

Notitie / Memo

HaskoningDHV Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan: GR8 Real Estate B.V.
Van: Menno van Dinther
Datum: 21 december 2022
Kopie:
Ons kenmerk: BI9101-MI-NT-221221-1330
Classificatie: Projectgerelateerd
Goedgekeurd door: Anneke Merckx

Onderwerp: Verkeersanalyse ontwikkeling hotel aan Emmerblok te Oud Gastel

1 Inleiding

In het noorden van Roosendaal, langs de snelweg A17, is bedrijventerrein Borchwerf gelegen. Het betreft een gemengd bedrijventerrein, met de enkelbestemming 'bedrijf'. Een klein deel heeft een horecabestemming, hier is onder andere McDonalds gevestigd.

De wens is een hotel inclusief voorzieningen te vestigen aan het Emmerblok, zie figuur 1. Naast hotelkamers is de wens een restaurant, casino en vergaderruimtes te realiseren.

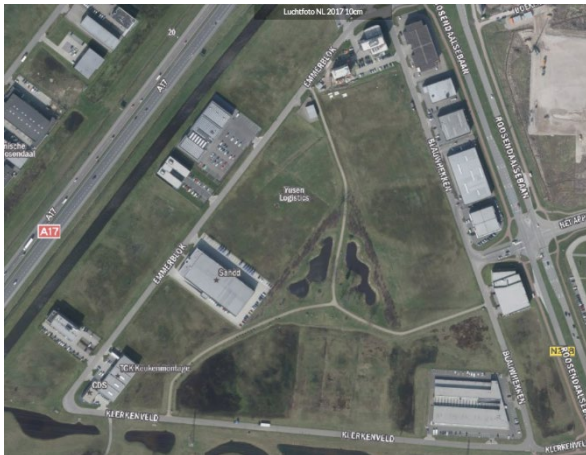
Het huidige bestemmingsplan laat de realisatie van het hotel met voorzieningen niet toe. Een bestemmingsplan wijziging is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor is het van belang inzicht te verkrijgen in de verkeersaantrekkende werking van het hotel met haar voorzieningen. Daarnaast is gekeken naar de verkeersproductie van een ontwikkeling conform het vigerende bestemmingsplan. Beide situaties zijn met elkaar vergeleken.



Figuur 1 Ontwikkellocatie

2 Huidige verkeersstructuur

De ontwikkellocatie is gelegen aan het Emmerblok, op bedrijventerrein Borchwerf. Het te ontwikkelen hotel grenst aan westelijke zijde aan de snelweg A17 nabij afrit 21, ten oosten en zuiden bevindt zich bedrijvigheid. Het bedrijventerrein is volop in ontwikkeling. De afgelopen 5 jaar is het bedrijventerrein flink gegroeid.



Figuur 2 Luchtfoto bedrijventerrein 2017



Figuur 3 Luchtfoto bedrijventerrein 2021

2.1 Gemotoriseerd verkeer

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer vanwege de ligging aan de afrit van de snelweg. Het Emmerblok, Klerkenveld en Blauwhekken betreffen gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/h. Deze wegen zijn ingericht om verkeer te verwerken en hebben een ontsluitende functie voor het bedrijventerrein. De rijbaan heeft een breedte van circa 7,10 meter.

Bedrijventerrein Borchwerf beschikt over één volledige aansluiting (tweerichtingsverkeer) en twee halve aansluitingen (eenrichtingsverkeer) op de Roosendaalsebaan. Vanaf de afrit van de snelweg kan er direct vanaf de Roosendaalsebaan naar het Emmerblok gereden worden. Dit betreft een éénrichtingsweg zoals zichtbaar is in figuur 4. Vanuit Roosendaal is de projectlocatie ook goed bereikbaar, door vanaf de Roosendaalsebaan via het kruispunt met Blauwhekken het bedrijventerrein op te rijden. Vanuit Klerkenveld kan aan de zuidzijde het bedrijventerrein verlaten worden door rechtsaf de Roosendaalsebaan richting Roosendaal op te rijden.



Figuur 4 situatietekening met alle aansluitingen (rijrichting wordt aangegeven met rode pijl).

2.2 Langzaam verkeer

Binnen het bedrijventerrein zijn er meerdere paden bestemd voor langzaam verkeer (zie figuur 5). Dit is zowel een fiets- als wandelpad. Naast deze paden is fietsen op de rijbaan toegestaan.

Zoals in figuur 5 is te zien staan de fietspaden allemaal in verbinding met elkaar en lopen vanuit de rand naar het centrale punt binnen het bedrijventerrein. De fietspaden op het terrein zijn zo ingericht dat zij ook als calamiteitenroute dienst kunnen doen.

De fietspadenstructuur in het gebied is gekoppeld aan de bestaande primaire netwerken van Roosendaal en Halderberge. Langs de Roosendaalsebaan ligt een doorgaande fietsroute.

Aan de rand van de ecologische verbindingszone (ten zuiden van het bedrijventerrein) is een oost-west gerichte recreatieve fietsroute gelegen die een verbinding vormt met het buitengebied en het interne fietspadennetwerk ondersteunt.



Figuur 5 Langzaam verkeer paden op het bedrijventerrein (blauw gemarkeerd)

2.3 Parkeren

Op en langs de gebiedsontsluitingswegen op het bedrijventerrein mag niet geparkeerd worden. Het gehele gebied betreft een parkeerverbodzone. Parkeren voor werknemers en bezoekers van bedrijven wordt op eigen terrein gefaciliteerd.



Figuur 6 Bord van parkeerverbodzone

3 Verkeersproductie

Conform het huidige bestemmingsplan heeft het perceel aan het Emmerblok de enkelbestemming 'bedrijf' met functieduiding 'bedrijf t/m categorie 3.1' en 'kantoor'. Echter is de wens een hotel inclusief voorzieningen te realiseren op deze locatie. Beide bestemmingen hebben een andere verkeersaantrekkende werking. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de verkeersproductie van een ontwikkeling conform het vigerende bestemmingsplan en van een hotel inclusief voorzieningen.

Voor het bepalen van de verkeersproductie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (1 december 2018). Bedrijventerrein Borchwerf is gelegen ten noorden van Roosendaal, dit betreft een weinig stedelijk gebied in het resterende gedeelte (buiten centrum) van de bebouwde kom. Gezien de gemeente en de locatie is er uitgegaan van een gemiddelde verkeersproductie.

3.1 Ontwikkeling conform huidig bestemmingsplan

Conform het huidige bestemmingsplan is het mogelijk een bedrijf te vestigen tot milieucategorie 3.1 of een kantoor. Bij het berekenen van de verkeersproductie wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden volgens het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan Borchwerf II). Met de bestemming bedrijf is "Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)" passend. In de regels van het huidige bestemmingsplan staat dat maximaal 80% van het perceel bebouwd mag zijn. Het perceel heeft een oppervlakte van 9.000m², waarvan dus 7200m² (80%) bebouwd mag worden. De maximale bouwhoogte is 15 meter. Met deze hoogte is een gebouw met 4 bouwlagen als uitgangspunt gehanteerd. Met een oppervlakte van 7.200m² en 4 bouwlagen komt de bruto vloeroppervlakte (bvo) uit op 28.800m². Het aantal bvo (28.800 m²) is afgestemd met de gemeente Halderberge.

Bij deze invullingen horen de onderstaande cijfers:

classificatie	Norm min (per 100 m ² bvo)	Norm max (per 100 m ² bvo)	Norm gem (per 100 m ² bvo)
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	9,1	10,9	10

Tabel 1: Aantal verkeersbewegingen per 100m² bvo (weekdag)

Dat levert onderstaande verkeersgeneratie op voor een weekdag:

Functie hoofdgebouw	# m ² bvo	Norm gem (per 100 m ² bvo)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	28.800	10	2.880

Tabel 2: Aantal verkeersbewegingen mvt/etmaal (weekdag)

Een weekdag kan worden omgerekend naar werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,33. De verkeersproductie van een ontwikkeling conform het vigerende bestemmingsplan voor een werkdag betreft 3.831 mvt/etmaal.

3.2 Ontwikkeling hotel met voorzieningen

Het plan ligt voor om een hotel met 124 kamers, een casino, restaurant en zalen te realiseren.

De kencijfers voor verkeersgeneratie geeft zowel een minimale- als een maximale verkeersproductie aan per kamer of per 100m² bvo. Zoals eerder is gesteld wordt uitgegaan van een gemiddelde verkeersproductie. Vanuit het CROW zijn er gegevens van de verkeersproductie beschikbaar voor het hotel (in de berekening wordt uitgegaan van een 4 sterren hotel) en het casino.

Voor het restaurant en de zalen zijn geen kencijfers beschikbaar voor de verkeersproductie. De verkeersproductie is berekend op basis van de parkeernormering. De gemeente Halderberge beschikt over eigen parkeernormering, deze zijn vastgelegd in de Kadernota Parkeren 2017-2021. Deze parkeernormering is gebaseerd op de kencijfers van het CROW.

De verkeersproductie voor een restaurant wordt berekend op basis van het aantal parkeerplaatsen dat vermenigvuldigd wordt met twee (2x turnover per etmaal voor restaurants/evenementen). Voor het restaurant met een parkeernormering van 14 parkeerplaatsen per 100m² bvo betekent dit 28 aankomende en 28 vertrekkende ritten ofwel 56 verkeersbewegingen per 100m². Voor de zalen is dezelfde berekening gedaan vanuit het gemiddeld aantal parkeerplaatsen (8) per 100m² bvo en komt daarmee op 32 verkeersbewegingen per 100m². Vanuit deze kengetallen zijn onderstaande tabellen opgesteld:

classificatie	Norm min.	Norm max.	Norm gem (per 100 m ² bvo of 10 kamers)
Nieuwe situatie			
Hotel (4*)	20,2	23,1	21,65
Restaurant			56
Zalen/evenementengebouw			32
Casino	14,8	17,3	16,05

Tabel 3: Aantal verkeersbewegingen per 100m² bvo of 10 kamers (weekdag)

Voor horeca en recreatie wordt in de normering geen onderscheid gemaakt tussen een weekdag en werkdag.

Functie hoofdgebouw	# m2 bvo	#kamers	Kengetal/100 m2 BVO	Kengetal per 10 kamers	Verkeers-generatie
Hotel (4*)		12,4		21,65	269
Restaurant	400		56		224
Zalen/evenementengebouw	1.150		32		368
Casino	1.000		16,05		161
Totale verkeersgeneratie					1.022

Tabel 4: Aantal verkeersbewegingen mvt/etmaal (weekdag)

3.3 Huidige intensiteiten

De huidige verkeersintensiteiten op bedrijventerrein Borchwerf zijn niet bekend. Via onderstaande kanalen is informatie opgevraagd:

- Gemeente Roosendaal: heeft geen tellingen beschikbaar van het gebied;
- Parkmanagement Borchwerf II: heeft geen tellingen beschikbaar van het gebied. Het verkeerslicht op het kruispunt Roosendaalsebaan-Blauwhekken is in eigendom van het parkmanagement. Echter telt deze VRI geen intensiteiten;
- BBMA verkeersmodel: de Brabant Brede Model Aanpak (BBMA) is een verkeersmodel vanuit de provincie Noord-Brabant. Het BBMA is samengesteld uit vier regionale verkeersmodellen die gezamenlijk provinciedekkend zijn. In het verkeersmodel zijn geen sociaaleconomische gegevens opgenomen voor het gedeelte bedrijventerrein waar het Emmerblok gelegen is, waardoor er geen verkeersproductie is in het verkeersmodel. Een modelplot toekomstjaar 2030 (mvt/etmaal) is toegevoegd als bijlage bij deze memo (bijlage 1).

3.4 Verkeerskundige impact

Om een uitspraak te kunnen doen over de verkeerskundige impact van het hotel inclusief voorzieningen, is deze vergeleken met de impact van de maximale planologische mogelijkheden volgens het huidige bestemmingsplan. Deze keuze is gemaakt vanwege het ontbreken van verkeerscijfers.

Verkeersgeneratie ontwikkeling conform vigerend bestemmingsplan	Verkeersgeneratie hotel met voorzieningen
3.830 mvt/etmaal	1.022 mvt/etmaal

Tabel 5: Vergelijking verkeersgeneratie

Uit de vergelijking komt naar voren dat het hotel inclusief voorzieningen een totale verkeersgeneratie van 1.022 mvt/etmaal heeft, terwijl de maximale verkeersgeneratie bij een ontwikkeling conform het vigerende bestemmingsplan 3.830 mvt/etmaal is. Per dag genereert het hotel met voorzieningen 2.808 mvt/etmaal minder (-27%) dan wat er momenteel planologisch mogelijk is (volledige bouwvlak gebruikt voor bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief).

4 Conclusie

Op basis van de verkeersgeneratie kan geconcludeerd worden dat het hotel inclusief voorzieningen 1.022 mvt/etmaal genereert. Ten opzichte van een ontwikkeling conform het vigerende bestemmingsplan, betreft dat een afname van 2.808 mvt/etmaal (-27%). Een hotel inclusief voorzieningen trekt dus minder verkeer dan de hoeveelheid waar bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan rekening mee gehouden is. De infrastructuur van het bedrijventerrein is ontworpen op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door de bestemming van het te ontwikkelen perceel te wijzigen en de ontwikkeling van een hotel inclusief voorzieningen toe te staan, heeft een positief effect op de intensiteiten op het bedrijventerrein.

Bijlage 1: Plot BBMA verkeersmodel

Toekomstjaar 2030, intensiteiten in motorvoertuigen per etmaal

