

Memo : Parkeren en verkeersgeneratie Kasteel Oost Eijsden Concept

Datum : 26 januari 2016, aangepast 31-03-2017
Opdrachtgever : BRO
Projectnummer : 211x07841
Opgesteld door : Arjan ter Haar

Het voornemen bestaat om Kasteel Oost aan de Kasteellaan in Eijsden (in de kern Oost Maarland) te herontwikkelen. Het plan is om het kasteel zodanig aan te passen zodat een hotelfunctie met bijbehorend restaurant en brasserie ontstaat. In de huidige situatie is het kasteel en directe omgeving in gebruik als privédomein en heeft gedeeltelijk de bestemming wonen.

De herontwikkeling bestaat uit het realiseren van 100 hotelkamers, op basis van een 4-sterren rating met bijbehorend restaurant en brasserie van respectievelijk 400m² en 350m² groot. De noordoost hoek van het plangebied wordt ingericht met 84 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein wordt rechtstreeks ontsloten op de Kasteellaan. Het restaurant en de brasserie zullen zowel gericht zijn op de hotelgasten als op gasten die niet in het hotel verblijven.



Concept herontwikkeling Kasteel - Oost

De herontwikkeling van de Kasteel-Oost tot een hotel met bijbehorende horeca zal zorgen voor een verandering in verkeersstromen en de parkeersituatie. In deze notitie wordt allereerst ingegaan op de

vraag in hoeverre wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Vervolgens zijn de effecten van de wijziging van het aantal verkeersbewegingen op de omgeving beschreven.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Uit de parkeerberekening blijkt dat er een extra parkeerbehoefte ontstaat van bruto 118 parkeerplaatsen. Dit aantal is gebaseerd op de parkeerbehoefte van de nieuwe functies in het plangebied (hotel, restaurant en brasserie)

Echter, normaal gesproken worden het bruto vloer oppervlak (BVO) en het aantal wooneenheden / kamers bepaald van de te ontwikkelen functies, en vermenigvuldigd met een parkeernorm. Het resultaat is dan de bruto parkeerbehoefte. Het bouwprogramma hier rechtvaardigt enige uitleg. Het primaire doel van de functie is het realiseren van een hotel, met bijbehorend restaurant en brasserie.

Om te voorkomen dat een de parkeerbehoefte wordt overschat is het van belang te vermelden wat de gebruikers zijn van het restaurant en de brasserie. Deze ruimtes worden enerzijds gebruikt door de hotelgasten die in het hotel verblijven. Dat wil zeggen, voor deze bezoekers is de parkeerbehoefte al toegekend, immers zij zijn al in het hotel en hun personenauto's zijn al bij de hotelfunctie geteld. Anderzijds kunnen voorbijgangers van buitenaf ook gebruik maken van de horeca. Verder blijkt dat de gemiddelde maximale bezettingsgraad van hotelkamers 95% bedraagt. Met deze bovenstaande aspecten is de netto parkeerbehoefte berekend:

De netto parkeerbehoefte bedraagt 83 parkeerplaatsen. Er worden 84 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee ontstaat er een overschot van 1 parkeerplaats.

De nieuwe ontwikkeling voorziet voldoende in haar eigen parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie

De nieuwe functies zorgen voor extra verkeersbewegingen. Op basis van de CROW kengetallen¹ is de verkeersgeneratie van de toekomstige functies in beeld gebracht. De uitgangspunten en de berekening zijn opgenomen in de bijlage. De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en hebben een behoorlijke bandbreedte. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van gemiddelde CROW normen. Dit geeft het meest realistische scenario.

Uit de berekeningen blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied 305 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert. Aan de bestaande functies, zoals deze op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn geen motorvoertuigbewegingen toegekend. Gezien de huidige functie is dit aantal relatief beperkt en daar mee te verwaarlozen. Deze hoeven dan ook niet in mindering te worden gebracht op de totale verkeersproductie. De uitgangspunten voor de berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

De nieuwe functies (hotel met restaurant en brasserie) worden op werkdagen en zaterdag bevoorraad door 5 lichte tot middelzware vrachtwagens. Dit zijn dus 10 ritten per etmaal.

¹ CROW publicatie 317, Verkeersgeneratie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

Effecten op de omgeving

Het plangebied ligt aan de Kloppenbergweg en is aangesloten op de erftoegangsweg Kasteellaan. Deze biedt toegang aan het erf van Kasteel-Oost en heeft een lage verkeersintensiteit. De Kasteellaan sluit vervolgens aan op de belangrijke gebiedsontsluitingsweg Kloppenbergweg. Deze ligt in de bebouwde kom en is beveiligd met middengeleiders en voorsorteervakken voor linksaf.

De extra verkeerbewegingen zullen met name via de kruising met de Kloppenbergweg het plangebied bereiken en verlaten. Gezien de zuidelijke ligging van het plangebied binnen Nederland, zal het grootste gedeelte van het gemotoriseerde verkeer (75%) in- en vanuit noordelijke richting rijden en gebruik maken van de autosnelwegaansluiting 56 (Gronsveld) op de A2.



Kruising Kloppenbergweg – Kasteellaan (bron www.maps.google.nl)

Aangezien de kruising Kasteellaan – Kloppenbergweg is voorzien van middengeleiders en voorsorteervakken en binnen de bebouwde kom ligt (maximum snelheid 50 km/u) is de verkeersveiligheid niet in het geding. De snelheid is namelijk lager, waardoor de kans op een aanrijding kleiner is. Mocht onverhoopt er toch een aanrijding plaatsvinden, dan is de vanwege de lage snelheid de kans op letsel ook kleiner dan bij 80 km/u. Gezien de relatief lage verkeersgeneratie van het plangebied en de huidige vormgeving van het kruispunt met de Kloppenbergweg, worden ook geen problemen verwacht met de verkeersafwikkeling.

Conclusie: er worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Resumé

Er worden als gevolg van de toename aan functies 305 extra verkeerbewegingen (lichte motorvoertuigen) en 10 vrachtwagenritten extra verwacht. Dit is een relatief beperkte verkeerstoename en het toevoegen van deze nieuwe functies leidt dan ook niet tot negatieve gevolgen voor de omgeving. De nieuw te bouwen parkeervoorziening (84 parkeerplaatsen) kan voldoende voorzien in de behoefte van de nieuwe functies (83 parkeerplaatsen).

BIJLAGE

Bruto parkeerbalans	Programma			Parkeernorm			Bruto Parkeerbehoefte		
				min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Hotel ²	Kamers	100	kamers	4,8	5,8	5,3	48	58	53
Bijbehorende brasserie ³	bvo	350	m2	5	7	6	18	25	21
Bijbehorend restaurant ³	bvo	400	m2	10	12	11	40	48	44
							106		118

Netto parkeerbalans	Bruto Parkeerbehoefte gem.	Aandeel restaurant- bezoekers welke in het hotel verblijven (af)	Bezettingsgraad Hotel	Netto parkeerbehoefte
Hotel	53		95%	50
Bijbehorende brasserie	21	50%		11
Bijbehorend restaurant	44	50%		22
	118			83

Verkeersgeneratie				Verkeersgeneratienorm			Verkeersgeneratie		
				min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
Hotel	Kamers	100	kamers	13,9	16,8	15,35	139	168	154
Bijbehorende brasserie	bvo	350	m2			18			63
Bijbehorend restaurant	bvo	400	m2			22			88
									305

² Parkeernorm per 10 kamers

³ Parkeernorm per 100 m² bvo