

NOTITIE

PROJECT : Veldhoven, Resort Veldhoven
PROJECTNUMMER : P23-0803

ONDERWERP : Ritgeneratie en parkeren totale ontwikkeling

DATUM : 20 oktober 2025
OPGESTELD DOOR : J. Hoekstra

1 Inleiding

Resort Veldhoven is voornemens haar park te herontwikkelen. Deze herontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. In deze memo kijken wij naar de verwachte ritgeneratie en de parkeervraag van de verschillende fasen en het totaal. Het resort valt in 2 twee delen uiteen. Het park met daarop de verschillende vormen van recreatiewoningen en het voorterein met daarop een nieuw hotel met congreszalen en het bestaande partycentrum.

2 Ritgeneratie en afwikkeling

2.1 Ritgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie *Parkeercijfers 2024* van het kennisinstituut CROW. In deze publicatie wordt op basis van stedelijkheidsgraad, ligging, type bestemming de verkeersgeneratie weergegeven. Dit betreft het aantal auto-bewegingen op een gemiddelde weekdag. Andere modaliteiten van transport, zoals OV, fietsen en wandelen, zijn hierin niet opgenomen.

Stedelijkheidsgraad

De norm kent 5 stedelijkheidsgraden van niet stedelijk tot sterk stedelijk. Deze stedelijkheidsgraad is gekoppeld aan de hoeveelheid adressen per km².

ADRESSENDICHTHEID	STEDELIJKHEIDSGRAAD
> 2.500 adressen per km ²	zeer sterk stedelijk
1.500 tot 2.500 adressen per km ²	sterk stedelijk
1.000 tot 1.500 adressen per km ²	matig stedelijk
500 tot 1.000 adressen per km ²	weinig stedelijk
< 500 adressen per km ²	niet stedelijk

Tabel 2.1; stedelijkheidsgraad

Volgens de CBS-cijfers heeft gemeente Veldhoven een omgevings-adressendichtheid van 1.677 woningen per km². De te hanteren klasse in de berekening is vastgesteld op de stedelijkheidsgraad, *sterk stedelijk*.

Ligging

De ligging is onderverdeeld in centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Het plan ligt buiten de bebouwde kom, hiermee is de ligging van het plangebied logischerwijs *buitengebied*.

Aanwezige voorzieningen

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	TOTAAL
Verblijf 70m2	-	111 (126)	25 (28)		136 (154)
Verblijf 83m2	43	-	-		43
Recreatie-app.	-	4	4	4	12
Lodges	-	28	-	-	28
Bestaand	-	-	-	40	40
Hotelkamer	-	-	136	-	136
Congresza-len	-	-	925 m2	-	925 m2
Restaurant	-	-	775 m2	-	775 m2
Partycentrum	-	-	376 m2		376 m2

Tabel 2.2; aantal en oppervlakten aanwezige voorzieningen

In fase 2 en 3 zijn wel bestaande verblijven aanwezig maar deze vervallen na de bouw van de nieuwe verblijven. Voor een goed beeld van de eindsituatie worden deze dan ook niet meegenomen in de berekening.

In het plan zijn voor fase 2 en 3 nu in totaal 136 verblijven van 83m² opgenomen. Echter, bij onvoldoende interesse in dit type kunnen deze worden omgezet naar 154 verblijven van 70m². In deze berekening gaan wij uit van het maximum van 154 verblijven.

In het plan is de mogelijkheid opgenomen om 10 verblijven van 83m² in te wisselen voor 5 groepsverblijven van 80 – 110 m². Qua maximaal aantal personen zijn deze tweemaal zo groot als de verblijven van 83m². Dit gaat om maximaal 12 personen versus 6 personen. Hiermee is de verkeersgeneratie vergelijkbaar.

Het hotel heeft een omvang van 136 kamers.

Het totale oppervlak van de congreszalen en het partycentrum ligt vast. Voor de verdere berekening wordt uitgegaan dat al deze oppervlakten als congreszalen ingezet worden. Hiermee zal sprake zijn van een lichte overschatting van de werkelijkheid, dit omdat het partycentrum veel meer gericht zal zijn op de gasten van het recreatiepark dan externe gasten.

Verkeersgeneratie

Het CROW kent een minimale en maximale ritgeneratie. In deze notitie wordt uitgegaan van de gemiddelde ritgeneratie, dit sluit aan bij de parkeernormennota van de gemeente Veldhoven.

Voor de congreszalen en het restaurant heeft het CROW geen kengetallen beschikbaar. Voor de gemiddelde ritgeneratie van het congrescentrum zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Iedere parkeerplaats genereert 2,4 ritten
- Per week is het congrescentrum gemiddeld 5,5 dag in gebruik
- Per jaar is het congrescentrum gemiddeld 47 weken in gebruik

Dit resulteert in een gemiddelde ritgeneratie van 20,3 ritten per 100m².

De ritgeneratie voor het restaurant is gebaseerd op de aanwezigheidsgraad van restaurants zoals opgenomen in de CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024. Daarna is de uitkomst verhoogd met 25% in verband met het gegeven dat een deel van de tafels meerdere malen per ochtend/middag/avond gebruikt worden.

Dit resulteert in een gemiddelde ritgeneratie van 52 ritten per 100m².

Functieoverlap

Voor de drie functies, hotel, congreszalen en restaurant geldt dat sprake is van overlap in gebruik. Dit dubbelgebruik is als volgt ingeschat.

- 10% van de congresbezoekers is ook hotelbezoeker;
- 25% van de restaurantbezoeker is ook hotelbezoeker en/of congresbezoeker.

Om dit in de ritgeneratie door te voeren wordt het kengetal voor de congreszalen met 10% verlaagd. Hiermee in lijn wordt het restaurant met 25% verlaagd.

	NORM
Recreatiewoning	2,7 per verblijf
Lodge	2,7 per verblijf
Recreatieappartement	5.4 per verblijf
Hotelkamer (4 sterren)	23,5 per 10 kamers
Congreszalen	18,3 per 100m ²
Restaurant	39,0 per 100m ²

Tabel 2.3: Gehanteerde ritgeneratiecijfers

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	TOTAAL
Verblijf 70m2	-	340,2	75,6	-	415,8
Verblijf 83m2	116,1	-	-	-	116,1
Recreatieapp.	-	21,6	21,6	21,6	64,8
Lodges	-	75,6	-	-	75,6
Bestaand	-	-	-	108,0	108,0
Hotelkamer	-	-	355,6	-	355,6
Congreszalen	-	-	171,1	-	171,1
Restaurant	-	-	296,4	-	296,4
Totaal	116,1	437,4	920,3	129,6	1.603,4

Tabel 2.4: ritgeneratie in mvt/etmaal

De totale gemiddelde ritgeneratie van de ontwikkeling van Resort Veldhoven bedraagt ongeveer 1.600 ritten op een gemiddelde weekdag. Dit kan niet gezien worden als een toename van 1.600 ritten, dit omdat het geen nieuw park betreft maar een revitalisatie van een bestaand park. Op basis van omvang van het oude park bedroeg de ritgeneratie in de oude situatie gemiddeld 495 ritten per dag, hierbij is geen rekening gehouden met eventuele bezoekers van de zwemplas in de zomerperiode. De toename van verkeer ligt hiermee zo rond de 1.100 voertuigen per etmaal

Seizoensinvloeden

Hierbij geldt dat voor de congreszalen het verkeer veelal op werkdagen aanwezig zal zijn. Voor de recreatiewoningen geldt dat deze, buiten de vakanties, juist in de weekenden bovengemiddeld verkeer zullen aantrekken.

De absolute piek voor de recreatiewoningen ligt in de zomervakantie, een periode waarin juist de congreszalen minder verkeer zullen genereren doordat deze minder in gebruik zijn. Hiermee kan gesteld worden dat voor verdere beschouwing de gemiddelde ritgeneratie als worst case situatie gehanteerd kan worden.

2.2 Afwikkeling

Het park is aangesloten op de Runstraat. Dit is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom welke voorzien is van vrijliggende fietspaden. De maximumsnelheid is 60km/u welke ook passend is voor dit type weg. Voor doorgaand verkeer tussen Veldhoven en plaatsen als Waalre en Riethoven heeft de weg geen verbindende functie. Hiermee heeft de weg primair de functie voor het ontsluiten van de aangelegen woningen, agrarische bedrijven en het park. Hiermee is in de praktijk sprake van een relatief lage intensiteit op de weg. Het toevoegen van circa 1.100 tot motorvoertuigen per etmaal zal geen significant effect hebben op de afwikkeling van het verkeer op deze weg.



Afbeelding 2.1 Wegbeeld Runstraat

3 Parkeervraag

Het parkeervraagstuk is in 2 delen gesplitst. Het voorterrein waar het hotel met congreszalen en restaurant zich bevindt. En het recreatiepark waar de bestaande en nieuwe recreatiewoningen en de lodges zich bevinden.

3.1 Voorterrein, maximaal scenario

Theoretische parkeervraag

FUNCTIE	AANTAL/OMVANG	PARKEERNORM	PARKEERVRAAG
Hotel	136 stuks	0,9 per kamer	122,4
Congreszalen	935 m2	7,5 per 100m2	70,1
Restaurant	760 m2	13,0 per 100m2	98,8
Totaal			291,3

Tabel 3.1; Parkeervraag o.b.v. normering zonder reductie overlap functies

Hierbij geldt dat het totale oppervlak van het partycentrum en de congreszalen totaal 935 m2 bedraagt. Het partycentrum zal naar verwachting veelal voor evenementen van het recreatiepark worden ingezet. Hiermee zal de parkeervraag in de praktijk lager liggen dan in deze berekening getoond wordt.

Internationaal karakter

De locatie ligt in de tech-regio Eindhoven, het hotel, in combinatie met de congreszalen, richt zich dan ook mede op internationale zakelijke bezoekers. Hiermee wordt voor het parkeren van het hotel een beperkte reductie van 5% worden toegepast.

FUNCTIE	PARKEERVRAAG
Hotel	116,3
Congreszalen	70,1
Restaurant	98,8
Totaal	285,2

Tabel 3.2; reductie parkeervraag ivm internationaal karakter hotel en congreszaal

Functieoverlap

In bovenstaande berekening wordt voor de drie functies afzonderlijk de parkeervraag berekend. In de praktijk wordt het restaurant deels gebruikt door hotelgasten en congresbezoekers. In verband met deze functieoverlap zijn dan ook de volgende reducties toegepast:

- 10% van de congresbezoekers is ook hotelbezoeker;
- 25% van de restaurantbezoeker is ook hotelbezoeker en/of congresbezoeker.

FUNCTIE	PARKEERVRAAG
Hotel	116,3
Congreszalen	63,1
Restaurant	74,1
Totaal	253,5

Tabel 3.3; Parkeervraag o.b.v. normering met reductie overlap functies

Dubbelgebruik

De piek van de parkeervraag van de verschillende functies valt niet samen, dit geeft aanleiding om te kijken naar dubbelgebruik van de parkeerplaatsen.

Vanuit het beleid van gemeente Veldhoven zijn voor de aanwezige functies géén cijfers opgenomen voor dubbelgebruik. In de nieuwste CROW-publicatie is een richtlijn voor restaurants opgenomen. Voor zowel de congreszalen als het hotel is een inschatting gemaakt van verwachte aanwezigheidspercentages. Hierbij is voor de congreszalen rekening gehouden dat deze ook voor feesten gebruikt kunnen worden. Hierbij is uitgegaan van een 50% bezettingsgraad. Dit is mede ingegeven doordat de autobezetting bij een feest gemiddeld hoger ligt dan bij het bezoek van een congres.

		berekende vraag	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop-avond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
Hotel	percentage	116	50%	60%	100%	100%	100%	60%	100%	60%
	aantal		58	70	116	116	116	70	116	70
Congreszalen	percentage	63	100%	100%	50%	0%	50%	50%	50%	50%
	aantal		63	63	32	0	32	32	32	32
Restaurant	percentage	74	30%	40%	80%	0%	80%	70%	100%	40%
	aantal		22	30	59	0	59	52	74	30
Totaal		253,5	143	163	207	116	207	153	222	131

Tabel 3.4; parkeervraag maatgevend moment

Vanuit het dubbelgebruik komt de zaterdagavond als maatgevend naar voren. Op dat moment bedraagt de parkeervraag 222 plaatsen. In het plan zijn op dit moment 227 parkeerplaatsen gepland. Hiermee is sprake van een goede parkeeroplossing voor het voorterrein.

3.2 Park

Gemeente Veldhoven heeft een eigen parkeernormennota. Dit betreft het stuk *Parkeernormennota 2021*. Deze is gebaseerd op de normen van het CROW en gaat uit van de gemiddelde parkeervraag die in de CROW-publicatie is opgenomen. In de publicatie van het kennisinstituut CROW is de parkeervraag per recreatieverblijf 2,0 tot 2,2 parkeerplaats. In de publicatie van het CROW wordt geen onderscheid gemaakt in de grootte van de recreatieverblijven. Het kencijfer voor een 2-persoons verblijf bijvoorbeeld is hetzelfde als voor een 8-persoons verblijf.

Op basis van ervaringen bij soortgelijke recreatieparken van TopParken (met dezelfde type recreatieverblijven) heeft BOOT onderzoek gedaan naar de daadwerkelijke parkeervraag. Dit onderzoek richtte zich op het gebruik van de centrale parkeerplaats. Het onderzoek vond plaats in de periode van 10 mei tot 4 september. Op basis van het onderzoek is voor deze uitbreiding gekozen om een parkeernorm van 1,35 te hanteren.

PARKEERNORM	VOLDOET HOE VAAK	PROCENTUEEL
1,05	2	1%
1,10	78	24%
1,15	221	69%
1,20	283	88%
1,25	313	98%
1,30	320	100%
1,35	321	100%

Tabel 3.3; parkeernorm op basis van onderzoek

Hoewel parken veel overeenkomsten zullen hebben is er ook altijd sprake van een onzekerheid. Om ruimte te geven aan deze onzekerheid werken wij voor Resort Veldhoven met 2 normen. Een norm van 1,4 voor de direct te realiseren parkeervakken. Daarnaast wordt een ruimtereservering opgenomen voor 0,35 parkeervak per recreatieverblijf. Dit wordt in beginsel groen ingericht maar als sprake is van herhaaldelijke parkeerproblematiek kan deze ruimte aangewend worden om extra parkeervakken te realiseren. Voor de parkeerberekening is uitgegaan van de 134 verblijven van 83m² in fase 1 en 2 tezamen. Indien in een later stadium dit omgezet wordt naar 154 verblijven van 70m² zal dit gevolgen hebben voor de gehele inrichting, zowel het parkeren op terrein als openbaar. Vanzelfsprekend zal bij een eventuele wijziging het ontwerp worden opgesteld dat ook hier sprake zal zijn van een sluitende parkeerbalans. Omdat in uitwerking van het voorliggende ontwerp het uitgangspunt 134 verblijven is wordt ook hier op getoets

	AANTAL	TE REALISEREN PP	RESERVERING PP
Verblijven	43	60,2	15,1
<i>Subtotaal fase 1</i>		60,2	15,1
Verblijven	111	155,4	38,9
<i>Subtotaal fase 2a</i>		155,4	38,9
Lodges	28	39,2	9,8
Recreatieappartementen	4	11,2	2,8
<i>Subtotaal fase 2b</i>		50,4	12,6
Verblijven	25	35	8,8
Recreatieappartementen	4	11,2	2,8
<i>Subtotaal fase 3</i>		46,2	11,6
Verblijven	40	56,0	14,0
<i>Subtotaal fase 4a</i>		56,0	14,0
Recreatieappartementen	4	11,2	2,8
<i>Subtotaal fase 4b</i>		11,2	2,8
Totaal		379,4	95,0

Tabel 3.4; parkeervraag park

Bij de te realiseren recreatieverblijven worden op de kavels zelf 1, 2 of 3 parkeerplaatsen aangelegd. Bij de Lodges worden géén parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de recreatieappartementen worden per appartement 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zijn twee parkeerbalansen opgesteld. Één op basis van de norm van 1,4 en één op basis van 1,75. Bij verblijven waar meer dan één parkeerplaats aanwezig is worden deze meegerekend als 1,4 of 1,75 parkeerplaats. In de berekening wordt fase 4a niet meegenomen. Dit betreft een gebied met bestaande recreatieverblijven en maakt daarmee geen onderdeel uit van de parkeerbalans.

	FASE 1	FASE 2A	FASE 2B	FASE 3	FASE 4B	TOTAAL
Aanleg bij woningen	42,2	134,6	-	32,5	0	209,3
Aanleg bij groepsverblijven	-	-	4	4	4	12
Aanwezig openbaar gebied	18	26	46	10	8	123
Totaal	60,2	160,6	50,0	46,5	12,0	345,3
Benodigd	60,2	155,4	50,4	46,2	11,2	344,4
Balans	0	+6,0	-0,4	+0,3	+0,8	+6,7

Tabel 3.5 Parkeerbalans obv parkeernorm 1,4

	FASE 1	FASE 2A	FASE 2B	FASE 3	FASE 4B	TOTAAL
Aanleg bij woningen	45	146,5	-	32,5	-	224
Aanleg bij groepsverblijven	0	0	4	4	4	12
Aanwezig openbaar gebied	18	26	46	10	8	124
Reservering openbaar gebied	15	25	8	13	2	72
Totaal	78	197,5	58	59,5	14	432
Benodigd	75,3	194,3	63,0	57,8	14	430,2
Balans	+2,7	+3,2	-5,0	+1,7	0	+2,6

Tabel 3.6 Parkeerbalans obv parkeernorm 1,75

De totale balans van het park is positief zowel bij de parkeernorm van 1,4 als een parkeernorm van 1,75. Tussen de verschillende fasen zijn wel kleine verschillen aanwezig. Hierbij valt fase 2B negatief op bij een parkeernorm van 1,75. Dit betreft de Lodges rondom het meer. Voor deze groep geldt dat parkeren altijd op grotere afstand van het recreatieobject plaats zal vinden. Hiermee is sprake van een sluitende parkeerbalans voor het gehele park

4 Conclusie

4.1 Ritgeneratie

De ritgeneratie na gereedkomen van het park en voorterrein bedraagt ongeveer 1.600 ritten op een gemiddelde weekdag. De toename van verkeer is minder, dit omdat ook in de oude situatie er sprake was van recreatie op het terrein. Het park is gelegen aan een erf-toegangsweg buiten de bebouwde kom welke voorzien is van vrijliggende fietspaden. Gezien de ligging binnen het wegennet van Veldhoven kan deze weg de toename van het verkeer eenvoudig verwerken.

4.2 Parkeren

Voor het voorterrein geldt dat 222 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, de plannen bevatten er nu 227 stuks. Voor het park is, op basis van ervaringen bij andere parken, uitgegaan van een lagere parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per recreatiewoning. Daarnaast is een reservering voorzien van 0,35 parkeerplaats per recreatiewoning. Hoewel dit afwijkt van het gemeentelijke beleid zal in de praktijk sprake zijn van voldoende parkeerplaatsen.

