

Notitie

Van : Ludo van den Broek, Buiten-Ruimte
Aan : Walther Coppens, Eureka Vastgoed B.V.
Onderwerp : Notitie parkeren Clemenstaete Waalwijk
Datum : 23 februari 2026
Projectnummer : 799 – 2026EU01
Status : Definitief

1. AANLEIDING

Eureka Vastgoed B.V. wil het bouwplan Clemenstaete in Waalwijk realiseren. In dit bouwplan wordt de bestaande Sint-Clemenskerk in Waalwijk getransformeerd naar 37 koopappartementen en 46 woonzorg-eenheden met 4vv-zorgindicatie. Onderdeel van de planvorming is het berekenen van de parkeervraag van de nieuwe appartementen. Daarom heeft Eureka Vastgoed B.V. aan Buiten-Ruimte gevraagd deze notitie te schrijven met een parkeerbalans voor de herontwikkeling van de Sint Clemenskerk in Waalwijk.

In deze notitie is de theoretische parkeerbehoefte voor de herontwikkeling van de Sint Clemenskerk in Waalwijk volgens het stappenplan uit de Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025 berekend en staat beschreven op welke wijze wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.



Figuur 1: Ontwerp bouwplan Clemenstaete Waalwijk.

2. PARKEERBALANS

In dit hoofdstuk is met de stappen uit de Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025 de parkeereis van bouwplan Clemensstaete in Waalwijk bepaald en is beschreven hoe wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

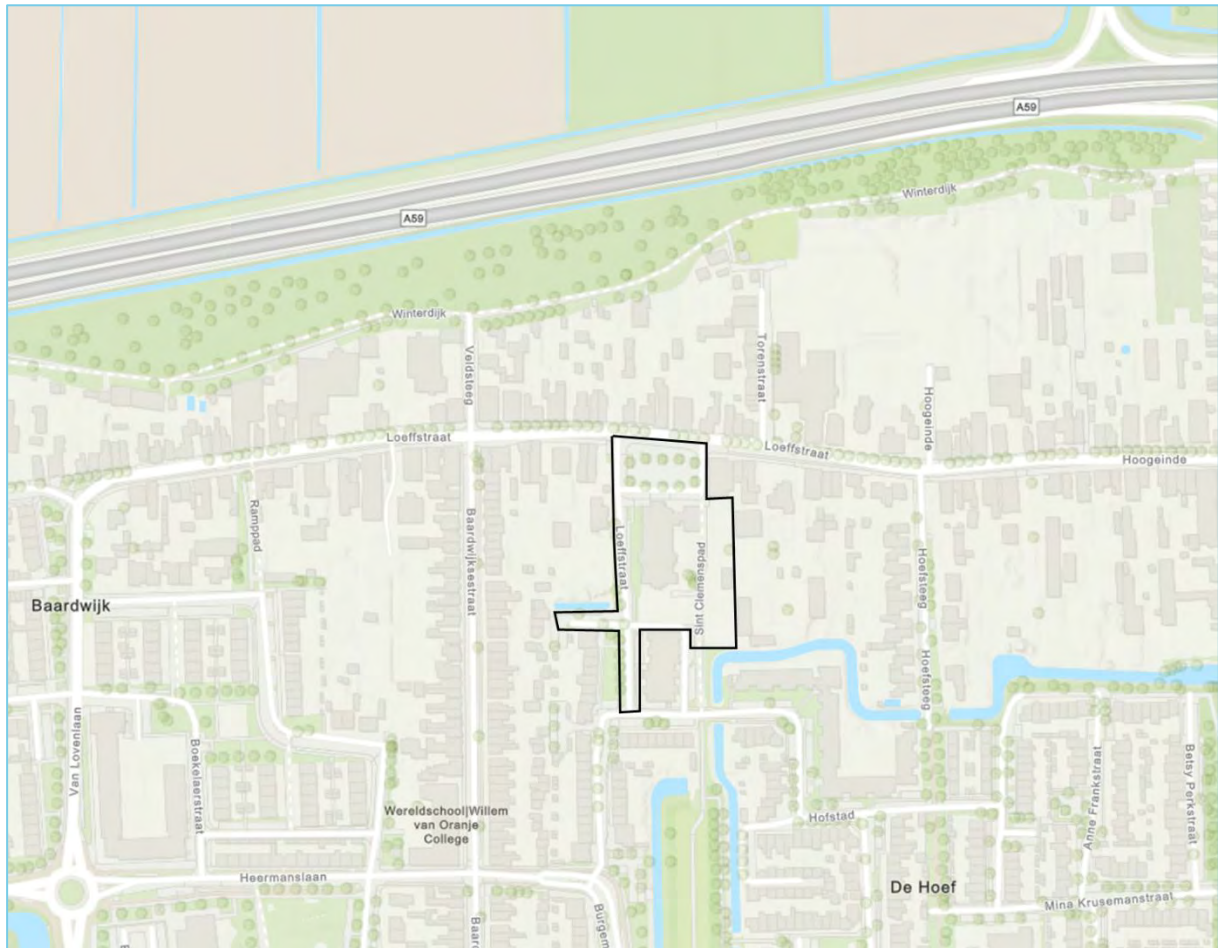
Uitgangspunten

Bij het opstellen van de parkeerbalans zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Parkeernormen en aanwezigheidspercentages komen uit de 'Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025'.
- Stappenplan opstellen parkeerbalans volgens 'Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025'.
- Het plangebied bevindt zich in de kern Waalwijk en ligt in het gebied 'rest bebouwde kom'.
- Voor het gebied 'rest bebouwde kom' in Waalwijk geldt stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'.
- Het aantal en type woningen komt overeen met het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Waalwijk – Sint Clemenskerk' (NL.IMRO.0867. BPClemenskerk-VA02).
- Voor het woningbouwprogramma is uitgegaan van de maximale planologische invulling volgens het bestemmingsplan: 37 koopappartementen en 46 woonzorgeenheden met 4vv-zorgindicatie (38 zorgstudio's (35 m²) met 1 bewoner en 8 partnerappartementen (85 m²) met 2 bewoners waarvan minimaal 1 persoon een 4vv zorgindicatie heeft).
- Voor de 37 koopappartementen is gebruikgemaakt van de volgende parkeernormen:
 - Koop, appartement >100m² bvo: 1,7 parkeerplaatsen per woning (1 woning).
 - Koop, appartement 75 – 100m² bvo: 1,3 parkeerplaatsen per woning (36 woningen).
 - Bezoekers: 0,15 parkeerplaatsen per woning.
- Per koopappartement wordt 1 privé parkeerplaats toegewezen. Deze parkeerplaatsen komen daardoor niet in aanmerking voor dubbelgebruik (aanwezigheidspercentage altijd 100%).
- Voor de 46 zorgwoningen bevat de Beleidsregel parkeernormen Waalwijk 2025 geen parkeernorm. Uit de systematiek van de Beleidsregel parkeernormen Waalwijk 2025 volgt dat in zo'n situatie gekeken moet worden welke functie het beste aansluit. Voor de 46 zorgwoningen is de parkeernorm voor Verpleeg- en verzorgingstehuizen gehanteerd. Uit de omschrijving in artikel 1.84 van de planregels van het begrip "zorgwoning" volgt dat zorgwoningen zijn bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag en hun eventuele partners. Met de zorgwoningen wordt in dit geval bedoeld op woningen bedoeld voor personen met een 4VV zorgindicatie. Dit is op grond van bijlage A bij artikel 2.1 van de Regeling langdurige zorg een indicatie voor beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging. Overigens kan niet worden uitgesloten dat een bewoner met een 4VV zorgindicatie nog wel in het bezit is van een rijbewijs. Daarom kan autobezit niet geheel worden uitgesloten en wordt naast parkeren voor personeel en bezoekers van de bewoners, in de parkeerbehoefte ook rekening gehouden met parkeren door de bewoners zelf.
- Gelet op de hiervoor omschreven doelgroep van de zorgwoningen is voor de 46 woonzorgeenheden met 4vv-zorgindicatie gebruikgemaakt van de volgende parkeernorm:
 - Verpleeg- en verzorgingstehuis: 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid.
- Dubbelgebruik van (bestaande en nieuw aan te leggen) openbare parkeerplaatsen is mogelijk.
- Binnen de 'Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025' wordt voor fietsparkeren binnen de hoofdgroep Wonen verwezen naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Voor de 83 woningen is gebruikgemaakt van de volgende parkeernorm:
 - Appartement: 0,5 fietsparkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

Afbakening onderzoeksgebied

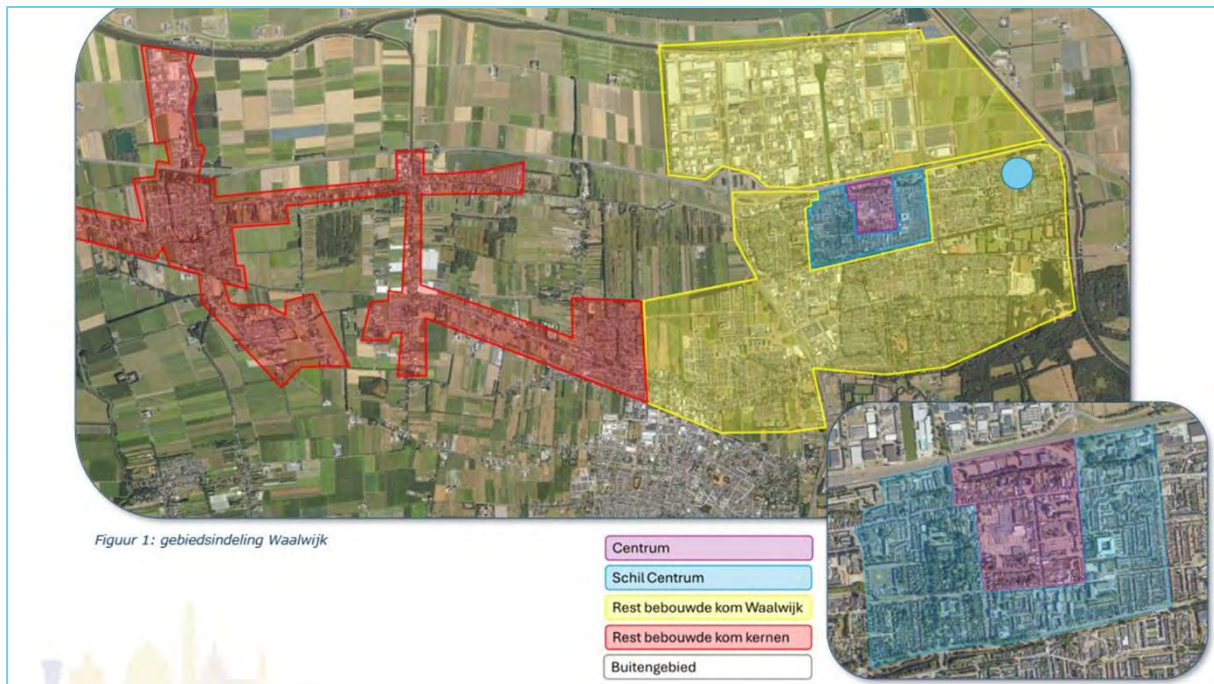
In figuur 2 is het onderzoeksgebied te zien. Het onderzoeksgebied wordt aan de noord- en westzijde ontsloten via de Loeffstraat. Aan de zuidzijde wordt het onderzoeksgebied ontsloten via de Pastoor van der Zijlestraat.



Figuur 2: Onderzoeksgebied.

Definiëren onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied van bouwplan Clemenstaete in Waalwijk valt volgens gebiedsprofielen uit de "Beleidsregel parkeernormen Waalwijk 2025" in gebiedsprofiel 'Rest bebouwde kom Waalwijk' (figuur 3) waarvoor de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' geldt.



Figuur 3: Kaart gebiedsindeling Waalwijk.

Inventarisatie parkeeraanbod

In het onderzoeksgebied zijn na de herontwikkeling van de Sint-Clemenskerk 98 parkeerplaatsen aanwezig zoals weergegeven in de inrichtingstekening in bijlage 1.

Stap 1: Bepalen normatieve autoparkeervraag

Aan de hand van de beoogde functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling wordt de normatieve autoparkeervraag bepaald aan de hand van de autoparkeernormen in tabel 1, rekening houdend met de gebiedsindeling zoals aangegeven in figuur 3.

Functie	Parkeernormen - auto parkeren			Opmerking
	Eenheid	Norm		
Koop, appartement >100m2 bvo	Woning	1,70		
Koop, appartement 75 -100m2 bvo	Woning	1,30		
Bezoekers reguliere woningen	Woning	0,15		
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Woning	0,60		Bewonersaandeel 40% en bezoekersaandeel 60%

Tabel 1: Gebruikte parkeernormen.

Stap 2: Bepalen maatgevende autoparkeervraag

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling uit twee of meer functies bestaat, kan aan de hand van de aanwezigheidspercentages in tabel 2 voor diverse momenten de maatgevende autoparkeervraag bepaald worden. Zodoende houdt de maatgevende parkeervraag rekening met dubbelgebruik van functies.

Functie	Aanwezigheidspercentages - auto parkeren								
	Aanwezigheidspercentages								
	Werkdag				Vrijdag		Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht	middag	avond	Middag	Avond	middag
Woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	70%	70%	75%	80%	75%
Woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	60%	100%	100%	100%	90%
Verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	100%	50%	100%	100%	100%

Tabel 2: Gebruikte aanwezigheidspercentages.

In tabel 3 is de theoretische parkeervraag weergegeven per functie, per periode van de dag, gebaseerd op de aanwezigheidspercentages en parkeernormen uit stap 5 van deze notitie.

Functie	Parkeerbalans - auto parkeren												
	Eenheid	Aantal	Norm	Normatief	Aanwezigheidspercentages								
					Werkdag				Vrijdag		Zaterdag		Zondag
					Ochtend	Midag	Avond	Nacht	midag	avond	Midag	Avond	midag
Koop appartementen													
Parkeerbehoefte nieuwe situatie (bewoners 75 - 100 m2)	Woning	36,00	1,30	46,80									
Parkeerbehoefte nieuwe situatie (bewoners > 100 m2)	Woning	1,00	1,70	1,70									
Parkeerbehoefte nieuwe situatie (bezoekers)	Woning	37,00	0,15	5,55									
Normatieve parkeernorm				54,05									
Parkeerbehoefte uitgesplitst per doelgroep/gebruik													
Bewoners privé parkeerplaatsen	Woning	37,00	1,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00
Bewoners openbare parkeerplaatsen < 75 - 100 m2	Woning	36,00	0,30	10,80	6,48	6,48	9,72	10,80	7,56	7,56	8,10	8,64	8,10
Bewoners openbare parkeerplaatsen > 100 m2	Woning	1,00	0,70	0,70	0,42	0,42	0,63	0,70	0,49	0,49	0,53	0,56	0,53
Bezoekers	Woning	37,00	0,15	5,55	2,22	2,78	4,16	0,00	3,33	5,55	5,55	5,55	5,00
Woonzorgeenheden met 4vv-zorgindicatie													
Parkeerbehoefte nieuwe situatie (bewoners, medewerkers en bezoekers)	Woning	46,00	0,60	27,60									
Parkeerbehoefte uitgesplitst per doelgroep/gebruik													
Bewoners openbare parkeerplaatsen (40%)	Woning	46,00	0,24	11,04	11,04	11,04	5,52	2,76	11,04	5,52	11,04	11,04	11,04
Medewerkers en bezoekers openbare parkeerplaatsen (60%)	Woning	46,00	0,36	16,56	16,56	16,56	8,28	4,14	16,56	8,28	16,56	16,56	16,56
Totaal				82,0	74,0	75,0	66,0	56,0	76,0	65,0	79,0	80,0	79,0

Tabel 3: Theoretische parkeervraag toekomstige situatie.

Conclusie: De maatgevende autoparkeervraag is 80 parkeerplaatsen.

Stap 3: Verrekenen salderen

Bij deze stap wordt de maatgevende parkeervraag van eventuele bestaande functies, die als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling komen te verdwijnen, in mindering gebracht op de maatgevende parkeervraag van de nieuwe functie(s). De hoofdgedachte bij salderen is dat bestaande autoparkeerplaatsen opnieuw kunnen worden ingezet om de autoparkeerbehoefte van de nieuwe functie(s) op te lossen. Een bestaand tekort hoeft daarbij niet worden opgelost. Bij dit project wordt niet gesaldeer.

Stap 4: Check vrijstelling parkeereis

Wanneer de maatgevende parkeervraag bepaald is kan getoetst worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 9 Vrijstelling autoparkeereis. Wanneer deze voldoet aan de gestelde voorwaarden, dan komt de parkeereis volledig te vervallen. De gestelde voorwaarden zijn als volgt:

1. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een totale parkeereis (vaste gebruikers en bezoekers) van 2,0 of minder parkeerplaatsen wordt ontheffing verleend van de parkeereis.
2. Lid 1 geldt niet voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar een 'koop huis vrijstaand' wordt toegevoegd.
3. Op transformatieontwikkelingen in het centrum (zie Bijlage 2 voor gebiedsindeling) komt de parkeereis volledig te vervallen bij de volgende soorten aanvragen:
 - o Onderlinge transformaties tussen wonen, horeca, kantoren, maatschappelijk en detailhandel;
 - o Uit- en verbouw naar aanleiding van leegstand (5 jaar of langer) bij wonen, horeca, kantoren, maatschappelijk en detailhandel.

Bouwplan Clemenstaete komt op basis van deze voorwaarden niet in aanmerking voor vrijstelling van de parkeereis.

Stap 5: Bepalen uiteindelijke parkeereis

Bij het bepalen van de parkeereis voor bouwplan Clemenstaete komt het bouwplan niet in aanmerking voor de mogelijkheid om te salderen en voor vrijstelling van de parkeereis.

Conclusie: De uiteindelijke parkeereis is 80 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans

Bij het bepalen van de (on)balans voor het bouwplan Clemenstaete zijn naast de resultaten uit voorgaande stappen de volgende uitgangspunten gebruikt.

- Het Kerkplein-Loeffstraat wordt door de initiatiefnemer heringericht.
- Het voornemen is om een gedeelte van het Kerkplein-Loeffstraat aan de openbaarheid te onttrekken, het privéterrein wordt dan o.a. ingericht als exclusieve parkeerplaatsen voor de koopappartementen.
- De huidige 14 openbare parkeerplaatsen op het Kerkplein-Loeffstraat zijn na herinrichting op het Kerkplein-Loeffstraat en in de Pastoor van der Zijlestraat aanwezig.
- De 4 huidige parkeerplaatsen in het doodlopende deel van de Pastoor van der Zijlestraat worden gecompenseerd.
- De openbare ruimte aan de Pastoor van der Zijlestraat wordt door of namens, eveneens voor rekening van initiatiefnemer, heringericht.
- De Parkeereis wordt niet toegepast op de bestaande parkeerplaatsen, maar er worden nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd. Waardoor er geen effect is op de bestaande parkeerdruk.

In tabel 4 is de (on)balans bepaald tussen de toekomstige parkeervraag en het parkeeraanbod in het plangebied.

Bepalen (on)balans - auto parkeren									
Functie	Aanwezigheidspercentages								
	Werkdag				Vrijdag		Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht	middag	avond	Middag	Avond	middag
Theoretische parkeerbehoefte bouwplan Clemenstaete Waalwijk	74	75	66	56	76	65	79	80	79
Te compenseren parkeerplaatsen Kerkplein-Loeffplein	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Te compenseren parkeerplaatsen Pastoor van der Zijlestraat	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Totaal te realiseren parkeerplaatsen bouwplan Clemenstaete Waalwijk	92	93	84	74	94	83	97	98	97
Parkeeraanbod in plangebied	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Overschot parkeerplaatsen in plangebied	-6	-5	-14	-24	-4	-15	-1	0	-1

Tabel 4: Parkeerbalans Bouwplan Clemenstaete Waalwijk.

Conclusie: Voor de realisatie van bouwplan Clemenstaete in Waalwijk zijn op het maatgevende moment 80 parkeerplaatsen nodig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het bouwplan. Daarnaast moeten 14 parkeerplaatsen op het Kerkplein-Loeffplein en 4 parkeerplaatsen aan de Pastoor van Zijlestraat gecompenseerd worden. In totaal moeten er daarom 98 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Uit de inrichtingstekening in bijlage 1 blijkt dat er 98 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied. Hiermee voldoet het bouwplan aan de uitgangspunten zoals beschreven in de 'Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025'.

3. FIETSPARKEREN

Voor het berekenen van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen zijn de parkeernormen uit tabel 5 gebruikt.

Parkeernormen - fiets parkeren			
Functie	Eenheid	Norm	Opmerking
Appartement, bezoekers	Woning	0,50	Minimaal 2 plekken

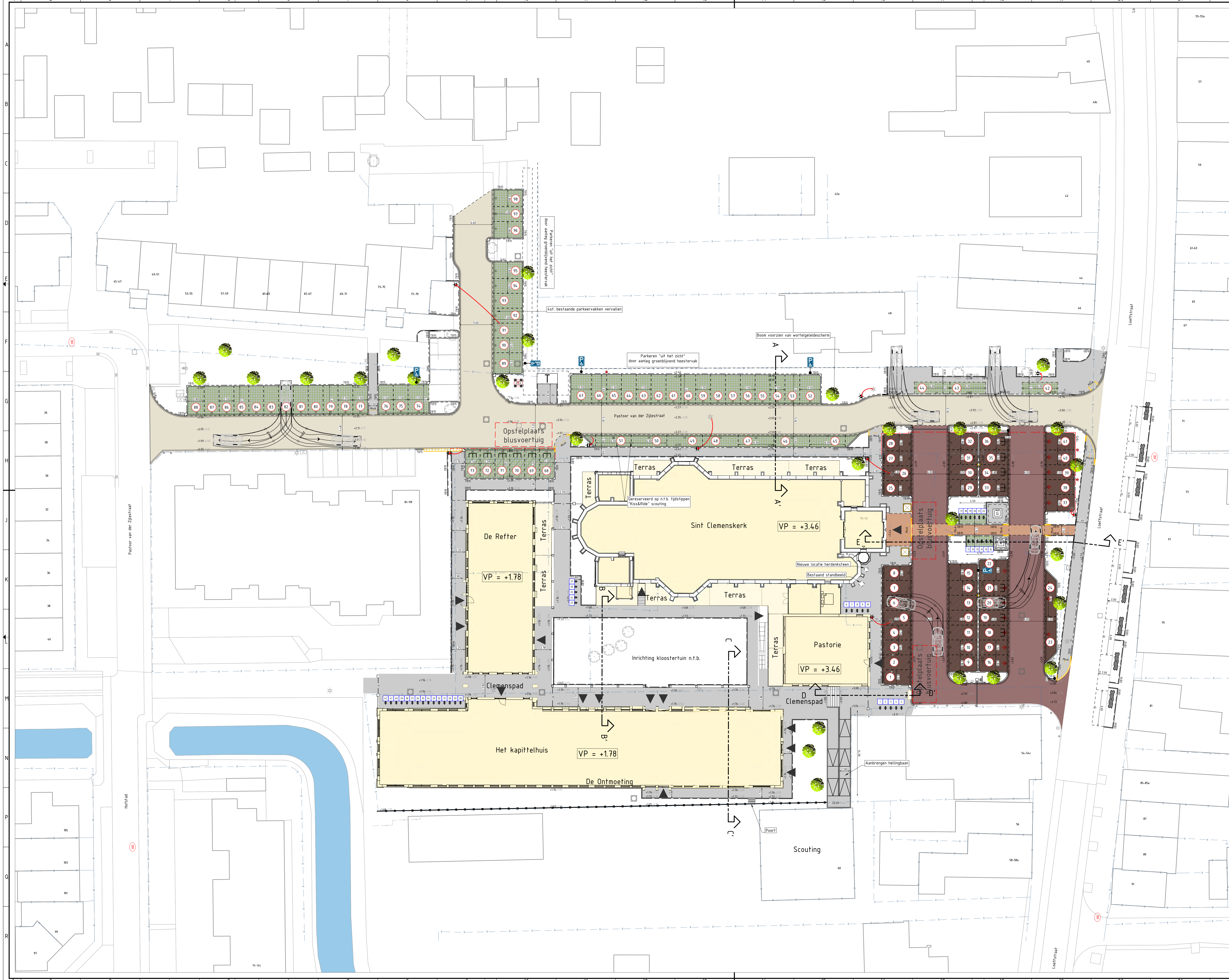
Tabel 5: Gebruikte fietsparkeernormen.

In tabel 6 is de theoretische parkeerbehoefte voor fietsen weergegeven per functie, gebaseerd op de parkeernormen uit de bovenstaande tabel.

Theoretische parkeerbehoefte - fiets parkeren				
Functie	Eenheid	Aantal	Norm	Normatief
Koop appartementen				
Parkeerbehoefte nieuwe situatie (bewoners en bezoekers 75 - 100 m2)	Woning	36,00	0,50	18,00
Parkeerbehoefte nieuwe situatie (bewoners en bezoekers > 100 m2)	Woning	1,00	0,50	0,50
Normatieve parkeerbehoefte				18,50
Woonzorgeenheden met 4vv-zorgindicatie				
Parkeerbehoefte nieuwe situatie (bewoners, medewerkers en bezoekers)	Woning	46,00	0,50	23,00
Normatieve parkeerbehoefte				23,00
Totaal				42,0

Tabel 6: Theoretische parkeerbehoefte - fiets parkeren.

Conclusie: Voor de realisatie van bouwplan Clemenstaete in Waalwijk zijn 42 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers nodig om te kunnen voorzien in de fietsparkeerbehoefte van het bouwplan. Met de inrichtings-tekening in bijlage 1 is aangetoond dat 42 fietsparkeer-plaatsen kunnen worden gerealiseerd. Hiermee voldoet het bouwplan aan de uitgangspunten zoals beschreven in de 'Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025'.



VERKLARING:

Bestaande situatie

- Bestaande bebouwing
- Bestaande situatie
- Kadastrale grens
- Bestaande lalindes
- Bestaande boom

Nieuwe situatie

- Heron/wikkeling/nieuwbouw
- Nieuwe kadastrale grens
- Nieuwe en bestaande hoogte
- Bouwpell
- Nieuwe materiaalgrans
- Aanbrengen opslifband 100x200 mm
- Aanbrengen trottairband 130/150x250 mm
- Aanbrengen mindervalide oprit middels verlaagde banden (l'alud 1:12)
- Aanbrengen inritbanden 450x200x500mm (l'rit percel)
- Aanbrengen keerwand voorzien van hekwerk
- Aanbrengen trottairs
- Aanbrengen loopstrook van straatbakstenen
- Aanbrengen rijbaan openbaar gebied van betonstraatstenen
- Aanbrengen rijbaan parkeerterrein van straatbakstenen
- Aanbrengen parkeerplaatsen van straatbakstenen
- Aanbrengen groene parkeerplaatsen, fundatie en type n.t.b.
- Aanbrengen ritterplaten (of gelijkwaardig)
- Aanbrengen stootband 200x180 mm
- Aanbrengen fietsklem
- Parkeren exclusief voor koopappartementen
- Openbaar parkeren Kerkplein
- Aanbrengen parkeerbeugel, parkeren exclusief voor koopappartementen
- Aanbrengen bord met "priveterrein"
- Nieuwe locatie bestaande ondergrondse glascontainer
- Aanbrengen ondergrondse afvalcontainer
- Nieuwe locatie bestaande lichtmast
- Aanbrengen lichtmast
- Aanbrengen poort
- Aanbrengen slagboom incl. aanmeldpaal f.b.v. toegang bewoners
- Nieuwe locatie trafó Enxis
- Aanbrengen Norton-brandput
- Aanbrengen kunststof diamantkop paal
- Aanbrengen laadpaal
- Aanbrengen parkeerplaatsstegel
- Plaatsen plantenkak
- Nieuwe of te verplanten boom
- Parkervak nummering
- Fietsklem nummering

OPMERKINGEN:

Maken in meters, tenzij anders vermeld.

Pelminaten in meters t.o.v. NAP.

0 2 4 6 8m

Definitief versie	Datum	Omschrijving	Gefinancierd door
D-10	23-01-2026	Definitief versie 10	L.K. Chu
D-9	07-05-2024	Definitief versie 9	R.N.D. Weterings
D-8	12-04-2024	Definitief versie 8	R.N.D. Weterings
D-7	28-11-2023	Definitief versie 7	R.N.D. Weterings
D-6	05-09-2023	Definitief versie 6	R.N.D. Weterings
D-5	23-08-2023	Definitief versie 5	R.N.D. Weterings
D-4	26-05-2023	Definitief versie 4	R.N.D. Weterings
D-3	26-04-2023	Definitief versie 3	R.N.D. Weterings
D-2	23-03-2023	Definitief versie 2	N. van Oevelen
D-1	15-12-2022	Definitief versie 1	N. van Oevelen

Chopin Projects B.V.

Engineering Clemensstaete
te Waalwijk

Ontworpen door: Nieuwe situatie bovengrondse infra (parkeerbalans model)

Gefinancierd door	Projectnummer	Datum	Formaat	In 1	Steden, bodnummer	1
N. van Oevelen	22244300	23-01-2026	A0 (B41x1260)	Tekeningnummer	22244300-NS-01	
R.C.J. van Zitteren	---	---	---	Schaal	1:200	

INFRA B.V.

Civieltechnisch ingenieursbureau

BedrijfsPak Borchwerf
Eindhoven 55
4711 XE OUD GASTEL
T 0165 345 350
F 0165 345 379
E info@infra.nl
www.infra.nl