

Betreft: Oplegnotitie Autoparkeerbalans Watergeuskade Leiden
Opgesteld door: Edward van Dijk
Datum: 30 augustus 2025

Notitie

1. Inleiding

Op 29 juli 2022 hebben wij een memo opgesteld genaamd 'Memo parkeerbehoefte Watergeuskade - Leiden.', samenhangend met het project Watergeuskade aan de Zoeterwoudseweg in Leiden.

In deze memo hebben wij voor de bestemmingsplanfase de parkeerbehoefte voor auto en fiets van voornoemd project in beeld gebracht. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 juni 2025 is geoordeeld dat in het parkeeronderzoek van 29 juli 2022 voor de functie sportschool ten onrechte is uitgegaan van een parkeerkencijfer van 2,9. De ABRvS is van oordeel dat, gezien ook de maximale oppervlakte van de sportschool die via het plan kan worden gerealiseerd, uitgegaan had moeten worden van een parkeerkencijfer van 3,9, dan wel dat de maximaal toegestane omvang van de sportschool had moeten worden beperkt.

In deze notitie brengen wij in beeld dat ook met het hanteren van een parkeerkencijfer van 3,9 voor de voorziene sportschool kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het project.

2. Vergelijking parkeerbalansen

In dit hoofdstuk zetten wij drie parkeerbalansen uiteen, op basis van verschillende uitgangspunten. Allereerst introduceren we de casus door terug te kijken naar de parkeerbalans zoals deze gemaakt is tijdens de bestemmingsplanprocedure en opgenomen is in onze memo van 29 juli 2022. Als tweede presenteren wij een parkeerbalans, waarbij wij de gevolgen van de uitspraak van de ABRvS in beeld brengen. Als laatste is een parkeerbalans toegevoegd met daarin het programma zoals dat thans ten grondslag ligt aan de vergunningsaanvraag en waartoe in augustus 2025 de herziene auto- en fietsparkeerbalansen zijn opgemaakt.

2.1 Parkeerbalans Juli 2022

Het rapport 'Memo Parkeerbehoefte Watergeuskade Leiden' van 29 Juli 2022 is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan voor het project Watergeuskade in 2022. De parkeerbalans die daar destijds voor gemaakt is, is te zien in Tabel 1.

Functie	Normatief	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bewoners huurwoningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bewoners koopwoningen	13,5	6,8	6,8	12,2	10,8	13,5	8,1	10,8	9,5
Bezoekers van bewoners	35,2	3,5	7,0	28,2	24,6	0,0	21,1	35,2	24,6
Sportschool	58,0	29,0	29,0	58,0	58,0	0,0	58,0	58,0	43,5
Commercieel	44,0	44,0	44,0	2,2	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Horeca	40,0	12,0	16,0	36,0	32,0	0,0	30,0	40,0	18,0
Totaal	190,7	95,3	102,8	136,5	127,6	13,5	117,2	144,0	95,6
Capaciteit parkeergarage	144,0	144,0	144,0	144,0	144,0	144,0	144,0	144,0	144,0
Verschil	46,7	-48,7	-41,2	-7,5	-16,4	-130,5	-26,8	0,0	-48,4

Tabel 1 Parkeerbalans Juli 2022

Uit de tabel blijkt dat er voor Watergeuskade een normatieve parkeerbehoefte is van afgerond 191 parkeerplaatsen en een maximaal gelijktijdige behoefte van afgerond 144 parkeerplaatsen op de zaterdagavond. De in 2022 beoogde parkeergarage had een capaciteit van 144 parkeerplaatsen en had hiermee voldoende capaciteit.

2.2 Parkeerbalans Juli 2022 n.a.v. uitspraak ABRvS

Uit de uitspraak van de ABRvS blijkt dat in de in paragraaf 2.1. getoonde parkeerbalans de functie sportschool niet juist is verwerkt - indien een omvang daarvan van 2.500m2 BVO is toegestaan, zoals het geval is in het door de gemeenteraad op 4 juli 2023 vastgestelde bestemmingplan.

Wanneer we de parkeerbalans aanpassen zodanig dat in de balans rekening wordt gehouden met de realisatie van een sportschool van 2.500m2 én een parkeerkencijfer van 3,9, ontstaat de volgende behoefte die te zien is in Tabel 2.

SPARK

Functie	Aantal	Eenheid	Totale P-norm	Vaste gebruikersnorm	Bezoekers norm	Per	Normatieve Parkeerbehoefte
Bewoners huurwoningen	337	woning	0,00	0,00		woning	0,0
Bewoners koopwoningen	15	woning	0,90	0,90		woning	13,5
Bezoekers van bewoners	352	woning	0,10		0,10	woning	35,2
Fitnesscentrum	2500	m2	3,90	0,39	3,51	100m2	97,5
Commercieel	4000	m2	1,10	0,03	1,07	100m2	44,0
Horeca	1000	m2	4,00	0,40	3,60	100m2	40,0
Totaal							230,2

Tabel 2 Parkeerbehoefteberekening Juli 2022, na verwerking opmerkingen ABRvS

In Tabel 3 is de maximaal gelijktijdige vraag berekend en gekoppeld aan de beoogde parkeercapaciteit. De initiatiefnemer van het project had aanvankelijk (ten tijde van onze memo in 2022) een parkeergarage voorzien van 144 parkeerplaatsen. Dat was een parkeergarage onder drie van de vier gebouwen. Onder het meest linkse gebouw was geen parkeergarage voorzien. Inmiddels is het plan zodanig vormgegeven dat ook onder dit (vierde) gebouw een parkeergarage is voorzien. De parkeergarage heeft in die situatie een capaciteit van 196 parkeerplaatsen.

Functie	Normatief	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bewoners huurwoningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bewoners koopwoningen	13,5	6,8	6,8	12,2	10,8	13,5	8,1	10,8	9,5
Bezoekers van bewoners	35,2	3,5	7,0	28,2	24,6	0,0	21,1	35,2	24,6
Fitnesscentrum	97,5	48,8	48,8	97,5	97,5	0,0	97,5	97,5	73,1
Commercieel	44,0	44,0	44,0	2,2	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Horeca	40,0	12,0	16,0	36,0	32,0	0,0	30,0	40,0	18,0
Totaal	230,2	115,0	122,5	176,0	167,1	13,5	156,7	183,5	125,2
Capaciteit parkeergarage	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0
Verschil	34,2	-81,0	-73,5	-20,0	-38,9	-182,5	-39,3	-12,5	-70,8

Tabel 3 Parkeerbalans Juli 2022, na verwerking opmerkingen ABRvS

Uit de tabel blijkt dat er voor Watergeuskade een normatieve parkeerbehoefte is van afgerond 230 parkeerplaatsen en een maximaal gelijktijdige behoefte van afgerond 184 parkeerplaatsen op de zaterdagavond. De garage heeft een capaciteit van 196 parkeerplaatsen en heeft hiermee voldoende capaciteit.

Met aanpassing van de balans naar de maximaal toegestane oppervlakte van de sportschool en verhoging van het parkeerkencijfer naar 3,9 kan voor het project in voldoende ruimte worden voorzien voor het aantal benodigde auto's. Daarbij verdient de aantekening dat in bovenstaande balans rekening is gehouden met de realisatie van 1.000m2 BVO horeca in het project, terwijl het

SPARK

bestemmingsplan maximaal 400m² BVO toestaat. Wanneer je dit oppervlakte zou corrigeren leidt dit tot een lagere behoefte.

2.3 Parkeerbalans Augustus 2025

Ondertussen is het project in drie jaar tijd verder uitgewerkt en dit heeft effect gehad op de parkeerbalans. Het programma, van dit project, waartoe vergunning is aangevraagd, is ten opzichte van het programma ten grondslag liggend aan het bestemmingsplan licht gewijzigd.

De volgende wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van Juli 2022:

- Het aantal woningen is afgenomen. Van 352 woningen naar 350 woningen.
- In Juli 2022 is nog rekening gehouden met een parkeerbehoefte voor 15 koopwoningen. In Augustus 2025 is dat komen te vervallen.
- Het aantal vierkante meters vloeroppervlakte voor kantoorfuncties is gedaald van 4000 naar 1457 vierkante meter
- Er is ruimte voor maatschappelijke ruimtes bijgekomen. Deze bedraagt 735 vierkante meter. Binnen het beleid van de gemeente is hier de normencategorie 'Bibliotheek' als meest toepasbaar geacht. Voor de aanwezigheidspercentages wordt de normencategorie 'Sociaal-Medisch Arts-Consultatiebureau' als meest toepasbaar geacht.
- Het aantal vierkante meters vloeroppervlakte voor horeca is gedaald van 1000 naar 400 vierkante meter. Hierbij wordt de normencategorie 'Café-Bar-Cafetaria' als meest toepasbaar geacht.

Al deze wijzigingen zijn meegenomen in de parkeerbehoefteberekening die te zien is in Tabel 4

Functie	Aantal	Eenheid	Totale P-norm	Vaste gebruikersnorm	Bezoekers norm	Per	Normatieve Parkeerbehoefte
Bewoners woningen	350	woning	0,00	0,00		woning	0,0
Bezoekers van bewoners	350	woning	0,10		0,10	woning	35,0
Fitnesscentrum	2500	m2	3,90	0,39	3,51	100m2	97,5
Maatschappelijk Ruimte	735	m2	0,50	0,02	0,49	100m2	3,7
Kantoren	1457	m2	1,30	1,24	0,07	100m2	18,9
Horeca	1000	m2	4,00	0,40	3,60	100m2	16,0
Totaal							171,1

Tabel 4 Parkeerbehoefteberekening Augustus 2025

In Tabel 5 is de maximaal gelijktijdige vraag berekend en gekoppeld aan de beoogde parkeercapaciteit.

SPARK

Functie	Normatief	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bewoners huurwoningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bewoners koopwoningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bezoekers van bewoners	35,0	3,5	7,0	28,0	24,5	0,0	21,0	35,0	24,5
Fitnesscentrum	97,5	48,8	48,8	97,5	97,5	0,0	97,5	97,5	73,1
Maatschappelijke Ruimte	3,7	3,7	2,8	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,4
Kantoren	18,9	18,9	18,9	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Horeca	16,0	4,8	6,4	14,4	12,8	0,0	12,0	16,0	7,2
Totaal	171,1	79,7	83,8	141,2	136,1	0,0	130,9	148,9	105,2
Capaciteit parkeergarage	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0	196,0
Verschil	-24,9	-116,3	-112,2	-54,8	-59,9	-196,0	-65,1	-47,1	-90,8

Tabel 5 Parkeerbalans Augustus 2025

Uit de tabel blijkt dat er voor Watergeuskade een normatieve parkeerbehoefte is van afgerond 171 parkeerplaatsen en een maximaal gelijktijdige behoefte van afgerond 149 parkeerplaatsen op de zaterdagavond. De garage heeft een capaciteit van 196 parkeerplaatsen en heeft hiermee voldoende capaciteit.