



UITGANGSPUNTEN

ROBIJNHOF LEIDEN

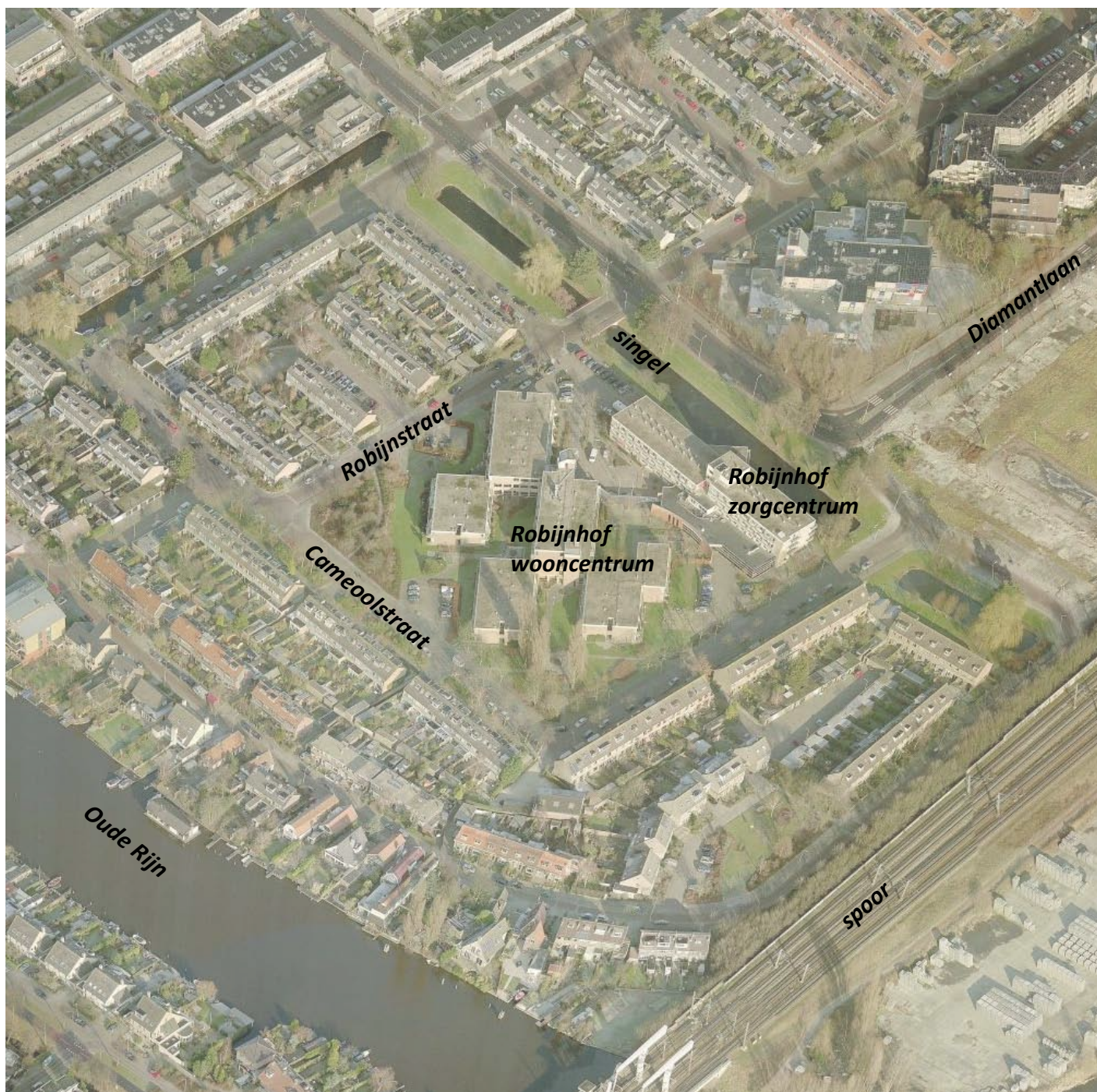
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

GEMEENTE LEIDEN- AFDELING ONTWERP EN MOBILITEIT

9 FEBRUARI 2017



Leiden



Locatie Robijnhof en omgeving (bron: www.bing.com/maps)



INLEIDING

AANLEIDING

Robijnhof bestaat uit een zorgcentrum en een wooncentrum. De eigenaar, Libertas Leiden is voornemens de locatie Robijnhof te verkopen ten behoeve van sloop en nieuwbouw. De gebouwen voldoen niet meer aan de eisen die gesteld worden aan de verpleeg- en verzorgingshuizen anno 2017. Om die reden wordt de weg tot nieuwbouw ingeslagen.

De huidige bebouwing van de Robijnhof bestaat uit verschillende gebouwblokken van 2 tot 4 lagen hoog. De gebouwblokken van het wooncentrum staan in het groen, onder een hoek van 45 graden ten opzichte van het omliggende stratenpatroon. Het zorgcentrum staat evenwijdig aan de singel. De Robijnhof is een duidelijk op zichzelf staande eenheid in binnen de wijk, door de grotere maat van de bebouwing en de afwijkende oriëntatie.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouw van de Robijnhof worden in dit document gegeven. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn bepaald op basis van de stedenbouwkundige analyse van de locatie Robijnhof en haar omgeving. Ook wordt er een korte samenvatting gegeven van het vigerende bestemmingsplan voor de locatie en de welstandscriteria. Plannen worden aan de beleidsstukken zelf getoetst, maar in dit stuk geven wij u een beknopte samenvatting.

SITUERING PLANGEBIED

De locatie ligt in de wijk Morskwartier in het westen van Leiden. De wijk bestaat uit verschillende ruimtelijke eenheden waar de Robijnhof er één van is.

Aan de noordzijde wordt de Robijnhof begrenst door een singel. Aan de overige zijden wordt de Robijnhof begrensd door straten met daarlangs eengezinswoningen.

De verschillende gebouwen van de Robijnhof worden via inprickers vanaf deze straten ontsloten.



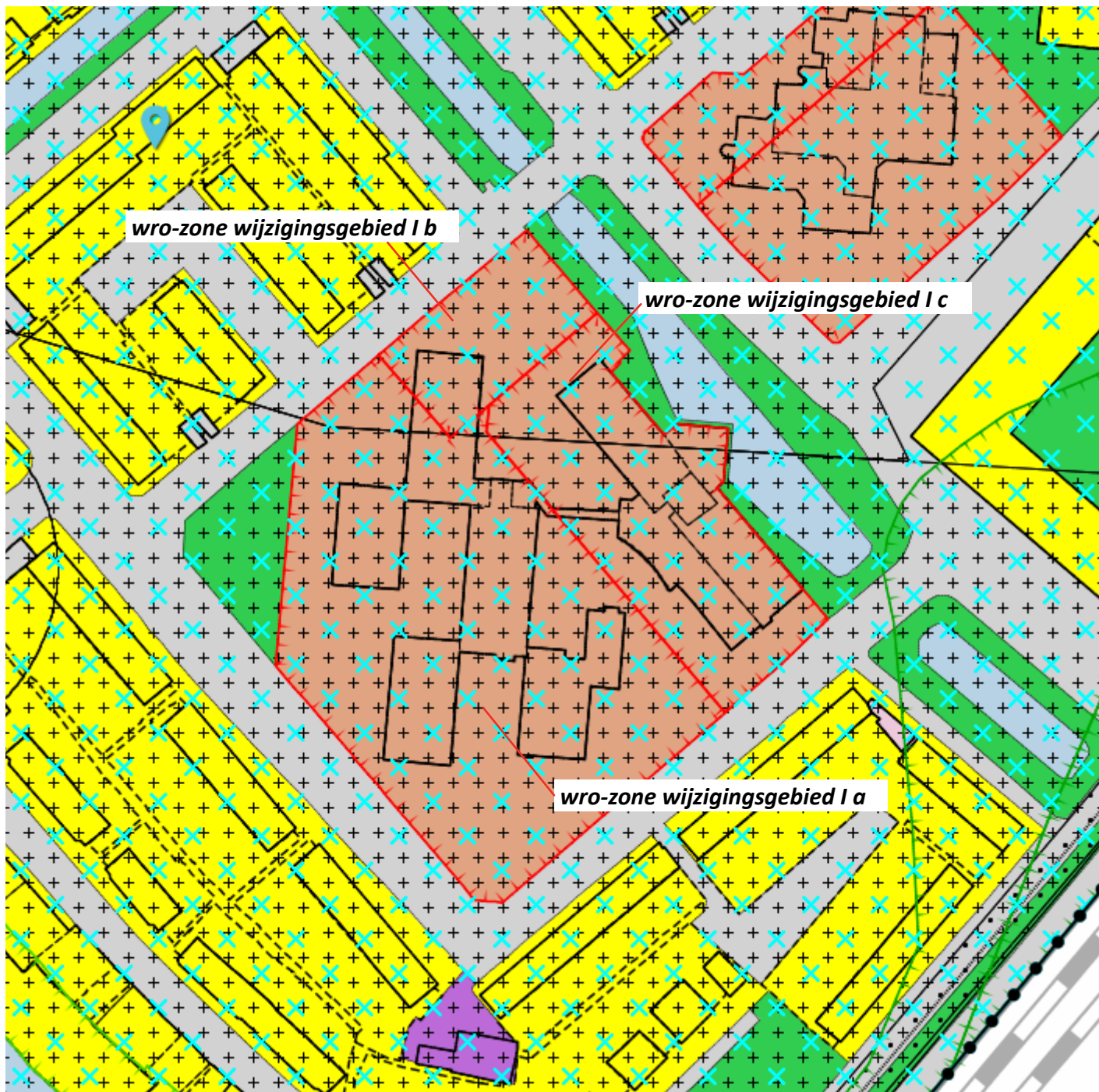
Robijnhof aan de singel



Robijnhof als zelfstandige eenheid in het groen



Straten met eengezinswoningen aan de Robijnhof



Uitsnede bestemmingsplan Morskwartier (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

BELEID

BESTEMMINGSPLAN MORSKWARTIER

In het vigerende bestemmingsplan Morskwartier (vastgesteld op 30 mei 2013) heeft de Robijnhof de bestemming Maatschappelijk. Tevens geldt er een dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 en Waarde- Archeologie 8.

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn maatschappelijke functie toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd en mogen niet hoger zijn dan de aangegeven hoogte (4 tot 12 meter). Dit is gelijk aan het huidige volume.

Er is ter plaatse van Robijnhof een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid biedt meer bouw-mogelijkheden dan het huidige volume, maar stelt ook voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied I' te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Groen, Verkeer en Water, met inachtneming van een aantal bepalingen, onder andere (zie het bestemmingsplan zelf voor alle bepalingen):

- er mogen niet meer dan 135 woningen worden gebouwd (pg plekken worden niet gerekend tot woningen)
- er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid
- er mogen uitsluitende gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd
- het dient aanvaardbaar te zijn binnen de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van de omgeving

De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Robijnhof bestaat uit drie delen. Het grootste deel van het wooncentrum valt in 'wro-zone wijzigingsgebied I a'. Hiervoor is aanvullend bepaald dat:

1. de gronden met de aanduiding I a mogen voor ten

hoogste 50% worden bebouwd;

2. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 11 m bedragen;
3. ten minste 25% van de gronden dient uitsluitend te worden bestemd als Groen.

Het noordwestelijke deel van het gebied valt in 'wro-zone wijzigingsgebied I b'. Hiervoor is aanvullend bepaald dat:

1. de gronden met de aanduiding I b mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, waarbij aan de zijde van de Robijnstraat een strook van 10 m breed vrij dient te blijven van bebouwing;
2. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 16 m bedragen;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de bouwhoogte van de hoofdgebouwen voor ten hoogste 50% van de voor hoofdgebouwen gebruikte gronden maximaal 19 m bedragen.

Het zorgcentrum van Robijnhof valt in 'wro-zone wijzigingsgebied I c'. Hiervoor is aanvullend bepaald dat:

1. de gronden met de aanduiding I c mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
2. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 16 m bedragen;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de bouwhoogte van de hoofdgebouwen voor ten hoogste 50% van de voor hoofdgebouwen gebruikte gronden maximaal 19 m bedragen.

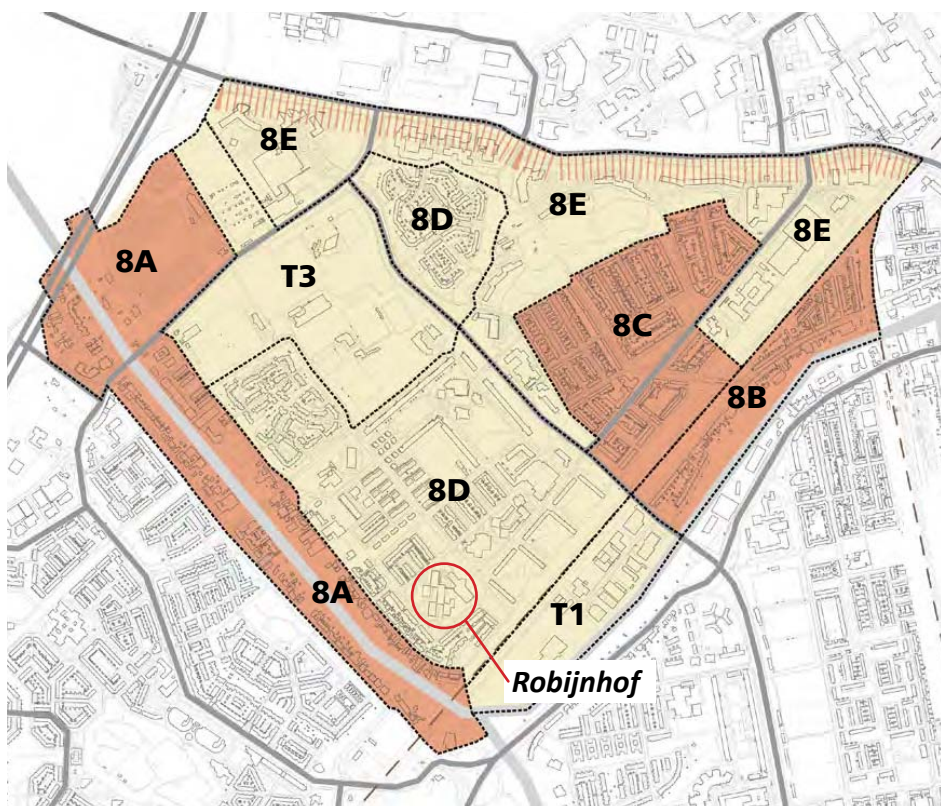
WELSTANDSNOTA

Sinds 1 december 2014 is de Welstandsnota 2014 van kracht. Deze regelt de welstandsaspecten van de aan te vragen/ aangevraagde omgevingsvergunning voor bouwplannen.

Morskwartier - Woongebieden Morskwartier

De Robijnhof ligt in het gebied 'Morskwartier'. Het Morskwartier is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De Robijnhof ligt in het deelgebied 'Woongebieden Morskwartier'. Het welstandsniveau voor de Robijnhof is 'terughoudend beheer'. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken. De welstandscriteria voor de Robijnhof zijn onder andere (zie de welstandsnota zelf voor alle bepalingen): gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon,

- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte,
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm,
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk,
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld),
- materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang met de rij of het cluster,
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puien, houten beschot of panelen.



Uitsnede Welstandsnota (bron: www.leiden.nl)

Deelgebieden

8A	Rijnrovers
8B	Transvaalbuurt zuid
8C	Lage Mors
8D	Woongebieden Morskwartier
8E	Park Kweeklust

Thema's

T1	Bedrijventerrein Morskwartier
T3	Sportpark Morskwartier

Legenda

	wegen
	water
	spoor
	begrenzing deelgebied

Welstandsniveaus

	terughoudend beheer
	beheer met aandacht
	beheer met aandacht (belevingsassen)

CONCEPT GROENE KAART 2016

De Groene Kaart geeft een extra beschermde status aan waardevolle bomen en boomgebieden in Leiden om het groene karakter van de stad te behouden. De kaart maakt deel uit van de Bomenverordening 2015. De concept Groene Kaart 2016 is op 11 oktober 2016 door het college van burgemeester en wethouder vastgesteld en ter inzage gelegd. Na de terinzagetermijn zal de Groene Kaart definitief worden vastgesteld.

Op de concept Groene Kaart van de gemeente Leiden zijn op de locatie Robijnhof 4 bomen aangewezen als waardevolle boom. Dit zijn 4 Italiaanse populieren in de zuidhoek van de locatie. Deze staan niet in de buurt van het te slopen zorgcentrum.

In principe geldt voor bomen van de Groene Kaart een kapverbod. Als men een boom van de Groene Kaart wil kappen dan moet de aanvrager van de kapvergunning heel duidelijk kunnen motiveren dat het kappen van de boom belangrijker is dan de reden op grond waarvan de boom op de Groene Kaart is geplaatst.

MORSLINT

Het idee voor wandelroute door de Hoge Mors is ontstaan op wijkconferentie op 31 mei 2012, ter viering van opening nieuwbouw Diamantlaan. Dit idee is verder uitgewerkt om de wandelroute in te zetten om samenwerking en samenhang in wijk te versterken. Zo werd een wandelroute 'het Morslint', een groeimodel voor kleinschalige



Uitsnede concept Groene Kaart 2016 (bron: www.leiden.nl)



Kaart Morslint (bron: <https://morslint.wordpress.com/.nl/>)

wijkontwikkeling in samenwerking. Het aanleggen van een wandelroute wordt ingezet als middel voor het verbeteren van de openbare ruimte.

Verbinden, Verbeteren, Aanvullen

De route legt herkenbare verbindingen tussen bestaande openbare plekken. Rondom de route wordt de bestaande openbare ruimte opgeknapt en verbeterd. Rondom de route wordt de openbare ruimte aangevuld met nieuw programma.

Toegankelijk, Samenhangend, Groen

Het plan zorgt voor een grotere toegankelijkheid van de wijk. Rollator is het uitgangspunt, alle bewoners de doelgroep. Het plan zorgt voor een grotere samenhang in de wijk. Zowel in fysieke als sociale zin. Het plan versterkt het groene karakter van de wijk. Het maakt de wijk weer herkenbaar als groene wijk.

Het Morslint loopt langs De Robijnhof. De herontwikkeling van de Robijnhof biedt de mogelijkheid om het lint te versterken.

STEDELIJKE ONTWIKKELAGENDA LEIDEN

Op korte en (middel)lange termijn komen veel nieuw opgaven op de stad af, zoals een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en maatschappelijke, technologische, economische en duurzaamheidsvraagstukken. Veel van deze opgaven en ontwikkelingen zijn vastgelegd in bestaande visies en plannen, maar om deze nota's te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen is de Stedelijke Ontwikkelagenda opgesteld. Deze ontwikkelagenda geeft aan wat er in de periode 2017-2019 moet gebeuren om vanaf 2020 aan de slag te kunnen met de verdere ontwikkeling van de stad. In de Ontwikkelagenda worden o.a. de volgende thema's benoemd:

Opgave: woningbouw

Leiden staat voor een kwalitatieve en kwantitatieve woningbouw-opgave. Tot 2040 moeten in de regio ca. 30.000 extra woningen worden gebouwd. Leiden dient hiervan 15.000 woningen voor haar rekening te nemen. De helft daarvan is al in plannen opgenomen, maar voor de resterende 7.500 woningen wordt nog ruimte gezocht. Verder is de kwalitatieve opgave de vernieuwing van verouderde voorraad en aansluiting bij de gewenste vraag (middensegment) en het bouwen voor bijzondere aandachtsgroepen.

Opgave: verdichting

De vraag naar nieuwe woningen en de wens om het buitengebied groen te houden betekent dat een groot deel van de opgave in stedelijk gebied terecht komt. Dit vraagt om een verandering van woonmilieus: meer gemengde (vitale) woonmilieus, gericht op interactie en ontmoeting. Het Morskwartier is een kansrijk gebied om deze transformatie en verdichting teweeg te brengen.

Opgave: duurzaamheid

Er zijn grote slagen te maken op het gebied van duurzaamheid om te voldoen aan de (internationale) akkoorden over energie, water, afval en groen. Om een aantrekkelijke woonregio te blijven is een integrale aanpak van duurzaamheidsvraagstukken vereist in de komende jaren.

Opgave: sociaal-maatschappelijk

Participatie in de maatschappij is van groot belang. Daarvoor moet gewerkt worden aan sociale cohesie, ruimte voor ontwikkeling, vitaliteit en levensloopbestendige buurten. Er dient geanticipeerd te worden op vergrijzing (verdubbeling aantal 75-plussers van 7.000 naar 16.500 in 2040). Leiden ontwikkelt stadswijken op zo'n manier dat ze bijdragen aan een inclusieve, vitale en duurzame stad. Bewoners moeten oud kunnen worden in hun eigen wijk en er een gelijkvloerse woning kunnen vinden. De omgeving moet beweegvriendelijk zijn.



Luchtfoto van de Robijnhof met kadastrale grenzen (bron: <https://globespotter.cyclomedia.nl>)

PLANGEBIED

De Robijnhof uit een zorgcentrum en een wooncentrum. Beide staan op hetzelfde kadastrale perceel met kadastraal nummer 3962. Het zorgcentrum is het gebouw dat aan de noordoost kant van het perceel staat, aan het water van de Smaragdlaan. De zuidelijke oever van het water valt binnen het kadastrale perceel.

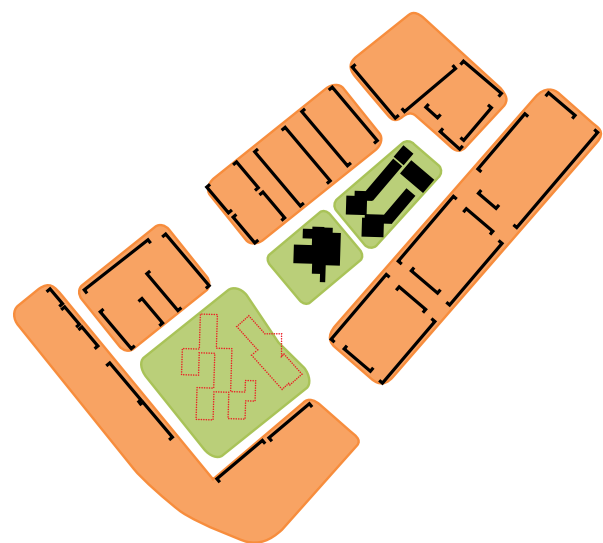
Huidige situatie

De Robijnhof bevat een zorgcentrum en een wooncentrum. De gebouwen voldoen niet meer aan de eisen die gesteld worden aan de verpleeg- en verzorgingshuizen anno 2017. Om die reden wordt de weg tot nieuwbouw ingeslagen.

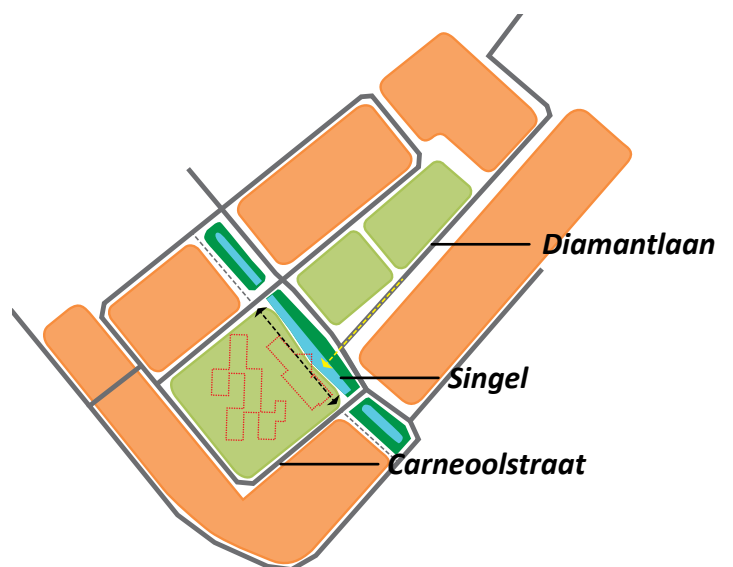
De Robijnhof (als geheel) vormt binnen de wijkstructuur een duidelijk zelfstandig element. De bebouwing staat als een op zichzelfstaand cluster in het groen. Binnen de wijk komen meerdere zelfstandige clusters voor, naast clusters waarvan de bebouwing langs de straten staat. De zelfstandige clusters staan in een groene omgeving, en hebben een van het stratenpatroon afwijkende oriëntatie.

Aan de noordzijde grenst de Robijnhof aan een singel. Het huidige zorgcentrum steekt deels uit over het water. Hierdoor is het niet mogelijk om aan die zijde langs het water te lopen, hetgeen verderop wel mogelijk is.

De Diamantlaan is de belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk. Deze loopt vanuit het noorden recht op de locatie af, komt uit op de singel, waarna de route via de Carneoolstraat om de Robijnhof heen loopt. Vanaf de Diamantlaan ligt het huidige zorgcentrum in het zicht.



- clusters met bebouwing gericht op de straat
- op zichzelf staande clusters met bebouwing in het groen





UITGANGSPUNTEN FUNCTIES

Voorstel programmering Libertas

De visie van Libertas betreft herontwikkeling van de hele kavel, waarbij er 40 PG plaatsen (woonruimte voor psychogeriatrische bewoners) worden teruggehuurd en er 120 levensloopbestendige woningen moeten worden gerealiseerd voor mensen met een zorgvraag. Libertas Leiden stelt (op basis van eerdere ruimtelijke studies) op hoofdlijnen het volgende ontwikkelprogramma voor:

Zorgcentrum

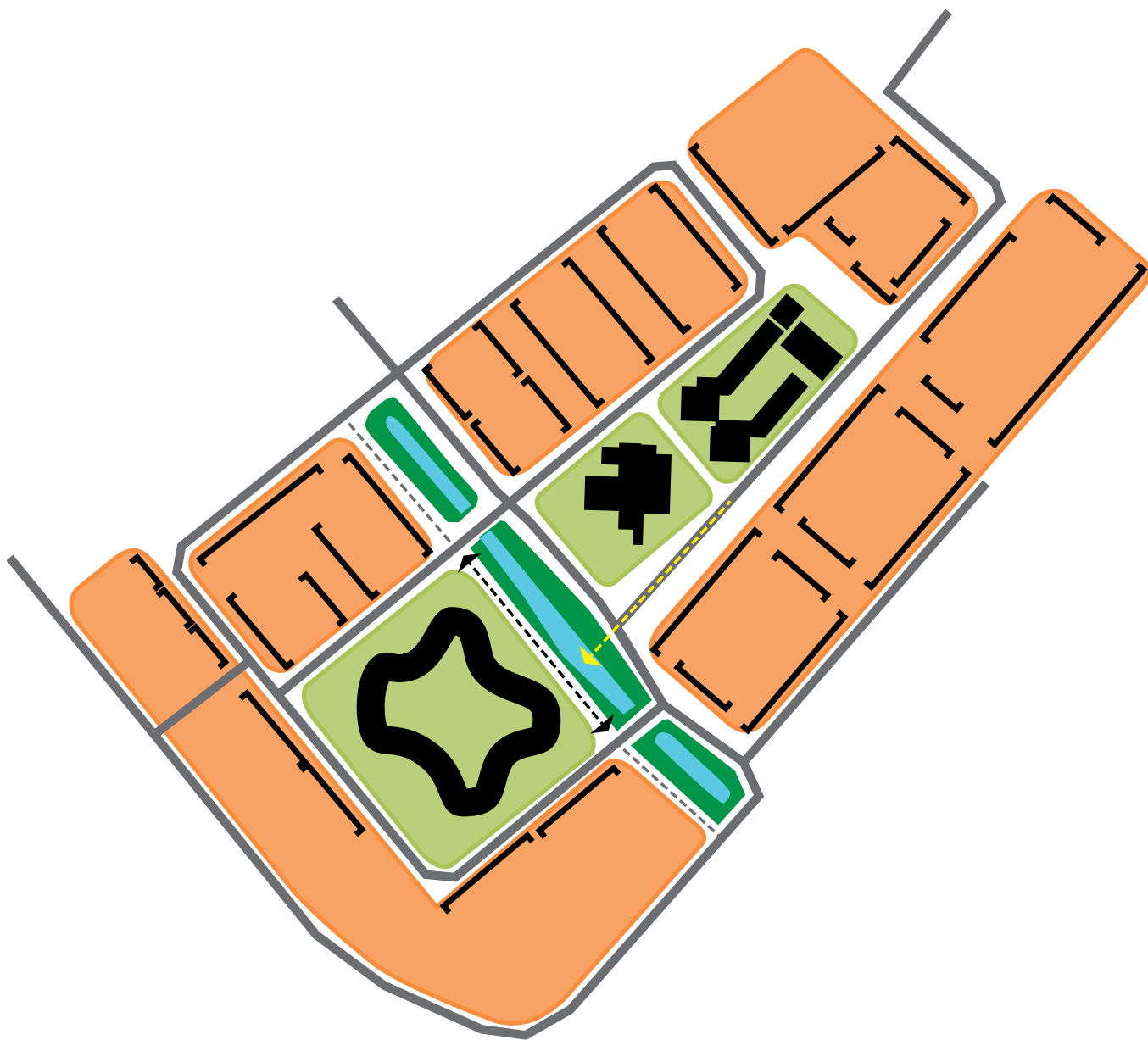
- 40 psychogeriatrische zorgplaatsen
- 1000 m² ondersteunende commerciële wijkfuncties, (vergelijkbaar met wat in het huidige pand aanwezig is).

Woonprogramma

- 120 levensloopbestendige huur/koopwoningen in het (middel)dure segment, met een oppervlakte tussen de 60 en 100 m² per woning.
- 15 eengezinswoningen in het middeldure huur / koop-segment, ca. 110-150 m².
- Halfverdiepte parkeerfaciliteit ten behoeve van de appartementen en eengezinswoningen.

FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

- Het voorgestelde programma voldoet op hoofdlijnen aan de huidige en toekomstige behoefte.
- Het is vooral belangrijk om diverse woningtypen aan te bieden. Differentiatie in bijvoorbeeld oppervlakte, aantal kamers enz.
- Binnen de gemeente Leiden is het beleidsuitgangspunt om bij nieuwbouwprojecten ten minste 20 % sociale woningbouw te realiseren. Dit geldt ook voor de herontwikkeling van deze locatie.
- De volledige parkeerbehoefte dient op eigen terrein opgelost te worden, in gebouwde parkeervoorziening(en) of uit het zicht, conform Beleidsregels parkeren (zie bijlage)
- In de huidige situatie is een activiteitenruimte aanwezig. Het is wenselijk om in de toekomstige situatie een dergelijke multifunctionele en flexibele ruimte terug te brengen (ca 80-100 m²)
- De huidige kinderopvang wordt zeer gewaardeerd en het is dan ook wenselijk om hier in de nieuwe plannen rekening mee te houden
- Gezien de geringe afstand tot het winkelcentrum Diamantplein zijn toevoeging van (nieuwe) commerciële functies niet wenselijk op deze locatie. Het Diamantplein is het hart van de wijk en is daarom de plek voor commerciële functies. Hetzelfde geldt voor de huisarts / apotheek. Eventuele andere functies zullen nader onderzocht moeten worden op wenselijkheid en haalbaarheid.
- De inrichting van de buitenruimte dient gericht te zijn op ontmoeting en beweging. Bij voorkeur wordt een koppeling gelegd met de buitenruimte van de kinderopvang.



Schematische weergave van uitgangspunten voor nieuwbouw zelfstandig in het groen
(getekende vorm nieuwbouw is slechts verbeelding van een mogelijkheid)

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Voor het Robijnhof zijn twee ontwikkelingsrichtingen voorstelbaar: Het Robijnhof als zelfstandig element in het groen of het Robijnhof dat zicht voegt naar het omliggende straatpatroon. Hieronder worden voor beide opties apart de ruimtelijke uitgangspunten gegeven.

SCENARIO 1: HET ROBIJNHOF ALS ZELFSTANDIG ELEMENT IN HET GROEN

Vergelijkbaar met de huidige situatie gaat dit scenario uit van nieuwbouwontwikkeling die een duidelijk op zichzelfstaande eenheid binnen de wijk is. Het is een cluster van gebouwen in het groen. In oriëntatie en in massa, de volumes zijn groter dan de aangrenzende eengezinswoningen, wijkt de bebouwing van de Robijnhof af van de omliggende woningen.

De entrees van de verschillende gebouwen van de Robijnhof liggen niet direct aan de straat. De gebouwen worden ontsloten via verschillende inprikkers door het groen. Dus geen voordeuren aan de staat, maar aan het pad dat door de groene omgeving loopt.

Ruimtelijke uitgangspunten voor nieuwbouw Robijnhof als zelfstandig element in het groen:

Situering en oriëntatie van gebouwen

- De nieuwbouw vormt als geheel en cluster dat op zichzelf staat in het groen. Dit kan door een gebouw, maar ook door verschillende gebouwen die als paviljoens in het groen staan,
- De bebouwing is omgeven door groen en houdt daarvoor ruim (circa 10 meter) afstand van de omliggende straten,
- Bebouwing voegt nadrukkelijk niet naar de structuur van het omliggende stratenpatroon. Dit betekent dat de bebouwing bijvoorbeeld onder een hoek staat ten

opzichte van het stratenpatroon, of dat het gebouw een meer organische vorm heeft.

- De nieuwbouw wordt niet direct vanaf de straat ontsloten, maar via één of meerdere inprikkers,
- Langs de oever van de singel een openbaar pad realiseren, in het verlengde van de Toermalijnstraat en de Aquamarijnstraat,
- Bij de situering en compositie van bebouwing rekening houden met de zichtas vanuit de Diamantlaan.

Massa en hoogte

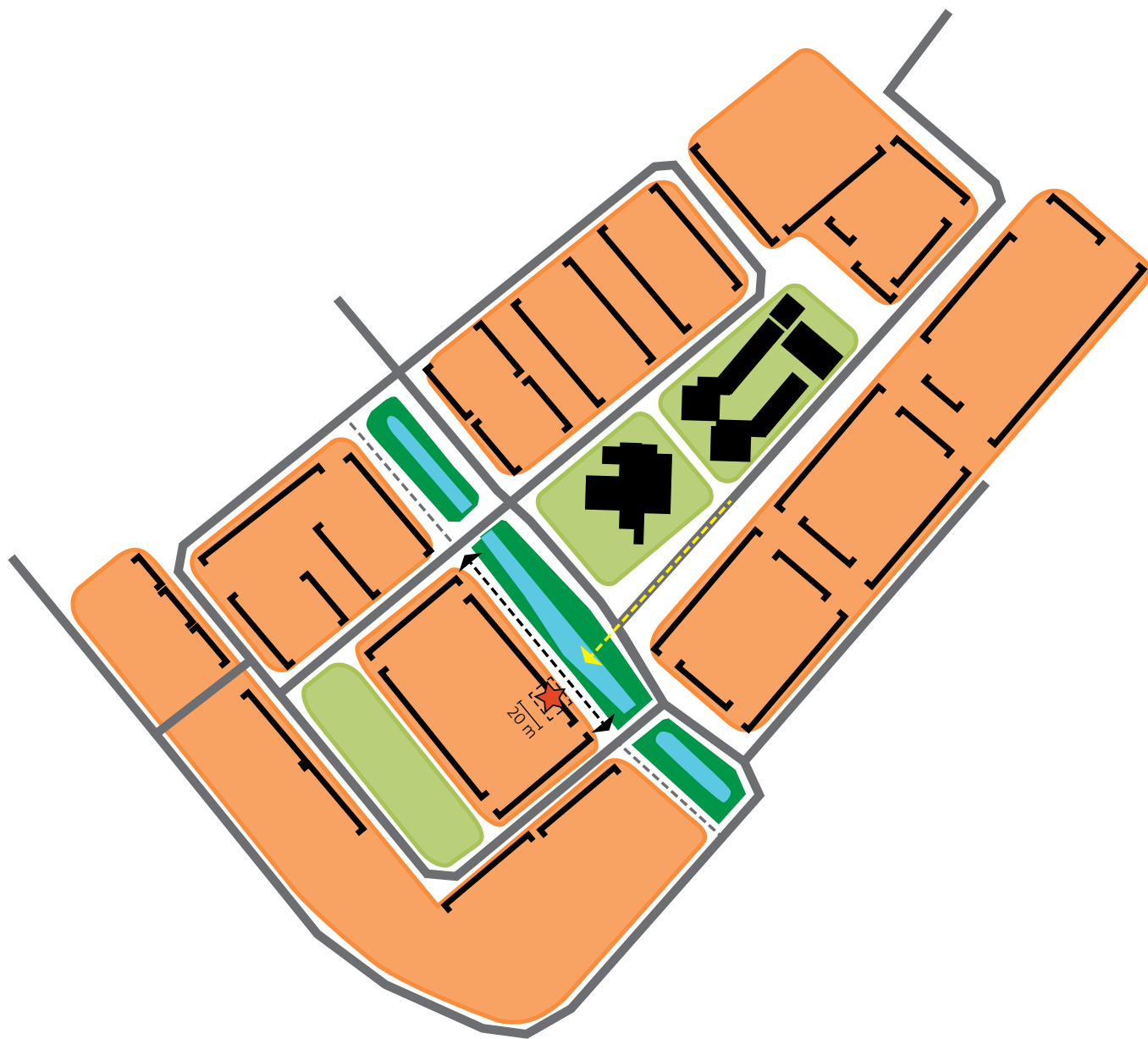
- Voor de maximale bouwhoogte is het bestemmingsplan leidend,
- Eenvoudige hoofdvolumes,
- Bebouwing vormt gezamenlijk een compositie,
- De massa en hoogte van de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing in de omgeving op de locatie dienen op elkaar afgestemd te zijn qua bezonning.

Architectonische uitwerking

- Eenvoudige en degelijke architectonische uitwerking,
- Zo min mogelijk gesloten gevels op maaiveld, aan de openbare zijden (langs bijvoorbeeld de route naar de entree),
- Nadruk op entreepartijen, deze dient zorgvuldig vormgegeven te worden.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn in samenhang en bij voorkeur ingetogen



Schematische weergave van uitgangspunten voor nieuwbouw dat zich voegt naar het stratenpatroon
(getekende vorm nieuwbouw is slechts verbeelding van een mogelijkheid)

SCENARIO 2: HET ROBIJNHOF DAT ZICHT VOEGT NAAR HET OMRINGENDE STRAATPATROON.

In dit scenario voegt het nieuwe Robijnhof zich naar het omringende stratenpatroon en bebouwing. De gebouwen staan evenwijdig aan de straat en wijkt in hoogte niet veel af van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat. Omdat de omwonenden veel waarde hechten aan het groen rondom de huidige Robijnhof, dient in dit model ook rekening gehouden te worden met een groen voor de buurt. Dit kan op verschillende manieren. De schematische weergave van de uitgangspunten geeft een voorbeeld.

Een aandachtspunt is de afstemming van de nieuwbouw op de bestaande omliggende woningen. Denk hierbij aan privacy en bezonning. Hoe hoger de nieuwbouw hoe groter de afstand tot de bestaande woningen zal moeten zijn. Bij gestapelde woningen is privacy een onderwerp waar rekening mee gehouden dient te worden. Men kijkt bij gestapelde bouw namelijk vanaf de verdieping makkelijk bij een ander in de tuin.

Omdat aan de zijde van de Smaragdlaan de afstemming op de bestaande woningen niet speelt is hier een basis-hoogte van 16 m toegestaan. In de zichtas van de Diamantlaan is een hoogteaccent mogelijk van circa 25 meter hoog en 20 meter breed.

De entrees van de nieuwbouw liggen in deze opzet direct aan de straat of pad langs het groen of water.

Ruimtelijke uitgangspunten voor nieuwbouw Robijnhof dat zicht voegt naar het omringende straatpatroon. :

Situering en oriëntatie van gebouwen

- De nieuwbouw staat langs de straten in dezelfde orthogonale structuur als de omringende bebouwing,
- De bebouwing is door groen / voortuin gescheiden van de stoep. Dit groene strook / voortuin is circa 5 meter diep,
- De nieuwbouw wordt direct vanaf de straat ontsloten.
- Langs de oever van de singel een openbaar pad realiseren, in het verlengde van de Toermalijnstraat en de Aquamarijnstraat,
- Bij de situering en compositie van bebouwing rekening houden met de zichtas vanuit de Diamantlaan.

Massa en hoogte

- Voor de maximale bouwhoogte is het bestemmingsplan leidend,
- Eenvoudige hoofdvolumes,
- De massa en hoogte van de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing in de omgeving op de locatie dienen op elkaar afgestemd te zijn qua bezonning en privacy.

Architectonische uitwerking

- Eenvoudige en degelijke architectonische uitwerking,
- Zo min mogelijk gesloten gevels op maaiveld, aan de straat,

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang.

OVERIGE UITGANGSPUNTEN

Parkeren

- Het parkeren dient op de locatie te worden opgelost,
- Indien er gebruikt gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, dan dient het parkeren gerealiseerd te worden in gebouwde parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen voor gehandicapten. Indien er niet gebruikt gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, kan er op maaiveld worden geparkeerd, mits uit het zicht;
- Het parkeren dient te voldoen aan de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' (zie voor het complete overzicht van de parkeernormen en overige beleidsregels de gemeentelijke website voor 'Beleidsregels parkeernormen Leiden'):

norm	woningtype
2	koopwoning boven 120 m2 b.v.o. (per woning)
1.8	koopwoning tussen 90 en 120 m2 b.v.o. (per woning)
1.6	huurwoning groter dan 100 m2 b.v.o. (per woning)
1.5	koopwoning tussen 65 en 90 m2 b.v.o. (per woning)
1.3	huurwoning tussen 65 en 100 m2 b.v.o. (per woning)
0.8	koopwoning tot 65 m2 b.v.o. (per woning)
0.6	huurwoning tot 65 m2 b.v.o. (per woning)
0.6	wonen met zorg (serviceflat, aanleunwoning, zorgwoning) (per woning)

- Van de benodigde parkeerplaatsen dient ten minste 0,3 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers.

Watercompensatie

- Bij een toename van 500-5.000 m² aan verhard oppervlak dient er 15% van de toename aan open water gecompenseerd te worden. Dempen van water dient volledig gecompenseerd te worden.

Bomen

- De waardevolle bomen behouden
- Bij voorkeur ook overige gezonde bomen behouden,



Leiden