

Kavelpaspoort

Leiden Zuidwest

Vijfhoven



Versie 3.5, 16 mei 2024

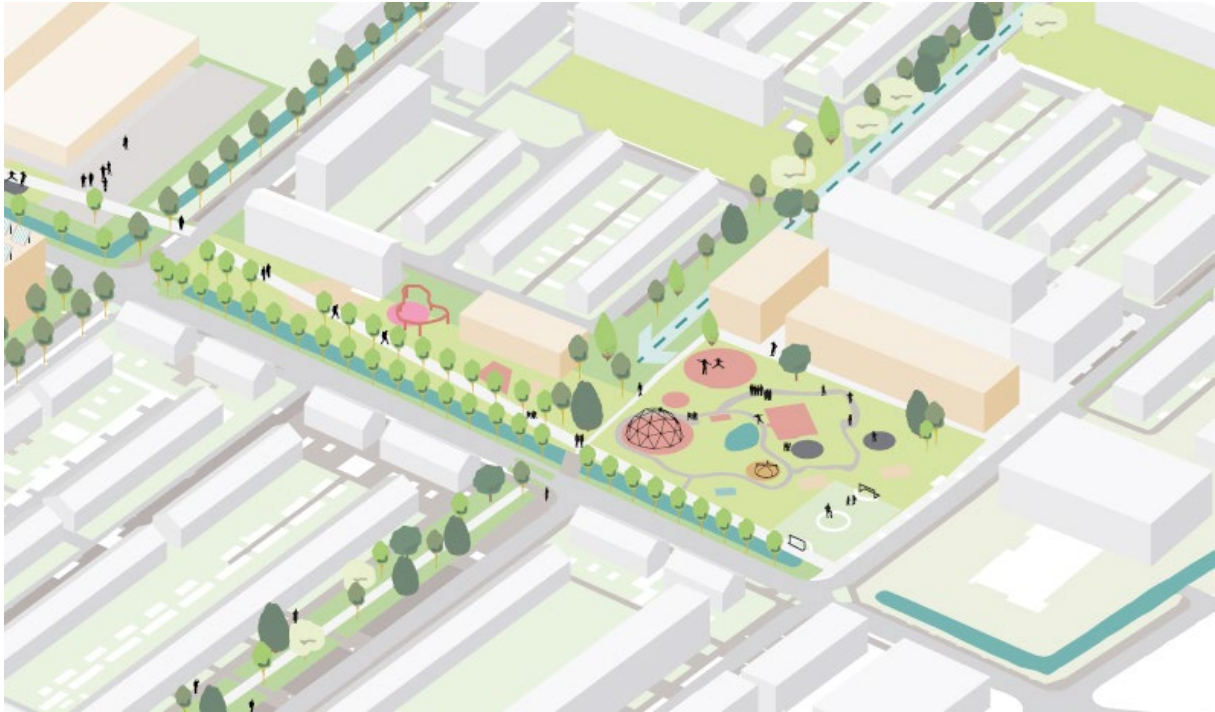
Inhoud

1.	Introductie	3
2.	Plangebied	5
3.	Ruimtelijke uitgangspunten.....	8
4.	(Beeld-)kwaliteit	11
5.	Mobiliteit	12
6.	Duurzaamheid	13
7.	Technische Randvoorwaarden	15

1. Introductie

Aanleiding

De kavel waarvoor dit paspoort is opgesteld maakt deel uit van het gebied dat valt onder de gebiedsvisie Telderskade. Hierin staat over dit plangebied het volgende:



Figuur 1: Uitsnede uit impressie Gebiedsvisie Telderskade

"Deze ontwikkeling doet mee in de bestaande stedenbouwkundige opzet van Zuidhoven als wederopbouwbuurt. [...] Voor het gebied Zuidhoven is er gekeken naar het bestaande karakter en verkaveling van de hoven. De opzet is stempelmatig. De ontsluiting vindt plaats via vijf lussen. In het midden van het gebied loopt een groenstructuur met daaraan hoven. Waar nu de speeltuin Vijfhoven zit, zou een sluitstuk van de stempels kunnen zitten. Dit is echter niet het geval. De woningen ten noorden van de speeltuin Vijfhoven hebben een achterkant aan deze zuidzijde. In de visie komt er een sluitstuk met twee nieuwe gebouwen met hun voorkant richting het nieuwe speelpark Telderskade en met het parkeren aan de achterzijde. Aan de parkranden kan vervolgens gewoond worden en is er ruimte voor een kinderdagverblijf in de plint. Deze gebouwen passen in de bestaande stedenbouwkundige opzet en hebben dezelfde richting als de bestaande gebouwen."

Opgave

Dit kavelpaspoort is een nadere uitwerking van de gebiedsvisie Telderskade voor de ontwikkeling van de woningen, het kinderdagverblijf en de daarbij horende buitenruimte. Het kavelpaspoort bevat de randvoorwaarden voor ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling zal een tender worden uitgeschreven.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een iets andere oriëntatie van de gebouwen, namelijk in één lijn langs het nieuwe park, tot een logischer indeling leidt en dat hierdoor ook meer bomen kunnen worden gespaard.

Het gebouw vormt het sluitstuk van de stempelstructuur en een voorkant aan zowel het nieuw te realiseren speelpark Telderskade (zuidzijde) als aan de doorgaande groenstructuur tussen

de vijf hoven (westzijde). In dit kavelpaspoort worden de uitgangspunten in de gebiedsvisie nader uitgewerkt in concrete eisen en ambities voor de ontwikkeling. Het uiteindelijke plan zal moeten voldoen aan de eisen die in dit document worden gesteld. De ambities in dit document gebruikt de gemeente om een partij te selecteren. Op deze manier daagt de gemeente de markt uit om optimaal invulling te geven aan de gestelde ambities en met een realiseerbaar plan te komen.

Eigendom

Het gebied is geheel in eigendom van de gemeente. De bedoeling is dat het gebied via de bovengenoemde tender aan een partij zal worden verkocht en dat deze partij het gebied onder de hier gestelde randvoorwaarden zal ontwikkelen.

Beleidskader

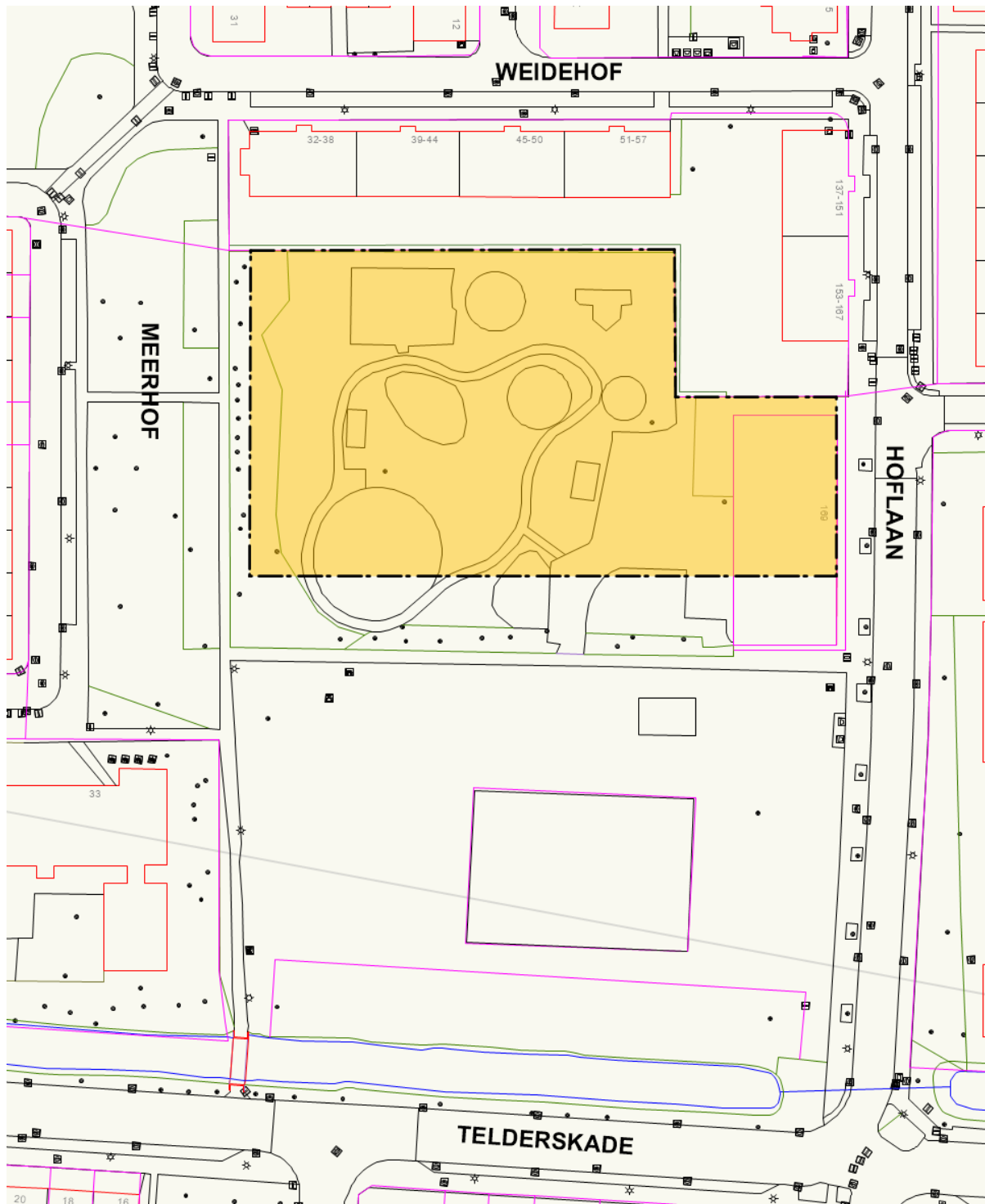
Kader voor dit plan vormt de reeds genoemde gebiedsvisie Telderskade, die in 2021 door de raad is vastgesteld. Het plan valt binnen het bestemmingsplan Zuidwest uit 2017. De in dit kavelpaspoort voorgestelde ingrepen passen zijn strijdig met de huidige planologische regeling van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Leiden (voorheen het bestemmingsplan). Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het planologisch regime dan ook worden aangepast. De gemeente stelt voor om dit via het vergunningentraject mogelijk te maken. Hiervoor moet de procedure van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen. Het is aan de ontwikkelende partij deze BOPA aan te vragen en de daarvoor benodigde gegevens aan te leveren.



2. Plangebied

Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de wijk Zuidhoven. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de nieuwbouw aan de Weidehof. Aan de oostzijde vormt de Hoflaan de begrenzing. Het groengebied aan de Meerhof vormt de westelijke grens, terwijl het in het zuiden aan het nieuw aan te leggen speelpark grenst.



Historie

“Het plangebied is (...) onderdeel van Zuidhoven, de eerste wederopbouwbuurt in Zuidwest. Het is gebouwd in de jaren '50. De zogenaamde stempels zijn duidelijk te herkennen. Een stempel is een compositie van gebouwen en openbare ruimtes die meerdere keren voorkomen. (...)

Dit stempelen droeg niet alleen bij aan de herkenbaarheid van de buurt, maar maakte ook een efficiënte fabrieksmatige benadering van de bouw mogelijk. Er werd per stempel gestreefd naar een diversiteit in woningtypen, vaak in een mix met rijtjes middelhoogbouw en laagbouw. Zo zou het mogelijk zijn om in de stempel te kunnen blijven wonen in verschillende levensfasen, zodat de sociale structuur in de buurt in tact kon blijven.” (Gebiedsvisie Telderskade, 2021).



Figuur 2: Uitsnede uit Plankaart 1959 van het Moderne Uitbreidingsplan Leiden. Centraal het huidige speelpark

Huidige situatie

Het terrein is op dit moment in gebruik als speeltuin. Deze speeltuin zal naar het zuiden worden verplaatst en dan grenzen aan het plangebied. Op het terrein stond tot voor kort het gebouw van Speeltuinvereniging De Vijf Hoven. Deze werd een aantal jaar geleden opgeheven. Het gebouw bleef daarna een functie als buurthuis houden. De laatste gebruiker was Welzijnsorganisatie Thuis Op Straat (TOS), later overgenomen door de Rotterdamse stichting SOL. In de nieuwjaarsnacht van 2022 werd het gebouw door brand verwoest. Het stond toen al op de nominatie om gesloopt te worden.



Figuur 3: Nieuwbouw aan de Weidehof



Figuur 4: Hoflaan



Figuur 5: Meerhof



Figuur 6: Pad langs de Meerhof

Toekomstige ontwikkelingen

Duurzame wijkvervanging

De gemeente werkt aan een duurzame herinrichting van de wijk. In dat kader zal de openbare ruimte een klimaatadaptieve inrichting krijgen met extra water. Het extra water gaat op plekken ten koste van bestaande bomen.

Huis van de Buurt

Onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling is het realiseren van een nieuw Huis van de Buurt aan de Telderskade. Dit bestaat uit twee delen:

Fase 1: de renovatie van de oude Daltonschool aan de Boshuizerkade.

Fase 2: de bouw van een nieuw gebouw naast de Daltonschool, op de plek waar nu nog de kinderopvang zit.

Speelpark Telderskade

De locatie voor de bouwontwikkeling in dit kavelpaspoort vindt plaats op het terrein waar in de huidige situatie een speeltuin is. Onderdeel van de uitwerking van de gebiedsvisie Telderskade is het realiseren van een nieuw speelpark Telderskade. De inrichting van het speelpark zal vooruitlopend op de ontwikkeling van Vijfhoven plaatsvinden.

3. Ruimtelijke uitgangspunten

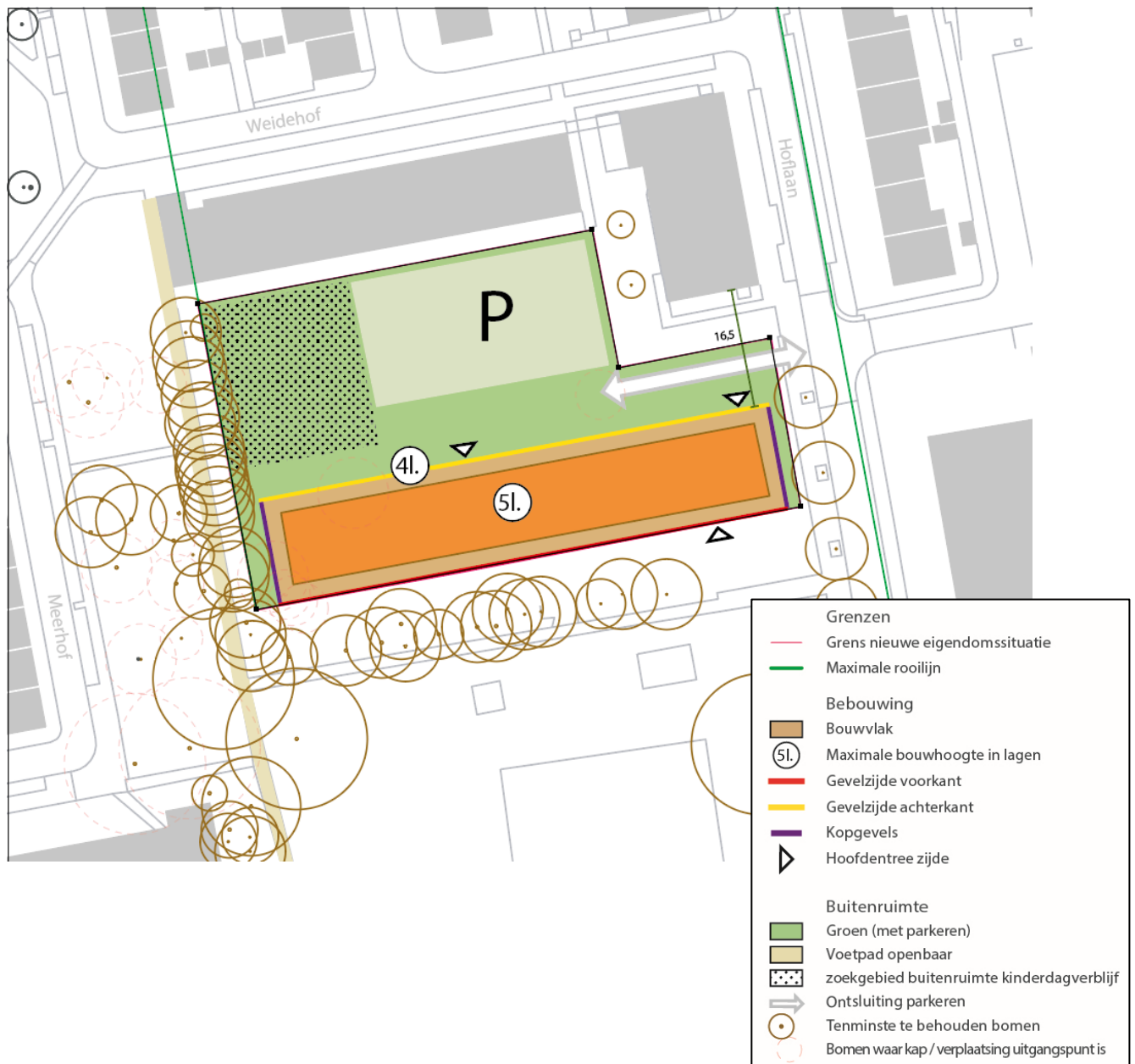
(Steden-)bouwkundig

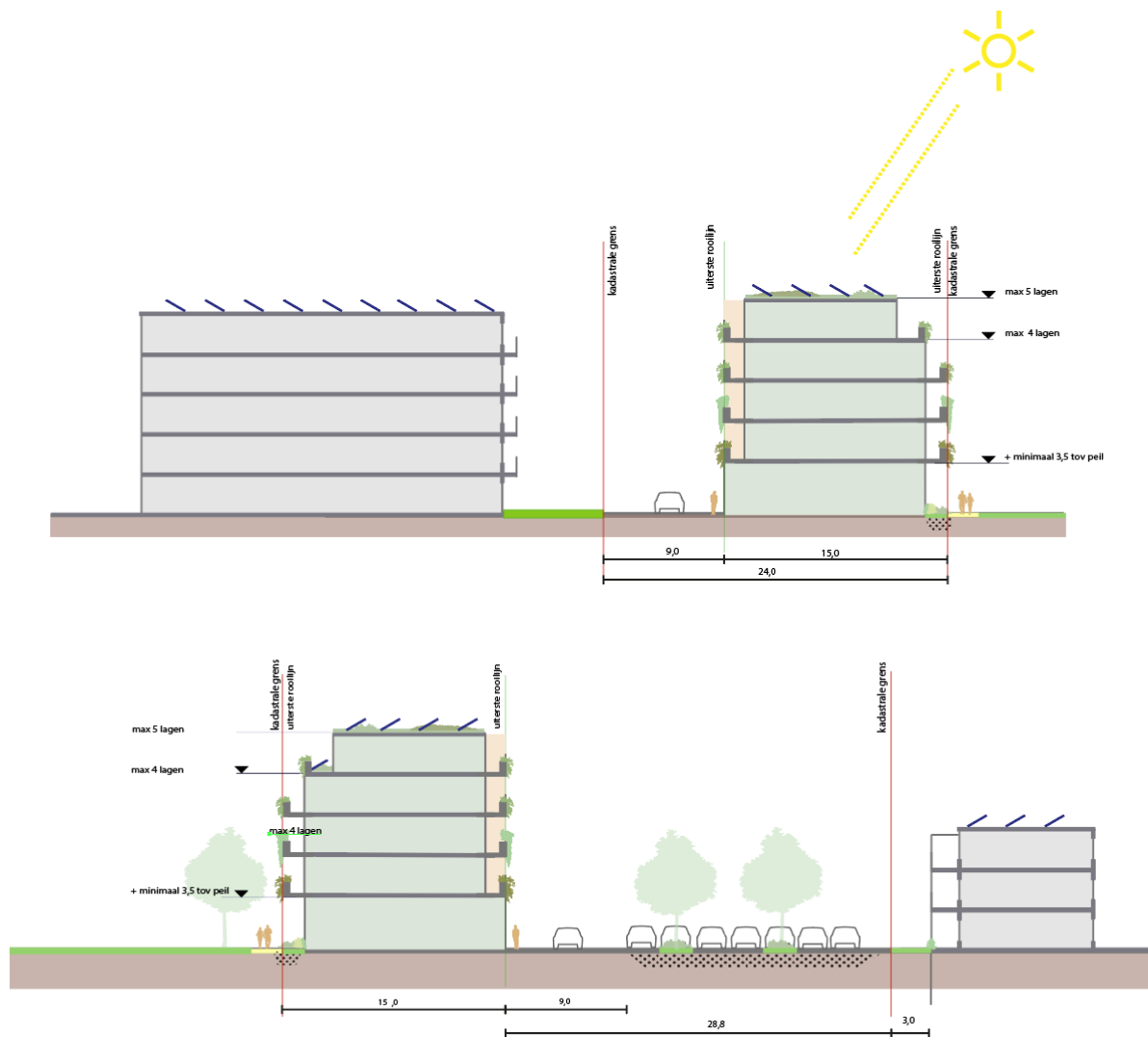
Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat aansluit op de stempelstructuur van de wijk Zuidhoven. Aangezien dit het laatste blok aan de zuidzijde is en het grenst aan een groter groengebied is voor een iets afwijkende bouwmassa gekozen. Overeind blijft echter de structuur van losse bouwblokken rond een gemeenschappelijke (groene) ruimte, die is verbonden met de doorgaande groenzonde centraal in de wijk.

Bouwmassa en hoogte

Voor het bouwblok geldt dat binnen de aangeduide rooilijnen dient te worden gebouwd. De rooilijn mag naar binnen worden geschoven. Hierbij is het niet toegestaan het bouwblok in kleinere eenheden op te delen. Conform de overige bebouwing in Zuidhoven wordt uitgegaan van één herkenbare bouwmassa binnen de orthogonale structuur van de wijk.

De bouwhoogte is maximaal 4 bouwlagen, waarop nog een vijfde teruggelegde laag kan worden gerealiseerd. Die laag ligt rondom tenminste 2 meter terug ten opzichte van de rooilijn van de onderbebauwing.





Entrees en toegankelijkheid

De entrees van het gebouw bevinden zich zowel aan de binnenzijde als aan de parkzijde van het blok, waarbij zich tenminste één van de entrees van de appartementen aan deze zijde bevindt. De entree van het kinderdagverblijf mag eventueel óók aan de parkzijde worden gesitueerd. Alle woningen op de verdiepingen zijn met een lift bereikbaar in het kader van levensloopbestendigheid.

Landschap & open ruimte

De buitenruimte wordt zo groen mogelijk ingericht. Er wordt uitgegaan van een natuurlijke en waar mogelijk onverharde inrichting. De inrichting is rijk en gevarieerd, met bomen en planten. Dit groen draagt optimaal bij aan ecologie, klimaatadaptatie en gezondheid.

Integraal onderdeel hiervan vormt de buitenruimte behorend bij het kinderdagverblijf. Deze meet circa 240 m² en komt aan de noordzijde van de bebouwing. Het programma van wensen van deze huurder wordt ter beschikking gesteld in de selectiefase (2e fase).

De te behouden bomen op de tekening blijven ongehinderd staan. Bomen die niet op de tekening staan worden indien mogelijk verplant, anders worden ze door de gemeente gekapt. Nieuwe bomen dragen bij aan de lokale ecologie en hebben minimaal een ecologische waarde 2 (Register ecologische bomen, Gemeente Leiden 2024).

Ingrepen vinden altijd buiten de kroon van de boom plaats. Wanneer ingrepen in de nabijheid van een boom plaats vinden (hieronder valt ook het verharden van groen) dient er een BEA (Bomen Effect Analyse) verricht te worden om aan te tonen dat dit kan.

Programma

Op de locatie is ruimte voor een gebouw van ca. 3.850 m² bvo. Programmatisch heeft de gemeente de doelstelling om voorkeur te geven aan woonvormen voor vitale ouderen en een kinderopvang te huisvesten.

Het woongedeelte betreft ca. 3.150 m² bvo, ca. 40-50 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren voor fietsen en auto's. Het woonprogramma bestaat uit middeldure koop en/of middeldure huurwoningen, met een maximum van 10% aan vrijesectorwoningen, die voldoen aan de Verordening Doelgroepen woningbouw Leiden 2021. Er is een diversiteit in woninggrootte en aantal kamers per woning: de woningen hebben een gbo van tenminste 45 m².

In verband met sloop en herontwikkeling van een pand in de omgeving ten behoeve van het Huis van de Buurt dient de huidige huurder van een kinderopvang het pand te verlaten. De gemeente heeft de wens deze huurder bij de ontwikkeling van deze opgave in een ruimte wordt voorzien. Het programma van wensen van deze huurder wordt ter beschikking gesteld in de selectiefase (2e fase). Het kinderdagverblijf heeft een omvang van ca. 700 m² bvo en wordt geheel op de begane grond gerealiseerd.

4. (Beeld-)kwaliteit

De ligging van het gebouw vraagt om een alzijdige oriëntatie en een hoge architectonische kwaliteit, waarbij aan de zuidkant richting het speelpark om een levendig programma wordt gevraagd. Daarom dient ook tenminste één van de entrees van de appartementen zich aan deze zijde te bevinden. Een eventuele galerijontsluiting (die een integraal onderdeel van de architectuur dient te zijn) bevindt zich aan de noordzijde van het blok en binnen het bouwvlak. De kopgevels zijn verbijzonderd en hebben een open uitstraling naar de buurt, waarbij ook de noodtrappenhuizen een integraal onderdeel van (de architectuur van) het gebouw vormen.

Bergingen worden liefst op de verdieping of ondergronds gerealiseerd, in ieder geval uit het zicht. Installaties en dergelijke worden in pandig opgenomen in het gebouw (architectonisch wegwerken van techniek op dak, trafo's opnemen in bouwvolume). Deze installaties dienen te zijn opgenomen in een definitief installatie-ontwerp.

In de open ruimte worden eventuele afschermingen (hekken, hagen etc.) op een zorgvuldige manier ingepast, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan het (open) karakter van de hof. Deze hof blijft openbaar toegankelijk, waarbij de inrichting is gericht op het versterken van de biodiversiteit en klimaatadaptiviteit. De parkeerplaatsen verdienen hierbij bijzondere aandacht.

Voor het gebouw is de voorkeur uitgesproken deze in hout te realiseren. Dat betekent dat in ieder geval de constructie in hout zal worden uitgevoerd en de gevels in hout dan wel in andere circulaire materialen worden uitgevoerd. Omdat dit nu nog een uitzondering is op de gebruikelijke materialisering in de wijk vraagt die om extra aandacht en ontwerpqualität voor de aansluiting op de in de wijk bestaande architectuur.

Voor zover niet beschreven in de hierboven opgegeven aandachtspunten wordt verwezen naar de gebiedsgerichte criteria voor gebied 10B in de Welstandsnota Leiden 2022. In deze nota wordt weliswaar aangegeven dat de gevels in hoofdzaak dienen te worden uitgevoerd in baksteen (of vergelijkbare steenachtige materialen), maar tegelijkertijd wordt hier ook de mogelijkheid geboden de gevels in te vullen met puien, houten beschot of panelen. Deze laatste mogelijkheid wordt bij deze bebouwing dus bij voorkeur gebruikt.

Uittreksel gebiedsgerichte criteria gebied 10B (Welstandsnota Leiden 2022)

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot vier lagen met plat dak of flauw hellende kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per rij of cluster in samenhang
- 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)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen

Materiaal en kleur

- 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 dan wel invullen met puien, houten beschot of panelen.

5. Mobiliteit

Bereikbaarheid

De ontsluiting voor auto's en fietsers verloopt via de Hoflaan. Daar bevindt zich een entree van het plangebied. Deze is voldoende ruim om aan de zijde van het bouwblok een ruim trottoir van tenminste 2,5m te realiseren. Voor het rijdend vervoer blijft dan een ruimte van tenminste 5 meter. Hiermee kunnen het parkeerterrein voor de auto's en de fietsparkeerplaatsen bereikt worden.

Aan de zuidzijde en westzijde is in de openbare ruimte een voetpad voorzien. De voetpaden vormen een wezenlijk onderdeel in het netwerk van voetpaden. Het gebruik ervan draagt daarmee bij aan de sociale veiligheid in en rond het park.

Parkeren

Voor het parkeren dient te worden voldaan aan de vigerende beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Leiden. De parkeereis moet opgelost worden op eigen terrein, waarbij voor het bewonersdeel in de parkeereis eventueel kan afgeweken worden conform het vigerend beleid. Voor halers en brengers van het kinderdagverblijf lijkt er plaats in de openbare ruimte te zijn, maar de ontwikkelende partij dient dit wel aan te tonen bij zijn vergunningaanvraag.

Fietsparkeren vindt plaats in de bergingen van de woningen of (in pandige) gemeenschappelijke fietsenstalling(en). Ook het fietsparkeren voor bezoekers vindt plaats op eigen terrein, dan wel in pandig. Bij fietsparkeren op eigen terrein dienen deze plaatsen te zijn afgescheiden van de autoparkeerplaatsen en ook los van elkaar bereikt kunnen worden.

6. Duurzaamheid

Het hoofddoel binnen dit thema is om met het gebouw een optimale bijdrage te leveren aan een toekomstbestendige omgeving binnen de gemeente Leiden. Binnen de omvangrijke opgave van duurzame verstedelijking zijn vier belangrijke opgaven benoemd: (1) klimaatadaptatie, biodiversiteit en vergroening, (2) de energietransitie, (3) circulaire economie en (4) duurzame mobiliteit. Naast het vigerende beleid biedt onderstaande goede handvatten om duurzaamheid, ook wel toekomstbestendig bouwen genoemd, vorm te geven.

Klimaatadaptief bouwen

In de uitvraag zijn enkele indicatoren als gunning meegegeven. Daarnaast wordt gevraagd om de vastgestelde **richtlijnen klimaatadaptief bouwen en inrichten** te handteren bij de ontwikkeling. Hier wordt een 'pas toe of leg uit-principe' gehanteerd.

Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

Voor biodiversiteit is de ambitie om het leefgebied van soorten flora en fauna die al in het gebied voorkomen te behouden en om nieuwe natuurkwaliteit te realiseren. Dit geldt zowel voor het gebouw als het overige programma. Voor aanvang van bouw-renovatiewerkzaamheden is het van belang rekening te houden met de wettelijke vereisten die voortvloeien uit de **Wet natuurbescherming** (Wnb) en de **Verordening fysieke leefomgeving** (onderdeel bomen) en de afwegingen voor de aanwijzing en bescherming bomen Leiden 2021 (samen ook wel bomenverordening genaamd). Bij het plaatsen van nieuwe bomen, maak een bewuste keuze gebaseerd op het **Register Ecologische Bomen Gemeente Leiden**. Bij de keuze voor beplanting: kies voor inheemse en toekomstbestendige soorten.

Met natuurinclusief bouwen wordt ingezet op het bevorderen van de biodiversiteit, de gemeente zet in op de volgende aspecten:

- Nest- en verblijfplaatsen voor soorten in het gebied
- Beschikbaar stellen van natuurlijke voedselbronnen voor soorten in het gebied
- Het **puntensysteem natuurinclusief bouwen** biedt handvatten voor een natuurinclusief ontwerp van zowel de gebouwen, de buitenruimte als de openbare ruimte

Daarnaast is in het project ook aandacht voor de invloed van het gebouw op de natuur. Daar waar mogelijk wordt gedoseerd verlichting toegepast om lichtoverlast in de omgeving te voorkomen en maatregelen getroffen die raamslachtoffers beperken.

Energie

Door slim te ontwerpen kan de energievraag worden beperkt. Dit scheelt in de hoeveelheid energie die moet worden opgewekt om bijvoorbeeld te verwarmen en te koelen. Bovendien draagt het bij aan minder installaties die bestaan uit (schaarse) materialen. Aanbevolen wordt om met dit trias energetica principe te werken. Bij de aanleg van bodemenergiesystemen is de **Verordening Bodemenergiesystemen gemeente Leiden** van toepassing.

Circulaire economie

De gemeente Leiden volgt de landelijke doelstelling om in 2050 circulair te consumeren en te produceren. In 2030 willen we deze doelstelling voor 50% hebben bereikt. Veel natuur- en milieuproblemen zijn toe te schrijven aan grondstofverspilling. Het winnen van fossiele grondstoffen en het maken van bouwmaterialen hiervan, gaat veelal met veel schadelijke uitstoot gepaard. Door naar een circulaire economie toe te werken, zorgen we ervoor dat we minder afhankelijk zijn van de winning van nieuwe grondstoffen. We verlagen de milieu-impact door verantwoord om te gaan met materiaalgebruik en type materialen.

Circulaire bouw is voor de gemeente een belangrijke pijler. Het thema 'bouw' gaat over (ver)nieuwbouw, sloop en grond-, weg- en waterbouw. Met dit thema willen we de grote milieu-impact van de bouwketen laten afnemen.

De ambities op dit thema zijn:

- Meer gebruik van biobased materialen
- Verlagen van de milieuimpact (CO2-eq)
- Stimuleren van hergebruik
- Losmaakbaar bouwen

Duurzame mobiliteit

Op basis van '**Leiden Duurzaam bereikbaar 2020-2030**' wordt in het project de overgang van auto naar duurzame vervoersvormen als lopen, fietsen en openbaar vervoer gestimuleerd. We houden hiermee ook de luchtkwaliteit op het gewenste niveau. Een belangrijke bijdrage aan een duurzaam, leefbaar en bereikbaar Leiden is het nastreven van een hoger aandeel in het gebruik van lopen, fietsen en openbaar vervoer (het aantal fietsers zal de komende jaren naar verwachting met circa 40% toenemen). Dit noemen we 'modal shift'. Voor het bereiken van de 'modal shift' wordt ingezet op verschillende deelambities die bijdragen aan een verschuiving van vervoerswijzen door te faciliteren, stimuleren en verleiden. In dit project kan dat concreet betekenen:

- Lopen krijgt meer ruimte
- De juiste parkeerder op de juiste plek
- Ondersteunen deelconcepten
- Gebruik maken van nieuwe technologie
- Distributie zo duurzaam mogelijk inrichten

Daarnaast wordt er ook aandacht gevraagd voor emissieloos bouwen, waarbij de uitstoot in de bouwfase zo veel mogelijk wordt beperkt. Bijvoorbeeld door in te zetten op elektrische bouwlogistiek en bouwplaatsmaterieel. Ook het opladen van deze elektrische apparatuur dient duurzaam te gebeuren.

7. Technische Randvoorwaarden

Afval

Eén ondergrondse restafvalcontainer realiseren in de openbare ruimte in overleg met de gemeente. De kosten hiervan zijn voor de ontwikkelende partij.

De plek voor het verzamelen van afval van het kinderdagverblijf dient te worden meegenomen als onderdeel van gebouwontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.

Materialisatie Openbare Ruimte

Hiervoor zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten uit het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte 2013-2025 leidend. In dit gebied zijn de belangrijkste materialen de gebakken klinkers voor de rijloper en de betonnen trottoirtegels voor de trottoirs. Voor het de parkinrichting wordt een op het gebied toegesneden ontwerp, inclusief materialisatie, gemaakt.

Kavelgrenzen

- Er mogen geen werkzaamheden plaatsvinden die de ligging en bedrijfszekerheid van de bestaande kabels en leidingen kan beïnvloeden. De kavelgrens is werkgrens (geen hulpconstructies buiten de kavelgrens). Indien dit wel noodzakelijk is dan is dit voor kosten en risico van de ontwikkelende partij.
- Er mogen geen hulpwerken achterblijven in de ondergrond van de openbare ruimte (zoals o.a. ankerstangen en groutlichamen).
- Het vloerpeil en aansluitende maaiveldhoogte worden bepaald door de gemeente Leiden.
- De bouwplaatsinrichting dient afgestemd te worden met de gemeentelijk Verkeercoördinator
- De kavelgrenzen dienen te worden uitgezet op basis van een gemeentelijk matenplan.

Kabels en leidingen

- Het is verplicht alle benodigde nutsvoorzieningen (kasten, trafo's e.d.) binnen de gevellijn te integreren in de nog te bouwen opstallen.
- Voor de hierboven genoemde voorzieningen dient tijdig afstemming plaats te vinden met alle netbeheerders binnen het gebied om de benodigde bouwkundige eisen in beeld te brengen.
- Voor het integreren van aansluitingen, apparatuur en overige voorzieningen worden geen kosten doorbelast aan de netbeheerders.
- De netwerkaansluitingen van de opstallen (ook voor de bouw) dienen tijdig te worden afgestemd met de netbeheerders met name voor elektra (Liander) is het verstandig hier afspraken mee te maken.

Riolering algemeen

- Er dient afstemming plaats te vinden met de Beheerder Riolering ten aanzien van afvoer van de gebouw riolering op het gemeentelijk rioolstelsel.
- Het is verplicht het gebouw te ontwerpen door middel van een gescheiden rioolstelsel voor de afvoer van regenwater en vuilwater. Er dient voordat de aansluiting op de gemeente riolering plaats vindt aangetoond te worden dat scheiding van vuil en regenwater heeft plaatsgevonden.
- De aansluiting van het gebouw moet voldoen aan de Verordening fysieke leefomgeving Leiden 2020.
- De aansluiting van het gebouw moet voldoen aan de Aansluitverordening riolering leiden 2018 CVDR11375_1.
- De afvoersnelheid van het regenwater naar het gemeente riool mag niet meer bedragen dan 0,7 m/s (indicatief).
- De afvoersnelheid van het vuilwater naar het gemeente riool mag niet meer bedragen dan 0,4 m/s (indicatief).

- De rioolafvoeren van het gebouw moeten worden gesitueerd aan de oost- en zuidzijde i.v.m. de ligging van de gemeentelijke riolering (er mag geen ringleiding in de openbare ruimte komen).
- De rioolafvoeren mogen maximaal Ø 160 mm bedragen, wanneer deze op een buis aangesloten worden. Bij grotere diameters moet er op een put aangesloten worden.
- De dekking op de afvoerenleiding moet circa 70 cm bedragen (al naar gelang de ligging van bestaande kabels en leidingen).
- Ontlastputten conform NEN3215 dienen binnen de kavelgrenzen te worden gerealiseerd (niet in de openbare ruimte) indien niet mogelijk dienen deze tegen het gebouw worden gesitueerd.
- Eventuele vetvangputten dienen binnen de kavelgrenzen te worden gerealiseerd (niet in de openbare ruimte).

Bouwveiligheid

Voor de ontwikkeling dient een Bouwveiligheidsplan worden opgesteld voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden en de veiligheid voor de omgeving (zie hfdst. 8 van het Bouwbesluit).

Verordening fysieke leefomgeving

De ontwikkeling dient te voldoen aan de relevante eisen uit de Verordening fysieke leefomgeving Leiden 2020 (overheid.nl)

Verordening bodemenergiesystemen

Afhankelijk van de gekozen energieoplossing dient ontwikkeling te voldoen aan de Verordening bodemenergiesystemen. Verordening bodemenergiesystemen gemeente Leiden 2022 (overheid.nl)

Verordening afvoer hemelwater en grondwater

De ontwikkeling dient te voldoen aan de Verordening afvoer hemelwater en grondwater. Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Leiden houdende regels omtrent de afvoer van hemelwater en grondwater (Verordening afvoer hemelwater en grondwater Gemeente Leiden 2020) (overheid.nl).