

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Pesthuiscomplex en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Juli 2025

1. Inleiding

Onderhavig ontwerpbestemmingsplan betreft het 'Pesthuiscomplex', ten westen van de binnenstad van Leiden. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Hippocratespad en aan de zuidzijde door de Plesmanlaan. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Darwinweg. De oostelijke grens wordt gevormd door het Leids Universitair Medisch Centrum.

Voor de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex is op 6 december 2018 een Nota van uitgangspunten en daarna op 21 december 2021 een stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad vastgesteld. In de Nota van uitgangspunten zijn de ambities en randvoorwaarden opgenomen voor de beoogde herontwikkeling van het Pesthuiscomplex. Na het vaststellen van de Nota van uitgangspunten is het complex verkocht aan de initiatiefnemer. In het Stedenbouwkundig plan zijn de ambities en randvoorwaarden uit de Nota van uitgangspunten nader uitgewerkt.

De kaders uit het stedenbouwkundig plan vormen de randvoorwaarden op basis waarvan de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex wordt uitgewerkt. Het betreft een renovatie en een functiewijziging van het complex. Tevens zal er ten behoeve van een hostel nieuwbouw op het terrein worden toegevoegd. De kaders uit het stedenbouwkundig plan zijn vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan Pesthuiscomplex om het beoogde programma van een hotel, een hostel, een Foodhal, Co-working ruimte en een multifunctionele zaal voor kunst en cultuur juridisch – planologisch mogelijk te maken.

Voorliggende zienswijzennota heeft betrekking op de volgende stukken:

- Ontwerpbestemmingsplan Pesthuiscomplex (NL. IMRO. 0546.BP00193-0201);
- Ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder, met kenmerk D2022-136932.

2. Inzagetermijn

Het ontwerpbestemmingsplan Pesthuiscomplex is samen met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder in procedure gebracht. De inzagetermijn liep van vrijdag 21 april 2023 tot en met donderdag 1 juni 2023. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, allen ontvankelijk.

3. Behandeling zienswijzen

De behandeling van de ingediende ontvankelijke zienswijzen komt in paragraaf 5 aan de orde. De zienswijzen zien op verschillende thema's. Onder paragraaf 5.2 van deze nota worden de zienswijzen per indiener samengevat en voorzien van een individuele reactie.

De ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 6. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 7.

4. Vervolg besluitvormingsprocedure

Het definitieve bestemmingsplan (inclusief hogere waardenbesluit) , waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan en de zienswijzennota doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie.

De raadscommissie in Leiden behandelt het bestemmingsplan doorgaans tweemaal. Indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tijdens de (besluitvormende) raadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het bestemmingsplan wederom voor zes weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

5. Zienswijzen

5.1 Indieners zienswijzen

In het navolgende schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven. Tevens is daarbij aangegeven ten aanzien van welke ontwerpbesluiten indieners een zienswijze hebben ingediend. De besluiten worden geduid als besluit I en II.

- Besluit I betreft het ontwerpbestemmingsplan Pesthuiscomplex (NL. IMRO. 0546.BP00193-0201);
- Besluit II betreft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, met kenmerk D2022-136932.

Nr	Indiener	Adres	Postcode	Plaats	Besluit
1	Bewoner	Pesthuislaan 6b	2333BA	Leiden	I en II
2	Bewoner	Pesthuislaan 6	2333BA	Leiden	I

Indiener & zienswijze	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie	Gevolg
1			
	Participatie		
1.1	Door indiener wordt aangegeven dat bewoners niet zijn betrokken bij enige stap in de besluitvorming van het plan zoals het er nu ligt. Er is maar één avond participatie geweest is. Pas nadat bewoners WOB verzoeken hebben ingediend, kwamen zij er achter dat er achter de rug om van omwonende hele andere besluiten zijn genomen (zie bijlage krantenknipsel, 2018).	De participatie voor de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex is al in 2016 gestart. Bij de herontwikkeling zijn voornamelijk de bewoners van de Pesthuislaan betrokken, maar ook andere inwoners van Leiden, ondernemers en andere geïnteresseerden. In eerste instantie werd de participatie door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente samen uitgevoerd. De resultaten van dit traject zijn input geweest voor de Nota van Uitgangspunten (NvU). In december 2018 werd de NvU vastgesteld door de gemeenteraad. Op 1 november 2019 droeg het RVB het Pesthuiscomplex over aan Citystone Group (CSG) en de gemeente. Vooruitlopend op de procedure van het bestemmingsplan is daarna een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de omgeving en voor het participatietraject is een participatieplan opgesteld. De participatie is conform het participatieplan uitgevoerd. Vervolgens is het stedenbouwkundig Ambitiedocument op 21 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Bewoners en betrokkenen zijn daarna met enige regelmaat nader geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling. In het kader van de volgende fase van de gebiedsontwikkeling rondom de uitwerking van het concrete bouwplan zal er een klankbordgroep worden geformeerd waar bewoners en betrokkenen ook weer zullen worden geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling.	Geen.
1.2	Het krijgen van informatie werd onmogelijk gemaakt door een enorme wisseling van ambtenaren. Een duidelijk aanspreekpunt was er niet. Informatie op de	Zoals bij de beantwoording onder 1.1 aangegeven heeft de gemeenteraad, na participatie, al twee keer eerder over de kaders voor de gebiedsontwikkeling besloten. Bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten en het stedenbouwkundig	Geen.

	website strookte niet met informatie in krant of van de ontwikkelaar. Ondanks meerdere hulpvragen van omwonenden aan de gemeente werden wij keer op keer weggestuurd met de tekst dat alles al vastgelegd was in een nota van uitgangspunten waar wij nooit bij betrokken of over geïnformeerd zijn.	Ambitiedocument. De gemeente heeft daarbij zoveel mogelijk getracht omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij het besluitvormingsproces. De wisseling van ambtenaren op dit project, kan als vervelend ervaren worden maar de gemeente heeft de betrokkenen ambtenaren goed voorbereid en overdracht van het dossier heeft ten alle tijden zorgvuldig plaatsgevonden. Zo heeft de gemeente Leiden met het Rijksvastgoedbedrijf twee informatieavonden en een debataavond georganiseerd om onder andere omwonenden te betrekken bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Deze NvU is in december 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast zijn meerdere informatiebijeenkomsten geweest die door de ontwikkelaar zijn georganiseerd in samenwerking met de gemeente om het Stedenbouwkundig Ambitiedocument vast te stellen. Dit document is een nadere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Na het organiseren van meerdere avonden en het ophalen van input vanuit de omwonenden is op 21 december 2021 het Stedenbouwkundig Ambitiedocument vastgesteld door de gemeenteraad.	
	Participatie en beleid		
1.3	Bij de horecavisie zijn omwonende niet betrokken. In de horecavisie staat aangegeven dat buiten het centrum enkel horeca wordt toegestaan, mits er een directe vraag is van omwonenden.	Aangezien de Horecavisie Ruimtelijke economische visie Leiden 2020-2026 een zelfstandig beleidsstuk is, is er voor dit beleidsstuk een eigen participatietraject doorlopen. In de Horecavisie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met toekomstige horeca-ontwikkelingen. De horecavisie geeft aan dat het Leiden Bio Science Park een internationale ontmoetingsplek is en ook steeds meer wordt, waar onderzoekers, innovators en investeerders samenkomen. Tevens wordt in de horecavisie een aantal concrete voorbeelden aangegeven van locaties binnen het LBSP die moeten gaan bruisen, waarbij horeca een belangrijke rol zal spelen. Het Pesthuiscomplex wordt daarin als één van de specifieke locaties genoemd	Geen.
1.4	De plannen staan tevens haaks op de toekomstvisie van de gemeente Leiden voor wat betreft betere luchtkwaliteit, meer groen en minder stank- en geluidsoverlast. Gemeente besluit zonder enige motivatie, informatie en participatie te besluiten dat	De beoogde ontwikkeling ter plaatse van het Pesthuiscomplex betreft een renovatie van het complex en een functiewijziging. De groen- en waterstructuur wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Ook het buitenterrein krijgt een functie, zodat een breder publiek aangetrokken wordt tot het gebied. Daarnaast biedt de functiewijziging ruimte voor innovatie, door de co-working plekken en de foodhallen. Aangezien de locatie in het verleden enkel werd gebruikt als ingang voor het naastgelegen museum, wordt de	Geen.

	de omwonende niet dezelfde rechten geniet als de rest van de inwoners van de stad.	toegankelijkheid van het complex vergroot als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dragen de functies zoals hotel, foodhallen, ruimte voor kantoren bij aan de stedelijke economie. Met de beoogde nieuwe inrichting wordt bijgedragen aan de thema's uit de Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1-versie. Daarnaast is in het kader van de planvorming naar alle relevante milieuaspecten onderzoek gedaan. Dit is ook terug te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet dan ook aan de normen voor al deze aspecten.	
1.5	Indiener vraagt de raadsleden dit plan te verwerpen, omdat het niet voldoet aan de eisen die de gemeente zelf stelde voor de verkoop.	Zoals eerder aangegeven heeft de gemeenteraad al twee keer eerder de kaders voor de ontwikkeling vastgelegd. Onderhavig bestemmingsplan doet niet anders dan deze kaders juridisch-planologisch vast te leggen. De verdere uitwerking van het plan dient dan ook getoetst te worden aan deze kaders en dient daar ook aan te voldoen. Bij indiening voor de tender was horeca (foodhal), kantoor (co-working), hostel en short stay opgenomen. Het plan van de ontwikkelaar heeft het beste invulling gegeven aan de wensen voor het Pesthuiscomplex zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten. Ontwikkelaar voldoet nog steeds aan de eisen, zoals gesteld bij de verkoop.	Geen.
	Geluid en overlast		
1.6	Alle metingen, zoals geluidsmetingen, zijn op basis van landelijke gemiddelde en dus niet van toepassing op het unieke gebied met oude woningen gemaakt van leem, paardenhaar en enkel glas. Er worden grove aannames gedaan over geluid in en om woningen zonder daadwerkelijke metingen.	De geluidbelasting van deze woningen is berekend met de wettelijk vereiste Rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en gebaseerd op de hoeveelheid verkeer ter plaatse. Indien het geluid van het verkeer alléén met een geluidmeting wordt bepaald, dan geeft dit slechts een momentopname weer. Voor de toetsing aan de geluidnormen van de Wet geluidhinder is een jaargemiddelde geluidbelasting nodig. Eerder is voor het project van de Leidse Ring Noord (LRN) ook een akoestisch onderzoek verricht op basis waarvan het bijbehorende Besluit hogere waarde is vastgesteld. Voor het project (LRN) is daarnaast bepaald dat er bronmaatregelen getroffen moeten worden, aan zowel de Plesmanlaan als aan de Darwinweg.	Geen.

		De bronmaatregel betreft een stiller wegdektype, overeenkomstig het wegdektype uit het bij de besluiten behorende, akoestisch onderzoek of ten minste een wegdek met een gelijke geluidreductie. Hierdoor is de toename van het geluid vanwege de Plesmanlaan tenietgedaan. Aanvullend is voor dit project (LRN) bepaald dat er vanwege de Darwinweg gevelonderzoek moet worden uitgevoerd bij deze vier woningen (nummers 5, 6, 6a en 6b) naar het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen (o.a. slaapkamers). Indien uit dit onderzoek blijkt dat de wettelijke binnenwaarde vanwege het geluid van de Darwinweg wordt overschreden, zullen bij de geluidgevoelige ruimten gevelmaatregelen worden getroffen om aan de wettelijk vereiste binnenwaarde van ten hoogste 33 dB te voldoen. Het nemen van mogelijke maatregelen en het uitvoeren van het onderzoek geschiedt op basis van een ander project dan onderhavig bestemmingsplan. Bij drie woningen is nu nader onderzoek verricht en op korte termijn worden hier de resultaten van verwacht. Daaruit moet blijken of de woningen voldoen of niet en welke bouwkundige maatregelen dan eventueel mogelijk en nodig zijn. Dat wordt dan eerst door de gemeente besproken met de eigenaar (Citystone) en de bewoners/huurders. Daarna zullen de bouwkundige aanpassingen, als die eventueel nodig zijn, worden voorbereid en uiteindelijk gerealiseerd.	
1.7	Het gebruik van de afgelopen jaren heeft voor meerdere meldingen van overlast gezorgd. De gemeente ontkent deze te hebben ontvangen. In het plan wordt zonder motivatie aangenomen dat er geen overlast zal zijn, terwijl dat in de huidige situatie al ten overvloede aanwezig is, zonder ingrijpen van de gemeente.	Deze zienswijze heeft feitelijk betrekking op de tijdelijke vergunning over hoe het Pesthuiscomplex momenteel tijdelijk wordt gebruikt en niet op het gebruik zoals wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Inzake het tijdelijke gebruik is het best mogelijk dat het een keer voor is gekomen dat de A2 Klachtenlijn vergeten is een klacht door te zetten. Op de klachten die wel binnen zijn gekomen is wel degelijk adequaat gereageerd. Zo is de ingang via de brug en de fietsenstalling aan de Pesthuislaan na klachten verplaatst naar de ingang aan de Plesmanlaan. Hiervoor is een tijdelijke brug aangelegd. Zo wordt voorkomen dat er publiek bij het huis van indiener kan komen. Daarnaast zijn er voorstellen gedaan om tijdens activiteiten geluid in het Pesthuis te meten, door de OWDH, bij de woning van indiener en is zodoende een decibelmeter geplaatst in het Pesthuis.	Geen.

		Eventuele overlast in de toekomstige situatie wordt door de gemeente en de Omgevingsdienst gecontroleerd en hierop wordt gehandhaafd.	
1.8	Omwonende willen niet in een 24-uurs horeca gebied wonen en eisen dat hun woongenot en leefgebied niet wordt aangetast.	In het bestemmingsplan wordt niet de mogelijkheid geboden om een 24-uurs horeca gebied te realiseren, waarbij omwonenden 24-uur overlast kunnen ervaren. In het bestemmingsplan wordt een foodhall en horeca categorie 6 toegestaan. In de foodhall kunnen horeca categorieën 1 tot en met 3 gerealiseerd worden. Deze categorieën hebben in beginsel een maximale eindtijd van 22 uur. Daarnaast moet onder horecacategorie 6 een hotel of hostel worden verstaan, waarbij men in de nacht verblijf aanbiedt. Met de te vestigen horeca vestigingen worden de openingstijden en tevens het plan van aanpak voor overlast afgestemd, voordat de vestigingen open mogen. Daarnaast moeten deze vestigingen een melding Activiteitenbesluit milieubeheer indienen, waarbij ook tevens naar een geluidsonderzoek gevraagd wordt indien er eventueel (versterkte) muziek gedraaid gaat worden. Het uitgangspunt is dat men voldoet aan de landelijke grenswaarden, zodat volgens de juridische normen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.	Geen.
1.9	De gemeente houdt in dit plan er nergens rekening mee dat het geluidsniveau omhoog gaat doordat het een 24-uurs horeca gebied gaat worden.	In het bestemmingsplan is in het kader van bedrijven en milieuzonering onderzoek gedaan naar de mate van acceptatie van geluidsgevoelige bestemmingen nabij milieubelastende activiteiten, zoals horeca-activiteiten. Uit deze analyse volgt dat de activiteiten voor wat betreft onder andere het aspect geluid voldoen aan de geldende richtafstanden. Daarmee kan voor de omwonenden een prettig woonklimaat gegarandeerd blijven. Daarnaast moeten de horecavestigingen voor het opengaan een melding Activiteitenbesluit milieubeheer indienen, waarbij tevens aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de geldende geluidsgrenswaarden. Hierdoor blijft de geluidsoverlast beperkt voor omwonenden. De gemeente handhaaft ook op deze normen.	Geen.
1.10	Nu zijn er al meerdere meldingen van overlast gemaakt en wordt er nergens opgekomen voor de veiligheid en rust van de omwonenden. Gebruik van tuinen, nachtrust en veiligheid wordt nergens	Zie ook antwoord 1.7 De hogere grenswaarden bestaan uit feitelijke berekende geluidswaarden die op de gevel van de woningen worden gepositioneerd. Volgens het bestemmingsplan zijn	Geen.

	gewaarborgd voor omwonenden. Vooral ook omdat de gemeente hogere geluidswaarden wil toestaan.	momenteel geen woonfuncties toegestaan op basis van de bestemmingsomschrijvingen binnen de bestemming 'Maatschappelijk-3'. Door het positief bestemmen van de woonfuncties in de bestemming 'Gemengd-2', wordt in het ontwerpbestemmingsplan 'Pesthuiscomplex Leiden' juist weer bescherming geboden aan de ter plaatse bestaande woonfuncties op het terrein.	
	Besluit hogere waarden		
1.11	Het toestaan van hogere waarden leidt tot een verslechtering van het woonklimaat van de woningen 5,6, 6a en 6b.	Het bestemmingsplan legt de juridische status van de woningen vast. De bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd naar de bestemming wonen. Het Besluit hogere waarden legt de daarbij behorende hogere waarden uit de Wet geluidhinder vast. Daarmee wordt de situatie vastgelegd zoals die is, er wordt dus geen verslechtering toegestaan. Door het vastleggen van een hogere waarde worden de woningen beschermd tegen een eventuele toename van het geluid in een toekomstige situatie.	Geen.
1.12	Er zijn geen metingen gedaan op de gevels van deze woningen en er zijn geen metingen gedaan in de woningen. De aangegeven geluidsbelasting berust op aannames.	De geluidbelasting van deze woningen is berekend met de wettelijk vereiste Rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Indien het geluid van het verkeer alléén met een geluidmeting wordt bepaald, dan geeft dit slechts een momentopname weer. Voor de toetsing aan de geluidnormen van de Wet geluidhinder is een jaargemiddelde geluidbelasting nodig.	Geen.
1.13	De bewoners zijn onvoldoende betrokken bij het besluit tot het toestaan van hogere waarden. Indiener geeft aan het (veel te technische rapport: ontwerpbesluit hogere waarden) zelf op te hebben moeten zoeken. Twee weken voor het aflopen van de zienswijze datum werd er gewezen op het feit dat er een apart geluidsrapport blijkt te zijn waar een aparte zienswijze voor moet worden ingediend.	De stukken, waaronder het bij het besluit behorende akoestisch onderzoek, hebben op de gebruikelijke wijze ter visie gelegen. Ook de informatieverstrekking hierover is op de gebruikelijke wijze door de gemeente gedaan. De bewoners zijn per brief geïnformeerd over de ter visie liggende stukken. Vorig jaar is voor het project van de Leidse Ring Noord (LRN) ook de gebruikelijke procedure gevolgd. Het daarbij behorende Besluit hogere waarde is toen vastgesteld. Voor dit project (LRN) is bepaald dat er bronmaatregelen getroffen moeten worden, aan zowel de Plesmanlaan als aan de Darwinweg.	Geen.

		De bronmaatregel betreft een stiller wegdektype, overeenkomstig het wegdektype uit het bij de besluiten behorende, akoestisch onderzoek of ten minste een wegdek met een gelijke geluidreductie. Hierdoor is de toename van het geluid vanwege de Plesmanlaan tenietgedaan. Aanvullend is voor dit project (LRN) bepaald dat er vanwege de Darwinweg gevelonderzoek moet worden uitgevoerd bij deze vier woningen (nummers 5, 6, 6a en 6b) naar het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen (o.a. slaapkamers). Indien uit dit onderzoek blijkt dat de wettelijke binnenwaarde vanwege het geluid van de Darwinweg wordt overschreden, zullen bij de geluidgevoelige ruimten gevelmaatregelen worden getroffen om aan de wettelijk vereiste binnenwaarde van ten hoogste 33 dB te voldoen.	
1.14	Tot zover te begrijpen is voor leken, zijn beschermende maatregelen pas van toepassing als er achteraf blijkt overlast te zijn. Door deze overlast toe te staan, worden slaapkamers van de woningen 5,6,6a en alle slaapkamers aan de wegzijde onbruikbaar. Alle woningen hebben meerdere ramen aan de Darwinweg-zijde die niet meer geopend kunnen worden door geluidsoverlast met een direct gevaar voor gezondheid van omwonenden.	Voor het project (LRN) is bepaald dat er bronmaatregelen getroffen moeten worden, aan zowel de Plesmanlaan als aan de Darwinweg. Aanvullend is voor dit project (LRN) bepaald dat er vanwege de Darwinweg gevelonderzoek moet worden uitgevoerd bij deze vier woningen (nummers 5, 6, 6a en 6b) naar het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen (o.a. slaapkamers). Indien uit dit onderzoek blijkt dat de wettelijke binnenwaarde vanwege het geluid van de Darwinweg wordt overschreden, zullen bij de geluidgevoelige ruimten gevelmaatregelen worden getroffen om aan de wettelijk vereiste binnenwaarde van ten hoogste 33 dB te voldoen. Het nemen van mogelijke maatregelen en het uitvoeren van het onderzoek geschiedt op basis van een ander project dan onderhavig bestemmingsplan en dit zal de gemeente nader met de betrokkenen oppakken.	Geen.
1.15	Zonder onderbouwing of metingen ter plaatse wordt gesteld dat de woningen 5 en 6 een geluidsluwe	Een geluidluwe gevel is een gevel met een waarde van ten hoogste 48 dB vanwege het wegverkeerslawaai.	Geen.

	gevel hebben. Zonder metingen ter plaatse wordt gesteld dat het binnen geluid niet wordt overschreden.	Dat deze woningen een geluidluwe gevel hebben blijkt uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in bijlage B van het onderzoek d.d. 14 april 2025 van adviesbureau M +P raadgevende ingenieurs. M.b.t. het binnengeluid (zie reactie onder zienswijze 1.14).	
1.16	Er wordt gesteld in het rapport dat maatregelen, buiten geluid reducerend asfalt, niet genomen kunnen worden waardoor het nu al vaststaat dat bewoners hun huidige leefklimaat moeten opgeven.	Zoals al eerder is aangegeven wordt geluidreducerend asfalt aangebracht op twee wegen. Ook wordt aanvullend op basis van het project Leidse Ring Noord in opdracht van de gemeente een akoestisch onderzoek naar de huidige/benodigde gevelwering van het geluid vanwege de Darwinweg uitgevoerd bij de geluidgevoelige ruimten in deze vier woningen.	Geen.
1.17	Door het aankomende bestemmingsplan aan de voorzijde van de woningen betekent het voor omwonenden dat er een dubbele belasting komt van geluidsoverlast. Ook dit is niet meegenomen in het rapport, zijn geen metingen van gemaakt en zijn omwonenden niet bij betrokken of geïnformeerd.	Zie reactie onder zienswijze 1.16.	Geen.
1.18	Omwonenden stellen dat het toestaan van hogere geluidsbelasting, een directe aantasting is op hun leefomgeving en gezondheid. Tuinen worden onbruikbaar, ramen kunnen niet meer geopend worden, geluid in (slaap)kamers wordt onaanvaardbaar.	Een hogere waarde voor deze vier panden wil niet zeggen dat het verkeer nu meer geluid mag produceren dan in de procedure voor de Leidse Ring Noord is vastgelegd. De geluidbelasting vanwege de Plesmanlaan neemt niet toe. In de praktijk verandert er vanwege het geluid van de Plesmanlaan niets voor deze panden, ze worden immers allang bewoond. Ook wordt aanvullend op basis van het project Leidse Ring Noord in opdracht van de gemeente een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de huidige/benodigde gevelwering van het geluid vanwege de Darwinweg bij de geluidgevoelige ruimten in deze vier woningen. Maar dat staat los van dit bestemmingsplan, en vanwege dit hogere waarde besluit. Het gevelonderzoek is immers een gevolg van de besluiten in het kader van de Leidse Ring Noord.	Geen.
1.19	Daarbij komt dat omwonenden niet betrokken zijn bij dit besluit en metingen niet gedaan zijn op gevels en	Met het vastleggen van een hogere waarde worden de woningen beschermd tegen eventuele toekomstige toenames van het verkeerslawaaï omdat deze waarden niet	Geen.

	in woningen. De bewoners van 5, 6a en 6b zijn tegen het toestaan van hogere waarden en vragen om het behoud van het leefklimaat en het beschermen van onze gezondheid.	overschreden mogen worden zonder dat maatregelen worden overwogen/getroffen ter bescherming van de omgevingskwaliteit.	
	Hotel en short stay		
1.20	Het plan wat er ligt voldoet niet aan de eisen als 'verbinding voor de stad'. Bijna 80% van het plan is bestemd voor hotel en short stay. Hier is geen vraag voor vanuit de Leidse bevolking. Er is tevens geen noodzaak voor aangezien het plangebied omgeven is door hotels.	Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven, wordt gezien de cultuurhistorische betekenis van de bestaande gebouwen binnen het plangebied een boutique hotel gerealiseerd. Dit wordt een hotel dat in het bestaande Pesthuiscomplex gevestigd wordt met maximaal 60 kamers. Hiermee is ook sprake van een middelgroot hotel. In de horecavisie is een reservering opgenomen voor 150 kamers aan boutique hotels en 200 kamers voor middelgrote hotelvormen. Hiermee past het hotelconcept binnen de uitbreidingscapaciteit in de gemeente Leiden. Tevens wordt in het plangebied een hostel met een totaal aan 60 kamers gerealiseerd. In de horecavisie is voor dit concept een capaciteit gereserveerd van 100 kamers. Hiermee past het hostel binnen de beschikbare capaciteit van de gemeente Leiden. De capaciteit is gebaseerd op een onderzoek dat is uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning, waarin de komende 10 jaar een totale uitbreidingscapaciteit van 1.130 hotelkamers is bepaald. Ten slotte worden 50 shortstay appartementen gerealiseerd. De appartementen zullen samen met het hotel geëxploiteerd worden, zodat bij bijvoorbeeld tijdelijke leegstand deze verhuurd kunnen worden als reguliere hotelkamer. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het Stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het plangebied geoordeeld dat voor de short stay functies voorliggend plan gebruikt zal kunnen worden als een pilot voor hotelontwikkelingen in het Leiden Bio Science Park.	Geen.
1.21	Het is eerder gebeurd in de stad dat zogenaamde short-stay appartementen naar woon-appartementen werden vergund. Welke garantie geeft de gemeente dat dit nu niet gaat gebeuren?	In de bestemming 'Gemengd-1' is geen mogelijkheid opgenomen om woonfuncties te realiseren. Dit garandeert dat zonder aparte afwijkingsprocedure een woonbestemming niet mogelijk is.	
	Foodhall		
1.22	Een simpele kijk in de populariteit van foodhallen leert dat niet alleen de populariteit daalt, maar de foodhallen sluiten en masse. Door de veelal grote	In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat de herbestemming van het complex in functionele zin een schakel dient te vormen tussen de binnenstad en het Leiden Bio Science Park. Daarnaast dient de herontwikkeling voor verlevendiging van de omgeving	Geen.

	volumes en het werken met veel kleine ondernemers is het een uitdaging de foodhall volledig verhuurd te houden wat weer leidt tot leegstand. Foodhallen door de rest van het land, die niet in het centrum van de stad liggen, overleven de eerste twee jaar niet eens. Zie bijvoorbeeld Amersfoort. Een soortgelijk concept is er ook in het oude V&D pand. Dat maakt dit concept volledig overbodig.	te zorgen en kan de publiekgerichte herbestemming van het complex andere ontwikkelingen stimuleren die zorgen voor verlevendiging. Ten slotte dient het Pesthuis een toegankelijk karakter te behouden. Met de realisatie van de foodhallen worden aan deze randvoorwaarden invulling gegeven. De gemeente is van oordeel dat door de schakelfunctie en door toevoeging van verlevendiging in het Leiden Bio Science Park, er voldoende behoefte is aan de ontwikkeling van een foodhall op deze locatie.	
	Parkeren en bereikbaarheid		
1.23	Het monumentale bruggetje en de smalle toegangsweg zijn niet gemaakt voor leveringen voor zo veel verschillende kleine ondernemers.	In het plangebied zelf wordt autoverkeer zo veel mogelijk vermeden. Slechts laden/lossen, mindervaliden, bewoners en verkeer bij calamiteiten zijn toegelaten op het terrein. Hiervoor wordt de bestaande toegang tot het terrein aan de Plesmanlaan behouden. Dit zorgt voor een autovrij, groen voorterrein ten noorden van het cellencomplex, aansluitend op het park. Het laden/lossen zal via de Pesthuislaan plaatsvinden. Deze heeft een krap profiel, hetgeen direct een beperking oplegt aan de afmetingen van het vrachtvervoer. Dit zal dan ook met kleinschalige middelen gebeuren.	Geen.
1.24	Het afwijken van de parkeereis wordt gedaan op basis van een aanname dat er geparkeerd kan worden in een nog te bouwen parkeergarage. De eigenaar van de nieuwe parkeergarage heeft aangegeven dat deze al op volledige capaciteit zit.	Er wordt tussen Naturalis en initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten over het beschikbaar hebben en houden van voldoende parkeercapaciteit in de te realiseren parkeergarage aan de Mendelweg.	Geen.
1.25	Aan de bewoners is niet verteld waar zij moeten parkeren.	Parkeren voor bestaande bewoners blijft mogelijk op het terrein van Pesthuis.	Geen.
1.26	Hulpdiensten kunnen niet meer ter plaatse komen en omwonenden raken parkeerplekken en tuinen kwijt.	De huidige infrastructuur biedt voldoende mogelijkheden dat hulpdiensten ter plaatse kunnen komen. De woningen zijn goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Ambulances zullen net als in de huidige situatie via de zijde van het Pesthuis naar de woningen komen. De brandweer kan daarnaast ook vanaf de zijde van de Darwinweg blussen. Daarnaast kunnen omwonenden nog steeds op het terrein van het Pesthuis parkeren.	Geen.

		De tuinen behoren tot het gehuurde. Alleen bij mutaties worden de tuinen in sommige gevallen bij het openbaar gebied getrokken.	
1.27	Het toevoegen van een brug, wat voor kruip- en sluip door verkeer zorgt, is onwenselijk en historisch onjuist.	Een rondloop voor normaal wandelverkeer wordt als wenselijk gezien en het college is van oordeel dat het terrein hierdoor beter tot zijn recht komt. Bij de concrete invulling van de plannen wordt gestuurd dat (brom-)fietsers geen gebruik maken van deze rondloop.	Geen.
	Cultuurhistorie en overlast		
1.28	Het plan om het doodlopende weggetje, een zogeheten landtong, open te leggen, is niet alleen absoluut onwenselijk en een directe aanval op de leefomgeving van alle omwonenden. Het is ook historisch onjuist. De 'omloop' bevond zich aan de binnenzijde van het water, dit is te zien op de eerste schetsen van het Pesthuis.	De uitzonderlijk hoge cultuurhistorische waarde van het complex van het Pesthuis is mede gelegen in de landschappelijke omgeving van de gebouwen. Daarbij is de beoogde functie van de gebouwen bepalend geweest voor de inrichting van het bij de gebouwen behorende landschap met beplanting en de infrastructuur van wegen en watergangen. Bij latere ingrepen is de landschappelijke context van het complex, een middeleeuwse polderstructuur, vrijwel geheel verdwenen. Het landschappelijk ontwerp van het complex zelf is wel deels bewaard en herkenbaar. Het voorliggend plan streeft naar het behoud en de versterking van de beleefbaarheid van het historisch ontwerp. Van belang is verder dat de gebouwen en de omgeving ook in functie elkaar aanvullen, zodat een gescheiden ontwikkeling wordt voorkomen. Het bestemmingsplan houdt rekening met de cultuurhistorische waarden, die aanwezig zijn binnen het plangebied.	Geen.
1.29	Onterecht wordt er geopperd dat omwonenden achter hekken willen wonen. Dit is absoluut onjuist en niet wenselijk, aangezien het absoluut onveilig is.	Het is onduidelijk waarom bij omwonenden het beeld ontstaan of men achter hekken gaat wonen. Dit is namelijk niet het uitgangspunt van de ontwikkeling.	Geen.
	Wonen		
1.30	In sommige stukken staat te lezen dat panden worden omgebouwd tot woonfunctie. Welke panden dit betreft is ons volledig onduidelijk.	Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park en station' is vanwege een zoneringsafstand van 100 meter voor bedrijven met genetisch gemodificeerde organismen in het verleden besloten om de woonbestemmingen van de adressen Pesthuislaan 1, 2, 5-6 en 6a-6b te halen. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de daar aanwezige woonfuncties toegestaan op basis van het overgangsrecht. Uit nader onderzoek van RoyalHaskoningDHV is gebleken dat deze richtafstand niet aangehouden hoeft te worden en dat men een afstand van 10 meter mag aanhouden in een omgevingstype gemengd gebied. Om deze reden is het weer mogelijk om een woonbestemming op te nemen voor de woningen in het plangebied. In de bestemming 'Gemengd-2' is daarom de functie 'wonen' in de	Geen.

		bestemmingsomschrijving opgenomen. Met voorliggende bestemming wordt de woonfunctie juist weer opgenomen in het plan.	
	Nieuwbouw		
1.31	Het plan voor nieuwbouw wordt toegezegd, zonder aan te geven wat er gebouwd gaat worden en waar. Het bouwen van extra volume voor overnachting, in een plan wat al voor 80% weggelegd is voor overnachten, is volstrekt overbodig.	In het Stedenbouwkundig Ambitiedocument zijn voorwaarden voor de nieuwbouw voor het Pesthuiscomplex in het plangebied opgenomen. De nieuwbouw bestaat uit het hostel en een technische kelder voor de centrale installaties. De nieuwbouw bevindt zich in de zone, aangegeven in de Nota van Uitgangspunten en zal aantoonbare kwaliteit aan het gebied moeten toevoegen. Deze zone is opgenomen met een bouwvlak op de verbeelding/ plankaart van het bestemmingsplan en binnen het bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage van 35% opgenomen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek voor de Horecavisie blijkt dat er voldoende behoefte en capaciteit beschikbaar is voor hostelkamers in de gemeente Leiden.	Geen.
	Flora en fauna		
1.32	Het water in het gebied bevat zeldzame flora en fauna die, anders dan de metingen van Mees, in een uitgebreid rapport van Naturalis wel te zien is. Onterecht wordt er in een rapport aangegeven dat bijvoorbeeld de huismus niet voorkomt in dit gebied. Indiener wijst er op dat dit absoluut onjuist is. Zelfs de ijsvogel komt voor in dit gebied.	Er is uitvoering onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten gedaan door een erkend gecertificeerd ecologisch adviesbureau. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan is naar verschillende diersoorten een aanvullend jaarrond onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zijn de Gewone dwergvleermuis en Meervleermuis in het Pesthuiscomplex aangetroffen. Er is een werkprotocol opgesteld en afgestemd met de Omgevingsdienst Haaglanden om te voorkomen dat deze diersoorten verstoord gaan worden. Hierdoor worden de verblijfplaatsen van de diersoorten niet beschadigd of verwijderd. Naar aanleiding van het werkprotocol is op 1 mei 2025 de omgevingsvergunning aangevraagd voor het renoveren van bestaande opstallen, de buitenruimte en het bouwen van nieuwbouw met de aanwezigheid hierbij van de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis (kenmerk 01135913). Door Adviesbureau Mertens B.V. is een inventarisatie (actualisatie) uitgevoerd naar de huismus (Bijlage 7 van de toelichting). Er zijn geen huismussen tijdens de veldbezoeken waargenomen. Tevens zijn geen in- en uitvliegende huismussen aangetroffen dan wel	Geen.

		op nestplaatsen. Ook zijn geen foeragerende huismussen vastgesteld op het terrein van het Pesthuiscomplex.	
1.33	Naturalis heeft een buurtonderzoek gedaan met de conclusie dat er honderden beschermde en zeldzame planten en dieren verblijven in dit gebied waaronder vleermuizen die ook hun leefomgeving verliezen.	In het kader van het bestemmingsplan is een ecologische quickscan, een aanvullend onderzoek uitgevoerd en een ecologisch werkprotocol opgesteld. Deze zijn allemaal binnen de kaders van de Wet natuurbescherming opgesteld. Er is getoetst in hoeverre de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden in relatie tot de verboden in de wet. Middels het verkennend onderzoek naar beschermde soorten, het aanvullend onderzoek en het opstellen van het werkprotocol is het uitgesloten dat er sprake zal zijn van overtreding van een of meerdere verboden en is het uitgesloten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot aantasting of wegnemen van een beschermde situatie. De inventarisatie waar indiener waarschijnlijk naar verwijst vond plaats in het kader van het jubileum (33,3 jaar) van stichting EIS kenniscentrum insecten, een onderzoeksbureau dat gevestigd is in/gelieerd is aan Naturalis. Toen is het Naturalis-terrein inclusief Pesthuis jaarrond onderzocht op alle organismen door de grootste landelijke kenners van alle soortgroepen. Er waren leuke ontdekkingen, zelfs een nieuwe soort voor de wetenschap, en totaal meer dan 1.500 soorten die werden gevonden. Het terrein is sindsdien enorm op de schop gegaan door het nieuwe Naturalis-gebouw en de realisatie van het Van Leeuwenhoekpark. Voor de juridische context: een soort kan nog wel bijzonder of bedreigd zijn (nieuw voor Nederland bijvoorbeeld), maar dat betekent niet automatisch dat deze beschermd is. Het wettelijk kader voor het bestemmingsplan is de Wet natuurbescherming, waaraan is voldaan.	Geen.
1.34	Het monumentale gebied kenmerkt zich door een voor de stad unieke flora en fauna, wat door het creëren van een 24-uursgebied wordt aangetast.	Er is uitvoering onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten gedaan door een erkend gecertificeerd ecologisch adviesbureau. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan is naar verschillende diersoorten een aanvullend jaarrond onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zijn de Gewone dwergvleermuis en Meervleermuis in het Pesthuiscomplex aangetroffen. Er is een werkprotocol opgesteld om te voorkomen dat deze diersoorten verstoord gaan worden. Hierdoor worden de verblijfplaatsen van de diersoorten niet beschadigd of verwijderd.	Geen.

		Het Pesthuiscomplex bestaat uit een Hollands Landschap met meerdere monumentale opstallen en bestaande waardevolle groenstructuren. Bij de herbestemming van de opstallen blijft het omliggende terrein grotendeels in de huidige vorm bestaan. Het terrein kenmerkt zich door inheemse bomen en struiken, kruiden en faunarijck grasland en watergangen met natuurvriendelijke oevers. Deze kernwaarden blijven behouden en worden waar mogelijk verbeterd. Daarnaast worden nestkasten voor vleermuizen en vogels in het plangebied gerealiseerd. Op het terrein is nieuwbouw gepland. Nieuwbouw op het Pesthuiscomplex wordt gerealiseerd conform het puntensysteem natuurinclusief bouwen van de gemeente Leiden. Er wordt getoetst op alleen het gebouw zonder areaal en infrastructuur met een minimale score van 4 voor gebouw en 2 voor verblijfplaatsen.	
1.35	Het kappen van bomen, het aantasten van het kwetsbare groen en het verstoren van de rust verpest het unieke en kwetsbare groen. Het verlies hiervan wordt niet gemotiveerd of elders gecompenseerd.	Het uitgangspunt is om het omliggende terrein grotendeels in de huidige vorm te laten bestaan. Het Pesthuisterrein wordt opnieuw ingericht. Door deze herinrichting zal groen verloren gaan maar wordt ook nieuw groen aangeplant. Hierdoor moeten mogelijk enkele bomen gekapt worden, maar wordt voor de uitvoering uiteindelijk een kapvergunning aangevraagd en een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd.	Geen.
1.36	Het aannemen van het eenzijdige en onvolledige rapport van Mees is een aanval op het zeldzame groen in het gebied.	Zie antwoord 1.34.	Geen.
	Cultuur		
1.37	Cultuur is absoluut een ondergeschoven kind in dit plan. Dit staat haaks op de eisen die de gemeente had voor de verkoop van dit gebied. Door het monumentale pand en monumentale omgeving ter grabbel te gooien en er ongewenste horeca van te maken, gooit de gemeente een historische en culturele parel weg. De trekpleisters voor de stad die Naturalis en het legermuseum beiden op	Zowel het winnende plan van de ontwikkelaar bij de verkoop als het latere stedenbouwkundig Ambitiedocument voorziet onder andere in beelden in de openbare ruimte. In de hal komt tevens een ruimte voor wisselende tentoonstellingen op het gebied van cultuur en wetenschap en tenslotte voorziet het plan in een multifunctionele zaal, onder andere bedoeld voor cultuur (camuzaal). Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan culturele aspecten in het plan.	Geen.

	internationaal gebied waren, is iets waar dit plan niet eens bij in de buurt komt.		
1.38	Vreemd is het ook dat de wethouder voor onderwijs een intentieverklaring tekent om een cultureel gebouw te verkopen met de belofte voor horeca. Dit moesten omwonenden in de krant lezen, nogmaals participatie is niet gepleegd.	De wethouder heeft geen intentieovereenkomst ten behoeve van de verkoop ondertekend. Het Pesthuiscomplex was eigendom van het Rijk (Rijkvastgoedbedrijf (RVB) en het Rijk heeft het verkocht. Wel heeft het RVB samen met de gemeente Leiden een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld voor de verkoop en de latere herontwikkeling. Deze NvU maakt onder andere horeca mogelijk. Na verkoop heeft de gemeente Leiden een intentieovereenkomst voor de herontwikkeling gesloten met de ontwikkelaar. Hierbij waren de NvU en het door de ontwikkelaar ingediende plan waar deze mee had gewonnen de uitgangspunten. Deze ondertekening is namens het college gedaan, in navolging op het collegebesluit hierover op 9 juni 2020, door de wethouder die het LBSP als beleidsontwikkeling in zijn portefeuille had.	Geen.
1.39	Zoekt men een verbinding tussen het Leiden Bioscience Park en het centrum, dus tussen wetenschap en cultuur, dan is dat kunst. In het beginstadium van de verkoop werd er ook aangegeven dat een modern kunstmuseum zich had gemeld. Iets wat de stad Leiden nog niet heeft en een mooie verbinding is tussen het LBSP en de binnenstad.	Het RVB heeft het pesthuiscomplex verkocht en heeft dit conform hun zwaarste verkoopprocedure gedaan. Uit deze procedure is het plan van City Stonegroup (CSG) als winnende partij gekomen. Berichtgeving dat een modern kunstmuseum zich in de verkoopprocedure heeft gemeld, is bij de gemeente niet bekend.	Geen.
2			
	Participatie		
2.1	Indiener geeft aan dat er een hoop informatie is onthouden. Ze geven aan niet geïnformeerd te zijn over de onderhandelingen en afspraken rond de verkoop van het Pesthuis in het verleden. Indiener geeft ook aan dat zij graag een eigenaar zien die voldeed aan de afspraken.	Indiener heeft alle openbaar beschikbare informatie ontvangen en hierbij zijn geen stukken achtergehouden. Voorts heeft het RVB al in een heel vroeg stadium (informatiebijeenkomst 6 oktober 2016) de bewoners geïnformeerd over het feit dat het Pesthuiscomplex zeer waarschijnlijk verkocht zou gaan worden. Voor zover de gemeente bekend is, komt de huidige eigenaar alle afspraken na.	Geen.
2.2	Na de voorlichting avond in het verleden met de wethouder is het lang stil geweest. Er werd schijnbaar een geheime praatgroep met de gemeente gemaakt. Indiener geeft aan verder niet meer geïnformeerd te zijn.	Er hebben, zoals gebruikelijk in het ontwikkelingsproces, ambtelijk diverse overleggen plaatsgevonden. Deze overleggen zijn nodig in het proces en worden niet in het 'geheim' uitgevoerd zoals indiener beweert. Daarnaast zijn de bewoners met enige regelmaat geïnformeerd over de voortgang. Dit heeft plaatsgevonden op: 6 oktober 2016, 24 oktober 2017, 13 maart 2018 en 19	Geen.

		oktober 2020 (samen met het RVB). Daarna heeft er conform het door het college vastgesteld participatieplan overleg met de bewoners plaatsgevonden op: 2 september 2021, 7 oktober 2021 en 14 oktober 2021 (samen met ontwikkelaar). Daarnaast is er gedurende het gehele traject meerdere keren door het RVB, meerdere keren door de gemeente Leiden en door ontwikkelaar gecommuniceerd met de bewoners.	
2.3	Een zogenaamde en thans enige participatie vergadering (Notulen 17 oktober 2017 en zie Erratum) met de aanwezigheid van de toenmalige wethouder maakte duidelijk wat er zoal wel en niet mocht met het Pesthuis en terrein o.a. geen restaurant, geen hotel e.d. Terwijl mensen op deze bijeenkomst er wel naar vroegen. Eén ding was ook heel duidelijk het moest vooral een functie krijgen voor de Leidenaar. Oftewel een brug tussen de historische binnenstad. Kunst, onderwijs en historie Cultuur en wetenschap. Indiener geeft aan er gerust op geweest te zijn dat het goed zou komen.	Er is bij de gemeente geen overleg op 17 oktober 2017 bekend. Mogelijk doelt indiener op de openbaar toegankelijke participatiebijeenkomst over de NvU op 13 maart 2018. Tijdens deze bijeenkomst was inderdaad de wethouder aanwezig. Daarnaast is tijdens deze avond inderdaad de wens geuit om het Pesthuiscomplex toegankelijk te maken voor alle Leidenaren en de wens om horeca in het Pesthuiscomplex te vestigen. Beide wensen zijn uiteindelijk mogelijk gemaakt in de definitieve NvU die door de gemeenteraad is vastgesteld.	Geen.
	Functies herontwikkeling		
2.4	Er wordt opgemerkt tegen het plan te zijn om het Pesthuis grotendeels te bestemmen voor horeca, hotel en een hostel. Ook de nieuwbouw ten behoeve van het hostel hoort niet op het monumentale terrein.	Op basis van de Horecavisie is de behoefte hotel- en hostelkamers ter plaatse van het Pesthuiscomplex onderzocht. Daarnaast is capaciteit opgenomen om hotelkamers en hostelkamers te realiseren. Het bestemmingsplan geeft invulling aan dit vastgestelde beleid. Daarnaast geven de gekozen functies invulling aan de wens uit de Nota van Uitgangspunten om een publiek toegankelijke en verbinding zoekende functie te realiseren. Het bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van de betreffende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Hiermee worden deze voorzien van een nieuwe economische drager en een nieuwe functie die de relatie met de stad en het omringende Leiden Bio Science Park beoogd te herstellen. De uitzonderlijk hoge cultuurhistorische waarde van het complex van het Pesthuis is mede gelegen in de landschappelijke omgeving van de gebouwen. Daarbij is de	Geen.

		beoogde functie van de gebouwen bepalend geweest voor de inrichting van het bij de gebouwen behorende landschap met beplanting en de infrastructuur van wegen en watergangen. Bij latere ingrepen is de landschappelijke context van het complex, een middeleeuwse polderstructuur, vrijwel geheel verdwenen. Het landschappelijk ontwerp van het complex zelf is wel deels bewaard en herkenbaar. Het voorliggend plan streeft naar het behoud en de versterking van de beleefbaarheid van het historisch ontwerp. Van belang is verder dat de gebouwen en de omgeving ook in functie elkaar aanvullen, zodat een gescheiden ontwikkeling wordt voorkomen.	
2.5	Aangegeven wordt dat het plan van de huidige ontwikkelaar dat de tender gewonnen heeft, totaal niet overeenkomt met wat eerder was aangegeven en de bedoeling was.	Bij indiening voor de tender was horeca (foodhal), kantoor (co-working), hostel en short stay opgenomen. Het plan van de ontwikkelaar heeft het beste invulling gegeven aan de wensen voor het Pesthuiscomplex zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten. Zoals gezegd heeft de verkoop plaatsgevonden conform de meest uitgebreide verkoopprocedure. In deze procedure zit een stap waarin de indieners een plan moeten maken die door een professionele jury, met als voorzitter de rijksbouwmeester, die de plannen op inhoud heeft beoordeeld.	Geen.
2.6	Er zijn in het centrum en het Leiden Bio Science Park al erg veel restaurants en short stay appartementen. Aangezien dit in de rest van de stad al veel aanwezig is, is dit in het Pesthuis niet meer nodig.	Zie antwoord 2.4	Geen.
2.7	90% moet hotel worden, terwijl al 4 hotels heel dicht bij het Pesthuis liggen. Dit geldt ook voor short stay kamers en ook twee restaurants in de buurt, De Stal en Lab 71.	Zie antwoord bij 1.20	Geen.
2.8	Leiden centrum is één grote foodhal met ca 85 restaurants, 53 café restaurants en 16 hotels en bed en breakfasts. In het Bioscience Park is ook voldoende aanbod van deze functies. Er is daarom geen behoefte aan deze functies op het Pesthuis.	Zie antwoord 2.4	Geen.
	Verkoopprocedure Pesthuiscomplex		
2.9	Omwonende geeft aan dat er een lange tijd zat tussen de informatieavond met de aanwezigheid van de toenmalige wethouder en de procedure over de	Het klopt dat daar een lange tijd tussen heeft gezeten. Dit is echter niet ongebruikelijk bij gebiedsontwikkelingen. Eén van de redenen waren de toenmalige gemeenteraadsverkiezingen en de vorming van het nieuwe college. Het was aan de	Geen.

	verkoop van het Pesthuis. Vijf partijen hadden een plan ingediend tijdens de tender en de omwonende geeft aan helemaal niet betrokken en geïnformeerd te zijn geweest bij de plannen rond deze tender.	partijen (die meededen aan de tender) zelf om een plan te ontwikkelen. De NvU was hiervoor de belangrijkste leidraad. Het was in deze fase niet verplicht om in contact te treden met de bewoners, dit was aan partijen zelf. Zowel bij de start van de verkoop, als bij het opstellen van de NvU zijn de bewoners betrokken geweest en op de hoogte gesteld.	
2.10	Bij de verkoop was gesteld dat de nieuwe functie voor de Leidenaar een verbinding met het centrum moest krijgen. Dit is totaal zoek in het plan!	Zoals eerder aangegeven in de beantwoording maakt het bestemmingsplan functies mogelijk die een verbinding hebben met de binnenstad. Door de unieke locatie voor bijvoorbeeld een foodhall en verschillende exploitanten die die in de foodhall plaatsnemen zal het Pesthuiscomplex een verbinding met bezoekers uit het centrum, maar ook een verbinding met het Leiden Bio Science Park hebben. Uiteindelijk legt het bestemmingsplan de (vastgestelde) mix aan programma uit de NvU en het stedenbouwkundig Ambitiedocument vast.	Geen.
	Monumentale karakter		
2.11	Volgens indiener heeft de beoogde ontwikkeling geen respect voor het monumentale terrein en het gebouw.	Het bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van de betreffende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Hiermee worden deze voorzien van een nieuwe economische drager en een nieuwe functie die de relatie met de stad en het omringende Leiden Bio Science Park beoogd te herstellen. De uitzonderlijk hoge cultuurhistorische waarde van het complex van het Pesthuis is mede gelegen in de landschappelijke omgeving van de gebouwen. Daarbij is de beoogde functie van de gebouwen bepalend geweest voor de inrichting van het bij de gebouwen behorende landschap met beplanting en de infrastructuur van wegen en watergangen. Bij latere ingrepen is de landschappelijke context van het complex, een middeleeuwse polderstructuur, vrijwel geheel verdwenen. Het landschappelijk ontwerp van het complex zelf is wel deels bewaard en herkenbaar. Het voorliggend plan streeft naar het behoud en de versterking van de beleefbaarheid van het historisch ontwerp. Van belang is verder dat de gebouwen en de omgeving ook in functie elkaar aanvullen, zodat een gescheiden ontwikkeling wordt voorkomen. Zie antwoord bij 1.28	Geen.

2.12	Het zal een groot gezichtsverlies worden om er totaal geen uitzicht is dat ooit zal voldoen aan het idee om een gebouw voor iedere Leidenaar te realiseren.	Zie antwoord 2.11	Geen.
	Parkeren en bereikbaarheid		
2.13	Er zijn geen parkeerplaatsen op het terrein aanwezig. In de omgeving kan ook niet geparkeerd worden, aangezien alle garages al vaak volledig bezet zijn.	Parkeerplekken voor huidige bewoners blijven op het terrein aanwezig.	Geen.
2.14	Laantje is niet geschikt om mensen te laten lopen, fietsen, brommers etc..	Het laantje is in de plannen bestemd voor voetgangersverkeer en niet bedoeld voor brommers en fietsers. Bij de uitvoering zal hier dus ook rekening mee worden gehouden.	Geen.
	Overlast		
2.15	Er wordt aangegeven dat er gevreesd wordt voor overlast van bezoekers en dat er geen hekken voor de huizen geplaatst moeten worden.	Zie antwoord bij 1.7	Geen.
2.16	Vrees voor bewoners die 24 uur per dag moeten leven met zo'n 1200 en meer mensen in de buurt op het terrein van het Pesthuiscomplex.	Zie antwoord bij 1.7	Geen.
2.17	In de nacht lopen en fietsen veel bezoekers langs slaapkamer van omwonenden. Veel ongenode gasten zullen zich melden vanaf Plesmanlaan.	Zie antwoord bij 1.7	Geen.
2.18	Activiteiten in hotel is een broedplaats voor criminele activiteiten. Vrees dat men zich niet veilig voelt door onder andere aantrekking van het stationsgebied.	Zie antwoord bij 1.7	Geen.
	Flora en fauna		
2.19	Er moeten geen bomen gekapt worden. Er zijn in het verleden al te veel bomen gekapt op het terrein. Het karakter van het terrein wordt daardoor te ingrijpend veranderd.	Zie antwoord 1.34	Geen.
2.20	Ook wordt de natuurlijke omgeving erg aangetast en het aantal beschermde dieren zijn ook niet blij!	Zie antwoord 1.34	Geen.

6. Ambtelijke wijzigingen

6.1 Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Pesthuiscomplex

Toelichting/bijlagen bij de toelichting

1	Paragrafen 3.2, 3.3 en 5.9.1: Toevoegen/actualiseren beleid provincie, gemeente en Hoogheemraadschap Rijnland.
2	Hoofdstuk 4: Toevoegen aanvulling onderbouwing duurzaamheid.
3	Paragraaf 5.3/bijlage 8: Actualisatie stikstofberekening.
4	Paragraaf 5.3: Actualisatie en verwerken Quicksan Wet natuurbescherming.
5	Paragraaf 5.3/bijlage 7: Toevoegen actualisatie onderzoek huismus.
6	Paragraaf 5.3: Toevoegen tekstonderdeel dat aanvraag omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit is aangevraagd.
7	Paragraaf 5.3/bijlagen 9 en 10: Toevoegen werkprotocol/memo Omgevingsdienst Haaglanden.
8	Paragraaf 5.6.2: Toevoegen nieuw bodembeleid en verwijzing naar andere wetgeving.
9	Paragraaf 5.6.3/bijlage 15: Actualisatie en verwerken akoestisch onderzoek.
10	Bijlage 16: Actualisatie hogere waardenbesluit.
11	Paragraaf 5.8/ bijlage 18: Actualisatie verkeersgeneratie onderzoek.
12	Paragraaf 5.8/ bijlage 21: Actualisatie kruispuntenanalyse.
13	Paragraaf 5.8/bijlage 19: Actualisatie onderdeel parkeren en actualisatie autoparkeerbalans.
14	Paragraaf 5.8/bijlage 22: Toevoegen parkeerbalans parkeergarage Naturalis.
15	Paragraaf 5.8/bijlage 20: Actualisatie onderdeel parkeren en actualisatie fietsparkeerbalans.
16	Paragraaf 5.6.4: Actualisatie paragraaf luchtkwaliteit.
17	Paragraaf 5.6.5: Aanpassing paragraaf omdat LPG-tankstation is ontmanteld.
18	Paragraaf 5.6.1: Aanvulling paragraaf bedrijven en milieuzonering voor bedrijfsactiviteiten LUMC.

Regels

1	Artikel 5.1, onder b toevoegen "bestemmingsverkeer"
2	Verwijderen artikel 3.4.1: voorwaardelijke verplichting LPG-tankstation, omdat LPG-tankstation reeds ontmanteld is.
3	Verwijderen artikel 4.4.2: voorwaardelijke verplichting LPG-tankstation, omdat LPG-tankstation reeds ontmanteld is.

Verbeelding

1	Bouwvlak verwijderen van binnentuin Pesthuis.
2	Aanpassing bouwvlak bestaand cellencomplex.

7. Staat van wijzigingen

7.1 Staat van wijzigingen bestemmingsplan Pesthuiscomplex

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Pesthuiscomplex.

Toelichting

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er geen wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan aangebracht.

Regels

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er geen wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan aangebracht.

Verbeelding

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er geen wijzigingen aan de verbeelding van het bestemmingsplan aangebracht.

7.2 Staat van wijzigingen ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, met kenmerk D2021-136932.

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van de het ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

1	Actualisatie besluit hogere waarden op basis van geactualiseerd akoestisch onderzoek
---	--