



RAADSVOORSTEL

Rv. nr. : RV 25.0065

B en W-besluit d.d. : 02-09-2025

B en W-besluit nr. : WWV-1039-2025

Naam Programma:

03 Economie

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Pesthuiscomplex.

Aanleiding:

Eerder heeft de gemeenteraad (21 december 2021, RV 21.0119) met het vaststellen van het Stedenbouwkundig Ambitiedocument voor de herontwikkeling van het Pesthuis de kaders voor de herontwikkeling vastgelegd. Het betreft een renovatie en een functiewijziging van het complex. Tevens zal er ten behoeve van een hostel nieuwbouw op het terrein worden toegevoegd.

Met het bestemmingsplan wordt het beoogde programma van een hotel, een hostel, een Foodhal, Co-working ruimte en een multifunctionele zaal voor kunst en cultuur juridisch – planologisch mogelijk gemaakt.

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Pesthuiscomplex.

De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft tijd gekost vanwege de complexiteit van het monumentale karakter, de functiemix, maar vooral door de parkeervraag.

Een belangrijk gegeven is dat de parkeervraag voor het projectgebied niet wordt opgelost op eigen terrein, maar in de Mendelweggarage. Deze garage is eigendom van Naturalis, en wordt in de buurt van het Pesthuiscomplex gerealiseerd.

De vergunning voor deze garage is verleend en de garage wordt momenteel ook gebouwd. De bouw heeft wel vertraging opgelopen, maar zal aan het eind van dit jaar gereed zijn. Met het verlenen van de vergunning en de bouw van de garage is er ook de zekerheid dat de garage daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Daarnaast zal de initiatiefnemer in de nieuwe garage parkeerplaatsen huren, overeenkomstig de in het bestemmingsplan van het Pesthuiscomplex vastgestelde parkeerbehoefte. Dit is vastgelegd in een ondertekende overeenkomst tussen Naturalis en initiatiefnemer.

Tot nu toe was deze zekerheid omtrent de parkeeroplossing er nog niet, waardoor de uitvoerbaarheid van het plan, op het aspect parkeren, nog onvoldoende was aangetoond. Met deze ondertekende overeenkomst is deze zekerheid er nu wel en is daarmee ook de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Naar verwachting wordt de aanvraag omgevingsvergunning begin 2026 ingediend.

Doel:

Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan vastgesteld om de realisatie van de beoogde ontwikkeling juridisch – planologisch mogelijk te maken.

Kader:**Besluitvorming raad*****Nota van uitgangspunten (RV. nr. 18.0075)***

Door de gemeenteraad is op 6 december 2018 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld

Stedenbouwkundig plan (RV. nr. 21.0119)

Voor de herontwikkeling is een Stedenbouwkundig plan op 21 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Relevante wet- en regelgeving***Wet ruimtelijke ordening (Wro)***

Ingevolge artikel 3.1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Wet geluidhinder (Wgh)

Wet geluidhinder (Wgh) is een onderdeel van de wetgeving rondom geluid in Nederland. De Wet geluidhinder gaat over geluid dat veroorzaakt wordt door wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. Het doel van de Wet geluidhinder is het beschermen van de mens tegen geluidshinder.

Overwegingen:***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 het stedenbouwkundig Ambitiedocument 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 Ambitiedocument vormen de randvoorwaarden op basis waarvan de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex wordt uitgewerkt. In het programma is gekozen voor een sterke mix van verschillende onderdelen. Dagprogramma is met avond- en nachtprogramma gemengd om 24-uurs activiteit op het terrein te waarborgen: een sterke stadsbrede trekker in de vorm van de foodhal wordt geflankeerd door de levendige Co-working ruimtes. Het hotel met shortstay en het hostel zorgen voor een verblijfsfunctie in het gebied en leven 'na vijven'. De kaders uit het stedenbouwkundig plan zijn vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan Pesthuiscomplex om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Amendementen Nota van uitgangspunten

Bij vaststelling van de Nota van uitgangspunten zijn twee amendementen aangenomen:

Amendement 1:

'Houd het Pesthuis een bijzonder gebouw voor de stad.' (18.0075.2)

Het Pesthuis is een iconisch gebouw voor de stad Leiden, dat door zijn ligging tussen centrum en Bio Science Park een spilfunctie kan vervullen tussen kunst en kennis; daarom verdient het een bijzonder publiek gebouw voor de stad te blijven, ook buiten kantoor tijden.

Amendement 2:

'Toevoeging en borging woon en sociaal maatschappelijke functies bijgebouwen Pesthuiscomplex'
(180075.1)

In het verleden (en ook in het heden) hebben de (bij)gebouwen op het Pesthuiscomplex zowel woon- als sociaal-maatschappelijke functies gehad. Zo doen nu enkele bijgebouwen dienst als woonruimte en maakt Stichting Philadelphia Zorg gebruik van het voormalige cellencomplex. Het is belangrijk om waar nu al sprake is van woon- en sociaal-maatschappelijke deze te borgen c.q. te garanderen en waar mogelijk verder uit te breiden.

Beide amendementen zijn eerder overgenomen in het stedenbouwkundig plan dat op 21 december 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad en worden nu ook juridisch – planologisch vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan.

Op grond van de bestemming Gemengd – 1 (GD-1) wordt in het bestemmingplan de beoogde sterke mix van verschillende onderdelen juridisch – planologisch mogelijk gemaakt. Het dagprogramma wordt met het avond- en nachtprogramma gemengd om 24- uren activiteit op het terrein te waarborgen. Met deze combinatie van functies zal het Pesthuis, ook buiten kantoor tijden, een bijzonder publiek gebouw voor de stad te blijven.

Met de bestemming Gemengd - 2 (GD-2) worden maatschappelijke voorzieningen en woonfuncties mogelijk gemaakt en ook juridisch – planologisch vastgelegd. Deze bestemming is ook opgenomen voor de locaties waar reeds woonfuncties in het gebied aanwezig zijn. Met voorliggende bestemming wordt de woon – en de maatschappelijke functie in het bestemmingsplan geborgd.

Short stay

Op grond van de bestemming Gemengd – 1 (GD-1) zijn onder de functie hotel maximaal 50 short stay appartementen toegestaan. Short stay wordt op deze manier in combinatie met en als onderdeel van een hotel formule toegestaan in het plan. Vanuit het horecabeleid is het wenselijk om hotelkamers te realiseren voor de toeristische bezoeker in de stad. Dit betreft dan kortstondig verblijf. Daarnaast is het ook wenselijk om langer verblijf in hotels toe te staan (periode 2 weken tot 6 maanden). De short stay kamers/ appartementen kunnen tevens als reguliere hotelkamer worden gebruikt.

Parkeren

De parkeervraag voor het projectgebied zal niet worden opgelost op eigen terrein, maar in de nieuw te bouwen Mendelweggarage. Deze garage is eigendom van Naturalis, en wordt in de buurt van het Pesthuiscomplex gerealiseerd. Initiatiefnemer Citystone Group zal in de nieuwe garage parkeerplaatsen huren, overeenkomstig de in het bestemmingsplan van het Pesthuiscomplex vastgestelde parkeerbehoefte. Dit is vastgelegd in een ondertekende overeenkomst tussen Naturalis en Citystone. De parkeerbalans van het Pesthuiscomplex is opgenomen in het totaaloverzicht van Naturalis, dat als bijlage aan de overeenkomst is toegevoegd.

De fietsparkeerbehoefte op het terrein is berekend conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Uit de fietsparkeerbalans volgt dat op het maatgevende moment op de werkdag in de nacht een gesaldeerde parkeerbehoefte van 144 parkeerplaatsen nodig is. Deze behoefte wordt opgevuld en gerealiseerd op eigen terrein.

Mobiliteit

Dit soort ontwikkelingen zijn ook mogelijk dankzij de Leidse Ring Noord.

In de nabije omgeving van het projectgebied wordt bijvoorbeeld in het kader van het project Leidse Ring Noord het kruispunt Vondellaan – Plesmanlaan – Darwinweg aangepast om de doorstroming van fiets en auto te verbeteren. Uit onderzoek blijkt dat het planeffect op de verkeersintensiteiten beperkt is. Voor het kruispunt Darwinweg – Vondellaan – Plesmanlaan geldt dat voor de toekomstige kruispuntvorming er sprake is van een acceptabel doorstroming.

Duurzaamheid

De ambitie van de gemeente Leiden om aardgasloos te worden zal met dit project ondersteund worden door in de energievoorziening van het complex naar alternatieve energiebronnen te zoeken. Mogelijkheden voor geothermische aardwarmte in het terrein kunnen onderzocht worden.

Het huidige complex is installatietechnisch sterk verouderd en versnipperd. Het verduurzamen van monumenten is altijd complex en staat vaak op gespannen voet met monumenten kwaliteiten en/of ruimtelijke mogelijkheden. Om de monumentale gebouwen toch te kunnen verduurzamen wordt een infuusstrategie voorgesteld.

Vanuit nieuw toe te voegen duurzame bronnen - die vaak veel ruimte nodig hebben - worden de individuele monumenten gevoed. De duurzame (bij voorkeur geothermische) bron en bijbehorende ruimte-intensieve installaties kunnen plaats vinden in de kelder van de nieuwbouw (capaciteit nader te onderzoeken). Van hieruit kunnen alle gebouwen via het terrein gevoed worden en kan warmte uitgewisseld worden tussen functies dag/nacht.

De distributie van de energie in het gebied vindt plaats in het terrein. Hierdoor zijn in de monumenten zelf geen aanvullende energievoorzieningen nodig en blijft de impact op het monument minimaal. De infuusstrategie omhelst een transport van energie van en naar het Pesthuis en de woningen er om heen. Hiervoor is een ringleiding in het terrein voorzien, die wellicht gebruik kan maken van de huidige waterstructuur om warmte en koude te transporteren en zo uitwisseling tussen functies mogelijk te maken: het overschot aan warmte in de Foodhal zou het hostel bijvoorbeeld kunnen verwarmen.

Klimaatadaptatie

Op dit moment is er nog geen uitgewerkt bouwplan aanwezig voor de toekomstige ontwikkeling. Bij de concrete bouwaanvraag zal de beoogde ontwikkeling straks moeten voldoen aan de gestelde kaders en beleidsstukken die zijn vastgesteld op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen.

Hittestress

In het kader van hittestress is ervoor gekozen om veel openbaar groen te integreren in het plangebied. Daarnaast worden beschutte plekken gerealiseerd, waaronder mensen in de schaduw kunnen verblijven. Water wordt in het plangebied geïntegreerd, waardoor verkoeling in het plangebied mogelijk is. Verder wordt er geen aanvullende verharding toegepast in het gebied. Zo bestaat het terrein rondom het hostel van het plangebied uit een groen karakter met een verblijfskarakter, waaronder zitgroen en beplanting.

Droogte

Er wordt geen aanvullende verharding toegepast. Zo bestaat het terrein rondom het hostel van het plangebied uit een groen karakter met een verblijfskarakter, waaronder zitgroen en beplanting.

Heftige regenbuien

Het water van heftige regenbuien wordt opgevangen in de waterstructuur in het plangebied. Daarnaast worden de gebouwen voorzien van een schuin dak, waardoor het water geleidelijk kan afstromen. Dit zorgt ervoor dat het waterpeil niet stijgt door de beoogde ontwikkeling.

Natuurinclusief bouwen

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 faunarijk grasland en watergangen met natuurvriendelijke oevers. Deze kernwaarden blijven behouden en worden waar mogelijk verbeterd. Daarnaast zijn nestkasten voor vleermuizen en vogels aanwezig. Op het terrein is nieuwbouw gepland. Nieuwbouw op het Pesthuiscomplex wordt gerealiseerd conform het puntensysteem natuurinclusief bouwen van de gemeente Leiden

Circulaire economie

Binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande materialen en wordt vanwege de monumentale status van de gebouwen in het plangebied zoveel mogelijk intact gelaten. Bij de uitgewerkte aanvraag bouwactiviteit wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de gestelde kaders vanuit het Convenant Toekomstbestendige Bouw.

Ecologie

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet ook het flora- en fauna aspect worden beoordeeld. Hierbij wordt in beeld gebracht of er beschermde plant- of diersoorten in het plangebied voorkomen en of de beoogde ontwikkeling hier effect op heeft.

Op basis van het aanvullend onderzoek soortenbescherming dat ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is uitgevoerd is een werkprotocol om negatieve effecten op de beschermde diersoorten uit te sluiten opgesteld. Dit werkprotocol is opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Op 1 mei 2025 is de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd voor de werkzaamheden. Door het volgen van het werkprotocol is er zicht op het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan dus niet in de weg.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Voor de realisatie van het project is een hogere waarde Wet geluidhinder (Wgh) nodig. Met het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan aan het beleidskader 'Richtlijnen voor het vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder' van de Omgevingsdienst West-Holland.

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De zienswijze op het ontwerpbesluit is beantwoord (zie zienswijzennota bestemmingsplan Pesthuiscomplex en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. juli 2025) en de Omgevingsdienst West - Holland heeft de definitieve hogere waarden in mandaat vastgesteld. Het ontwerpbesluit wordt vervangen door het definitieve besluit met kenmerk 2328879, d.d. 7 juli 2025 en is in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Pesthuiscomplex' opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Pesthuiscomplex heeft vanaf vrijdag 21 april 2023 tot en met donderdag 1 juni 2023 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Één zienswijze is tevens in het kader van het hogere waardenbesluit ingediend. Deze zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Ook is er een aantal ambtelijke wijzigingen aan de orde. Korthedshalve wordt voor de wijzigingen naar de zienswijzennota verwezen.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Pesthuiscomplex' vast te stellen en daarbij in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen.

Vervolg

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.

Financiën:

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is op 14 juni 2022 een anterieure overeenkomst gesloten. Aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd is het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro derhalve niet nodig.

Inspraak/Participatie:

Participatie

De participatie voor de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex is in 2016 gestart. 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) die door de raad op 6 december 2018 is vastgesteld.

Op 1 november 2019 werd de Citystone Group eigenaar van het Pesthuiscomplex. Voor het participatietraject voor het stedenbouwkundig plan is een participatieplan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de omgeving en de participatie is conform het participatieplan uitgevoerd. Op basis van dit traject is het stedenbouwkundige plan tot stand gekomen en door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor een nadere beschrijving van het doorlopen participatieproces wordt verwezen naar paragraaf 7.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Evaluatie:

N.v.t.

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan Pesthuiscomplex bestaande uit:

A. Toelichting;

B. Bijlagen bij de toelichting;

C. Regels;

D. Verbeelding.

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 25.0065 van 2 september 2025), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Pesthuiscomplex' zoals opgenomen in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Pesthuiscomplex en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. juli 2025';
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan 'Pesthuiscomplex', zoals deze zijn opgenomen in paragrafen 6.1 van de 'Zienswijzennota bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. juli 2025';
3. Het bestemmingsplan 'Pesthuiscomplex' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00193-0301 gewijzigd digitaal en gewijzigd analoog vast te stellen;
4. De ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00193-0301.dwg van het bestemmingsplan 'Pesthuiscomplex' vast te stellen.

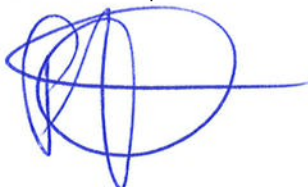
Gedaan in de openbare raadsvergadering van 11 november 2025,

de Griffier,



dhr. G.F.C. van Leiden

de voorzitter,



dhr. P.J. Heijkoop