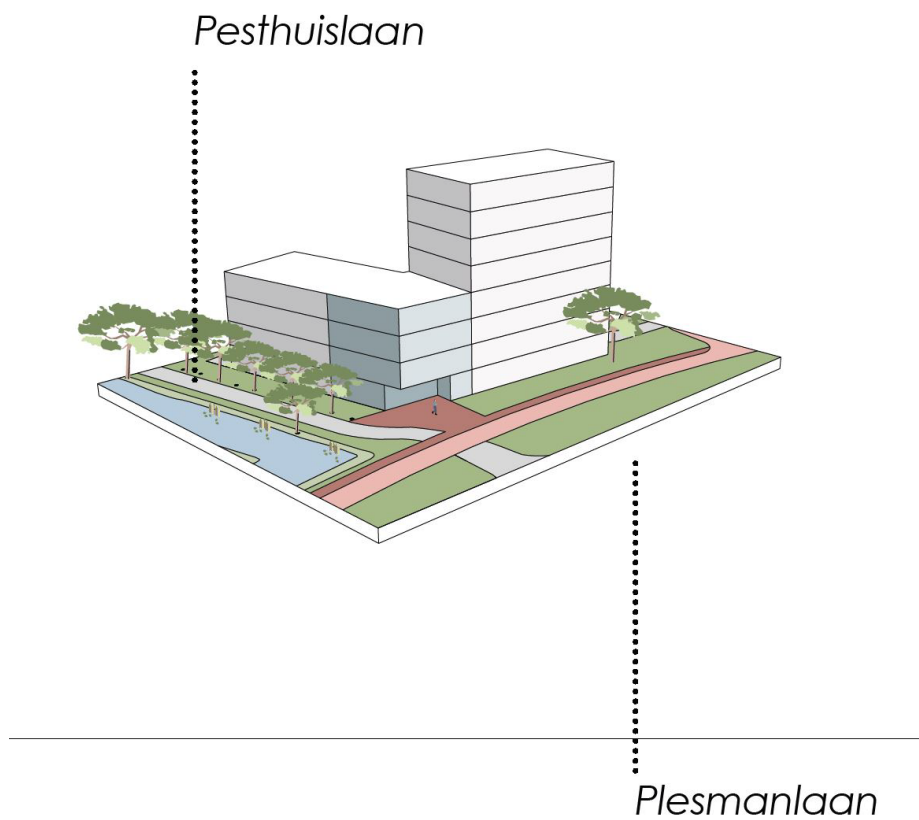


Tussentijds participatieverslag herontwikkeling Pesthuislaan 8

Inloopavond 16 april 2024 en reacties participatieplatform DoeMee

Datum: 15 juli 2024

Opsteller: gemeente Leiden in samenwerking met Jobo Vastgoed B.V.



Verslag participatiebijeenkomst 16 april 2024

Locatie: LEVEL Stads Kantoor, Bargelaan 190, 2333 CW Leiden.
Ruimte 2.11 Blauwe Tram

Datum: 16 april 2024

Tijdstip: vrije inloop tussen 19:00 – 21:00 uur

Aanwezig: Gemeente Leiden: Jorran Klaassens (projectmanager), Alex Warmerdam (projectmedewerker), Leon de Laat (senior stedenbouwkundige), Martijn Overing (beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling) en Jobo Vastgoed B.V.: Jeroen de Bree.

Inloopavond

Tijdens de inloopavond konden bezoekers langs een aantal visuals en een tijdlijn van de herontwikkeling op grote borden lopen. Daarbij konden vragen worden gesteld aan ambtenaren van de gemeente en aan de projectontwikkelaar van Jobo Vastgoed B.V. Aan bezoekers werd ook actief hun mening en input gevraagd. Deze visuals kunt u downloaden op DoeMee. De algemene sfeer van de avond was gemoedelijk en positief. De herontwikkeling lijkt voorsnog goed te landen in de omgeving. Er zijn een aantal aandachtspunten meegegeven, waarvan de belangrijkste hieronder staan beschreven.

Belangrijkste opgehaalde punten tijdens de inloopavond

- Jobo Vastgoed heeft voorgesteld om in een vervolgstadium, indien noodzakelijk, een maquette te maken van het gebouw in zijn omgeving.
- Goed dat bomenrij met populieren op de Pesthuislaan blijft staan.
- Kruispunt Leidse Ring Noord meenemen op de plattegrond van de visual.
- Benieuwd naar de gevelbekleding van het pand.
- Laat de plannen voor de gevel aansluiten bij het Pesthuis.
- Houd rekening met de inpassing van logistieke routes. Denk aan leveranciers aan de Pesthuislaan 8
 - Kan de Brandweer alle kanten van het gebouw bereiken?
 - Hoe werkt het met het aanleveren van gevaarlijke stoffen?
- Hoeveel verkeer komt de Pesthuislaan op?
- Doel moet passen in Bio Science bestemmingsplan.

Zie hieronder de foto met ingevulde feedback kaart.

Pesthuislaan 8 - Participatieavond 16 april 2024
Geef je mening over de herontwikkeling op de Pesthuislaan 8 – Leiden Bio Science Park

⇒ 1. Wat is je mening over de geplande herontwikkeling en de nieuwe kaders?

Op dit moment lijkt het een redelijk plan.
Goed om te zien dat 'uitgang' voor Pesthuislaan 3-9
behouden blijft voor auto's.

2. Wil je ons nog iets meegeven over de ontwikkeling aan de Pesthuislaan 8?

→ Bomen behouden
→ Plannen voor de gevel later aansluiten bij Pesthuis.
→ Kan de brandweer aan alle kanten het gebouw bereiken
→ Doel moet passen in Bioscience bestemmingen

Vragen met antwoorden opgehaald op participatieplatform DoeMee

Op het participatieplatform DoeMee kon men reageren op de visuals van de herontwikkeling. Zij konden een open reactie achterlaten op de volgende twee vragen:

1. Wat is je mening over de geplande herontwikkeling en de nieuwe kaders?
2. Wil je ons nog iets meegeven over de ontwikkeling aan de Pesthuislaan 8?

We hebben hierop een aantal reacties ontvangen. Zie onderstaande de terugkoppeling op de reacties.

1. Wat is je mening over de geplande herontwikkeling en de nieuwe kaders?

Reactie 1a

“Een paar jaar geleden was er nog sprake van dat dit kavel een geheel groene invulling zou krijgen om een betere aansluiting tussen Plesmanlaan en Singelpark te maken, van dat voornemen is nu dus niets meer over. Dat is betreurenswaardig. Bij de geplande herontwikkeling is er sprake van een groot en hoog bouwvolume, wat erg lelijk is op die locatie, zeker met het historische Pesthuis ernaast. De impressies zijn erg onduidelijk. Hoe is de verkeersafwikkeling geregeld? Hoeveel verkeersbewegingen extra komen er op de Plesmanlaan door deze ontwikkeling? Er kan niet nog eens gesleuteld worden aan de Leidse Ring Noord op deze plek. Hoe gevaarlijk wordt het voor fietsers als ze moeten kruisen met drukker autoverkeer dan nu het geval is?”

Antwoord 1a

- Het voornemen om deze locatie 'groen' in te richten is nog steeds één van de uitgangspunten. De ruimte voor het huidige HuurMij-gebouw wordt gedomineerd door auto's en bestelbusjes. Het terrein rondom het nieuw te bouwen gebouw zal groen ingericht worden, hierdoor wordt de gewenste groene verbinding tussen het Singelpark en de Tweede Groene Ring op deze locatie versterkt.
- Het voorgestelde bouwvolume is niet hoger dan omliggende 'hoge' gebouwen in de directe omgeving, zoals de bloedbank en het LUMC. Daarnaast is er bewust voor gekozen om het bouwdeel dat grenst aan de Plesmanlaan hoger te maken dan het bouwdeel langs het Pesthuis. Het Pesthuis wordt hierdoor niet overschaduwd door een 'hoge' toren.
- Voor het gebouw is nog geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Er is enkel gekeken naar welke massa op deze locatie passend is. Bij de volgende stap wordt onder andere onderzocht welk materiaal en kleurgebruik op deze locatie past en hierbij zal dan ook rekening worden gehouden met het Pesthuis.
- Voor het gebouw geldt een parkeernorm van minimaal en maximaal 0. Er zal enkel ruimte worden gemaakt voor een minder valide parkeerplaats en een plek om te laden en lossen. De Pesthuislaan blijft open voor bestemmingsverkeer. Hierdoor zal er niet veel veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

Reactie 1b

“Plan is te massaal voor die locatie.”

Antwoord reactie 1b

- De massa is passend omdat het aansluit op de hoogte van de omliggende bebouwing. Daarnaast is er bewust voor gekozen om het bouwdeel dat grenst aan de Plesmanlaan hoger te maken dan het bouwdeel langs het Pesthuis. Het Pesthuis wordt hierdoor niet overschaduwd door een 'hoge' toren.
- Ook is er rekening gehouden met zichtlijnen. Zo is de bouwkavel naar achter geschoven (in de richting van het LUMC), zodat het Pesthuis zichtbaar blijft vanuit de Plesmanlaantunnel.

Reactie 1c

“Ziet er heel goed uit. GenomeScan wil zich graag als geïnteresseerde voor zowel lab- als kantoorruimte inschrijven. Waar en wanneer kan dat?”

Antwoord reactie 1c

Onze accountmanager heeft contact opgenomen met GenomeScan over jullie vraag.

2. Wil je ons nog iets meegeven over de ontwikkeling aan de Pesthuislaan 8?

Reactie 2a

“Impressies geven geen indicatie van de beoogde functie en doet afbreuk aan het pesthuis dat steeds verder ingebouwd wordt. Plan is in strijd met huidige omgevingsvisie en dubieus dat er nu al wijzigingen zijn in omgevingsvisie/hoogbouwvisie. Wat is de toekomstwaarde daarvan. Afh van functie kan ontsluiting en verkeer alsmede functie op maaiveld in de knel komen.. is het plan wel in samenhang gezien met Vondel en zwaan. Waarbij veel woningen in het gebied worden toegevoegd en al die woningen leefruimte (groen, spelen, en voorzieningen nodig hebben?”

Antwoord reactie 2a

- In de omgevingsvisie Leiden 2040 zijn verschillende locaties in Leiden aangewezen waar 'hoog' gebouwd mag worden. Pesthuislaan 8 valt binnen het gebied van zowel een hoogbouwcluster (Stationsgebied) als hoofdwegen (Plesmanlaan). In het hoogbouwcluster wordt voornamelijk middelhoogbouw met torens van 20 tot 30 meter verwacht, met accenten tot maximaal 70 meter. Langs de hoofdwegen zijn torens van 20 tot 30 meter toegestaan, met accenten tot maximaal 50 meter.
- De ontwikkeling op Pesthuislaan 8 valt niet binnen het zicht van belangrijke zichtlijnen vanuit de historische binnenstad en ook niet binnen een molenbiotoop.
- Ook is er in het ontwerp rekening gehouden met het Pesthuis. Er is afgesproken om het gebouw niet 'te hoog' te maken vanwege het Pesthuis en de hoogte geleidelijk te laten

afnemen richting het Pesthuis. Het bouwdeel dat naar het Pesthuis gericht is, is daardoor lager dan het bouwdeel langs de Plesmanlaan.

- In het ontwerp is rekening gehouden met het behouden van zichtlijnen van en naar het Pesthuis.
- Voor het nieuwe gebouw geldt een parkeernorm van 0. Dit heeft te maken met de afstand tot het centraal station. Er zal enkel ruimte worden gemaakt voor laden en lossen en een minder valide parkeerplaats. De Pesthuislaan blijft toegankelijk voor bestemmingsverkeer.
- Het project Vondel en Zwaan bevat plannen voor groen, spelen en voorzieningen. Het project Pesthuislaan 8 zorgt ervoor dat de 'groene' verbinding tussen het Singelpark en de Tweede Groene Ring wordt versterkt. Deze verbinding kan zowel door nieuwe- als bestaande buurtbewoners gebruikt worden als recreatieve route.

Reactie 2b

“Is er ruimte voor werken/ontspanning in een groene omgeving? Zowel het exterieur als het interieur? En komt er een kantine met gezoende, biologische voeding? Hoeveel m2 aan labruimte komt er in het gebouw?”

Antwoord reactie 2b

- De ruimte rondom het nieuwe gebouw wordt 'groen' ingericht.
- Wat er in de kantine geserveerd wordt is nog niet bekend, dat ligt aan het bedrijf dat zich zal vestigen in het gebouw. De gemeente kan geen eisen stellen aan wat er wordt geserveerd, zij kan enkel aanbevelingen geven.
- Een als Bedrijf - Life Science & Health - Pesthuislaan 8 aangewezen locatie heeft de volgende functies: bedrijven behorend tot de sector Life Science & Health, namelijk de volle breedte van farma, biotech, materialen tot diagnostiek en medische technologie. Deze bedrijven kunnen (deels) beschikken over (gen-) laboratoria en kunnen bestaan uit hoogwaardige distributie en -productie. De bedrijven beschikken over maximaal 50% bedrijfsgebonden kantoorruimte per bedrijf, het overige deel van het bedrijf bestaat uit laboratoria, R&D-ruimten (research en development), productie- en distributiefaciliteiten. Hiermee sluiten we aan op de al reeds bestaande indeling van de bedrijfsbestemming op het Bio Science Park.

Reactie 2c

“Van de schetsen krijg ik de indruk dat de rij populieren zal verdwijnen. Die populieren zijn tegelijk met het kastanjeberceau bij het Pesthuis geplant, ze vormen een bijzonder landschappelijk element dat het behouden waard is. Verder lijkt het alsof de opstellers van dit plan niet op de hoogte zijn van de bouwbestemming die ligt op de kavel achter het Pesthuis. Er kan daar een hotel of een hostel o.i.d. worden gebouwd. Dat heeft gevolgen voor het aanwezige groen en de biodiversiteit. Daarom is het dus extra erg als dit kavel ineens ook volgebouwd gaat worden.”

Antwoord reactie 2c

- Eén van de uitgangspunten in het ontwerp is dat de populieren blijven staan, ook de gemeente hecht waarde aan deze historische polderstructuur.