



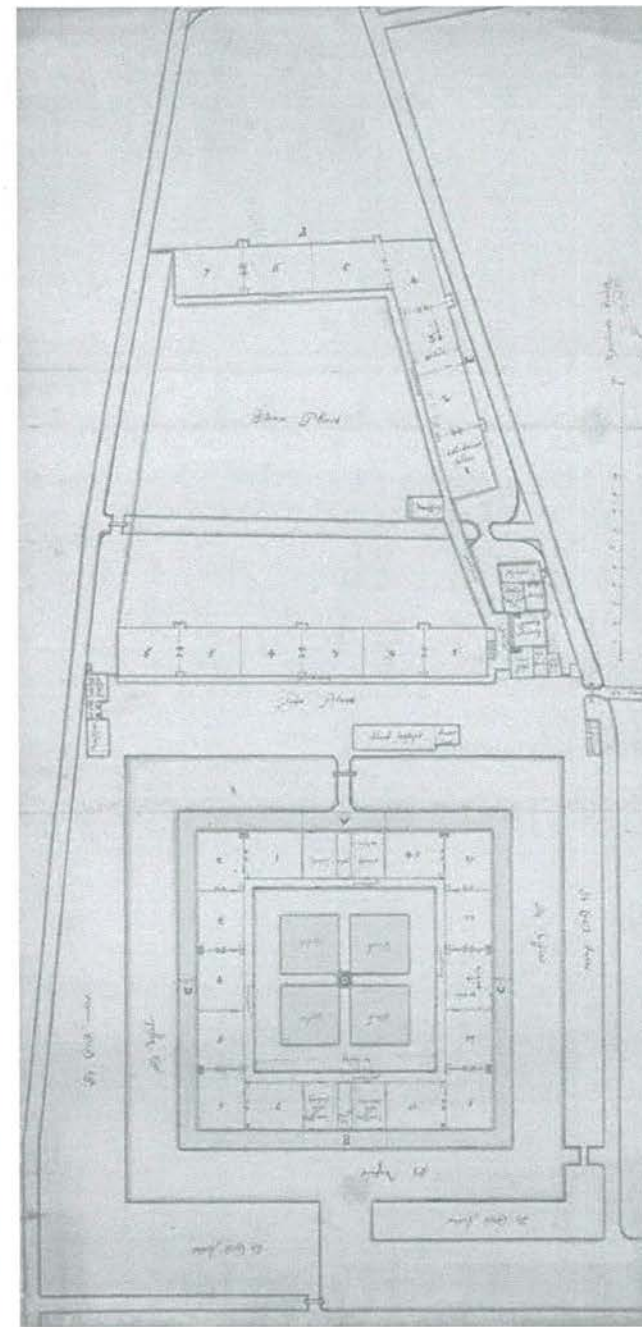
Het personeel van de Militaire Strafvangenis op de binnenplaats van het Pesthuis in 1880



De binnenplaats van het Pesthuis in gebruik als Legermuseum



De hoofdentree van het Pesthuis in gebruik als Legermuseum



Historische plattegrond voor de bouw van het pesthuis uit 1639



Voor de werkzaamheden werd, als vanouds, toestemming gevraagd en verkregen van het College van Regenten van het Pesthuis, dat nog steeds eigenaar van het complex was. Het straffcellengebouw kwam niet bij de rijkswerkinrichting in gebruik, maar werd bestemd tot huis van bewaring (als vervanging van de cachotten in het Gravensteen).

Door de sterke afname van het aantal vrouwelijke verpleegden in de opvolgende jaren, werd besloten een deel van het complex te bestemmen als rijksopvoedingsgesticht voor jongens. Na een wederom door Metzelaar ontworpen verbouwing bleven slechts twee van de zalen met ieder 48 alkooven over, en waren de celramen naar beneden verlengd om het gebouw geschikt te maken. Tegelijk werden in het Pesthuis weer slaapzalen voor de vrouwen ingericht. In afwijking van aanvankelijke plannen kwamen hierin niet twee, maar drie rijen alkooven tot stand. Zodoende werd ruimte bespaard en konden aanvankelijk geplande werkzalen op de zolders van het Pesthuis worden geschrapt. Ook het straffcellengebouw werd bij de bestemmingswijziging betrokken. Het ging dienst doen als woonruimte voor de zaalopzieners. Deze functie behield het gebouwtje maar kort, want in 1915 werd al besloten dat het zou gaan dienen voor de opsluiting van moeilijk te hanteren jongens. Het aantal vrouwelijke verpleegden bleef afnemen, terwijl de behoefte aan ruimte voor op te voeden jongens tegelijk steeds groter werd. In 1918 werden daarom enkele zalen en ruimten in het Pesthuis aan de rijkswerkinrichting onttrokken en aan het rijksopvoedingsgesticht toegewezen. Kort daarna, in 1920, verhuisden alle vrouwen naar de nieuwe Rijkswerkinrichting voor Vrouwen in Gorinchem, en werd het gehele complex in Leiden voor de opvang van de jongens bestemd.

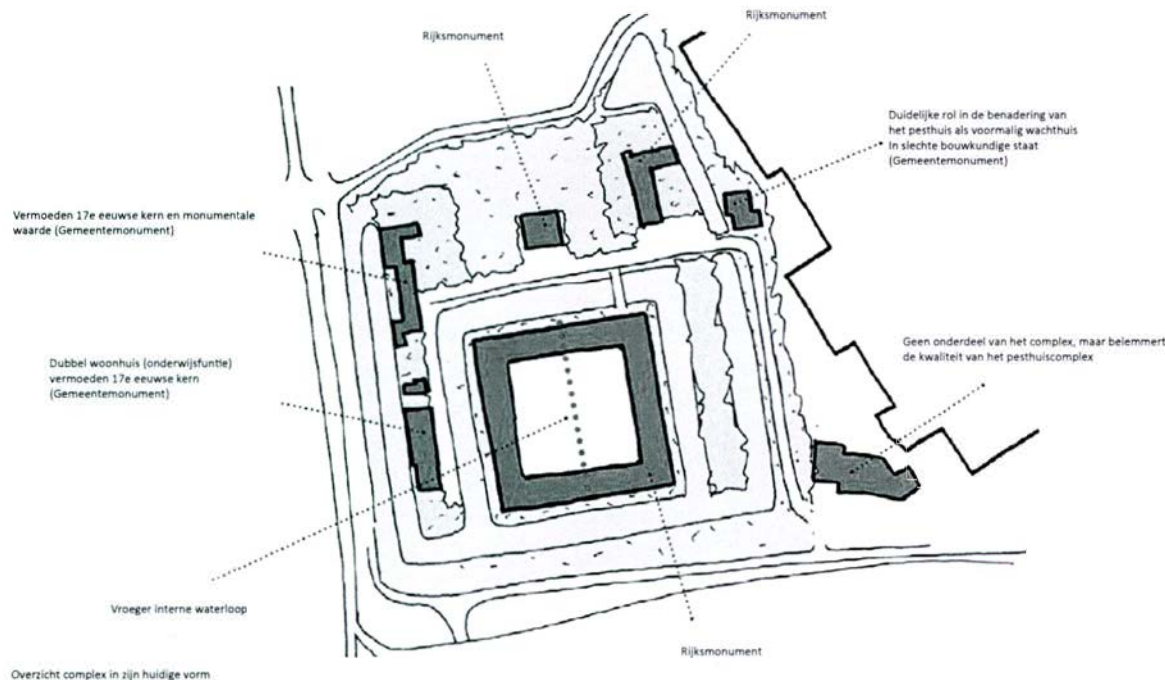
Het complex functioneerde tot 1927 als Rijksopvoedingsgesticht voor Jongens en werd daarna bestemd als Rijksasiel voor Psychopaten. Met de sluiting daarvan in 1933, wilde justitie echter de huurovereenkomst (tot 1943) niet verbreken, om zodoende het complex in reserve houden. In 1937 kondigde zich vanuit het Ministerie van Oorlog een nieuwe bestemming als garnizoenswerkplaats aan, wat door de Tweede Wereldoorlog anders gelopen is. In 1941 werd besloten om in het complex het Leger- en Wapenmuseum Generaal Hoef (tegenwoordig het Koninklijk Militair-historisch Museum) onder te brengen. Dat museum vond zijn oorsprong in 1913 in kasteel De Doorwerth en omvatte een grote privé-verzameling van Generaal F.A. Hoef (1850-1938). In het tweede oorlogsjaar werd de collectie overgebracht naar het Leidse Pesthuis. In 1959 werd in het Delftse Armamentarium een dependance van het Leidse legermuseum geopend, en diens studiecollectie werd vooral door militairen bezocht. Begin jaren '80 werd besloten om het legermuseum in Delft te concentreren, welke na een aantal verbouwingen in 1986 ten dele, en 1989 in zijn geheel werd geopend. Het Leidse Pesthuis was daarmee voor het legermuseum overbodig geworden.

Hoewel defensie tijdens het gebruik van het Pesthuiscomplex een onderhoudsverplichting had, en ondanks grootschalige restauratie in 1941-1943 (teruggebracht naar een veronderstelde zeventiende-eeuwse staat), was het gebouw eind jaren '80 in verval geraakt. Achterwege gelaten schilderwerk had geresulteerd in vergaande aantasting van kozijnen; balkkoppen waren vrijwel zonder uitzondering verrot; goten en hemelwaterafvoeren lekten op vele plaatsen. Eind jaren '80 werd duidelijk

dat het Pesthuis zou gaan functioneren als onderdeel van een gefuseerd museum (Rijksmuseum voor Natuurlijke Historie en Rijksmuseum voor Geologie en Mineralogie). Door middel van een ruil- en koopovereenkomst zou het Rijk eigenaar van het Pesthuiscomplex worden. Het Pesthuis zou, samen met te realiseren nieuwbouw, onderdak gaan bieden aan de verzamelingen die samen het grootste museum op gebied van de natuurlijke historie zouden vormen. De Rijksgebouwendienst wenste het complex echter niet in deze deplorabele staat over te nemen en verplichtte de gemeente het complex eerst op te knappen, voordat van een overeenkomst sprake kon zijn.

De gemeente Leiden besloot daarop Bob van Beek als architect voor die restauratie te kiezen, en atelier Rijksbouwmeester (onder Dijkstra) en de Rijksgebouwendienst keken hierbij al raad- en instructiegevend mee (wat voor enkele onenigheden zorgden). Zo zijn de zeventiende-eeuwse kruiskozijnen en de aangetaste zolderbalken vervangen in plaats van gerepareerd, ondanks de strijd die het atelier voerde. Wel kon door de Rijksgebouwendienst de afwerking van de gevels aan de binnenzijde worden bepaald. Besloten werd deze kaal (zonder pleisterwerk) op te laten leveren, waardoor de muurstijlen werden vrijgelegd en in gelegenheid gesteld vocht kwijt te raken. Omdat niet duidelijk was wat de toekomstige functie van het Pesthuis zou worden kon een aantal restauratiewerkzaamheden gelukkig wel worden tegengehouden. De restauratie van de overdekte omloop, de interieurfwerking en de restauratie van de regentenkamer konden zodoende worden uitgesteld.

In 1990 koos Rijksbouwmeester Kees Rijnboutt de Leidse architect Fons Verheijen als ontwerper van het nieuwe museumcomplex. In dat complex zou het Pesthuis gaan functioneren als entreegebouw. Met een luchtbrug werd het Pesthuis verbonden met het eigenlijke museum, dat aan de overzijde van de Darwinweg werd gerealiseerd. In deze nieuwbouw werden naast de permanente expositie ook een depot, de laboratoria en de kantoren ondergebracht. Het Pesthuis bood plaats aan de kaartverkoop en winkel, het museumcafé, het auditorium en de tentoonstelling Nederlandse Natuur. Verheijen koos ervoor om alle nieuwe onderdelen van het Pesthuis als nieuwe, op zichzelf staande moderne eenheden te ontwerpen. Die onderdelen hebben een eenduidig modern architectonisch handschrift. Enige uitzondering hierop vormen de nieuwe hoekschoorstenen. Oorspronkelijk had het Pesthuis acht schoorstenen. Vier daarvan bevonden zich elk over de nok, in het midden van een vleugel. De schoorsteen van de regentenkamer bevond zich over het snijpunt van de nokken daarboven, op de hoek. Vanwege de symmetrie had men in de zeventiende eeuw ook op de andere drie hoeken (loze) schoorstenen gemetseld. Alle oorspronkelijke schoorstenen waren echter in de loop der tijd verdwenen, en met name de hoekschoorstenen werden gemist. Flip Robers, die als restauratiearchitect was ingeschakeld, ontwierp de nieuwe 'hoekschoorstenen': houten, met lood beklede namaakschoorstenen. Hij liet zich voor de vorm en maat daarbij leiden door een foto uit circa 1900, waarop nog een oorspronkelijke (gemetselde) zeventiende-eeuwse schoorsteen was te zien. De nieuwe namaakschoorstenen functioneren als uitlaten van de airconditioning-installatie van het Pesthuis. Het nieuwe museum Naturalis werd in 1998 geopend en vanwege uitbreidingen van de natuurhistorische verzamelingen wordt er momenteel een grote nieuwbouw aan Verheijens gebouw gebouwd, naar het ontwerp van Neutelings-Riedijk architecten. Hiermee verplaatsen de functies van die zich in het Pesthuis bevinden naar de nieuwbouw en zal het Pesthuiscomplex opnieuw een andere bestemming krijgen.



Overzicht complex in zijn huidige vorm





Foto uit 1899 van de entree van het Pesthuis, met een groot aantal schoorstenen aan de buitengevel



Luchtfoto uit 1973 van het pesthuiscomplex met het toen nog bestaande alkovengebouw



Fragment van een kaart van Leiden uit ca. 1928, toen het academisch ziekenhuis net was gebouwd, en daarmee de uitbreiding naar het noordwesten begon.



# 3. Cultuurhistorie

## 3.2. Het Pesthuisterrein

### Het 17de-eeuwse terrein

In 1635 werd door het stadsbestuur ten noordwesten van de binnenstad van Leiden, buiten de Morspoort, uit de bezittingen van het Sint Catharinagasthuis een terrein van '3 morgen groot' (ca. 2,5 ha) aangekocht. Het terrein lag toen nog midden in het open polderlandschap, op het grondgebied van Oegstgeest. Het Pesthuis moest zowel over land als over water te bereiken zijn. Men dacht destijds dat bij transport over het water het besmettingsgevaar kleiner was, werden de pestlijders per boot vanuit de stad naar het Pesthuis vervoerd. In het ontwerp zal daarbij gebruik zijn gemaakt van de reeds bestaande polderverkeveling. Voor een deel moesten deze waterlopen aangelegd worden. In 1636 (het noodpesthuis was toen al in grote haast gebouwd) werd door een landmeter een kaart opgesteld waarop geïnventariseerd wordt wat er reeds aan bestaande sloten is en welke waterlopen voor de aanleg van het Pesthuiscomplex gegraven moesten worden.

Het ontwerp voor het Pesthuis van Leiden is geheel gestoeld op de gangbare ideeën van die tijd om uitbreiding van een pestepidemie tegen te gaan (een medicijn was er niet); het volledig isoleren en in quarantaine plaatsen van pestlijders en op hetzelfde afgesloten terrein begraven van de slachtoffers. Net als het Pesthuis van Amsterdam werd het Pesthuis van Leiden voorzien van grachten, hekken en hoge bomenhagen, om de 'kwade geur' tegen te gaan. Het Pesthuis zelf was omgeven door water en het terrein als geheel ook nog eens. De binnenplaats van het Pesthuis werd in noord-zuidrichting voorzien van een gracht. Deze was onderdeel van de tweedeling in het Pesthuis om mannen en vrouwen van elkaar gescheiden te houden. Bij het Amsterdamse Pesthuis werden de pestzieken per boot via deze middengracht binnengebracht. Of dit in Leiden ook het geval was is onduidelijk; op een prent van de binnenplaats uit 1734 is inderdaad een bootje afgebeeld in de middengracht op een prent van de zuidgevel met plattegrond uit 1762 lijkt een opstapmogelijkheid met toegangsporthuis aan de buitenzijde getekend. De verbinding met de buitengracht had onder het gebouw een dubbele overkluizing; twee bogen met elk een breedte van 2,2 meter en een geringe hoogte.

Op verschillende 17de-eeuwse kaarten is te zien hoe de weg- en waterwegen



Prent Amsterdamse Pesthuis met typerende miasme-beplanting

afgesloten waren met hekwerken en slagbomen. Men moest verschillende 'hindernissen' nemen om bij het Pesthuis te komen, en eenmaal binnen zal het niet gemakkelijk zijn geweest om weer buiten te komen (dit gegeven maakte het gebouw in latere fase ook zeer geschikt als penitentiaire inrichting). Het begin van de landweg vanuit de stad naar het Pesthuis bevond zich in de bocht aan de singel van de stad, tussen de Morspoort en de Rijnsburgerpoort. Hier was een eerste brug met hekwerk. De eigenlijke toegang tot het terrein was eveneens voorzien van een stenen brug met een hek. Vergelijking van de twee tekeningen uit 1670 en 1683 doet vermoeden dat toegangsweg zich aanvankelijk iets meer naar het noorden bevond, boven de 'knik' die het perceel hier maakt, en dat deze in oostelijke richting liep, nader onderzoek zou dat nog moeten uitwijzen. Het toegangshek met wachthuis bevond zich volgens de tekening uit 1670 haaks op de zijgevel van het huis. Korte tijd later, in elk geval voor 1683 is de brug met doorgang enkel tientallen meters naar het zuiden verplaatst zodat de brug in het verlengde van het voorterrein kwam te liggen. Tevens werd de toegangsweg gewijzigd. Via de brug kwam men op het voorterrein met de verschillende bijgebouwen (en aanvankelijk ook het houten noodpesthuis). Voor het eigenlijke Pesthuis moest men nog een derde brug over. Tegenwoordig is dit een moderne, vaste brug, oorspronkelijk was dit een klapbrug (die waarschijnlijk 's nachts werd opgehaald en alleen vanaf het voorterrein bediend kon worden).

Rondom het terrein, en op de stroken grond tussen de twee grachten, waren dubbele rijen met bomen geplant. In een beschrijving van het terrein uit 1822 is sprake van iepen. Langs de oevers stonden essen- en elsen bedoeld voor de kap. Het voorplein was in 1742 beplant met een laan van elsen- en lindebomen. Het beplanten van het terrein met bomen paste in het beeld van de miasme-theorie. De bomen moesten de 'slechte lucht' tegenhouden. Hoe belangrijk deze beplanting werd geacht blijkt wel uit de vele prenten die van het Pesthuis van Amsterdam zijn gemaakt: op deze prenten wordt het gebouw telkens afgebeeld schuilgaand achter een dicht geboomte. Behalve voor het zuiveren van de lucht, zal de boomaanplant ook als windsingel gefungeerd hebben en bescherming hebben geboden aan het complex, dat immers geheel in het open polderlandschap lag. De verkoop van het essen- en elsenhakhout vormde voor de stad bovendien een bron van inkomsten. De eigenlijke ontwerptekeningen van het Pesthuis en het omliggende terrein zijn niet bewaard gebleven. Wel beschikken we over een gedetailleerde tekening van het complex uit 1683 die een goed beeld geeft van de inrichting van het terrein. De zuidelijke helft van het terrein beschrijft een vierkant terrein; het noordelijk deel heeft een trapeziumvorm. Het 17de-eeuwse Pesthuiscomplex is in twee fasen aangelegd. Direct na aankoop van het terrein in 1635 werd het houten noodpesthuis opgericht, een lang, éénlaags gebouw dat zes zalen telde. Vrijwel gelijktijdig werd de dienstwoning voor de binnenvader en ander personeel gebouwd. Hier waren ook de keukens en de regentenkamer ondergebracht. Het noodpesthuis en de woning van de binnenvader waren middels een galerij met elkaar verbonden en lagen aan een smal voorterrein, langs de noordelijke gracht van het carré waar later het Pesthuis zou verrijzen. Aan de westzijde van dit terrein werden enkele kleinschaliger bijgebouwen gerealiseerd (o.a. turfhok en een lijkenhuisje). Aan de oostzijde was de toegang tot het terrein met het wachtlokaal. Het grote vierkante bouwvlak waar het uiteindelijke Pesthuis zou komen is de eerste twintig jaar in gebruik geweest als moestuin en boomgaard. Hiervoor werd door Arent van 's Gravensande in 1645 nog een ontwerp gemaakt. In het verlengde van het woonhuis van de binnenvader, de schuine perceelsgrens volgend, werd in 1655 een zaalgebouw voor de opvang van zieke weeskinderen gerealiseerd. Bij de realisatie van het definitieve Pesthuis

in 1657-1661 kwam de hoofdingang van het Pesthuis vanzelfsprekend aan de noordzijde te liggen: hier bevonden zich immers reeds alle voorzieningen en de toegang tot het terrein over land. Een groot deel ten noorden van het noodpesthuis diende als begraafplaats. Archeologisch onderzoek dat hier in 2010 heeft plaats gevonden bevestigen dat hier op grote schaal mensen zijn begraven.

Reeds vanaf 1672 kreeg het Pesthuis een militaire bestemming. Vanaf 1802 werd het militair gebruik officieel bestendigd. In de 19e eeuw werden op het terrein verschillende gebouwen bijgebouwd, zoals een smederij ten westen en het cellengebouw ten noorden van het Pesthuis, in 1861 gevolgd door een groot alkovengebouw aan de oostkant. Hiervoor was het noodzakelijk om de oostelijke binnengracht te dempen. Tussen het Pesthuis en het nieuwe alkovengebouw werd een smalle, langgerekte binnenplaats gemaakt. In 1996 werd dit gebouw gesloopt en werd de gedempte gracht weer uitgegraven.

### Verstedelijking en verdichting vanaf 1960

Tot circa 1900 bestond het gebied rond het Pesthuis voornamelijk uit open polderlandschap. De prestedelijke polderverkeveling is na 1966 bijna volledig vergraven. Een eerste grote stedelijke ingreep in het gebied is de bouw van het door Rijksbouwmeester J.A.W. Vrijman ontworpen 'Cité Médical' vanaf 1923, de opvolger van het 19de-eeuwse universitaire ziekenhuis ten oosten van het Pesthuiscomplex. In 1980 is het grootste deel van dit complex afgebroken om plaats te maken voor het huidige LUMC. De gebouwen van het LUMC staan tegenwoordig strak tegen de oostelijke begrenzing van het terrein.

In de jaren '60 moest de de buitenste gracht, de 'pestsloot' en de toegangsweg en naar de stad en wijken voor de aanleg van de Plesmanlaan. Gelijktijdig met de verbouwing van het Pesthuis tot Museum Naturalis in 1998 is ook het terrein opnieuw ingericht. Het ontwerp voor deze parkinrichting werd vervaardigd door de landschapsarchitecten Bosch Slabbers. De gedempte binnengracht ten oosten van het Pesthuis is daarbij weer teruggebracht. De nieuw ontstane strook grond tussen de twee grachten werd beplant met een dubbele rij kastanjes. Het noordelijk deel van het terrein opnieuw ingericht met een park. Het niet geheel uitgevoerde ontwerp was duidelijk geïnspireerd op Parc de la Vilette met een combinatie van een gridstructuur en slingerende border. Uiteindelijk is over het terrein een grid van vierkanten gelegd, van elkaar gescheiden met hardstenen banen, die elke een wisselende invulling hebben gekregen (gras, grint, versteend). De afmetingen van dit grid zijn ontleend aan de schaal van het cellengebouw.

Zeer recent, in 2016, is in het noordelijk deel van het terrein het Leeuwenhoekpark met retentievijvers aangelegd. In dit ontwerp van Lola Landscape Architects, 'de Waterkamer' genaamd is de centrale waterpartij omgeven door een dubbele bomenhaag (het is echter geenbewuste verwijzing naar de Miasmabeplanting). Richting het pesthuis is een opening in de bomenhaag gelaten. Het fietspad dat het Hippocratespad met de Mendelweg verbindt vormt thans een vrij harde cesuur in het terrein. Van de grid-vormige indeling van Bosch Slabbers is nog slechts een gedeelte bewaard gebleven.









Foto van laat 19e eeuw met zicht vanaf de toegangsweg naar het terrein, met de militaire bewaking bij het wachtershuisje



Foto van laat 19e eeuw met zicht vanaf de toegangspoort op het voorplein met een stedelijk karakter.

Tegenwoordig is het Pesthuiscomplex aan vrijwel alle zijden ingesloten door grootschalige nieuwbouw en brede wegen. Binnen dit verstedelijkte en verdichte gebied is het Pesthuisterrein van belang vanwege de open (onbebouwde) groene structuur en als relict van een verder verdwenen cultuurlandschap. Het terrein kan thans beschouwd worden als een 'groene stedenbouwkundige kamer' waarvan de wanden gevormd worden door de bebouwing van het LUMC en het Naturalis en het Leids Bio Science Park. Ondanks latere veranderingen is de oorspronkelijke terreinopzet met name aan de zuidzijde nog voor een belangrijk deel herkenbaar. De waterloop aan de westzijde vanaf het Pesthuis richting de Sandiforddreeg maakt deel uit van de oude polderverkaveling.

### Cultuurhistorische waarde terrein

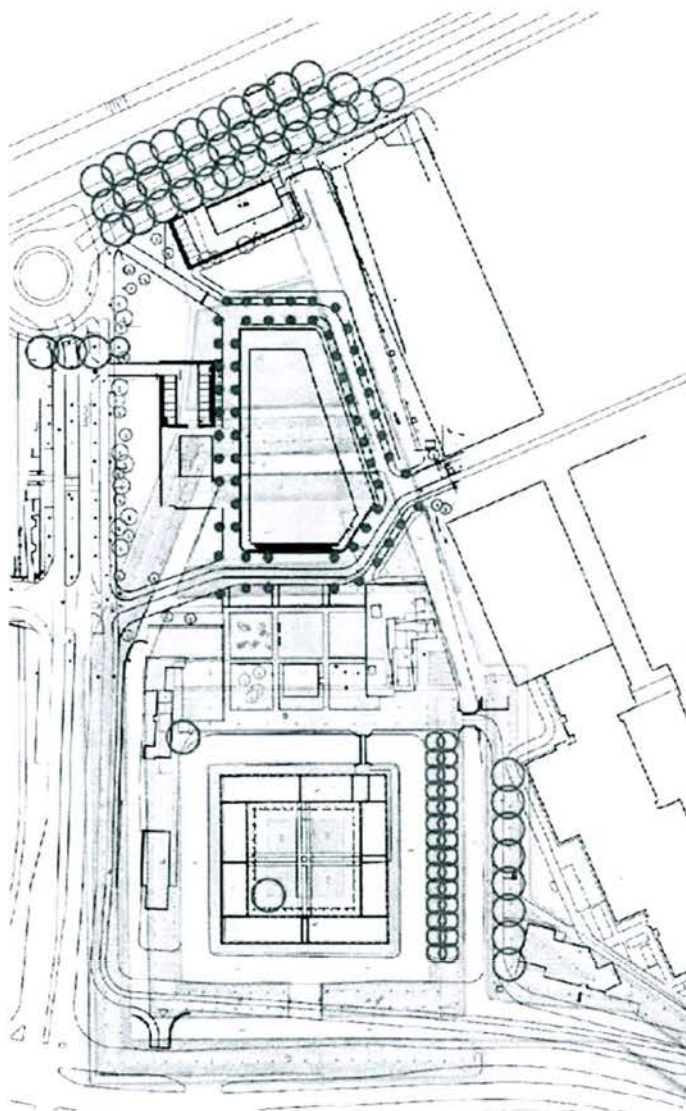
Het Leidse Pesthuis met bijbehorend terrein is exemplarisch voor de (nationale) aanpak van isolement en quarantaine voor het uitbannen van deze dodelijke ziekte in de 17e eeuw. Kenmerkend daarvoor was zowel de opzet van het Pesthuis als de inrichting en afbakening van het terrein door middel van hekken, grachten en hoge 'miasma beplanting'.

Van alle functies die het Pesthuiscomplex in de loop der eeuwen heeft gehad, zoals militair hospitaal, gevangenis, gesticht en tenslotte museum, is de functie als Pesthuis het meest bepalend geweest voor de hoofdstructuur van het complex. Hoewel al deze functies een eigen deel uitmaken van de geschiedenis van het complex zijn ze wat betreft cultuurhistorische betekenis van het complex ondergeschikt aan die als Pesthuis. De opzet van het terrein is nog altijd in sterke mate bepaald door de aanpak van de pest in de 17de eeuw en het functioneren van de quarantaine-inrichting. Latere functies sloten goed aan bij het afgesloten karakter van terrein en gebouw. Waarschijnlijk is dit ook de reden dat het Pesthuis, hetzij met enkele zware restauraties, na ruim 350 jaar zo intact is gebleven.

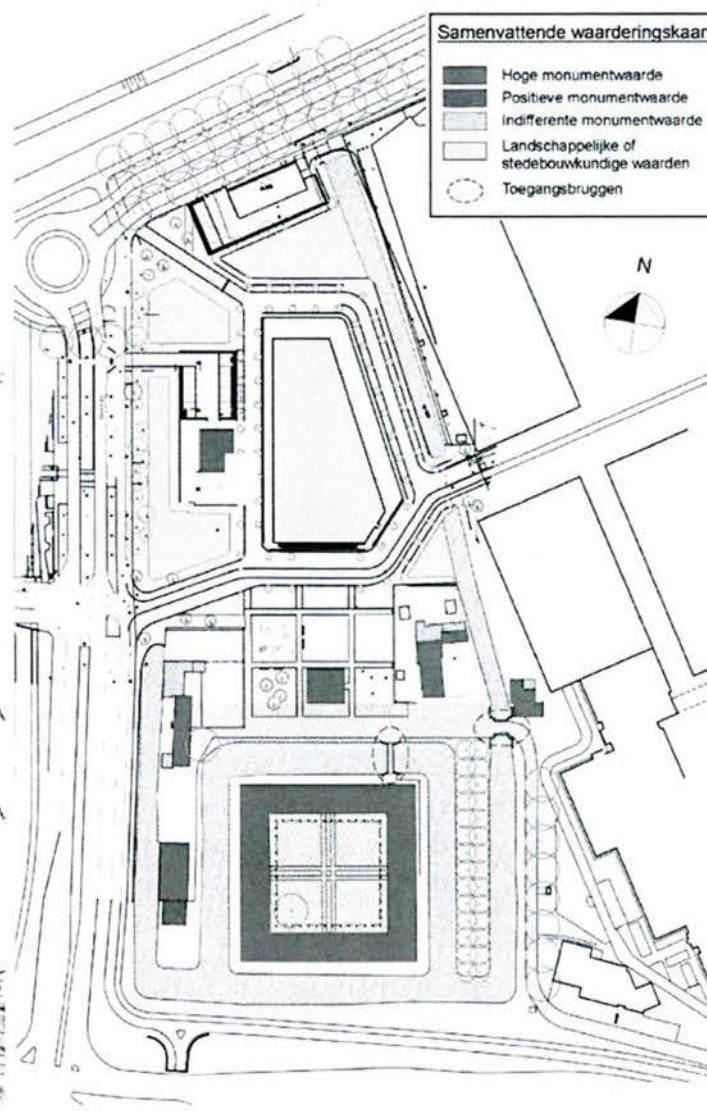
Het terrein is helaas in mindere mate nog intact. Het verdient dan ook zeker aanbeveling om het beoogde gebruik als isolatie- en quarantaine-inrichting voor de pest beter afleesbaar te maken in de inrichting van het terrein. De beleefbaarheid van het gebouw en het terrein als Pesthuis ligt dus beslist niet besloten in alleen de aanwezigheid van het Pesthuis, maar bestaat uit een ensemble van gebouwen, terreininrichting en landschappelijke elementen.

De indeling van het terrein was oorspronkelijk ingegeven door functionaliteit en daardoor in feite niet-monumentaal. Karakteristiek van de indeling van het terrein is ook de excentrische positie van de ingang van het Pesthuis zelf en de oost-west gerichte (van oorsprong stenige) voorruimte bij het Pesthuis.

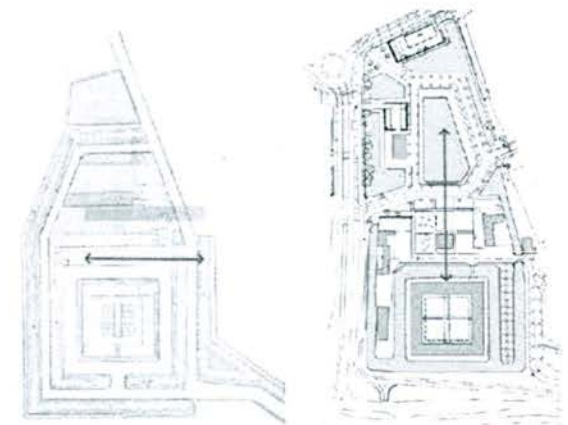




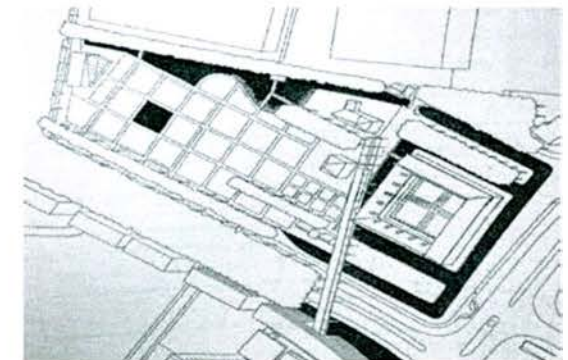
Situatie 1683 geprojecteerd op huidige situatie.



Monumentwaarden. Bron: Cultuurhistorische Verkenning, Bureau Monument en Cultuur, Amsterdam.



Door het toevoegen van de monumentale als die is ontstaan door de parkaanleggen van 1998 en 2017 is de oriëntatie van het terrein 90 graden gedraaid. Hierdoor, en door een rommelige terreininrichting, heeft het oorspronkelijke voorterrein aan betekenis verloren.

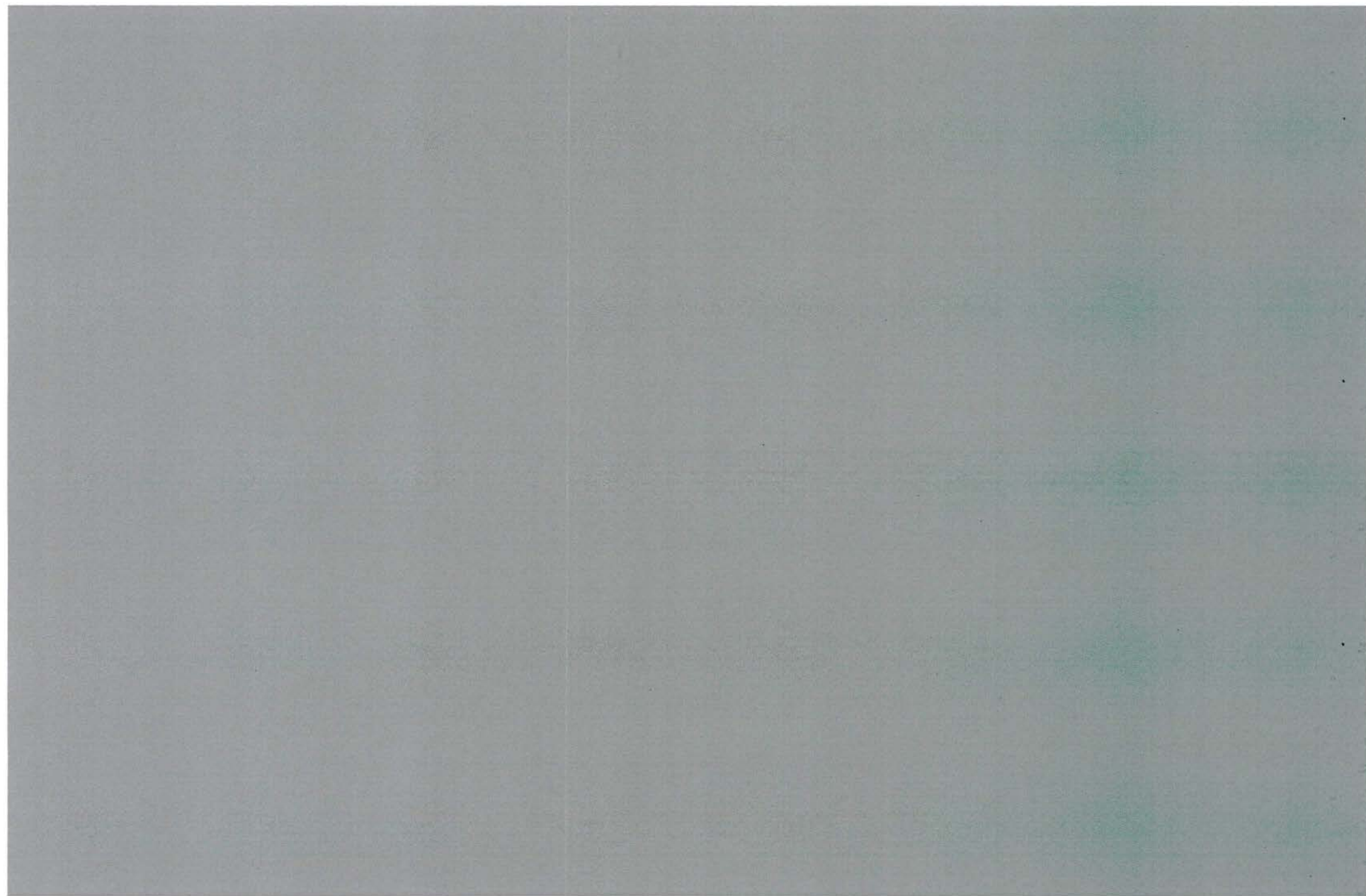


Ontwerp van Bosch Slabbers uit 1998.



Ontwerp van LOLA Landscape architects, 'De Waterkamer' uit 2016.

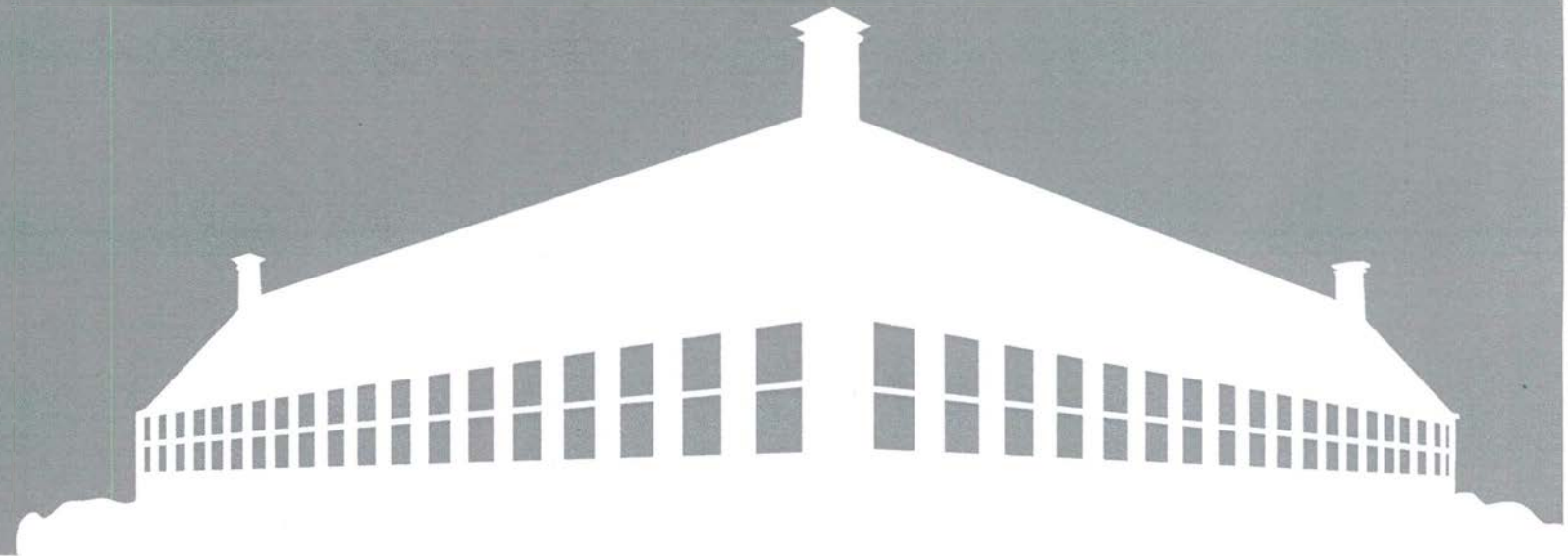






4.

# PLANOLOGISCHE INFORMATIE





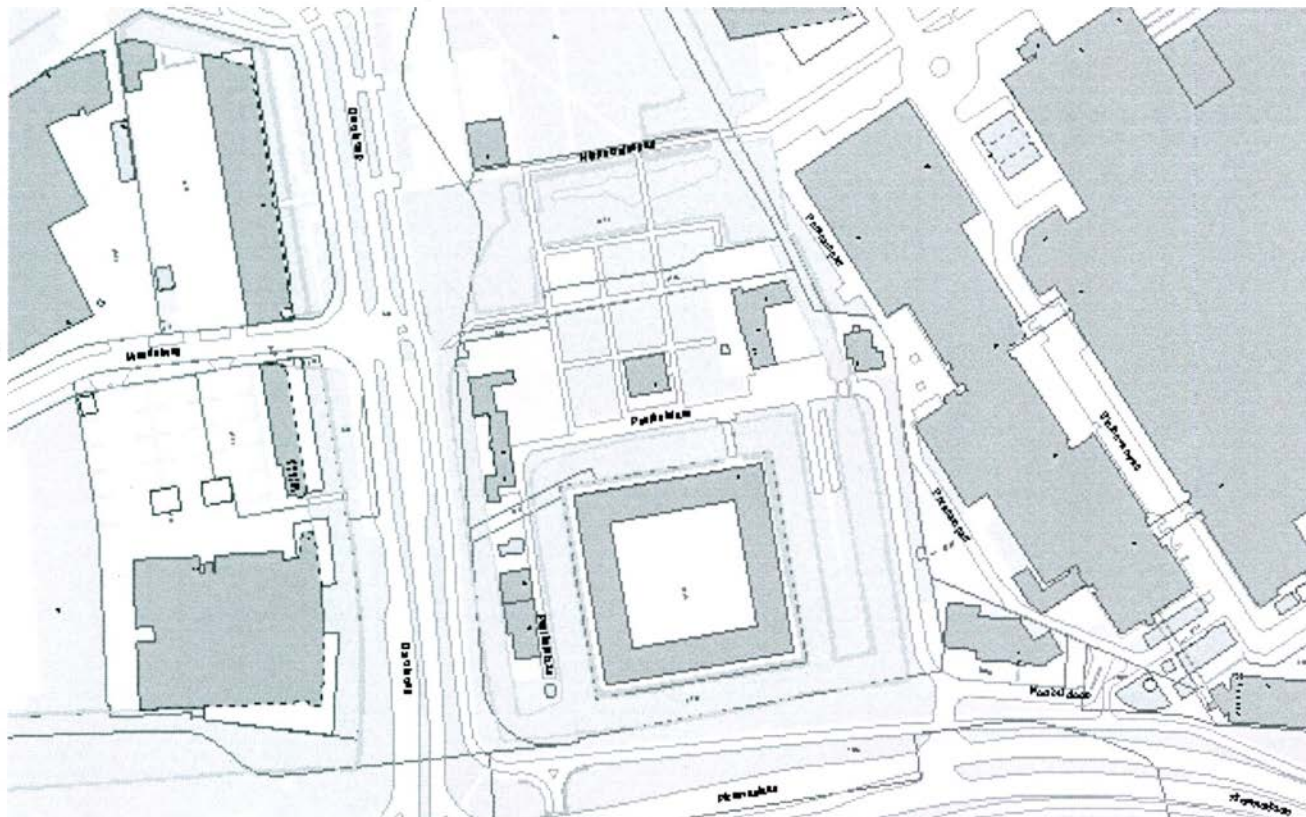
## 4. Planologische informatie

### 4.1. Beleidskaders

Dit hoofdstuk is bedoeld om partijen zo goed mogelijk te informeren over het vigerend beleid met betrekking tot de beschikbare informatie over duurzame verstedelijking, groen- en waterstructuren, mobiliteit, functies (wonen, retail en horeca) en cultuurhistorie.

Middels een ruimtescan is onderzocht op basis van het vigerende (en toekomstige) beleid (rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid) en de milieutechnische aspecten (de verschillende milieuaspecten van de initiatieven toetsen aan de vigerende wet- en regelgeving) welke functies het beste passen ter plaatse van het Pesthuiscomplex te Leiden.

Hierbij zijn alle opties opengehouden (zoals: wonen, horeca, hotel, kantoor, bedrijven, leisure maatschappelijke voorzieningen en detailhandel). Deze informatie is grotendeels afkomstig uit de Structuurvisie Leiden 2025 (vastgesteld op 1 december 2011), vigerend bestemmingsplan Leiden Bioscience en station (vastgesteld op 23 januari 2014) en het stedenbouwkundig masterplan Leiden Bio Science Park (vastgesteld in mei 2009). Deze beleidskaders kunnen echter herzien of vervangen worden gedurende de verkoopprocedure.



Situatie. \*Leeuwenhoekpark en Naturalis niet meer actueel, zie bij ontwikkelingen in de omgeving p.16-19

#### 4.1.1. Rijksbeleid

Dit hoofdstuk is bedoeld om partijen zo goed mogelijk te informeren over het vigerend beleid met betrekking tot de beschikbare informatie over duurzame verstedelijking, groen- en waterstructuren, mobiliteit, functies (wonen, retail en horeca) en cultuurhistorie.

Middels een ruimtescan is onderzocht op basis van het vigerende (en toekomstige) beleid (rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid) en de milieutechnische aspecten (de verschillende milieuaspecten van de initiatieven toetsen aan de vigerende wet- en regelgeving) welke functies het beste passen ter plaatse van het Pesthuiscomplex te Leiden. Hierbij zijn alle opties opengehouden (zoals: wonen, horeca, hotel, kantoor, bedrijven, leisure maatschappelijke voorzieningen en detailhandel). Deze informatie is grotendeels afkomstig uit de Structuurvisie Leiden 2025 (vastgesteld op 1 december 2011), vigerend bestemmingsplan Leiden Bioscience en station (vastgesteld op 23 januari 2014) en het stedenbouwkundig masterplan Leiden Bio Science Park (vastgesteld in mei 2009). Deze beleidskaders kunnen echter herzien of vervangen worden gedurende de verkoopprocedure.

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies (decentraal, tenzij), minder nationale belangen te benoemen en eenvoudigere regelgeving toe te passen. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoeren transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Leiden is op de kaart (inter)nationale bereikbaarheid van stedelijke regio's met topsectoren) aangewezen als gebied waar nationaal belang 1 van toepassing is. Nationaal belang 1 is een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. De topsector in Leiden betreft het Bio Science Park, het grootste life sciences cluster in Nederland, met onder andere het Leids Universitair Medisch Centrum.

Het projectgebied behoort tot het Bio Science Park, waar nationaal belang 1 van toepassing is. Ontwikkelingen binnen het projectgebied mogen hieraan geen afbreuk doen.



## Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringsgrond in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd: "De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden indien sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Binnen het projectgebied zullen naar alle waarschijnlijkheid nieuwe functies worden toegevoegd waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling ter plaatse van het Pesthuiscomplex. Hierdoor is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing en dient de behoefte te worden aangetoond.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
  - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visieruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is,
  - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

### 4.1.2. Provinciaal en regionaal beleid

#### Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, in werking getreden per 1 augustus 2014 en geconsolideerd, in

werking per 19 januari 2018, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterrainen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De provincie wil de bebouwde ruimte/het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) beter benutten. De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Op de interactieve kaart van de provincie Zuid-Holland is de projectlocatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

#### Programma ruimte

##### Kantoren

De provincie streeft ernaar om de leegstand van kantoren te beperken door plancapaciteit te reduceren en door bestaande leegstaande kantoren te herstructureren of te transformeren. De provincie heeft concentratielocaties voor kantoren vastgesteld en zowel Leiden centraal station (inclusief invloed gebied) als Leiden Bio Science Park zijn zo'n concentratielocatie (Leiden Bio Science Park zijn nieuwe kantoren alleen mogelijk ten behoeve van verdere versterking van de Kennisas). Overige uitzonderingen op de kantorenlocaties worden gemaakt voor onder meer kleinschalige, zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied zoals banken en gemeentehuizen en bedrijfsgebonden kantoren.

##### Wonen

De provincie wil voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en woonmilieus. De Woningmarktverkenning Zuid-Holland is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte met de regio's. Dit woningbehoefte onderzoek wordt iedere drie jaar geactualiseerd. In de periode 2017 – 2039 is een lagere behoefte aan woningen dan de prognose van de bevolking in de regio Holland Rijnland, waar de projectlocatie zich bevindt. Voor gemeente Leiden geldt in dezelfde periode daarentegen een hogere behoefte aan woningen dan de prognose van de bevolking.

##### Detailhandel

Het provinciale detailhandelsbeleid is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. De provinciale

detailhandelsstructuur bestaat uit drie categorieën: 'te ontwikkelen centra', 'te optimaliseren centra' en de 'overige centra'. De locatie valt onder geen van deze drie locaties voor detailhandel. De provincie biedt echter ruimte voor een aantal uitzonderingen op de hoofdregel dat detailhandel in de bestaande centra moet plaatsvinden: kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel, als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten of met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties.

##### Toerisme

Op provinciaal niveau wordt ingezet op toerisme aan de kust en de bijbehorende natuur. De locatie ligt te ver van de kust om hier op in te spelen.

##### Verordening ruimte

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De meest recente versie van de Verordening ruimte Zuid-Holland dateert van 2014 (in 2018 geconsolideerd).

Volgens de verordening ruimte dienen bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken aan verschillende eisen betreffende duurzame verstedelijking, kantoorlocaties, bedrijvenlocaties, en detailhandellocaties te voldoen.

#### Regionale Omgevingsvisie 2040

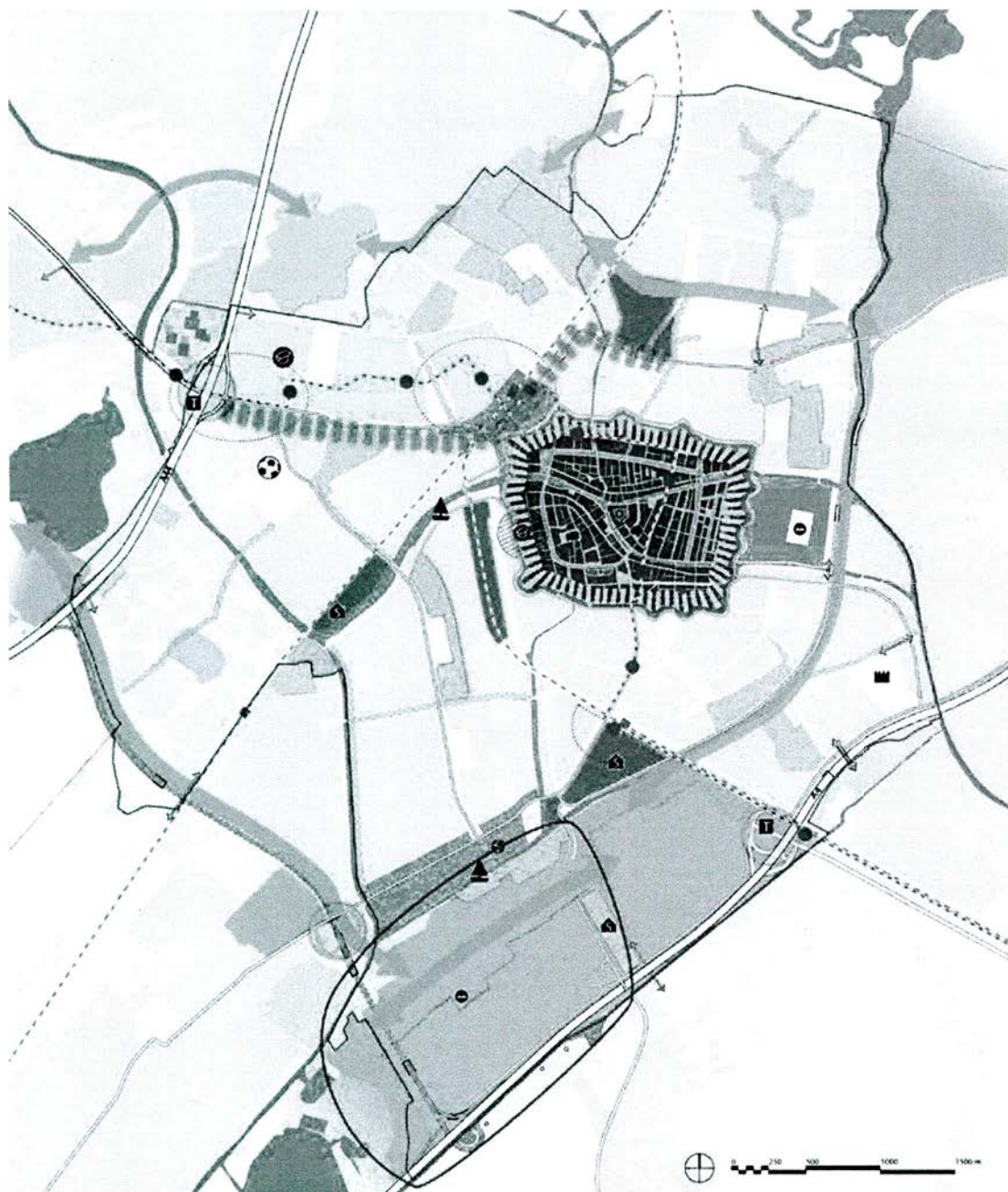
'Hart van Holland en verstedelijkingsopgave'

In de Omgevingsvisie 2040 wordt integraal en over de gemeentegrenzen heen een koers uitgezet naar een duurzame, leefbare en bereikbare regio, in samenhang met de kracht en kwaliteiten van de regio in de kernen en het landschap.

De gemeente Leiden staat voor een enorme verstedelijkingsopgave. Uit de Woningbehoefteraming 2016 (WBR 2016) blijkt dat de regio waar Leiden in valt, te kampen krijgt met een totale vraag naar circa 30.000 woningen. De verwachting is dat in de gemeente Leiden nog voor ca. 1/3 van die vraag een ruimtelijke oplossing gezocht moet worden.

In de regionale Omgevingsvisie Hart van Holland is de kernboodschap dat het in het Leids metropolitane gebied het goed leven en werken is. Het is de ambitie om dit in de nabije en verdere toekomst waar mogelijk te versterken. Een van de opgaven daarbij is het woningaanbod kwalitatief en kwantitatief te laten meegroeien met de vraag. Voldoende nieuwe (starters) woningen ontwikkelen om een deel van de jongeren die hier studeren na hun studie aan de regio te binden, met respect voor landschappelijke kwaliteiten en behoud van een leefbare stad. Een nadrukkelijke behoefte aan nieuwe woningen blijkt uit deze visie en opgave.





## Legenda

### Plangrens

----- plangrens

### Ondergrond

----- gemeentegrens  
 bestaand stedelijk gebied  
 bestaande windmolen  
 rijkswegen  
 provinciale wegen  
 spoor met treinstation  
 landschap buitengebied

### Ontwikkelingslocaties

nieuw te ontwikkelen woongebied  
 nieuw gemengd stedelijk milieu  
 nieuw te ontwikkelen bedrijven / kantoreengebied  
 nieuw te ontwikkelen gebied buiten de gemeentegrens  
 gebiedsvisie t.b.v. nieuwe ontwikkelingen  
 universiteitproject  
 intensivering kantorenstrip  
 Pleismanlaan/Schipholweg  
**Bijzondere districten**  
 Binnenstad, gemengd stedelijk gebied  
 Leeuwenhoek, gemengd stedelijk gebied, Bio Science Park

### Infra en HOV

ringsteisel (centrumring)  
 ringsteisel (buitenring / binnenring)  
 Rijnlandroute (trace MV / verdiept / ondertunneling indicatief)  
 nieuw te ontwikkelen verkeersentree Leiden  
 RijnGouwelijn met halte  
 nieuwe langzaam-verkeersroute  
 indicatie plangebied

### Groen & Water

groenstructuur, regionaal niveau (park / recreatie / sport / volkstuin / landgoed)  
 recreatieve / groene verbinding, regionaal niveau  
 groenstructuur, stedelijk niveau (park / recreatie / sport / volkstuin / begraafplaats / landgoed)  
 recreatieve / groene verbinding, stedelijk niveau  
 groene gordel rondom Binnenstad  
 waterstructuur  
 ecologische verbinding Oostvlietpolder

### Aanduidingen

T transferium met kantoorprogramma  
 cultureel / recreatief stedelijke voorziening  
 belangrijke sportvoorziening  
 mogelijk hoogteaccent  
 stimuleren ontwikkelingen kenniseconomie  
 studentenhuusvesting  
 zoekgebied nieuwe passantenhavenvoorziening  
 zoekgebied voor extra waterberging

Structuurvisie Leiden 2025:

De Structuurvisie heeft ondermeer de ambitie het LBSP en de kenniseconomie verder te ontwikkelen en de groene en blauwe structuren in en rondom de stad te versterken en te verbinden. In de Structuurvisie wordt het Pesthuis e.o. groen gemarkeerd, dus deel uitmakend van de groenstructuur op stedelijk niveau. Er is een recreatieve, groene route geprojecteerd tussen Pleismanlaan/Pesthuislaan en Wassemaarseweg.



#### 4.1.3. Gemeentelijk beleid

##### Structuurvisie Leiden 2025

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 vastgesteld (RV 09.0130). Deze structuurvisie is bij raadsbesluit van 1 december 2011 herzien (RV 11.0104). De structuurvisie bouwt voort op het Structuurplan Boomgaard van Kennis en de in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsvisie: Leiden stad van ontdekkingen. Op de punten die niet in deze structuurvisie zijn opgenomen, is de Boomgaard van Kennis van toepassing. Voor de overige aspecten is de structuurvisie hiervan de ruimtelijke vertaling. Daarnaast is bij het opstellen van de structuurvisie gebruik gemaakt van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland. De prioriteiten die in de Regionale Structuurvisie voor Leiden zijn benoemd, vormen het uitgangspunt van de structuurvisie. De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het bestaande beleid en de ambities en verwachtingen die in overleg met partijen en partners zijn geformuleerd. Dit heeft geleid tot een Structuurvisie met de volgende ambities:

- de historische binnenstad wordt beter op de kaart gezet.
- het Bio Science Park en de kennis economie worden verder ontwikkeld.
- de bereikbaarheid wordt verbeterd.
- de groene en blauwe structuren in en rondom de stad worden versterkt en verbonden.
- de kansen die zich in het Stationsgebied, Transvaal/Vondellaan en op De Waard aanbieden worden benut om met wonen en werken een bijdrage te leveren aan de versterking van de kennisstad.

Het Bio Science Park wordt in de structuurvisie genoemd als een bijzonder project dat in belangrijke mate bijdraagt aan Leiden en de regio en Leiden internationaal op de kaart zet. Het Bio Science Park vormt een cluster van hoogwaardige kennisintensieve bedrijven en werkt als een magneet op

andere hoogwaardige kennisintensieve bedrijven. Het Bio Science Park speelt een sleutelrol in de Leidse Structuurvisie die de positie van Leiden als kennisstad wil versterken. Het Pesthuiscomplex en omgeving is groen gemarkeerd, dus deel uitmakend van de groenstructuur op stedelijk niveau.

##### Ontwikkelingsvisie 2030, 'Leiden, stad van ontdekkingen'

In 2004 is een gemeentelijke ontwikkelingsvisie 2030 vastgesteld waarin de toekomstige ontwikkeling van Leiden wordt geschetst. Deze visie is in 2012 herijkt, waarbij is vastgelegd dat wordt voortgegaan op de in 2004 ingeslagen weg, maar dat Leiden zich middels deze herijking de inspanningen op het versterken van haar onderscheidende kwaliteiten nog sterker gaat richten op de twee pijlers van 'Leiden, Stad van Ontdekkingen': Historische Cultuur en Internationale Kennis. Daarmee beoogt het stadsbestuur een belangrijke bijdrage te leveren aan de welvaart en het welzijn van de bewoners van Leiden, van de Leidse regio, van Holland Rijnland en de zuidvleugel van de Randstad.

##### Stedenbouwkundig masterplan Leiden Bio Science Park - Leeuwenhoek

Dit masterplan (vastgesteld door de raad in mei 2009, RV 09.0083) is een uitwerking van het Programma van Eisen (2004) en het strategisch masterplan Knoop Leiden West (2007). In het stedenbouwkundig masterplan wordt de programmatische en ruimtelijke ontwikkeling van de Leeuwenhoek (het Leidse gedeelte van het Bio Science Park) beschreven. Het masterplan zal voor verschillende deelgebieden nader uitgewerkt worden en is de basis voor nieuwe bestemmingsplannen.

Hoofddoelen van het masterplan zijn:

- het behoud en de versterken van het kenniscluster in Leiden door meer ruimte te creëren voor kennisintensieve bedrijvigheid.
- het ontwerpen en realiseren van een hoogwaardig stedelijk gebied met functiemenging, een goede wegeninfrastructuur, openbaar vervoer,

groen en water.

- het clusteren en moderniseren van de universitaire huisvesting.

In september 2015 verscheen voor de westkant van het LBSP (dus niet het deel waar het Pesthuis ligt) het masterplan en ontwerp-bestemmingsplan Leiden Bio Science Park – Gorlaeus. Hierin wordt naast de ontwikkeling van LS&H-bedrijven ook de woonfunctie mogelijk gemaakt. Als onderbouwing hiervan wordt functiemenging genoemd, waarmee de levendigheid van het gebied wordt versterkt. Daarnaast is de vraag naar woningen in Leiden groot. Gedacht wordt aan woningen voor medewerkers van de kennisbedrijven, expats en internationale studenten. In dit masterplan/bestemmingsplan is ook ruimte gereserveerd voor horeca (hotel, restaurant, daghoreca) en een klein retailprogramma (640 m2).

##### Nota Wonen 2020

Op 13 februari 2013 heeft de gemeenteraad de nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door' vastgesteld (RV 12.0111). Met de nota Wonen wordt een betere balans tussen vraag en aanbod, versterking van de kwaliteit en voldoende aanbod voor hen die niet op de particuliere markt terecht kunnen nagestreefd. Het uiteindelijke doel is dat Leiden ook in de toekomst een aantrekkelijke internationale kennisstad blijft met ruimte voor de daarbij behorende diversiteit aan inwoners en leefstijlen.

De Nota wonen signaleert de volgende trends:

- groei inwonertal Leiden: steden en stedelijk wonen zijn weer populair na een tijd van suburbanisatie. Het CBS voorspelt een trek van zo'n miljoen mensen naar de Randstad. Vooral steden met een aantrekkelijke (historische) binnenstad, een hoogvoorzieningsniveau (waaronder cultuur) en een gunstige ligging. Leiden scoort op alle drie deze elementen goed.
- functiemenging: wonen, werken en recreëren lopen steeds meer door



Het pesthuis in een van de twee groene dooraderingen van het Leiden Bio Science Park.



Kanskaart wonen



elkaar. Dat zien we ook terug in de stad. Functiemenging heeft als voordeel dat het de sociale veiligheid, levendigheid en aantrekkelijkheid versterkt. Een compacte stad zorgt voor draagvlak onder de voorzieningen wat juist in deze tijden van crisis en bezuinigingen des te belangrijker is.

- verschuiving in de vraag: als gevolg van de crisis zien we een verschuiving van de vraag van koop- naar huur en van duurdere woningen naar minder dure woningen.
- globalisering en internationalisering: dit zal betekenen dat Leiden in haar woonbeleid rekening moet houden met een toenemende vraag naar woningen van vooral internationale studenten en kenniswerkers.
- flexibiliteit in plattegrond en functie: het is zeker dat er veel onzekerheden in hoe de woningmarkt zich zal ontwikkelen. Zo komen er nieuwe huisvestingsbehoeften bij, met uiteenlopende vormen van bv. nieuwe huurcontracten voor korte en/ of langere bewoning.

Waar in de Nota Wonen nog wordt uitgegaan van een sterke groei in de (nationale) behoefte aan studentenhuusvesting is de verwachting dat dit afvlakt, onder invloed van veranderingen in het studiefinancieringssysteem. Wel wordt nu nog steeds een groei van internationale studenten en kenniswerkers verwacht, gelet op de groeiende internationalisering en de positie van de regio Leiden daarin.

De woningbehoefte in Leiden is groot en Leiden wil zich als internationale kennisstad in het bijzonder kenniswerkers/expats en internationale studenten faciliteren. Het Pesthuis en omgeving is door de aard van het gebied gekenmerkt door de aanwezigheid van kennis(gerelateerde) bedrijven, door de nabijheid van zowel station en uitvalswegen en door de directe nabijheid van sportvoorzieningen en relatieve nabijheid van het centrum, zeer geschikt voor deze doelgroepen.

Op de kansenkaart op de vorige pagina wordt weergegeven welke gebieden gemeente Leiden op langere termijn wil transformeren naar interessante woonmilieus of nader onderzoeken op mogelijkheden voor verruiming van de woningvoorraad. Het Bio Science Park behoort hier niet tot een van deze gebieden.

### Retailvisie Leidse regio 2025

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad van Leiden de Retailvisie Leidse Regio vastgesteld. Het belangrijkste doel wat er met deze visie bereikt dient te worden is "Het maken van een vitaal en toekomstbestendig wensbeeld voor de ontwikkeling en transformatie van winkelgebieden binnen de Leidse regio, dat draagvlak heeft bij gemeenten, ondernemers en andere maatschappelijke actoren. In de visie moet het optimaal bedienen van de consument centraal staan en moet de identiteit van de winkelgebieden aansluiten op de inwoners van het verzorgingsgebied".

In de visie is een detailhandelsstructuur 2025 opgenomen. Er zijn daarin vier verschillende winkelgebied onderscheiden. Dit zijn de recreatieve winkelgebieden, boodschappenwinkelgebieden, doelgerichte winkelgebieden en de secundaire aankooplocaties. Per gebied zijn beleidsuitgangspunten vastgesteld. Op grond van de retailvisie is het Bio Science Park aangewezen als secundaire aankooplocatie. Deze locatie blijft behouden als winkelgebied, maar zal niet terugkomen in de verdere visie op de detailhandelsstructuur. Voor deze locatie geldt dat de consument niet actief op zoek gaat naar een aankoop. Aankopen doen gebeurt vaak impulsief omdat de winkelfunctie

ondergeschikt is aan een andere activiteit, zoals reizen of werken. Voor het Leiden Bio Science Park geldt dat het primaire doel werken is. Een klein programma retail past bij deze locatie.

### Ruimtelijk-economische horecavisie Leiden

De horecavisie is vastgesteld op 11 februari 2016 (RV 15.0142). De gemeente Leiden wil met behulp van deze ruimtelijk-economische horecavisie een horecaontwikkeling stimuleren die bijdraagt aan de kwaliteit en identiteit van de stad. In het algemeen bevat de horecavisie een restrictief beleid voor nieuwe horecavestigingen. Het Leiden Bio Science Park (LBSP) kent op dit moment een marginaal horeca-aanbod. Vanwege het grote economische belang, de gewenste campus-kwaliteit en het grote aantal werkplekken en studenten is uitbreiding van de horeca gewenst. De Ondernemersvereniging en de Universiteit ondersteunen deze wens. Horeca bevordert de ontmoeting en uitwisseling van kennis, die in deze omgeving centraal staat. De Universiteit wil bovendien bedrijfskantines uitplaatsen, hetgeen ruimte biedt voor ontwikkeling van horeca in categorie I. Ook is het gebied geschikt voor fastfood- en take awayconcepten en één of meer bedrijven in categorie IV, bijvoorbeeld in een mengvorm met zaal- of congresruimte met focus op de zakelijke markt.

In de horecavisie wordt in drie deelgebieden horeca voorgesteld:

- LBSP deelgebied Boerhaave (eigenaren universiteit en TNO).
- LBSP deelgebied Entree (eigenaar universiteit).
- stationsgebied zijde Bio Science Park.

Voor het Pesthuis en omgeving wordt geen nader programma voorgesteld. Wel kan er mogelijk gebruik worden gemaakt van een afwijking van de visie voor 'pareltjes', bedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging of concept bijdragen aan een sterke uitstraling van een gebied en die vanwege uniciteit iets toevoegen aan het bestaande aanbod in de stad of de regio. Het Pesthuis is qua cultuurhistorische waarde van het gebouw natuurlijk wel een potentiële goede locatie om van deze regeling gebruik te maken.

### Hotels en overige logies bedrijven Leiden

In de visie zijn de uitgangspunten voor het hotelbeleid geformuleerd. De verwachte marktruimte van maximaal 250 kamers voor hotels tot en met 2020 wordt op de volgende manier ingevuld:

- in principe wordt in beginsel binnen de mogelijkheden van de gemeente meegewerkt aan de planontwikkeling en het faciliteren van de vergunningprocedures van de weergegeven plannen voor hotelontwikkelingen in de binnenstad en het Stationsgebied, te weten het boetiekhotel in de Meelfabriek, het kleinschalige hotel in het voormalige wachtgebouw naast de Morspoort en de hotellocatie Rijsburgerblok deel 2 in het Stationsgebied, waarbij de plannen aanvullend nog aan de overige relevante wet- en regelgeving worden getoetst.
- de verwachte marktruimte van maximaal 250 kamers, wordt met 40 hotelkamers aangevuld tot 290 kamers, om zo de verwachte ontwikkeling van de uitbreiding van het hotel Holiday Inn te kunnen faciliteren, met toetsing van het plan aan de overige relevante wet- en regelgeving. De reden hiervan is dat genoemde ontwikkeling goed aansluit bij de recent gerealiseerde uitbreiding van de congres- en vergadervoorzieningen in het hotel en tevens voor de periode tot en met 2020 zorgt voor uitbreiding van de hotelcapaciteit ten behoeve van het Bio Science Park.

- er wordt een uitbreidingsmarge van 5% van het geadviseerde uitbreidingspotentieel van 250 hotelkamers ten behoeve van verzoeken voor realisatie van kleinschalige logiesconcepten (B&B's, zeer kleinschalige hotels) gehanteerd.

Niet als bij de overige horeca kan het college gemotiveerd van de beperkingen in deze visie afwijken voor zogenaamde 'pareltjes': bedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging of concept bijdragen aan een sterke uitstraling van het gebied en die vanwege uniciteit iets toevoegen aan het bestaande aanbod in de stad of de regio. Ook inzake hotelcapaciteit is er binnen de visie voor het Pesthuiscomplex geen programma opgenomen. Wel is een afwijking voor een zogenaamd pareltje in het Pesthuis voorstelbaar. Zeker indien het bijvoorbeeld gaat om een concept dat nog niet in de stad aanwezig is zoals een vijfsterren hotel.

Naar aanleiding van het 'Advies ten behoeve van de hotelvisie gemeente Leiden' van adviesbureau Van Spronsen & Partners, formuleren we de volgende uitgangspunten voor het hotelbeleid. We gaan als volgt om met het advies van Van Spronsen & Partners voor invulling van de verwachte marktruimte van maximaal 250 kamers voor hotels tot en met 2020:

- in principe zullen we binnen de mogelijkheden van de gemeente meewerken aan de planontwikkeling en het faciliteren van de vergunningprocedures van de weergegeven plannen voor hotelontwikkelingen in de binnenstad en het Stationsgebied, te weten het boetiekhotel in de Meelfabriek, het kleinschalige hotel in het voormalige wachtgebouw naast de Morspoort en de hotellocatie Rijsburgerblok deel 2 in het Stationsgebied, waarbij de plannen aanvullend nog aan de overige relevante wet- en regelgeving worden getoetst.
- de verwachte marktruimte van maximaal 250 kamers, wordt met 40 hotelkamers aangevuld tot 290 kamers, om zo de verwachte ontwikkeling van de uitbreiding van het hotel Holiday Inn te kunnen faciliteren, met toetsing van het plan aan de overige relevante wet- en regelgeving. De reden hiervan is dat genoemde ontwikkeling goed aansluit bij de recent gerealiseerde uitbreiding van de congres- en vergadervoorzieningen in het hotel en tevens voor de periode tot en met 2020 zorgt voor uitbreiding van de hotelcapaciteit ten behoeve van het Bio Science Park.
- we hanteren een uitbreidingsmarge van 5% van het geadviseerde uitbreidingspotentieel van 250 hotelkamers ten behoeve van verzoeken voor realisatie van kleinschalige logiesconcepten (B&B's, zeer kleinschalige hotels).
- net als bij de overige horeca kan het college gemotiveerd van de beperkingen in deze visie afwijken voor zogenaamde 'pareltjes': bedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging of concept bijdragen aan een sterke uitstraling van het gebied en die vanwege uniciteit iets toevoegen aan het bestaande aanbod in de stad of de regio.

### Nota mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de visie van het rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De Nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen. De Nota Mobiliteit is een zogenaamde planologische kernbeslissing (pkb), een planfiguur die wordt beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en die de nota zijn wettelijke status geeft. Dit betekent dat eerst een beleidsvoornemen wordt gemaakt, waarna inspraak en advies volgen en tot



slot een kabinetsstandpunt met parlementaire behandeling. De minister van Verkeer en Waterstaat heeft op 28 mei 2004 de hoofdlijnennotitie voor de Nota Mobiliteit aan de Tweede Kamer aangeboden. In de hoofdlijnennotitie worden de volgende beleidsdoelen aangegeven:

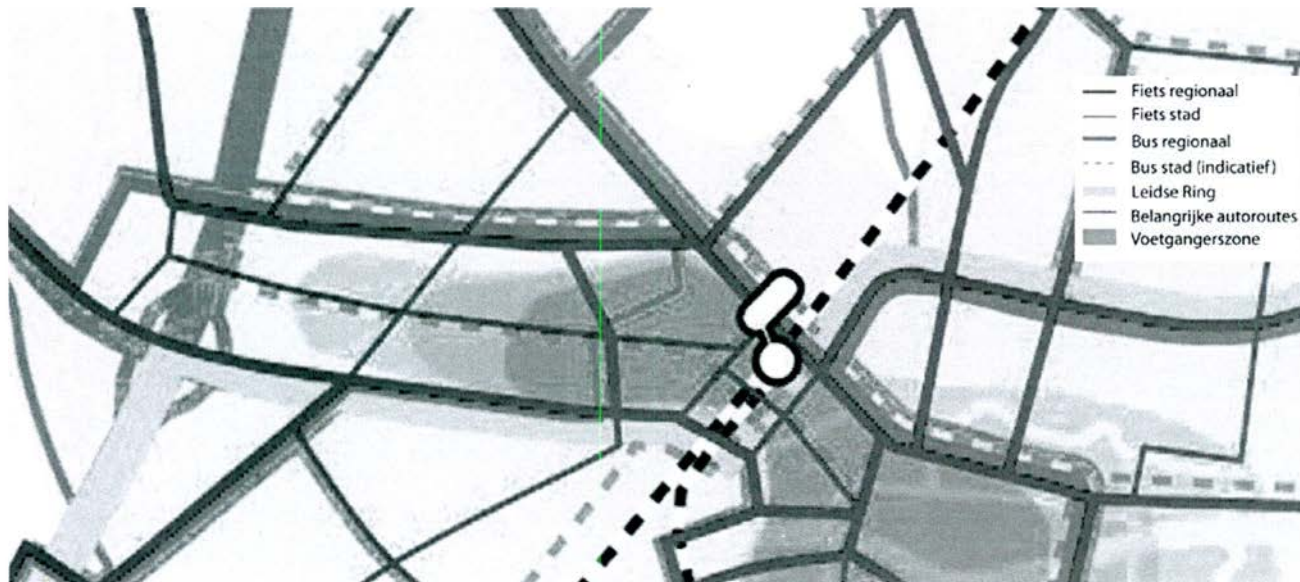
- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid.
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden.
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling.
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter) nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

### Regionaal verkeer- en vervoerplan (RVVP)

Begin juli 2002 is het ontwerp Regionaal Verkeer- en Vervoerplan verschenen. In dit RVVP met de titel 'De Regio's Verbonden' wordt aangegeven wat de komende jaren het beleid zal zijn voor de Leidse Regio, de Duin en Bollenstreek en de Provincie Zuid-Holland. Met het plan wil men vraagstukken aanpakken die op het gebied van mobiliteit een bijdrage leveren aan een goed klimaat om te wonen, werken en ondernemen in de regio.

Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende aandachtsvelden en doelen



Fragment totaalbeeld verkeer volgens Mobiliteitsnota 2015-2022

van belang:

- a. mobiliteit en ruimte:**
  - betere afstemming van de ruimtelijke ontwikkelingen en de vervoersnetwerken.
  - bundeling van activiteiten op locaties die goed bereikbaar zijn met de vervoermiddelen die daarbij horen; in dit geval het openbaar vervoer.
  - een uitgekende ruimtelijke ordening, zodat gebruik van fiets en openbaar vervoer gestimuleerd worden.
- b. de fiets:**
  - meer gebruik van de fiets in stedelijke gebieden.
  - gebruik van fiets als voor- en natransport bij het openbaar vervoer
- c. openbaar vervoer:**
  - een snel en hoogwaardig verbindend regionaal hoofdnet (RijnGouwe-Lijn).
  - het hoofdnet en het onderliggend netwerk moeten afzonderlijk en eenduidig herkenbaar zijn.

### Mobiliteitsnota Leiden 2015-2022

Deze nota legt het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Leiden vast. De nota benoemt de ambities die Leiden op het vlak van mobiliteit heeft, en benoemt maatregelen om deze ambities te realiseren. De looptijd van de Mobiliteitsnota is van 2015 tot en met 2022. Deze periode komt overeen met de Investeringsagenda Infrastructuur waar Leiden ook aan werkt. In de Investeringsagenda worden de middelen belegd voor infrastructuurprojecten. In deze Mobiliteitsnota zijn zeven ambities verwoord:

- versterken van de hoofdontsluitingsstructuur.
- bereikbaarheid en omgevingskwaliteit in balans brengen.
- stimuleren van langzaam verkeer.
- stimuleren van OV-gebruik.

- bijdragen aan duurzaamheid en aan minder milieuhinder.
- werken aan een gastvrij Leiden.
- moderne technologie meer inzetten ten behoeve van verkeer en vervoer.

Met deze ambities wordt een bijdrage geleverd aan het doel de Leidse agglomeratie een regio te maken van internationale kennis, historische cultuur, met een prettige en hoogwaardige woonomgeving, die goed bereikbaar is. Op het fragment (zie pagina 43) van de kaart uit de Mobiliteitsnota is te zien hoe het Pesthuiscomplex ontsloten is met de verschillende infrastructuren. De locatie Pesthuis en omgeving ligt midden in een web van infrastructuur waar de 'draden' voor alle vervoersmodaliteiten een belangrijke rol spelen. Het meest in het oog springt de Plesmanlaan die deel uitmaakt van het Leidse Ring Noord, een verbinding voor autoverkeer tussen A44 en A4. Bij de keuze voor toekomstige functies in het Pesthuis-complex dient rekening te worden gehouden met deze wegenstructuur.

Het projectgebied wordt ontsloten door de Pesthuislaan. De Pesthuislaan is aangesloten op de Plesmanweg, een ontsluitingsweg die berekend is op het verwerken van veel verkeer.

### Beleidsregels parkeernormen

Op 19 mei 2015 heeft het college van B&W de 1e wijziging van de nota 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' vastgesteld. Deze beleidsregels gelden als toetsingskader bij aanvragen voor ruimtelijke activiteiten, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid van de Wabo. Het gaat om nieuwbouw en om verbouw en/of uitbreiding van bestaande gebouwen, maar ook om afwijkingen van het bestemmingsplan als het gaat om functiewijzigingen.

Het doel van dit beleid is dat initiatiefnemers van ruimtelijke activiteiten op eigen terrein voorzien in parkeer-/stallingsruimte voor auto's, dan wel laad- of losruimte, als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van die ruimtelijke activiteiten. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt gezorgd voor voldoende plaats voor geparkeerde auto's bij de diverse voorzieningen en functies. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen wordt primair bij de veroorzaker van de parkeervraag gelegd. De ruimte in Leiden is namelijk schaars en de leefbaarheid van wijken hangt nauw samen met het gebruik van de openbare ruimte.

Voor de verschillende zones in Leiden ("binnenstad", "schil" en "rest") en de twee subzones ("binnenstad bij station" en "schil bij station") en de verschillende functies gelden eigen, specifieke normen. Aan de hand van deze normen dient per geval in de concrete situatie te worden bepaald welke parkeerbehoefte ontstaat en in hoeveel parkeer-/stallingsruimte moet worden voorzien. Het Pesthuiscomplex ligt in de zone "Binnenstad bij station".

### Bomenverordening en Groene Kaart

In de bomenverordening, vastgesteld door de raad op 11 februari 2016 (RV 15.0103) worden de Groene Kaart, uitvoering van veiligheid houtopstanden, het vergunningstelsel van houtopstanden, kapverbod voor beschermde houtopstand, criteria voor vergunningverlening en het Bomenfonds vastgelegd. Hier rechts een fragment van de Groene Kaart voor het Pesthuis en omgeving. Er is te zien dat er zowel een beschermde boomstructuur als een beschermd boomgebied ligt en dat er aan de onderzijde een waardevolle



boom (een 66-jarige eenstijlige meidoorn, boomnummer 195626) staat. Dit betekent veel voor de bestaande groenstructuren.



Fragment uit Groene Kaart

### Duurzaamheid

Vanaf 1 juli 2018 wordt er geen nieuwbouw meer gerealiseerd die afhankelijk is van aardgas. De gemeente Leiden anticipeert hierop met De Leidse Warmtevisie (12 september 2017). Met het uitgangspunt dat Leiden in 2050 aardgasvrij zal zijn worden volgens de principes betaalbaar, betrouwbaar en duurzaam 6 gebieden aangewezen die in 2035 aardgasvrij zullen zijn. Deze ambitie komt voort uit het in december 2015 vastgestelde programma Leiden Duurzaam 2030 en de Duurzaamheidsagenda Leiden 2016-2020. Werken aan een Duurzaam Leiden 2030.

Naast doelstelling voor de energietransitie worden ook doelstellingen geformuleerd om de stad voor te bereiden op het veranderende klimaat en de gevolgen die dat heeft voor klimaatadaptatiemaatregelen en de biodiversiteit.

De nieuwe invulling van het Pesthuiscomplex dient minstens te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen. Met de initiatiefnemer zullen nadere afspraken worden gemaakt over optimalisatie van de duurzaamheidsambities.

Een nieuwe inrichting van de openbare ruimte gebeurt klimaat robuust. Dat betekent dat de openbare ruimte zodanig ingericht wordt dat zoveel mogelijk wordt ondernomen om wateroverlast en hittestress in de toekomst te voorkomen.

### Duurzaam renoveren monumenten

Erfgoed Leiden en Omstreken zet zich actief in voor verduurzaming van monumenten. Eigenaren kunnen een gratis maatwerkadvies krijgen voor duurzaamheidsmaatregelen.

### Beleidsakkoord Leiden 2018-2022

Op 17 mei 2018 hebben de onderhandelaars van D66, GroenLinks en PvdA het beleidsakkoord 2018-2022 "Samen maken we de stad" gepresenteerd. Het akkoord kent de ondertitel "Werkend aan een groen, sociaal en ondernemend Leiden" en biedt onder meer inzicht in de richting waar het beleid ten aanzien van verkeer en parkeren op gaat. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het aanpassen van de parkeernormen voor nieuwbouw, waarbij per deelgebied een differentiatie kan worden ingevoerd.

De mogelijkheden voor meer flexibele parkeernormen worden onderzocht. Gelet op de woningbouwopgave en het belang van het realiseren van voldoende woningen binnen de gemeente Leiden is het daarbij aannemelijk dat het nieuwe parkeerbeleid een versoepeling gaat betekenen voor wat betreft de vereiste parkeernorm. Binnen Leiden worden initiatieven voor deelauto's (of andere mobiliteitsconcepten) dan ook actief ondersteunt, omdat het ook steeds minder vanzelfsprekend is om een eigen auto aan te schaffen en te kunnen parkeren. Onderzocht wordt verder wat eraan gedaan kan worden om het autobezit (zeker de tweede en derde auto) minder aantrekkelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan het uitbreiden van betaald parkeren en hogere tarieven voor parkeervergunningen.



#### 4.1.4. Conclusie beleid

Voor herbestemmingsmogelijkheden van het Pesthuiscomplex, is aansluiting gezocht bij rijks-, provincie- en gemeentelijk beleid. Hierbij is met name gekeken naar het vigerende kantoor-, bedrijven-, horeca-, hotel-, detailhandels- en woningbeleid. Veel functies zijn in principe mogelijk in het Pesthuiscomplex, maar er zijn wel voorwaarden aan de schaal, de bijzonderheid (exclusiviteit) en de mate waarin de functie bijdraagt aan levendigheid. In zijn algemeenheid scoren die invullingen het best die een kleinschalig karakter hebben, exclusief zijn en zorgen voor dynamiek. In deze paragraaf wordt per herbestemmingsmogelijkheid de conclusie ten aanzien van het vigerende beleid weergegeven.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de functies: wonen, hotels, bedrijven, detailhandel in principe niet gewenst (of alleen onder specifieke voorwaarden). Om dergelijke functies mogelijk te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden. De functies wonen en maatschappelijke voorzieningen zijn aan specifieke plaatsen binnen de projectlocatie toegewezen. Indien deze functies op andere locaties gewenst zijn dient eveneens een planologische procedure doorlopen te worden.

De (herbestemmings)mogelijkheden die goed aansluiten bij het vigerende beleid zijn:

- kantoor.
- horeca.
- detailhandel (secundaire).
- leisure/recreatie.
- maatschappelijke voorzieningen.

##### *Kantoor*

Ondanks dat de provincie ernaar streeft om de leegstand te beperken door plancapaciteit te reduceren en door bestaande leegstaande kantoren te herstructureren of te transformeren zijn er nog mogelijkheden om kantoor vierkante meters toe te voegen. Nieuwe kantoren mogelijkheden doen zich voor op concentratielocaties en op een aantal scienceparken ten behoeve van verdere versterking van de Kennisas, zoals Bio Science Park Leiden-Oegstgeest.

Er zijn inzake het Bio Science Park tussen de gemeente Leiden, gemeente Oegstgeest, Universiteit Leiden en provincie Zuid-Holland afspraken gemaakt over branching. Er wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën (zie vigerend bestemmingsplan). Alleen kantoren die ondersteunend zijn aan deze hoofdfunctie zijn toegestaan, andere kantoorontwikkeling is niet gewenst.

##### *Bedrijven*

Leiden Bio Science Park betreft een bedrijventerrein met een concentratie van ondernemingen, onderwijs en kennisinstellingen en organisaties met activiteiten in de life sciences. Op basis van de vigerende beleidsstukken wordt binnen het Bio Science Park een mengeling van functies nagestreefd. Het primaire doel blijft hier echter werken. Dat betekent dat het wenselijk is dat de andere functies in dienst staan van de life sciences bedrijven en kenniscentra.

##### *Wonen*

De woningbehoefte in Leiden is groot en Leiden wil zich als internationale

kennisstad in het bijzonder kenniswerkers/expats en internationale studenten faciliteren. Het Pesthuis e.o. is door de aard van het gebied gekenmerkt door de aanwezigheid van kennis(gerelateerde) bedrijven, door de nabijheid van zowel station en uitvalswegen en door de directe nabijheid van sportvoorzieningen en relatieve nabijheid van het centrum, zeer geschikt voor deze doelgroepen.

##### *Detailhandel*

Het vestigen van nieuwe detailhandel dient respectievelijk voornamelijk binnen de bestaande winkelstructuur en op aangewezen locaties plaats te vinden. Het gemeentelijk beleid is gericht op clustering. Leiden Bio Science Park behoort niet tot de detailhandelstructuur van Leiden. Wel wordt het beschouwd als een secundaire aankooplocatie, ondergeschikt aan een de activiteit werken, waardoor ondersteunende detailhandel mogelijk is binnen het Pesthuiscomplex. Een klein programma retail past bij deze locatie.

##### *Recreatie/Leisure*

Het toerisme van Leiden is vooral geënt op het bieden van culturele voorzieningen zoals musea, schouwburg, monumentenzorg en archeologie, theater, universiteit en cursusinstellingen. Deze toeristische centra zijn veelal in de Leidse binnenstad gelegen. Het Bio Science Park behoort hier niet toe. Aangezien het Bio Science Park redelijk dicht bij de binnenstad is gelegen biedt leisure dat gericht is life sciences wel kansen.

##### *Maatschappelijke voorzieningen*

In het vigerend bestemmingsplan zijn maatschappelijke voorzieningen binnen het projectgebied reeds toegestaan. Op grond van deze bestemming gelden de volgende functies: voorzieningen zoals gezondheidszorg, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingshuizen, welzijnsvoorzieningen, cultuurvoorzieningen, sociale voorzieningen, religieuze voorzieningen, musea, bibliotheken, onderwijsvoorzieningen, wetenschappelijk onderzoek, openbare dienstverlening en verenigingsleven, musea, schouwburg, theater universiteit en cursusinstellingen zijn op grond van deze bestemming toegestaan. Er is echter geen specifiek beleid. Aangezien het Bio Science Park primair gericht is op life sciences bedrijven en kenniscentra is gewenst dat eventuele maatschappelijke voorzieningen ondersteunend hieraan zijn. Te denken valt aan scholen of musea zoals het Naturalis.

##### *Horeca*

Voor het Pesthuis e.o. wordt geen nader programma voorgesteld. Wel kan er mogelijk gebruik worden gemaakt van een afwijking van de visie voor 'pareltjes', bedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging of concept bijdragen aan een sterke uitstraling van een gebied en die vanwege uniciteit iets toevoegen aan het bestaande aanbod in de stad of de regio. Het Pesthuis is qua cultuurhistorische waarde van het gebouw natuurlijk wel een potentiële goede locatie om van deze regeling gebruik te maken.

##### *Hotel*

Ook inzake hotelcapaciteit is er binnen de visie voor het Pesthuis geen programma opgenomen. Wel is een afwijking voor een zogenaamd pareltje in het Pesthuis voorstelbaar. Zeker indien het bijvoorbeeld gaat om een concept dat nog niet in de stad aanwezig is zoals een vijfsterren hotel. Het college kan gemotiveerd van de visie afwijken voor zogenaamde 'pareltjes': bedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging of concept bijdragen aan een sterke uitstraling van het gebied en die vanwege uniciteit iets toevoegen aan het

bestaande aanbod in de stad of de regio.



# 4. Planologische informatie

## 4.2. Regelgeving

### 4.2.1. Vigerend bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park en station'

De gronden van het projectgebied vallen binnen de grenzen van het door de gemeenteraad van Leiden op 23 januari 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park en station' (RV 13.0149). Zie onderstaande kaart.

De gronden zijn voornamelijk bestemd als 'Maatschappelijk-3' (oranje in kaart). Daarnaast zijn binnen het projectgebied de bestemmingen 'Wonen' (geel), 'Groen', 'Water' en 'Verkeer' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' (in onderstaande kaart rechts met rood weergegeven) en 'Waarde - Archeologie 5', voor de noordelijke strook van het projectgebied (onderstaande kaart rechts, boven rood gebied) van toepassing. De bouwvlakken binnen het projectgebied liggen om de gebouwen heen en mogen voor 100% bebouwd worden. Voor het hoofdgebouw geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter, de maximale bouwhoogten van de bijgebouwen bedragen 5-6 meter. Ten noordwesten van het Pesthuis is de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing' van toepassing. De monumentale bijgebouwen ten westen en ten noorden van het Pesthuis hebben de bouwaanduiding 'karakteristiek' toegewezen gekregen.

#### Maatschappelijk 3 (oranje)

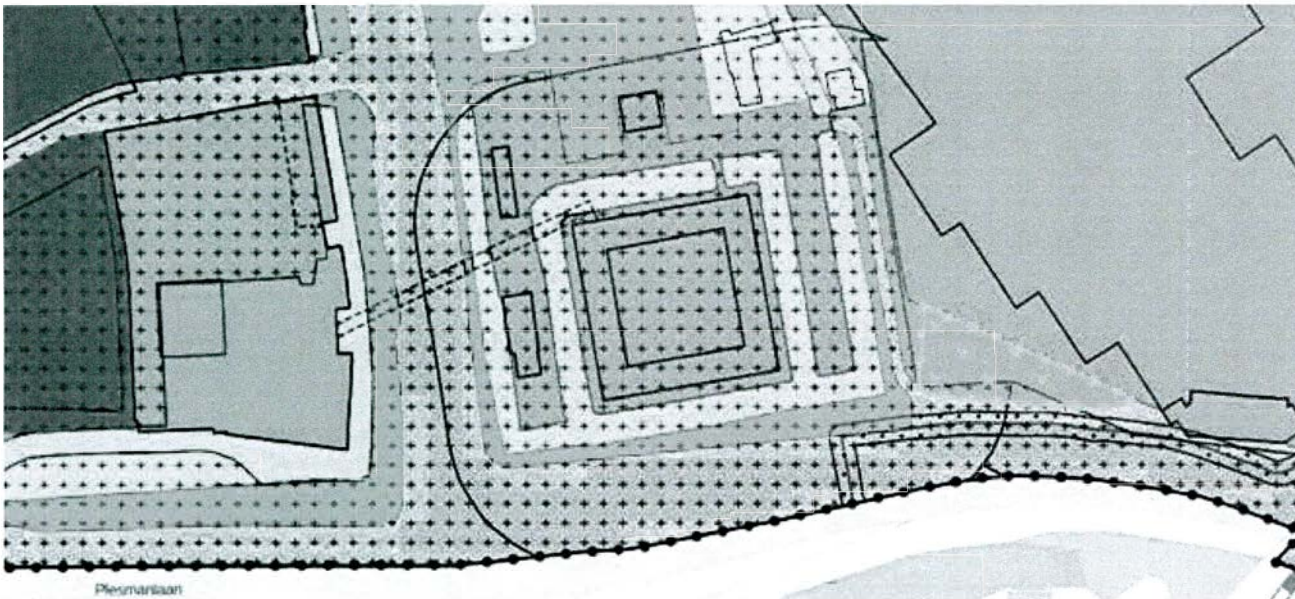
De voor 'Maatschappelijk-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen (voorzieningen zoals gezondheidszorg, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingshuizen, welzijnsvoorzieningen, cultuurvoorzieningen, sociale voorzieningen, religieuze voorzieningen, musea, bibliotheken, onderwijsvoorzieningen, wetenschappelijk onderzoek, openbare dienstverlening en verenigingsleven).
- kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kantoor' (is binnen het projectgebied niet van toepassing) met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
  - (gebouwde) parkeervoorzieningen.
  - voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf.
  - voorzieningen voor laden en lossen.
  - in- en uitritten en ontsluitingswegen.
  - tuinen.
  - verhardingen.
  - nutsvoorzieningen.
  - groenvoorzieningen.
  - water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- een overbouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

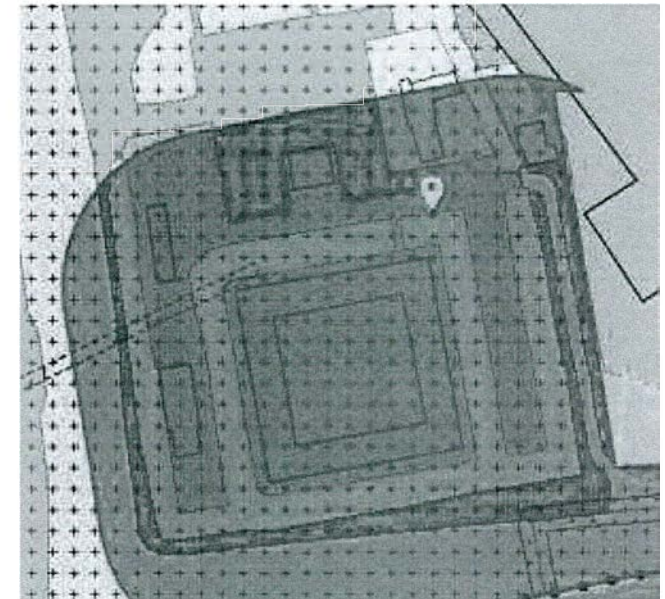
bouwaanduiding - overbouwing'.

#### Groen (groen)

- groenvoorzieningen.
- voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf.
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- nutsvoorzieningen.
- speelvoorzieningen.
- in- en uitritten voor gemotoriseerd verkeer.
- kunstobjecten.
- oeververbindingen in de vorm van bruggen en vlonders.
- een post voor ambulancevervoer met de daarbij behorende parkeerplaatsen, Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ambulancevervoer', waarbij maximaal 25% van de bebouwde grondoppervlakte voor ander bijzonder personenvervoer toegestaan is (niet van toepassing binnen het projectgebied);
- een dienstwoning behorende bij het in artikel 8.1 onder i genoemde bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ambulancegebouw' (niet van toepassing binnen het projectgebied);
- een overbouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'.



Fragment van 'verbeelding' bestemmingsplan 'Leiden Bio science park en station'.



Fragment van 'verbeelding' bestemmingsplan met waarde - Archeologie 3 in rood



Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Binnen het projectgebied is ter plaatse van de bestemming 'Groen' geen bouwvlak aanwezig waardoor binnen deze bestemming geen gebouwen zijn toegestaan.

Ten noorden en zuiden van de Sandifortdreef, tussen het LUMC, de Plesmanlaan, de Darwinweg en de Wassenaarseweg ligt het Leeuwenhoekpark. Het Leeuwenhoekpark is een belangrijke groenvoorziening in het plangebied. In de toekomst zal de groene functie van dit gebied nog belangrijker worden: het zal de verbinding worden tussen het Singelpark en het Bos van Bosman. Hiertoe wordt ook een brede groenstrook vanaf de Sandifortdreef richting de Wassenaarseweg in het plan opgenomen. In het bestaande groengebied zijn ook het Pesthuis, De Stal, thans in gebruik als horeca en Stichting De Valk, aanwezig. Deze zijn allen positief bestemd.

#### Verkeer (grijs)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor: gemotoriseerd verkeer met bijbehorende voorzieningen; langzaam verkeer met bijbehorende voorzieningen; openbaar vervoer met bijbehorende voorzieningen; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tunnel' een tunnel voor het doorgaande gemotoriseerde verkeer en/of langzaam verkeer (niet van toepassing binnen het projectgebied).

- (ondergrondse) parkeervoorzieningen, met uitzondering van de gebieden met aanduiding (-sv-p) waar parkeren niet is toegestaan, met uitzondering van parkeerplaatsen voor mindervaliden.
- een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) (niet van toepassing binnen het projectgebied).
- groenvoorzieningen.
- speelvoorzieningen.
- fietsenstallingen.
- gebouwde ondergrondse fietsenstallingen.
- (gebouwde) taxistandplaatsen.
- nutsvoorzieningen.
- hondenuitlaatplaatsen.
- in- en uitritten.
- kunstwerken.
- straatmeubilair.
- (ondergrondse) inzamel punten voor afvalstoffen.
- geluidswerende voorzieningen.
- luchtschermen.
- terrassen ten behoeve van horecadoeleinden.
- balkons, luifels en overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op de aangrenzende bestemming.
- een overbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw'. wegen en voet- en fietspaden.
- geluidwerende voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen met uitzondering van fietsenstallingen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg). Deze parkeergarage mag maximaal 40 meter hoog worden. Gebouwde fietsenstallingen mogen alleen verdiept of half verdiept worden gebouwd.

#### Wonen (geel)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen.
- aan-huis verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' tevens voor horecabedrijven in maximaal categorie IV en maatschappelijke doeleinden, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>.

Met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- in- en uitritten ten behoeve van deze parkeervoorzieningen;
- tuinen en verhardingen;
- nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### Water (blauw)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- groenvoorzieningen.
- nutsvoorzieningen.
- kunstobjecten.
- een overbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw'.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 4.2.2. Stedenbouw/Welstand

Sinds 1 december 2014 is de Welstandsnota 2014 van kracht. Deze regelt de welstandsaspecten van de aan te vragen/ aangevraagde omgevingsvergunning voor bouwplannen. Er zijn vier welstandsniveaus: welstandsvrij, beheer met aandacht, terughoudend beheer en behoud. Zoveel mogelijk gebieden hebben 'terughoudend beheer' als welstandsniveau. Dat is een lichte welstandstoets, met minimum eisen en zoveel mogelijk vrijheid voor de burger. Voor de beschermde stadsgesichten blijft het welstandsbeleid gericht op behoud van het waardevolle historische beeld.

Voor het overgrote deel van het Leiden Bio Science Park is het welstandsniveau 'terughoudend beheer' van toepassing (zie kaart). Voor de zuidelijke strook, langs de Plesmanlaan, geldt daarentegen 'beheer met aandacht'. Het beleid is hier gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De welstandcommissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Het is niet de verwachting dat in de strook nabij de Plesmanlaan, de zuidelijke strook behorende tot het Pesthuiscomplex, nieuwbouw zal worden gerealiseerd. Dit betekent dat voor het Pesthuiscomplex met name het welstandsniveau 'terughoudend beheer' van belang is. De welstandstoets is gebaseerd op handhaving van een basiskwaliteit, met zo veel mogelijk vrijheid voor de burger. Er wordt een minimum aantal eisen gesteld. Bouwplannen worden getoetst aan de hand van de criteria, die in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten worden toegepast.

Binnen dit welstandsniveau 'terughoudend beheer' zijn de volgende criteria van toepassing:

#### Ligging

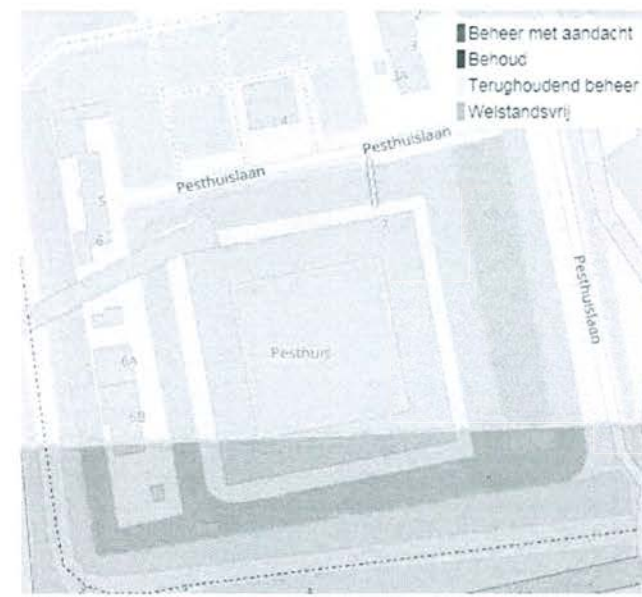
- per erf of kavel is er één hoofdmasa
- de rooilijnen van de hoofdmasa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

#### Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm van meerdere lagen zonder kap
- accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Plesmanlaan)
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa en per complex gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlagen 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
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex



Welstandskaat



#### Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang

Indien nieuwbouw wordt beoogd binnen het projectgebied dient rekening te worden gehouden met bovenstaande criteria.

### 4.2.3. Verkeer

#### Ontsluiting

Het projectgebied wordt ontsloten door de Pesthuislaan. De Pesthuislaan is aangesloten op de Plesmanweg, een ontsluitingsweg die berekend is op het verwerken van veel verkeer.

#### Parkeren

De van toepassing zijnde parkeernormen zijn afhankelijk van de ligging van het gebied in de gemeente. Zo wordt onderscheid gemaakt tussen: binnenstad, binnenstad bij station, schil, schil bij station en rest. Het Pesthuiscomplex behoort tot de zone 'schil'.

Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is ter plaatse van het Pesthuiscomplex is afhankelijk van het beoogde programma. Zodra het programma bekend is, dient de parkeerbehoefte in beginsel berekend te worden aan de hand van de hiervoor in paragraaf 3.1.3 vermelde parkeernorm. Onderdeel van de vaststelling van deze parkeernorm is de mogelijkheid van aftrek van het bestaand tekort aan parkeerplaatsen zoals dat op basis van de huidige functie reeds het geval is.

Indien en voor zover redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan deze parkeernorm kan in gesprek worden gegaan met de gemeente Leiden. In een dergelijk gesprek zal eerste worden bekeken op welke wijze verdere parkeeroplossingen op het eigen terrein kunnen worden opgelost. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan het aanpassen van de straat die geldt voor de eis van "eigen terrein". Verder zou kunnen worden bekeken welke mogelijkheden er zijn in de directe omgeving van het complex. Tot slot zou de mogelijkheid van een administratieve afwijking van de norm kunnen worden bekeken. In ieder geval zal de gemeente zich inspannen (inspanningsverplichting) om met de koper tot een oplossing te komen voor zover dit redelijkerwijs van haar gevraagd kan worden.

Parkeernormen variëren per functie, hieronder een aantal voorbeelden ter indicatie voor de zone 'Binnenstad bij station':

#### Wonen

- Koopwoning boven 120 m<sup>2</sup> BVO 1,3 per woning
- Onzelfstandige wooneenheden 0,1 per eenheid

#### Winkels

- winkel (incl. supermarkt) 2,5 per 100 m<sup>2</sup> VVO
- kringloopwinkel 1 per 100 m<sup>2</sup> VVO

#### Werkgelegenheid

- (commerciële)dienstverlening (baliefunctie) 1 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- kantoren zonder baliefunctie 0,8 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven 0,7 per 100 m<sup>2</sup> BVO

- lifescience bedrijven, categorie 1 (bedrijfsmatig) 0,8 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- lifescience bedrijven, categorie 2 (kantoorachtig) 1,1 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- lifescience bedrijven, categorie 3 (kantoor) 1 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- bedrijfsverzamelgebouw 0,8 per 100 m<sup>2</sup> BVO

#### Horeca

- Café, bar, discotheek 3 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- Cafeteria, lunchroom, thee-en koffiehuis 1 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- Restaurant, eetcafé 6 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- Hotel 2 per 10 kamers
- Pension, bed & breakfast 0,1 per kamer

#### Onderwijsvoorzieningen

- beroepsonderwijs dag 0,03 per studentplaats + 0,1 per arbeidsplaats
- crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf 0,6 per arbeidsplaats
- Kiss+Ride afzetplaatsen 1 per 100 leerlingen

#### Culturele voorzieningen

- museum, bibliotheek 0,3 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- bioscoop, theater, muziekcentrum, schouwburg 2 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- social-cultureel centrum, wijkgebouw 1 per 100 m<sup>2</sup> BVO

#### Sportvoorzieningen

- dansstudio, sportschool, fitnesscentrum 1,3 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- bowlingcentrum, biljardcentrum 0,8 per baan of tafel

#### Zorgvoorzieningen

- verpleeg- en verzorghuis 0,5 per wooneenheid
- arts, maatschap, therapeut, consultatiebureau 1,5 per behandelkamer
- apotheek 2 per apotheek

#### Overige voorzieningen

- evenementenhal, beurs- of congresgebouw 3 per 100 m<sup>2</sup> BVO
- volkstuin 1 per 10 tuinen
- religiegebouw 0,1 per zitplaats

### Fietsparkeernormen

In paragraaf 5.3 van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' staan kencijfers voor fietsparkeren voor diverse functies. In de tabellen 10 tot en met 17 is sprake van een bandbreedte tussen een minimum en een maximum kencijfer. Als Leidse parkeernorm voor het aantal bij niet-woonfuncties te realiseren fietsparkeerplaatsen geldt de bovenste helft van de bandbreedte van de fietsparkeerkencijfers van CROW. Indien een initiatiefnemer van een ruimtelijke activiteit de te verwachten stallingsvraag specifiek kan onderbouwen, geniet dat de voorkeur. Voor woonfuncties geldt het bepaalde in het Bouwbesluit.

### Verkeersaantrekkende werking

Iedere functie brengt een bepaalde verkeersaantrekkende werking met zich mee. Om de verkeersaantrekkende werking te bepalen kan gebruikt worden gemaakt van de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren'. Het projectgebied is gelegen in de schil van het centrum. Winkels hebben over het algemeen een hoge verkeersaantrekkende werking. Woningen of een hotel hebben een aanzienlijke lagere verkeersaantrekkende werking. Afhankelijk van het definitieve programma kan de verkeersaantrekkende werking worden bepaald.

### 4.2.4. Milieu

#### Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naar mate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie (tabel 1). De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

Tabel 1 richtafstanden per milieucategorie



van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

#### Toetsing planinitiatieven

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Direct grenzend aan het plangebied bevinden zich twee bedrijven/instellingen waarbij sprake is van een bijzondere (milieu)categorie die niet is opgenomen in de VNG handreiking. Het gaat hierbij om het LUMC en de bloedbank Sanquin. Dit komt omdat binnen die bedrijven of instellingen sprake is van laboratoria waarin gewerkt wordt met pathogene micro organismen (pmo) en/of genetisch gemodificeerde organismen (ggo).

Tot op heden werd bij ruimtelijke plannen in Leiden Bio Science Park een afstand van 100 meter tot laboratoria en bedrijven/instellingen waar activiteiten plaatsvinden met genetisch gemodificeerde organismen (ggo's) in acht genomen. Deze zoneringsafstand is in 2002 vastgesteld.

Onderzocht is of deze afstand nog steeds gehanteerd zou moeten worden. In 2002 is door TNO een onderzoek uitgevoerd dat ten grondslag lag aan de huidige milieuzo- nering op het park. In dit onderzoek wordt onder andere geconstateerd dat er geen totaal overzicht (met classificatie) van de gebruikte ggo's is en dat de mate van adequaatheid van het bedrijfsbeleid en de beheersbaarheid van de eventuele risico's wisselend is. Ook is ge- noemd dat de wet- en regelgeving over ggo's nog sterk in ontwikkeling was en dat ggo's maatschappelijk omstreden kunnen zijn, afhankelijk van organisme en toepassing. Gegeven deze onzekerheden en de mogelijke bezorgdheid van burgers is veiligheidshalve de destijds geldende advieswaarde van 50 meter voor (bio)chemische laboratoria in de VNG-Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" opgehoogd met 1 categorie tot 100 meter. Dit was een bestuurlijk- ke keuze. Een onderbouwing hiervoor is verwoord in de notitie "Milieuzonering in de Leeuwen- hoek", opgesteld door de Milieudienst West-Holland. In 2009 is in de VNG-Handreiking de aan te houden richtafstand voor (bio)chemische laboratoria verlaagd van 50 meter naar 10 meter.

Door bureau RoyalHaskoningDHV is in augustus 2015 onderzoek gedaan naar een eventuele herziening van de milieuzonering voor de activiteiten met ggo's in Leiden Bio Science Park.

De Omgevingsdienst heeft het rapport beoordeeld en trekt hieruit de volgende conclusies. Uit het onderzoek van RHDHV blijkt dat er geen reden is om voor laboratoria waarin ggo- onderzoek wordt gedaan voor het aspect gevaar een grotere afstand te hanteren dan de in de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" opgenomen afstand van 10 meter voor bio-chemische laboratoria. In het onderzoek van RHDHV wordt een groot aantal maatregelen beschreven waardoor de kans op het vrijkomen van organismen en de kans op nadelige effecten geminimaliseerd wordt. De aanbeveling van RHDHV om een leefbaarheidszone, groter dan 10 meter, te creëren ten behoeve van een prettige groene woonomgeving kan worden overgenomen.

Als wordt aangesloten bij richtafstanden die voor de milieuaspecten geur en geluid zijn geformuleerd zou een afstand van 30 meter aangehouden kunnen worden. Deze zone geldt dan voor de bedrijven en instellingen waar ggo-onderzoek wordt uitgevoerd. Dit komt dan overeen met een milieucategorie 2 waarbij de werkzaamheden vergelijkbaar zijn met (bio)chemische laboratoria.

Gelet op de wens van de gemeente Leiden om binnen het LBSP te kiezen voor woongebieden waarin ook "lichte" bedrijvigheid en stedelijke voorzieningen zijn toegestaan, is een zonering op basis van een richtafstand voor "gemengd gebied" acceptabel.

#### Conclusie

De milieucategorie voor laboratoria op het LBSP waarin ggo-onderzoek wordt gedaan komt overeen met categorie 2. Direct grenzend aan het plangebied bevinden zich twee bedrijven/ instellingen waar gewerkt wordt met ggo te weten het LUMC en Sanquin. De realisatie van nieuwe gevoelige objecten dient hierbij op een afstand van 10 meter of meer van de bestemmingsgrens van deze bedrijven te worden gesitueerd om aan de richtafstanden voor deze laboratoria te voldoen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn in de huidige situatie een tweetal woonbestemmingen binnen het Pesthuiscomplex aanwezig die binnen de richtafstanden van het LUMC zijn gelegen. Dit is een bestaande situatie met zijn bestaande rechten. Wanneer een bouwvergunning wordt ingediend om het gebouw gedeeltelijk te vernieuwen wordt onder andere getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat indien de vernieuwingen passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' op dit onderdeel niet geweigerd kan worden. Bedrijven en milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van gevoelige functies.

#### Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden ander normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is bij de Omgevingsdienst het volgende bodemonderzoek bekend: Verkennend (water)bodemonderzoek (NEN 5740 en NEN 5720) Pesthuislaan in Leiden, Envita, rapportnummer 204574-10/R04, datum 8 juli 2015. Hieronder worden dit bodemonderzoeken toegelicht.

Verkennen (water)bodemonderzoek, rapportnummer 204574-10/R04, d.d. 8 juli 2015, betreffende de gedempte sloot overig terreindeel, Pesthuis en overig terreindeel (incl. watergangen). Bij diverse boringen zijn bijmengingen met sporen tot matig puin- en baksteenresten en/of zwak koolhoudend materiaal waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond visueel geen asbestverdachte

materialen waargenomen. Er is geen formeel asbestonderzoek uitgevoerd.

De onderzoekslocatie is opgedeeld in drie delen: gedempte sloot, Pesthuis en overig terreindeel. Ter plaatse van de gedempte sloot, het Pesthuis en het overgrote deel van het overige terrein zijn enkel lichte verontreinigingen in de grond geconstateerd. Op het zuidelijk deel van het overig terrein daarentegen is in de bovengrond een sterke verontreiniging met lood aangetoond. Op basis van de huidige resultaten is de omvang van de verontreiniging met lood ter plaatse van het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie, zowel horizontaal als verticaal, niet volledig in beeld. Hiervoor dient – ten aanzien van de ontwikkellocatie - nader onderzoek uitgevoerd te worden. Buiten de ontwikkellocatie is nader onderzoek alleen vereist als zich daar in de toekomst ontwikkelingen zouden voordoen. Indien men nu zekerheid wil hebben over een mogelijke verontreiniging met asbest wordt aangeraden het asbestonderzoek (NEN5707) nu uit te laten voeren.

Wel is een risicoanalyse gemaakt op basis van het hoogst aangetoonde gehalte lood (690 mg/kg d.s.). Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare actuele risico's aanwezig zijn.

In het grondwater ter plaatse van het overige terreindeel is in één peilbuis een matig verhoogde concentratie met nikkel aangetroffen. Aangezien de sloten niet gedempt mogen worden is hiervoor (thans) geen nader onderzoek nodig. Overige parameters zijn niet tot licht verhoogd aangetroffen. Voor barium wordt de tussenwaarde overschreden hetgeen formeel gesproken aanleiding kan geven tot nader onderzoek. Barium kan van nature in verhoogde concentraties voorkomen in het grondwater. Aangezien de verhoogde concentraties verspreid over de locaties voorkomen bij meerdere peilbuizen en geen bron bekend is welke de verhoogde concentraties kan veroorzaken, komt barium waarschijnlijk van nature voor in het grondwater. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk naar de verhoogde concentratie barium.

Op een groot deel van de locatie wordt de interventiewaarde voor waterbodem (lood, kwik en PAK) overschreden. Op basis van de onderhavige Nota van Uitgangspunten is demping van de watergangen niet mogelijk. Mochten er in de toekomst toch werkzaamheden aan deze watergangen plaatsvinden dan dient hiervoor conform de Waterwet een plan van aanpak geschreven worden.

#### Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Binnen de Natuurbeschermingswet is een aantal gebieden als beschermd natuurgebied aangewezen. Eén van deze gebieden is het Natura 2000-gebied. De onderzoekslocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en is ook niet in de nabijheid gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Meijndel & Berkheide dat op meer dan vijf kilometer afstand vanaf het projectgebied is gelegen. De projectlocatie maakt tevens geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur/Nationaal Natuurnetwerk en is hier tevens niet in de nabijheid van gelegen. Het dichtstbijzijnde Nationaal Natuurnetwerk is op ruim een kilometer afstand



gelegen. Aangezien beschermde natuurgebieden niet tot de projectlocatie behoren en de eventuele functiewijzigingen niet of nauwelijks zullen leiden tot extra milieuhinder, heeft dit geen nadelige gevolgen voor deze natuurgebieden.

Indien uitpandige verbouwingen of sloop noodzakelijk is om de functieveranderingen mogelijk te maken dient een (oriënterend) ecologisch onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van vogels (bijvoorbeeld huismus en gierzwaluw) te worden uitgevoerd. Indien dit het geval is dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Wanneer nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd op plaatsen waar nu groen of water aanwezig is dient ecologische quickscan aan te tonen dat deze gebieden ongeschikt zijn voor beschermde planten en diersoorten. Indien dit niet aangetoond kan worden is nader onderzoek en mogelijk een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd.

Sinds de inwerkingtreding van de Wabo kan de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming worden 'aangehaakt' bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierdoor kan de ontheffing samen met de omgevingsvergunning worden verleend.

### Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per object. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren (b.v.o. kleiner dan 1500 m<sup>2</sup>), winkels, horeca en parkeerterreinen.

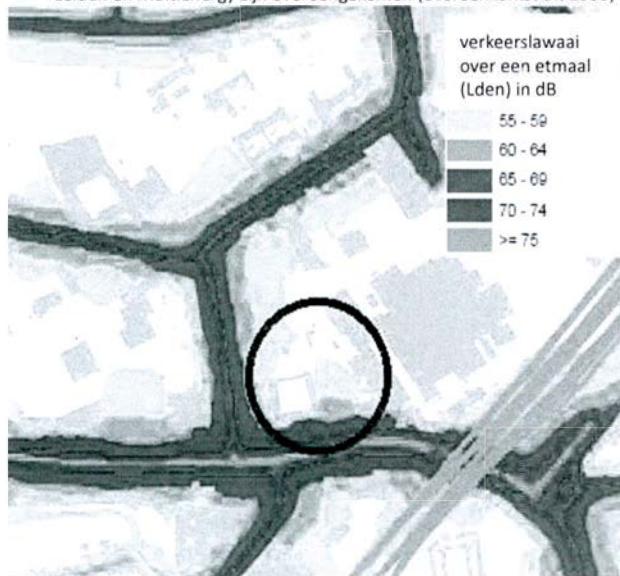
Het projectgebied ligt niet in een effectgebied (1% letaliteitsafstand) van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Wel is aandacht nodig voor de transportroutes en bedrijven.

Transportroutes: A4, A44, N206, Plesmanlaan

- de locatie ligt in het effectgebied van Rijksweg A4. De A4 heeft een heel groot effectgebied vanwege het transport van toxische vloeistoffen. Een risicoberekening is niet nodig vanwege de grote afstand, de groepsrisico-verantwoordelijkheid kan beperkt blijven tot de aspecten bereikbaarheid en zelfredzaamheid.
- de invloedgebieden van de A44 en N206 reiken niet tot aan het projectgebied.
- het projectgebied grenst aan de zuidzijde aan de Plesmanlaan. De Plesmanlaan wordt gebruikt voor het transport van LPG ter bevoorrading van het LPG tankstation (zie MultiEnergy) aan de Plesmanlaan. Het groepsrisico langs de Plesmanlaan is in de huidige situatie 0,11 maal de oriëntatie. Bij veranderingen binnen het plangebied dient een groepsrisicoverantwoordelijkheid en een groepsrisicoberekening plaats te vinden waarbij onder andere aandacht besteedt dient te worden aan de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van de mensen binnen het projectgebied. Zo dienen mensen bij een ongeluk van het gevaar af te kunnen vluchten.

Bedrijven: Apotex, ADS, MultiEnergy en LUMC

- Apotex: medicijnenproducent die aan de Archimedesweg gevestigd is. Apotex heeft een grote opslag van grondstoffen, waarvan een deel gevaarlijke stoffen. Apotex valt door de opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen onder de werkingssfeer van het Bevi. De PR grenswaarde contour (PR 10-6 contour) ligt binnen de inrichtingsgrenzen, het effectgebied is 97 meter. Apotex veroorzaakt in de huidige situatie geen groepsrisico, want het maximale aantal slachtoffers bedraagt volgens de berekening 8 personen. Dit verandert niet met voorgenomen ontwikkeling aangezien het projectgebied op meer dan 400 meter is gelegen.
- ADS (Airbus Defence Systems): hiervoor het Centrum voor Externe Veiligheid van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu een risicoanalyse opgesteld. De effecten bij een calamiteit zijn beperkt. Bij Airbus Defence Systems worden kleine hoeveelheden ontplofbare stoffen van klasse 1.1 (0,05 kg), 1.3 (200 kg) en 1.4 (0,2 kg) opgeslagen. De klasse 1.1 en 1.4 stoffen worden opgeslagen in opslagkasten in het gebouw van de inrichting. Volgens het onderzoek van het RIVM blijft het effect van een calamiteit beperkt tot de opslagkast. De klasse 1.3 stoffen worden opgeslagen in een opslaggebouw op het buitenterrein. De locatie voldoet aan de afstandseisen van de Circulaire opslag ontplofbare stoffen. Volgens het onderzoek van het RIVM reikt het effect van een calamiteit tot ca 12 meter. De locatie van de opslagvoorziening is zodanig gekozen dat het effect van een calamiteit binnen de inrichtingsgrenzen blijft.
- MultiEnergy: In 2010 is de vergunning van dit bedrijf geactualiseerd. In de vergunning zijn de volgende voorschriften opgenomen: de LPG doorzet is max 1000 m<sup>3</sup> per jaar, bevoorrading met LPG vindt uitsluitend plaats in de uren tussen 21.00 uur en 6.00 uur, het LPG-reservoir mag maximaal tot 50% met vloeibaar LPG worden gevuld. De gemeente Leiden en MultiEnergy zijn overeengekomen (overeenkomst uit 2008)



Verkeerslawaaigebied, indicatief

dat de LPG verkoop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet in de weg mag staan. Mocht door een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling de GR oriëntatiewaarde overschreden worden dan moet de LPG verkoop worden beëindigd. Met andere woorden als door nieuwbouw in het Bio Science Park het GR groter wordt dan de oriëntatiewaarde moet de LPG verkoop worden gestaakt. Het LPG tankstation is dus geen onoverkomelijk obstakel. Er zal een nieuwe groepsrisicoberekening moeten worden gemaakt om na te gaan of het groepsrisico toeneemt (en hoeveel) door de plannen met het Pesthuis.

- LUMC: Binnen het Leids Universitair Medisch Centrum wordt 30.000 liter zuurstof in een reservoir opgeslagen. De plaatsgebonden risicocontour-10-6 bedraagt 25 meter. Deze contour reikt niet tot aan het projectgebied. Voor het groepsrisico geldt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (volgens risicokaart.nl). Nadere informatie is niet bekend. De kans is echter groot dat het projectgebied binnen het invloedgebied van deze tank is gelegen. Bij ontwikkelingen waarbij binnen het projectgebied meer personen aanwezig zijn dan in de huidige situatie dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Op basis van de aanwezige risicobronnen in de nabijheid van het projectgebied vormt geen van deze bronnen een belemmering voor de ontwikkelingen binnen dit gebied. De plaatsgebonden risicocontouren-10-6 van de risicobronnen reiken immers niet tot aan het projectgebied. Wel dient het groepsrisico met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen over de Plesmanweg en de opslag van zuurstof binnen het Leids Universitair Medisch Centrum verantwoord te worden indien binnen het projectgebied in de toekomstige situatie meer personen aanwezig zijn dan in de huidige situatie.

### Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen. Ook dan zal eerst de gevelbelasting bepaald dienen te worden.

Daarnaast gelden de Richtlijnen voor hogere waarden. Op 28 juni 2010 heeft het algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst West-Hollandse notitie "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden in het kader van de decentralisatie van de hogere-waarden-procedure Wet geluidhinder" vastgesteld. Deze notitie geeft het kader waarbinnen hogere waarden kunnen worden vastgesteld tot een zekere grenswaarde. De situaties waarvoor boven deze grenswaarde een hogere waarde nodig is (tot de maximale ontheffingswaarde) kunnen slechts bij hoge uitzondering worden verleend.



Hierbij kan gedacht worden aan vervangende nieuwbouw waarbij binnen de bestaande structuur geen speelruimte is om bijvoorbeeld op grotere afstand van de weg te bouwen. De maximale waarde waarvoor deze notitie het kader geeft zijn 58 dB wegverkeerslawaai, 63 dB railverkeerslawaai en 55 dB(A) industriellawaai. Het geluidbeleid is er op gericht geen hogere dan deze grenswaarden te verlenen.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft voor gemeente Leiden geluidskaarten opgesteld voor weg- en railverkeer en industriellawaai. Het gebied ondervindt last van het verkeerslawaai (zie kaart hierboven, deze kaart is echter indicatief). Binnen het overgrote deel van het projectgebied heerst een geluidsbelasting van 55-64 dB wat betreft wegverkeerslawaai. Voor het noordoostelijk deel van het projectgebied geldt een lagere geluidsbelasting dan 55 dB. De verwachting is wel dat hier nog steeds de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dit betekent dat indien binnen het projectgebied geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd een hogere waarde benodigd is om te voldoen aan de Wet geluidhinder. Ten zuiden van het Pesthuis geldt een hogere geluidsbelasting dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Hierdoor dienen de gevels hier doof uitgevoerd te worden indien geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Voor railwegverkeerslawaai geldt dat binnen het gehele projectgebied de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Railwegverkeerslawaai vormt hiermee geen belemmering of randvoorwaarde voor de realisatie van geluidsgevoelige objecten. Industrielawaai binnen het projectgebied overschrijft nergens de maximale ontheffingswaarde van 55 dB. De verwachting is dat tevens nergens de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden van 50 dB. Industrielawaai (zowel gezoneerde industrieterreinen als de individuele bedrijven) vormt hiermee geen belemmering of randvoorwaarde voor de realisatie van geluidsgevoelige objecten.

Binnen het gehele projectgebied heerst een hoge geluidsbelasting, hoofdzakelijk afkomstig van het wegverkeer. Om geluidsgevoelige objecten te realiseren binnen het projectgebied is een hogere waarde benodigd. Hiermee vormt geluid een randvoorwaarde.

## Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, of
- een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen

of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij ontwikkelingen dient middels de NIBM-tool onderzocht te worden of één stof de 3%-grens overschrijdt en daarmee het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechtert. Mits de verkeersaantrekkende werking niet uitzonderlijk toeneemt, zal de ontwikkeling deze grens niet overschrijden.

Met behulp van de saneringstool is op 21 april 2017 bepaald wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied (bron: nsl-monitoring.nl). Met de saneringstool is bepaald of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is. Uit de resultaten van de saneringstool blijkt dat de achtergrondconcentratie zowel voor NO<sub>2</sub> als voor PM<sub>10</sub> ver onder de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> (voor zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub>) blijft. Daarnaast wordt eveneens de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> van 25 µg/m<sup>3</sup> niet overschreden. Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor ontwikkelingen ter plaatse van het Pesthuiscomplex.

Het is nog niet duidelijk wat de toekomstige bestemming van het Pesthuis zal zijn. Mede daardoor is het nu ook nog niet duidelijk wat de verkeersaantrekkende werking van de plannen zal zijn. Waarschijnlijk zal het milieuaspect luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de ontwikkelingen ter plaatse, maar dit kan nu niet met zekerheid worden gesteld. De invulling van het complex en de verkeersaantrekkende werking ervan moet eerst bekend zijn.

## Water

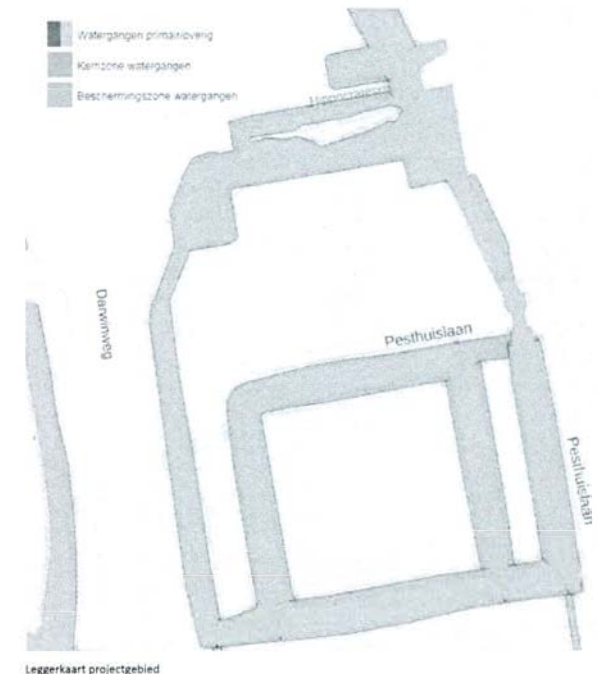
Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg met de initiatiefnemer en de waterbeheerder, aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van Hoogheemraadschap van Rijnland.

- waterkwaliteit: binnen het projectgebied is overig boezemwater aanwezig genaamd Pesthuiswatering. Bij de realisatie van nieuwbouw mogen geen uitloogbare bouwmaterialen worden gebruikt op plaatsen, die in contact zouden kunnen komen met hemelwater. De voorgenomen ontwikkeling heeft hiermee geen invloed op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.
- waterkwantiteit: indien door beoogde ontwikkelingen extra verhard oppervlak ontstaat van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient in beginsel ter compensatie van de versnelde afvoer water gegraven te worden. Indien meer dan 5.000 m<sup>2</sup> wordt verhard is een vergunning van het college van dijkgraaf en hoogheemraden benodigd in verband met versnelde hemelwaterafvoer. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak met per saldo meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, kan het effect van de versnelde afvoer van neerslag aanzienlijk zijn. Bij deze grote oppervlakken is het belangrijk dat voldoende waterberging op de juiste plaats wordt aangelegd. De juiste afmeting en locatie van deze waterberging kan alleen via een individuele beoordeling worden bepaald. Voor deze gevallen geldt daarom een vergunningplicht.
- veiligheid en beschermde gebieden: het projectgebied is niet gelegen binnen kern- en/of beschermingszone van waterkeringen. Wel is binnen het projectgebied overig boezemwater aanwezig. Deze watergangen

bezitten eveneens een kern- en beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen deze zones is de zorgplicht van toepassing. De onderhoudsplicht van de overige boezem oppervlaktewateren blijft bij de kadastrale eigenaren liggen. Daarnaast is het gebied niet gelegen binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Veiligheid en beschermde gebieden spelen hiermee geen rol bij eventuele ontwikkelingen binnen het projectgebied.

- riolering: indien binnen het projectgebied nieuwe riolering wordt aangelegd dient dit op basis van het rijksbeleid een gescheiden rioolstelsel te zijn. Dit betekent dat naast een vuilwaterriool tevens een schoon hemelwaterafvoer dient te worden gerealiseerd.

Wanneer ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden waarbij extra verharding optreedt dient rekening te worden gehouden met watercompensatie. Daarnaast dienen geen uitloogbare materialen te worden gebruikt op plaatsen die in contact kunnen komen met hemelwater en dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd waarbij het schone hemelwater is afgekoppeld van het vuilwaterriool. Water vormt hiermee een randvoorwaarde voor de realisatie van het project.



Leggerkaart projectgebied

## Milieueffectrapportage

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid



tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

### Relatie tot het projectgebied

De mogelijke ontwikkelingen (hotel, wonen, horeca, detailhandel, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, leisure/recreatie en/of kantoor) kunnen gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject.

De beoogde functies vallen niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt (kolom 2). De aard en omvang van het beoogde initiatief is zeer beperkt t.o.v. de richtwaarden van het besluit m.e.r. Belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het Besluit m.e.r. voor het milieu zijn dan ook niet te verwachten.

De milieugevolgen zijn middels de nader uitgewerkte milieuruimtescan beschouwd en blijken van beperkte aard en omvang te zijn. Het huidige gebruik, wat milieuhinder veroorzaakt, wordt immers vervangen door een ander gebruik. Hierdoor zal de extra milieuhinder minimaal zijn. Voor een stedelijke ontwikkeling in deze mate kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze kan worden opgenomen in een ruimtelijke onderbouwing of toelichting van het bestemmingsplan en vergt geen nader onderzoek.

## 4.2.5. Archeologie en Cultuurhistorie

### Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven.

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden - vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed, vastgesteld door de raad op 20 december 2005 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. De Leidse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de plankaart binnen de aanduiding "Waarde – Archeologie 1" tot en met "Waarde – Archeologie 7".

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het zuidelijk deel van het projectgebied de Waarde - Archeologie 3 en voor het noordelijk deel Waarde - Archeologie 3. Bij werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm en groter oppervlakte beslaan dan 30 m<sup>2</sup> (Waarde - Archeologie 3) of

werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm en groter oppervlakte beslaan dan 250 m<sup>2</sup> (Waarde - Archeologie 5) is de vergunningplicht van toepassing. Bij het aanvragen van deze vergunning dient een archeologisch rapport te worden overlegd. Archeologie vormt hiermee een randvoorwaarde.

### Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet (1988) vervallen. Een deel van de wet is opgegaan in de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd valt dit deel binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Erfgoedwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen op basis van een Erfgoedverordening.

### Monumentenverordening en monumentenlijst (2009)

De gemeente Leiden hanteert de Monumentenverordening 2009. Deze verordening geeft regels over hoe om te gaan met gemeentelijke monumenten. De bescherming van de monumenten is geregeld in de Monumentenwet of de gemeentelijke verordening.

### Karakteristieke panden

Naast de aanwijzing van gemeentelijke monumenten hanteert de gemeente Leiden nog het instrument van karakteristieke panden. Doel daarvan is de bijdrage aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte door de aanwezige historische bebouwing te borgen. De aanduiding en bescherming van de karakteristieke panden wordt, indien relevant, geregeld in het betreffende bestemmingsplan. De bescherming sterkt zich niet uit tot het interieur van de betreffende panden maar heeft alleen betrekking op het volume, de hoofdvorm en het aanzicht. In de welstandsnota zijn aanvullende criteria opgenomen die toezien op de kwaliteit van materiaal en detaillering van de straatgevels en het dak.

### Monumenten

Binnen het projectgebied zijn een zes monumenten aanwezig. Het betreffen de rijksmonumenten:

- Pesthuis uit 1661, gevestigd aan de Pesthuislaan 7;
  - vrijstaand woonhuis uit de 18e eeuw, aan de Pesthuislaan 2,3, 3a;
  - voormalig cellengebouw voor militairen uit 1848 aan de Pesthuislaan 4;
- en de gemeentelijke monumenten:
- woning Pesthuislaan 1 (uit 1805);
  - woning 5/6 (uit 1900);
  - Pesthuislaan 6a/6b (uit 1938).

Indien werkzaamheden aan deze gebouwen dienen plaats te vinden is vanwege de monumentale status over het algemeen een omgevingsvergunning benodigd.

### Erfgoednota 2014-2020

De Erfgoednota is door de raad vastgesteld op 19 december 2013 (RV 13.0113). De Erfgoednota kent drie ambities:

- Leiden staat met al haar erfgoedkennis en -collecties nationaal en internationaal aan de top.

- Leiden wil haar historische omgevingskwaliteit behouden, benutten en versterken voor een aantrekkelijke, vitale en toekomstbestendige stad.
- Leiden bruist van erfgoedbeleving voor en door bewoners en bezoekers.

Een aantal doelen uit deze nota luidt:

- Leiden stimuleert gebruik en herbestemming van historische bebouwing voor een vitale stad.
- Leiden zorgt voor toekomstbestendige monumenten en historische elementen.
- Leiden maakt erfgoed beleefbaar voor en door bewoners en bezoekers.
- Leiden benut de historische stad als podium en decor en geeft nieuwe betekenis aan bestaand erfgoed.

Bij herbestemming gelden de volgende 'leidende principes':

- we juichen herbestemming toe als de opgave van deze tijd.
- we stimuleren diversiteit in aanpak van de historische bebouwing met maatwerk en 'leesbaarheid' van de bebouwing als uitgangspunt.
- de spirit of place behouden en benutten om daarmee juist de diversiteit in de stad en een interessante woon-, werk- en verblijfsomgeving te creëren.
- bij ingrijpende wijzigingen is de kwaliteit van het nieuwe een belangrijk criterium. Daarbij benutten we vakmanschap.
- ingrepen bij herbestemming zijn – in afstemming met de overige leidende principes – voorstelbaar als daarmee toekomstwaarde voor het gebouw wordt gecreëerd en ook de ingreep zelf toekomstwaarde heeft.

Onontbeerlijk voor een duurzame aanpak van herbestemming is een goede analyse van het bestaande gebouw. Daarin wordt het hoe en waarom van het gebouw omschreven en de cultuurhistorische waardering opgesteld. Een goede analyse is nodig om grip te krijgen op wat het gebouw bijzonder maakt; wat is de essentiële karakteristiek (spirit of place) van het gebouw? Als deze als uitgangspunt wordt genomen dan is er een goede basis voor de kwaliteit en de toekomstbestendigheid van de herbestemming.

Erfgoed Leiden ontwikkelt, in samenwerking met de afdeling vastgoed, een systeem waarin cultuurhistorische waardering en ontwikkelmogelijkheden van historische gebouwen helder en bondig worden geduid. Deze handreiking voor het verbouwen en herbestemmen van historische gebouwen wordt nu toegepast bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. We gaan kijken hoe we dit systeem ook kunnen benutten voor particuliere eigenaren en architecten. Bij herbestemming van jongere bouwkunst is de benadering van de 'klassieke' restauratie niet altijd bruikbaar. Om deze gebouwen een nieuwe toekomst te geven is vaak transformatie nodig. Met behulp van een goede waardestelling kan een gebouw grote veranderingen ondergaan met behoud van datgene dat het gebouw voor toekomstige generaties bijzonder maakt. In de handreiking is een grote diversiteit aan benaderingswijzen opgenomen zodat per gebouw maatwerk geleverd kan worden. Dit geldt dus ook voor bijzondere gebouwen zoals kerken, molens, monumenten van bedrijf en techniek, gebouwen uit de wederopbouwperiode et cetera.



#### 4.2.6. Conclusie regelgeving

Naast beleid zijn tevens de ruimtelijke aspecten beoordeeld betreffende de functies wonen, horeca, hotel, kantoor, bedrijven, leisure maatschappelijke voorzieningen en/of detailhandel. Het betreft de aspecten: verkeer en parkeren, archeologie, bedrijven en milieuzonering, geluid, bodem, lucht, externe veiligheid, ecologie, water en milieu-effectrapportage.

De woonfunctie op basis van het milieuaspect bedrijven en milieuzonering op een groot deel van het projectgebied onmogelijk. De geluidsniveaus zijn bovendien van dien aard dat gevelmaatregelen benodigd zijn om een aanvaardbaar binnenniveau te realiseren.

Maatschappelijke voorzieningen zijn voor een groot deel van het projectgebied reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor de overige functies is een ruimtelijke procedure benodigd om dit te realiseren. Afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden zal een omgevingsvergunning 'uitvoeren werk of werkzaamheden' benodigd zijn voorkomen van mogelijke verstoring van archeologische waarden.

#### Verkeer en parkeren

De parkeermogelijkheden zullen moeten voldoen aan de parkeernormen van de functie. Hiervoor is de voorkeur om deze binnen het perceel te realiseren, deze heeft echter beperkte ruimte. Hiervoor zal een oplossing moeten worden ontworpen. Het projectgebied is goed ontsloten op wegen die berekend zijn op het verwerken van grote hoeveelheden verkeer. Verkeer en parkeren vormt hiermee een randvoorwaarde.

#### Bedrijven en milieuzonering

Het projectgebied is gelegen binnen een gebied dat specifiek gericht is op life sciences. In het Leiden Bio Science Park zijn verschillende bedrijven en instellingen gelegen die werken met pathogene micro organismen (pmo) en of genetisch gemodificeerde organismen (ggo). Voor dergelijke bedrijven dient een richtafstand van 100 meter te worden aangehouden ten opzichte van gevoelige functies zoals wonen. De richtafstanden voor gevoelige functies van het LUMC en Sanquin beslaan een groot gedeelte van het oostelijk deel van het projectgebied waardoor onder andere permanent bewoonde woningen niet mogelijk zijn binnen dat gedeelte van het projectgebied. Bedrijven en milieuzonering vormt hiermee een belemmering.

#### Bodem

Uit de onderzoeken blijkt dat er puin- en baksteenresten, sporen kolen en andere niet bodembestanddelen worden aangetroffen. Als gevolg van de aangescherpte regelgeving de bodem daarom gekwalificeerd te worden als verdacht op asbest. Er kan nog niet aangegeven worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige bestemming. Een asbestonderzoek conform NEN 5707 dient ten aanzien van de voorgenomen ontwikkellocatie te worden uitgevoerd. Voor het overige terrein zal alleen een dergelijk asbestonderzoek nodig zijn als zich daar in de toekomst ontwikkelingen voordoen.

Zowel in de grond als in grondwater zijn er verontreinigingen aangetroffen, die nader onderzocht dienen te worden op omvang (verspreiding). Mogelijk is er sprake van gevallen van ernstige bodemverontreinigingen. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien > 25 m3 grond en > 100 m3 grondwater sterk is verontreinigd. Aanvullend bodemonderzoek ter hoogte van boring 100 is niet perse noodzakelijk. Bij de toekomstige

herinrichting dient rekening gehouden te worden met de aangetroffen verontreinigingen en het deels verontreinigde slib.

De Omgevingsdienst verwacht ten aanzien van de bodem geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. In het algemeen geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming, de aanvraag van een omgevingsvergunning of graafwerkzaamheden. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging, zal op basis van de Wbb en de Wabo (art 6.2c) pas gebouwd/ontwikkeld mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst West-Holland) goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd. De bekende rapportages en het nog aan te leveren asbestonderzoek (als voormeld) kunnen bij een WABO-aanvraag bestemmingswijziging, bouwaanvraag worden ingediend. De Omgevingsdienst kan dan op basis hiervan een beoordeling op geschiktheid voor het beoogde gebruik afgeven.

Indien er grond wordt afgevoerd of toegepast op een locatie, dient dit plaats te vinden conform de van overheidswege gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over uit te voeren bodemonderzoek en/ of het Besluit bodemkwaliteit kunt u contact opnemen met Omgevingsdienst.

#### Ecologie

De onderzoekslocatie ligt niet binnen of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden. Indien uitpandige werkzaamheden dan wel nieuwbouw plaatsvindt op een locatie die nu een groenfunctie heeft, dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een ecologisch onderzoek plaats te vinden om eventueel aanwezige beschermde soorten in kaart te brengen. Bij inpandige verbouwingen behoeft ecologie geen nadere beschouwing. Indien aanwezig is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd.

#### Externe veiligheid

Het projectgebied is niet gelegen binnen plaatsgebonden risicocontouren 10-6 van risicobronnen. Hierdoor vormt externe veiligheid geen belemmering. Wel is het projectgebied gelegen binnen de invloedsgebieden van de Plesmanweg (vervoer gevaarlijke stoffen) en het LUMC (opslag van 30.000 liter zuurstof in reservoir). Indien de personeel dichtheid binnen het invloedsgebied toeneemt door mogelijke ontwikkelingen dient een groepsverantwoording plaats te vinden. Externe veiligheid vormt hiermee een randvoorwaarde.

#### Geluid

Bij het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming (zoals wonen), zal getoetst moeten worden aan de voorkeursgrenswaarde. Deze wordt waardoor maatregelen nodig zijn. Het meest zuidelijk deel van het projectgebied, ter plaatse van de Plesmanweg wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Indien hier geluidsgevoelige object worden beoogd dienen de gevels doof te worden uitgevoerd. Geluid is hiermee een randvoorwaarde.

#### Lucht

De verkeersaantrekkende werking van de functie is bepalend voor de bijdrage aan verslechtering van luchtkwaliteit. De verwachting is dat deze niet zal leiden tot een overschrijding van de 3%-grens die geldt voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gelegen binnen

de wettelijke normen. Luchtkwaliteit behoeft hierdoor geen nadere aandacht.

#### Water

Indien het terrein met meer dan 500 m2 wordt verhard dient watercompensatie plaats te vinden. Bij meer dan 500 m2 aan extra verharding geldt de vergunningplicht in verband met versnelde afvoer van hemelwater. Daarnaast dienen geen uitloogbare materialen te worden gebruikt die in contact kunnen komen met het hemelwater en dient in geval van de aanleg van een nieuwe riolering een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Water vormt hiermee een randvoorwaarde.

#### Archeologie

Binnen het gehele projectgebied zijn zones met een hoge archeologische waarden aanwezig. Bodemingrepen van meer dan 30 m2 en dieper dan 0,3 binnen het zuidelijk deel en bodemingrepen van meer dan 250 m2 en dieper dan 0,5 binnen het noordelijk deel van het projectgebied zijn vergunningplichtig. Onderdeel van deze aanvraag dient een archeologisch onderzoek te zijn conform de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)-cyclus. Archeologie vormt hiermee een randvoorwaarde.

#### Cultuurhistorie

Binnen de onderzoekslocatie zijn drie rijksmonumenten aanwezig. Het betreft de bebouwing aan de Pesthuislaan 2-3A, 4 en 7. Voor het uitvoeren van Werkzaamheden aan deze gebouwen is een omgevingsvergunning benodigd. Cultuurhistorie vormt hiermee een randvoorwaarde.

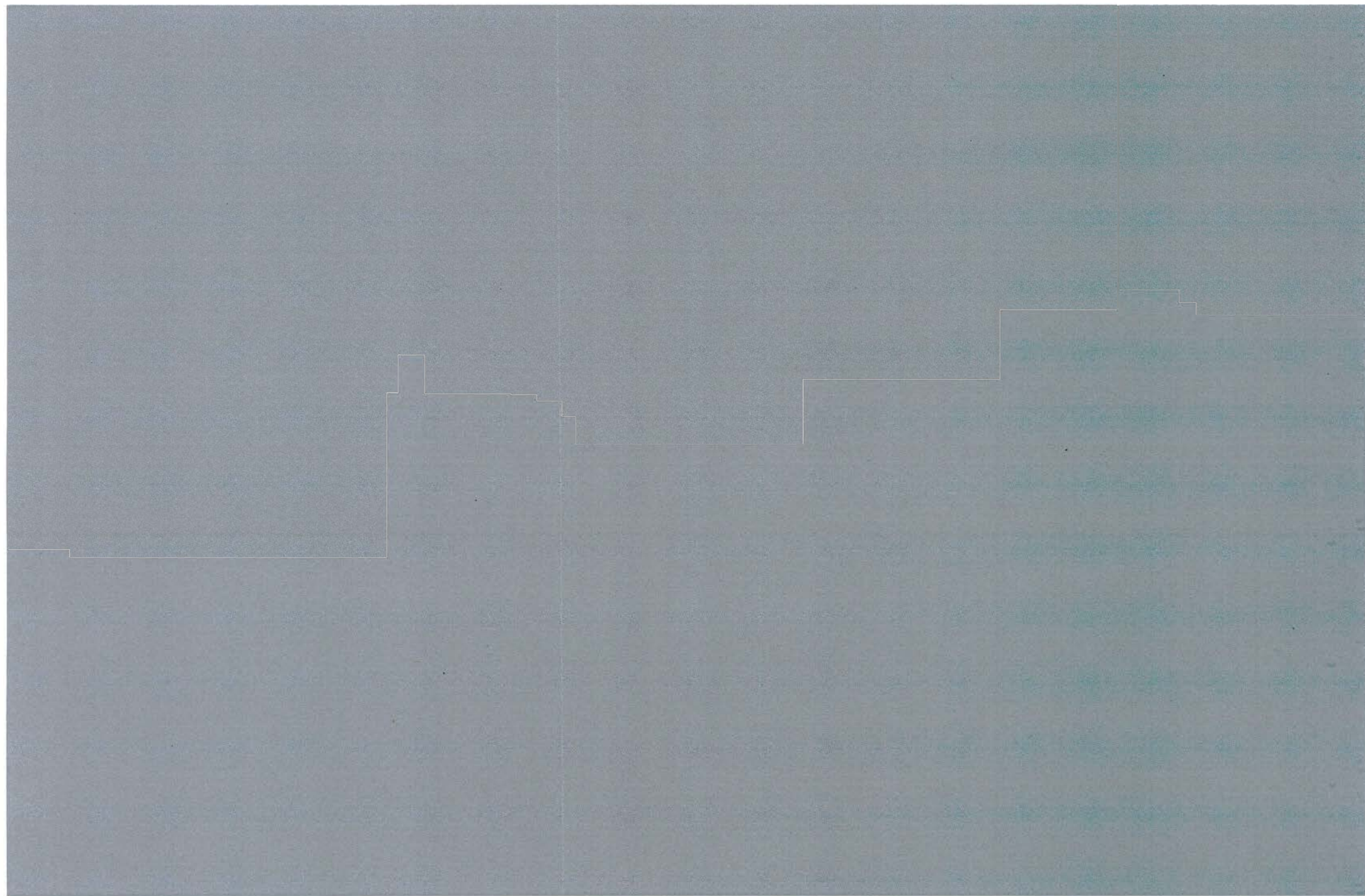
#### Milieu-effectrapportage

De beoogde functies vallen niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt. Hierdoor kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

- kenmerken van de projecten
- plaats van de projecten
- kenmerken van het potentiële effect.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een gevoelig natuurgebied (natura 2000) tevens zal de functiewijziging niet of nauwelijks leiden tot extra milieuhinder (zie overig behandelde milieuaspecten) ten opzichte van het huidige gebruik. Uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal zijn dat een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

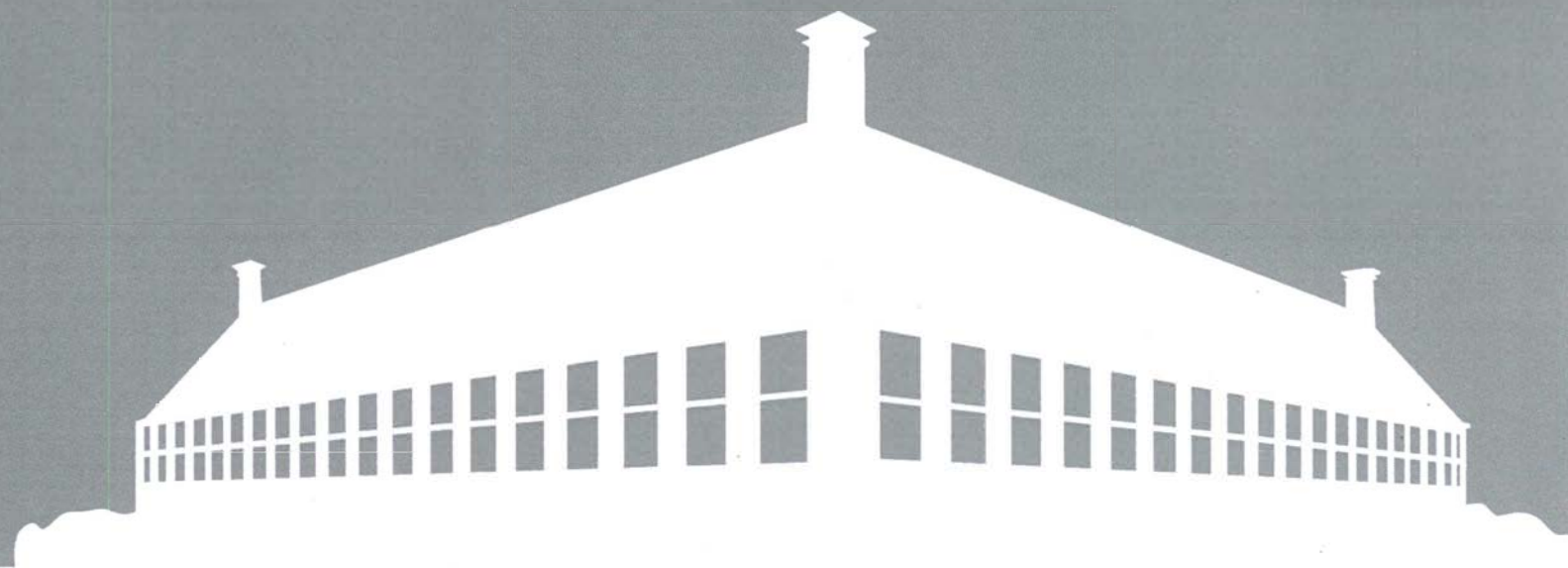






5.

# AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN





# 5. Ambities en randvoorwaarden

## 5.1. Programma

### 5.1.1. Ambitie

*Een herbestemming die past bij het bijzondere gebouwencomplex en bij de strategische ligging tussen Binnenstad en Bio Science Park.*

#### Unieke karakter monumentale complex

Bij de beoordeling van voorstellen voor herontwikkeling wordt gelet op de samenhang die de functionele herbestemming heeft met de technische en ruimtelijke ingrepen die daarvoor nodig zijn. Een evenwichtige afstemming van functionele wensen en fysieke mogelijkheden is gewenst. Tevens zal er op worden gelet of vanuit het nieuwe programma er een alomvattend concept ontwikkeld is. Dit betreft zowel de onderlinge positionering en interactie van verschillende functies als de uitstraling van het complex, waarbij met name in de fysieke transformatie de culturele ambities moeten blijken.

Het Pesthuis is een van de iconen van de stad Leiden. Als autonoom stedenbouwkundig ensemble met een gesloten architectuur; maar ook vanwege de belangrijke maatschappelijke functies die het gedurende vele eeuwen heeft gehad. Een nieuw gebruik zal met dit gegeven terdege rekening moeten houden. Hier is duidelijk sprake van het in de monumentenwereld bekende "gebouw zoekt functie". Gevraagd wordt een maatschappelijk waardevolle, duurzame herbestemming met voor complex en stad passende statuur. Passend ook bij de te respecteren cultuurhistorische waarden. En gebruikmakend van kwaliteitsvolle, duurzame architectonische middelen bij nieuwe bouwkundige ingrepen.

Tevens wordt gevraagd, een herbestemming van het Pesthuis die past in een lange traditie van herbestemming van monumentale panden in Leiden. In de ontwikkelingsvisie 'Leiden, Stad van Ontdekkingen', zijn twee pijlers genoemd, Historische Cultuur en Internationale Kennis. Voorbeelden van herbestemmingen in deze traditie zijn het Academiegebouw, het Kamerlingh Onnes Gebouw, de Sterrewacht Leiden en recent het P.J. Veth Gebouw.

#### Schakel tussen Binnenstad en Bio Science Park

Het Pesthuiscomplex is gezien haar ligging een verbindende schakel tussen Binnenstad en Bio Science Park. Bij herbestemming is het gewenst dat het complex ook in functionele zin een schakel gaat vormen. Waar de Leidse binnenstad staat voor cultuur, staat het Bio Science Park voor kennis. Leiden ziet dan ook bij voorkeur een herbestemming waarmee deze werelden aan elkaar worden verbonden.

#### Verlevendiging omgeving

Het Pesthuiscomplex is in zijn aard uitgesproken introvert. Vanuit de gewenste schakelfunctie die het complex bij herbestemming kan vervullen, is juist een meer extravert karakter gewenst. Dit is een dilemma. Het introverte karakter is zeer kenmerkend voor dit typologisch bijzondere complex. Verlevendiging, zowel overdag als in de avonduren, met name aan de zijde

van het Leeuwenhoekpark is gewenst. Hier bevindt zich de intensief gebruikte langzaam verkeer route tussen station en Naturalis. Het aantrekkelijker en uitnodigend maken van deze rand van het Leeuwenhoekpark kan worden bereikt met functies in de bebouwingszone ten noorden van het Pesthuis, die naar buiten gericht zijn en niet in zichzelf gekeerd.

De bijgebouwen op het Pesthuisterrein hebben in de loop der tijd diverse functies gehad. Meerdere huizen zijn nog steeds bewoond en de Stichting Philadelphia Zorg maakt gebruik van het voormalige cellencomplex. Ook deze woon- en sociaal-maatschappelijke functies kunnen bijdragen aan de levendigheid van het complex (ook in de avonduren).

Daarnaast kan een publiekgerichte herbestemming van het Pesthuiscomplex andere ontwikkelingen in de bredere omgeving stimuleren die zorgen voor verlevendiging. Het complex leent zich goed om plaats te bieden aan allerlei bijeenkomsten, ontmoetingen en evenementen.

#### Publiek karakter

Het Pesthuis is een iconisch gebouw voor de stad Leiden. Daarom verdient het een bijzonder publiek gebouw te blijven, ook buiten kantooruren. Een (semi-)publieke herbestemming van het complex sluit aan bij de belangrijke maatschappelijke functies die het gedurende vele eeuwen al heeft; een publieke herbestemming zorgt voor verlevendiging van de omgeving en biedt gelegenheid om dit prachtige monument te kunnen bezichtigen.



### 5.1.2 Randvoorwaarden

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie.



# 5. Ambities en randvoorwaarden

## 5.2. Cultuurhistorische waarde

### 5.2.1. Ambitie

*Een zorgvuldige transformatie van het monumentale complex en (indien nodig) verantwoorde aan- en/of nieuwbouw.*

#### Kernkwaliteiten

##### Complex en terrein:

- het complex met bijbehorend terrein vormt een eigen ruimte binnen de stad, die van hoge stedenbouwkundige waarde is vanwege de nog aanwezige ruimtelijke structuur van de 17e eeuwse isolatie- en quarantaineinrichting voor de pest.
- het complex heeft naast een hoge materiële waarde een zeer hoge conceptuele waarde als best bewaard gebleven icoon van de grootschalige Nederlandse aanpak van de pest in de 17e eeuw. Daarbij hebben alle gebouwen en de terreininrichting een belangrijke rol als getuigen van het wisselende gebruik door de eeuwen heen, van Pesthuis tot militaire gevangenis etc. Benader de gebouwen en het terrein dan ook als onderdeel van het ruimtelijk en functioneel samenhangend complex en niet als losse het ruimtelijk verband tussen de diverse objecten blijft in stand waarbij de historische gelaagdheid van de site afleesbaar mag blijven en waarbij het voorterrein een structurerende en bindende werking heeft, die versterkt kan worden door een minder rommelige inrichting.
- de kenmerkende waterstructuur en wegstructuur blijft beleefbaar, waarbij de toegangsweg naar wachtlokaal en portierswoning, met brug en voorterrein bij het Pesthuis herkenbaar blijft als historische benadering van het complex.
- de waterstructuur blijft in tact en/of wordt versterkt als ruimtelijk onderdeel van de oorspronkelijke quarantaineinrichting van het terrein.
- de groenstructuur wordt vorm gegeven in aansluiting op het oorspronkelijke ontwerp als isolatie- en quarantaineinrichting voor de pest en krijgt daarmee de van oorsprong belangrijke structurerende functie terug, bij voorkeur met dubbele bomenrijen rondom als verwijzing naar de oorspronkelijke Miasma-bepanting.

##### Pesthuisgebouw:

- het uit de oorspronkelijke functie voortkomende gesloten karakter van de gevels.
- de strakke architectuur en geometrische opzet.
- het strenge, repeterende karakter van de vensters.
- de voor Nederland zeldzame kwaliteit van de open binnenplaats met zijn galerij.
- aaneenschakeling van hoge en lichte zalen die een grote ruimtelijkheid hebben en geen direct zicht naar buiten.
- slechts één toegang, voorzien van een brug; deze toegang is 'niet monumentaal' excentrisch geplaatst.

#### Transformatie Pesthuis

Hierna zal worden ingegaan op de ontwikkelmogelijkheden per onderdeel om een herbestemming van het hoofdgebouw mogelijk te maken.

##### De binnenplaats

- de open binnenplaats met galerij is een essentieel onderdeel van de opzet van het oorspronkelijk gebouw en heeft een uitzonderlijke waarde (A). De binnenplaats is een buitenruimte die ontworpen is voor een specifieke functie. Dit in tegenstelling tot veel andere historische binnenplaatsen die voornamelijk dienen voor lucht- en lichttoetreding van het omringend gebouw. Daarom vormt overkapping van de binnenplaats een ernstige aantasting van dit belangrijke rijksmonument. Een harde eis is dan ook het behoud van de binnenplaats als buitenruimte in zijn huidige vorm. De inrichting van de binnenplaats met banen natuursteen en gemalen mergel is te monumentaal en te puntsymmetrisch tov oorspronkelijke 17de-eeuwse opzet. De 17de-eeuwse tweedeling (door de binnengracht) komt in de huidige opzet te weinig tot zijn recht.
- deze binnenplaats kan worden gebruikt voor de ontsluiting van de diverse vleugels van het pand, door gebruik te maken van de bestaande, deels oorspronkelijke openingen.
- de voor het museum Naturalis aangebrachte openingen (vensters en doorgangen). Dit betreffen indifferente onderdelen (E). Deze kunnen daar eveneens voor worden gebruikt en zo nodig worden aangepast, conform die detaillering. [NB: let op auteursrecht Fons Verheijen].
- gesloten muurdelen, waar het oorspronkelijke materiaal niet meer aanwezig is zijn bouwdelen met een aantoonbare waarde (C). Uit het oogpunt van de ontwikkelmogelijkheden kunnen op beperkte schaal openingen worden gemaakt zolang het oorspronkelijk gesloten karakter niet wordt aangetast.

##### De acht oorspronkelijke zalen

- alle acht zalen zijn nog aanwezig en de hoofdvorm (houtskelet met baksteen muren en houten balklaag) van deze vertrekken is behouden. Deze zalen zijn in hun oorspronkelijke 17de-eeuwse verschijningsvorm nog intact. Alleen de doorgangen tussen de zalen zijn gewijzigd. Deze hebben een evidente waarde (B), daar de indeling werd aangepast aan het nieuwe gebruik en openingen werden verplaatst. De vertrekken bieden bij de herontwikkeling mogelijkheden voor een nieuwe functie. Daarbij kan gedacht worden aan reversibele ingrepen door middel van het plaatsen van 'meubels' in de ruimte of een 'doos-in-doos constructie' in verband met de opbouw van de buitenschil (houtskelet), waarbij deze nieuwe toevoegingen geheel vrij blijven van de oorspronkelijke wanden en balklaag. Uitgangspunt is dat de oorspronkelijke ruimtelijkheid en verhoudingen behouden blijven.

##### De buitengevels

Het betreft een essentieel onderdeel van de opzet van het oorspronkelijk gebouw, w.o. het volledig gesloten zijn van de gevel op maaiveldniveau. De buitengevel heeft een uitzonderlijke waarde (A). Behoud van de geslotenheid is het uitgangspunt.

Na het vertrek van Naturalis uit het gebouw, komt de loopbrug te vervallen en wordt de gevel overeenkomstig oorspronkelijk hersteld. Uit het oogpunt van de ontwikkelmogelijkheden kan een beperkt aantal openingen worden gemaakt, zolang deze de gesloten uitstraling en de geometrische opzet van het gebouw niet verstoren. Het heeft de voorkeur dat daarbij gebruik gemaakt wordt van het bestaande verstoorte metselwerk, tenzij andere openingen beter aansluiten bij het oorspronkelijke beeld. Zie ook de mogelijkheid zoals omschreven bij de binnenplaats.

##### De kap

De kap is nagenoeg geheel in zijn oorspronkelijke vorm bewaard gebleven en heeft een uitzonderlijke waarde (A). De kap kan gebruikt worden voor ondergeschikte functies. Daarbij zal de constructie verstevigd moeten worden. Ook bij de kap is het belangrijk dat de gesloten indruk, vooral aan de buitenzijde van het gebouw, gehandhaafd blijft. In de dakschilden die grenzen aan de binnenplaats kan een beperkt aantal openingen worden aangebracht voor daglichttoetreding. Er mogen ook geen 'pijpen' ten behoeve van installaties gemaakt worden op het dak. Alle huidige installaties maken alleen gebruik van de vier in 1998 'opnieuw' aangebrachte schoorstenen.

#### Vakkundige ingrepen

Bij eventuele transformatie zal er aandacht zijn voor een zorgvuldige detaillering en materialisering en voor de integratie van technische installaties. Dit vraagt om een consistente benaderingswijze. Bij het eventueel toevoegen van nieuwe elementen is er sprake van een helder samengaan van oude en nieuwe elementen, waarbij gehanteerde principes navolgbaar zijn met betrekking tot ruimtelijke structuur, materiaaltoepassing en detaillering.

#### Eventuele aan- en/of nieuwbouw

- bij toegevoegde of vervangende nieuwbouw (elementen) zal de noodzaak en kwaliteit hiervan overtuigend moeten zijn.
- eventuele sloop van gebouwen of bouwdelen wordt goed gemotiveerd.
- aanvullende of vervangende nieuwbouw (elementen) zullen de karakteristiek van het complex versterken of aanvullen ('een nieuwe laag'). Een eventueel aanvullende karakteristiek moet op zichzelf bijzonder betekenisvol zijn.



### 5.2.2. Randvoorwaarden

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie, daarbij gelden tevens de volgende eisen:

- geen bebouwing op binnenplaats Pesthuis.
- geen overkapping binnenplaats Pesthuis.
- gesloten gevelvlakken op maaiveld-niveau aan buitenzijde Pesthuis.
- gesloten gevelvlakken op maaiveld-niveau aan binnenplaatszijde Pesthuis, eventueel met incidentele openingen.
- gesloten dakvlakken buitenzijde Pesthuis.
- behoud gesloten karakter dakvlakken aan binnenplaatszijde Pesthuis, eventueel in combinatie met ondergeschikte dakkapellen.
- geen tweede hoofdentree in het Pesthuis: de bestaande entree blijft de hoofdingang.
- waterstructuur handhaven.



# 5. Ambities en randvoorwaarden

## 5.3. Stedenbouwkundige inpassing

### 5.3.1. Ambitie

*Een vanzelfsprekende aansluiting van het complex op de omgeving met behoud en versterking van de karakteristieken van de situatie.*

#### Eigen karakter

Het Pesthuiscomplex heeft een krachtige, beeldbepalende compositie. Het is nog redelijk herkenbaar als ensemble van een geïsoleerd terrein met omgrachting en een naar binnen gekeerde bebouwing. Het Pesthuis met bijbehorend terrein, bijgebouwen, grachten en restanten van bomenhagen en toegangswegen geeft inzicht in de aanpak van de pest in Leiden in de 17de eeuw door middel van afzondering en isolatie.

Van belang is dat eventuele transformatie en aanvullingen de karakteristieken van het complex versterken, dan wel op een betekenisvolle wijze aanvullen. Dit vraagt om heldere ingrepen die niet te veel afleiden van het karakter en van de oorspronkelijke bebouwing.

#### Hoofdgebouw

De geslotenheid van het hoofdgebouw aan de buitenzijde rondom en ook op de binnenplaats is een belangrijke en waardevolle karakteristiek. Het gesloten, karakter komt voort uit en geeft expressie aan de oorspronkelijke functie van Pesthuis. Dit typologische bijzondere aspect is een zaak om ook in de toekomst zorgvuldig mee om te gaan.

#### Randbebouwing

Bij herontwikkeling van het Pesthuis is het van belang de omliggende bebouwingszones in de opgave te betrekken. Enerzijds omdat het om een samenhangend ensemble gaat en omdat de bebouwingszones zorgen voor extra beslotenheid van het complex, anderzijds omdat in deze bebouwingszones functies opgenomen kunnen worden die ondersteunend zijn aan de functie van het hoofdgebouw, zoals dit ook bij de oorspronkelijke opzet het geval was. Vanuit historisch perspectief biedt met name de noordelijke bebouwingszone ruimte voor aanvullende bebouwing (zie kaart hiernaast en de historische kaarten). Vanuit toekomstperspectief biedt deze zone de mogelijkheid het complex met de omgeving te verbinden en bij te dragen aan de verlevendiging van het Leeuwenhoekpark. Het complex kan zich hierdoor naar buiten keren.

#### Eventuele aan- en/of nieuwbouw

Eventuele aan- en/of nieuwbouw is met name denkbaar in de bebouwingszone ten noorden en (in mindere mate) die ten westen van het Pesthuis (zie Ruimtelijk kader rechts). Hier heeft in de loop van de geschiedenis allerlei bebouwing gestaan. Deze randbebouwing vormt samen met het Pesthuis een karakteristiek ensemble. Transformatie en vervangende of aanvullende nieuw- of aanbouw in deze zone is denkbaar, met respect voor de monumentwaarden van de onderdelen en van het complex als geheel. Doorzicht vanuit het park op achter de bebouwingszone gelegen Pesthuis

blijft van belang. In de vormgeving is de bebouwing eenvoudig (ondergeschikt aan het Pesthuis) en alzijdig. De hoogte sluit aan bij het Pesthuiscomplex en is maximaal twee lagen met kap.

#### Terrein

Rond het Pesthuis was er van oorsprong een dubbele ring van grachten met bomenhagen. Ook deze water- en groenstructuur, die grotendeels nog bestaat, is bijzonder karakteristiek. Deze versterkt het van de buitenwereld afgesloten karakter van het complex. Het is gewenst, waar mogelijk deze structuur te herstellen. Bij herprofilering van de Leidse Ring Noord doet zich de gelegenheid voor om aan de zuidzijde van het complex de situatie te verbeteren.

Het voorterrein – de strook grond ten noorden van het Pesthuis – neemt een belangrijke plaats in, in de ruimtelijke opzet van het terrein. Alle historische gebouwen liggen aan dit voorterrein en begrenzen zo deze ruimte. Het is een stedelijke en stenige openbare ruimte, die naar binnen gericht is en daardoor contrasteert met het (van oorsprong) meer open en groene karakter van de Oost- West- en Zuidzijde van het complex. De huidige inrichting is erg rommelig. Een structurele verbetering is hier gewenst. Deze ruimte maakt op een markante manier de overgang naar de buitenwereld.

#### Ontsluitingen

De benadering van het hoofdgebouw is bijzonder karakteristiek. Hierin speelt de randbebouwing en met name het voormalige wachtershuisje een cruciale rol. Het Pesthuis lag van oorsprong niet alleen buiten de stad, maar was er ook van afgekeerd. De hoofdentree wordt vanuit de stad via een omweg bereikt. De route eindigt eerst bij het wachtershuisje, waarna er toegang is tot het complex door een brug over te steken. Pas dan is er de rijk gedecoreerde hoofdentree. Het is zaak ook met dit aspect in de toekomst zorgvuldig om te gaan en dat de oorspronkelijke benadering van het complex herkenbaar blijft. Een nieuwe ontsluiting van het terrein voor langzaam verkeer is ontstaan met de route via LUMC, richting Naturalis. Voor auto's zal het terrein worden ontsloten vanaf de Darwinweg. De aansluiting op de Plesmanweg komt met de reconstructie van deze Leidse Ring Noord te vervallen. Zie ook verderop onder 'Autoluw'.

#### Aansluiting op de omgeving

Het is een uitdaging om met behoud van de historische karakteristiek van een geïsoleerd en naar binnengekeerd complex, tegelijkertijd bij herontwikkeling aansluiting te zoeken op de omgeving. Dit kan door publieke toegankelijkheid van het terrein en door het terrein op te vatten als onderdeel van de omringende groenstructuur, maar ook door de noordelijke zone met randbebouwing te ontwikkelen tot een overgangszone tussen Pesthuiscomplex en Leeuwenhoekpark, waarbij functies in deze bebouwingszone bijdragen aan verlevendiging van het park.

#### Publieke buitenruimte

Het Pesthuis had oorspronkelijk weliswaar een publieke functie, maar het was niet vrij toegankelijk. Door de ligging op een eiland en een moeilijk te benaderen entree was het Pesthuis tamelijk afgesloten en ontoegankelijk. Zonder dit karakter tekort te doen kan het gebied, met name aan de zijde van het Leeuwenhoekpark uitnodigender worden en aantrekkelijker. Aan deze zijde ligt een nieuwe route vanaf het treinstation, via het LUMC –terrein. Een route die ook toegang geeft tot Naturalis.

#### Entree Bio Science Park

In het masterplan Bio Science Park – Leeuwenhoek is het Pesthuiscomplex onderdeel van een groene zone. Deze zone is de benadering van het Bio Science Park vanuit de binnenstad. Daarom is het van belang dat het terrein van het Pesthuis publiek toegankelijk blijft en in de inrichting een publiek karakter behoudt en goed aansluit op het naastgelegen Leeuwenhoekpark. Een goede afstemming met de herprofilering van de stadsring Noord is nodig om deze groene zone ook naar het zuiden toe in samenhang vorm te geven.

#### Autoluw

Het Pesthuiscomplex is autoluw. Ook na herbestemming leent het gebied zich niet voor auto's. Voor parkeren geldt bij herbestemming in beginsel de gemeentelijke parkeernorm. Parkeren op het terrein zal in ieder geval voor het overgrote deel een tijdelijk karakter hebben, bijvoorbeeld ten behoeve van logistieke ontsluiting of vervoer mindervaliden. Bij herbestemming is een nieuw gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening mogelijk, wanneer deze subtiel wordt ingepast en geen schade toebrengt aan de gebouwen van het Pesthuiscomplex. Bij een zorgvuldige inpassing kan het nodig blijken dat aan de noordzijde van het terrein de erfgrens wordt overschreden. Hierover kan in redelijkheid in gesprek worden getreden met de gemeente Leiden.

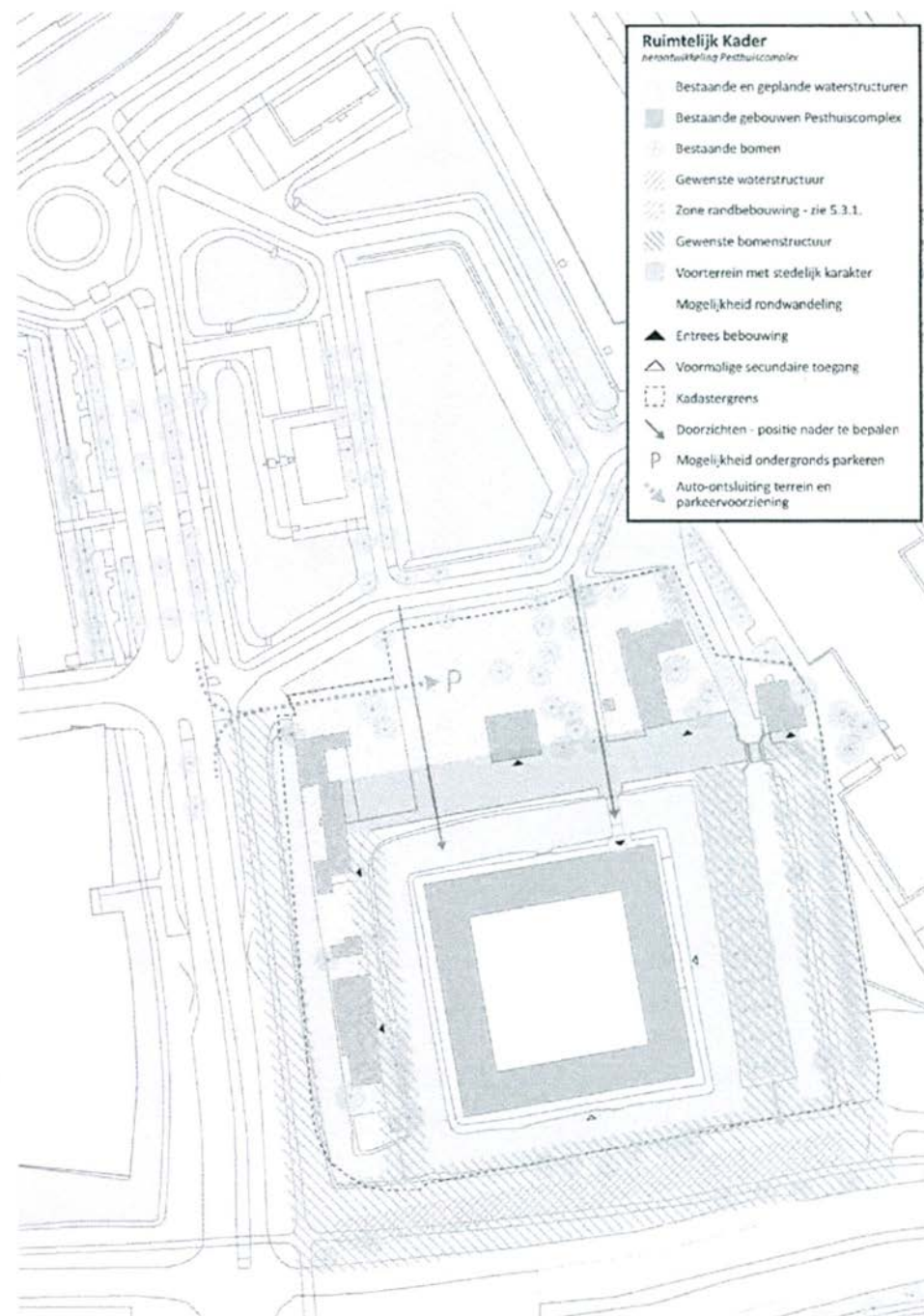
#### Rondwandeling

Tussen de randbebouwing en het Pesthuis heeft de buitenruimte de karakteristiek van een straat. Het ligt voor de hand dat deze ruimte, net als in de huidige situatie publiek toegankelijk is, evenals het pad aan de oostzijde, dat leidt naar het wachtershuisje. Om de oorspronkelijke 'omsingeling' weer beleefbaar te maken is het gewenst om de oorspronkelijke 'rondwandeling' weer te herstellen door buiten de gracht ook aan de zuidkant een pad aan te leggen dat aansluit op de andere paden. Dit vraagt afstemming met de gemeente. De voorgenomen herprofilering van de naastgelegen Leidse Ring Noord biedt kansen.



### 5.3.2. Randvoorwaarden

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie.





## 5. Ambities en randvoorwaarden

### 5.4. Haalbaarheid

#### 5.4.1. Ambitie

*Een integraal en haalbaar plan, dat gericht is op een duurzame herontwikkeling en instandhouding van het ensemble.*

Het Pesthuiscomplex is een belangrijk monument van grote cultuurhistorische betekenis. Een duurzame instandhouding van het ensemble vraagt om een integrale benadering en om een zorgvuldig en vakkundig onderhoud en beheer. De exploitatievorm moet garanties kunnen bieden voor het behoud op langere termijn.

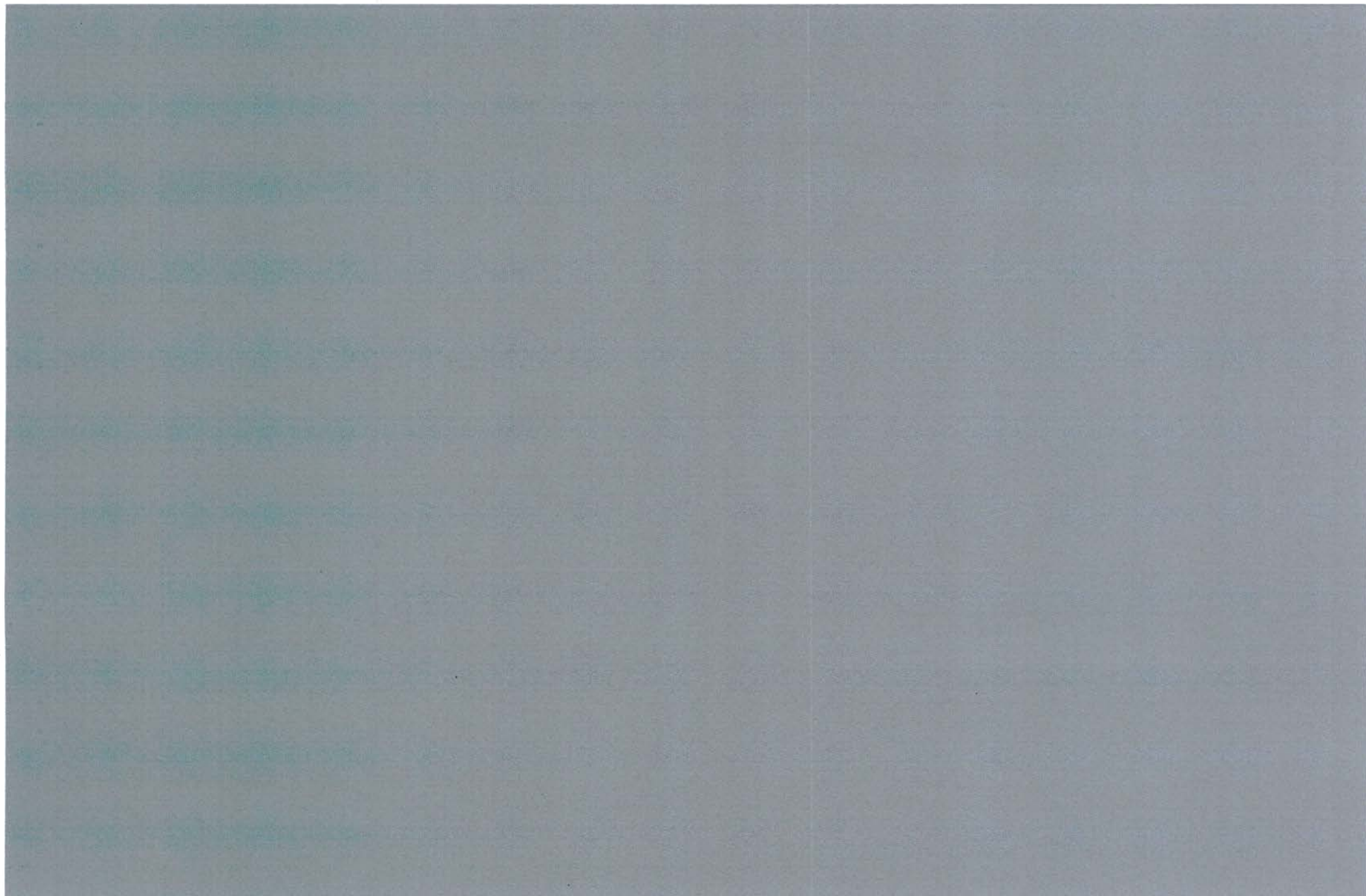
Het plan voor herontwikkeling moet kunnen rekenen op de steun van overheid en omwonenden, het moet passen binnen de kaders van de Ruimtelijke Ordening, duurzaamheid en de ambities van deze Nota van Uitgangspunten.



#### 5.4.2. Randvoorwaarden

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie.

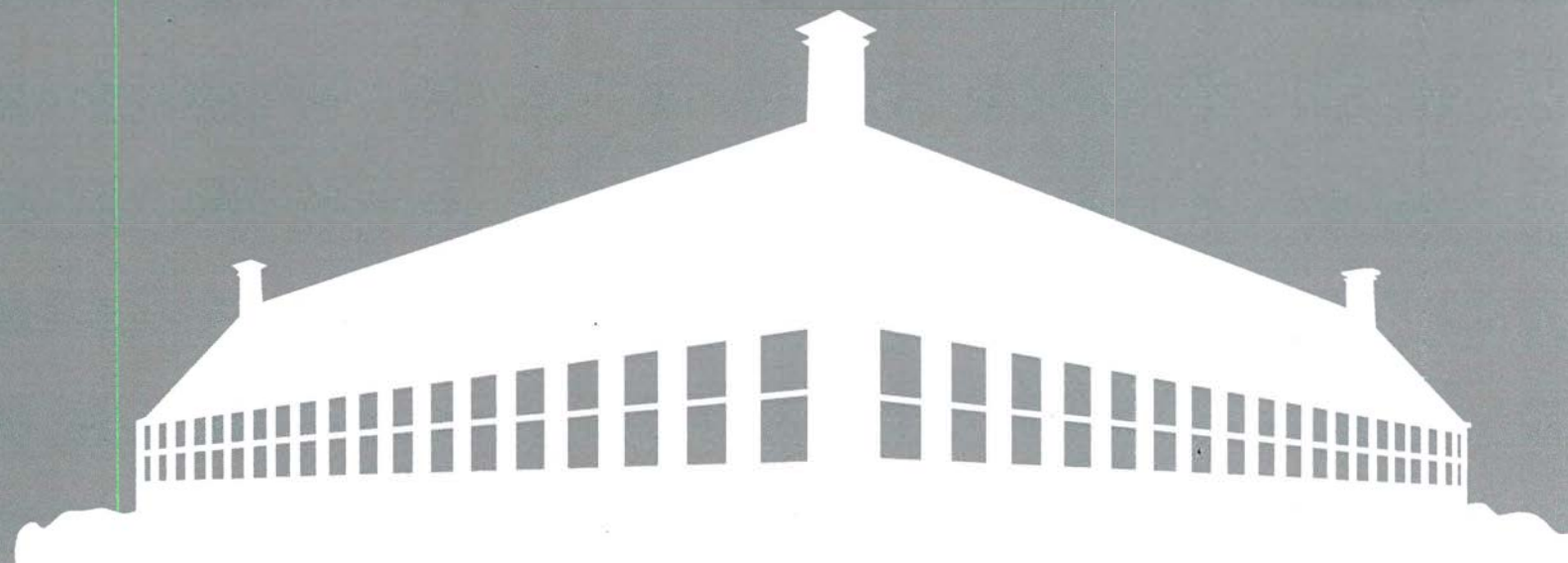






6.

# BEOORDELINGSKADER





### **Toelichting op het beoordelingskader**

Bij verkoop van het Pesthuiscomplex kunnen partijen een bod doen onder de voorwaarde dat zij een voorstel indienen voor de herontwikkeling van het complex dat goed past bij de bedoelingen (ambities) van de Staat en de gemeente.

De verkoopprocedure is nader beschreven in het biedboek. Zodra de verkoop is gestart is dit te vinden op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl). De ambities voor herontwikkeling van het Pesthuiscomplex zijn benoemd in deze Nota van Uitgangspunten.

Een voorstel voor herontwikkeling zal door Rijk en gemeente worden beoordeeld aan de hand van de in de Nota van Uitgangspunten gestelde ambities, zoals deze zijn samengevat in het Beoordelingskader dat in dit hoofdstuk is weergegeven. Partijen van wie het voorstel goed past binnen deze ambities, zullen worden uitgenodigd om een bieding te doen.

Bij uitwerking van het voorstel na gunning gelden uiteraard de gangbare wettelijke bepalingen zoals deze van toepassing zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning.



# 6. Beoordelingskader

## 6.1 Programma

### Ambitie

Een herbestemming die past bij het bijzondere gebouwencomplex en bij de strategische ligging tussen binnenstad en Bio Science Park.

### Criteria

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre er sprake is van:

- functies die recht doen aan het unieke karakter van het monumentale complex, met aandacht voor de diversiteit aan functies waaronder woon- en sociaal-maatschappelijke functies voor wat betreft de bijgebouwen.
- functies die een verbindende werking hebben tussen binnenstad en Bio Science Park, oftewel functies die bijdragen aan Leiden als Cultuur- en Kennisstad.
- functies die een verlevendiging zijn van de omgeving en daarmee een positieve uitstraling hebben op de beleving van het Leeuwenhoekpark, of die andere ontwikkelingen in de omgeving kunnen stimuleren die zorgen voor verlevendiging (functies met een spin-off).
- functies met een (semi-)publiek karakter en waarbij (avond)openstelling voor publiek mogelijk is.

### Randvoorwaarden

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie.

## 6.2 Cultuurhistorische waarde

### Ambitie

Een zorgvuldige transformatie van het monumentale complex en (indien nodig) verantwoorde aan- en/of nieuwbouw.

### Criteria

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre er sprake is van:

- het behoud en versterking van de kernkwaliteiten, zoals genoemd op pagina 58 van deze nota, waaronder samenhang als complex: ensemble van gebouwen, groen-, wegen- en waterstructuur.
- transformatie waarbij toevoegingen en ingrepen zorgvuldig zijn afgewogen en waarbij een nieuw uitgebalanceerd geheel ontstaat.
- vakkundige ingrepen bij transformatie die technisch haalbaar zijn met respect voor de cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- indien nodig, een verantwoorde en betekenisvolle aan- en/of nieuwbouw die de kernkwaliteiten ondersteunt en de architectonische kwaliteit van het complex verrijkt.

### Randvoorwaarden

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie, daarbij gelden tevens de volgende eisen:

- geen bebouwing op binnenplaats Pesthuis.
- geen overkapping binnenplaats Pesthuis.
- gesloten gevelvlakken op maaiveld-niveau aan buitenzijde Pesthuis.
- gesloten gevelvlakken op maaiveld-niveau aan binnenplaatszijde Pesthuis, eventueel met incidentele openingen.
- gesloten dakvlakken buitenzijde Pesthuis.
- behoud gesloten karakter dakvlakken aan binnenplaatszijde Pesthuis, eventueel in combinatie met ondergeschikte dakkapellen.
- geen tweede hoofdentree in het Pesthuis: de bestaande entree blijft de hoofdingang.
- waterstructuur handhaven.

## 6.3 Stedenbouwkundige inpassing

### Ambitie

Een vanzelfsprekende aansluiting van het complex op de omgeving met behoud en versterking van de karakteristieken van de situatie.

### Criteria

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre er sprake is van:

- een complex met een geheel eigen karakter, met iconische uitstraling.
- een complex dat met behoud van het naar binnengekeerde karakter, (desondanks) aansluiting zoekt op de omgeving, ondermeer middels:
  - aantrekkelijk ingerichte en voor publiek toegankelijke buitenruimten (24/7), als onderdeel van de groene zone tussen Darwinweg, LUMC en Leeuwenhoekpark en als entree vanuit de binnenstad tot het Bio Science Park, met een autoluwe inrichting, waar de auto slechts uitzondering is voor logistiek en vervoer mindervaliden en waar de mogelijkheid is van een rondwandeling rond het Pesthuis.
- herontwikkeling van de zones met randbebouwing, waarbij met name de noordelijke zone een overgangszone kan zijn tussen Pesthuis en Leeuwenhoekpark, die bijdraagt aan verlevendiging van het park, met eventuele aan- en/of nieuwbouw mits deze betekenisvol is, de kernkwaliteiten van het complex ondersteunt en versterkt dan wel op een betekenisvolle wijze aanvult en de architectonische kwaliteit van het complex verrijkt.

### Randvoorwaarden

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie.

## 6.4 Haalbaarheid

### Ambitie

Een integraal en haalbaar plan, dat gericht is op een duurzame herontwikkeling en instandhouding van het ensemble.

### Criteria

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre er sprake is van:

- zekerheid over het toekomstig gebruik van alle onderdelen.
- een integraal en haalbaar plan dat past binnen de planologische- en duurzaamheidskaders en de ambities en randvoorwaarden van deze Nota van Uitgangspunten.
- een gezonde visie op investeringen en afzet, en op kosten van exploitatie, onderhoud en beheer.

### Randvoorwaarden

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie.





Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Colofon

## Samengesteld door:

### Gemeente Leiden

Leon de Laat  
Henri van Middelaar  
Bart Zwaan  
Matthijs Burger  
Jetta Polvliet  
Anneke Sluiter  
Remko Slavenburg  
Han Nijssen  
Gijs van Es  
Studio Hartzema, Henk Hartzema

### Directie Transacties en Projecten, Rijksvastgoedbedrijf

Ingrid Juffermans

### Atelier Rijksbouwmeester, Rijksvastgoedbedrijf

Henk de Haan  
Jorien Cousijn  
Bert van Bommel

6 December 2018  
contactgegevens:

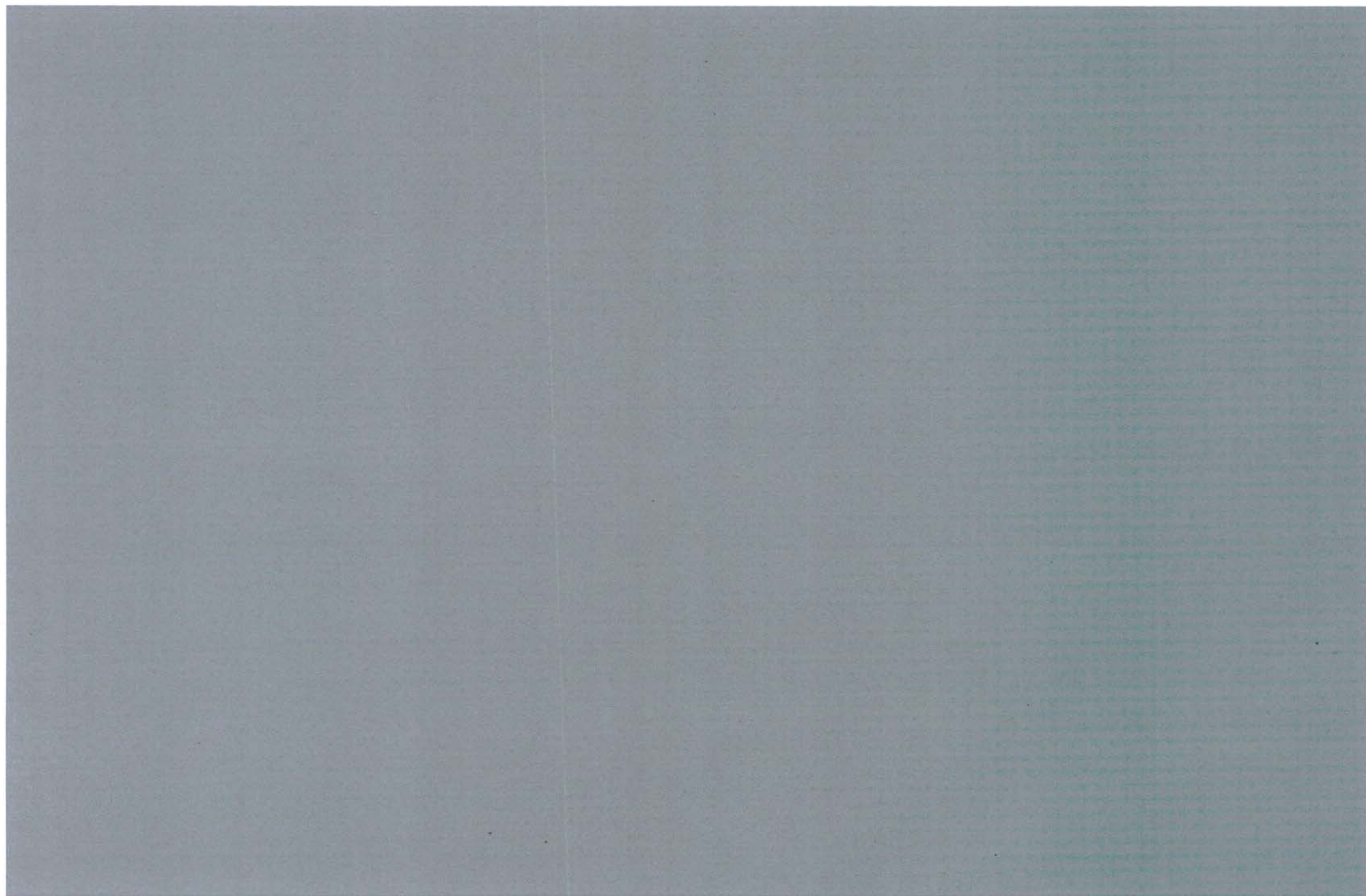
### Atelier Rijksbouwmeester

Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag

T 088-1158171  
T 088-1158170

[www.rijksbouwmeester.nl](http://www.rijksbouwmeester.nl)







**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Advies selectie deelnemers biedingsfase Pesthuiscomplex  
**Datum:** woensdag 29 mei 2019 21:25:33  
**Bijlagen:** [Eindbeoordeling selectiecommissie d.d. 27-05-2019.xlsx](#)  
[Pesthuis Stuurgroep 3 Notitie Advies deelnemers biedingsfase 2019mei29 v1.docx](#)

---

Geachte leden van de stuurgroep,

Namens de voorzitter van de selectiecommissie zend ik u hierbij de notitie met bijbehorende bijlage ten aanzien van de selectie van de deelnemers aan de biedingsfase van het Pesthuiscomplex. Korthedshalve verwijs ik naar de inhoud van bedoelde stukken.

Op 4 juni dient de notaris de deelnemers te informeren of zij wel of niet geselecteerd zijn. Derhalve ontvang ik graag 3 juni uw besluit. Dit kan gewoon per mail. Indien gewenst kan er uiteraard ook eerst een belafsprak ingepland worden.

Mochten er nog vragen zijn dan verneem ik deze uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))



aan:

van:

cc:

datum: 29 mei 2019

betreft: **Pesthuiscomplex Leiden, Advies deelnemers biedingsfase**

#### Aanleiding

Op 24 januari 2019 is de verkoopprocedure van het Pesthuiscomplex gestart door het Rijksvastgoedbedrijf. De stuurgroep heeft voor deze procedure gekozen voor een openbare verkoop met onvoorwaardelijk bod en een uitgebreide voorselectie op kwaliteit. Dit is de meest uitgebreide procedure die het Rijksvastgoedbedrijf kent. Deze procedure bestaat uit drie fasen:

- **Aanmeldingsfase**  
Een aanmelder moet bij de aanmelding voldoen aan kwaliteitseisen, namelijk aantoonbare ervaring hebben met projecten van soortgelijke complexiteit en aard.
- **Selectiefase**  
In de selectiefase kunnen deelnemers die zich hebben aangemeld en die voldoen aan de voorwaarden voor deelneming, hun projectvisie inleveren bij de notaris. Een selectiecommissie zal de ingediende projectvisies voor het complex beoordelen aan de hand van een vooraf omschreven kader.
- **Biedingsfase**  
De groep van deelnemers aan wie de afgesproken minimumscore is toegekend, wordt uitgenodigd voor het uitbrengen van een bieding. Deze bieding dient onvoorwaardelijk te worden uitgebracht. De gunning zal alleen afhangen van de hoogte van de bieding.

In de aanmeldingsfase hebben zich 8 deelnemers aangemeld, die allen voldeden aan de gestelde kwaliteitseisen. Bij de aanmelding hebben de deelnemers een visie overlegd ter beoordeling van de selectiecommissie. Visies dienen met minimaal gemiddeld 6,5 punten te worden gewaardeerd om geselecteerd te kunnen worden voor deelname aan de biedingsfase. Visies die op één van de criteria lager scoren dan 5,5 punten zullen echter niet worden geselecteerd. Maximaal 5 visies met de hoogste scores, die ten minste gemiddeld 6,5 punten hebben behaald, worden door de Selectiecommissie geselecteerd.

#### Selectiefase

De geanonimiseerde versies van de visies zijn gedeeld met de leden van de selectiecommissie. Alle leden van de selectiecommissie hebben deze visies eerst individueel beoordeeld aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. De individuele beoordeling is toegestuurd aan de secretaris van de selectiecommissie.

Op 27 mei jongstleden hebben de deelnemers elk een presentatie gehouden voor de leden van de selectiecommissie om hun visie nader toe te lichten. Daarna was er voor de leden van de selectiecommissie gelegenheid om verduidelijkingsvragen te stellen.

Na afloop van alle presentatie hebben de leden van de selectiecommissie de visies besproken en voorzien van een eindbeoordeling die in consensus tot stand is gekomen. Uit de eindbeoordeling van de selectiecommissie blijkt dat slechts 3 visies voldoen aan de afgesproken minimumscore. Dat betreffen de volgende visies:



• [REDACTED]  
[REDACTED]

10.2.g

De volledige eindbeoordeling is als bijlage aangehecht.

**Advies**

Op basis de eindbeoordeling adviseer ik u, in mijn hoedanigheid van Voorzitter van de selectiecommissie, [REDACTED]  
[REDACTED] te selecteren voor de biedingsfase en de andere deelnemers af te wijzen.

10.2.g



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Locatie presentaties visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie  
**Datum:** vrijdag 24 mei 2019 16:48:44  
**Bijlagen:** [Planning Visiepresentaties Pesthuis.docx](#)

---

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht*

Zoals in onderstaande mail aangegeven zullen de presentaties gehouden worden in de **Tuinkamer van Hortus Botanicus** in Leiden. U wordt daar maandag verwacht om **10.15 uur**. Het adres is Rapenburg 73, 2311 GJ Leiden. Hortus ligt op loopafstand van het station. Mocht u met de auto komen houdt u er dan rekening mee dat bij Hortus zelf geen parkeergelegenheid is. Op loopafstand bevinden zich parkeergarage Lammermarkt en parkeergarage Breestraat.

Bijgaand treft u de planning van de visies aan. Voor elke toelichting is maximaal 40 minuten gereserveerd. Deze zal bestaan uit een presentatie door de deelnemer van circa 20 minuten, waarna de leden van de selectiecommissie gelegenheid hebben om verduidelijkingsvragen te stellen. Ik attendeer er nogmaals uitdrukkelijk op dat de presentatie en de daarna gestelde vragen alleen zien op verduidelijking van de reeds ingediende visies. Dit is geen gelegenheid om een visie op enigerlei wijze te veranderen of aan te vullen.

Vanaf 17.15 uur zal de selectiecommissie overgaan tot de eindbeoordeling. Voor zowel lunch als diner is zoals aangegeven gezorgd.

Alvast een fijn weekend en tot maandag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**T** [REDACTED]

[REDACTED]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [REDACTED]

[REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is Pesthuis2019!. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies



vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [REDACTED] toesturen. [REDACTED] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [REDACTED]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren. Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**T** [REDACTED]

[REDACTED]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

*Vertrouwelijk*

### Planning Verkoopprocedure – Presentaties Visies Pesthuis te Leiden

Datum: 27 mei 2019

Locatie: Hortus Botanicus  
Rapenburg 73  
2311 GJ Leiden  
071 5275144

Contactpersoon RVB:

Telnr. [redacted]  
E-mail: [redacted]@rijksoverheid.nl

Tijd	Naam Visie	Locatie/ruimte
10:00 uur	RVB aanwezig op locatie	
10:15 uur	Aanvang Selectiecommissie	
10:45 uur – 11:30 uur	[redacted]	Linkervleugel
11:30 uur – 12:15 uur	[redacted]	Rechternleugel
12:15 uur – 12:45 uur	Lunch (30 min)	Linkervleugel
12:45 uur – 13:30 uur	[redacted]	Rechternleugel
13:30 uur – 14:15 uur	[redacted]	Linkervleugel
14:15 uur – 15:00 uur	[redacted] 10.2.g	Rechternleugel
15:00 uur – 15:45 uur	[redacted]	Linkervleugel
15:45 uur – 16:30 uur	[redacted]	Rechternleugel
16:30 uur – 17:15 uur	[redacted]	Linkervleugel
17:15 uur – 21:30 uur	Eindbeoordeling	Linkervleugel
18:00 uur	Diner	Linkervleugel



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Verslag beoordeling selectiecommissie Pesthuiscomplex  
**Datum:** dinsdag 4 juni 2019 09:57:58  
**Bijlagen:** [Beoordeling selectiecommissie definitief.docx](#)  
[Eindbeoordeling selectiecommissie d.d. 27-05-2019.xlsx](#)

---

Beste [REDACTED],

De stuurgroep heeft positief besloten op het advies van de selectiecommissie. Derhalve bijgaand het verslag van de selectiecommissie alsmede nogmaals de cijfermatige beoordeling. Ik ga er vanuit dat jullie vandaag zorgdragen dat de brieven aan de deelnemers worden verstuurd en dat een deelnemer enkel zijn eigen cijfers en onderbouwing toegestuurd krijgt.

Ik probeerde je zojuist ook nog even te bellen. Zou je mij nog even willen terugbellen als je gelegenheid hebt?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager Verkoop

donderdagdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Directie Transacties & Projecten**  
**Afdeling Verkoop**

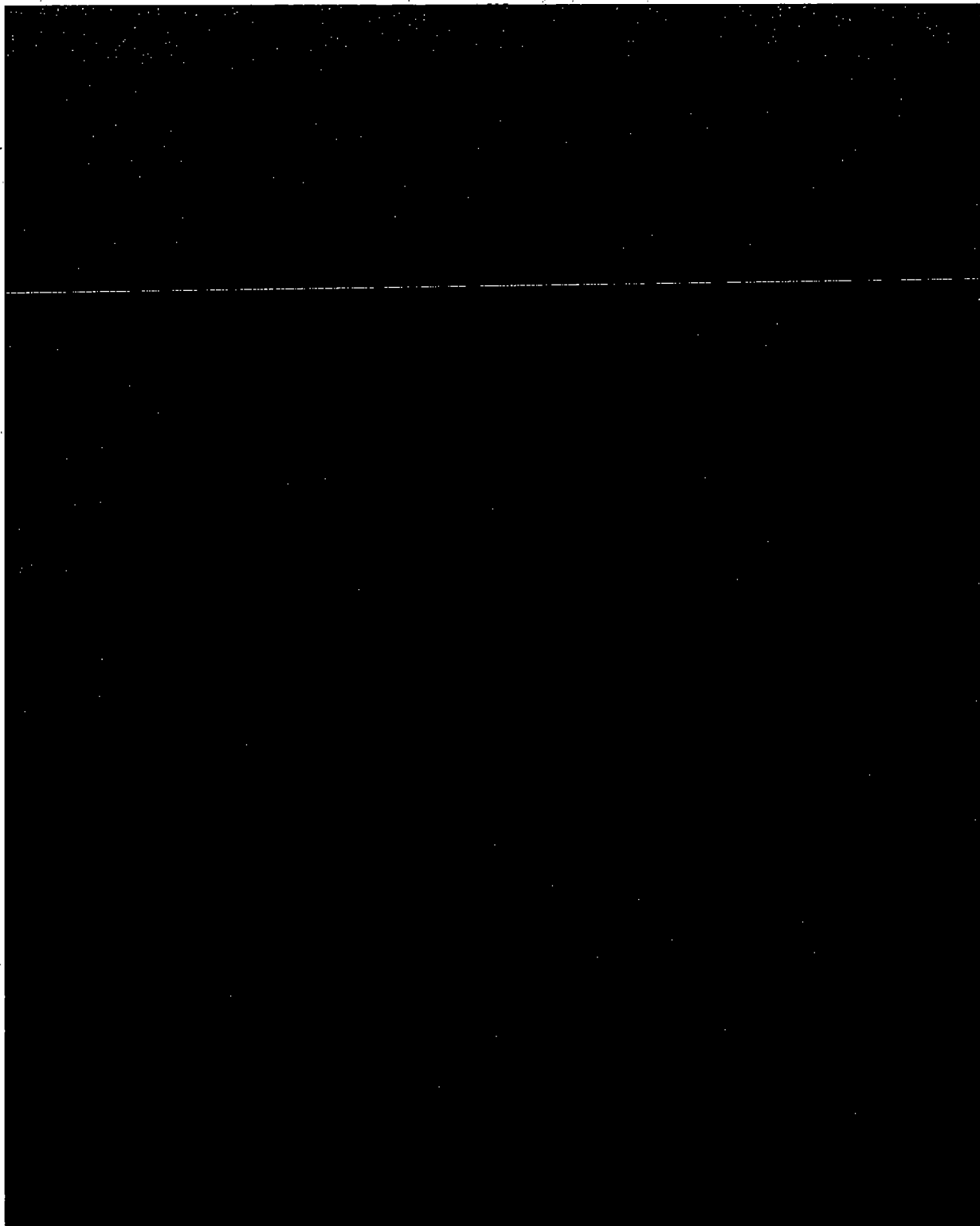
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**T** [REDACTED]

[REDACTED]@rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

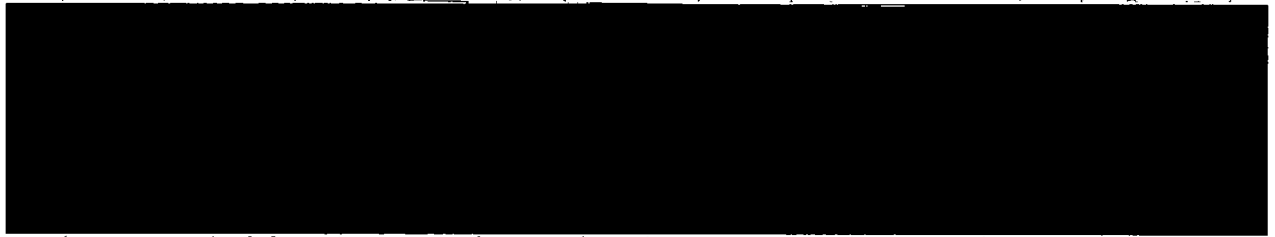
.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

## Beoordeling visie op herontwikkeling Pesthuiscomplex Leiden

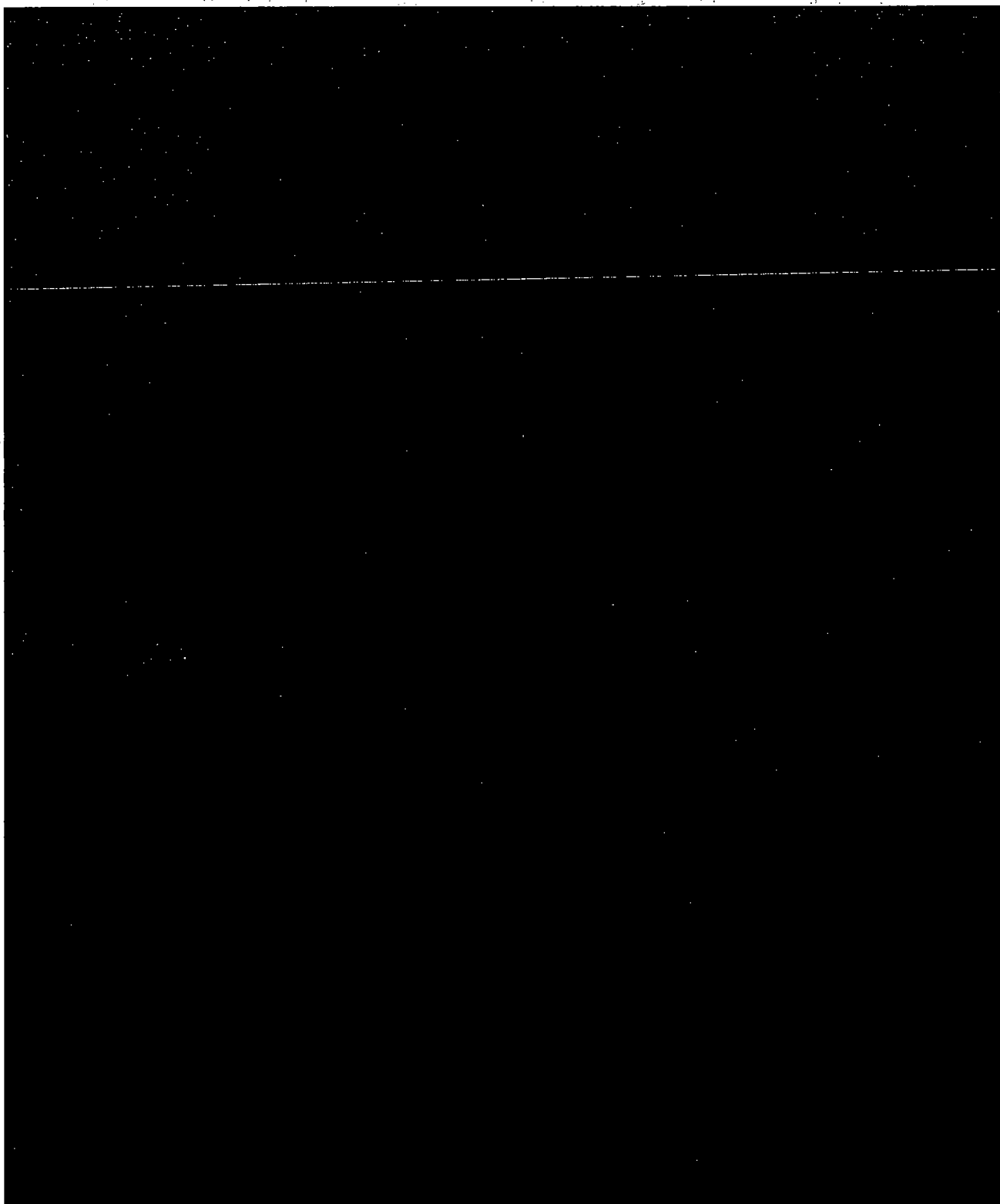


10.2.g  
11.1





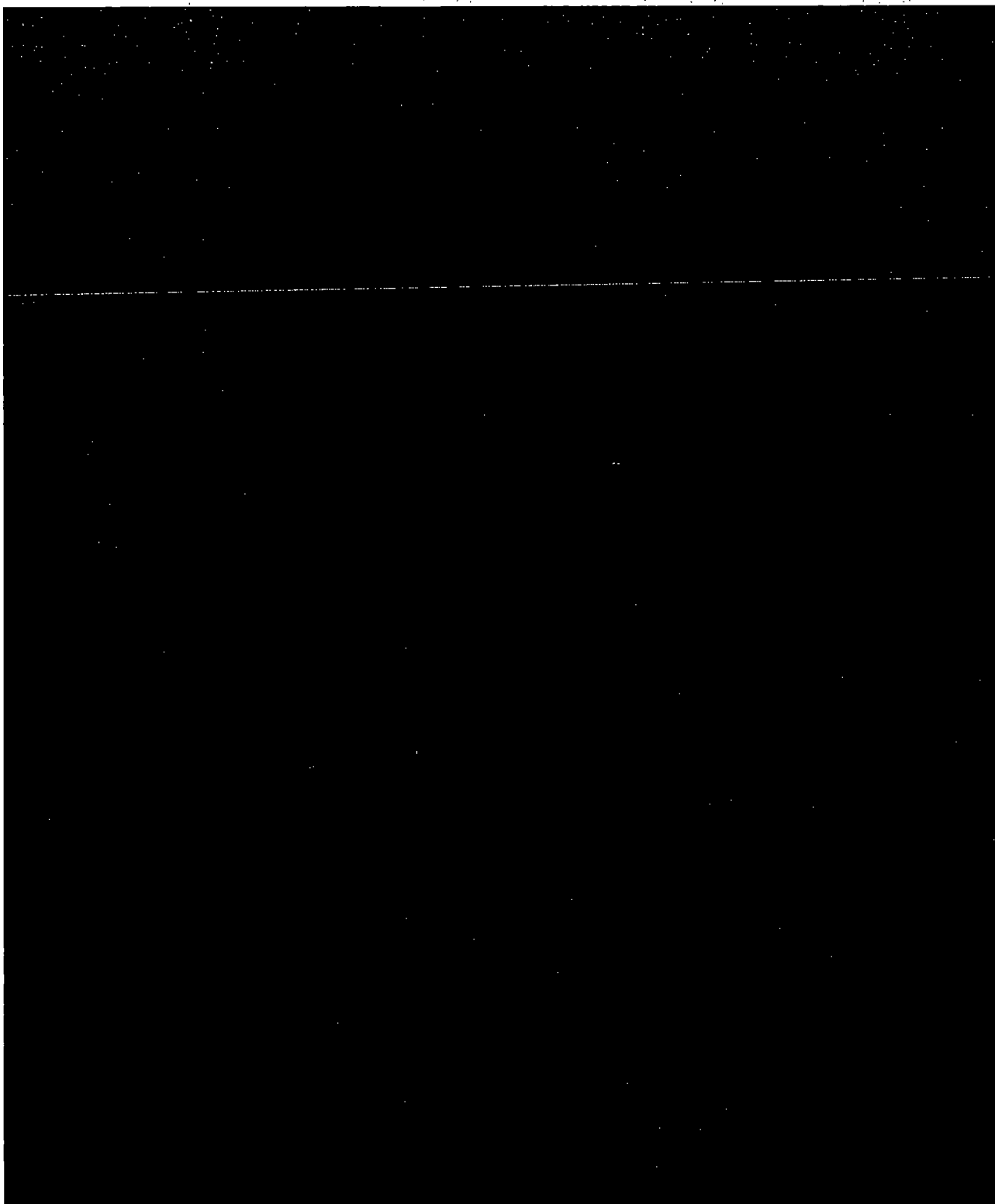
## Beoordeling visie op herontwikkeling Pesthuiscomplex Leiden



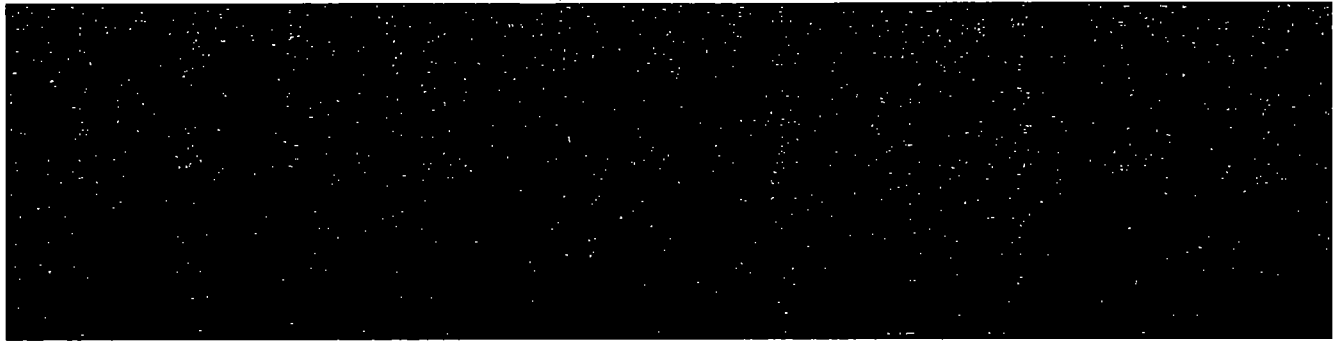




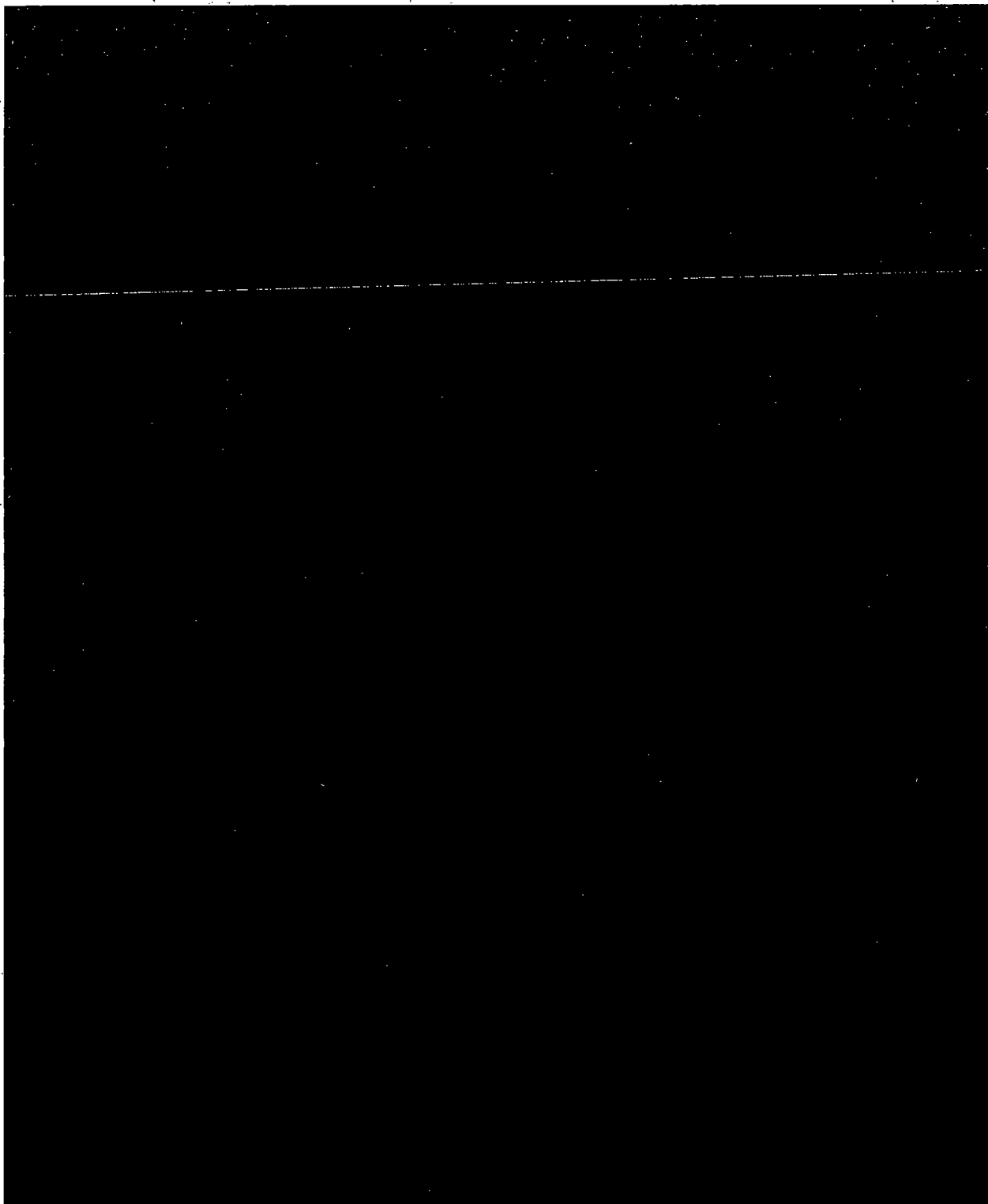
## Beoordeling visie op herontwikkeling Pesthuiscomplex Leiden







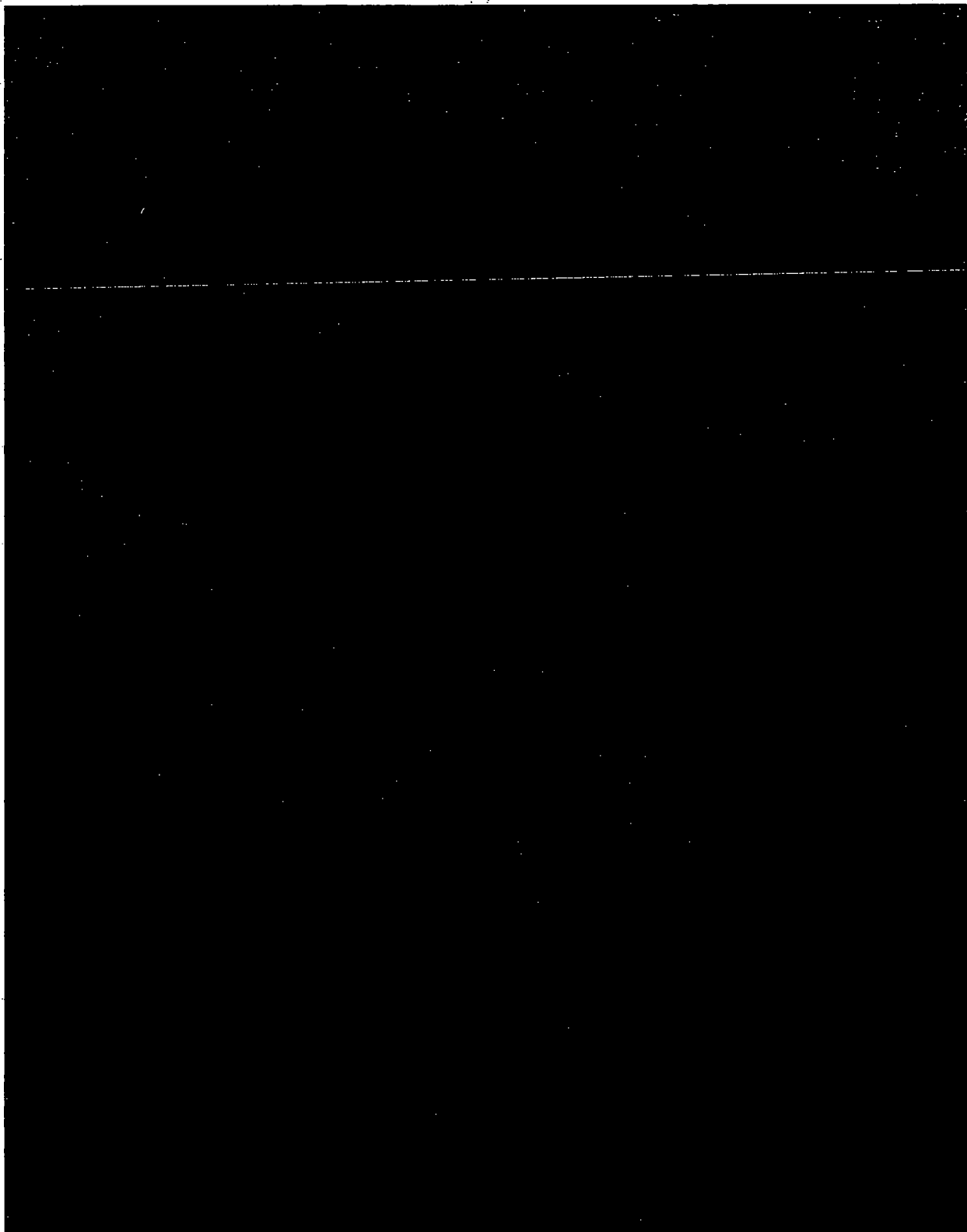
## Beoordeling visie op herontwikkeling Pesthuiscomplex Leiden



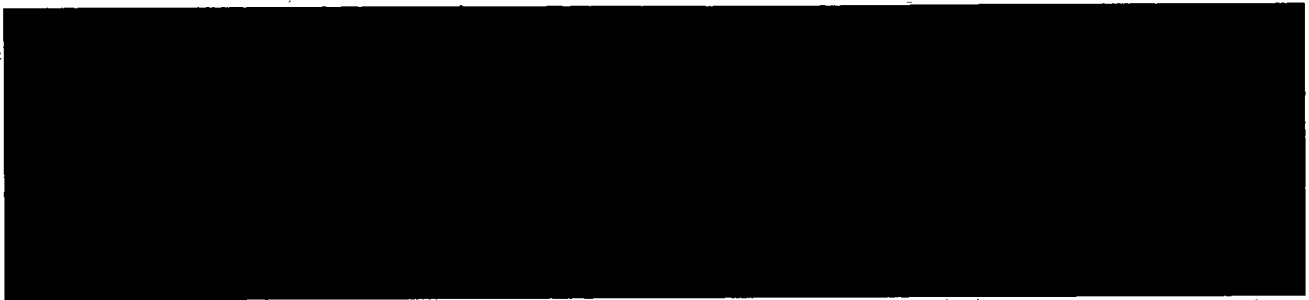




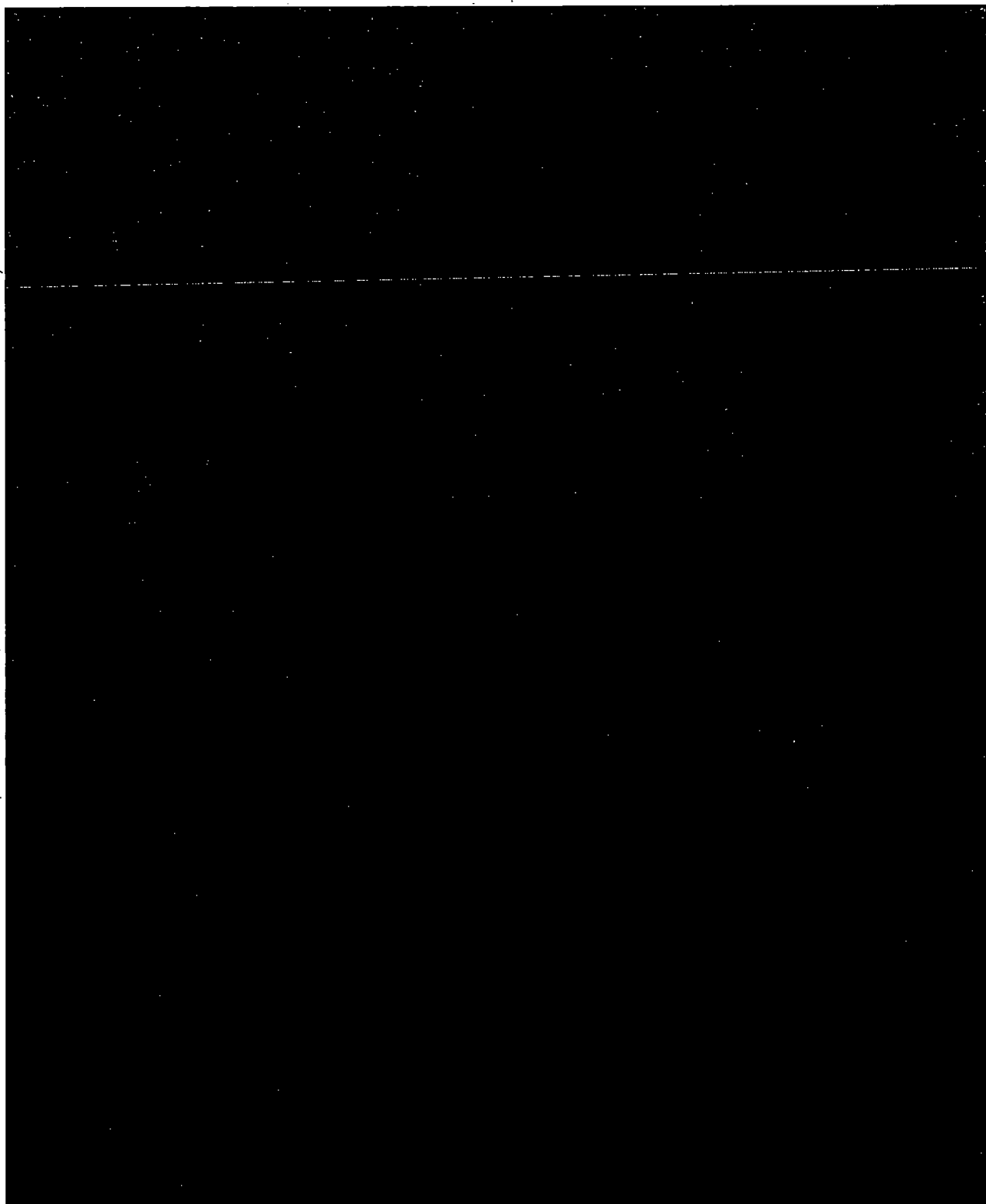
## Beoordeling visie op herontwikkeling Pesthuiscomplex Leiden



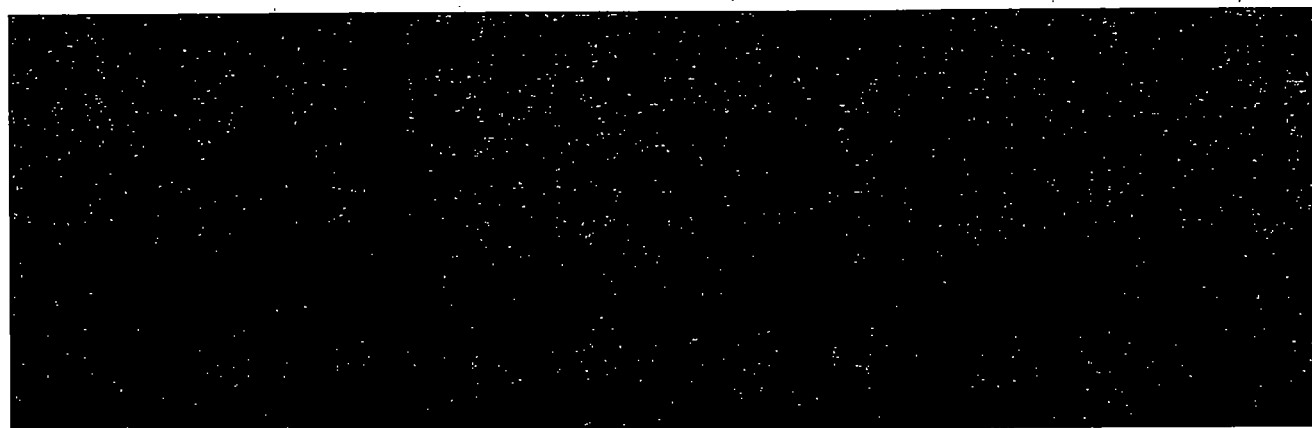




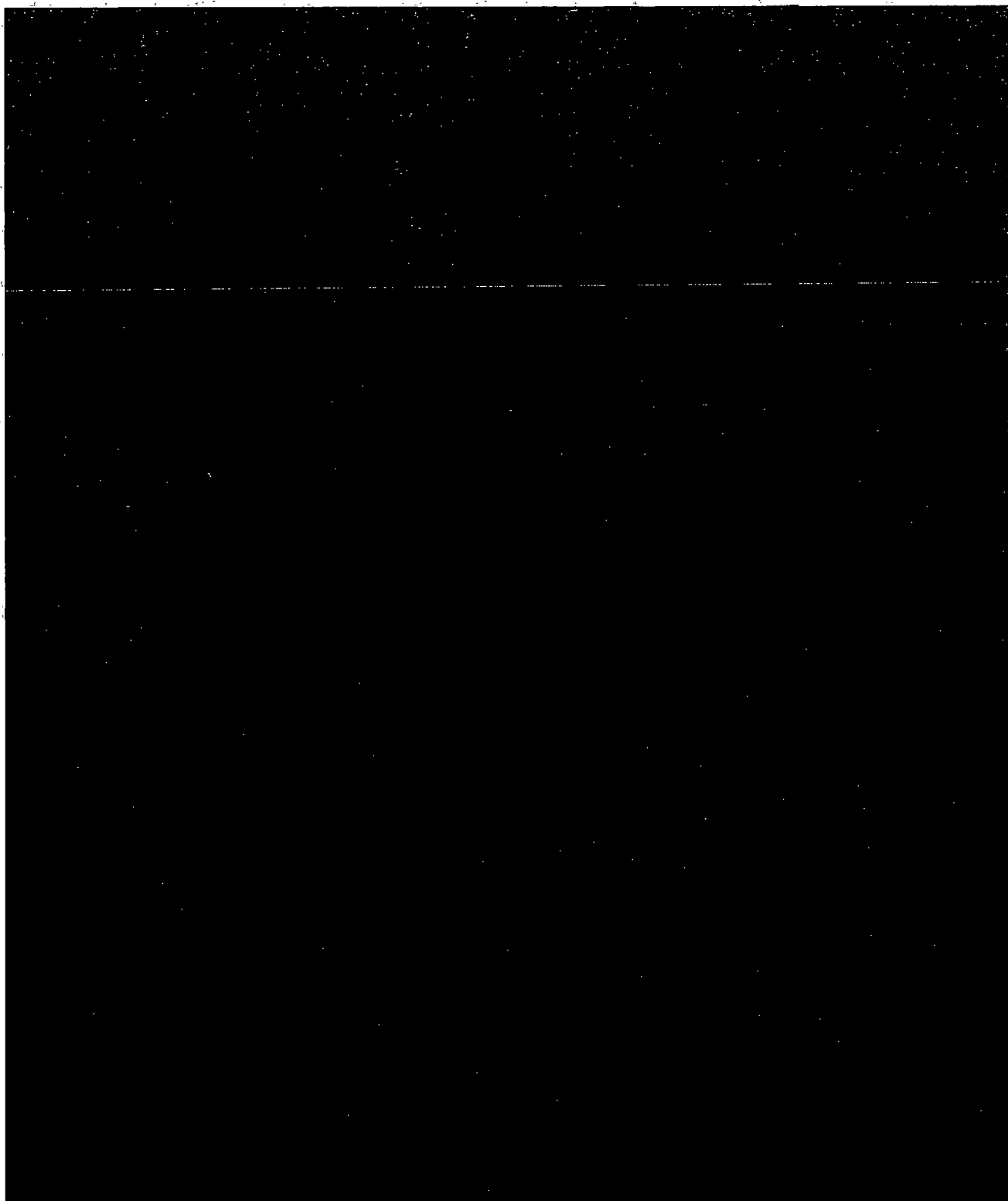
## Beoordeling visie op herontwikkeling Pesthuiscomplex Leiden



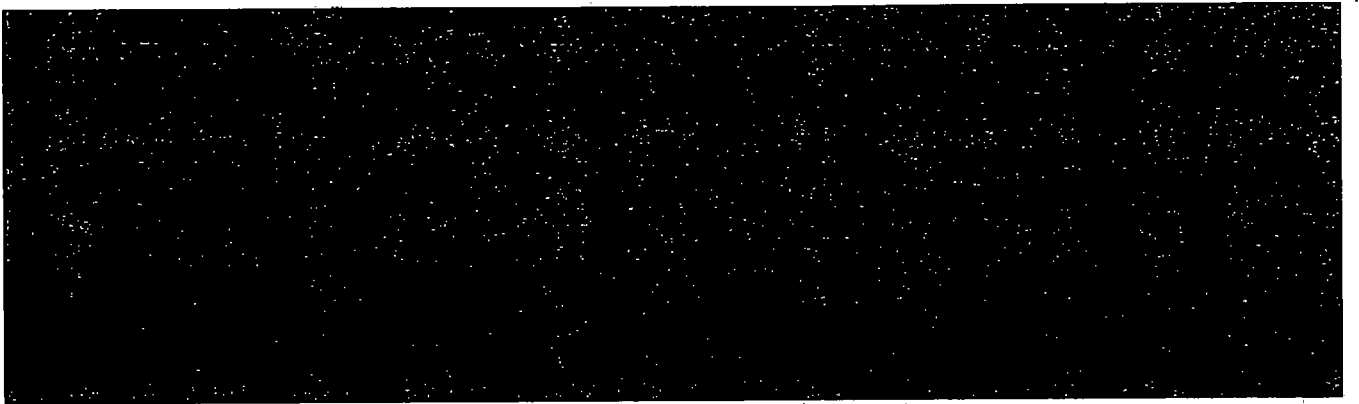




## Beoordeling visie op herontwikkeling Pesthuiscomplex Leiden







## Beoordeling visie op herontwikkeling Pesthuiscomplex Leiden

**score: 6,2**

beantwoordt volgens de beoordelingscommissie onvoldoende aan de beoogde kwaliteiten van de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex. Met name de visie op de stedenbouwkundige inpassing van het complex komt te weinig tegemoet aan de gestelde ambities. De visie scoort overigens op andere aspecten wel voldoende. Behalve de score op de stedenbouwkundige inpassing blijft ook de overallscore achter bij het gewenste niveau.

### **Programma 6,92**

*Een herbestemming die past bij het bijzondere gebouwencomplex en bij de strategische ligging tussen binnenstad en Bio Science Park.*

Opvallend in de visie is een nieuwbouw met hotel en woningen, met in de plint een spectaculaire lobby, die kan werken als huiskamer van de stad, waar iedereen elkaar 24/7 kan ontmoeten. Tegenover de geslotenheid van het Pesthuis is deze ruimte royaal en volledig transparant. Deze stadshuiskamer kan bovendien goed werken als schakel tussen Pesthuis en Van Leeuwenhoekpark. In de presentatie voelt de ruimte echter nog niet als een publieke ruimte en nog teveel als hotellobby. In het Pesthuis komen een toprestaurant met brasserie en zalen voor congressen, workshops en evenementen. Hiermee krijgt het Pesthuis een goed passende herbestemming met een duidelijk publiek karakter. In de zolder zijn hotelkamers ingepast. De bijgebouwen dienen als luxe hotelaccommodatie, shortstay en kinderboerderij.

### **Cultuurhistorische waarde 6,42**

*Een zorgvuldige transformatie van het monumentale complex en (indien nodig) verantwoorde aan- en/of nieuwbouw.*

Dankzij de omvangrijke nieuwbouw is een maximale conservering van het Pesthuis mogelijk. De ruimtelijke hoofdstructuur van het gebouw hoeft niet te worden aangetast. In de visie is sprake van behoud door verandering. Die verandering zit hem in het creëren van een compleet nieuw ensemble, waarbij de nieuwbouw wel erg bepalend is voor het karakter van het nieuwe ensemble. De nieuwbouw is dermate overheersend, dat er geen sprake is van een "uitgebalanceerd" geheel, zoals bedoeld in de Nota van Uitgangspunten. De architectuur van de nieuwbouw en hoe deze zich verhoudt tot die van het Pesthuis overtuigt niet.

De imposante zalen behouden hun karakter en in de kap zijn hotelsuites gedacht die zo ruim zijn dat geen extra daklichten nodig lijken. Het terrein rond het Pesthuis wordt waar mogelijk gereconstrueerd, met een extra waterloop en aanplant van extra bomen.

### **Stedenbouwkundige inpassing 4,17**

*Een vanzelfsprekende aansluiting van het complex op de omgeving met behoud en versterking van de karakteristieken van de situatie.*

Met de nieuwbouw van het hotel met woningen ontstaat er een geheel nieuw ensemble met het Pesthuis. In de schaal is aansluiting gezocht met de forse bebouwing in de omgeving. Het bovenste deel van de nieuwbouw met woningen torent hier nog bovenuit en vormt een nieuw icoon op het niveau van de stad. De Nota van Uitgangspunten biedt ruimte voor nieuwbouw. Als ambitie geldt dat met eventuele nieuwbouw de karakteristieken van de situatie worden behouden en versterkt. Hierbij is



in de nota gedacht aan "ingrepen die niet te veel afleiden van het karakter van de oorspronkelijke bebouwing" en aan "een bebouwing die eenvoudig van vorm is, ondergeschikt aan het Pesthuis", "met een bebouwingshoogte die aansluit op die van het Pesthuiscomplex" (pag. 60). De ambities van [REDACTED] wijken hier zeer sterk van af. Het aansluiten op de omgeving is op een geheel eigen wijze geïnterpreteerd. De nieuwbouw domineert zodanig dat hij het Pesthuis overheerst.

De oorspronkelijke situatie rond het Pesthuis wordt gereconstrueerd door aanleg van een extra gracht en bomenrijen. Bruggen worden aangelegd zodat een rondwandeling mogelijk wordt gemaakt. Het terrein krijgt een publiek karakter, dat nog eens versterkt wordt met een stadsboerderij. Het parkeren wordt ondergronds opgelost waardoor een aangenaam autoluw gebied ontstaat. De relatie met het Van Leeuwenhoekpark krijgt vorm in de stadshuiskamer, die zorgt voor verlevendiging van de omgeving. Deze positief gewaardeerde onderdelen van de visie kunnen echter het negatieve oordeel over de enorme omvang van het nieuwbouwwolume onvoldoende compenseren.

### **Haalbaarheid 7,08**

*Een integraal en haalbaar plan, dat gericht is op een duurzame instandhouding van het ensemble.*

De visie lijkt gezien de ervaring van betrokken partijen met vergelijkbare ontwikkelingen financieel gezien goed haalbaar. Het voorstel van een nieuw gebouw van deze omvang op deze locatie lijkt echter niet te passen binnen planologische kaders, waar de Nota van Uitgangspunten inmiddels deel van uitmaakt.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie  
**Datum:** dinsdag 30 april 2019 09:42:46  
**Bijlagen:** [Re 31006331 Verkoopprocedure \(Pesthuis te Leiden\).msg](#)  
[Nota van Uitgangspunten Pesthuiscomplex dd 6dec18.pdf](#)  
[Bijlage C01 selectieleidraad Pesthuis.pdf](#)

---

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden  
*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [REDACTED]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [REDACTED] toesturen. [REDACTED] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [REDACTED]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren. Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager Verkoop  
 donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Directie Transacties & Projecten**  
**Afdeling Verkoop**  
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag



T [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

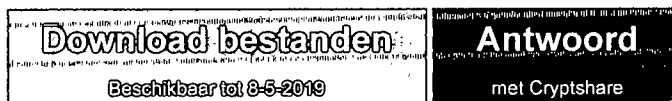
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]@pelsrijcken.nl>  
**Verzonden:** maandag 29 april 2019 09:49  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: [31006331] Verkoopprocedure (Pesthuis te Leiden)

**PELS RIJCKEN**

Tracking-ID: 20190429-094735-wX6pXMHh

Naam Verzender [REDACTED]  
Telefoon [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]@pelsrijcken.nl



Wachtwoord: Neem contact op met de verzender.

Geachte heer, mevrouw,  
Vertrouwelijke gegevens zijn aan u verstrekt door [REDACTED]. U kunt de gegevens downloaden tot **8-5-2019**. Na hun vervaldatum worden de gegevens automatisch van de server verwijderd.  
De overdracht is beveiligd door encryptie.

#### Overdracht Details

To: [REDACTED]@rijksoverheid.nl

Download Link: [REDACTED]

#### Bestanden in deze Overdracht

pesthuis.zip  
encrypted\_message.eml

Voor meer informatie volgt u deze link: [Cryptshare Documentatie](#)

Deze boodschap is automatisch gegenereerd.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor het beroepsgeheim van advocaat of notaris geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren. Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht als bedoeld in artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek met de naamloze vennootschap Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 27283716. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponneerd ter griffie rechtbank Den Haag onder nr. 19/2015. Daarin is een aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op [www.pelsrijcken.nl/algemene-voorwaarden](http://www.pelsrijcken.nl/algemene-voorwaarden) en worden op verzoek langs elektronische weg of op andere wijze kosteloos aan u toegezonden.

This message is solely intended for the addressee and may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please notify the sender immediately and delete this message. All our services are performed by virtue of an agreement for the supply of services as referred to in Section 7:400 of the Dutch Civil Code between Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. and the client. Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. is a public limited company that is based in The Hague and registered with the Chamber of Commerce Haaglanden under number 27283716. All services provided are subject to our general terms and conditions which include a limitation of liability clause and are deposited with the District Court of The Hague under number 19/2015. Our general



terms and conditions can be found on our website [www.pelsrijcken.eu/algemene-voorwaarden](http://www.pelsrijcken.eu/algemene-voorwaarden) and upon request we will provide you with a copy, free of charge.

**Bijlage C01****Selectiedocument behorende bij biedboek Pesthuis Leiden  
(d.d. 24 januari 2019)****1. Inleiding**

De Staat (i.c. het Rijksvastgoedbedrijf) verkoopt het Pesthuiscomplex te Leiden bij openbare inschrijving met een voorselectie van partijen. Bij aanmelding zal door partijen - die voldoen aan de bij aanmelding gestelde voorwaarden - een visie in moeten worden gediend die in de Selectiefase beoordeeld wordt aan de hand van deze Selectieleidraad. In deze leidraad zijn de in te dienen bescheiden, de beoordelingscriteria en de waarderingsmethode beschreven.

De partijen die op basis van de ingediende visie geselecteerd zijn om deel te mogen nemen aan de verkoop bij inschrijving, kunnen vervolgens een inschrijving indienen die bestaat uit een bieding.

De gemeente Leiden heeft samen met het Rijksvastgoedbedrijf een Nota van Uitgangspunten opgesteld voor de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex. Deze nota is goedgekeurd door de raad. De gemeente verleent in beginsel medewerking aan een herontwikkeling die goed past bij de in de nota genoemde ambities en die voldoet aan de daarin genoemde randvoorwaarden. Deze ambities en randvoorwaarden vormen het beoordelingskader (Nota van Uitgangspunten hoofdstuk 6), dat dient voor de beoordeling van de binnen de verkoopprocedure in te dienen visies.

Deze ambities en randvoorwaarden zijn in deze Selectieleidraad opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 beschrijft de rol van de selectiecommissie in het beoordelingsproces. De in te dienen bescheiden en beoordeling daarvan zijn aangeven in hoofdstuk 4. De eindbeoordeling is gebaseerd op de waarderingsmethode zoals beschreven in hoofdstuk 5.

**2. Beoordelingscriteria visie**

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) zijn vier ambities genoemd voor de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex. Bij iedere ambitie zijn in het beoordelingskader (NvU hoofdstuk 6) telkens randvoorwaarden genoemd en enkele criteria, aan de hand waarvan beoordeeld wordt in welke mate een visie tegemoet komt aan de ambitie.

De in te dienen visies moeten voldoen aan de in het beoordelingskader genoemde randvoorwaarden en de visies worden op hun waarde beoordeeld aan de hand van de in het beoordelingskader genoemde beoordelingscriteria. Ambities, met bijbehorende criteria en randvoorwaarden zijn in dit hoofdstuk opnieuw vermeld.

**2.1 Ambitie m.b.t. programma:**

*Een herbestemming die past bij het bijzondere gebouwencomplex en bij de strategische ligging tussen binnenstad en Bio Science Park.*

**Criteria:**

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre er sprake is van:

- functies die recht doen aan het unieke karakter van het monumentale complex
- functies die een verbindende werking hebben tussen binnenstad en Bio Science Park, oftewel functies die bijdragen aan Leiden als Cultuur- en Kennisstad
- functies die een verlevendiging zijn van de omgeving en daarmee een positieve uitstraling hebben op de beleving van het Van Leeuwenhoekpark, of die andere ontwikkelingen in de omgeving kunnen stimuleren die zorgen voor verlevendiging (functies met een spin-off)
- functies met een (semi-)publiek karakter en waarbij openstelling voor publiek mogelijk is

**Randvoorwaarde:**

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie. (Minimale score in de waardering op dit aspect: 5,5.)

**2.2 Ambitie m.b.t. cultuurhistorische waarde:**

*Een zorgvuldige transformatie van het monumentale complex en (indien nodig) verantwoorde aan- en/of nieuwbouw.*

**Criteria:**

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre er sprake is van:

- het behoud en versterking van de kernkwaliteiten, zoals genoemd onder 5.2 van de Nota van Uitgangspunten, waaronder samenhang als complex: ensemble van gebouwen, groen-, wegen- en waterstructuur
- transformatie waarbij toevoegingen en ingrepen zorgvuldig zijn afgewogen en waarbij een nieuw uitgebalanceerd geheel ontstaat



- vakkundige ingrepen bij transformatie die technisch haalbaar zijn met respect voor de cultuurhistorisch waardevolle elementen
- indien nodig, een verantwoorde en betekenisvolle aan- en/of nieuwbouw die de kernkwaliteiten ondersteunt en de architectonische kwaliteit van het complex verrijkt

#### **Randvoorwaarden:**

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie, (Minimale score in de waardering op dit aspect: 5,5.)

daarbij gelden tevens de volgende eisen:

- geen bebouwing op binnenplaats Pesthuis
- geen overkapping binnenplaats Pesthuis
- gesloten gevelvlakken op maaiveld-niveau aan buitenzijde Pesthuis
- gesloten gevelvlakken op maaiveld-niveau aan binnenplaatszijde Pesthuis, eventueel met incidentele openingen
- gesloten dakvlakken buitenzijde Pesthuis
- behoud gesloten karakter dakvlakken aan binnenplaatszijde Pesthuis, eventueel in combinatie met ondergeschikte dakkapellen
- geen tweede hoofdentree in het pesthuis: de bestaande entree blijft de hoofdingang.
- waterstructuur handhaven

#### **2.3 Ambitie m.b.t. stedenbouwkundige inpassing:**

*Een vanzelfsprekende aansluiting van het complex op de omgeving met behoud en versterking van de karakteristieken van de situatie.*

#### **Criteria:**

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre er sprake is van:

- een complex met een geheel eigen karakter, met iconische uitstraling
- een complex dat met behoud van het naar binnengekeerde karakter, (desondanks) aansluiting zoekt op de omgeving, ondermeer middels:
  - aantrekkelijk ingerichte en voor publiek toegankelijke buitenruimten (24/7), als onderdeel van de groene zone tussen Darwinweg, LUMC en Van Leeuwenhoekpark en als entree vanuit de binnenstad tot het Bio Science Park, met een autoluwe inrichting, waar de auto slechts uitzondering is voor logistiek en vervoer mindervaliden en waar de mogelijkheid is van een rondwandeling rond het Pesthuis.
  - herontwikkeling van de zones met randbebouwing, waarbij met name de noordelijke zone een overgangszone kan zijn tussen Pesthuis en Van Leeuwenhoekpark, die bijdraagt aan verlevendiging van het park, met eventuele aan- en/of nieuwbouw mits deze betekenisvol is, de kernkwaliteiten van het complex ondersteunt en versterkt dan wel op een betekenisvolle wijze aanvult en de architectonische kwaliteit van het complex verrijkt.

#### **Randvoorwaarde:**

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie. (Minimale score in de waardering op dit aspect: 5,5.)

#### **2.4 Ambitie m.b.t. haalbaarheid**

*Een integraal en haalbaar plan, dat gericht is op een duurzame instandhouding van het ensemble.*

#### **Criteria**

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre er sprake is van:

- Zekerheid over het toekomstig gebruik van alle onderdelen
- Een integraal en haalbaar plan dat past binnen de planologische kaders en de ambities en randvoorwaarden van deze Nota van Uitgangspunten
- Een gezonde visie op investeringen en afzet, en op kosten van exploitatie, onderhoud en beheer

#### **Randvoorwaarde:**

De herontwikkeling moet in voldoende mate beantwoorden aan de hier gestelde ambitie. (Minimale score in de waardering op dit aspect: 5,5.)

### 3. Selectiecommissie

Door het Rijk is een selectiecommissie ingesteld. De selectiecommissie beoordeelt de kwaliteit van de ingediende visies aan de hand van bovengenoemde beoordelingscriteria en randvoorwaarden (2). De visies worden initieel anoniem voorgelegd. De selectiecommissie bestaat uit de volgende leden:

- Floris Alkemade, Rijksbouwmeester (voorzitter);
- Leon de Laat, Stedenbouwkundige, gemeente Leiden;
- Ingrid Juffermans, projectmanager Rijksvastgoedbedrijf;
- Bart Zwaan, projectmanager gemeente Leiden;
- Henk Hartzema, extern deskundige stedenbouw;
- Karin Westerink, extern deskundige monumenten.

De selectiecommissie wordt ondersteund door een secretaris vanuit het Rijksvastgoedbedrijf. Na voltooiing van de selectie zal de voorzitter van de Selectiecommissie een advies uitbrengen aan de stuurgroep, welke beslist over de selectie. Na dit besluit geeft de voorzitter van de Selectiecommissie aan de notaris door welke visies zijn geselecteerd.

Op basis van de waardering van de visies (zie onder 5) zullen maximaal vijf Deelnemers worden uitgenodigd deel te nemen aan de Inschrijvingsfase van de verkoopprocedure, waarbij een bieding kan worden ingediend.

### 4. In te dienen visie

De verkoopprocedure verloopt in twee fasen. In de eerste fase (de voorselectiefase) wordt partijen gevraagd een visie te geven op de wijze waarop zij invulling denken te geven aan de vier beschreven ambities. In het kader van de tweede fase (de verkoop bij inschrijving) wordt aan de in de eerste fase geselecteerde partijen gevraagd een financiële bieding op basis van de visie te doen.

#### 4.1 Inzending visie in voorselectiefase

De inzending bestaat in de voorselectiefase uit een visie op de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex. Deze visie bevat:

- een analyse van de opgave in de vorm van een persoonlijke interpretatie van de 4 beschreven ambities (door het leggen van accenten);
- een geïnspireerd en betekenisvol concept dat tot de verbeelding spreekt (vanuit de analyse en vanuit de eigen fascinatie) en rekening houdend met de in hoofdstuk 2 van deze selectieleidraad beschreven randvoorwaarden, ambities en criteria.

Wat wordt verwacht van een concept is uitgewerkt in het onderstaande citaat van Bernard Leupen. *'Een concept hoeft zich nog niet uit te spreken over de vorm van het uiteindelijke ontwerp, het doet in de eerste plaats uitspraken over het idee, het karakter en de oplossingsrichting. Het concept geeft uitdrukking aan de grondgedachte achter een ontwerp, het geeft richting aan de ontwerpkeuzes en sluit tegelijkertijd varianten uit, het organiseert bij wijze van spreken de ontwerpkeuzes.'* (citaat: Bernard Leupen, "concept en type").

#### 4.2 aan te leveren bescheiden bij indiening visie

De in te dienen visie bestaat uit:

- tekst: maximaal 2 blz. A4, lettergrootte 10 punten, per hier onder genoemde onderdelen 4.2.1 t/m 4.2.4; totaal maximaal 8 pagina's A4
- beeldmateriaal: tekeningen en referentiebeelden: op passend formaat en tevens, zo nodig verkleind op formaat A3

In te dienen zowel digitaal in PDF (hoge resolutie) op een USB-stick als in hardcopy op formaat A3 in een oplage van 8 stuks. De inzendingen worden anoniem aangeleverd waarbij 1 hardcopy, welke bij de notaris wordt opgeslagen, wordt voorzien van de bedrijfsgegevens. Het beeldmateriaal verbeeldt de visie met uitsluitend referentiebeelden die de beoogde sfeer, stijl, functionaliteit, beeldkwaliteit en materialiteit ondersteunen. Deze beelden mogen niet uit de eigen bureauportfolio afkomstig zijn. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet beoordeeld.

De inzending wordt voorzien van een motto/titel, die de essentie van de visie beschrijft.

De visie op de herontwikkeling van het Pesthuiscomplex te Leiden moet de volgende onderdelen bevatten:

##### 4.2.1 het programma

*Een herbestemming die past bij het bijzondere gebouwencomplex en bij de strategische ligging tussen binnenstad en Bio Science Park.*



- 4.2.1.1 Visie in tekst op herbestemming van het Pesthuiscomplex, waarbij wordt ingegaan op de onder hoofdstuk 2 genoemde ambities, criteria en randvoorwaarden
- 4.2.1.2 Functiekaart met gebruik gebouwen en buitenruimte schaal 1:500:
- Gebruiksfunctie per bouwdeel en gebruik van buitenruimte
  - Toegankelijkheid/ ontsluitingen
  - Parkeervoorzieningen (auto en fiets)
- 4.2.1.3.1 Kengetallen ruimtegebruik en parkeerberekening

#### **4.2.2 de cultuurhistorische waarden**

*Een zorgvuldige transformatie van het monumentale complex en (indien nodig) verantwoorde aan- en/of nieuwbouw.*

- 4.2.2.1 Visie in tekst op monumentale waarden van het Pesthuiscomplex bij herontwikkeling, waarbij wordt ingegaan op de onder hoofdstuk 2 genoemde ambities, criteria en randvoorwaarden
- 4.2.2.2 Tekeningen van het Pesthuis:
- Een fragment van een voor de herontwikkelingsvisie karakteristiek deel van het Pesthuis in plattegrond, doorsnede en gevel, schaal 1:100
  - Principedetails van het gekozen fragment (Horizontaal/ Verticaal en in Aanzicht) schaal 1:20, met aandacht voor constructieve en bouwfysische aspecten
  - 2- à 4 interieurperspectieven behorend bij karakteristieke nieuwe functie
- 4.2.2.3 Referentiebeelden die een indruk geven van het beoogde afwerkingsniveau, met toelichting (deze mogen vanwege de anonimiteit van de inzending niet afkomstig zijn uit eigen port-folio)

#### **4.2.3 de stedenbouwkundige inpassing**

*Een vanzelfsprekende aansluiting van het complex op de omgeving met behoud en versterking van de karakteristieken van de situatie.*

- 4.2.3.1 Visie in tekst op de stedenbouwkundige inpassing van het Pesthuiscomplex bij herontwikkeling, waarbij wordt ingegaan op de onder hoofdstuk 2 genoemde ambities, criteria en randvoorwaarden
- 4.2.3.2 Plattegronden en doorsneden van het Pesthuiscomplex na herontwikkeling met een globale indeling van gebouwen en terrein, schaal 1:400.
- 4.2.3.3 Perspectiefschetsen
- 2- à 4 perspectieven van de stedenbouwkundige situatie na herontwikkeling
- 4.2.3.4 Referentiebeelden die een indruk geven van het beoogde beeldkwaliteit, met toelichting (deze mogen vanwege de anonimiteit van de inzending niet afkomstig zijn uit eigen port-folio)

#### **4.2.4 de haalbaarheid**

*Een integraal en haalbaar plan, dat gericht is op een duurzame instandhouding van het ensemble.*

4.2.4.1 Visie in tekst op de haalbaarheid van de herontwikkeling, waarbij wordt ingegaan op de onder hoofdstuk 2 genoemde ambities, criteria en randvoorwaarden

- Zekerheid over toekomstig gebruik
- Passendheid binnen planologische kaders en ambities uit Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Pesthuis
- Gezonde visie op investeringen, afzet, kosten exploitatie, onderhoud en beheer, mede gelet op monumentstatus gebouwen en terrein
- Inzicht in proces van herontwikkeling, met ondermeer aandacht voor risico's en duurzaamheid

## **5. Waardering en selectie van de visies**

### **5.1 waarderingsmethode**

De beoordeling van de visies door de selectiecommissie bestaat uit een toetsing of de visies voldoen aan de onder 2 en aan de in het biedboek genoemde randvoorwaarden en uit een waardering van de visie aan de hand van de onder 2 genoemde beoordelingscriteria. De selectiecommissie kan via de notaris eventueel vragen om verduidelijking van de ingediende visie. Een inzending die, ook na eventuele verduidelijking, niet voldoet aan de randvoorwaarden wordt van verdere beoordeling uitgesloten.

Bij de kwalitatieve waardering kunnen maximaal 10 punten worden behaald. Voor elk van de onder hoofdstuk 2 van deze selectieleidraad genoemde ambities kunnen maximaal 10 punten als subscore worden behaald.

Hierbij wordt opgemerkt dat niet beoordeeld zal worden met een aparte score per criterium, maar dat aan de hand van deze criteria in hun onderlinge samenhang, per genoemde ambitie een score zal worden bepaald..

De totaalscore is het gemiddelde van deze subscores,. Subscores worden niet afgerond op hele punten; de eindscore worden afgerond met 1 cijfer achter de komma.

De geanonimiseerde visies worden door de individuele leden van de selectiecommissie via een absolute beoordeling op alle 4 genoemde ambities gewaardeerd met een cijfer tussen de 1 en 10. In een gezamenlijke bespreking krijgt ieder lid de gelegenheid zijn individuele scores bij te stellen, gehoord de argumenten van andere leden. Via deze intersubjectieve waardering wordt vervolgens in consensus de subscores en de totaalscore vastgesteld.

Bij de beoordeling op kwaliteit dienen per genoemde ambitie minimaal 5,5 punten te worden behaald als subscores. Bovendien dient de totaalscore minimaal 6,5 punten te zijn.

Indien een Deelnemer met zijn ingediende visie op één van de ambities of in de totaalscore lager scoort dan de hier genoemde minima, dan wordt de partij uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

### **5.2 selectie**

Van de partijen die met hun visie bovengenoemde minimumscores hebben behaald zullen er maximaal vijf worden geselecteerd, die het hoogst scoren op de totaalscore.

Deze geselecteerde partijen zullen worden uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijvingsfase van de verkoopprocedure.

[REDACTED]

---

**Van:**

[REDACTED] 10:01

**Aan:**

[REDACTED]@pelsrijcken.nl

**Onderwerp:**

Visies Pesthuiscomplex

Beste [REDACTED]

We hebben het eerder gehad over de visies van de deelnemers die ik moet krijgen om te delen met de selectiecommissie. We hadden het toen over ophalen of langsbrengen. Maar is het niet veel handiger om ze digitaal toe te sturen? Ik kan ze anders toch ook niet aan de leden van de selectiecommissie toesturen en ik neem aan dat jullie ze zelf ook digitaliseren voor jullie dossier.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Selectiefase Pesthuis te Leiden  
**Datum:** dinsdag 23 april 2019 20:37:47

---

Ha [REDACTED],

Ik heb inmiddels de brieven naar de deelnemers aan de selectiefase gehad van de notaris. Was nog even gedoe vandaag en daarna steeds in bespreking/telefonisch overleg. Ik mail jou morgen het overzicht met de deelnemers goed?

Fijne avond voor nu.

Groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

---

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** 23 apr. 2019 18:49  
**Aan:** "[REDACTED]"  
**Onderwerp:** RE: Selectiefase Pesthuis te Leiden  
**Cc:** "[REDACTED]"

Dag [REDACTED],

Ja, het is juist de bedoeling dat de partijen die door zijn naar de volgende fase in een afgeschermd omgeving van Biedboek.nl terechtkomen. Dan worden alleen zij geïnformeerd over nieuwe informatie. Ik heb hierover met [REDACTED] contact gelegd en jullie zouden mij informeren wanneer de aanmelders door de notaris zijn uitgenodigd voor deelname aan de selectiefase. Volgens het Biedboek uiterlijk 23 april, vandaag dus. Hebben jullie een overzicht met de definitieve aanmelders?

Mocht het niet helemaal duidelijk zijn kan je mij morgen ook altijd even bellen.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

.....  
*Directie Transacties en Projecten*  
*Rijksvastgoedbedrijf*  
[www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 23 april 2019 15:42  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Selectiefase Pesthuis te Leiden

Hey [REDACTED],

Is het mogelijk om alleen de mensen via biedboek te berichten die zijn toegelaten tot de selectiefase?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** pesthuis scores  
**Datum:** donderdag 23 mei 2019 14:19:48  
**Bijlagen:** [REDACTED] [Beoordeling Selectiecommissie.xlsx](#)  
[REDACTED] [Beoordeling Selectiecommissie BZ.xlsx](#)  
[REDACTED] [IMG\\_0185.jpg](#)  
[REDACTED] [Beoordeling Pesthuis.xlsx](#)

---

Hi [REDACTED],  
Bijgaand de ingeleverde scores, tot nu toe  
Er ontbreken nog die van [REDACTED] en [REDACTED]

**NB**

**In de Excell komt het gemiddelde van een criterium op rood bij score onder de 6,5  
Dit moet zijn onder de 5,5**

De gemiddelde scores in kolom F gaan op rood onder de 6,5. Dat gaat wel goed.

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Datum Toelichting visie Pesthuis  
**Datum:** woensdag 10 april 2019 16:55:30  
**Bijlagen:** image001.png

---

Beste [REDACTED],

Wat mij betreft de laatste optie. Dus niet nu mailalert maar straks bij uitnodiging door notaris gelijk meenemen.

Groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 10 apr. 2019 16:48  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Datum Toelichting visie Pesthuis

Beste [REDACTED],

Zie onderstaande mail. Per abuis is in het Biedboek (o.a. pagina 6) alsmede in de Q&A de dag verkeerd genoemd. De presentaties vinden **maandag** 27 mei 2019 plaats. In bijgaand overzicht, zie vraag & antwoord 1, wordt **dinsdag** 27 mei 2019 vermeld.

Via een Q&A kunnen wij nu melden en bevestigen dat **maandag** 27 mei 2019 de presentaties van de ingediende visies plaatsvinden. Let wel dat eenieder, ook partijen die uiteindelijk geen belangstelling hebben en zich gisteren niet hebben aangemeld, een mailalert ontvangen. Omdat deze informatie die wij nu willen melden alleen voor de aanmelders relevant is kunnen we er ook voor kiezen om in de uitnodiging die de notaris verstuurd (uiterlijk dinsdag 23 april 2019) de juiste datum te vermelden. In de tussentijd tot aan 23 april kunnen we [REDACTED] apart per e-mail informeren.

Graag jullie reactie.

Met vriendelijke groeten,

.....  
 Directie Transacties en Projecten  
 Rijksvastgoedbedrijf  
[www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 9 april 2019 16:48  
**Aan:** Postbus RVB Biedboek  
**Onderwerp:** Datum Toelichting visie Pesthuis

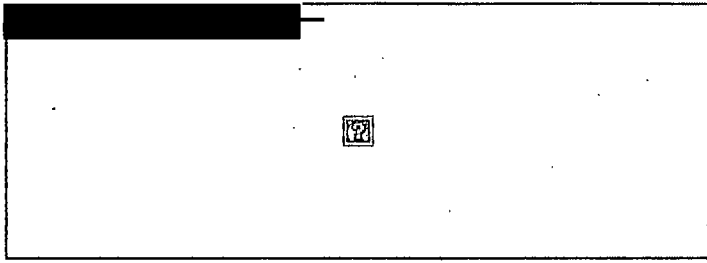
Beste,

Het is mij opgemerkt dat in het vragen en antwoord document voor het biedboek van het Pesthuis bij vraag 1 in het antwoord staat dat de datum waarop de mondelinge toelichting van het visieplan Dinsdag 27 mei 2019 is.

Dit is echter geen correcte datum aangezien 27 mei een maandag is. Wat is juist?

Met vriendelijke groet / With kind regards,





**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: eindbeoordeling selectiecommissie Pesthuiscomplex  
**Datum:** zaterdag 1 juni 2019 12:57:51

---

Ha [REDACTED],

Veel dank hiervoor. In de basis uiteraard een prima brief. Ik heb er wel een paar vragen/opmerkingen over.

[REDACTED]

11.1

\* zou je Pesthuiscomplex aan willen houden als objectterm ipv Pesthuis?

Tot zover.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 29 mei 2019 16:56  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: eindbeoordeling selectiecommissie Pesthuiscomplex  
**Cc:** [REDACTED]

Hoi [REDACTED]


Bij deze alvast de opzet voor de brieven aan de deelnemers. Graag stem ik de inhoud van deze brieven met je af en hoor graag jouw opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | notaris, partner | Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn N.V. | Bezuidenhoutseweg 57 | Postbus 11756, 2502 AT Den Haag | [REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] [@pelsrijcken.nl](mailto:[REDACTED]@pelsrijcken.nl) | [www.pelsrijcken.nl](http://www.pelsrijcken.nl) | [LinkedIn](#)

 Printen; echt nodig?

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 29 mei 2019 15:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** eindbeoordeling selectiecommissie Pesthuiscomplex

Beste [REDACTED],

Ik sprak vanmorgen [REDACTED] over het versturen van de brieven aan de deelnemers. [REDACTED] gaf aan dat bij [REDACTED] de onderbouwing uit het verslag van de selectiecommissie is aangehecht. In de brieven aan de deelnemers zou jij toen verwezen hebben naar deze onderbouwing en niet deze onderbouwing in de brief (deels) hebben overgenomen. Dit heeft wat [REDACTED] betreft de voorkeur omdat zo geen discrepantie kan ontstaan tussen hetgeen in het

verslag en hetgeen in de brief staat. [REDACTED] verwacht het eerste concept van het verslag vrijdag gereed te hebben. Onderstaand alvast een overzicht van de plannen die voorgelegd worden aan de stuurgroep om geselecteerd te worden voor de biedingsfase:

11.1

Daarnaast bijgaand alvast het cijfermatige overzicht van de eindbeoordeling. Ik verwacht in de loop van vrijdag het verslag naar de andere leden van de selectiecommissie te kunnen sturen en zal hun vragen om daar uiterlijk maandag einde dag op te reageren.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectmanager Verkoop

donderdagdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
T [REDACTED]

[REDACTED]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor het beroepsgeheim van advocaat of notaris geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren. Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht als bedoeld in artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek met de naamloze vennootschap Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 27283716. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd ter griffie rechtbank Den Haag onder nr. 19/2015. Daarin is een aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op [www.pelsrijcken.nl/algemene-voorwaarden](http://www.pelsrijcken.nl/algemene-voorwaarden) en worden op verzoek langs elektronische weg of op andere wijze kosteloos aan u toegezonden.

This message is solely intended for the addressee and may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please notify the sender immediately and delete this message. All our services are performed by virtue of an agreement for the supply of services as referred to in Section 7:400 of the Dutch Civil Code between Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. and the client. Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. is a public limited company that is based in The Hague and registered with the Chamber of Commerce Haaglanden under number 27283716. All services provided are subject to our general terms and conditions which include a limitation of liability clause and are deposited with the District Court of The Hague under number 19/2015. Our general terms and conditions can be found on our website [www.pelsrijcken.eu/algemene-voorwaarden](http://www.pelsrijcken.eu/algemene-voorwaarden) and upon request we will provide you with a copy, free of charge.



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Selectiefase Pesthuis te Leiden (4)  
**Datum:** vrijdag 3 mei 2019 13:26:22

---

Beste [REDACTED] en [REDACTED],

We hebben met elkaar besproken dat we pas in de biedingsfase de partijen die uiteindelijk een bieding mogen uitbrengen aan de afgeschermdde omgeving op Biedboek.nl toevoegen.

Uiterlijk dinsdag 4 juni worden de deelnemers aan de biedingsfase, maximaal 5, bekendgemaakt en worden zij door de notaris schriftelijk uitgenodigd. Ik word door jullie dan geïnformeerd welke partijen aan de afgeschermdde omgeving mogen worden toegevoegd. Deze partijen kunnen zich dan weer online aanmelden voor de kijkdag op 18 juni aanstaande.

Mocht een partij toegang moeten krijgen tot de afgeschermdde omgeving maar heeft deze partij (bij een consortium bijvoorbeeld) geen Biedboek besteld in de aanmeldfase, dan kan diegene alsnog worden toegevoegd door zich alleen te registreren op Biedboek.nl. Ik kan dan vervolgens toegang verlenen.

Zijn er tussentijds vragen of zijn er bijzonderheden waarvan ik op de hoogte moet zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

.....  
 Directie Transacties en Projecten

Rijksvastgoedbedrijf

[www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 2 mei 2019 07:05  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Selectiefase Pesthuis te Leiden  
 Dag [REDACTED]

Ik hoop vandaag de geselecteerde partijen toe te voegen aan de selectiefase op Biedboek.nl. Jullie horen van mij hoe dit verloopt. Het is fijn om ook de e-mailadressen te ontvangen. Heb je deze voor mij? Is er nieuwe informatie dat via Biedboek.nl bekendgemaakt kan worden? Weet in elk geval dat deze mogelijkheid er is om alleen de deelnemers aan de selectiefase te informeren.

Groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work  
 ([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

---

**Van:** [REDACTED]@rijksoverheid.nl>  
**Datum:** dinsdag 30 apr. 2019 10:16 AM  
**Aan:** [REDACTED]@rijksoverheid.nl>  
**Kopie:** [REDACTED]@rijksoverheid.nl>  
**Onderwerp:** Selectiefase Pesthuis te Leiden  
 Beste [REDACTED],

Op bijgaand overzicht de partijen die worden toegelaten tot de selectiefase Pesthuis te Leiden. Kun jij deze partijen toegang geven tot de volgende fase op Biedboek.nl?

Alvast bedankt

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** pesthuis  
**Datum:** dinsdag 21 mei 2019 16:59:39  
**Bijlagen:** [volledigheid \[REDACTED\].docx](#)  
[volledigheid \[REDACTED\].docx](#)  
[volledigheid \[REDACTED\].docx](#)  
[volledigheid \[REDACTED\].docx](#)  
[volledigheid \[REDACTED\].docx](#)  
[volledigheid \[REDACTED\].docx](#)  
[volledigheid \[REDACTED\].docx](#)

---

Hi [REDACTED],

We hebben vooraf niet getoetst of alle deelnemers aan verkoop Pesthuis, alle gevraagde onderdelen hebben aangeleverd, zoals een parkeerberekening.

Bijgaand een overzicht waar info ontbreekt of erg summier is.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

10.2.g



**In te dienen bescheiden**

- + Tekst: max 2 A4 (corps10) per criterium
- + Beeld: tekeningen en referenties (niet uit eigen portfolio)

**Programma**

- + Functiekaart 1:500 gebruik bouwdelen; ontsluitingen; parkeren (auto+fiets)
- + Kengetallen ruimtegebruik en parkeerberekening

**Cultuurhistorische waarden**

- + Karakteristiek fragment Pesthuis 1:100 plattegrond doorsnede, aanzicht
- + Principedetail van fragment 1:20 constructieve en bouwfysische aspecten
- + 2-4 interieurperspectieven karakteristiek voor nieuwe functie
- + Referentiebeelden met beoogd afwerkingsniveau, met toelichting

**Stedenbouwkundige inpassing**

- + Globale indeling gebouwen en terreinen 1:400
- + 2-4 perspectieven
- + Referentiebeelden beoogde beeldkwaliteit met toelichting

**Haalbaarheid**

- + Zekerheid toekomstig gebruik
- + Passend binnen planologische kaders
- + Investerings, exploitatie, onderhoud en beheer
- + Proces, aandacht voor risico's en duurzaamheid

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Beoordeling Selectiecommissie Visies Pesthuis te Leiden  
**Datum:** woensdag 29 mei 2019 10:09:36  
**Bijlagen:** [Beoordeling Selectiecommissie 27-05-2019.xlsx](#)  
[Beoordeling Selectiecommissie Definitief.xlsx](#)

---

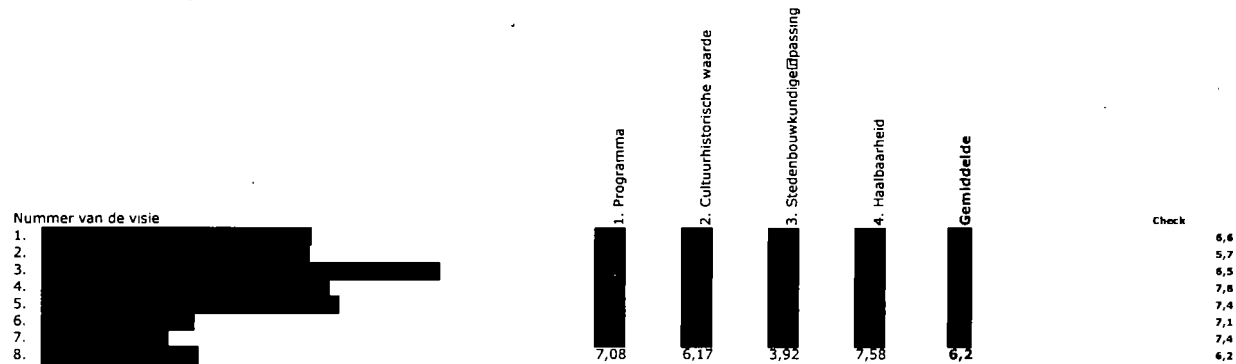
Beste [REDACTED],

Bijgaand de overzichten:

- Beoordeling Selectiecommissie 27-05-2019 = de eindscore na de discussie
- Beoordeling Selectiecommissie Definitief = hoe iedereen het via de mail heeft ingediend.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]





[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 29 mei 2019 11:51  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Verslag Eindbeoordeling Visies - Pesthuis  
**Bijlagen:** Eindbeoordeling Visies Pesthuis te Leiden Verslag 29052019.docx

Hoi [REDACTED],

Bijgaand het document.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Eindbeoordeling Visies Pesthuis te Leiden****27-05-2019**

Aanwezigen: de leden van de Selectiecommissie

- [REDACTED], Rijksbouwmeester (voorzitter);
- [REDACTED], Stedenbouwkundige, gemeente Leiden;
- [REDACTED], projectmanager Rijksvastgoedbedrijf;
- [REDACTED], projectmanager gemeente Leiden;
- [REDACTED], extern deskundige stedenbouw;
- [REDACTED], extern deskundige monumenten.

Ook zijn aanwezig namens het Rijksvastgoedbedrijf voor de verslaglegging:

[REDACTED], stedenbouwkundige Atelier rijksbouwmeester  
 [REDACTED], project assistent Rijksvastgoedbedrijf.

**Inleiding**

Elk van de visies is door de selectieleden beoordeeld op basis van de vier criteria: Programma, Cultuurhistorische waarde, Stedenbouwkundige inpassing en Haalbaarheid. De selectiecommissie meent kunde en kennis te hebben de visies te beoordelen. De beoordeling kan door de discussie worden bijgesteld.

Visie 1: [REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

10.2.g

Visie 2 [REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Visie 3 [REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Visie 4 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Visie 5 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Visie 6 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Visie 7 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Visie 8 [REDACTED]

De selectiecommissie ziet in deze visie het pesthuis als bijgebouw terug. Het doel is juist het pesthuis als bijzonder monumentaal object te behouden en een plek te geven in de omgeving.

Het pesthuis is niet meer zichtbaar door de nieuwbouw (het hotel) die gerealiseerd zou worden. De schreeuw om het hotel overtreft de locatie en is zeer dominant aanwezig.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: REMINDER (1)  
**Datum:** maandag 20 mei 2019 13:27:04

---

Ha [REDACTED],

Is het heel veel moeite om blad 9 als apart excel document op te slaan? Dan moeten daar natuurlijk wel weer alle formules uit voor zover die gekoppeld zijn aan de andere pagina's. Als het niet makkelijk is dan gewoon laten weten.

Groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 20 mei 2019 09:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER

Hallo [REDACTED]

Het lijkt me handig als jullie een format in excel opstellen, waar we de cijfers van de beoordeling op kunnen invullen.

Kan dat voor woensdag?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

*senior stedenbouwkundige*

cluster Stedelijke Ontwikkeling

team Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Leiden

tel: [REDACTED]

mobiel: [REDACTED]

email: [REDACTED]@leiden.nl

**Van:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22

**Aan:** [REDACTED]

[REDACTED]@amsterdam.nl'

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden.

Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden laat het dan even weten.

Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden.

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bidder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.

Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.

Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.

Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)

Succes,

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Atelier Rijksbouwmeester

[Redacted]

---

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [Redacted]

[Redacted]@amsterdam.nl'

**CC:** [Redacted]

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [Redacted]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [Redacted] toesturen. [Redacted] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [Redacted]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn



uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren. Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag  
.....

T [Redacted]

[Redacted]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te rapporteren bij Websense.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: REMINDER (7)  
**Datum:** vrijdag 24 mei 2019 09:07:50

---

Dan weet je het alvast ;-)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 23 mei 2019 16:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: REMINDER

Hi [REDACTED],  
 Nee hoor, geen enkel probleem.  
 We kunnen zelfs maandag nog je scores in de tabel zetten, vlak voorafgaand aan de  
 bijeenkomst.  
 Dan heb je zelfs (zo nodig) het weekend nog . . .  
 Als het eerder lukt, dan uiteraard graag!  
 Vriendelijke groet,

Atelier Rijksbouwmeester

---

**Van:** [REDACTED]@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** donderdag 23 mei 2019 16:04  
**Aan:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** RE: REMINDER

Beste [REDACTED],  
 Ik zie dat ik een deadline heb gemist! Heel erg vervelend.  
 De cijfers zijn in ieder geval voor de bijeenkomst van ma a.s. aangeleverd. Hopelijk is dat nog  
 enigszins helpend in de procedure.

---

**Van:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 21 mei 2019 16:02  
**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER

Om verwarring te voorkomen:

De nummering van de visies in de aangeleverde Excell wijkt af van de nummering van de PDF's met visies.

Excuus.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 20 mei 2019 14:32  
**Aan:** [REDACTED]@amsterdam.nl

**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER

Voor wie dat makkelijk vindt, bijgaand een excell waarin de voorlopige individuele beoordeling  
 ingevuld kan worden.  
 Uiteraard hoeft dit niet gebruikt te worden. (scores op een handgeschreven lijstje voldoen ook).  
 Vriendelijke groet,

Atelier Rijksbouwmeester

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22

**Aan:** [redacted]

[redacted]@amsterdam.nl

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden.

Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden laat het dan even weten.

Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden.

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke

bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bidder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.

Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.

Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.

Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)

Succes,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Atelier Rijksbouwmeester

[redacted]

---

**Van:** [redacted]@rijksoverheid.nl>

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [redacted]@leiden.nl>; [redacted]@leiden.nl>; [redacted]  
[redacted]@rijksoverheid.nl>;

[redacted]@amsterdam.nl' [redacted]@amsterdam.nl>

**CC:** [redacted]@Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [redacted]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de



NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [REDACTED] toesturen. [REDACTED] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [REDACTED]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren.

Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectmanager Verkoop  
donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Directie Transacties & Projecten**  
**Afdeling Verkoop**  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
T [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: REMINDER (2)  
**Datum:** maandag 20 mei 2019 13:47:55

---

Ja maar die is dan dus alleen voor het verzamelen van alle cijfers. Dus blad 9 blijft wel bestaan in ons excel. Alleen door dit blad ook los versturen kunnen ze elk apart hun cijfers op invullen. Want het is kennelijk te moeilijk om dat in een mail te zetten...

Verzonden met BlackBerry Work([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 20 mei 2019 13:31  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER

Hey [REDACTED],

Als je van blad 9 een apart Excel bestand gaat maken is het niet meer mogelijk om cijfers automatisch te laten overnemen. Lijkt mij niet handig.

Groet,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 20 mei 2019 13:27  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: REMINDER

Ha [REDACTED],

Is het heel veel moeite om blad 9 als apart excel document op te slaan? Dan moeten daar natuurlijk wel weer alle formules uit voor zover die gekoppeld zijn aan de andere pagina's. Als het niet makkelijk is dan gewoon laten weten.

Groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

---

**Van:** [REDACTED]@leiden.nl>  
**Verzonden:** 20 mei 2019 09:35  
**Aan:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl>; [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverheid.nl>  
**Onderwerp:** RE: REMINDER

Hallo [REDACTED]

Het lijkt me handig als jullie een format in excel opstellen, waar we de cijfers van de beoordeling op kunnen invullen.

Kan dat voor woensdag?

Met vriendelijke groet,

senior stedenbouwkundige  
cluster Stedelijke Ontwikkeling  
team Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gemeente Leiden  
tel: [redacted]  
mobiel: [redacted]  
email: [redacted]@leiden.nl

---

**Van:** [redacted]@Rijksoverheid.nl

**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22

**Aan:** [redacted]  
[redacted]@amsterdam.nl

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden.

Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden laat het dan even weten.

Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden:

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bidder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.

Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.

Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.

Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)

Succes,

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Atelier Rijksbouwmeester

---

**Van:** [redacted]@rijksoverheid.nl>

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [redacted]@leiden.nl>; [redacted]@leiden.nl>; [redacted]



[redacted]@rijksoverheid.nl>;  
[redacted]@amsterdam.nl' [redacted]@amsterdam.nl>  
CC: [redacted]@Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [redacted]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [redacted] toesturen. [redacted] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [redacted]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren. Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Projectmanager Verkoop  
donderdag afwezig

---

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

---

T [redacted]

[redacted]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

**klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te rapporteren bij Websense.**

**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER (3)  
**Datum:** maandag 20 mei 2019 14:00:47

---

Zie eerdere mail . . .

Sorry, dat is niet wat jij bedoelt.

Bij dezen stuur ik je verzoek door aan [redacted]. Hij heeft zo'n Excel gemaakt.

[redacted] kun jij [redacted] een lege versie toesturen?

---

**Van:** [redacted]@leiden.nl]

**Verzonden:** maandag 20 mei 2019 9:35

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** RE: REMINDER

Hallo [redacted]

Het lijkt me handig als jullie een format in excel opstellen, waar we de cijfers van de beoordeling op kunnen invullen.

Kan dat voor woensdag?

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
*senior stedenbouwkundige*  
 cluster Stedelijke Ontwikkeling  
 team Ruimtelijke Ontwikkeling  
 Gemeente Leiden  
 tel: [redacted]  
 mobiel: [redacted]  
 email: [redacted]@leiden.nl

---

**Van:** [redacted]@Rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22

**Aan:** [redacted]

[redacted]amsterdam.nl'

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden.

Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden laat het dan even weten.

Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden.

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bidder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.  
Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.  
Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.  
Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)

Succes,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Atelier Rijksbouwmeester

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@rijksoverheid.nl>

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@leiden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@leiden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@rijksoverheid.nl>;  
[REDACTED] <[REDACTED]@amsterdam.nl>

**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [REDACTED]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NVU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [REDACTED] toesturen. [REDACTED] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [REDACTED] <[REDACTED]@rijksoverheid.nl> te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren.

Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.



Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag:

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag  
.....

T

[Redacted]

@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te rapporteren bij Websense.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER (4)  
**Datum:** maandag 20 mei 2019 14:26:48

---

Zal ik doen.

Bedankt!

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 20 mei 2019 14:19  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER

Goedemiddag,

Bijgaand het Excel bestand, elk blad staat voor een visie (1 tot en met 8). De titel van de visie staat bovenaan het blad genoemd. Per criteria kan er een cijfer worden gegeven.

[REDACTED]: kun jij het naar de andere leden sturen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl>  
**Verzonden:** maandag 20 mei 2019 14:01  
**Aan:** [REDACTED]@leiden.nl>; [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverheid.nl>; [REDACTED]@rijksoverheid.nl>  
**Onderwerp:** RE: REMINDER

Zie eerdere mail...

Sorry, dat is niet wat jij bedoelt.

Bij dezen stuur ik je verzoek door aan [REDACTED]. Hij heeft zo'n Excel gemaakt.

[REDACTED] kun jij [REDACTED] een lege versie toesturen?

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@leiden.nl]  
**Verzonden:** maandag 20 mei 2019 9:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER  
Hallo [REDACTED]

Het lijkt me handig als jullie een format in excel opstellen, waar we de cijfers van de beoordeling op kunnen invullen.

Kan dat voor woensdag?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

senior stedenbouwkundige  
cluster Stedelijke Ontwikkeling  
team Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gemeente Leiden

[REDACTED]

mobiel: [REDACTED]

email: [REDACTED]@leiden.nl

---

**Van:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl]  
**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22  
**Aan:** [REDACTED]

[REDACTED]@amsterdam.nl

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden. Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden laat het dan even weten. Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden.

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bidder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.

Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.

Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.

Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)

Succes,

Met vriendelijke groet,

Atelier Rijksbouwmeester

---

**Van:** [redacted]@rijksoverheid.nl>

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [redacted]@leiden.nl>; [redacted]@leiden.nl>; [redacted]@rijksoverheid.nl>;

[redacted]@amsterdam.nl! [redacted]@amsterdam.nl>

**CC:** [redacted]@Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [redacted]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [redacted] toesturen. [redacted] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt

worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [REDACTED]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren.

Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Directie Transacties & Projecten**  
**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
T [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te rapporteren bij Websense.



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]@amsterdam.nl  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER (5)  
**Datum:** maandag 20 mei 2019 14:31:45  
**Bijlagen:** Beoordeling Selectiecommissie.xlsx

Voor wie dat makkelijk vindt, bijgaand een excell waarin de voorlopige individuele beoordeling ingevuld kan worden.

Uiteraard hoeft dit niet gebruikt te worden. (scores op een handgeschreven lijstje voldoen ook).

Vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Atelier Rijksbouwmeester

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22  
**Aan:** [REDACTED]@amsterdam.nl

**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden.

Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden laat het dan even weten.

Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden.

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bieder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.

Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.

Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.

Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)

Succes,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Atelier Rijksbouwmeester

---

**Van:** [REDACTED]@rijksoverheid.nl>

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [redacted]@leiden.nl>; [redacted]@leiden.nl>; [redacted]  
[redacted]@rijksoverheid.nl>;  
[redacted]@amsterdam.nl" [redacted]@amsterdam.nl>

**CC:** [redacted]@Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [redacted].

Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [redacted] toesturen. [redacted] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [redacted]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren.

Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Directie Transacties & Projecten**  
**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**T** [redacted]  
[redacted]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]@amsterdam.nl  
**Cc:**  
**Onderwerp:** RE: REMINDER (6)  
**Datum:** dinsdag 21 mei 2019 16:02:06

---

Om verwarring te voorkomen:

De nummering van de visies in de aangeleverde Excell wijkt af van de nummering van de PDF's met visies.

Excuus.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 20 mei 2019 14:32

**Aan:** [REDACTED]@amsterdam.nl  
**Cc:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: REMINDER

Voor wie dat makkelijk vindt, bijgaand een excell waarin de voorlopige individuele beoordeling ingevuld kan worden.

Uiteraard hoeft dit niet gebruikt te worden. (scores op een handgeschreven lijstje voldoen ook).

Vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Atelier Rijksbouwmeester

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22

**Aan:** [REDACTED]@amsterdam.nl  
**Cc:** [REDACTED]

**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden.

Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden laat het dan even weten.

Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden.

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bidder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.

Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.

Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.



Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)

Succes,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Atelier Rijksbouwmeester

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@rijksoverheid.nl>

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [REDACTED]@leiden.nl>; [REDACTED]@leiden.nl>; [REDACTED]  
[REDACTED]>; [REDACTED]@rijksoverheid.nl>;  
[REDACTED]@amsterdam.nl [REDACTED]@amsterdam.nl>

**CC:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [REDACTED]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [REDACTED] toesturen. [REDACTED] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [REDACTED]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren.

Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**T**

**[REDACTED]** [\[REDACTED\]@rijksoverheid.nl](mailto:[REDACTED]@rijksoverheid.nl)

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex  
**Datum:** maandag 22 april 2019 10:00:58

---

Beste [REDACTED],

We hebben het eerder gehad over de visies van de deelnemers die ik moet krijgen om te delen met de selectiecommissie. We hadden het toen over ophalen of langsbrengen. Maar is het niet veel handiger om ze digitaal toe te sturen? Ik kan ze anders toch ook niet aan de leden van de selectiecommissie toesturen en ik neem aan dat jullie ze zelf ook digitaliseren voor jullie dossier.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden met BlackBerry Work([www.blackberry.com](http://www.blackberry.com))

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Advies selectie deelnemers biedingsfase Pesthuiscomplex  
**Datum:** dinsdag 4 juni 2019 08:34:53  
**Bijlagen:** [image003.png](#)

Beste [REDACTED],  
 Dank voor het akkoord.  
 Je vraag inzake de raadscommissie heb ik samen met [REDACTED] even opgepakt. Zij ging overleggen met [REDACTED]. Wij komen hierop terug.  
 Tot zover, groet,

*Gebiedsmanager LBSP*

Team Projectmanagement, gemeente Leiden

T [REDACTED] | M [REDACTED] | ma – di / do – vr



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 3 juni 2019 16:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Advies selectie deelnemers biedingsfase Pesthuiscomplex

Beste [REDACTED],  
 Ik onderschrijf het advies, ik ben ook akkoord.  
 Graag zou ik nog wel de afspraak met onze raadscommissie in herinnering willen brengen. [REDACTED]

Hartelijke groet,

11.1

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 3 juni 2019 14:32  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Advies selectie deelnemers biedingsfase Pesthuiscomplex

Beste [REDACTED],  
 Hierbij bevestig ik dat ik akkoord ga met het advies van de voorzitter van de selectiecommissie.

[REDACTED] Ik hoor graag of jij ook akkoord kan gaan met het advies.

11.1

Met vriendelijke groet,

Hoofd Sectie Verkoop

Directie Transacties & Projecten (T&P)  
 Rijksvastgoedbedrijf  
 Afdeling Verkoop  
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

T [REDACTED]  
[\[REDACTED\]@rijksoverheid.nl](mailto:[REDACTED]@rijksoverheid.nl)  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.



---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te rapporteren bij Websense.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED] - individuele score Bart Zwaan  
**Datum:** dinsdag 21 mei 2019 16:00:47  
**Bijlagen:** [image003.png](#)  
[Kopie van Beoordeling Selectiecommissie BZ.xlsx](#)  
**Gevoeligheid:** Vertrouwelijk

---

Beste [REDACTED],

Hierbij mijn individuele score.

NB Zoals zojuist ook telefonisch even doorgegeven viel mij bij het invullen van het Excel op dat de nummering van de plannen zoals wij die hebben ontvangen anders is dan de nummering van de tabbladen in het Excel. Wellicht nog even de moeite waard hier over te communiceren.

Ik ben benieuwd naar het totale beeld!

Tot zover, groet,

[REDACTED]  
*Projectmanager*

Team Projectmanagement, gemeente Leiden

T [REDACTED] | M [REDACTED] | ma – di / do – vr



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:**  
**Onderwerp:** RE: Kopie van Beoordeling Selectiecommissie.xlsx  
**Datum:** vrijdag 24 mei 2019 14:34:35  
**Bijlagen:** [Kopie van Beoordeling Selectiecommissie.xlsx](#)

---

Beste [REDACTED],

Nu mijn scores inclusief Haalbaarheid. Was een misverstand, ik dacht dat ik die niet in hoefde te vullen.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 22 mei 2019 12:32  
**Aan:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl)  
**Onderwerp:** Kopie van Beoordeling Selectiecommissie.xlsx

Beste [REDACTED],

Een half uurtje te laat, maar toch wel op tijd neem ik aan...

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

*senior stedenbouwkundige*  
cluster Stedelijke Ontwikkeling  
team Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gemeente Leiden  
tel: [REDACTED]  
mobiel: [REDACTED]  
email: [REDACTED]@leiden.nl

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER  
**Datum:** maandag 20 mei 2019 09:35:02

---

Hallo [REDACTED]

Het lijkt me handig als jullie een format in excel opstellen, waar we de cijfers van de beoordeling op kunnen invullen.

Kan dat voor woensdag?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

*senior stedenbouwkundige*

cluster Stedelijke Ontwikkeling

team Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Leiden

tel: [REDACTED]

mobiel: [REDACTED]

email: [REDACTED]@leiden.nl

**Van:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22

**Aan:** [REDACTED]

[REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden.

Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden laat het dan even weten.

Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden.

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bidder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.

Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.

Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.

Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)



Succes,  
Met vriendelijke groet,  
[redacted]  
Atelier Rijksbouwmeester  
[redacted]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [redacted]  
[redacted]  
**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden  
*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [redacted]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [redacted] toesturen. [redacted] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [redacted]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren.

Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Projectmanager Verkoop  
donderdag afwezig

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
T [REDACTED]

[REDACTED]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te rapporteren bij Websense.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Advies selectie deelnemers biedingsfase Pesthuiscomplex  
**Datum:** maandag 3 juni 2019 16:35:02

Beste [REDACTED],  
 Ik onderschrijf het advies, ik ben ook akkoord.  
 Graag zou ik nog wel de afspraak met onze raadscommissie in herinnering willen brengen. [REDACTED]

Hartelijke groet,

11.1

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 3 juni 2019 14:32  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Advies selectie deelnemers biedingsfase Pesthuiscomplex

Beste [REDACTED],  
 Hierbij bevestig ik dat ik akkoord ga met het advies van de voorzitter van de selectiecommissie.

[REDACTED] Ik hoor graag of jij ook akkoord kan gaan met het advies.

11.1

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Hoofd Sectie Verkoop

Directie Transacties & Projecten (T&P)  
 Rijksvastgoedbedrijf  
 Afdeling Verkoop  
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

T [REDACTED]  
 [REDACTED]@rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te rapporteren bij Websense.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: REMINDER  
**Datum:** vrijdag 24 mei 2019 09:46:59

---

Ha [REDACTED],

Een zeer praktisch vraagje. Ik zie in mijn agenda nog ntb als vergaderlocatie. Is daar al meer over bekend?

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** donderdag 23 mei 2019 16:29

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: REMINDER

Hi Karin,

Nee hoor, geen enkel probleem.

We kunnen zelfs maandag nog je scores in de tabel zetten, vlak voorafgaand aan de bijeenkomst.

Dan heb je zelfs (zo nodig) het weekend nog...

Als het eerder lukt, dan uiteraard graag!

Vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 Atelier Rijksbouwmeester  
 [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 23 mei 2019 16:04

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: REMINDER

Beste [REDACTED],

Ik zie dat ik een deadline heb gemist! Heel erg vervelend.

De cijfers zijn in ieder geval voor de bijeenkomst van ma a.s. aangeleverd. Hopelijk is dat nog enigszins helpend in de procedure.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@Rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** dinsdag 21 mei 2019 16:02

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: REMINDER

Om verwarring te voorkomen:

De nummering van de visies in de aangeleverde Excell wijkt af van de nummering van de PDF's met visies.

Excuus.

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 20 mei 2019 14:32

**Aan:** [REDACTED]

[REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: REMINDER

Voor wie dat makkelijk vindt, bijgaand een excell waarin de voorlopige individuele beoordeling ingevuld kan worden.

Uiteraard hoeft dit niet gebruikt te worden. (scores op een handgeschreven lijstje voldoen ook).



Vriendelijke groet,

Atelier Rijksbouwmeester

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** donderdag 16 mei 2019 11:22

**Aan:** [redacted];

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** REMINDER

Onderstaand bericht is alweer van enige tijd geleden.

Binnenkort is het zo ver: de beoordeling van visies voor Herontwikkeling Pesthuis Leiden.

Is het niet gelukt de visies (tijdig) te downloaden, laat het dan even weten.

Uiterlijk komende woensdag de eerste individuele scores graag aan mij toezenden.

**Dit is niet geheel vrijblijvend!**

Bij een eventueel bezwaar van één van de deelnemers achteraf moeten we inzage kunnen geven van het verloop van de beoordeling.

Hierbij zullen mogelijk ook de individuele scores bekend gemaakt worden.

De procedure is dat de definitieve beoordeling/ score gezamenlijk wordt vastgesteld.

Daarbij kunnen individuele scores worden bijgesteld aan de hand van de gezamenlijke bespreking van de visies.

Extreme bijstellingen moeten uitgelegd kunnen worden. (iets over het hoofd gezien wat anderen wel hebben opgemerkt, zou bv. kunnen).

Hoe werkt het met de scores?

We hebben 8 visies. Maximaal 5 deelnemers zullen uiteindelijk (na de inhoudelijke beoordeling) een bieding mogen doen.

Het Pesthuis wordt verkocht aan de hoogste bieder. (3 vallen er dus zondermeer af!)

Het kunnen ook minder deelnemers zijn die een bieding mogen doen, want we hebben een hoge drempel opgeworpen:

Een visie moet op ieder criterium minimaal een 5,5 scoren en over het geheel minimaal een 6,5.

Dit betekent dat bij een score van 5,5 op één aspect daar een hoge score op andere aspecten tegenover moet staan.

Deelnemers hoeven dus geen onvoldoende op een onderdeel te scoren om er toch uit te liggen.

Matige visies die onder de 6,5 gemiddeld blijven doen niet mee.

Let er bij het scoren op dat ieder criterium meerdere aandachtspunten omvat.

Dit vraagt wellicht om nuancering van het oordeel. (zie selectieleidraad)

Succes,

Met vriendelijke groet,

Atelier Rijksbouwmeester

---

**Van:** [redacted] @rijksoverheid.nl>

**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 09:43

**Aan:** [redacted] @leiden.nl>; [redacted] @leiden.nl>; [redacted] @rijksoverheid.nl>;

[redacted] @amsterdam.nl>

**CC:** [redacted] @Rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** Visies Pesthuiscomplex/selectiecommissie

Aan de leden van de selectiecommissie Pesthuiscomplex te Leiden

*Tussentijds bericht.*

Op 23 april jongstleden zijn 8 aanmelders via de notaris uitgenodigd om deel te nemen aan de Selectiefase. De visies van de betreffende 8 deelnemers zijn bijgevoegd in bijgaande mail van de notaris. In deze mail vindt u een beveiligde link. Door op de knop met downloaden te drukken en het wachtwoord in te voeren, kunt u de visies downloaden en zelf opslaan. Het wachtwoord is [REDACTED]. Let op, downloaden is mogelijk tot 8 mei 2019. U wordt geacht deze visies vertrouwelijk te behandelen.

Het betreffen anonieme visies. Alle leden van de Selectiecommissie worden geacht deze visies eerst individueel te beoordelen aan de hand van het beoordelingskader (hoofdstuk 6 van de NvU) en de selectieleidraad. Beiden zend ik hierbij voor de volledigheid. Deze voorlopige becijfering, van elk van de 8 visies en op alle criteria afzonderlijk, kunt u naar [REDACTED] toesturen. [REDACTED] zal deze cijfers in een overzicht (laten) verwerken. Dit overzicht zal gebruikt worden in de gezamenlijke eindbeoordeling. U dient de voorlopige cijfers voor de visies uiterlijk woensdag 22 mei aanstaande vóór 12.00 uur naar [REDACTED]@rijksoverheid te sturen. Het is handig om per criterium uw eigen aantekeningen te maken die uw becijfering motiveren, met het oog op de uiteindelijke gezamenlijke beoordeling.

Op maandag 27 mei aanstaande zullen de deelnemers hun visie mondeling toelichten door middel van een presentatie. Het betreft hier een verduidelijking van de visie. U kunt in dat kader verduidelijkingsvragen stellen na de presentatie. Echter, deze presentaties en de vragen zijn uitdrukkelijk niet bedoeld om visies op bepaalde punten te sturen en/of te verbeteren.

Aansluitend aan de presentatie zal de gezamenlijke eindbeoordeling plaatsvinden. In de gezamenlijke beoordeling worden de individuele bevindingen uitgewisseld. Aan de hand van de discussie kunnen individuele scores nog worden bijgesteld. Uiteindelijk gaat het om een eindscore die in consensus wordt vastgesteld.

Voor de presentatie en de eindbeoordeling is de Tuinkamer in Hortus Botanicus gereserveerd. U wordt daar om 10.15 uur verwacht. De bijeenkomst zal eindigen uiterlijk om 21.30 uur of uiteraard zoveel eerder als de selectiecommissie unaniem de eindbeoordeling van de visies gereed heeft. Voor lunch en avondeten wordt gezorgd. Het complete programma en de indeling van de presentatie wordt u nog toegestuurd. Er vanuit gaande dat de selectiecommissie er in slaagt om tot een unanieme eindbeoordeling te komen, kan de reservering voor woensdag 29 mei komen te vervallen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**T** [REDACTED]

[REDACTED]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Beoordeling Selectiecommissie\_kw.xlsx  
**Datum:** woensdag 11 september 2019 13:58:12  
**Bijlagen:** Beoordeling Selectiecommissie\_kw.xlsx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** zondag 26 mei 2019 22:20  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Beoordeling Selectiecommissie\_kw.xlsx

---

**Van:** [REDACTED]@amsterdam.nl]

**Verzonden:** zondag 26 mei 2019 21:26

**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Beoordeling Selectiecommissie\_kw.xlsx

Beste [REDACTED],

Hierbij mijn eerste beoordeling op basis van de stukken. Ik zie uit naar de presentaties. Mogelijk dat er nog een verschuiving gaat komen in de podiumplaatsen!

Hartelijke groet,

[REDACTED]

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.



Lijden naar Leiden

~~is oorspronkelijk~~

~~met de huidige~~  
~~hangt af van~~

dominantie overschreept

leidt af  
 partijscaal

posthuis op  
 2e plan

klimaat rondom  
 toren

stadshoofd  
 voelt niet ~~als~~  
 publieke  
 ruimte  
 several hotel  
 lobby

haalbaar

nico politiek  
 publieke opinie

rond station circle

→ eventuele nieuwbouw

5.2 toevoeging

kwaliteit moet overtuigend zijn

kenmerkend versterken

ke

# Van Lijden naar Leiden

Odyssey  
hotel

(Autograph collection  
Hotelgroep  
5 sterren)

Oude dal Groep - (monumenten Leiden)  
Pneeste.

Gevoen Trimbos

Hotel: dubbele gaaiet rondom  
maaield open gekouken  
dialogoq met gebouwen rond v. Leenwenhoedpark  
bovenin wonen / rest hotel (zoek)

stadsboerderij  
geruiskamers hotel  
in bijgebouwen

↓ met stadshuiskamer

↓ 80 app

Pesthuis blijft intact

adviesbureau Rijksmuseum  
installaties

6000 buo → 30.000 buo

maat binnenruimte = maat hotel.

~~congressen~~.

- wie bezoekt het Pesthuis  
stadshuiskamer  
Pesthuis brasserie  
congressen.

- hoe hoog?

19 m stadshuiskamer

20 m hotel

— woningen

70 m veldt baer vanuit stad

- bellen deinde tierrein?

transparent stadshuiskamer

relatie met omgeving

hotelblok relatie met Lab gebouw

woningen met stad en Bix Science park  
en Naturalis

- relatie vóór Pesthuis doorbroken?  
 nieuwe situatie  
 reeks transformaties  
 water teruggebracht Noordkant  
 relatie Pesthuis - Nieuwbouw  
 er ontstaat een nieuw ensemble  
 5 bruggen maken nieuwe verbindingen
- visie of ontwerp  
 kunnen we overeind houden?  
 gedragen door hele team  
 geen structurele wijzigingen
- bouwen naast oud gebouw  
 kenmerkende architectuur  
 het nieuwe beeldtaal  
 verwenzing of afzetten tegen oude?  
 - familie / 2-eenheid  
 hotelblok is voortgegaan uit  
 binnen ruimte  
 heel ander gebouw  
 programmatiek verbonden  
 verbondenheid legitimeert  
 dat je onderdelen van gebouw  
 mag citeren bv. kruisvensters
- ↓ is niet hiks  
 kwaliteit lobby overtuigend  
 argument dat nieuw mogelijk is  
 ↓ is uniek die stadshuiskamer  
 binnen gehoordheid Pesthuis  
 nu plek gevraagd die attractief  
 is  
 dit wordt the place to be  
 hier laat je iedereen binnen? / 5sterren?  
 ja

hotel in Breda geen portier  
in lobby ontmoet iedereen elkaar  
versteekt het stadsbordier

- wordt Posthuis verpletterd  
door dit gebouw  
nu al last van bebouwing rondom <sup>2</sup>

begrijp dat wel:

dit gebouw is superpositie  
van meerdere ambities  
er worden allerlei relaties gelegd  
verbondenheid vormt nieuwe wereld

relatie tussen 3 gebouwen in er  
Naturals Lab Hotel

- verbouwing, ondergronds  
ja

- blijft in eigendom



**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** beoordelingen  
**Datum:** zondag 26 mei 2019 22:22:37  
**Bijlagen:** [REDACTED] [Beoordeling Selectiecommissie\\_BZ.xlsx](#)  
[REDACTED] [Beoordeling Selectiecommissie.xlsx](#)  
[REDACTED] [Beoordeling Selectiecommissie ingevuld.xlsx](#)  
[REDACTED] [IMG\\_0185.jpg](#)  
[REDACTED] [Beoordeling Pesthuis.xlsx](#)  
[REDACTED] [beoordeling visies Pesthuis - IM Juffermans.xlsx](#)  
[REDACTED] [Beoordeling Selectiecommissie.xlsx](#)  
[REDACTED] [.xlsx](#)  
[REDACTED] [.xlsx](#)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 29 mei 2019 15:05  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Concept notitie stuurgroep Pesthuiscomplex  
**Bijlagen:** Eindbeoordeling selectiecommissie d.d. 27-05-2019.xlsx

Ha [REDACTED],

Bijgaand de eindbeoordeling zoals deze aangehecht zal worden aan de notitie voor de stuurgroep. Graag vertrouwelijk behandelen (als in niet verder verspreiden of herleidbaar opslaan).

Ik heb met [REDACTED] voor maandagmiddag een afspraak ingepland om dit te bespreken. Ik ga ervanuit dat hij in beginsel ook prima zal vinden om per mail een akkoord te geven.

Met vriendelijke groet,

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 28 mei 2019 13:58  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Concept notitie stuurgroep Pesthuiscomplex

Hoi [REDACTED]

Lijkt mij een prima document.  
Slechts in de aanhef een paar kleine opmerkingen.

En verder de opmerking om het document een andere naam te geven. Is immers geen document voor stuurgroep 3, maar een losse actie. Heb dit document al een andere naam gegeven, is een suggestie en sta voor alternatieven open.

Vanmorgen heb ik al een e-mail aan [REDACTED] gestuurd met kort een relaas van het verloop van de zaken. Ook heb ik hem de komst van de uitslag / advies gemeld en aangegeven dat wij voorstellen schriftelijk 9(per e-mail) even akkoord te geven, eventueel na telefonisch contact tussen hem en [REDACTED], indien nodig. Mij lijkt bijeenkomen namelijk niet haalbaar op deze korte termijn en volgens mij hoeft er verder niet geeld te worden, maar kan dit schriftelijk afgedaan worden.

Als jij [REDACTED] op eenzelfde wijze oplijnt en hem ook de mogelijkheid geeft om te bellen, maar allen indien nodig, dan moet het snel kunnen denk ik.

Hoe ver is de bijlage? Zou ik graag nog wel even zien voordat het aan de stuurgroep leden wordt verzonden.

Tot zover, groet,

[REDACTED]  
*Gebiedsmanager LBSP*  
Team Projectmanagement, gemeente Leiden  
T [REDACTED] | M [REDACTED] | ma – di / do – vr



**Leiden**

---

**Van:** [redacted]@rijksoverheid.nl]

**Verzonden:** dinsdag 28 mei 2019 10:44

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** Concept notitie stuurgroep Pesthuiscomplex

Ha [redacted],

Ik heb het concept van de notitie alvast even opgesteld. Ik zag in het biedboek dat de voorzitter van de selectiecommissie geacht wordt dit advies uit te brengen aan de stuurgroep. Dus nadat wij de notitie akkoord bevonden hebben, zal [redacted] het uit moeten sturen naar de leden van stuurgroep. Ik hoor graag jouw opmerkingen op het concept.

Denk jij dat er een belafsprake ingepland moet worden tussen [redacted]? Of dat ze het over de mail akkoord kunnen/willen geven?

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Projectmanager Verkoop

donderdag afwezig

.....  
**Rijksvastgoedbedrijf**

**Directie Transacties & Projecten**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
**T** [redacted]  
[redacted]@rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te rapporteren bij Websense.



## Lijden naar Leiden

programma	<p>hotel + horeca</p> <p>congres + <del>the</del> evenementen</p> <p>stedebouderij + shotstey van bijgebouwen</p> <p>4 met pluktuin</p> <p>extra wonen <sup>70/80</sup> in nieuwbouw + 5*-hotel 200</p> <p>stadhuishamer in atrium nieuwbouw</p>
groen	<p>— L bookstore + museum vitrines + coffee corner + weligplekken</p> <p>buitenkeren</p>
cultuurhistorie	<p>waterpartij terug op binnenplein</p> <p>geen extra bouwlaag in Peithuis / weinig ingrepen</p> <p>dubbele gevel + horeca + extra gevel langs fietspad</p> <p>terugbrengen bijgebouwen in oorspronkelijke straat</p> <p>replid houten peithuis in atrium</p> <p>nieuwe dorpshuis voor fiets + fietsenparken voor bezoekers</p> <p>op maaield - fietsparken van bewoners + grachten in ondergrondse</p> <p>parkeergarage.</p>
stedenbouw	<p>19 meter hoog atrium (nieuwbouw)</p> <p>ondergrondse parkeren + fietsenstalling ondergronds</p> <p>vrij van auto's op terrein</p> <p>rondwandeling mogelijk</p> <p>ondergrondse toegang tussen parkeergarage en Peithuis</p> <p>weinig aandacht / inspiratie voor plein</p>
horeca	<p>20-jarig huurcontract Marriott</p> <p>panden in eigen beheer 2 rijkse portefeuille een monument</p>



filosofie = op medeveld transparantie en gericht op  
het Perthuis

'schakel in beeld'

'eigenlijk de oplossing'

'heide werkelijkheid' = perthuis

zoveel mogelijk intact laten Perthuis → dat is leidend geweest in plan

woonruimte op binnenplein (onder)

Adam en Eva → alleen Eva was er eerst

75 meter → loopt hoger dan andere 2 torens, zodat het  
dialogue een gaat naar stad

dialogue met belendende terrein? → transparante gevels  
ambitie want hoorbare ingreep

allemidde de lagen in nieuwbouw hebben relatie

stadhuiskamer niveau - levendigheid creëren

2<sup>e</sup> laag → zetten ze een beeld

nu is die ruimte onvoldoende gedefinieerd.

doorbreken samenhang Van Leeuwenhoedpark / Perthuiscomplex  
is bewuste keuze. In ruil daarvoor worden water en groen en bruggen  
teruggebracht

'ze creëren nieuw ensemble'

worden geen structurele wijziging worden in visie.

opbouw van een familie - 2 eenheid met Perthuis - meer toren voor heel

ander gebouw worden.   
Qua functie niet gelijk.   
↳ programma   
Eigenlijk gebouw met  
verband zichtbaar met  
Perthuis (herkennen citaten)

Het is uniek (stadhuiskamer)