

RAADSVOORSTEL

Rv. nr. : RV 25.0015

B en W-besluit d.d. : 11-03-2025

B en W-besluit nr. : WWW-690-2025

Naam Programma:

03. Economie

Onderwerp:

Adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een health-concept in het pand aan de Catharinasteeg 9-11/ Breestraat 66

Aanleiding:

Op 14 maart 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa) ingediend voor het vestigen van een health-concept aan de Catharinasteeg 9-11/Breestraat 66. Het health-concept bestaat uit een sportschool (Trainmore), een health-check lab (een checkpunt voor een ieder ter controle van zowel de fysieke als de mentale gezondheid) en een openbaar toegankelijke horeca-etablisement. De functies sportschool en het health-check lab, passen niet binnen het Omgevingsplan Leiden, deelplan Binnenstad.

Op 30 november 2023 heeft u als raad de meest actuele versie van de 'lijst voor bindend adviesrecht gemeente Leiden' vastgesteld. Op deze aanvraag is op basis van artikel 1, lid 2, sub d van de adviesrechtlijst bindend adviesrecht van toepassing voor de functies van de sportschool en het health-check lab.

Doel:

Het verkrijgen van een besluit op de vraag of ingestemd kan worden met voorliggend initiatief op basis van het adviesrecht.

Kader:

Artikel 16.15a, lid b, sub 1, Omgevingswet. In Leiden uitgewerkt in de 'Lijst van bindend adviesrecht Gemeente Leiden' waarvan de meest actuele versie is vastgesteld op 30 november 2023.

De werkafspraken die u hierover heeft vastgesteld op 15 februari 2024 staan in het document 'Stappen adviesrecht. Voor meer informatie over het verdere proces verwijzen wij u naar het stappenplan uit bijlage 4.

Overeenkomstig dit stappenplan hebben we voor dit initiatief te maken met de reguliere procedure uit het stappenplan, omdat de initiatiefnemer er voor gekozen heeft om direct een aanvraag in te dienen. Voor dit initiatief is dan ook geen pré-advies van toepassing.

Overwegingen:

Achtergrond informatie

Het pand is onderdeel geweest van het Aalmarkt project ten einde het winkelgebied uit te breiden en een verbinding te maken tussen de Haarlemmerstraat en de Breestraat. Het pand aan de Breestraat 66/ Catharinasteeg 9-11 staat echter al ruim 5 jaar leeg. Er is actief ingezet (in samenwerking met Centrum Management Leiden) op het aantrekken van retail- en horecaformules (er 37 geïnteresseerde bedrijven geweest), maar zonder gewenst resultaat. Vanwege een betere routing en passantenaantallen voor winkelend publiek, wordt echter de voorkeur gegeven door partijen aan de Haarlemmerstraat. Ook heeft

het pand niveauverschillen waardoor het zeer lastig is om meerdere winkelunits te creëren. Door deze niveauverschillen is er ook slechts één goed bruikbaar entree, en dat is die aan de Breestraat. Bovendien is het pand een gemeentelijke monument, waardoor bij eventuele aanpassingen aan het pand, rekening gehouden dient te worden met de monumentale waarden van het pand.

Voor dit pand heeft zich nu een initiatiefnemer, Trainmore, gemeld die het pand wil invullen met een health-concept. Trainmore is een keten die zich richt op het creëren van een fitness- gezondheidscommunity. Trainmore is voornamelijk gevestigd in de Randstad en dan met name in de binnensteden van enkele grote steden, waar zij zich vaak in monumentale panden vestigen. Zie ook paragraaf 3.2.2 van de Ruimtelijke motivering (bijlage 1).

Belangrijkste argumenten voor afwijken van het omgevingsplan

- Binnensteden worden op een andere manier gebruikt dan ten tijde van de planontwikkeling voor het Aalmarktgebied. Binnensteden veranderen van 'place to buy' naar 'place to be'. Binnensteden worden meer een verblijfsgebied met een mix aan functies (zie ook paragraaf 2.2 Ruimtelijke Motivering).
- De Breestraat en de Catharinasteeg fungeren feitelijk meer als zwerfmilieu dan als kernwinkelgebied, met als kenmerk een mix van verschillende functies.
- Het invullen van een beeldbepalend pand dat al langdurig leeg staat, lost een probleem op.
- Door het invullen van het pand wordt er meer levendigheid gecreëerd wat ook weer nieuwe initiatieven in dit gebied kan ontlokken.
- Het initiatief draagt bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie Leiden 2040; het stimuleren van de Leidenaars om er een gezondere leefstijl op na te houden, onder meer door meer te bewegen en door een gezonder gewicht te hebben.
- Voor het bemensen van het health check lab is samenwerking gezocht met het MBO Rijnland, dit draagt bij aan de doelstelling uit de omgevingsvisie om een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt te creëren (zie pagina 15 Omgevingsvisie, paragraaf 3.2.3 en bijlage 5 van de Ruimtelijke Motivering).
- Uit een kwantitatieve behoefte-analyse is gebleken dat er in Leiden absoluut sprake is van een behoefte in de binnenstad aan sportscholen, zowel qua aantallen als in metrage. Het aanbod aan sportscholen in de binnenstad van Leiden is zowel in aantal vestigingen als in oppervlak zo'n 30% lager dan in referentie binnensteden (zie paragraaf 3.3 Ruimtelijke Motivering).
- Het huidige aanbod aan sportscholen in Leiden is volledig geconcentreerd in de flanken van de binnenstad, buiten het kernwinkelgebied en ook buiten het zwerfmilieu. Door de veranderende omgeving van binnensteden, is er meer behoefte aan sportmogelijkheden in de binnenstad
- Het fietsparkeren wordt opgelost in de Waagstalling. De piekmomenten ten aanzien van bezoekers liggen op doordeweekse dagen, in de vroege ochtend en in de avond, terwijl de piekmomenten van de andere functies in de omgeving juist overdag en in het weekend liggen (zie paragraaf 5.1 Ruimtelijke Motivering).
- Initiatiefnemer heeft een pro-actieve aanpak aangeleverd om foutparkeren in de Catharinasteeg te voorkomen en bezoekers te wijzen op de Waagstalling (zie bijlage 4 van de Ruimtelijke Motivering).
- Uit het akoestisch onderzoeksrapport blijkt geen sprake te zijn van geluidsoverlast voor de omgeving

Voor alle argumenten en overwegingen om medewerking te verlenen aan dit initiatief, wordt verwezen naar de Ruimtelijke Motivering uit bijlage 1.

Financiën:

De plankosten worden in rekening gebracht op basis van de Legesverordening. De gemeente Leiden doet geen investeringen.

Inspraak/Participatie:

De initiatiefnemer heeft een participatieproces doorlopen op het niveau van raadplegen. Zij hebben gesproken met de omliggende ondernemers en andere belanghebbenden zoals de wijkvereniging en het Centrum management Leiden. Uit dit traject zijn geen bezwaren naar voren gekomen die hebben geleid tot aanpassing van de plannen. Het participatieverslag is als bijlage bij de ruimtelijke motivering uit bijlage 1 gevoegd.

Voor dit initiatief is de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen waarbij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen voor een zienswijze periode van 6 weken. Tijdens deze periode is één reactie ontvangen die juist volledige steun voor het initiatief uitspreekt (zie bijlage 3).

Juridische consequenties

De gemeenteraad dient overeenkomstig het adviesrecht, een advies af te geven. Tegen dit besluit staan geen rechtsmiddelen open. Op basis van het afgegeven advies neemt het college een besluit over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. Bij instemming van de gemeenteraad in het kader van adviesrecht, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd, staat tegen het besluit omgevingsvergunning dan alleen nog beroep en hoger beroep open.

Als uw raad, in het kader van het adviesrecht, besluit om niet in te stemmen met het initiatief, dan zal het college de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren. Hiervoor moet het advies van de raad wel voorzien zijn van een deugdelijke motivering. De noodzaak voor een deugdelijke motivering geldt ook als de raad een positief advies onder voorwaarden wilt meegeven via een amendement.

Om de raad te ondersteunen bij een goede onderbouwing van een amendement is onder bijlage 5 een informatieve bijsluiters toegevoegd. Deze bijsluiters is in samenwerking met advocatenkantoor Pels Rijcken opgesteld en biedt handvaten en juridische kaders voor het opstellen van een goed amendement of advies.

Evaluatie:

N.v.t.

Bijgevoegde informatie:

Bijlage 1 – Ruimtelijke motivering Catharinasteeg Leiden

Bijlage 2 – Tekeningenset

Bijlage 3 – Ingekomen reactie Catharinasteeg 9-11

Bijlage 4 – Stappenplan adviesrecht

Bijlage 5 – Bijsluiters 'Ruimtelijke relevant amenderen'

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 25.0015 van 11 maart 2025), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. Gelet op het adviesrecht, in te stemmen met het initiatief voor het realiseren van een health-concept aan de Catharinasteeg 9-11/Breestraat 66 met kenmerk Z/24/3656000

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2025,

de griffier,



dhr. G.F.C. van Leiden

de voorzitter,



dhr. P.J. Heijkoop