



Leiden

JPS architecten
T.a.v. de heer P.D. Mulder
Prinseneiland 99 H
1013 LN Amsterdam

Bezoekadres	Gemeente Leiden Stadskantoor Bargelaan 190
Postadres	Postbus 9100 2300 PC LEIDEN
Telefoon	14071
Contact	www.leiden.nl/contact
Website	www.leiden.nl/gemeente

Datum	3 juni 2025
Ons kenmerk	Z/24/3656000 / 2024031401278
Onderwerp	Besluit op aanvraag omgevingsvergunning Realiseren sportshool met health concept (Trainmore) Breestraat 66
Binnenkomst	14 maart 2024

Contactpersoon	De heer R. Kraan
Telefoonnummer	06-40466190
Verzonden	3 juni 2025

Geachte heer Mulder,

Op 14 maart 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning van u ontvangen voor Breestraat 66 te Leiden. De aanvraag betreft het vestigen van sportschool met health concept en horecagelegenheid (Trainmore). U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- omgevingsplanactiviteit:
 - bouwwerken
 - afwijken van het omgevingsplan
 - gemeentelijk monument

In deze brief leest u ons besluit.

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- omgevingsplanactiviteit:
 - bouwwerken
 - afwijken van het omgevingsplan
 - gemeentelijk monument

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u deze goed doorleest en de vergunning bewaart.

U heeft alle benodigde omgevingsvergunningen

U heeft, voor zover wij kunnen beoordelen, alle benodigde omgevingsvergunningen en/of meldingen ingediend om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Wanneer u nog niet alle omgevingsvergunningen heeft, dan moet u deze eerst aanvragen en krijgen voordat u de werkzaamheden mag uitvoeren.

Wanneer is de omgevingsvergunning geldig

De omgevingsvergunning is geldig als vier weken zijn verstreken sinds het besluit ter inzage is gelegd. De beroepstermijn van zes weken waarin u, of andere belanghebbenden, beroep kunt instellen gaat in vanaf de dag tot het besluit ter inzage is gelegd.

Als tijdens de genoemde termijn van vier weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan is deze omgevingsvergunning niet eerder geldig dan op het verzoekschrift is beslist.

Wij adviseren u te wachten met de werkzaamheden totdat de vergunning onherroepelijk is. Wanneer u eerder begint met de werkzaamheden handelt u op eigen risico.

Op tijd beginnen

De vergunning kan na een jaar worden ingetrokken. Dat kan gebeuren als u na een jaar nog niet bent begonnen met de werkzaamheden. Uiteraard kunnen er redenen zijn waardoor u niet binnen de gestelde termijn kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hierover te informeren en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Bijlagen

Bij de vergunning horen de onderstaande bijlagen. Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning:

- voorschriften
- procedure en overwegingen
- documenten
- algemene aanwijzingen

Beroepsmogelijkheid

Als u een belang heeft bij het besluit en het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken, na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de Rechtbank Den Haag.

Er zijn twee manieren waarop u in beroep kunt gaan:

- Digitaal: U kunt digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <https://mijn.rechtspraak.nl>. Dit kunt u doen met DigiD. Op die site kunt u lezen wat er precies nodig is en wat er in uw brief moet staan.
- Schriftelijk: In dat geval stuurt u een brief naar de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl

Wat gebeurt er tot die tijd met dit besluit?

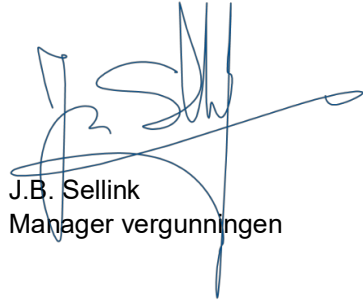
Dit besluit blijft gelden totdat de rechter over uw beroep heeft beslist.

Wilt u dat niet? Vraag dan een voorlopige voorziening aan bij de rechtbank Den Haag. Daarmee vraagt u een tijdelijke oplossing aan. Hiervoor moet u wel een dringende reden hebben. En u betaalt griffierecht. U kunt op de website www.rechtspraak.nl lezen hoe u dit moet doen.

Heeft u meer informatie nodig

Neemt u dan contact op met de behandelaar van uw aanvraag. U vindt zijn of haar naam en telefoonnummer bovenaan deze brief.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.B. Sellink', with a long horizontal stroke extending to the right.

J.B. Sellink
Manager vergunningen

1: voorschriften en mededelingen

Voorschriften

Op basis van artikel 5.34 van de Omgevingswet kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden. Het is op basis van artikel 5.5, eerste en tweede lid, van de Omgevingswet verboden om te handelen in strijd met de voorschriften. Aan de vergunning worden onderstaande voorschriften verbonden.

1. De vergunning en de goedgekeurde stukken moeten op het werk aanwezig zijn.
2. Voordat u begint met de onderstaande werkzaamheden moet u dit melden bij het team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid van de gemeente Leiden. Dit kan via telefoonnummer 14 071 of Contactformulier (e-inwoner.nl) onder vermelding van het registratienummer van de vergunning en het adres. U moet de volgende werkzaamheden ten minste twee werkdagen voor aanvang melden:
 - start van de werkzaamheden
 - het in gebruik nemen van het bouwwerk (i.v.m. uitvoeren eindcontrole)
3. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, Erfgoed Leiden en Omstreken (071-5165355) daarvan in kennis te worden gesteld. Indien noodzakelijk kan de gemeente een gewijzigd plan, revisietekening of vergunning van het bouwplan eisen om het historische materiaal te behouden in navolging van de verleende vergunning.

Mededelingen

1. Op grond van artikel 6.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is er een gebruiksmelding vereist. Deze dient minimaal vier weken voor aanvang gebruik te worden aangevraagd via het Omgevingsloket.
2. Het is verboden om zonder een sloopmelding een bouwwerk of gedeelte daarvan te slopen als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m3 bedraagt. Deze dient minimaal vier weken voor start werkzaamheden te worden aangevraagd via Omgevingsloket.
3. Let erop dat bij de realisatie en het gebruik de relevante (technische) voorschriften in acht genomen. Het feit dat geen omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit noodzakelijk is houdt nog steeds in dat uw activiteiten moeten voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Mocht u daarover vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de gemeente.

2: procedure en overwegingen

Over de procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning is gepubliceerd. Na publicatie zijn er geen reacties binnengekomen.

Op deze aanvraag is op verzoek van de aanvrager, op basis van artikel 16.65, lid 1 onder b Omgevingswet, de uitgebreide procedure van toepassing. Op grond van artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht dienen wij het besluit zo spoedig mogelijk te nemen, doch uiterlijk 6 maanden na ontvangst van de aanvraag. Omdat er aanvullende gegevens zijn gevraagd, is de termijn onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn binnengekomen. Op grond van artikel 16.64, lid 2, van de Ow hebben wij op 26 november 2024 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste 6 weken verlengd.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 december 2024 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Over de omgevingsplanactiviteit

Op basis van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. De omgevingsvergunning kan op basis artikel 8.0a en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden verleend met toepassing van:

- a. de in het omgevingsplan gestelde regels.
- b. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- c. de opgenomen instructie.

De aanvraag bestaat uit de volgende omgevingsplanactiviteit(en):

- **bouwwerken**
(artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Leiden)
- **afwijken van het omgevingsplan**
- **gemeentelijk monument**
(artikel 22.8 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 3.5.1.1, lid 2, 'Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020')

Hieronder worden de omgevingsplanactiviteiten behandeld.

Over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en afwijken omgevingsplan

Op basis van artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Leiden is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

De omgevingsvergunning kan op basis van artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Leiden worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (artikel 22.29, eerste lid, sub a) en het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (artikel 22.29, eerste lid, sub b).

Omgevingsplan gestelde regels (artikel 22.29, eerste lid, sub a)

Op basis van artikel 22.29, eerste lid, sub a, van het Omgevingsplan gemeente Leiden kan de omgevingsvergunning worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de in het omgevingsplan gestelde regels over bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Op deze locatie zijn de volgende onderdelen van het Omgevingsplan gemeente Leiden van toepassing:

- Binnenstad
- Parapluherziening Fietsparkeren.
- Parapluherziening beleidsregels parkeren Binnenstad en Stationsomgeving

Op basis van het Omgevingsplan gemeente Leiden, onderdeel 'Binnenstad' gelden de bestemmingen Centrum, Waarde-Cultuurhistorie en Waarde-Archeologie-2 en de aanduidingen 'Specifieke bouwaanduiding – peilgebied C, Horeca van categorie 2 uitgesloten, specifieke vorm van wonen – niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan en horeca van categorie 4.

Strijdigheid

Het bouwplan is in strijd met de gebruiksregels van centrum van het deelplan 'Binnenstad' omdat een sportschool met health concept niet is toegestaan binnen deze bestemming. Het bouwplan is ook in strijd met het deelplan 'Parapluherziening Fietsparkeren' omdat er niet wordt voldaan aan voldoende fietsparkeerplaatsen op eigen terrein.

Er zijn geen regels opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Leiden om af te wijken van deze strijdigheid. Gelet op artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan de omgevingsvergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om te bepalen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is er advies gevraagd aan diverse vakafdelingen en externe adviseurs. De adviezen van de vakafdelingen zijn verwerkt in de ruimtelijke motivering behorend bij deze aanvraag.

Instructieregels

Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet en artikel 2.33 en 2.34 van de Omgevingswet dienen instructieregels betrokken te worden bij de beoordeling evenwichtige toedeling van functies. De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en de instructieregels uit de Zuid- Hollands Omgevingsverordening worden betrokken bij de afweging.

Bindend adviesrecht gemeenteraad

Met inachtneming van artikel 16.15a lid b Ow heeft de gemeenteraad op 30 november 2023 een lijst van categorieën vastgesteld waarbij zij om een bindend advies moet worden gevraagd. Het initiatief dient hiervoor advies te worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het plan.

Adviesrecht provincie

Op basis van artikel 4.25, lid 1, onder g, en lid 3 van het Omgevingsbesluit heeft de provincie het recht op advies en instemming voor de verlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit indien er sprake is van doorkruising met een provinciaal belang. De provincie heeft een lijst opgesteld van gevallen waarbij advies dient te worden gevraagd aan de provincie. Dit initiatief dient niet te worden voorgelegd aan de provincie voor advies.

Afweging

Gelet op de afgegeven adviezen en de eventuele bestuurlijk afweging wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het buitenplans afwijken van het omgevingsplan.

De volledige afweging is weergegeven in de ruimtelijke motivering die als bijlage bij dit besluit hoort. Een korte samenvatting van de overwegingen zijn:

- Binnensteden worden op een andere manier gebruikt dan aan het begin van deze eeuw, toen de planontwikkeling voor het Aalmarktgebied in volle gang was. Binnensteden veranderen van 'place to buy' naar 'place to be', ook het centrum van Leiden. Het belang van winkelen als belangrijkste bezoekmotief aan binnensteden neemt af en wordt meer een verblijfsgebied met een mix aan functies. De aanvraag is zo'n gevolg van een veranderende binnenstad en sluit qua functies aan bij een meer verblijfsgebied dan winkelgebied.
- De Breestraat en de stegen die naar de Aalmarkt leiden fungeren feitelijk meer als zwermilieu dan als kernwinkelgebied. Dat is nu al zo, en dit zal in de toekomst alleen maar meer het geval zijn, is de algemene verwachting. In het zwermilieu is al een mix van verschillende functies toegestaan en de aanvraag past binnen deze mix van functies.
- Het gaat om langdurige leegstand van een beeldbepalend pand. Een bestendige invulling van die leegstand kan ook als katalysator werken voor nieuwe investeringen in de directe omgeving.
- Er zijn in de directe omgeving al aanknopingspunten voor de realisering van een op gezondheid gericht initiatief: zo is er op korte afstand onder meer een city spa, een yoga studio, een apotheek en een buitensportwinkel op de Breestraat gesitueerd. De clustering van soortgelijke initiatieven draagt bij aan de herkenbaarheid van Leiden c.q. de Leidse binnenstad als gezonde (binnen)stad. De realisering van het initiatief kan als vliegwiel fungeren voor een verdere accentuering van (dit deel van) de Leidse binnenstad als gezonde omgeving.
- Een bestendige, op publiek gerichte invulling van het pand creëert en genereert meer levendigheid dan een leegstaand pand. Als dat gecombineerd wordt met een openbaar toegankelijk en laagdrempelig horecaconcept en gezondheidspunt geldt dat eens te meer. De publieksaantrekkende werking en levendigheid die het initiatief creëert lokt ook weer andere investeringen en initiatieven in het gebied uit.
- De aanvraag is getoetst aan de beleidsregel Parkeernormen Leiden 2020. De aanvraag levert een fietsparkeervraag op 80,5fpp waarvan 72,5 voor de bezoekers en 8 voor de gebruikers/medewerkers. Het oplossen van deze fietsparkeereis op eigen terrein is niet mogelijk. Voor het oplossen van de fietsparkeervraag wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheden uit artikel 6 lid a en b de beleidsregel.
- Praktisch naast de locatie is de openbare fietsenstalling De Waagstalling gelegen. Omdat de Waagstalling een openbare fietsparkeervoorziening is welke bedoeld is voor bezoekers van de binnenstad, en omdat bezoekers van de Trainmore net zo goed bezoekers van de binnenstad zijn, is het acceptabel om de het bezoekersgedeelte van de fietsparkeervraag op te lossen in de Waagstalling. Bovendien heeft de aanvrager een pro-actieve aanpak met het oog op het verwijzen van de bezoekers naar de Waagstalling en het toezien op foutparkeerders.

Tevens liggen de piekmomenten van de sportschool op doordeweekse dagen en in de vroege ochtend en in de avond. Op deze piekmomenten, 's ochtends vroeg en 's avonds, is de fietsparkeervraag die van andere functies in de omgeving uitgaat (zoals bv. kantoren, winkels) niet op zijn hoogst: dat is deze juist overdag. Hiermee lijkt het aannemelijk dat er op de piekmomenten van de fietsparkeervraag van de bezoekers van Trainmore ruimte beschikbaar is in de Waagstalling.

- Gebruikers van de sportschool (werknemers) zijn net als bezoekers van de sportschool ook bezoekers van de binnenstad. Het enige verschil is dat zij niet naar de binnenstad komen om te sporten, maar om te werken. Aangezien de Waagstalling is bedoeld voor bezoekers van de binnenstad, zou het tot de mogelijkheden moeten behoren om hier ook het gebruikersdeel van de fietsparkeervraag van Trainmore op te lossen. Dit lijkt des te meer mogelijk omdat het hier om een klein aantal fietsparkeerplaatsen gaat (8 fietsparkeerplaatsen). Op de totale capaciteit van de Waagstalling zijn dit een haast verwaarloosbaar aantal fietsparkeerplaatsen.
- Gelet op bovenstaande kan toepassing worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheden uit de beleidsregel Parkeernormen.
- Uit het akoestisch onderzoeksrapport is gebleken dat er geen overschrijding van de geluidsgrenswaarden optreedt.
- Tevens zijn er ook geen andere omgevingsaspecten in het geding.
- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) én de instructieregels uit de Zuid- Hollandse Omgevingsverordening vormen geen belemmering voor onderhavige aanvraag.

Gelet op bovenstaande afweging concluderen wij dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Welstand (artikel 22.29, eerste lid, sub b)

Op basis van artikel 22.29, eerste lid, sub b, van het Omgevingsplan gemeente Leiden mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Voor het bouwplan is de Welstandsnota gemeente Leiden 2022 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de Welstandsnota gemeente Leiden 2022 opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 6 november 2024 geoordeeld dat het aangepaste bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

<i>Toetsingskader :</i>	<i>Welstandsnota gemeente Leiden</i>
<i>Gebied:</i>	<i>1A - behoud</i>
<i>Welstandsadvies :</i>	<i>niet in strijd met de redelijke eisen van welstand.</i>

Wij hebben dit advies overgenomen.

Wij zijn van mening dat de vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Op basis van artikel 5.34 Omgevingswet verbinden wij aan de omgevingsvergunning voorschriften die moeten worden nageleefd.

Over de omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument wijzigen

Op basis van artikel 22.8 van de Omgevingswet en artikel 3.5.1.1, tweede lid, onderdeel a, van de Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 is het verboden zonder vergunning een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen.

De omgevingsvergunning kan op basis van artikel 3.5.1.1, vierde lid, van het Omgevingsplan gemeente Leiden, onderdeel Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020, worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daar niet tegen verzet. Bij het beoordelen van de activiteit hebben wij het volgende overwogen:

De aanvraag is voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Leiden (WML). Hieronder treft u het advies met betrekking tot het gemeentelijk monument aan, zoals beschreven in de notulen van de vergadering van 24 juli 2024.

Toetsingskader: *Omgevingswet
De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en omstreken.*

Monumentenadvies: *Niet akkoord, tenzij het plan aangepast wordt conform het advies*

Motivering: *De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen vinden plaats:*

- 1. Functiewijziging*
- 2. Aanpassen toiletgroepen*
- 3. Wijzigen indeling verdieping*
- 4. Aanbrengen reclame*
- 5. Het aanbrengen van folie op een deel van de glazen gevel aan het hof*

Hierover wordt als volgt geadviseerd:

- 1. In principe is de wijziging van de functie akkoord. Indien stukken worden aangeleverd waaruit blijkt dat de luchtbehandeling voldoende capaciteit heeft, dat de constructie voldoende sterk is en dat er (geluids-) isolatie wordt toegepast, kunnen de gevolgen voor het monument beoordeeld worden. Indien een andere kleur voor het interieur wordt gekozen en de monumentale trap in de bestaande kleur wordt gehouden, komt dit het monument ten goede. Indien meer informatie wordt aangeleverd over het beoogde kunstwerk in het trappenhuis kunnen de gevolgen beoordeeld worden.*
- 2. De aanwezige toiletgroepen op de begane grond en verdieping worden verwijderd. Deze hebben geen monumentale waarden. Op dezelfde plekken worden nieuwe toiletgroepen geplaatst. Dit tast geen waarden aan. Hiervoor wordt één deuropening in een positief monumentale wand gemaakt. De gevolgen hiervan zijn beperkt. Dit is akkoord.*
- 3. Op de eerste verdieping wordt een deel van de ruimte aan de voorgevel afgescheiden voor douches en kleedruimtes. Dit is een beperkte aantasting van de structuur. De aansluiting van de wand op de voorgevel is te dicht bij de negge van het kozijn geplaatst. Dit is niet akkoord. Indien de aansluiting van de wand op de gevel op grotere afstand van het raam wordt geplaatst, komt dit het monument ten goede.*
- 4. De reclames passen wat betreft afmeting en hoeveelheid niet binnen het beleid voor reclame-uitingen in de binnenstad (zie het*

Modellenboek Gevelreclame en Uitstallingen Binnenstad Leiden) en zijn niet passend bij het gemeentelijk monument. De naamsaanduiding ter plaatse van de entree voldoet niet aan de criteria uit het modellenboek.

De twee reclames haaks op de gevel in hetzelfde formaat en op dezelfde plaats als de bestaande uitsteekreclames zijn akkoord. De folies op de ramen aan de Breestraat en in de Catharinasteeg zijn niet passend in dit gebied en evenmin bij de monumentale gevel.. Een kleine hoeveelheid (maximaal 15% van het glas) mag ten behoeve van een naamsaanduiding, logo en dergelijke gebruikt worden. .

5. *Het bekleden van een deel van de glazen gevel aan het hof is akkoord, indien de gevel voldoende (minimaal 50%) transparant blijft.*

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 9 oktober 2024 aan.

Monumentenadvies: Niet akkoord, tenzij het plan aangepast wordt conform het advies

Motivering: De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen vinden plaats:

1. *Functiewijziging*
2. *Aanpassen toiletgroepen*
3. *Wijzigen indeling verdieping*
4. *Aanbrengen reclame*
5. *Het aanbrengen van folie op een deel van de glazen gevel aan het hof*

Hierover wordt als volgt geadviseerd:

1. *De wijziging van de functie akkoord.
De luchtbehandeling heeft voldoende capaciteit en er wordt voldoende (geluids-) isolatie toegepast. Dit is akkoord.
De zwarte kleur voor het stucwerk in het interieur is akkoord, behoudens in het monumentale trappenhuis. De bestaande kleuren van het monumentale trappenhuis en de monumentale trap dienen gehandhaafd te blijven.*
2. *Dit is op 24-07-2024 geaccordeerd.*
3. *De aansluiting van de wand op de gevel is verbeterd en akkoord.*
4. *Reclame-uitingen aan de Breestraat:
De asymmetrisch geplaatste naamsaanduiding boven het meest rechtse venster verhoudt zich slecht tot de symmetrische opzet van de monumentale gevel en is om die reden niet akkoord.
De twee haakse lichtreclames zijn niet toegestaan binnen de criteria van het modellenboek gevelreclames en uitstallingen. Dit mag maximaal één uitsteekreclame zijn met maximale uitsteek van 90 cm en een maximaal oppervlakte van 0,75 m² bij een dikte van maximaal 20 cm.
De rode belettering op de ramen zijn zeer nadrukkelijk in het gevelbeeld aanwezig en passen niet bij deze monumentale gevel. Deze zijn niet akkoord.*

De commissie adviseert vanwege de beperkte mogelijkheden die deze gevel biedt twee uitsteekreclames op de voorgestelde hoogte en binnen de boven genoemde maatvoering te plaatsen in combinatie met de voorgestelde naamsaanduiding in losse letters, evenwijdig aan de gevel, direct boven de voordeur binnen de cirkelvormige gevelopening. Detaillering en bevestiging hiervan dienen ter beoordeling te worden aangeleverd.

De tekst met openingstijden zoals voorgesteld op het raam in de toegangsdeur is akkoord.

Reclame-uitingen in de Catharinasteeg:

De twee reclames haaks op de gevel in de Catharinasteeg, in hetzelfde formaat en op dezelfde plaats als de bestaande uitsteekreclames zijn akkoord.

De folies op de ramen voldoen niet op alle ramen aan de maximaal toegestane hoeveelheid van 15% van het glas. Omdat de totale hoeveelheid binnen de 15% van alle ramen blijft en de reclame niet in haar totaliteit wordt waargenomen vanwege de beperkte breedte van de steeg, gaat de commissie hiermee akkoord.

Omdat de aanvrager aangeeft dat deze reclame-uitingen vaak gewisseld zullen worden, wordt vrijblijvend geadviseerd deze mededelingen op minimaal één meter achter de gevelopeningen te plaatsen. Deze kunnen dan vergunningsvrij geplaatst en veranderd worden.

6. *Het bekleden van een deel van de glazen gevel aan het hof met een gestippelde folie is akkoord, indien de gevel voldoende (minimaal 50%) transparant blijft.*

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 6 november 2024 aan.

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering: De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen vinden plaats:

1. *Functiewijziging*
2. *Aanpassen toiletgroepen*
3. *Wijzigen indeling verdieping*
4. *Aanbrengen reclame*
5. *Het aanbrengen van folie op een deel van de glazen gevel aan het hof*

Hierover wordt als volgt geadviseerd:

1. *De wijziging van de functie akkoord.
De luchtbehandeling is op 09-10-2024 geaccordeerd.
De zwarte kleur voor het stucwerk in het interieur is op 09-10-2024 geaccordeerd, behoudens in het monumentale trappenhuis. De bestaande kleuren van het monumentale trappenhuis en de monumentale trap blijven gehandhaafd. Dit is akkoord*
2. *Dit is op 24-07-2024 geaccordeerd.*
3. *De aansluiting van de wand op de gevel is op 09-10-2024 geaccordeerd.*

4. Reclame-uitingen aan de Breestraat:
Deze reclame-uitingen zijn conform het op 09-10-2024 gegeven advies en akkoord.
Reclame-uitingen in de Catharinasteeg:
Deze reclame-uitingen zijn conform het op 09-10-2024 gegeven advies en akkoord.
5. *Het bekleden van een gering deel van de glazen gevel aan het hof met een folie dat voor 50% transparant is, is akkoord.*

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat het plan de monumentale waarden voldoende respecteert.

Wij zijn van mening dat de vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Op basis van artikel 5.34 van de Omgevingswet verbinden wij aan de omgevingsvergunning voorschriften die moeten worden nageleefd. Deze voorschriften zijn te vinden in bijlage 1.

3: documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/3656000 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

- Samenvatting
- Set met tekeningen, foto's, impressies etc. bestaand en nieuw dd. 14-11-2024
- Document locatie fietsparkeren
- Voorstel bestickering ramen
- Ruimtelijke motivering Catharinasteeg Leiden dd. 9 december 2024
- Advies gemeenteraad 27 mei 2025

4: algemene aanwijzingen

Betaling leges

Overeenkomstig de Verordening op de heffing en invordering van leges Leiden bent u leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Archeologie

Als archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-516 5355. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.