



Plantoelichting

OMGEVINGSVERGUNNING

Herindeling appartementen

Langebrug 32 b-d Leiden



Opdrachtgever
Bouw Huys BV

16 december 2022

Inhoud

1. Algemene project gegevens.....	3
2. Inleiding	4
3. Bouwhistorie	5
4. Bestemmingsplan	6
5. Omschrijving werkzaamheden	8
6. Parkeren auto's, fietsen en huisvuilvoorzieningen	20
7. Asbestonderzoek	23

Bijlagen

	wijz. datum
A. Tekeningen bestaande toestand	16 december 2022
B. Tekeningen nieuwe toestand	16 december 2022
C. Detailtekeningen	16 december 2022
D. Brandveiligheidsadvies fa. Helix ¹	P.M.
E. Bouwhistorische rapportage E. Orsel	13 mei 2008
F. Bouwhistorische notitie E. Orsel & P.J. de Vos	12 maart 2020
G. Reactie op verslag WML 2-11-2022 (vooroverleg)	16 december 2022

¹ Het brandveiligheidsadvies wordt nog nader toegevoegd aan de aanvraag.

1. Algemene project gegevens

Project:	herindeling appartementen
Adres:	Langebrug 32 b en d, 2311 TM Leiden
Kadastrale nummers:	Sectie G nummer 2529 A2 en A3
Monumentenstatus:	Rijksmonument, monumentennummer 24616
Opdrachtgever:	Bouw Huys BV Postbus 813 2300 AV Leiden
Architect:	Architektenburo Marcel van Dijk vof Deutzstraat 19 2342 AC Oegstgeest T: 071 510 27 90 E: info@marcelvandijk.com
Constructeur:	n.v.t. (er vinden geen constructieve werkzaamheden plaats)

Beknopte omschrijving van het plan

Het plan betreft het herindelen van het souterrain en de bestaande appartementen waardoor het pand beter geëxploiteerd kan worden.

De verbouwing beperkt zich tot een interne herindeling, waarbij er geen constructieve werkzaamheden plaatsvinden en het pand niet wordt vergroot.

Voor dit plan is een vooroverleg ingediend. De beoordeling van het plan is na enkele aanpassingen akkoord bevonden.

2. Inleiding

Langebrug 32 is onderdeel van het grote monumentale pand Breestraat 113 en bestaat uit een monumentaal voorhuis met monumentaal achterhuis, een gewelfde 14^e -eeuwse kelder en 14^e -eeuwse gebinten, muurstijlen en kapconstructies. In dit pand is een winkel gevestigd en twee appartementen.

De huidige indeling van het pand blijkt niet goed meer te passen bij de veranderingen in de verhuurmarkt van panden in dit deel van de Breestraat/binnenstad. De winkelruimte (Breestraat 113) is te groot en mede door de lastig te bereiken kelder en het interne niveauverschil van de toegangstrap minder goed in de toekomst te verhuren. De twee appartementen die zich boven de winkel bevinden zijn niet efficiënt ingedeeld en door middel van een oude stalen brandtrap ontsloten. Deze situatie is destijds ontstaan bij een eerdere verbouwing van de winkel en is verre van ideaal. De huidige monumentale trap wordt momenteel niet gebruikt en zou, in combinatie met een terug te brengen entree deur aan de achterzijde, de woningen een veel betere ontsluiting kunnen geven.

Een herindeling van de aanwezige appartementen is daardoor mogelijk, waardoor er vier goede appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Buiten zijn er nauwelijks aanpassingen nodig en intern worden er geen monumentale onderdelen gesloopt en wordt de historische structuur op veel plekken teruggebracht.

De aanpassingen aan de buitenzijde beperken zich tot:

- Het terugbrengen van een deur in de achtergevel (in bestaand kozijn);
- Het aanbrengen van één veluxraam in de kap van het achterhuis;
- Het brandwerend uitvoeren van de niet monumentale glazen overkapping in de zijruimte van de winkel.

3. Bouwhistorie

Het pand Breestraat 113 is één van de oudste panden in Leiden en is een aantal keren bouwhistorisch onderzocht tijdens eerdere verbouwingen. Mijn bureau heeft dit gebouw meerdere keren verbouwd/gerenoveerd, waardoor er veel kennis is over de bouwkundige staat, de constructie en de geschiedenis.

De RCE geeft slechts een heel beknopte redengevende omschrijving voor dit pand: "Pand met gevel met rechte kroonlijst met consoles, 18^e eeuw".

In de bijlagen C en D zijn twee uitgebreide bouwhistorische notities te vinden van E. Orsel en P.J. de Vos van ELO.



Historische foto, bron beeldbank ELO

4. Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan geeft voor dit pand aan 'Enkelbestemming Centrum'. De voor centrum aangewezen gronden zijn onder andere ook bestemd voor wonen.



Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor centrumdoeleinden. Onder deze bestemming zijn toegestaan:

- a. detailhandel;
- b. ondergeschikte horeca van categorie 1;
- c. **wonen;**
- d. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens bestemd voor dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens bestemd voor kantoren;
- h. etc
- i. etc

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Wonen

- a. **wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen;**
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wonen tevens toegestaan op de begane grond;
- c. de begane grond van de hoofdgebouwen is in afwijking van het bepaald in sub a, uitsluitend voor woondoeleinden bestemd, voorzover het bestaande of nieuw aangebrachte zelfstandige entrees en trappenhuizen naar bovenwoningen betreft;
- d. de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf. Uitsluitend activiteiten van milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Wonen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.4.1](#) onder a ten behoeve van het realiseren van woonruimte op de begane grond, mits:

- a. de woonruimte gerealiseerd wordt in **achterhuizen** of daarmee gelijk te stellen ruimtes;
- b. het winkelfront daardoor niet wordt onderbroken;
- c. het niet mogelijk is om deze ruimtes te gebruiken ten behoeve van detailhandel vanwege de monumentale, karakteristieke of bouwhistorische waarden van het pand.

Conclusie: het plan voldoet qua functie wonen en winkel aan het bestemmingsplan, echter het bestemmingsplan geeft aan dat wonen alleen is toegestaan op de verdiepingen. Wel zijn zelfstandige entrees/trappenhuizen voor bovenwoningen toegestaan op de begane grond. Dit pand heeft echter geen duidelijke begane grond, wel een beletage en een souterrain, dus de regelgeving is mogelijk toe te passen. Het creëren van een woning in het souterrain heeft geen enkele invloed op het straatbeeld, immers, de woonfunctie blijft behouden en de woningen komen aan de niet zichtbare achterzijde.

Bij de beoordeling van het vooroverleg heeft de afdeling RO/Stedebouw een positief advies gegeven over de voorgestelde ruimtelijke herindeling.

5. Omschrijving werkzaamheden

Bestaande entree aan de Langebrugzijde blijft gehandhaafd en vormt straks de hoofdentree voor de vier woningen. De entree aan de Breestraatzijde blijft ongewijzigd en blijft de toegang tot de winkel.

De onderste brievenbus zal behouden blijven en zal dienst gaan doen voor vier appartementen. De bovenste brievenbus komt te vervallen, waarbij de sleuf netjes wordt dichtgemaakt.



De bestaande intercom zal worden vernieuwd en uitgebreid voor vier appartementen. De stijl van de ingebouwde huidige messing intercom zal terugkomen als passend element in het monumentale kozijn en het straatbeeld.



De toegang vanaf de Langebrug naar de appartementen gaat via een historische poort en via een collectieve binnentuin naar de achtergevel van het pand. De binnentuin is tevens de collectieve buitenruimte voor de bewoners. De bestaande buitenverlichting wordt hersteld/uitgebreid en geeft voldoende oriëntatielicht in de donkere periode.



Het huidige kozijn in de achtergevel is een voormalig deurkozijn. Deze is ooit voorzien van een vaste glasplaat. De glasplaat zal worden verwijderd en in het kozijn wordt een nieuwe toegangsdeur aangebracht. Deze deur vormt de entree naar de gemeenschappelijke hal en trappenhuis.



De huidige stalen trap vormde lange tijd een onprettige hoofdentree tot de twee appartementen. Deze trap blijft behouden, maar zal nu dienst gaan doen als brandtrap, zoals deze ooit bedoeld is geweest, nog vóórdat het een hoofdtrap werd.



Links op de foto is de doorloop naar de nieuwe entree voor de vier appartementen A, B, C en D. De niet monumentale veranda blijft behouden. Alle gevelkozijnen blijven behouden.



De huidige fietsenstalling is niet toereikend en zal worden vergroot/uitgebreid voor de vier appartementen. Totaal zullen hier straks vijf nieuwe fietsparkeerplaatsen in de tuin worden gerealiseerd (zie parkeerberekening in H6). Het voorstel is om de bestaande overkapping te behouden en het te kort aan fietsparkeerplaatsen aan te vullen naast de overkapping. Daardoor blijft het bebouwingspercentage gelijk.



De gewelfde kelder ① blijft ongewijzigd en zal als extra ruimte (geen verblijfsruimte zijnde) verhuurd worden aan de bewoner van appartement A of aan de huurder van de winkel. De kelder blijft volledig behouden. In het huurcontract wordt opgenomen dat de huurder niets mag veranderen aan deze ruimte (ook niet schilderen/sausen).



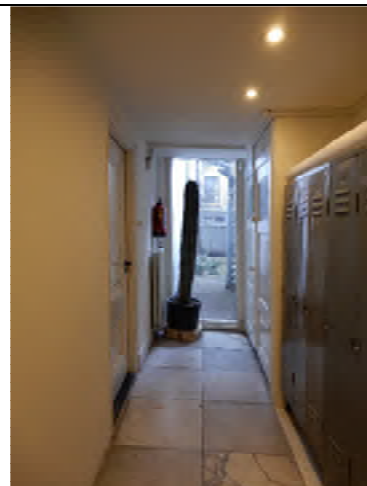
Doorloop vanuit de hal naar de gewelfde kelder ①. In deze doorloop komt een afsluitbare deur. Deze deur zal brandwerend worden uitgevoerd vanwege de vereiste brandscheiding. Een schets met principedetails van deze deur is opgenomen in het detailboekje.



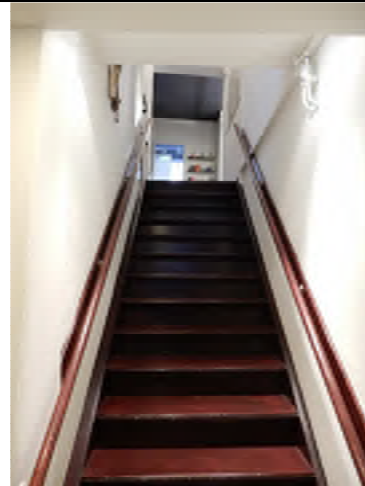
Doorloop vanuit de gewelfde kelder ① naar de kelder ②. In deze doorloop komt een reversibel aangebrachte 30 minuten brandwerende gipswand die nodig is om een fysieke scheiding te maken naar de winkelruimte. De principedetails van deze wand zijn opgenomen in het detailboekje.



Hal met voormalige doorloop naar buiten. In het kozijn wordt, zoals hierboven omschreven, weer een deur aangebracht. Op de plek waar de losse kasten staan komt een kast met een collectieve verwarmingsketel die verplaatst wordt vanuit de stookruimte in het souterrain. De gehele CV installatie blijft verder behouden.



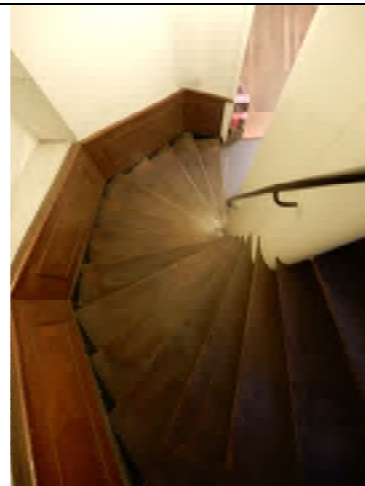
De bestaande trap vanuit de hal in het souterrain naar de beletage wordt toegang tot de appartementen. Deze trap heeft een goede op- en aantredemaat en voldoet aan de eisen voor een hoofdtrappenhuis.



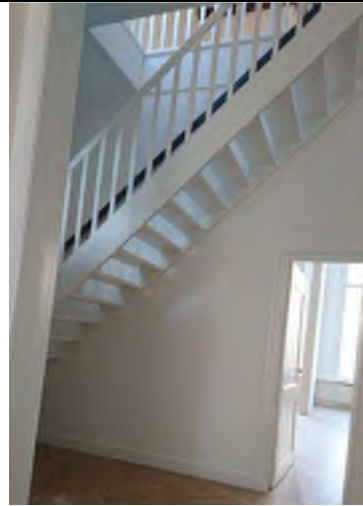
De bestaande trap van beletage naar eerste verdieping heeft goede op- en aantredemaat om te dienen als hoofdtrap voor ontsluiting van de appartementen.



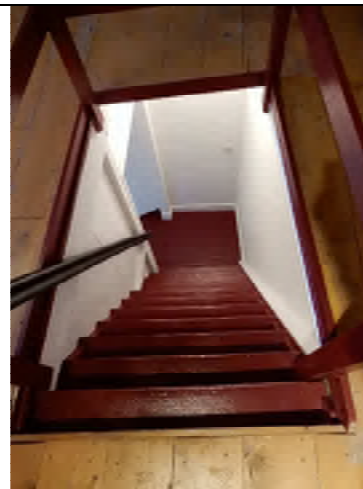
Bovenaanzicht van de monumentale trap. Om deze monumentale trap en de souterraintrap te beschermen wordt voorgesteld om een looper aan te brengen waardoor slijtage van de trap wordt voorkomen. De looper dient te voldoen aan de gestelde rook- en brandklasse voor trappenhuizen.



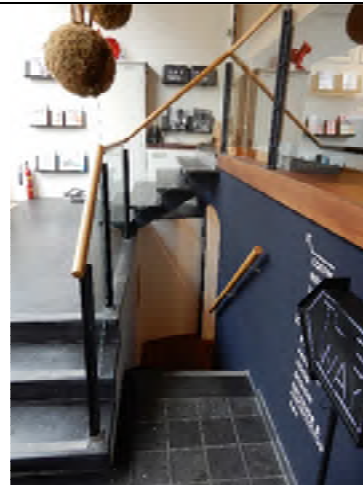
De niet monumentale trap van eerste verdieping naar zolderverdieping in het voorhuis. Deze trap stamt uit een verbouwing van ca. 20 jaar geleden die mijn bureau destijds heeft ontworpen en wordt een interne trap in appartement D. Deze trap wordt in de nieuwe hal van appartement D. opgenomen.



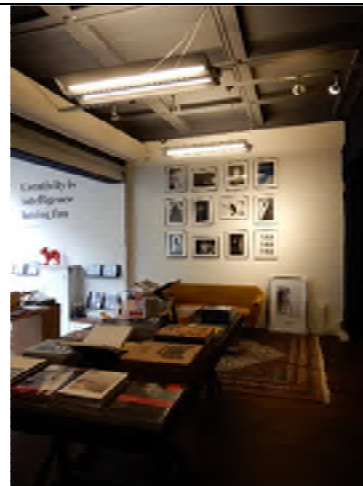
Trap van eerste verdieping naar zolderverdieping in achterhuis. Deze trap is ca. vijf jaar geleden door mijn bureau aangepast en voorzien van een onderkwart en bordes. Deze trap blijft behouden en wordt de interne verbinding naar de zolder van appartement B.



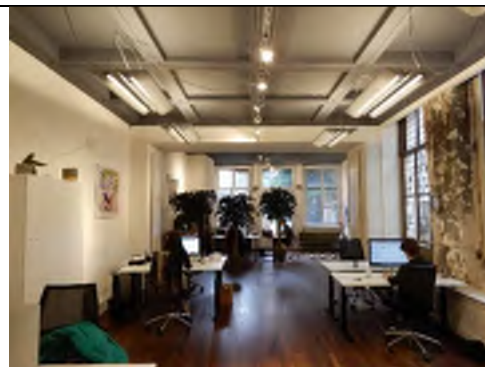
Zowel de trap naar de beletage vanaf de Breestraatzijde als ook de trap naar de kelder blijven beiden behouden. De trap naar de beletage is in 1999 door mijn bureau ontworpen voor een verbouwing van de winkel voor boekhandel van Stockum.



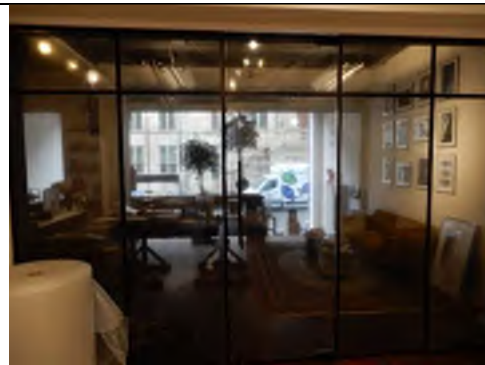
Winkelruimte op beletage niveau zal **niet** worden verkleind, de winkel blijft op deze bouwlaag ongewijzigd.



Winkelruimte kijkend naar achtergevel blijft behouden. Het karakteristieke cassette plafond blijft behouden.



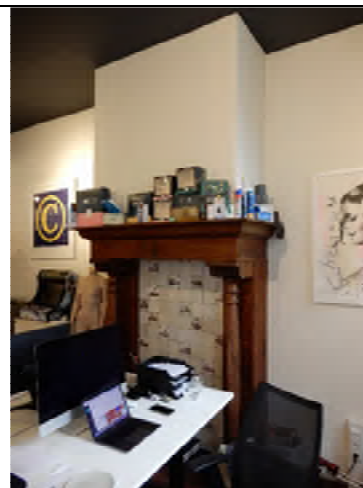
Winkelruimte kijkend naar voorgevel zal blijven zoals dit nu is.



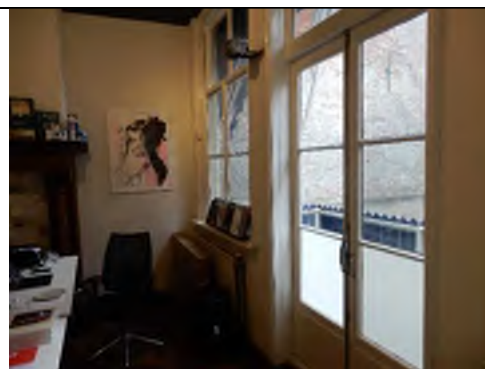
Het overkapte lichthof aan de zijgevel blijft behouden. Echter voldoet de glazen kap niet aan de eisen t.a.v. brandoverslag. Voorgesteld wordt om deze kap brandwerend uit te voeren, waardoor de monumentale ramen op de eerste verdieping behouden kunnen blijven.



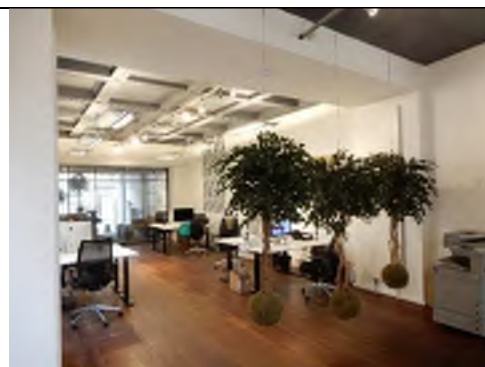
De achterkamer in de winkel blijft behouden.



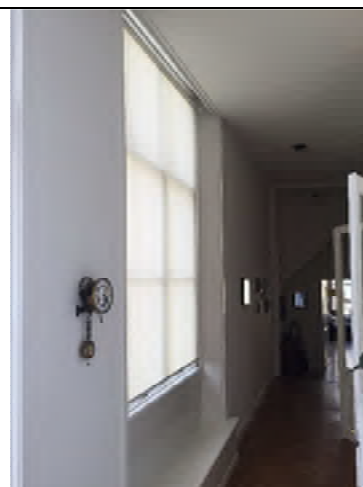
Achtergeveldeuren blijven behouden.



De winkelruimte blijft behouden.



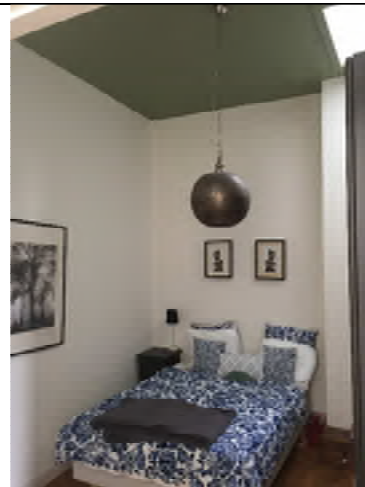
De gangzone op de eerste verdieping betreft een niet historische indeling waarbij de wanden bestaan uit gipswanden. Ook de scheidingswand tussen de twee inpandige kamers betreffen een niet oorspronkelijke indeling en wordt verwijderd. De aanwezige glasdeuren in de gangmuren zullen worden hergebruikt in dit pand.



De gipswanden worden verwijderd en er ontstaat daardoor een oorspronkelijke grote ruimte die klopt qua maat en verhouding met de hoge monumentale vensters in de zijgevel. Deze ruimte wordt de woonkamer van appartement B.



Beide kleine inpandige ruimten zijn voorzien van een lichtkoof die daglicht en verse lucht haalt uit een getimmerde koofconstructie. De beide inpandige ruimten worden nu tot één ruimte gemaakt met de gang.



Lichtkoof op de zolder geeft daglicht aan de onderliggende slaapkamer en aan de zolder. Er zijn twee van deze lichtkoven en deze zullen beiden behouden blijven voor het creëren van extra daglicht.



Fraaie hoge ruimte in achterhuis wordt de slaapkamer van appartement B. De historische kleur op het balkenplafond blijft behouden. Het plafond wordt niet geïsoleerd of brandwerend gemaakt (geen noodzaak, omdat dit geen woningscheidende vloer is).



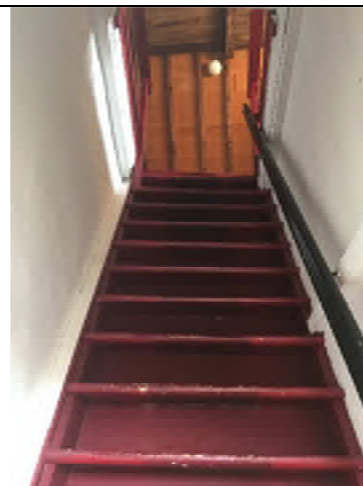
De later aangebrachte toegangsdeur naar de gang zal worden dichtgezet. De deur en het kozijn zullen worden hergebruikt in de nieuwe hal van appartement B.



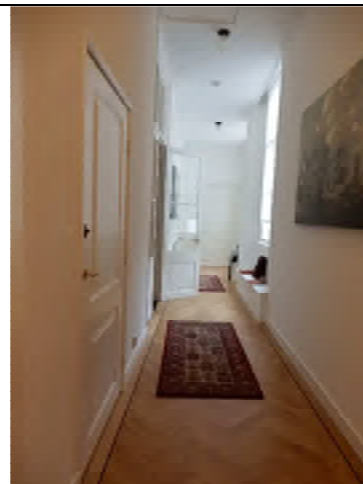
Het prachtige uitzicht vanuit de toekomstige slaapkamer van appartement B richting Pieterskerk. De conifeer is de boom die in de collectieve tuin staat van dit gebouw. Deze blijft behouden.



Bestaande trap in appartement B naar zolder blijft behouden en geeft toegang tot twee slaapkamers.



Dit deel van de gangzone blijft behouden en wordt de hal van appartement B.



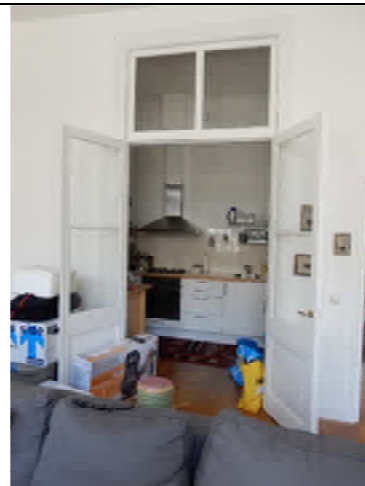
De niet oorspronkelijke opening in deze scheidingswand op de eerste verdieping wordt weer dichtgezet, waardoor de historische indeling wordt hersteld. De grote kamer wordt de woonkamer en de kleine kamer wordt de slaapkamer voor appartement C.



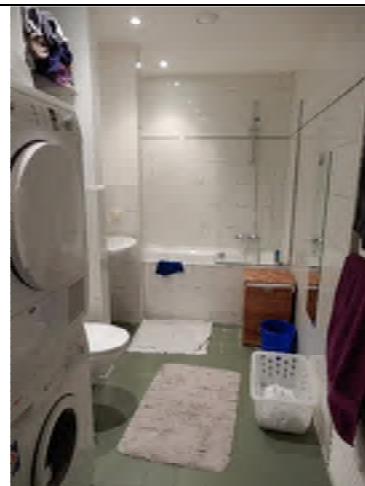
De monumentale onderdelen zoals de schouw, het stucplafond en alle aftimmeringen blijven behouden. Het schilderwerk is vijf jaar geleden uitgevoerd en blijft behouden.



De keuken in appartement C is in goede staat en blijft ongewijzigd. Het deurkozijn met glasdeuren en bovenlicht blijft behouden.
De ventilatievoorziening en het leidingwerk blijven behouden.



De badkamer van appartement C blijft grotendeels behouden, maar wordt straks niet meer vanuit de gang ontsloten. Het toilet verhuisd naar de andere wand in de badkamer. De aanpassingen van het leidingwerk hebben geen invloed op de monumentale structuur van het pand.



De bestaande badkamer in appartement C blijft volledig behouden.
De ventilatievoorziening en het leidingwerk blijven behouden.



In de zolder van het achterhuis komen twee houten wandjes (of gipswandjes) waardoor er twee extra slaap-/werkkamers en een overloop gecreëerd worden. Om voldoende daglicht en ventilatie te krijgen wordt er één veluxraam in het dak aangebracht. De afmeting van dit raam wordt gelijk aan de aanwezige dakramen.



De huidige gipswand zal worden verwijderd en er zal een nieuwe gipswand worden geplaatst op een andere plek waardoor er twee grote kamers ontstaan.



De bestaande keuken in appartement B blijft behouden.
De ventilatievoorziening en het leidingwerk blijven behouden.



Dit wordt de hal van appartement D. De bestaande monumentale deur naar het toilet inclusief kozijn met bovenlicht blijft behouden. Ook de niet monumentale trap naar de voorzolder blijft behouden en wordt ééenzijdig voorzien van een woning scheidende wand en brandwerende betimmering.



De zolder in het voorhuis is vijf jaar geleden gerenoveerd en geïsoleerd en wordt een loftachtige woon-/slaapruijnte van appartement D.



De huidige dakkapel aan de voorzijde blijft behouden.



In deze loft-achtige ruimte komt een inbouwunit waarin badkamer, toilet en keuken komen. Op deze unit wordt een extra entresol gemaakt die geen verblijfsruimte is. Op de schets hiernaast een eerdere impressie van een mogelijke badkamer plus entresol. De constructie van deze inbouwunit staat los van de monumentale spant-/kapconstructie.



6. Parkeren auto's, fietsen en huisvuilvoorzieningen

Parkeren

Het pand bevindt zich voor het berekenen van de parkeernormen, zowel voor auto parkeren als voor fiets parkeren, in het gebied dat in de parkeernota de historische binnenstad wordt genoemd. Hieronder een staatje met alle ruimtes met hun functie en oppervlakte van het gehele pand in de huidige toestand en in de nieuwe toestand.

Bestaande toestand		Nieuwe toestand	
Ruimte	opp in m ²	Ruimte	opp in m ²
souterrain (kelder winkel straatkant-opslag)	61	souterrain (kelder winkel straatkant-opslag)	61
kantoor	39	Appartement A	studio (voorheen kantoor/stookruimte)
souterrain kelder midden	34	Appartement A	kelder (voorheen kelder midden winkel)
winkelruimte, incl. kantine/pantry	160	winkelruimte, incl. kantine/pantry	160
woning 1	84	Appartement B	136
woning 2	163	Appartement C	57
		Appartement D	55

Voor dit pand gelden de volgende parkeerberekeningen.

Huidige situatie

Autoparkeren

Op dit moment bevinden zich op de verdiepingen winkelruimte en twee 3-kamerappartementen die verhuurd worden. Eén appartement van ca. 163 m² en één van ca. 84 m². Volgens de beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 is de parkeernorm voor de appartementen 0,6 + 0,5 parkeerplaatsen is 1,1 parkeerplaatsen. Echter vóórdat deze parkeernorm in werking trad is er voor elk appartement een parkeervergunning afgegeven (totaal 2 parkeerplaatsen).

Fietsparkeren

Bij het huidige gebruik geldt een norm van 2,25 fietsplaats per appartement (0,75 per kamer). Voor deze appartementen is dat totaal 4,5 fietsparkeerplaats.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden er vier huurappartementen gerealiseerd door het maken van een herindeling.

Voor de binnenstad geldt geen fietsparkeernorm voor bezoekers (zie hoofdstuk 1.4 van de 'Parkeernorm Beleidsregels 2020' van de gemeente Leiden) en de norm in deze beleidsregels voor autoparkeren is incl. bezoekersaandeel.

Autoparkeren

Volgens de autoparkeernorm gelden in de nieuwe situatie de volgende normen per appartement:

appartement	type appartement	oppervlakte	parkeernorm
A	1-kamer	41	0,2
B	4-kamer	136	0,6
C	2-kamer	57	0,2
D	2-kamer	55	0,2
			1,2

Fietsparkeren

Zie de beoordeling van het vooroverleg/principeplan en de goedgekeurde schetsplantekening NT011 d.d. 6-12-2022 voor de berekening van het fietsparkeren. In deze aanvraag omgevingsvergunning is de schetsplantekening uitgewerkt in tekening NT00 d.d. 16-12-2022.

Conclusie:

Wat betreft autoparkeren ontstaat er geen tekort, de bestaande twee parkeervergunningen van de huidige appartementen kunnen behouden blijven, de bewoners van de twee toe te voegen appartementen kunnen geen parkeervergunning aanvragen, dat zal in het huurcontract worden opgenomen.

Wat betreft fietsparkeren worden er voldoende extra fietsparkeerplaatsen gecreëerd.

Huisvuilvoorzieningen

Binnen het gebouw is geen ruimte voor afvalcontainers of opslag van huisvuilzakken. Op 110 meter afstand zijn er ondergrondse afvalcontainers.



7. Asbestonderzoek

Een asbestonderzoek is niet van toepassing omdat:

- Het pand is in het (recente) verleden door ons bureau in meerdere fasen eerder geheel verbouwd is geweest en destijds was het pand al volledig asbestvrij.
- Er vinden slechts zeer beperkt sloopwerkzaamheden plaats en die betreffen alleen de later aangebrachte onderdelen zoals niet monumentale gipswanden, deuren etc. Een sloopvergunning is derhalve niet van toepassing, er ontstaat minder dan 10 m³ sloopafval.



Architekturburo Marcel van Dijk

Deutzstraat 19

2342 AC Oegstgeest

071-5120790

info@marcelvandijk.com

www.marcelvandijk.com