

Samenvoegen Hooigracht 76 en 76C publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Leiden
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240704 00337 000 (ingediend op 04-07-2024)

Project

Naam van dit project

Samenvoegen Hooigracht 76 en 76C

Projectomschrijving

Hooigracht 76 is onderdeel van een Rijksmonument (24958) bestaande uit zes afzonderlijke appartementen met een Vereniging van Eigenaars. Appartement Hooigracht 76 is een huis met een woon-werk bestemming, maar leent zich niet goed voor een dergelijke dubbele bestemming.

Naar huidige standaarden is een kamer van 1.88 x 3.90 m niet geschikt als representatieve 'spreekkamer' en zit men in een pijpenlade bijna op elkaars lippen. De overige drie vertrekken staan in open verbinding met elkaar, omdat 'kantoor' en 'slaapkamer' slechts worden gescheiden door monumentale glazen deuren met gegraveerd glas en 'slaapkamer' en 'woonkamer' door monumentale houten deuren met sierlijsten. Beide afscheidingen zijn niet geluids dicht en gesprekken zijn goed hoorbaar in aanpalende ruimten.

Beide eigenaren (dhr. Ph Spinhoven en mw. M.M. ter Kuile) werken regelmatig thuis. Dhr. Spinhoven is sinds 1 januari 2024 als Zzp'er een eigen bedrijf begonnen (Spinhoven Advies: K.v.K nr: 92862330) en heeft derhalve behoefte aan een representatieve werkomgeving. Mw. ter Kuile (verbonden aan het LUMC) werkt vaak vanuit huis en heeft behoefte aan een besloten werkomgeving onder meer voor het voeren van vertrouwelijke gesprekken met patiënten.

Dhr. Spinhoven en mw. Ter Kuile zijn ook beide eigenaar van het appartement Hooigracht 76C. Dit appartement ligt direct boven hun 'woonkamer'. De woon-werk bestemming van Hooigracht 76 zou optimaal vorm kunnen krijgen door Hooigracht 76 samen te voegen met Hooigracht 76C en de begane grond hoofdzakelijk voor werkdoeleinden te reserveren. In de huidige situatie is er echter geen directe verbinding tussen beide appartementen en dient men gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimte van de VvE.

Beide woningen zouden eenvoudig kunnen worden samengevoegd door het 'moderne' ligbad in

de badkamer van de eerste etage (1.2) te vervangen door een douche en in de vrijgekomen muurruimte een deur te plaatsen waardoor men vanuit de badkamer van Hooigracht 76C kan doorlopen naar de hier achter liggende trap van Hooigracht 76 (1.7). Deze doorbraak laat de originele situatie zoveel mogelijk intact en is -indien nodig- ook goed herstelbaar.

Sinds 1 juli 2024 hebben dhr. Spinhoven en mw. ter Kuile een verhuurvergunning (Z/24/3687185) en momenteel wordt het appartement Hooigracht 76C verhuurd. Bovengenoemde werkzaamheden kunnen derhalve pas plaatsvinden op het moment dat de huidige huurder vertrekt (zijn huurcontract loopt tot uiterlijk 1 juni 2025). Aangezien het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit/monumentenactiviteit geruime tijd vraagt dienen we het verzoek reeds nu in. Verder dient het samenvoegen van de twee appartementen formeel goedgekeurd te worden door de Vereniging van Eigenaars en zal de splitsingsakte notarieel gewijzigd dienen te worden. Ook dit is een proces dat geruime tijd in beslag kan nemen.

Tot slot. We hebben begrepen dat op basis van de huidige Huisvestigingsverordening van de gemeente Leiden er geen vergunningplicht voor een formele samenvoeging bestaat. We gaan er dan ook vanuit dat het formeel samenvoegen kan plaatsvinden na het wijzigen van de splitsingsakte, het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het conform aanvraag uitvoeren van de daarin genoemde werkzaamheden.

Locatie

Postcode en huisnummer

2312KW 76

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Samenvoegen Hooigracht 76 en 76C

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemene vragen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Beide woningen zouden eenvoudig kunnen worden samengevoegd door het 'moderne' ligbad in de badkamer van de eerste etage (1.2) te vervangen door een douche en in de vrijgekomen muurruimte een deur te plaatsen waardoor men vanuit de badkamer van Hooigracht 76C kan doorlopen naar de hier achter liggende trap van Hooigracht 76 (1.7). Deze doorbraak laat de originele situatie zoveel mogelijk intact en is -indien nodig- ook goed herstelbaar.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

4000

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

-

Als er advies wordt gevraagd over uw bouwplan aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert, bent u dan bereid het bouwplan mondeling aan de adviseur uit te leggen?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

Hooigracht 76 wordt conform bestemming gebruikt voor werk en woning. Hooigracht 76C wordt momenteel verhuurd (met verhuurdersvergunning) en heeft uitsluitend een woonfunctie.

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Woningen

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

Veranderen aantal woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

Door samenvoegen Hooigracht 76 en Hooigracht 76C ontstaat 1 woning

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

2

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

1

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

0

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

-

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

222

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk in centimeters?

200

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

Het betreft uitsluitend het plaatsen van een deur van 200 cm

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

2

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Tekeningen voor andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Document	Vertrouwelijk
Gevel:doorsnede tekening.docx	Nee
Kadastrale situatietekening Hooigracht 76 t.docx	Nee
Kleuren fotos.docx	Nee
Plattegronden H76 en H76C.docx	Nee

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.