

# Nieuwstraat 38-40 Leiden 1 publiceerbaar

## Uw verzoek

|                         |                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ingediend bij</b>    | <b>Gemeente Leiden</b>                                                                                                                         |
| <b>Soort</b>            | Aanvraag vergunning                                                                                                                            |
| <b>Activiteit(en)</b>   | Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument<br>Bouwactiviteit (omgevingsplan)<br>Bouwactiviteit (technisch) |
| <b>Doel</b>             | Definitief                                                                                                                                     |
| <b>Status</b>           | Ingediend                                                                                                                                      |
| <b>Verzoeknummer(s)</b> | 20251107 01588 000 (ingediend op 07-11-2025)                                                                                                   |

## Project

### Naam van dit project

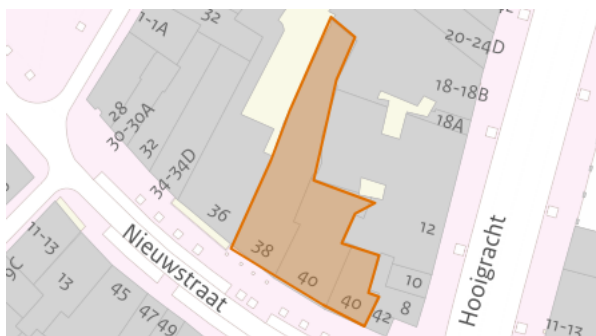
Nieuwstraat 38-40 Leiden

### Projectomschrijving

Het project betreft de herontwikkeling van een voormalig veilinghuis dat bestaat uit twee panden met drie kadastrale percelen. Het pand aan nummer 38 is aangewezen als rijksmonument. Binnen het project worden in totaal zeven woningen gerealiseerd, met behoud en versterking van de bestaande karakteristiek van het monumentale gebouw.

## Locatie

### Teken een gebied op de kaart



## Algemeen

**U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).**

Geen documenten.

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

Geen documenten.

#### **Participatie: anderen betrekken bij uw plannen**

**Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?**

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**

Nieuwstraat 38-40 Leiden 1

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.**

geen openbare informatie

## Uw gegevens

### Gegevens van de gemachtigde

**Naam van de organisatie**

Studio TMOJ

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**KVK-nummer**

70505799

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

-

**Straatnaam**

Goudsesingel

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

230

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

3011KE

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Plaatsnaam**

Rotterdam

*Vooraf ingevuld antwoord.*

### Contactgegevens van de gemachtigde

**Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

### Gegevens van de initiatiefnemer

**Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

**Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaatsnaam**

geen openbare informatie

**Contactgegevens van de initiatiefnemer****E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

## Vragen en antwoorden

### Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

#### Rijksmonumentenactiviteit Algemeen

**Wat is het rijksmonumentnummer?**

25241

#### Gebouwde en aangelegde monumenten

**Wat is de naam van het monument?**

Nieuwstraat 38, 2312KC Leiden

**Om welke soort rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument gaat het?**

Gebouwd monument

**Is er op het terrein van de voorgenomen werkzaamheden een (aantoonbaar te verwachten) archeologisch monument aanwezig?**

Ja

**Welke mogelijke gevolgen hebben uw voorgenomen werkzaamheden/gebruik op dit (aantoonbaar te verwachten) archeologisch monument?**

Er wordt geen (te verwachten) archeologisch monument verstoord, ontoegankelijk voor archeologisch onderzoek of aan het gezicht onttrokken/ontsiera

**Gebouwd monument:**

**Kies alle onderdelen waarop de voorgenomen werkzaamheden betrekking hebben.**

Daken en goten; Kozijnen, ramen en deuren; Casco en constructie; Binnenwerk, interieur (onderdelen); Specifieke onderdelen algemeen (zoals bliksemafleiding, brandtrappen, reclame/bebording, lift- of verwarmingsinstallaties, machines/mechaniek)

**Wat bent u van plan te gaan doen met het monument? Kies alle voorgenomen werkzaamheden.**

Wijzigen: Reconstrueren; Wijzigen: Verduurzamen

**Waarvoor wordt het monument nu gebruikt?**

Het monument wordt nu gebruikt als winkel (veilinghuis) met kantoor en opslag.

**Bent u van plan het monument geheel of deels ergens anders voor te (laten) gebruiken?**

Ja

**Geef aan waarvoor u van plan bent het monument (ook) te (laten) gebruiken.**

Het gebouw zal in gebruik worden genomen als woongebouw.

**Kan het voorgenomen gebruik het monument ontsieren of in gevaar brengen?**

Nee

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Algemene vragen

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

De werkzaamheden betreffen de herbestemming van een voormalig veilinghuis, bestaande uit twee panden met drie kadastrale percelen, tot in totaal zeven woningen. Het pand aan nummer 38 betreft een rijksmonument, het pand aan nummer 40 is niet beschermd.

De werkzaamheden omvatten zowel interne aanpassingen ten behoeve van de nieuwe woningindeling, als beperkte aanpassingen aan de gevels en daken. De ingrepen zijn gericht op hergebruik van de bestaande gebouwen en het verbeteren van de woonkwaliteit, met behoud van de monumentale waarden van pand 38.

#### Rijksmonument (nr. 38)

In het monumentale pand worden drie woningen gerealiseerd. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van de bestaande draagstructuren, vloeren en gevelopeningen. Er vinden geen constructieve wijzigingen plaats aan het casco of de hoofdvorm van het gebouw.

De werkzaamheden omvatten:

- Interne herindeling van ruimten ten behoeve van drie afzonderlijke woningen;
- Plaatsen van 3 daklichten;
- Het verwijderen van niet-oorspronkelijke scheidingsconstructies, waaronder een latere wand tussen het voor- en achterdeel op de eerste verdieping;
- Aanpassing van brandscheidingen en compartimentering conform de nieuwe gebruiksfunctie (woningen);
- Behoud en herstel van bestaande gevelopeningen, kozijnen en dakconstructie.

#### Niet-monumentaal pand (nr. 40)

In dit pand worden vier woningen gerealiseerd.

Ten behoeve van daglichttoetreding en buitenruimtes worden nieuwe patio's gerealiseerd, waarvoor bestaande daken van bijgebouwen worden verwijderd.

De patio's worden voorzien van nieuwe gevels en kozijnen gericht op de binnenplaatsen.

Daarnaast worden aanpassingen uitgevoerd aan de voorgevel en achterzijde:

- De bestaande winkelpuizen worden vervangen door nieuwe kozijnen passend bij de woonfunctie;
- Nieuwe woningentrees worden in de voorgevel geïntegreerd;
- Aan de achterzijde wordt een dakopening gemaakt ten behoeve van een nieuw balkon, gericht op het binnenterrein.
- Binnen het pand worden de brandscheidingen en compartimenten gewijzigd conform de nieuwe woonindeling. Er vinden geen ingrepen plaats aan de hoofd draagconstructie, fundering of vloeren.

#### **Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.**

Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen; Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen; Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

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

100000

**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.**

Winkelfunctie en wonen

### Plaats van het bouwwerk

**Waar gaat u bouwen?**

Aan of op het hoofdgebouw

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

-

## Bouwactiviteit (technisch)

### Algemeen

**Wat gaat u bouwen?**

De werkzaamheden betreffen de herbestemming van een voormalig veilinghuis, bestaande uit twee panden met drie kadastrale percelen, tot in totaal zeven woningen. Het pand aan nummer 38 betreft een rijksmonument, het pand aan nummer 40 is niet beschermd.

De werkzaamheden omvatten zowel interne aanpassingen ten behoeve van de nieuwe woningindeling, als beperkte aanpassingen aan de gevels en daken. De ingrepen zijn gericht op hergebruik van de bestaande gebouwen en het verbeteren van de woonkwaliteit, met behoud van de monumentale waarden van pand 38.

Rijksmonument (nr. 38)

In het monumentale pand worden drie woningen gerealiseerd. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van de bestaande draagstructuren, vloeren en gevelopeningen.

Er vinden geen constructieve wijzigingen plaats aan het casco of de hoofdvorm van het gebouw.

De werkzaamheden omvatten:

- Interne herindeling van ruimten ten behoeve van drie afzonderlijke woningen;
- Plaatsen van 3 daklichten;
- Het verwijderen van niet-oorspronkelijke scheidingsconstructies, waaronder een latere wand tussen het voor- en achterdeel op de eerste verdieping;
- Aanpassing van brandscheidingen en compartimentering conform de nieuwe gebruiksfunctie (woningen);
- Behoud en herstel van bestaande gevelopeningen, kozijnen en dakconstructie.

Niet-monumentaal pand (nr. 40)

In dit pand worden vier woningen gerealiseerd.

Ten behoeve van daglichttoetreding en buitenruimtes worden nieuwe patio's gerealiseerd, waarvoor bestaande daken van bijgebouwen worden verwijderd.

De patio's worden voorzien van nieuwe gevels en kozijnen gericht op de binnenplaatsen.

Daarnaast worden aanpassingen uitgevoerd aan de voorgevel en achterzijde:

- De bestaande winkelpuizen worden vervangen door nieuwe kozijnen passend bij de woonfunctie;
- Nieuwe woningentrees worden in de voorgevel geïntegreerd;
- Aan de achterzijde wordt een dakopening gemaakt ten behoeve van een nieuw balkon, gericht op het binnenterrein.
- Binnen het pand worden de brandscheidingen en compartimenten gewijzigd conform de nieuwe woonindeling. Er vinden geen ingrepen plaats aan de hoofddraagconstructie, fundering of vloeren.

**Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?**

Een of meer gebouwen

**Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.**

Woonfunctie

**Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?**

Ja

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

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.**

Detailering volgt

**Gebruiksfunctie**

**Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?**

Andere woonfunctie

**Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?**

Nee

**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

**Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden**

**Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?**

Ja

## Bijlagen

### Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouw of aangelegd monument

#### Aanvullende tekeningen

*Geen documenten.*

#### Andere bijlage(n)

*Geen documenten.*

#### Beschrijving technische staat

*Geen documenten.*

#### Bestek of werkomschrijving

*Geen documenten.*

#### Gebreken tekeningen

*Geen documenten.*

#### Kleurenfoto's

*Geen documenten.*

#### Motivering werkzaamheden en omschrijving gevolgen

*Geen documenten.*

#### Onderbouwing beschrijving technische staat monument

*Geen documenten.*

#### Opgave kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen

*Geen documenten.*

#### Opnametekeningen

*Geen documenten.*

#### Plantekeningen

*Geen documenten.*

#### Rapport nadere bepaling monumentale waarde

*Geen documenten.*

#### Situatietekeningen

*Geen documenten.*

#### Sloopmethode en vrijkomend materiaal

*Geen documenten.*

#### Slooptekeningen

*Geen documenten.*

## Bouwactiviteit (omgevingsplan)

### Tekeningen voor het plaatsen van een dakraam, lichtkoepel of lichtstraat

Geen documenten.

### Tekeningen voor het plaatsen van een nieuw kozijn of het veranderen van bestaand kozijn of gevelpaneel

Geen documenten.

### Tekeningen voor andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Geen documenten.

### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

## Bouwactiviteit (technisch)

### Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

| Document                                                       | Vertrouwelijk |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| 25-11-07_Nieuwstraat 38-40_Parkeerberekening.pdf               | Nee           |
| Nieuwstraat_BT-100_begane grond & 1e verdieping_07-11-2025.pdf | Nee           |
| Nieuwstraat_BT-101_2e verdieping & dak_07-11-2025.pdf          | Nee           |
| Nieuwstraat_BT-200_Aanzichten_07-11-2025.pdf                   | Nee           |
| Nieuwstraat_BT-300_Doorsneden_07-11-2025.pdf                   | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-000_Situatie_07-11-2025.pdf                     | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-100_Begane grond & 1e verdieping_07-11-2025.pdf | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-101_2e verdieping & dak_07-11-2025.pdf          | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-200_Aanzichten_07-11-2025.pdf                   | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-300_Doorsneden_07-11-2025.pdf                   | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-400_Brandveiligheid_vluchten_07-11-2025.pdf     | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-900_Oppervlaktes BVO bestaand_07-11-2025.pdf    | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-901_Oppervlaktes BVO nieuw_07-11-2025.pdf       | Nee           |
| Nieuwstraat_OV-902_Oppervlaktes GO_VG nieuw_07-11-2025.pdf     | Nee           |

### Constructieve berekening

Geen documenten.

### Constructieve veiligheid

Geen documenten.

### Toelichting op ontwerp constructie

*Geen documenten.*

**Beschermen van de gezondheid**

*Geen documenten.*

**Mechanische ventilatie**

*Geen documenten.*

**Duurzaamheid**

*Geen documenten.*

**Thermische isolatie**

*Geen documenten.*

**Bruikbaarheid en toegankelijkheid**

*Geen documenten.*

**Bouwwerkinstallaties**

*Geen documenten.*

**Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen**

*Geen documenten.*

**Documentatie woonwagen**

*Geen documenten.*

**Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing**

*Geen documenten.*