

Nieuwstraat 38 1 publiceeraar

Uw verzoek

| | |
|-------------------------|---|
| Ingediend bij | gemeente Leiden |
| Soort | Aanvraag vergunning |
| Activiteit(en) | Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan) Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouw of aangelegd monument |
| Doel | Definitief |
| Status | Ingediend |
| Verzoeknummer(s) | 20260529 00994 000 (ingediend op 29-05-2026) |

Project

Naam van dit project

Nieuwstraat 38

Projectomschrijving

Het project betreft de herontwikkeling van een voormalig veilinghuis dat bestaat uit twee panden. Het pand aan nummer 38 is aangewezen als rijksmonument, terwijl het pand aan nummer 40 geen monumentale status heeft. Binnen het project worden in totaal 5 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 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

858348913

Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam

Goudsesingel

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

230

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

120

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

Tussenvoegsel

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

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

Rijksmonument (nr. 38)

In het monumentale pand worden drie woningen gerealiseerd. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van de bestaande bouwstructuren en gevelopeningen. De werkzaamheden zijn zoveel mogelijk reversibel en afgestemd op het behoud van de monumentale waarden van het gebouw. De woningen op de verdieping worden ontsloten via de nieuwe binnenplaats van nr. 40.

Niet-monumentaal pand (nr. 40)

Deze aanvraag heeft enkel betrekking op het achterste deel van het pand, voor de voorste bouwdelen loopt een andere vergunningsaanvraag.

In het achterste deel van nr 40 worden 2 woningen gerealiseerd. Om voldoende licht en lucht in de nieuwe appartementen te brengen, wordt een voormalige binnenplaats weer open gemaakt. Daarnaast wordt een nieuwe dakopening gemaakt voor de realisatie van een balkon, passend binnen het bestaande dakvlak en zorgvuldig ingepast in het gevelbeeld. Ook wordt hier een dakkapel geplaatst.

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 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.

Ventilatie berekening, installaties en schachtenverloop installaties zullen later aangeleverd worden. Daarnaast zullen de bouwfysische analyse en werkomschrijving later aangeleverd worden. Ook het bodemonderzoek 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 seizoengebonden 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

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemene vragen

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

Rijksmonument (nr. 38)

In het monumentale pand worden drie woningen gerealiseerd. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van de bestaande bouwstructuren en gevelopeningen. De werkzaamheden zijn zoveel mogelijk reversibel en afgestemd op het behoud van de monumentale waarden van het gebouw. De woningen op de verdieping worden ontsloten via de nieuwe binnenplaats van nr. 40.

Niet-monumentaal pand (nr. 40)

Deze aanvraag heeft enkel betrekking op het achterste deel van het pand, voor de voorste bouwdelen loopt een andere vergunningsaanvraag.

In het achterste deel van nr 40 worden 2 woningen gerealiseerd. Om voldoende licht en lucht in de nieuwe appartementen te brengen, wordt een voormalige binnenplaats weer open gemaakt. Daarnaast wordt een nieuwe dakopening gemaakt voor de realisatie van een balkon, passend binnen het bestaande dakvlak en zorgvuldig ingepast in het gevelbeeld.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

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

450000,00

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.

Winkelfunctie (Veilinghuis onder de boompjes)

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

Ja

Veranderen gebruik

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?

Wonen

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?

Ja

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m²) er bij komt of er af gaat.

288,29

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.

Realiseren van 5 woningen in een voormalig winkelpand (veilinghuis de boompjes).

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Ja

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

0

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

5

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

0

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

0

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Nee

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

742

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

688

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.

Voormalige binnenplaatsen worden weer opengebrouwen, er wordt een balkon toegevoegd en een opbouw wordt verwijderd. Hierdoor neemt de buitenruimte toe en het BVO af.

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2527

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2407

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

Voormalige binnenplaatsen worden weer opengebrouwen, er wordt een balkon toegevoegd en een opbouw wordt verwijderd. Hierdoor neemt de buitenruimte toe en de inhoud van het bouwwerk af.

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?

Ja

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

322

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

295

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk in centimeters?

-

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

Hoogte bouwwerk wijzigt niet.

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

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?

Ja

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Geef een korte omschrijving van de geplande sanerende of andere beschermende maatregel.

Bodemonderzoek volgt nog, resultaten zijn nog niet bekend.

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 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/ontsierd

Gebouwd monument:

Kies alle onderdelen waarop de voorgenomen werkzaamheden betrekking hebben.

Daken en goten; Kozijnen, ramen en deuren; Gevels

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

Wijzigen: Renoveren/verbouwen; Wijzigen: Verduurzamen

Waarvoor wordt het monument nu gebruikt?

Winkelfunctie (veilinghuis onder de boompjes)

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.

Wonen

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

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

| Document | Vertrouwelijk |
|---|---------------|
| Nieuwstraat 38_BT-100_begane grond & 1e verdieping_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_BT-101_2e verdieping & dak_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_BT-200_Aanzichten_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_BT-300_Doorsnedes_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-100_Begane grond & 1e verdieping_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-101_2e verdieping & dak_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-200_Aanzichten_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-300_Doorsnedes_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-400_Detailboekje_29-05-2026.pdf | Nee |

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

| Document | Vertrouwelijk |
|---|---------------|
| Nieuwstraat 38_daglichtberekening_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-800_Brandveiligheid_vluchten_29-05-2026.pdf | Nee |

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

| Document | Vertrouwelijk |
|--|---------------|
| Nieuwstraat 38_opbouw gevel binnenisolatie.pdf | Nee |

| Document | Vertrouwelijk |
|---|---------------|
| Nieuwstraat 38_opbouw gevel HSB.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_opbouw schuin dak binnenisolatie.pdf | Nee |

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

| Document | Vertrouwelijk |
|--|---------------|
| Ee_1m2-Brochure-NL.pdf | Nee |
| GGL_68_nl-NL_NL.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-000_Situatie_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-900_Oppervlaktes BVO bestaand_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-901_Oppervlaktes BVO nieuw_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-902_Oppervlaktes GO_VG nieuw_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_OV-_Tekeningenlijst_29-05-2026.pdf | Nee |

Bouwactiviteit (omgevingsplan)**Tekeningen voor andere veranderingen aan bestaande bouwwerken**

Geen documenten.

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

| Document | Vertrouwelijk |
|---|---------------|
| Nieuwstraat 38_parkeerberekening_29-05-2026.pdf | Nee |

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

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.

Gebrekekeningen

Geen documenten.

Kleurenfoto's

| Document | Vertrouwelijk |
|---|---------------|
| Nieuwstraat 38_Fotorapportage_29-05-2026.pdf | Nee |
| Nieuwstraat 38_Overzicht kozijnen monument_29-05-2026.pdf | Nee |

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

| Document | Vertrouwelijk |
|---|---------------|
| BHO_Leiden_Nieuwstraat_38-dd-6 maart 2026.pdf | Nee |

Situatietekeningen

Geen documenten.

Sloopmethode en vrijkomend materiaal

Geen documenten.

Slooptekeningen

Geen documenten.