



**Leiden**

# **Bouwen en verbouwen...**

# Heeft u bouwplannen?

**Wilt u een nieuw bedrijf starten? Wilt u de bedrijfsvoering wijzigen of verbouwen of uitbreiden? Meestal heeft u dan een omgevingsvergunning nodig en stuit u op complexe regelgeving. In deze memo willen wij u een globaal beeld schetsen van de te doorlopen procedures op het gebied van bouwen en verbouwen.**

Het aanvragen van een omgevingsvergunning blijft maatwerk en is uiteraard per aanvraag verschillend. Neem daarom altijd in een zo vroeg mogelijk stadium contact op met de gemeente om uw plannen door te spreken, telefonisch via **14 071** of per mail

[www.leiden.nl/contact](http://www.leiden.nl/contact).

## Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning vraagt u bij de gemeente aan, via een speciale website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) (afgekort OLO). Via deze website kunt u nagaan of voor het geplande bouwwerk een omgevingsvergunning is vereist. U kunt via deze site tevens digitaal een aanvraag indienen of het aanvraagformulier downloaden en schriftelijk indienen.

## Vooroverleg

Heeft u plannen om te gaan (ver)bouwen? Dan wilt u natuurlijk in een vroeg stadium weten of uw plannen haalbaar zijn. Het is mogelijk om op basis van eenvoudige bouwkundige tekeningen uw ideeën te laten toetsen. Dit kunt u doen via een vooroverleg (principeverzoek, schetsplan). Als u uitsluitsel heeft over uw vooroverleg kunt u verder met de procedure en een omgevingsvergunning aanvragen. U mag pas bouwen als de vereiste omgevingsvergunning aan u is verleend.

## In te dienen stukken

Neem voor de wijze waarop u een aanvraag omgevingsvergunning of een vooroverleg moet indienen en welke stukken daarvoor in uw specifieke geval vereist zijn, contact op met de gemeente. Het omgevingsrecht is een complexe materie. Bij een aanvraag spelen vaak meerdere activiteiten en diverse (soms tegenstrijdige) belangen een rol. In de meeste gevallen is het raadzaam u – in een zo vroeg mogelijk stadium - te laten adviseren en vertegenwoordigen door een professional, architect of bouwkundige.

## Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan zegt iets over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden en de daarop aanwezige bebouwing. Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: toelichting, plankaart en voorschriften. Het bevat regels over het gebruik, maximale hoogte en breedte van bouwwerken, welk deel van het perceel bebouwd mag worden etc. Past een bouwplan niet in het bestemmingsplan, dan wordt beoordeeld of de gemeente er toch aan wil meewerken via een ontheffing (vrijstelling) van het bestemmingsplan. Zie: <http://www.leiden.nl/projecten/ruimtelijke-ordening/>

## Milieu

Afhankelijk van de plaats en het gebruik van het bouwwerk kan het nodig zijn dat er ook wordt getoetst op een aantal milieupunten (geluid, bodem, stank, externe veiligheid). In de meeste gevallen moet u bij het starten van een onderneming en/of een gewijzigde bedrijfsvoering – naast een omgevingsvergunning - een melding doen in het kader van het Activiteitenbesluit. Zie ook: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/activiteitenbesluit/melding-aim/>

## Welstand

Een bouw- of verbouwplan dient architectonisch te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze criteria liggen vast in de Welstandsnota. In Leiden vindt deze toets plaats door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML is een onafhankelijke, externe adviescommissie, die de gemeente advies geeft over vergunningaanvragen voor nieuwbouw, verbouw- en restauratieplannen in de stad. In de commissie zitten zowel professionals met speciale kennis van monumenten als professionals op het gebied van welstandsadvisering. De vergaderingen zijn openbaar en u kunt hierbij (als uw bouwplan besproken wordt) aanwezig zijn. Zie ook: <http://gemeente.leiden.nl/projecten/wonen/welstandsnota/>

## Monumenten

In het monumentenregister vindt u alle rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, karakteristieke panden en andere waardevolle objecten die in Leiden aanwezig zijn. Het register is openbaar en u kunt hier nagaan of een object is geregistreerd als beschermd rijksmonument, gemeentelijk monument of karakteristiek pand. Aan een beschermd object mogen niet zonder meer (ver)bouw-, restauratie- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd. Ga van tevoren (!) na of een vergunning benodigd is. Vaak zijn voor restauratie en onderhoud financiële regelingen beschikbaar. Zie ook: <https://www.erfgoedleiden.nl/collecties/monumentenregister> en de folder "ondernemen in de Leidsche historische binnenstad": <https://www.erfgoedleiden.nl/onderzoek/100-publicaties/741-ondernemen-in-de-leidse-historische-binnenstad>

## Reclame

Voor een reclame-uiting - zoals een (uithang)bord - heeft u vrijwel altijd een omgevingsvergunning nodig. Het bevestigingen van reclame aan een pand valt nl. onder 'bouwen'. Voor het deel van de stad binnen de Singels is een Modellenboek Gevelreclame vastgesteld, met de toetsingscriteria voor reclame-uitingen. Voor het beplakken van ramen, het beschilderen van muren e.d. of het aanbrengen van reclamedoeken heeft u bij niet monumenten geen omgevingsvergunning nodig, maar een stadsschoonvergunning.

<http://gemeente.leiden.nl/loket/inhoud/product/reclame-uitingen-plaatsen/>

## Tot slot

Bovenstaand geeft u algemene informatie over procedures rondom het aanvragen van een omgevingsvergunning. Wilt u specifieke informatie over een bepaald pand, een bepaalde locatie, specifiek gebruik of mogelijkheden, neem dan contact op met de gemeente.

Mail met [www.leiden.nl/contact](http://www.leiden.nl/contact) of bel 14071 voor het maken van een afspraak.



**Leiden**

## **Nuttige links**

<http://gemeente.leiden.nl/nl/loket/inhoud/product/bouw-en-verbouw-omgevingsvergunning/>

[www.leiden.nl/horeca](http://www.leiden.nl/horeca)

<http://gemeente.leiden.nl/nl/themas/evenementen-in-leiden/>  
[www.erfgoedleiden.nl](http://www.erfgoedleiden.nl)

[www.odwh.nl](http://www.odwh.nl)