

Van: [REDACTED]@tno.nl>
Datum: Sat, 2 Aug 2025 22:27:45 +0200
Aan: "ACM-Post" <ACM-Post@acm.nl>
Onderwerp: ACM/25/194782

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten de ACM. Klik niet op links of open geen bijlagen, tenzij u de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Beste,

Hierbij wil ik reageren op ACM/25/194782.

Het gaat om de volgende consequentie:

“Zolang je nog geen transportverzoek hebt ingediend, kun je op basis van dit codebesluit **geen voorwaarde of capaciteit reserveren**. Mocht je voor jouw (nieuwbouw)project willen garanderen dat capaciteit beschikbaar komt, dan valt dat buiten de scope van het huidige kader.”

Bij nieuwbouwprojecten werd tot nu toe vaak een reservering gedaan voorafgaand aan de definitieve bouwvergunning en het postcodebesluit. In de praktijk wordt echter gewacht met de behandeling van het transportverzoek totdat de bouwvergunning is verleend. Wanneer de reservering komt te vervallen, moeten vervolgens kosten worden gemaakt, terwijl het mogelijk is dat de aansluiting pas in 2035 gerealiseerd kan worden. Dit vormt een aanzienlijk risico dat veel partijen waarschijnlijk niet bereid zullen zijn te nemen. Een indicatief overzicht van de kosten tot bouwvergunning van 20 woningen is als volgt, puur ter illustratie:

Proces tot bouwvergunning – project van 20 woningen

1. Grondverwerving

- Selectie van locatie (bijvoorbeeld weiland, herontwikkeling of bouwrijp terrein)
- Bodem- en milieukundig onderzoek (bijv. bodemkwaliteit, archeologie, flora/fauna)
- Juridische overdracht via notaris

Indicatieve kosten:

- Weiland: €10–15 per m² (ca. €60.000 bij 4.000 m²)
- Bouwrijpe grond: €250–400 per m² (ca. €1.200.000 bij 4.000 m²)

2. Verkaveling en stedenbouwkundig plan

- Opstellen van verkavelingsplan (aantal kavels, ontsluiting, parkeren, openbare ruimte)
- Afstemming met gemeente en toetsing aan stedenbouwkundige randvoorwaarden

Indicatieve kosten: €15.000 – €30.000

3. Bestemmingsplancheck of -wijziging

- Controleren of het plan past binnen het geldende bestemmingsplan
- Indien nodig: procedure voor wijziging of afwijking (omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking)

Indicatieve kosten: €25.000 – €75.000

Doorlooptijd: 6–12 maanden bij wijziging

4. Ontwerp en technische voorbereiding

- Architect en constructeur inschakelen
- Uitwerking van bouwkundige tekeningen, constructieberekeningen, energieprestatie (BENG), MPG
- Aanvullende onderzoeken: geluid, stikstofdepositie, waterhuishouding, brandveiligheid

Indicatieve kosten: €75.000 – €150.000

5. Vooroverleg met gemeente

- Informeel overleg over het plan en toetsingskaders
- Inbreng van participatie of omgevingsoverleg (indien gevraagd)

Indicatieve kosten: beperkt, doorgaans intern (< €5.000)

6. Aanvraag omgevingsvergunning bouwen

- Indienen via het Omgevingsloket met volledige onderbouwing
- Beoordeling door gemeente (besluittermijn 8 tot 26 weken)
- Publicatie met bezwaarperiode (6 weken)

Legeskosten: 2–4% van de bouwsom

- Voor een bouwsom van €4.000.000: €80.000 – €160.000

Samenvatting kostenraming tot en met bouwvergunning

Onderdeel	Indicatiekosten (€)
Grondverwerving (bouwrijp)	ca. 1.200.000
Stedenbouwkundig ontwerp	15.000 – 30.000
Bestemmingsplanprocedure	25.000 – 75.000
Ontwerp en technische uitwerking	75.000 – 150.000
Overleg en procesbegeleiding	0 – 5.000
Leges bouwvergunning	80.000 – 160.000
Totaal (excl. bouwkosten)	ca. 1.400.000 – 1.620.000

Met vriendelijke groet,



-- This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. TNO accepts no liability for the content of this e-mail, for the manner in which you use it and for damage of any kind resulting from the risks inherent to the electronic transmission of messages.