



business brothers

KENNISDOSSIER

Van plan tot bouw

Het traject naar een woningvergunning

Het realiseren of herbestemmen van een woning is een zorgvuldig proces dat uit meerdere stappen bestaat. Onder de Omgevingswet zijn initiatiefnemers verplicht hun plannen goed te onderbouwen, belanghebbenden te betrekken en te voldoen aan de ruimtelijke en technische eisen van de gemeente. Dit kennisdossier beschrijft stap voor stap welke procedures moeten worden doorlopen, welke documenten vereist zijn en geeft een indicatieve kosteninschatting per fase.

Het traject in 8 fasen

1 Idee en haalbaarheid

Onderzoek naar locatie, bodemkwaliteit, geluid, verkeer, milieu en beleidsruimte. Activiteiten: locatieonderzoek, beleidsanalyse en conceptplan.

Kosten: € 3.000 – € 10.000

Resultaat: *Haalbaarheidsrapport of conceptplan*

3 Participatieproces

Draagvlak creëren onder bewoners, dorpsraad en belanghebbenden. Bij een BOPA verplicht.

Kosten: € 1.000 – € 5.000

Resultaat: *Participatieverslag en definitief planontwerp*

5 Beroepsfase

De vergunning ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bezwaar of beroep indienen.

Kosten: € 0 – € 10.000

Resultaat: *Onherroepelijke vergunning*

7 Bouwfase

De kwaliteitsborger ziet toe op naleving en kwaliteit tijdens de uitvoering.

Kosten: € 1.500 – € 3.000 per m²

Resultaat: *Gerealiseerde woning*

2 Vooroverleg gemeente

Informele beoordeling via een principeverzoek. Vereist een situatieschets, aanzichten, materialen, referentiebeelden en een rapportage ruimtelijke inpassing.

Kosten: € 3.000 – € 5.000

Resultaat: *Schriftelijke reactie of principebesluit*

4 Aanvraag omgevingsvergunning

Formele aanvraag via het Omgevingsloket. Binnenplanse OPA's passen binnen het omgevingsplan; BOPA's wijken af en vereisen ruimtelijke onderbouwing.

Kosten: OPA € 2.000–€ 7.500 · BOPA € 10.000–€ 30.000 · leges € 5.000–€ 15.000

Resultaat: *Verleende vergunning*

6 Technische voorbereiding (Wkb)

Aanstellen van een kwaliteitsborger en indienen van een bouwmelding.

Kosten: € 3.000 – € 8.000

Resultaat: *Goedgekeurde bouwmelding*

8 Gereedmelding en ingebruikname

Na afronding volgt de gereedmelding bij de gemeente, waarna bewoning is toegestaan.

Kosten: € 500 – € 1.500

Resultaat: *Woning bewoonbaar verklaard*

Overzicht: fasen, resultaten en kosten

Fase	Belangrijk resultaat	Indicatieve kosten (excl. btw)
1. Idee & haalbaarheid	Haalbaarheidsstudie	€ 2.000 – € 10.000
2. Vooroverleg gemeente	Principe-uitspraak	€ 500 – € 2.000
3. Participatie & planuitwerking	Participatieverslag	€ 1.000 – € 5.000
4. Vergunningaanvraag	Verleende OPA/BOPA	OPA € 2.000–€ 7.500 BOPA € 10.000–€ 30.000
4a. Leges gemeente	Vergunningkosten	€ 5.000 – € 15.000
5. Beroepsfase	Onherroepelijke vergunning	€ 0 – € 10.000
6. Technische voorbereiding (Wkb)	Bouwmelding en kwaliteitsborging	€ 3.000 – € 8.000
7. Bouwfase	Realisatie woning	€ 1.500 – € 3.000 per m ²
8. Gereedmelding	Ingebruikname woning	€ 500 – € 1.500

Conclusie

Het bouwen of herbestemmen van een woning onder de Omgevingswet is een meerstaps proces. De totale voorbereiding – van eerste idee tot een onherroepelijke vergunning – kost gemiddeld tussen € 20.000 en € 60.000, exclusief bouwkosten. Een zorgvuldige voorbereiding, participatie en samenwerking met de gemeente vergroten de kans op een soepel verloop en succesvolle realisatie.

** Aan de genoemde bedragen kunnen geen rechten worden ontleend.*

Waarom Linders & Linders

Persoonlijk advies

Eén vast aanspreekpunt dat meedenkt van eerste idee tot en met oplevering.

Overzicht in het traject

Heldere stappen, benodigde documenten en een realistische planning.

Transparante kosten

Vooraf een duidelijke inschatting van de kosten per fase, zonder verrassingen.

Aan de slag met uw vergunningstraject?

Linders & Linders begeleidt initiatiefnemers door het volledige traject van plan tot bouw. Neem contact op voor een vrijblijvend gesprek over uw situatie.