Checklist kavel

Is deze kavel geschikt voor een houten woning?

Een mooie kavel is niet automatisch een geschikte bouwlocatie. Controleer eerst wat er mag, wat technisch haalbaar is en of de woning daadwerkelijk op de plek kan worden geleverd en opgebouwd.

Gebruik deze checklist als eerste inventarisatie. Een vinkje betekent niet automatisch dat alles definitief akkoord is. Laat belangrijke punten altijd bevestigen door de gemeente en betrokken deskundigen.

1. Omgevingsplan en bouwmogelijkheden

□ Is woningbouw op deze locatie toegestaan?

□ Past het gewenste gebruik bij de bestemming of functie van de grond?

□ Is er een bouwvlak aangegeven?

□ Wat is de maximale oppervlakte van de woning?

□ Welke goothoogte en bouwhoogte zijn toegestaan?

□ Zijn er regels voor de dakvorm, nokrichting of uitstraling?

□ Hoeveel afstand moet de woning houden tot perceelgrenzen?

□ Zijn bijgebouwen, een kantoor aan huis of mantelzorg toegestaan?

□ Geldt er een beeldkwaliteitsplan of welstandsbeleid?

□ Is een omgevingsvergunning nodig?

□ Past jouw plan rechtstreeks binnen de regels of is een afwijkingsprocedure nodig?

Het omgevingsplan bepaalt onder meer of een woning op een locatie is toegestaan. Voor een nieuw hoofdgebouw zijn daarnaast meestal vergunningen of andere formele stappen nodig.

Actie:

doe een vergunningcheck in het Omgevingsloket en bespreek het plan vroegtijdig met de gemeente.

2. Eigendom en beperkingen

□ Zijn de perceelgrenzen duidelijk?

□ Zijn er erfdienstbaarheden, recht van overpad of kettingbedingen?

□ Lopen er kabels, leidingen of riolen over het perceel?

□ Gelden er beperkingen door monumenten, beschermd landschap of archeologie?

□ Zijn er afspraken met een grondeigenaar, parkbeheerder of vereniging?

□ Is permanente bewoning toegestaan?

□ Zijn er bijzondere voorwaarden in de koopovereenkomst?

3. Bereikbaarheid van de bouwplaats

□ Kan een vrachtwagen de locatie bereiken?

□ Zijn de toegangswegen breed en sterk genoeg?

□ Zijn er scherpe bochten, smalle bruggen of lage viaducten?

□ Kunnen bomen, lantaarnpalen of geparkeerde auto's het transport hinderen?

□ Is er voldoende ruimte om materialen tijdelijk op te slaan?

□ Kan bouwmaterieel veilig het terrein op?

□ Is de ondergrond geschikt voor zwaar verkeer?

□ Moeten verkeersmaatregelen of tijdelijke vergunningen worden geregeld?

Voor prefab elementen en complete woonmodules is niet alleen de kavelgrootte belangrijk. De volledige route naar de bouwplaats moet geschikt zijn voor het gekozen transport.

4. Kraanruimte en montage

□ Kan een kraan dicht genoeg bij de woning komen?

□ Is er voldoende ruimte om de kraanpoten veilig uit te zetten?

□ Kan de ondergrond de kraanbelasting dragen?

□ Zijn er bovengrondse kabels, bomen of gebouwen die het hijsen beperken?

□ Is de draaicirkel van de kraan voldoende?

□ Kunnen elementen of modules rechtstreeks op hun plaats worden gehesen?

□ Is tijdelijke opslag nodig wanneer levering en montage niet op dezelfde dag plaatsvinden?

□ Zijn toestemming of afspraken met buren nodig?

Let op: laat transporteur en kraanbedrijf de bereikbaarheid beoordelen voordat je een woning bestelt.

5. Bodemkwaliteit

□ Is historische bodeminformatie beschikbaar?

□ Was er vroeger industrie, opslag, een tank, werkplaats of stortplaats?

□ Is bodemonderzoek nodig voor de vergunning?

□ Is de bodem geschikt voor wonen en tuinieren?

□ Is er mogelijk sprake van verontreiniging of asbest in de bodem?

□ Moet grond worden afgevoerd of gesaneerd?

□ Zijn er beperkingen voor grondverzet?

Bij het bouwen van een woning kan bodemonderzoek nodig zijn om vast te stellen of de locatie geschikt is en of sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. De precieze eisen staan in het lokale omgevingsplan.

6. Draagkracht en fundering

□ Is een sondering uitgevoerd?

□ Is bekend hoe de bodem is opgebouwd?

□ Hoe hoog staat het grondwater?

□ Is er risico op zetting of verzakking?

□ Is een fundering op staal mogelijk?

□ Zijn palen, schroefpalen of een andere funderingsoplossing nodig?

□ Past de fundering bij het gekozen bouwsysteem?

□ Zijn fundering en beganegrondvloer in de woningofferte opgenomen?

□ Is rekening gehouden met leidingen en doorvoeren?

□ Is er een constructieberekening voor de Nederlandse situatie?

Bodemkwaliteit en draagkracht zijn verschillende zaken. Een milieukundig bodemonderzoek zegt iets over verontreiniging. Een sondering en funderingsadvies zeggen iets over de draagkracht.

7. Water en terrein

□ Ligt de kavel laag ten opzichte van de omgeving?

□ Is er risico op wateroverlast?

□ Kan regenwater op eigen terrein worden verwerkt?

□ Zijn infiltratievoorzieningen nodig?

□ Is ophoging van het terrein toegestaan of noodzakelijk?

□ Zijn sloten, duikers of watergangen aanwezig?

□ Is toestemming van het waterschap nodig?

□ Is er voldoende ruimte voor drainage, een wadi of waterberging?

8. Nutsvoorzieningen

□ Is elektriciteit aanwezig of aan te vragen?

□ Is er voldoende aansluitvermogen beschikbaar?

□ Is drinkwater beschikbaar?

□ Is aansluiting op het openbare riool mogelijk?

□ Waar liggen de aansluitpunten?

□ Wat zijn de aansluitkosten?

□ Wat is de verwachte wachttijd?

□ Is glasvezel of internet beschikbaar?

□ Is een tijdelijke bouwaansluiting nodig?

□ Zijn alternatieven nodig, zoals een IBA, septic tank of eigen watervoorziening?

Vraag aansluitingen vroeg aan. De woning kan bouwkundig gereed zijn terwijl nutsvoorzieningen nog ontbreken.

9. Omgeving en woonkwaliteit

□ Is er verkeers-, spoor-, industrie- of vliegtuiglawaai?

□ Zijn er agrarische bedrijven of geurbronnen in de buurt?

□ Is er voldoende zonlicht op de gewenste plek?

□ Zijn er bomen die schaduw, worteldruk of vergunningseisen veroorzaken?

□ Is er voldoende privacy?

□ Hoe is de oriëntatie van de woning?

□ Zijn er toekomstige bouwplannen in de omgeving?

□ Is de bereikbaarheid in winter en slecht weer voldoende?

□ Zijn voorzieningen, openbaar vervoer en hulpdiensten bereikbaar?

□ Zijn er windmolens in de omgeving?

□ Zijn er hoogspanningskabels in de buurt?

10. Aanvullende onderzoeken

Afhankelijk van de locatie kunnen nodig zijn:

□ sondering en funderingsadvies

□ verkennend bodemonderzoek

□ asbestonderzoek in bodem of bestaande bebouwing

□ archeologisch onderzoek

□ ecologisch onderzoek

□ stikstofberekening

□ geluidsonderzoek

□ geurberekening

□ onderzoek naar waterhuishouding

□ boominventarisatie

□ sloopmelding of slooponderzoek

□ onderzoek naar kabels en leidingen

Niet ieder onderzoek is altijd nodig. De gemeente, adviseur en vergunningverlener bepalen welke stukken bij jouw plan horen.

11. Financiële controle

□ Is de grondprijs bekend?

□ Zijn overdrachtskosten en notariskosten meegenomen?

□ Zijn leges en onderzoeken begroot?

□ Zijn grondwerk en fundering begroot?

□ Zijn transport en kraanwerk meegenomen?

□ Zijn aansluitkosten voor nutsvoorzieningen bekend?

□ Is terreinherstel of bestrating opgenomen?

□ Is tijdelijke opslag nodig?

□ Is er een reserve voor onverwachte kosten?

□ Past de kavel inclusief alle locatiekosten nog binnen het totale budget?

□ Zijn kosten voor tijdelijke bouwstroom en bouwwater meegenomen?

Eerste conclusie

Groen

De woning lijkt toegestaan, de locatie is bereikbaar en er zijn geen grote technische bezwaren zichtbaar.

Oranje

Er zijn nog onderzoeken, gemeentelijke vragen of kostenposten die eerst moeten worden uitgezocht.

Rood

De gewenste woning is niet toegestaan, de bouwplaats is onbereikbaar of bodem, fundering en aansluitingen maken het plan waarschijnlijk onhaalbaar of veel te kostbaar.

Nog uitzoeken

Gemeente/contactpersoon:

.....

Belangrijkste open vragen:

.....

Benodigde onderzoeken:

.....

Geschatte extra locatiekosten:

.....

Beslissing vóór:

.....

Wie gaat dit uitzoeken?

.....

Disclaimer

Deze checklist is bedoeld als eerste hulpmiddel en vervangt geen onderzoek, vergunningcheck, constructief advies of beoordeling door gemeente, adviseurs en uitvoerende partijen.