

februari
2026

Willem de Clercqstraat

Informatiebrochure

www.kavelsinhengelo.nl



Gemeente
Hengelo

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 3
Maatvoering en minimum bieding	pag.4
Aankoopprocedure	pag. 5
Bouwrichtlijnen	pag. 6
Voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis	pag. 8
Een vergunning aanvragen	pag. 9
Legesverordening	pag. 10

Inleiding

Hierbij de informatiebrochure voor het kavel aan de Willem de Clercqstraat 55. Een kavel kopen, een eigen huis bouwen, daar komt een hoop bij kijken.

We nemen u mee

In deze informatiebrochure hebben we gestructureerd de stappen benoemd die u de komende periode gaat zetten (of voor een deel misschien al hebt gezet). Om te beginnen heeft u natuurlijk een kavel nodig. Dat is ook de reden dat u deze brochure heeft ontvangen. Daarna begint het ontwerpen van uw droomhuis. Hierbij moet rekening worden gehouden met de richtlijnen uit het omgevingsplan en de ontwikkelcriteria.

Na de ontwerpperiode komt u in de vergunningsfase, want om te bouwen heeft u een vergunning nodig. En als dat allemaal achter de rug is? Dan kan de schop in de grond.

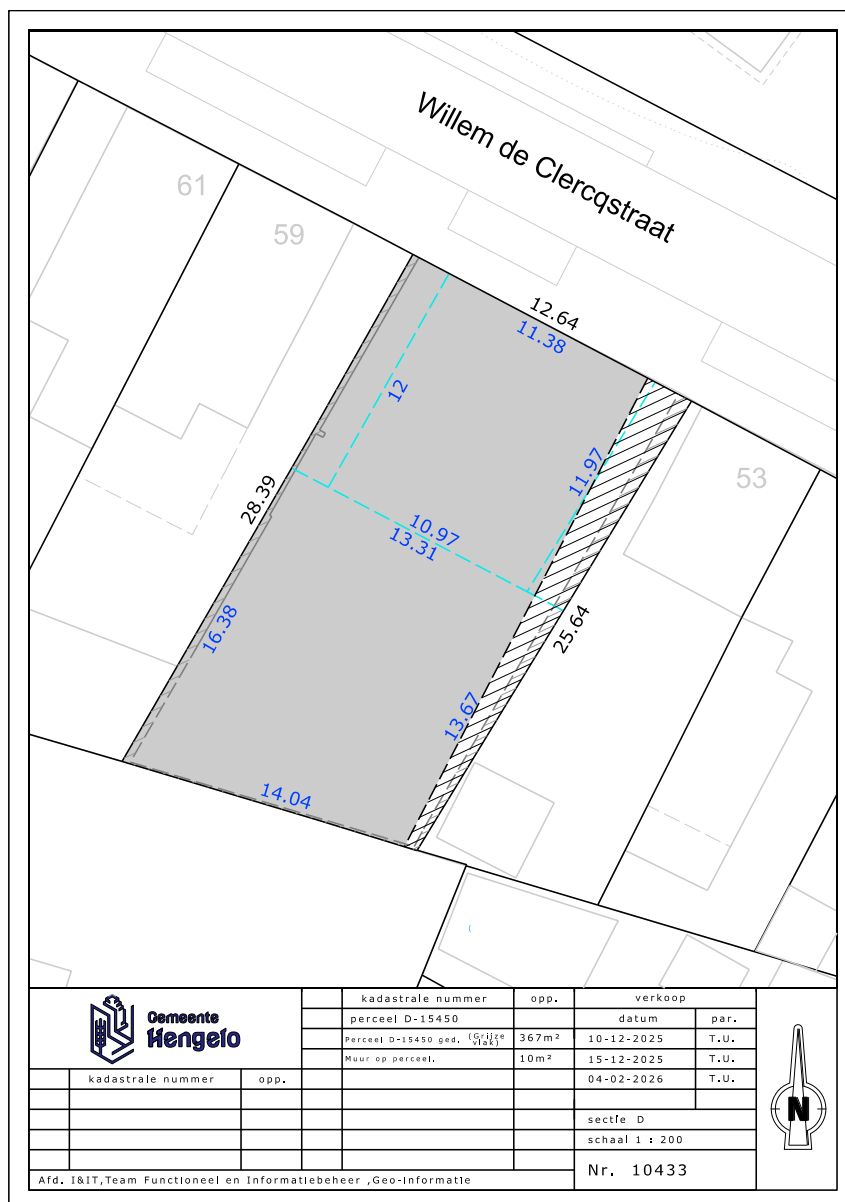
Klantbegeleider

Loopt u in de hele procedure ergens tegenaan? Dan staat onze klantbegeleider Jolanda van Essen voor u klaar. Zij is alle dagen, behalve de woensdag, telefonisch te bereiken op het telefoonnummer 14 074. Ook kunt u uw vragen stellen via het contactformulier op de website www.kavelsinhengelo.nl of langskomen. Belt u dan eerst voor een afspraak.

We wensen u veel succes!



Maatvoering en minimum bieding



Minimum bieding €165.000,- incl. BTW (exclusief kadastrale kosten en notaris kosten)

Hekwerk:

Het kavel is aan de voorzijde afgesloten met een hekwerk. Bij aankoop van het kavel koopt u het hekwerk erbij. Uiterlijk na realisatie van de woning dient u er zelf voor te zorgen dat het hekwerk wordt verwijderd.

Schutting aan de zijde Willem de Clercqstraat 53

Aan de kant van Willem de Clercqstraat 53 hebben we een extra strook grond verkocht aan de bewoners van Willem de Clercqstraat 53. De daadwerkelijke eigendomsgrens is niet de reeds aanwezige schutting, maar de gemarkeerde paaltjes in de grond.

Erfgrens met Willem de Clercqstraat 59

Aan de zijde van de Willem de Clercqstraat 59 staat een muur. Dit is een buitenmuur van voormalig Machinefabriek Vos die is blijven staan. Bij aankoop van het kavel wordt u automatisch eigenaar van deze muur. Deze muur staat volledig op het te verkopen kavel.

Achterzijde kavel:

Aan de achterzijde van het kavel staat het voormalige pand van machinefabriek Vos. De eigendomsgrens loopt tot net voor deze muur. Omdat de eigenaar van dit pand ten alle tijde de mogelijkheid heeft deze muur weg te halen of te vervangen is het niet toegestaan om hier bouwwerken tegenaan te zetten.

In het verleden heeft er tegen deze muur altijd een regenpijp gezeten. De afvoer is nog steeds aanwezig. Het is mogelijk dat de nieuwe eigenaar hier weer een regenpijp wil aansluiten op deze afvoer.

Aankoopprocedure

1. Belangstellenden kunnen vanaf **6 maart 2026** tot en met **6 juni 2026** in een gesloten envelop een bieding doen. Deze gesloten envelop kan alleen persoonlijk worden overhandigd bij Damsté Notarissen, Beursstraat 1b te Hengelo.
 - Naast het noemen van de locatie en het te bieden bedrag dient u ook uw contactgegevens (Naam, adres, woonplaats, telefoonnummer en e-mailadres) te vermelden.
 - Vermeld op de buitenkant van de envelop uw naam en e-mail adres en geef duidelijk aan dat het om een bieding voor de Willemde Clercqstraat gaat.
 - Alleen enveloppen die persoonlijk worden ingeleverd bij Damsté Notarissen zullen worden meegenomen bij de loting.
 - Postinzendingen, e-mails en telefonische biedingen worden niet in behandeling genomen.
2. In **week 24** zullen de enveloppen worden geopend. Belangstellenden die een bieden hebben gedaan ontvangen een mail met de exacte tijd en locatie en zijn van harte welkom om hierbij aanwezig te zijn.
3. De belangstellende met de hoogste bieding krijgt na die tijd automatisch een koopovereenkomst toegestuurd. De koopovereenkomst heeft een maximale looptijd van 9 maanden. Hierbij zijn de eerste 6 maanden gratis en wordt over de daarop volgende 3 maanden 4% rente betaald. U dient in deze 9 maanden over te gaan tot het passeren van de koopakte.
4. Via de notaris (die u als koper bepaalt) laat u de akte passeren. Als alles in orde is en de papieren zijn getekend, staat de grond op uw naam. Gefeliciteerd! U bent de trotse eigenaar van een bouwkafe!

Nu begint het natuurlijk pas echt! Het ontwerp van uw huis moet verder uitgewerkt worden en de woning moet gebouwd worden. Let erop dat u de omgevingsvergunning binnen een half jaar na het passeren van de akte ingediend heeft. Twee jaar na aktepassering moet u in uw huis wonen.



Bouwrichtlijnen

U mag zelf een architect en/of bouwbedrijf kiezen. Er gelden in dit gebied een aantal architectonische en bouwtechnische voorschriften en voorwaarden. Die zijn vastgelegd in het omgevingsplan en de welstandsnota.

De belangrijkste richtlijnen uit de welstandsnota zijn:

Dit kavel valt onder Tuindorpen, bouwwerken na 1945.

Hoofdvorm:

- woningen hebben één of twee bouwlagen met kap;
- de kapvorm dient aan te sluiten op de karakteristieken van de omringende bebouwing;
- de nokrichting van de daken is evenwijdig aan de straat, met als enige uitzondering de bebouwing aan de bijzondere ruimten, waar in sommige gevallen de nokrichting afwijkend is;
- alle toevoegingen aan het bouwvolume moeten in vormgeving, kleur en detaillering passen bij de architectuur van het gebouw en het tuindorp.

Gevelaanzicht:

- elke woning heeft een entree aan de openbare ruimte of aan de zijgevel;
- alle gevelonderdelen van individuele woningen moeten gelijk zijn aan die van andere woningen van hetzelfde type;
- kozijn- en gevelwijzigingen moeten binnen de oorspronkelijke architectuur en maatverhoudingen passen;
- erfafscheidingen moeten in vormgeving, materiaal, kleur en detaillering aansluiten op het oorspronkelijke model en voor alle woningen van hetzelfde type gelijk zijn.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering:

- gebouwen moeten qua vormgeving, materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering aansluiten op de architectuur van het tuindorp;
- de oorspronkelijke variatie in materiaalgebruik en detaillering dient te worden behouden of te worden hersteld.

Aanbevelingen

- bewoners zijn vrij in de inrichting van hun eigen tuin, maar worden aangemoedigd om daaraan vooral een groene invulling te geven;
- om de samenhang binnen de tuindorpen te bewaren en te versterken wordt eenheid in detaillering en kleurstellingen gestimuleerd;
- de inrichting van de privé tuin is een verantwoordelijkheid van de bewoner, een groene inrichting wordt aangemoedigd;

Ga hier naar: [Welstandsnota 3.6.1 Cultuurhistorisch erfgoed en Tuindorp 't Lansink](#)



Bouwrichtlijnen

De belangrijkste richtlijnen uit het omgevingsplan zijn:

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- er mag maximaal 1 woonhuis worden gebouwd;
- de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- de minimum goothoogte is 3 meter en de maximum goothoogte is 6 meter;
- de minimum bouwhoogte is 7 meter en de maximum bouwhoogte is 9 meter;
- dakkapellen mogen uitsluitend aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden geplaatst;

Aan-/uitbouwen, bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

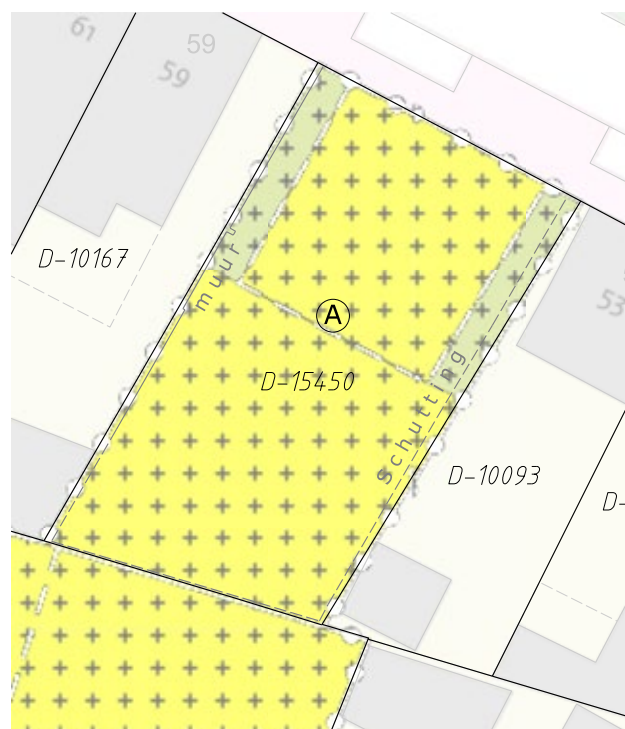
- aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- bijgebouwen dienen op minimaal 1 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel maximaal 15m² bedragen, plus 10% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf met een maximum van 20m² per perceel.

- de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- De goothoogte van een aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan 2,75 meter, dan wel 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrens anders is bepaald;
- als bijgebouwen mogen geen garages en/of carports worden opgericht, tenzij het de vervanging van een bestaande garage dan wel carport betreft of tenzij gebruik gemaakt kan worden van een bestaande uitrit.

Parkeren:

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Voor het kavel ligt een parkeerplaats met parkeermeter. Als er voor wordt gekozen dat aan deze zijde de 2 parkeerplaatsen op eigen terrein komen zal de parkeerplaats met parkeermeter worden verplaatst naar de andere zijde van het kavel.



Het omgevingsplan is in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Kies dan voor 'Regels op de kaart' en vul het volgende identificatienummer in: NL.IMRO.0164.BP0160-0303.

Voorzieningen voor gewone dwergvleermuis

In de gevel van de reeds gesloopte panden van voormalig Machinefabriek Vos zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. In de nieuw te bouwen woning moeten deze verblijfplaatsen worden gecompenseerd. Er geldt dus een wettelijke compensatieplicht. Het is verplicht om de voorzieningen daarna in stand te houden. Dat geldt ook bij verkoop in de toekomst. Dit is geregeld via het kettingbeding in de koopakte. De exacte voorwaarden voor de vleermuisvoorzieningen zijn opgenomen in de koopakte en de bijgeleverde ecologisch werkprotocol en ecologisch logboek.

Voor elke verblijfplaats moeten uit voorzorg vier nieuwe plekken worden gemaakt. In totaal gaat het dus om acht plekken. Hierbij komen er 4 in het bestaande pand en 4 in de nieuw te realiseren woning.

Permanente verblijfplaatsen realiseren

In de nieuw te bouwen woning moeten 4 nieuwe, permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis worden gerealiseerd. Zodra bekend is hoe de nieuw te realiseren woning er uitkomt te zien, moet specifieker worden gekeken naar de locaties en mogelijkheden voor de permanente voorzieningen.

Wel zijn er enkele eisen die op voorhand bekend zijn.

- Er worden in de nieuwbouw vier inbouwkasten gerealiseerd van type VMPM2 van Unitura of vergelijkbaar. Externe kasten cq opbouwkasten voldoen niet aan de voorschriften.
- De kasten hebben minimaal 3 meter vrije invliegopening voor en onder de invliegopening.
- De locatie is zo veel mogelijk vrij van verstoring, en de kasten worden in verschillende windrichtingen geplaatst om zo veel mogelijk verschillende microklimaten te creëren.
- Van de locaties van de kasten wordt een logboek opgesteld. Hierin worden vastgelegd: locatie, hoogte en foto's.

Verwijderen tijdelijke verblijfplaatsen

Indien mogelijk wordt de tijdelijke verblijfplaats ook na de werkzaamheden behouden, waardoor significant meer verblijfplaatsen aanwezig zijn ten opzichte van de situatie vóór de werkzaamheden. Indien u dit als koper niet wilt is het ook mogelijk dat de tijdelijke voorziening wordt weggehaald. Er zijn dan verschillende belangrijke zaken om rekening mee te houden.

- De permanente voorzieningen moeten minimaal drie maanden aanwezig zijn in de maanden april tot en met oktober voordat de tijdelijke voorziening mag worden verwijderd. Hierdoor blijven er altijd voldoende verblijfplaatsen beschikbaar.
- Het weghalen van de tijdelijke verblijfplaats mag alleen gebeuren buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis, na controle door een ecooloog.

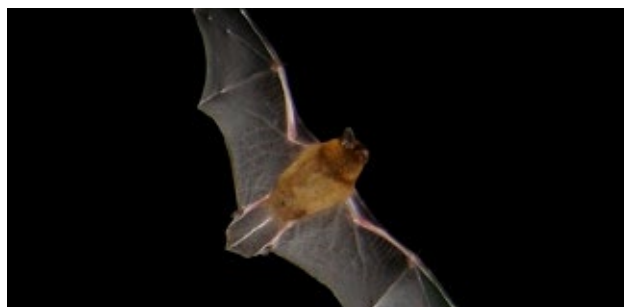
- Het weghalen van de tijdelijke voorzieningen moet gebeuren binnen de looptijd van de ontheffing, in dit geval uiterlijk vóór 1 juni 2028. Indien uit de voorgaande controle blijkt dat de kasten in gebruik zijn, mogen de kasten ongeschikt worden gemaakt (buiten de kwetsbare periode) en worden weggehaald.
- Indien de tijdelijke voorzieningen worden weggehaald na aflopen van de ontheffing (na 1 juni 2028) moet door een ecooloog worden bepaald of de kasten in gebruik zijn als vleermuisverblijfplaats. Indien dit het geval is, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk vóórdat de kasten worden weggehaald.

Kwetsbare periode:

De meest kwetsbare perioden voor de gewone dwergvleermuis zijn de winterperiode, vanaf begin november tot begin april, en de kraamperiode, vanaf ongeveer 15 mei tot begin september (tabel 1). Deze perioden kunnen langer dan wel korter zijn als gevolg van het seizoen en de weersomstandigheden.

De gewone dwergvleermuis:

De gewone dwergvleermuis is een kleine vleermuissoort die voornamelijk huist in gebouwen. Ze wonen in de spouwen en onder dakpannen van vele huizen in Nederland. Ze zijn zo klein dat ze in een luciferdoosje passen! Ze eten insecten zoals muggen, die ze vliegend vangen. Het zijn zoogdierjes waarvan de vrouwtjes maar één jong per jaar krijgen. Dat maakt hun populatie kwetsbaar en dat is ook de reden dat ze zo streng beschermd worden!



Bron beide foto's: wikipedia.org

Een vergunning aanvragen



Wie een woning wil gaan bouwen, heeft eerst een omgevingsvergunning en een bouwmelding nodig. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning beoordelen we of het definitieve plan past binnen het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Is dat het geval, dan ontvangt u de omgevingsvergunning.

Bij de bouwmelding beoordelen we of het plan voldoet aan de regels uit de Wet kwaliteitsborging.

Voor woningen is het verplicht om een kwaliteitsborger in te schakelen. De kwaliteitsborger beoordeelt of de woning aan de technische regels voldoet. Om dat te kunnen beoordelen wordt een risicoanalyse en borgingsplan opgesteld. Bij de bouwmelding worden die documenten ingediend. Als de bouwmelding volledig is, dan ontvangt u een bevestiging dat de bouwmelding goed ingediend is.

Voor de vergunning geldt een behandeltermijn van 8 weken, die wij eenmalig kunnen verlengen met 6 weken. Voor de bouwmelding geldt een behandeltermijn van 4 weken. We doen natuurlijk ons best om zo snel mogelijk de vergunning en bouwmelding te behandelen.

Als de vergunning verleend is, dan publiceren we dat in het Hengelo's Weekblad en op de website van de gemeente. Na verlening kan binnen 6 weken bezwaar gemaakt worden. Gebeurt dit niet, dan is de omgevingsvergunning definitief. Hebt u zowel de verleende omgevingsvergunning als de afgehandelde bouwmelding, dan mag er gebouwd worden.

Voor meer informatie over de omgevingsvergunning en de bouwmelding verwijzen we naar onze website www.hengelo.nl. Voor de omgevingsvergunning moet u leges betalen. Informatie over de hoogte van deze leges staat op pagina 10.

Informatie [Omgevingsvergunning](#)

Informatie [Wet kwaliteitsborging voor het bouwen](#)

Legesverordening 2026

Artikel 2.6 Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)

Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet, bestaande uit een bouwactiviteit, het in stand houden of gebruiken van het bouwwerk, bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere artikelen van dit hoofdstuk als het ook gaat om de in die artikelen bedoelde activiteiten:

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit (inclusief welstandbeoordeling) met bouwkosten als aangegeven in de onderstaande tabel

€ 0 tot € 25.000	2,60% met een minimum van € 336,00
€ 25.000 tot € 50.000	2,60% met een minimum van € 650,00
€ 50.000 tot € 100.000	2,52% met een minimum van € 1.300,00
€ 100.000 tot € 250.000	2,43% met een minimum van € 2.520,00
€ 250.000 tot € 500.000	2,35% met een minimum van € 6.074,00
€ 500.000 tot € 1.000.000	2,25% met een minimum van € 11.750,00
€ 1.000.000 tot € 2.500.000	2,17% met een minimum van € 22.500,00
€ 2.500.000 tot € 5.000.000	2,08% met een minimum van € 54.250,00
€ 5.000.000 tot € 10.000.000	2,00% met een minimum van € 104.000,00
€ 10.000.000 of meer	1,91% met een minimum van € 200.000,00 met een maximum van € 806.810,16

Voor de hele tekst van de legesverordening kunt u hier terecht:

[Verordening op de heffing en de invordering van leges 2026](#)

Grondbalans

Binnenkort gaat u starten met de bouw van uw eigen woning. Eén van de aspecten waar u rekening mee moet houden is een eventuele afzet van overtollige grond.

Mocht het voorkomen dat van uw bouwlocatie grond vrijkomt, die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan bent u zelf verantwoordelijk voor de opslag, het transport en het verwerken/storten van de grond. Dit overeenkomstig de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Dit is ook verwoord in hoofdstuk 3 artikel 9 van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Hengelo 2019

Houdt bij het afwerken van uw tuin wel rekening met de hoogte van de tuin van de burens en de hoogte van de openbare weg voor uw kavel.



Bodemonderzoek

In opdracht van Gemeente Hengelo is in 2018 door Aveco de Bondt een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Beckumerstraat 3 te Hengelo. Bij dit onderzoek is ook het perceel aan de Willem de Clecqstraat 55 betrokken.

Hierbij zijn op meerdere plaatsen sterk verhoogde gehalten aan koper aangetoond. Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek is begin 2025 deze koperverontreiniging gesaneerd.

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester van de Dussenplein 1

Postadres
Postbus 18, 7550 AA Hengelo

Telefoonnummer
14-074

E-mail
Gemeente@hengelo.nl

www.kavelsinhengelo.nl

februari 2026. Uitgave van de gemeente Hengelo. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.



Gemeente
Hengelo