

januari
2026

Bouw uw eigen woning in **Meander Noord**

(Fase 1)

Verkoopbrochure

www.kavelsinhengelo.nl



Gemeente
Hengelo

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 3
Maatvoering en kavelprijzen	pag. 4
Optie en aankoop	pag. 6
Wegen en groen	pag. 7
Bouwrichtlijnen	pag. 8
Verbeelding (bestemmingsplan)	pag. 10
Contact	pag. 12

Inleiding

Wij zijn blij dat u interesse heeft voor Dalmeden. Deze brochure geeft u informatie die u kan helpen bij het maken van een keuze voor een kavel en de vervolgstappen. Zo informeren we u over de prijs, de afmetingen van de kavel en de bouw-mogelijkheden, maar ook over de stappen in de aankoop.

Mocht u na het lezen van deze brochure, of misschien zelfs door het lezen ervan, vragen hebben, dan kunt u contact opne-men met een van onze klantenbegeleiders. Wij wensen u veel wijsheid en plezier toe bij het maken van de keuzes voor de locatie en in het ontwerpproces van uw woning.

Dalmeden: Een uniek stuk Hengelo

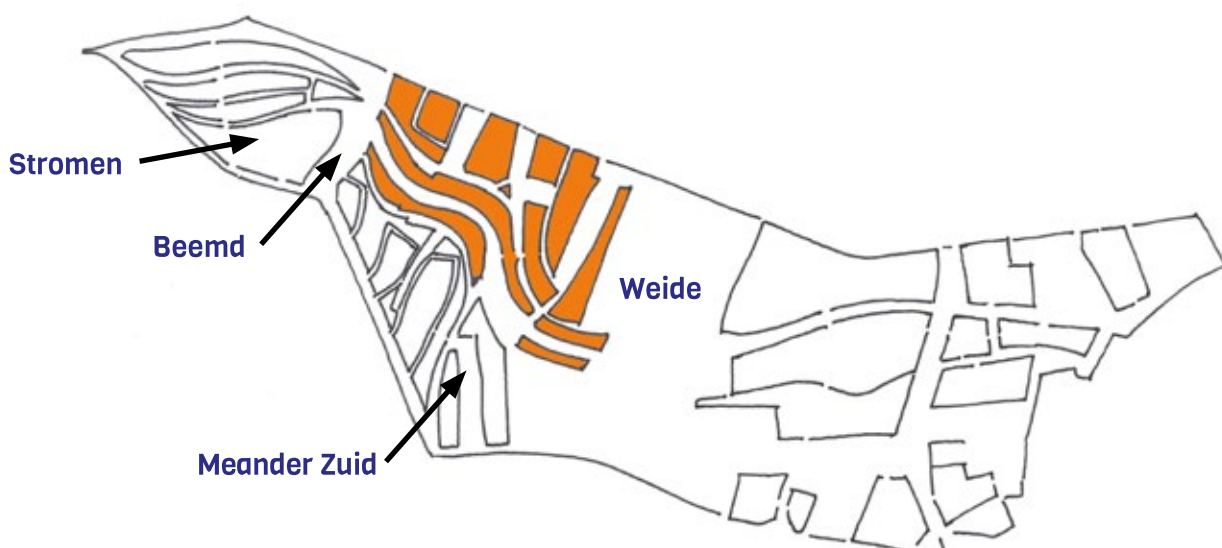
Wie kiest voor Dalmeden, kiest voor buitengewoon wonen. Uniek, landelijk wonen en toch alle voorzieningen dichtbij. Dat kan in Dalmeden, de nieuwe woonwijk die de gemeente Hengelo de komende jaren ten noorden van Hengelo bouwt. Er komen ongeveer 500 huizen op veelal ruime kavels in een landelijk gebied. Het landelijk karakter wordt gekoesterd en benadrukt op elke plek. De bewoners genieten van akkers, weilanden, singels, houtwallen en bosjes. Maar in Dalmeden is ook veel ruimte voor water.

Toekomstige bewoners van Dalmeden zijn vaak hun eigen opdrachtgever. Als toekomstige bewoner mag u in de meeste gevallen zelf bepalen hoe uw huis wordt ontworpen en wordt gebouwd.

De wijk telt vijf deelgebieden: Stromen, Meander, Kern, Bos en Kamers. Elk gebied heeft zijn eigen sfeer, vrijheid en regels.

Besloten, groene buurtjes in Meander

Het woongebied Meander ligt in het midden van de wijk, tussen het woongebied Stromen en de groene weide. In Meander woont u prachtig in het groen en ook water speelt er een belangrijke rol. Zo wordt de Slangenbeek verlegd zodat deze door Meander stroomt. Bomen, houtsingels en hagen geven de buurtjes waaruit Meander is opgebouwd de nodige beslotenheid en intimiteit. Het woongebied Meander ligt in het midden van de wijk. In Meander woont u prachtig in het groen en ook water speelt er een belangrijke rol. Zo wordt de Slangenbeek verlegd zodat deze door Meander stroomt. Bomen, houtsin-gels en hagen geven de buurtjes waaruit Meander is opgebouwd de nodige beslotenheid en intimiteit. Meander-Noord ligt midden in de natuur. Aan de westkant van het gebied ligt het woongebied Stromen en de Beemd. Dit is een nagenoeg open strook land, vochtig in natte tijden en begroeid met grassen en kruiden. Aan de oostkant ligt de groene weide.



Ligging Meander-Noord binnen Dalmeden

Maatvoering en Kavelprijzen

Kavelnummer	Oppervlakte	Koopsom
8	535	€ 296.564,79
28	782	€ 438.420,23
31	774	€ 434.836,80
33	682	€ 374.883,31
53	678	€ 410.494,62
56	651	€ 379.741,73
59	834	€ 461.712,45
60	763	€ 409.437,72
66	841	€ 442.712,33
67	888	€ 462.762,42
85	512	€ 287.243,63

Koopsom is incl. 21% BTW, excl. transactiekosten, prijspeil 2026.



Optie en aankoop

1. Op onze website www.kavelsinhengelo.nl kunt u precies zien wat de status is van de verschillende kavels. Bij de kavels die vrij zijn, geldt het principe 'Wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Als u geïnteresseerd bent in een kavel die al in optie is, kunt u hier als belangstellende achter geplaatst worden.
2. Als u voor een optie in aanmerking komt, sturen wij u de optieovereenkomst toe. Deze optie heeft een looptijd van maximaal 30 weken. Deze totale looptijd is onderverdeeld in 3 termijnen van 10 weken. De eerste 10 weken zijn kosteloos. Over de tweede 10 weken wordt, bij teruggaaf van het kavel, 4% rente in rekening gebracht. Over de derde 10 weken wordt altijd 4% rente in rekening gebracht.
3. Na de optieperiode (of eerder als u hier om vraagt) krijgt u automatisch een koopovereenkomst toegestuurd. De koopovereenkomst heeft een maximale looptijd van 9 maanden. Hierbij zijn de eerste 3 maanden gratis en wordt over de daarop volgende 6 maanden 4% rente betaald. U dient in deze 9 maanden over te gaan tot het passeren van de koopakte.
4. Via de notaris 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 bouwkaavel!

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 bouwvergunning binnen een half jaar na het passeren van de akte ingediend heeft. Twee jaar na aktepassering moet u in uw huis wonen.



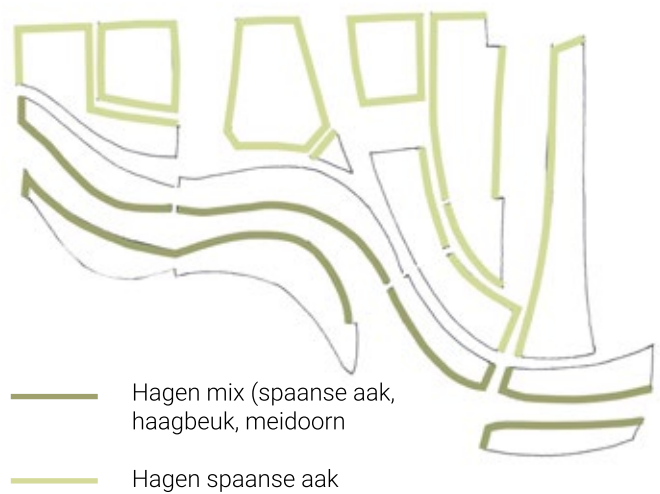
Wegen en groen

Wegen en paden

De richting en structuur van de wegen in Meander Noord worden bepaald door de bestaande verkaveling en de aanwezige bomen. De buurtwegen lopen grofweg in noord-zuidelijke richting en zijn aan één of twee zijden voorzien van een overrijdbare strook waar bezoekers kunnen parkeren. De inritten zijn maximaal 5 meter breed. De toekomstige bewoners bepalen waar aan de voorzijde de exacte locatie van de inrit komt. Bij sommige kavels is de locatie al door het verkavelingsplan vastgelegd. Tussen de buurtwegen worden paden aangebracht waardoor een web ontstaat dat geschikt is voor 'ommetjes' te voet. Een inrit mag niet worden aangelegd aan de kant van of uitkomend op zo'n pad. Tot slot zijn er nog zogeheten schouwpaden (ten behoeve van onderhoud) die de slingerende bedding van de beken volgen.

Beplanting, erfafscheidingen

De hagen die in Meander Noord worden aangeplant passen bij de grondwaterstand ter plekke en zijn bovendien bijzonder geschikt als woongebied voor diverse vogelsoorten. De kavelgrenzen worden aan de openbare zijde vastgelegd door het aanplanten van de haag. De haag wordt aangeplant op gemeenteground en ook op hoogte (van 1 meter) gehouden. De haag wordt alleen ter plaatse van de inrit doorbroken. Eventuele (bij voorkeur houten) entreehekken zijn niet breder dan de inrit. Voor gemeenschappelijke erfafscheidingen, dus tussen aangrenzende kavels, gaat de voorkeur uit naar groenelementen omdat die het beste passen bij het landschap in dit woongebied. De bestaande bomen zijn ingepast in het stedenbouwkundige plan.



Bouwrichtlijnen

U mag zelf een architect en bouwbedrijf kiezen. Wij hebben geprobeerd zo min mogelijk beperkingen op te leggen en de bouwers zo veel mogelijk vrijheid te geven zonder dat dit afbreuk doet aan het landschappelijke karakter van het gebied. Er geldt wel een aantal architectonische en bouwtechnische voorschriften en voorwaarden. Die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Ieder woongebied van Dalmeden heeft zijn eigen specifieke spelregels. Voor Dalmeden is een speciaal Q-team opgericht, dat de architectonische kwaliteit van de woningontwerpen aan de ontwikkelcriteria toetst en u kan adviseren. De adviezen van het Q-team zijn bindend voor het welstandsadvies.

De belangrijkste richtlijnen uit de ontwikkelcriteria zijn:

- Alle kapvormen zijn toegestaan. Het dak van het hoofgebouw mag samengesteld zijn uit meerdere kapvormen;
- De inrit is maximaal 5 meter breed. De kavelzijde is in de illustratie hiernaast weergegeven en de exacte locatie wordt door de kavelkoper bepaald;

Twee (realistisch bruikbare) opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein dienen onderdeel te zijn van het ontwerp.

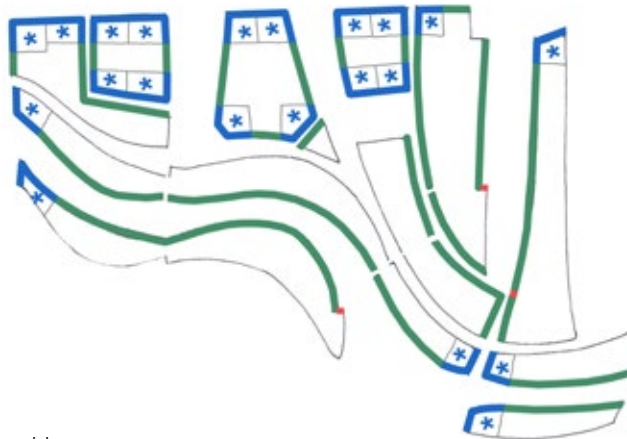
-  De kavelzijde waar de inrit komt is vastgelegd
-  De locatie van de inrit is vastgelegd
-  De kavelzijde waar de inrit komt is vrij te kiezen

* Kavels met een uitzondering:

In het bestemmingsplan is de formele voorzijde van de kavel bepaald.

Als de inrit (max. breedte 5 meter) niet aan de formele voorzijde komt te liggen, hebben alléén deze kavels de mogelijkheid om een tweede doorgang (max. breedte 1,5 meter) voor toegankelijkheid van de voordeur te realiseren. Er wordt geen trottoir aangelegd.

Als de inrit aan de formele voorzijde wordt aangelegd mag er géén tweede doorgang (van max. 1,5 meter) worden toegevoegd.



Het volledige bestemmingsplan en de welstandsnota voor deze kavels vindt u op www.kavelsinhengelo.nl

Bouwrichtlijnen

De belangrijkste richtlijnen uit het bestemmingsplan zijn:

Hoofdgebouwen

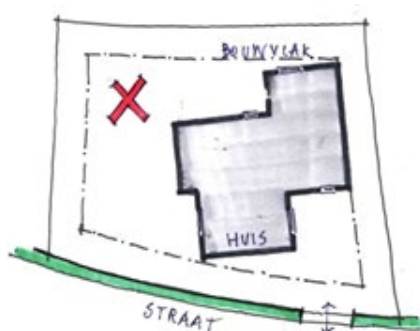
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' deze regel buiten toepassing blijft. Voor deze gronden geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', of nagenoeg parallel daaraan, gebouwd dient te worden tot maximaal 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn';
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. indien op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is opgenomen mag de totale oppervlakte van het hoofdgebouw (exclusief aan-/uitbouwen en bijgebouwen) niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven oppervlakte.

Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk doordat er nog een beroepzaak loopt bij de Raad van State. Dit beroep richt zich op het groenplan Dalmeden en niet op de woningbouwkwavels.

Parallel aan de straat:

In Meander-noord hebben een deel van de straten lichte curves. Het gewenste straatbeeld is dat de woonhuizen met de voorgevel zoveel mogelijk parallel aan de straat gebouwd worden.



Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

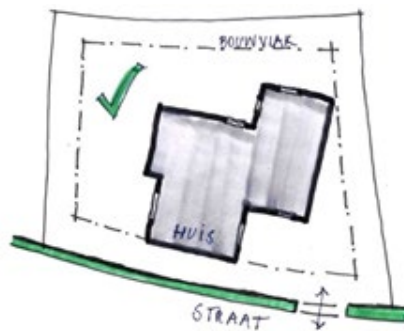
Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 1. 50 m²;
 2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 6.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

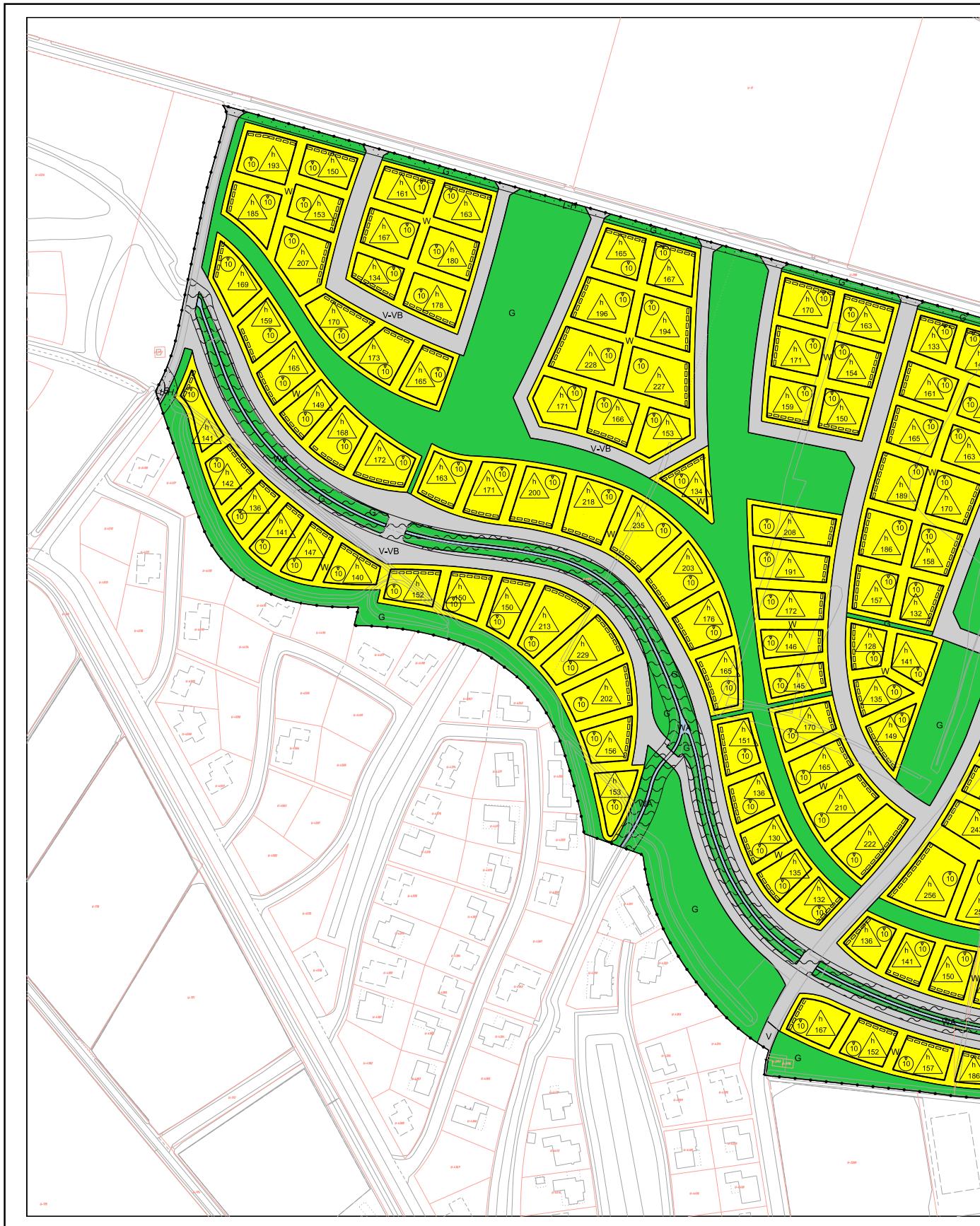
Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken

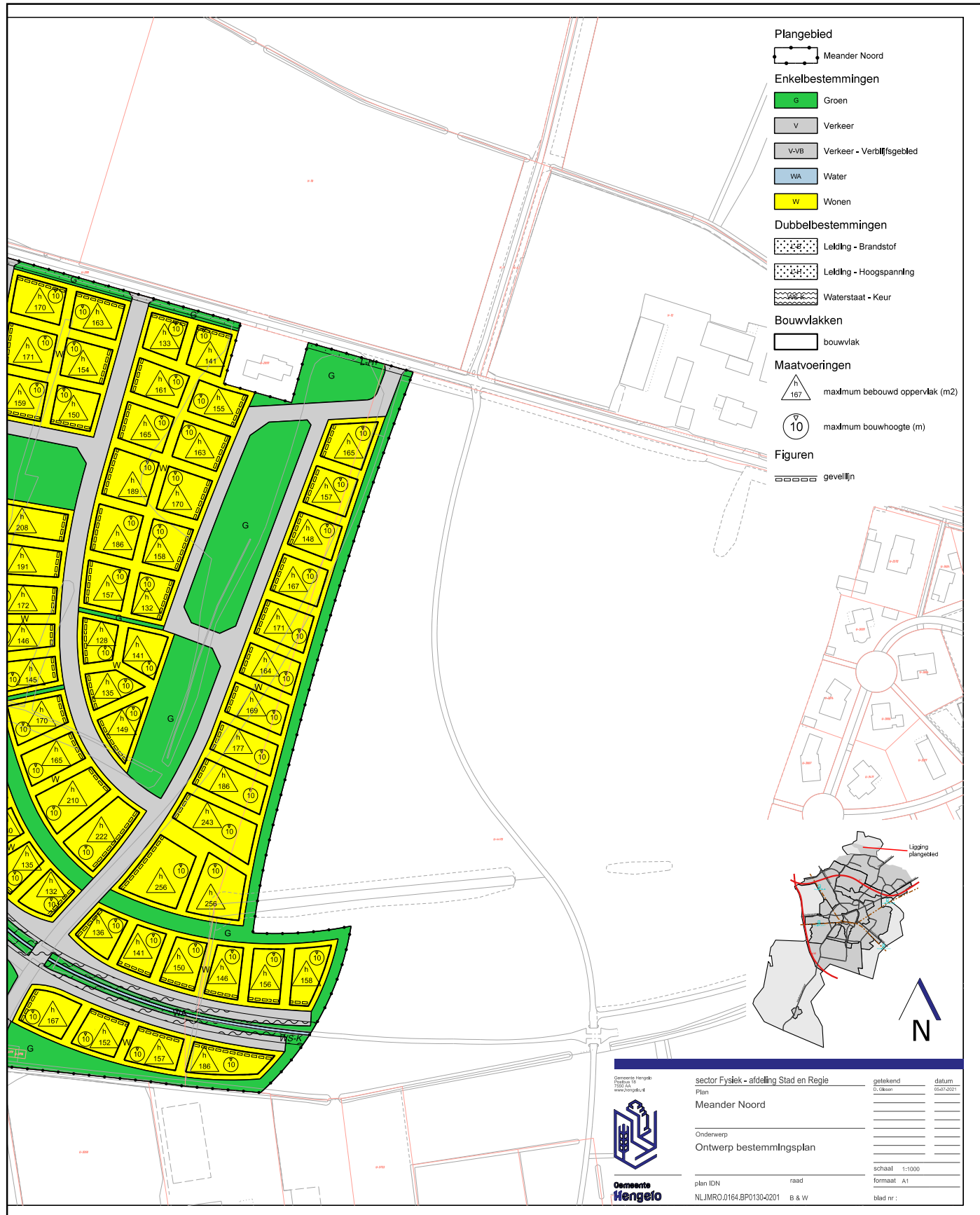
Onder bepaalde voorwaarden kunnen bijbehorende bouwwerken vergunningvrij worden gebouwd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor meer informatiepunt kijk op de website van Informatiepunt leefomgeving (<https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/>)

Het parallel bouwen aan de straat is niet afdwingbaar, maar levert wel een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke samenhang in de straat. Hoe meer een woonhuis afwijkt van het bouwvlak aan de straatzijde, hoe rommeliger een straat er uit ziet.



Verbeelding (bestemmingsplan)





Contact



Marije Brummelhuis en Jolanda van Essen zijn klanten-begeleiders van de gemeente Hengelo.

Wat kunnen we voor u betekenen?

Wij vinden het belangrijk dat u één aanspreekpunt hebt voor al uw vragen over Dalmeden. Als geïnteresseerde of misschien als toekomstige bouwer hebt u waarschijnlijk veel vragen.

Hierbij kunt u denken aan:

- Wat is de planning die de gemeente hanteert?
- Hoe is de kaveluitgifte precies geregeld?
- Wat mag ik precies bouwen?
- Hoe staat het met mijn bouwvergunning?

Voor deze en veel andere vragen kunt u bij ons terecht.

Hoe kunt u ons vinden?

Wij zijn tijdens kantooruren (8.30 tot 16.00 uur) telefonisch bereikbaar op het volgende telefoonnummer: 14 074.

Ook kunt u uw vragen stellen via gemeente@hengelo.nl of bij ons langskomen. Belt u dan eerst voor een afspraak.



www.kavelsinhengelo.nl



Gemeente
Hengelo