

Bouw uw eigen woning in
Meander Noord

(Fase 2)

Verkoopbrochure

Mei 2026

www.kavelsinhengelo.nl



Gemeente
Hengelo



Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 4
Optie en aankoop	pag. 5
Maatvoering en kavelprijzen	pag. 6
Bouwrichtlijnen	pag. 8
Verbeelding (bestemmingsplan)	pag. 10
Netcongestie	pag. 12
Wegen en groen	pag. 14
Contact	pag. 16

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 opnemen 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

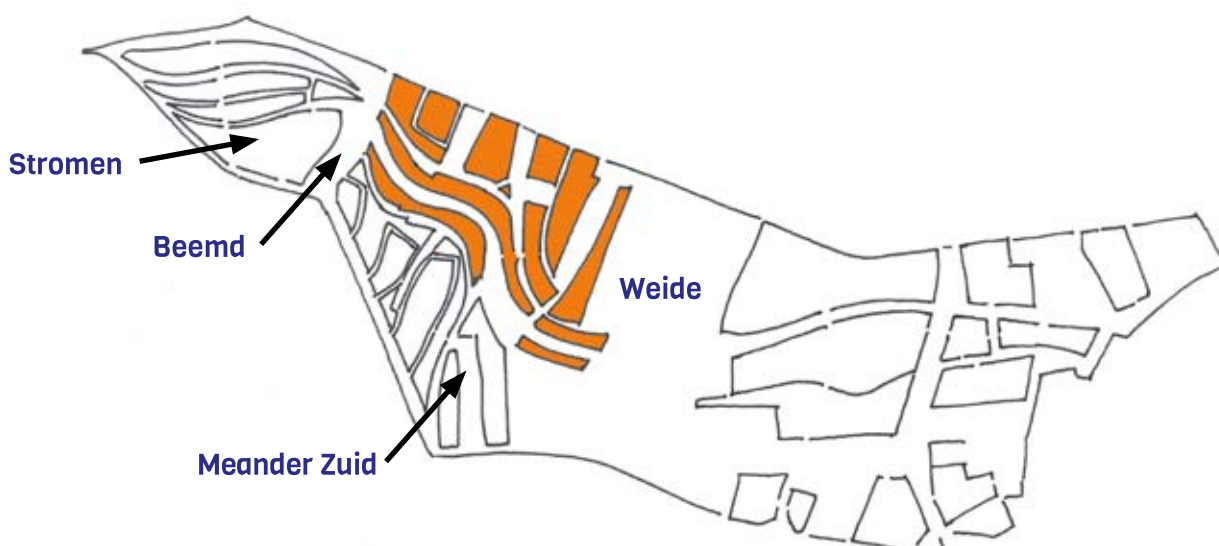
Wie kiest voor Dalmeden, kiest voor buitengewoon wonen. Uniek, landelijk wonen en toch alle voorzieningen dichtbij. Dat kan in Dalmeden, de nieuwe woonwijk die de gemeente Hengelo de komende jaren ten noorden van Hengelo bouwt. Er komen ongeveer 500 huizen op veelal ruime kavels in een landelijk gebied. 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, houtsingels 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

Optie en aankoop

De uitgifte van de kavels in Meander Noord gaat in 2 fases. Fase 1 is reeds in de verkoop waarbij het merendeel van de kavels is ondertussen is verkocht. In juni 2026 gaan we starten met de verkoop van fase 2.

1. De kavels van fase 2 Meander Noord gaan op maandag 29 juni 2026 van 11.00 uur tot 14.00 uur in de verkoop. Bij de start van de uitgifte geldt het principe 'Wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Om voor uw kavel in aanmerking te komen moet u bij de start uitgifte fysiek aanwezig zijn.

Voor de kavels die na deze start verkoop nog vrij zijn blijft het principe van 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' gelden. Maar dan dient het verzoek schriftelijk (via de kavelkiezer op de website www.kavelsinhengelo.nl of via de mail) bij ons binnen te komen.

Bent u geïnteresseerd in een kavel die al in optie is? Dan kunt u hier als belangstellende achter geplaatst worden. Op onze website www.kavelsinhengelo.nl kunt u precies zien wat de status is van de verschillende kavels.

2. Als u voor een optie in aanmerking komt, sturen wij u de optieovereenkomst toe. Deze optie heeft in eerste instantie een looptijd van maximaal 20 weken. Hierbij zijn de eerste 10 weken kosteloos. Over de tweede 10 weken brengen wij, bij teruggave van de kavel, 4% rente in rekening. U dient binnen deze 20 weken over te zijn gegaan tot het indienen van een complete, ontvanke-lijke aanvraag omgevingsvergunning! Nadat de omgevingsvergunning is ingediend kunt u kiezen voor een extra derde optietermijn van 10 weken. Over de derde 10 weken brengen we altijd 4% rente in rekening.

3. Na het indienen van de omgevingsvergunning en voor het einde van de optieperiode kunt u aangeven dat u de koopovereenkomst toegestuurd wilt krijgen. 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 bouw-kavel.

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



Maatvoering en Kavelprijzen

Kavelnummer	Oppervlakte	Koopsom
15	676	€ 372.232,73
16	635	€ 354.833,23
17	659	€ 365.071,57
18	594	€ 337.342,72
19	673	€ 371.043,93
20	688	€ 377.442,90
21	562	€ 307.507,02
22	568	€ 326.251,19
23	542	€ 330.917,64
24	563	€ 340.324,10
25	587	€ 351.074,37
26	558	€ 321.985,21
37	652	€ 380.189,66
38	685	€ 394.971,26
39	801	€ 446.930,85
40	871	€ 478.285,78
41	940	€ 509.192,77
42	813	€ 452.305,97
43	704	€ 384.268,46
44	658	€ 364.644,97
45	607	€ 342.888,49
46	599	€ 356.449,50

Kavelnummer	Oppervlakte	Koopsom
47	600	€ 356.897,43
48	850	€ 468.879,30
49	917	€ 498.890,44
50	808	€ 450.066,34
51	624	€ 367.647,68
52	612	€ 345.021,48
68	604	€ 341.608,70
69	542	€ 330.917,64
70	519	€ 320.615,30
71	541	€ 330.469,71
72	528	€ 324.646,64
101	542	€ 315.159,65
102	563	€ 324.118,20
103	601	€ 340.328,91
104	583	€ 349.282,65
105	623	€ 384.685,46
106	631	€ 388.439,52
107	668	€ 387.356,49
108	607	€ 360.032,92
109	629	€ 369.887,32
110	743	€ 420.951,05

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

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 hoofdbouwwerk 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.

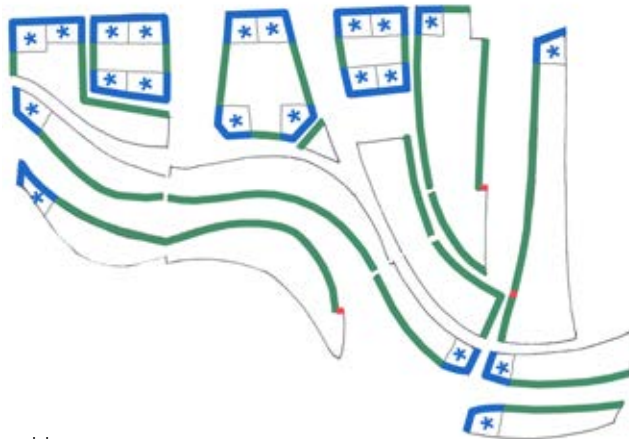
- De kavelzijde waar de inrit komt is vastgelegd
- De locatie van de inrit is vastgelegd
- De kavelzijde waar de inrit komt is vrij te kiezen

* 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:

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- 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';
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- 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 woningbouwkevels.

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:

- aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 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;
- de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

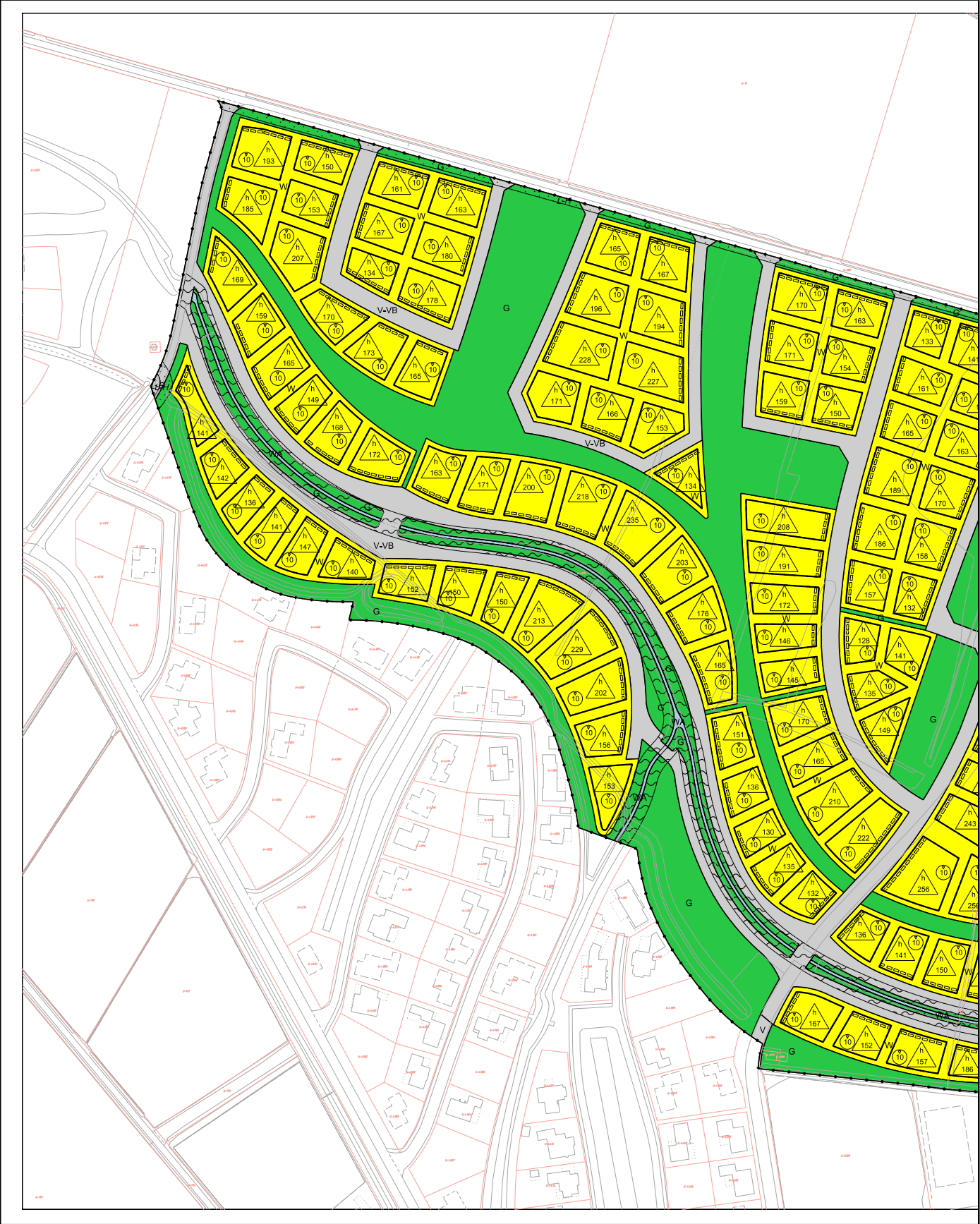
Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken

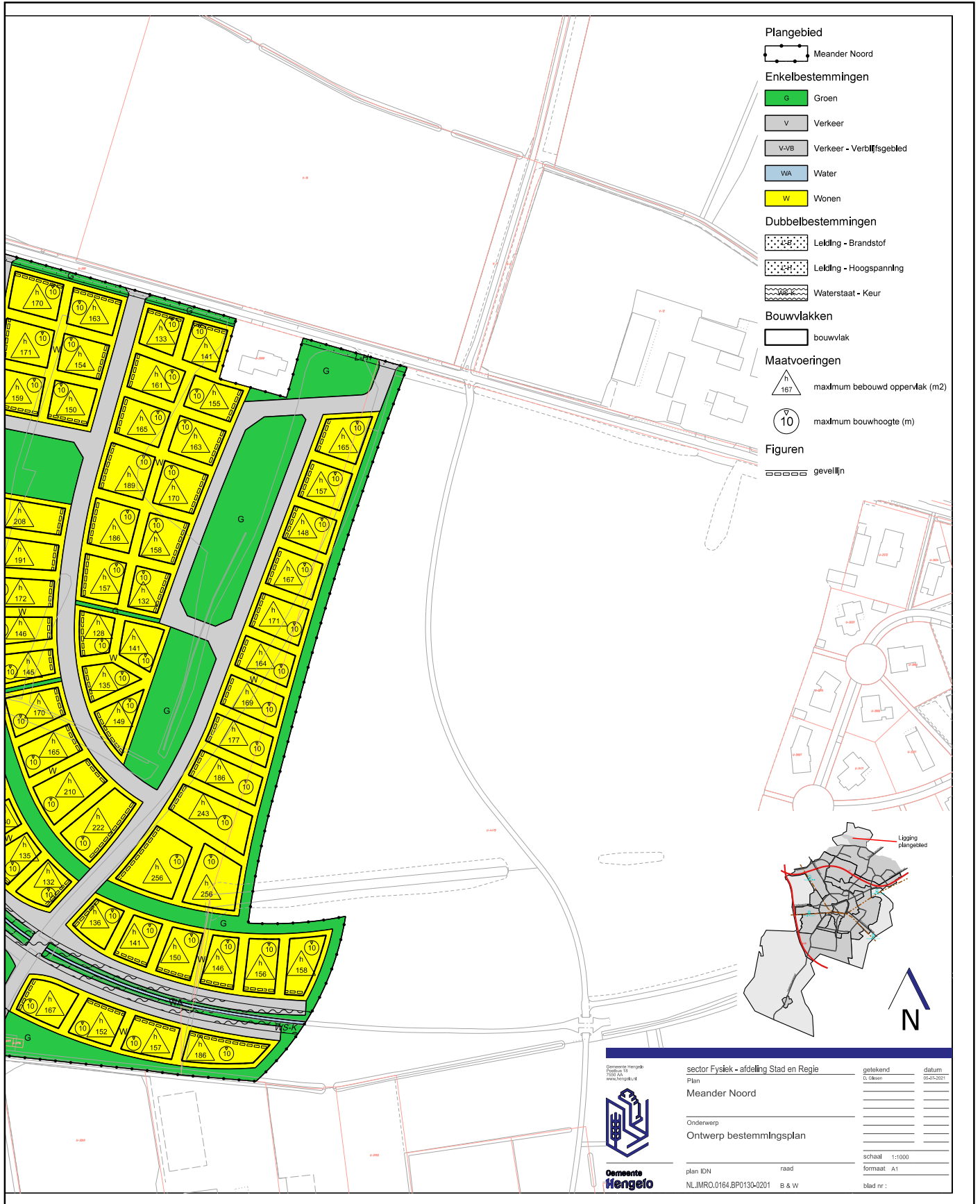
Onder bepaalde voorwaarden kunnen bijbehorende bouwwerken vergunningvrij worden gebouwd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor meer informatiepunt kijk op de website van Informatiepunt leefomgeving (<https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/>)

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)





Gemeente Hengelo Postbus 15 7500 AA Hengelo		sector Fysiek - afdeling Stad en Regie Plan Meander Noord Onderwerp Ontwerp bestemmingsplan	gelekend D. Slikken	datum 05-07-2021
plan IDN	raad	schaal	1:1000	
NL.IMRO.0164.BP0130-0201	B & W	formaat	A1	
		blad nr.:		

Netcongestie

Wat is netcongestie?

Economische groei, verduurzaming van woningen, de behoefte aan energie-autonomie en de elektrificatie van onze maatschappij (bedrijven, huishoudens en mobiliteit) zorgen voor een grote toename van de vraag naar elektriciteit.

Maar ook de teruglevering aan het net door de sterke groei van het aantal zonnepanelen zorgt voor een belasting van het elektriciteitsnet. De beschikbare transportcapaciteit op het net is echter niet groot genoeg om te kunnen voldoen aan deze groei van vraag en aanbod. Dit tekort aan transportcapaciteit noemen we netcongestie.

Het elektriciteitsnet bestaat uit 3 samenwerkende niveaus (netvlakken): hoog-, midden- en laagspanning. Als het transport op één niveau vastloopt, merken de andere niveaus dat ook. Bij elektriciteit leidt zo'n opstopping niet tot file zoals op een autoweg, maar tot overbelasting. Dat kan stroomstoringen of schade veroorzaken. De overbelasting van het net doet zich niet continu voor, maar varieert.

Netcongestie doet zich momenteel voor op veel plekken in Nederland, ook in Hengelo. De gevolgen hiervan zijn dat gebruikers die voor het eerst/ meer ruimte op het elektriciteitsnet (transportcapaciteit) en/of een grotere aansluiting nodig hebben niet in alle gevallen meer kunnen worden aangesloten.



Een nieuw prioriteringskader aansluitingen

Op basis van de Elektriciteitswet moeten de netwerkbedrijven, volgens het non-discriminatiebeginsel, verzoeken voor een aansluiting op het elektriciteitsnet behandelen in de volgorde van binnenkomst. Het gevolg hiervan is dat aanvragen voor kleine en grote aansluitingen in de volgorde van aanmelden worden behandeld. In het verleden was dat geen probleem. Voor kleinverbruik werd capaciteit gereserveerd, er was voldoende netruimte om alle aanvragen te honoreren.

Echter door de toenemende druk op de elektriciteitsnetwerken is dit principe niet langer houdbaar. De toenemende netcongestie zorgt voor problemen. Het gevolg is dat grootverbruikers zoals bedrijven en instellingen geen aansluiting meer krijgen.

Daarom stelde de Autoriteit Consument en Markt (ACM) een nieuw prioriteringskader op, dat op 1 januari 2026

van kracht werd. De netwerkbedrijven moeten aanvragen behandelen aan de hand van een prioriteringskader. Hierdoor krijgen maatschappelijk belangrijke functies een prioritaire status in de het aanvraagproces. Ook komt het onderscheid tussen klein- en grootverbruikers te vervallen.

Hoe nu verder

Particuliere bouwers in Hengelo die een nieuwe woning willen bouwen kunnen nog tot 1 juli 2026 een netaansluiting (kleinverbruik) aanvragen, en krijgen deze automatisch toegewezen. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat je een huisnummer hebt. Deze wordt pas vrijgegeven nadat de omgevingsvergunning is verleend.

Per 1 juli 2026 gaat het prioriteringskader ook gelden voor kleinverbruik aansluitingen (woningen). Alles rond deze netcongestie is op dit moment volop in ontwikkeling. Voor de laatste ontwikkelingen verwijzen wij u naar de nieuwsbrief op onze website www.kavelsinhengelo.nl.



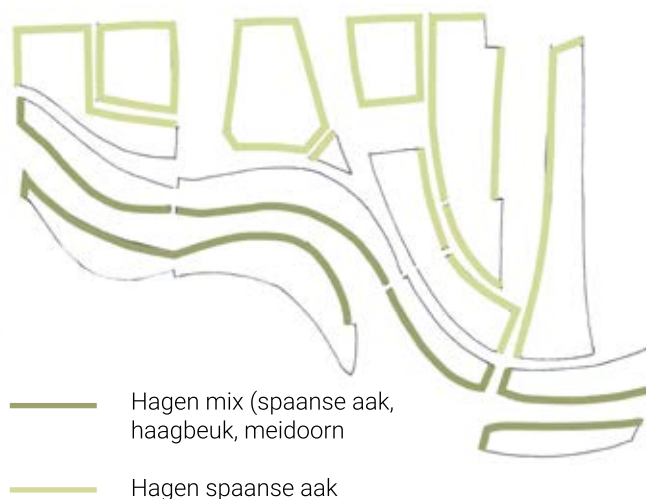
Wegen en groen

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 in het noordelijk deel lopen grofweg in noord-zuidelijke richting en rond de beek in oost-westelijke richting. De kavels 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 gemeentegrond 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.



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

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester van de Dussenplein 1

Postadres
Postbus 18, 7550 AA Hengelo

Telefoonnummer
14-074

E-mail
Gemeente@hengelo.nl

www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo