

Januari
2026

Bouw uw eigen woning in

Erve Hemmelhorst

Verkoopbrochure

www.kavelsinhengelo.nl

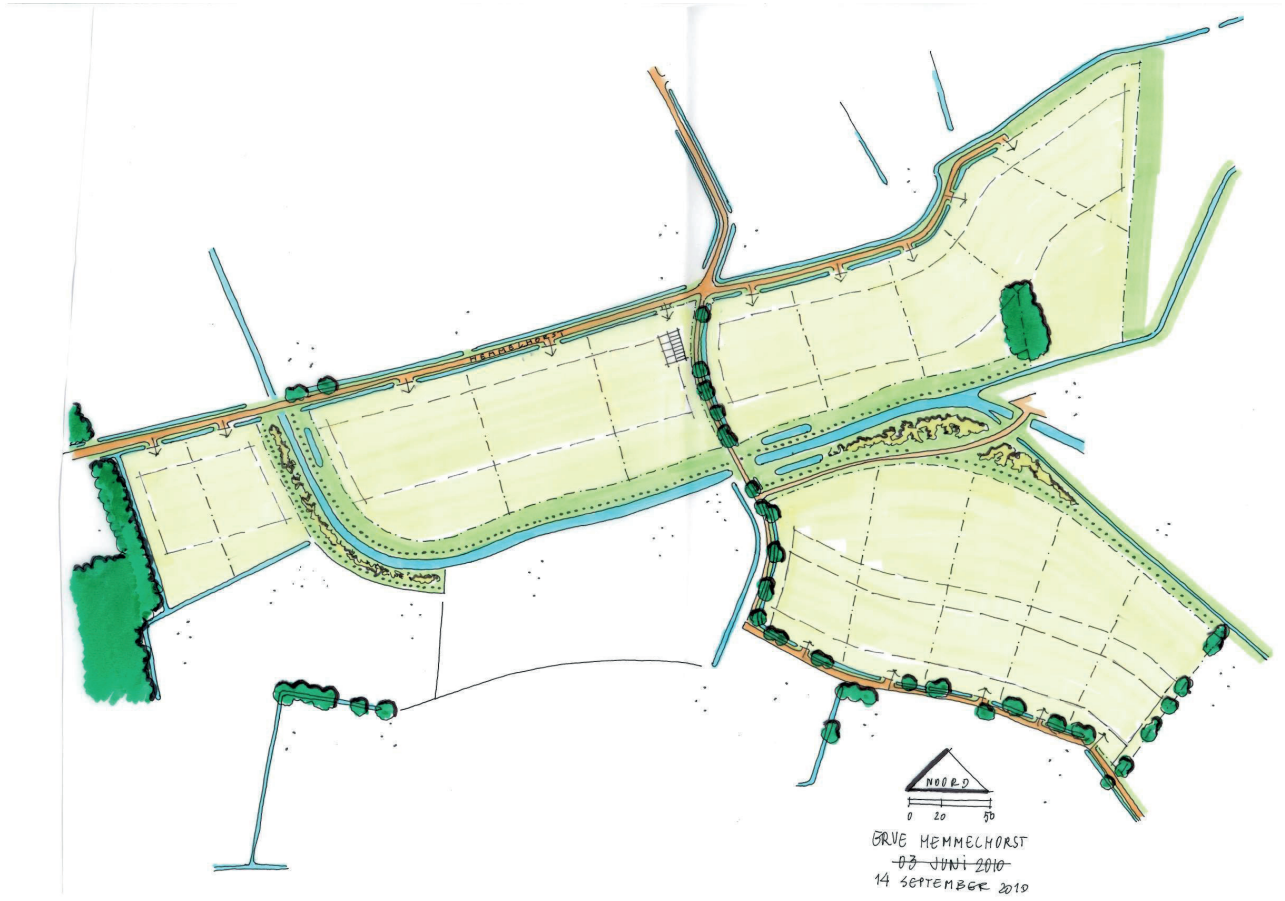
Gemeente Hengelo

Inleiding

Erve Hemmelhorst

Het gebied ligt op de gemeentegrens van Hengelo (O) en Borne. Het grenst aan landelijk gebied in Borne en Hengelo, en ligt westelijk van deelgebied Stromen van Dalmeden. Het gebied is rijk aan groen en beken. U fietst zo het Twentse achterland in richting de Gammelkerbeek en Saasveld.

Oorspronkelijk is het een “wijkerslocatie”, een locatie waar bijvoorbeeld op andere locaties uitgekochte bewoners een nieuwe plek konden vinden. Inmiddels is de locatie vrij beschikbaar voor wie hier wil wonen. Daarom wordt het gebied nu in de openbare verkoop gebracht, een unieke buitenkans!



De kavels binnen gemeente Hengelo

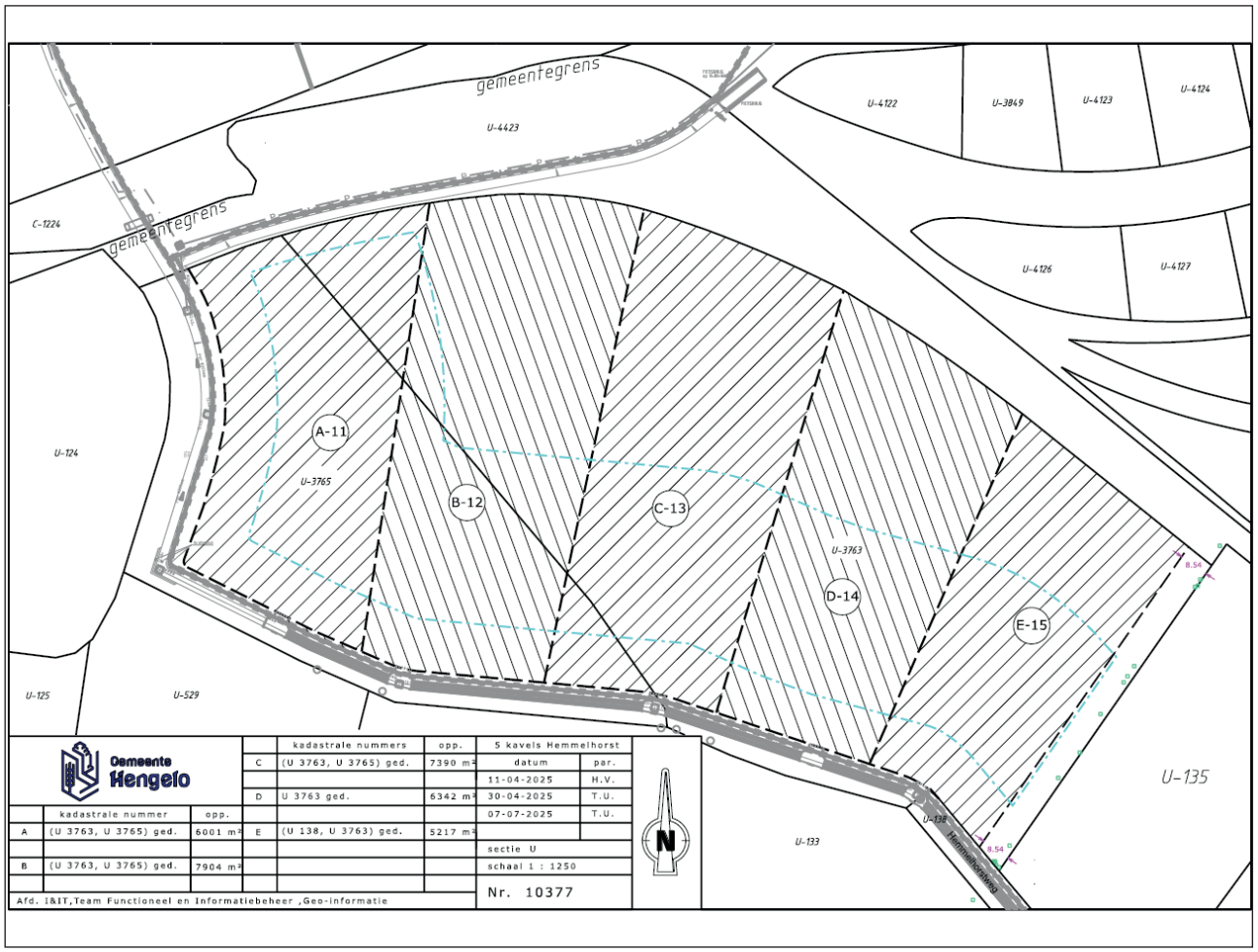
Het Hengelose deel van dit plan valt binnen de wijk: Buitengebied. Toch zijn (winkel)voorzieningen slechts op 1,5 km. afstand. De kavels zijn aan de achterzijde omsloten door een groene zone en de Slangenbeek. Rust en ruimte is wat de klok slaat.

Kavel 15 (rechtsonder op bovenstaande afbeelding) heeft een kavelgrens die aansluit op een brede strook openbare gemeentegrond met grote bomen.

Ontsluiting

U verlaat de locatie door de nieuwe ontsluitingsweg die aansluit op de Hemmelhorstweg/ Krombekkenweg. De nieuwe ontsluitingsweg is aangelegd met een soort betonstroken zoals passend bij het landelijk gebied. Passend bij het buitengebied is er géén buitenverlichting aanwezig in de openbare ruimte. Houd u hier rekening mee. Aan het einde van de ontsluitingsweg loopt (langs kavel 11) een halfverhard fiets/wandelpad verder door richting de Slangenbeek en sluit aan op het geasfalteerde fietspad.

Bouwkavels en prijzen



Kavelgroottes en prijs incl. BTW (p.p. 2026 excl. transactiekosten notaris/kadaster)

Kavel 11	**6.001 m²**	**€ 744.000,-**
Kavel 12	**7.904 m²**	**€ 765.000,-**
Kavel 13	**7.390 m²**	**€ 760.000,-**
Kavel 14	**6.342 m²**	**€ 749.000,-**
Kavel 15	**5.217 m²**	**€ 737.000,-**

Optie- en verkoopperiode

Zodra u in aanmerking komt voor een optie, ontvangt u van ons een optieovereenkomst en een model koopovereenkomst met algemene voorwaarden. Zo weet u exact waar u aan toe bent als u later besluit tot aankoop. Omdat de kavels eigendom zijn van gemeente Borne, staan alle contracten op naam van Borne en niet van Hengelo. Deze optie heeft een looptijd van 30 weken. Hierbij zijn de eerste 10 weken gratis. Daarna is de tweede termijn van 10 weken rentedragend, tenzij u de kavel aankoopt. Er is ook nog een derde 10 weken termijn als u die nodig heeft. Die is altijd betaald tegen wettelijke rente, of u de kavel koopt of niet. In deze periode van 20 of 30 weken heeft u tijd om uw bouwwensen en -mogelijkheden van uw kavel te onderzoeken, zowel binnen de regels over beeldkwaliteit als het omgevingsplan, alsook uw financiële mogelijkheden.



Na afloop van 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 betaalt u over de daarna volgende 6 maanden wettelijke rente. Binnen deze 9 maanden moet u de koopakte bij de notaris laten passeren.

Bouwrichtlijnen

Hieronder leest u een aantal spelregels voor de situering en uitstraling van de bouw van uw woning op deze kavels:

Beeldkwaliteit

Situering van bouwwerken

- De voorgevel van nieuwbouw dient op de straatzijde te zijn georiënteerd.
- Een kavel wordt in de diepte in zones verdeeld.
  1. De eerste zone is bestemd voor de woonbebouwing.
  2. In de tweede zone kunnen eventuele bijgebouwen gerealiseerd worden.
  3. De derde zone blijft onbebouwd of is enkel bestemd voor vergunningsvrije bebouwing. De achterzijde van de kavels blijven daardoor open en transparant.
- Aan- en uitbouwen moeten in vormgeving, materiaal en kleur passen bij de hoofdbouwmassa en daaraan ondergeschikt zijn.
- Parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Toegepaste materialen dienen traditioneel en duurzaam te zijn: baksteen, hout of een combinatie daarvan.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen, riet of zink.

Hoofdvorm van bouwwerken

- De woongebouwen die aan de straatzijde gelegen zijn dienen voorzien te zijn van een zadeldak of een samenstelling van zadeldaken. Voor de overige bebouwing, verder naar achteren op de kavel gelegen, is elke kap vorm toegestaan.

U, en de architect/ontwerper kan het beeldkwaliteitsplan online vinden op: Ruimtelijke randvoorwaarden Erve Hemmelhorst. De struwelen zijn aangelegd en er is ruimte achter de percelen voor een schouwpad.
Erve Hemmelhorst: 5.3 Ruimtelijke randvoorwaarden.

Omgevingsplan

De bebouwingsmogelijkheden uit het omgevingsplan zijn te vinden in het "bestemmingsplan Erve Hemmelhorst, dat is vastgesteld op 20 oktober 2010. Op de bouwkavels 12 t/m 15 ligt zowel een woonbestemming als een agrarische bestemming. Op kavel 11 ligt hoofdzakelijk een woonbestemming. Op kavels 14 en 15 ligt voor een beperkt gedeelte, de dubbelbestemming waterstaat. Een aantal regels (niet limitatief) worden hieronder genoemd. U dient een omgevingsvergunning in, in het omgevingsloket (online). U komt te wonen in de gemeente Hengelo, die daarom uw bouwaanvraag toetst.



Woonbestemming:

a. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1.000 m3;
b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 7,5 meter aan beide zijden;
c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 10 meter uit de aan de straatzijde gelegen bouwgrens;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter;

Het volledige bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor deze kavels vindt u op www.kavelsinhengelo.nl

Aan- uit en bijgebouwen:

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer dan 50 m^2 bedragen
- de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer dan 150 m^2 bedragen

Agrarisch met waarden:

- De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. instandhouding en versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid', voor openheid, met dien verstande dat het kweken van boomkwekerijge wassen niet is toegestaan;
c. hobbymatige agrarische activiteiten;
d. extensieve recreatie.
   met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op dit gedeelte mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

Dubbelbestemming op "agrarisch met waarden":
Waterstaat
De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor watersystemen als fysiek systeem van watergangen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

Kelder?
Zowel technisch als juridisch is dit mogelijk. Bij de bouwaanvraag moet u wel een goede berekening toevoegen. Daarnaast is het belangrijk om de kelder goed waterdicht te maken gezien de hoge grondwaterstand in het gebied. Verder moet u de kelder onder uw woning plaatsen en niet bijvoorbeeld op een plek onder de tuin.

U, en de architect/ontwerper kan het omgevingsplan online vinden op: Erve Hemmelhorst - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Aansluiting riolering

Voor het aansluiten van riolering moet u een aanvraag indienen. U mag niet zelfstandig een aansluiting op het riool maken. De gemeente legt de aansluiting, inclusief het ontstoppingsputje aan (op de grens van uw terrein). Daarna wordt gecommuniceerd waar precies het ontstoppingspunt ligt. U moet zelf zorgen voor de aanleg van de riolering op eigen grond vanaf het aangelegde ontstoppingsstuk.

U moet de rioolaansluiting minimaal drie weken voor de gewenste aansluitdatum aanvragen. De aanvrager betaalt de aansluiting. De kosten voor een reguliere aansluiting waren in 2025 ongeveer € 1.200,-. Meer informatie en gemakkelijk digitaal aanvragen kunt u vinden op www.hengelo.nl en zoek op "rioolaansluiting".

Hemelwaterafvoer

Hemelwater wordt bovengronds opgevangen, geborgen en afgevoerd. U dient hemelwater zoveel mogelijk te bergen, te laten infiltreren danwel her te gebruiken op eigen terrein. Overtollig hemelwater kan op deze wijze vertraagd worden afgevoerd en bovengronds op de eigen kavelgrens worden aangeboden naar de openbare ruimte. Dit kan via natuurlijk verhang, goten of eventueel via een 'kolk' met open bodem. Houdt dus ook rekening met de maaiveldhoogte van de andere zijde van de kavelgrens. Het overtollige hemelwater kan zodanig naar een wadi, naar sloten of naar de kolken in de openbare ruimte stromen. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het riool en het is niet toegestaan om voorzieningen van waterafvoer aan te brengen op gemeentegrond, noch om hemelwater af te laten stromen naar naburige private percelen.

Uitwegvergunning

Vraag de uitwegvergunning gelijktijdig aan bij uw aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Anders dient u dit later nog apart te doen. De gemeente vergoedt voor u de leges van de uitwegvergunning omdat we vinden dat deze bij de bouwkavel hoort.

Sonderingsonderzoek

Tijdens de optieperiode kunt u sonderingsonderzoek laten verrichten naar de draagkracht van de grond. Afhankelijk van de grondwaterstand en grondsoort in de wijk, is er een kans dat een woning een extra stevige fundering nodig heeft. Om het soort fundering te kunnen bepalen, zult u sonderingsonderzoek moeten laten uitvoeren door een deskundige. Naast grondwaterstand en grondsoort, is ook het type woning bepalend voor de noodzaak voor een bepaalde fundering. Een vuistregel is: Hoe zwaarder of hoger uw woning, hoe groter de kans op een extra verstevigde fundering.

Contact



Voor Erve Hemmelhorst kunt u contact opnemen met **Jesse Roorda**.

Wat kan ik voor u betekenen?

Wij vinden het belangrijk dat u één aanspreekpunt hebt voor al uw vragen over Erve Hemmelhorst. 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?

Tijdens kantooruren (9.00 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

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