

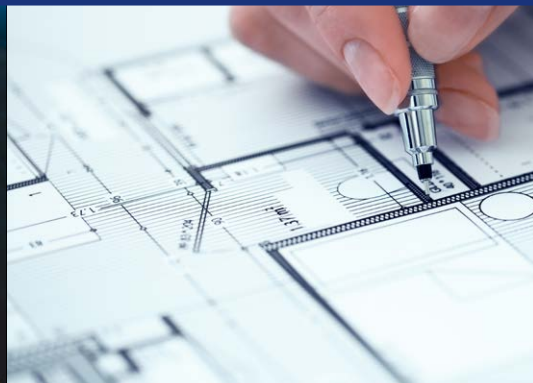


Gemeente  
**Hellendoorn**



Plan

Hellendoorn-Noord





## Noaberschap

### is hier nog heel gewoon

Een gezellig dorp waar 'noaberschap' nog bestaat en wonen in een rustige en groene omgeving. We hebben het over het dorp Hellendoorn. Aan de rand van dit prachtige dorp ligt nieuwbouwwijk Hellendoorn Noord. Een goed bereikbare wijk met alle voorzieningen in de buurt. Fase 1a is afgerond. Nu is het tijd voor fase 1b.

Heeft u altijd al gedroomd van het bouwen van een eigen woning? Het vervolg van plan Hellendoorn Noord maakt dit mogelijk. In deze fase komen 22 bouwkvavels vrij voor woningbouw. Een groene speelse wijk. In de bestaande fase zijn speelvoaciliteiten te vinden voor de kinderen.

De schuine lijnen van de wijk slaan twee vliegen in één klap: gunstige bezonning van de woningen en een speels, vriendelijk effect. Daarnaast is het mogelijk om levensloopbestendige woningen te bouwen. Als u levensloopbestendig bouwt, biedt het bestemmingsplan in sommige gevallen ook meer bebouwingsmogelijkheden.

## Bouwkvavels

Fase 1b van Hellendoorn Noord omvat 12 kvavels voor twee-onder-één-kapwoningen en 10 kvavels voor (geschakelde) vrijstaande woningen, in totaal 22 bouwkvavels.

In de onderstaande tekening worden de kvavels, inclusief de ligging en nummering weergegeven.



## Kavellijst plan Hellendoorn-Noord

De nummers op de tekening verwijzen naar onderstaande kavellijst. In deze lijst vindt u de types, oppervlaktes en de prijzen van de kavels.

Nr.	Type	Breedte	Diepte	Opp. in m2	Prijs incl. BTW*
62	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
63	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
64	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
65	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
66	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
67	2/1-kap	max. 18 m	ca. 25 m	371	€ 132.200,-
68	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
69	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
70	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
71	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
72	2/1-kap	ca. 10 m	ca. 25 m	250	€ 89.700,-
73	2/1-kap	max. 16 m	ca. 25 m	322	€ 115.000,-
74	Vrijstaand	max. 15,5 m	ca. 25 m	386	€ 137.500,-
75	Vrijstaand	max. 15,5 m	ca. 26 m	387	€ 137.800,-
76	Vrijstaand	ca. 15 m	ca. 24 m	379	€ 135.000,-
77	Vrijstaand	max. 15 m	max. 25 m	352	€ 125.500,-
78	Vrijstaand	ca. 15 m	ca. 25 m	375	€ 133.600,-
79	Vrijstaand	ca. 15 m	ca. 25 m	375	€ 133.600,-
80	Vrijstaand	ca. 15 m	ca. 25 m	375	€ 133.600,-
81	Vrijstaand	max. 20 m	max. 37 m	669	€ 236.800,-
82	Vrijstaand	ca. 20 m	ca. 37 m	740	€ 261.700,-
83	Vrijstaand	max. 25 m	max. 37 m	785	€ 277.500,-

\*Genoemde prijzen zijn inclusief BTW en overdrachtskosten (o.a. notariële kosten en kadastraal recht).

## De (bouw)mogelijkheden

Voor het bouwen van een woning heeft u een omgevingsvergunning nodig. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan diverse regels vastgelegd die de bouw mogelijkheden bepalen.

### De belangrijkste regels zijn:

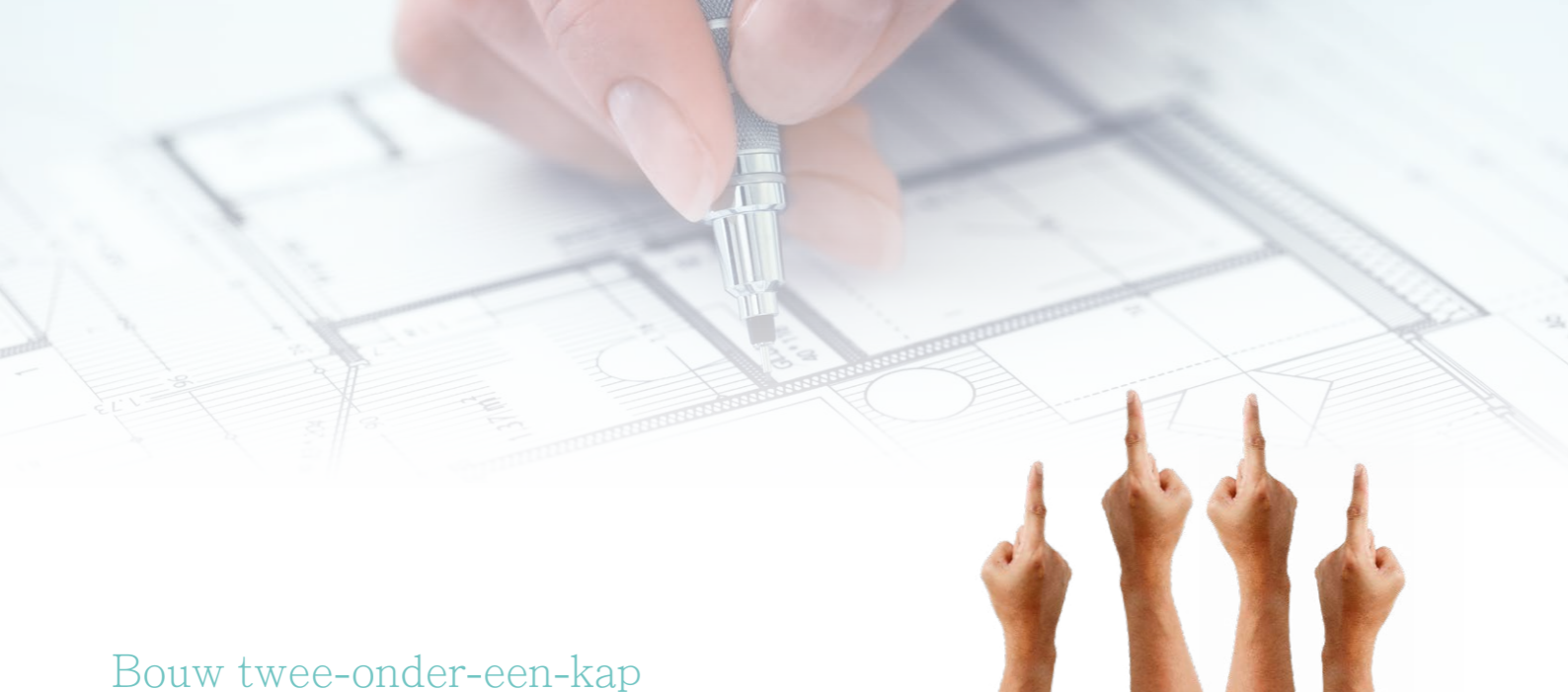
- ✔ De woningen moeten worden gerealiseerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
- ✔ De afstand van het hoofdgebouw tot de zijgrens van het perceel is minimaal 3 meter.
- ✔ Bijgebouwen, zoals een garage, mogen tegen de perceelsgrens worden gebouwd.
- ✔ Per woning kunnen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 75 m2 worden gerealiseerd.
- ✔ De goothoogte voor hoofdgebouwen bedraagt de minimum en maximum goothoogte van respectievelijk 2,50 meter en 6 meter, de maximum bouwhoogte van 10 meter en de minimum en maximum dakhelling van respectievelijk 30° en 55°.
- ✔ Elke woning dient op eigen terrein te voorzien in parkeerruimte voor minimaal twee auto's (per auto een parkeerplek van tenminste 2,5 meter bij 5 meter).

### Voor de drie noordelijke kavels (kavel 81, 82 en 83) gelden aanvullende/afwijkende regels, namelijk:

- ✔ De goothoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximum 3,50 meter, de maximum bouwhoogte is 9 meter en de minimum en maximum dakhelling is respectievelijk 35° en 60°.
- ✔ Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" dienen de gevels van het hoofdgebouw op de tweede bouwlaag te zijn voorzien van een dove gevel. Dit geldt niet voor de gevel die is gericht naar de straat waaraan de woning is ontsloten. Deze kavels grenzen aan een geluidsscherm. Het geluidsscherm is voor 50% in eigendom van de betreffende bewoners en voor 50% eigendom van de gemeente. Aan de zijde van de woning mag het geluidsscherm zelf aankleden. Het eigendom van het geluidsscherm waar geen kavel aan grenst is geheel in eigendom van de gemeente.

Kijk eens op  
[ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl)  
om het volledige bestemmingsplan  
te bekijken





## Bouw twee-onder-een-kap woningen

Kopers van de kavels voor de twee-onder-een-kap-woningen moeten een overeenstemming bereiken over een bouwplan met hun medekoper. Hierbij moet gedacht worden aan een bouwstijl, materiaalgebruik en een aannemer. Indien een overeenstemming over het bouwplan tussen de kopers is bereikt wordt de grond pas definitief verkocht.

De gemeente helpt de kopers graag op weg bij het maken van een bouwplan. Daarom wordt na de loting een overlegmoment georganiseerd met alle potentiële kopers. Door een overlegmoment te organiseren kunnen kopers kennis maken met elkaar en met de contactpersoon binnen de gemeente Hellendoorn. Om zo samen tot een mooi plan te komen!

## Levensloopbestendig bouwen

Woonbehoeftes veranderen voortdurend. Daarom vindt de gemeente Hellendoorn het belangrijk dat woningen toekomstgericht zijn. Door levensloopbestendig te bouwen voor meerdere doelgroepen in verschillende levensfasen kan aan wisselende woonbehoeftes worden voldaan, dus ook wanneer uw eigen woonsituatie verandert door bijvoorbeeld ouderdom, ziekte of een handicap.

Dit is geen verplichting, echter willen wij u informeren over de mogelijkheden. Indien u levensloopbestendig wenst te bouwen zijn er ook meer mogelijkheden met betrekking tot het bestemmingsplan. Vraag naar de mogelijkheden.

## Belangstelling voor een bouwkaavel?

De bouwkaavels uit dit plan worden toegewezen door middel van loting. De loting kan alleen worden bezocht door mensen die zich hebben ingeschreven. De trekking wordt door notaris-kantoor Ter Braak Willems gedaan.

De locatie en het tijdstip waarop de loting zal plaatsvinden, wordt schriftelijk aan de gegadigden medegedeeld.

De uitgiftevoorwaarden en het lotingsreglement zijn te downloaden via de website: [www.hellendoorn.nl](http://www.hellendoorn.nl)

## Kavel toegewezen en dan?

Bij het kopen van een kavel voor een nieuwe woning komen veel beslissingen kijken. Om te zorgen dat u voldoende tijd heeft om beslissingen te kunnen maken verstrekken wij na toewijzing van een kavel een optie op de kavel voor een periode van twee maanden. Deze optie is gratis en geeft u de tijd om te onderzoeken welke woning u zou willen en kunnen bouwen. Zijn de twee maanden niet voldoende? Dan kunt u de optie twee keer verlengen met twee maanden. Het verlengen van de optie kost € 250,00. Zo kunt u in totaal zes maanden de tijd nemen om alles te regelen.

## Koopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden

Als u en de gemeente het eens worden over de koop van een bouwkaavel, sluit u vervolgens een koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt verwezen naar de algemene verkoopvoorwaarden.

## Bouw- en zelfbewoningsplicht

Indien een kavel wordt gekocht, wordt verwacht dat u binnen één jaar over gaat tot het bouwen van de woning en dit binnen twee jaar afrondt. Op de woning rust een zelfbewoningsplicht. Dit houdt in dat u de woning zelf dient te gaan bewonen.

## Anti-speculatiebeding

In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Het doel van het anti-speculatiebeding is het voorkomen dat een bouwkaavel die is toegewezen wordt doorverkocht. Daarom geldt dat de bouwkaavel c.q. woning binnen een periode van vijf jaar niet mag worden doorverkocht. Indien deze regel wordt overtreden dient een boete te worden betaald van 10% van de koopsom van de grond.

In uitzonderingssituaties dient toestemming te worden gevraagd voor verkoop aan het college van burgemeester en wethouders.

## Bijkomende kosten

Bij de bouw van een woning komen bijkomende kosten kijken. Daarom is het verstandig om u goed te laten informeren, bijvoorbeeld door een architect, bouwbegeleider of aannemer. Zij kunnen u vaak vertellen wat er allemaal komt kijken bij het bouwen van een woning. Enkele voorbeelden van bijkomende kosten zijn kosten voor de hypotheek, architect/bouwbegeleiding, leges voor de omgevingsvergunning, aansluitkosten nutsbedrijven, aanleg tuin en bestrating.

## Bodem

De grond wordt gekocht zoals die ter plaatse aanwezig is. De bodem is onderzocht op vervuilende stoffen en is geschikt voor bewoning. Het onderzoek is op te vragen bij de gemeente.

U kunt onder voorwaarden, op basis van de bodemkwaliteitskaarten, grond (laten) afvoeren, bijvoorbeeld bij het uitgraven van de bouwput. Eén belangrijke voorwaarde is dat dit minimaal vijf werkdagen van tevoren gemeld dient te worden bij het landelijke meldpunt bodemkwaliteit. Bij de melding moet een checklist worden toegevoegd.

## Bouwen in bestaand gebied

Hellendoorn Noord is voor een deel al ontwikkeld. Hierdoor grenzen de bouwkaavels aan bestaande (woon)percelen. Tijdens de ontwikkeling van een bouwplan dient de koper van de bouwkaavel zoveel mogelijk rekening te houden met de al bestaande (woon)percelen.

Het bouwpeil wordt door de gemeente bepaald. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aansluiting op het openbaar gebied en de omliggende percelen. Hoogteverschillen dienen opgevangen te worden door middel van grondkerende voorzieningen of in het tuinontwerp.

## Afvalwater

Afvalwater van douche, toilet, gootsteen etc. wordt ook wel vuilwater genoemd. Het vuilwater moet worden gescheiden van het regenwater en de afvoer moet worden aangesloten op de vuilwater-riolering van de gemeente. De gemeente biedt hiervoor een aansluitput aan op de perceelgrens. De kopers van de bouwgrond dienen zelf te zorgen voor een aansluiting vanaf hun woning naar de aansluitput.

## Regenwater

U dient ten minste 30 mm regenwater van het verhard- en dakoppervlak van uw perceel op uw eigen terrein te infiltreren. Wij vragen u om bij de aanvraag omgevingsvergunning aan te geven op welke manier u uw regenwater verwerkt op uw terrein.

## Rioolaansluiting

Uw woning dient aangesloten te worden op het riool. De gemeente zorgt voor een vuilwater aansluiting op het riool. Tijdens het bouwproces dient u een aansluitformulier in te dienen, zodat de gemeente de te realiseren aansluiting tijdig kan inplannen. De kosten hiervoor zijn bij de verkoopprijs ingenomen. Zodra de overdracht bij de notaris heeft plaats gevonden, en u officieel eigenaar bent, kunt u de rioolaansluiting via onze [website](#) aanvragen.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk en actueel thema. Sinds 2018 moeten nieuwbouwwoningen gasloos worden gebouwd. Ook moeten gebouwen, dus ook nieuwbouwwoningen, per 1 januari 2021 voldoen aan de BENG norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Bij het duurzaam bouwen van een woning kunt u denken aan: de situering van de woning, het gebruik van duurzame materialen, ventilatiesysteem, isolatie van de woning, waterbesparende maatregelen, het opwekken van energie, het vergroten van de biodiversiteit en vegetatiedaken. Door duurzaam te bouwen bespaart u op energiekosten en is uw woning ook toekomstbestendig.

Het is verstandig om u te laten informeren of adviseren over duurzaam bouwen. Dit kan door uw aannemer/ installateur of door het duurzaam bouwloket van de gemeente Hellendoorn. Meer informatie hierover vindt u op: [www.duurzaambouwloket.nl/gemeente/hellendoorn](http://www.duurzaambouwloket.nl/gemeente/hellendoorn)

## Natuur inclusief bouwen

De gemeente Hellendoorn wil graag meer biodiversiteit in de gemeente. Met de bouw van uw woning en inrichting van uw perceel kunt u daaraan bijdragen.

Woningen kunnen een onderkomen bieden aan planten en dieren, zowel aan de gevel als op daken. Nieuwe gebouwen kunnen bijvoorbeeld worden voorzien van neststenen voor vogels zoals mussen of gierzwaluwen of stenen voor vleermuizen en wilde bijen. Dit is een relatief goedkope inpassing die het verschil kan maken voor de dieren in uw omgeving.

Ook kunt u de biodiversiteit bevorderen door groene daken en gevels. Naast dat de groene daken en gevels de biodiversiteit bevorderen heeft het ook andere voordelen. Het zorgt voor verkoeling in de zomer en in de winter houdt het de warmte vast. Groene daken bufferen ook regenwater en zorgen dat het riool niet overbelast raakt bij hevige regenbuien. Ook leveren groene daken in combinatie met zonnepanelen een hoger rendement op.

Inspiratie nodig?  
[bouwnatuurinclusief.nl](http://bouwnatuurinclusief.nl)  
[checklistgroenbouwen.nl](http://checklistgroenbouwen.nl)

## Verplichte vleermuiskasten

Op de locatie waar nieuwbouw is voorzien heeft in het verleden een woning gestaan. In deze woning zaten verblijfplaatsen van de beschermde gewone dwergvleermuis en de laatvlieger (beide vleermuizen). Deze verblijfplaatsen mogen niet zomaar worden vernietigd, ter compensatie voor de woningbouw eist de provincie Overijssel in de ontheffing dat in de nieuwbouw compensatie moet komen voor de getroffen soorten.

Voor dit plan moeten daarom verplicht voorzieningen voor de vleermuizen worden ingepast. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor de dwergvleermuis en de laatvlieger. Het inbouwen van nestplaatsen en verblijven kan zonder dat het u zal storen in het uiteindelijke beeld.

Enkele voorbeelden:



**Figuur 1**  
Dubbele voorziening voor dwergvleermuis en laatvlieger: Type Unitura VMPM2e



**Figuur 2**  
Voorziening voor dwergvleermuis: Type VML1

- Twee inbouwvoorzieningen van het type Unitura VMPM2e of vergelijkbaar moeten worden geplaatst in de gevel. Deze dient voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Vleermuizen houden van warmte geadviseerd wordt tenminste één voorziening aan de zuid/zuidwestzijde te plaatsen;
- Plaats de voorzieningen tenminste 3, maar liever 4 meter boven maaiveld;
- Plaats voorzieningen het liefst niet boven een raam of deur en het liefst zo donker mogelijk (niet bij lampen, ramen of straatverlichting).

Daarnaast worden in de gevelrand twee voorzieningen geplaatst die geschikt zijn voor de laatvlieger in vorm van een dakkast VML1. Dit ontwerp is door Unitura vertaald naar een prefab oplossing.

Concreet betekend dit vier vleermuiskasten per woning. Eén jaar na realisatie van de nieuwbouw worden de kasten gemonitord door een ecooloog om hun effectiviteit te beoordelen.



## Wist je dat?

Vleermuizen zijn nuttige dieren die vrijwel overal voorkomen. 's Nachts eten ze honderden muggen en andere insecten en overdag slapen ze in holle bomen en in gebouwen, bijvoorbeeld in de spouwmuur of achter gevelbetimmering.

## Groen wonen

Ga voor groen! Een groene omgeving levert je allerlei voordelen. Gevelgroen heeft een isolerende werking. Ook groene daken werken isolerend, houden (regen) water vast en verlengen de levensduur van het dak. Daarnaast heeft de natuur een positief effect op de gezondheid van mensen. Kortom, een groene omgeving is een gezonde omgeving en aanleg van groen in plaats van verharding maakt de omgeving beter klimaatbestendig. En jouw groene tuin geeft ook ruimte aan planten en dieren!

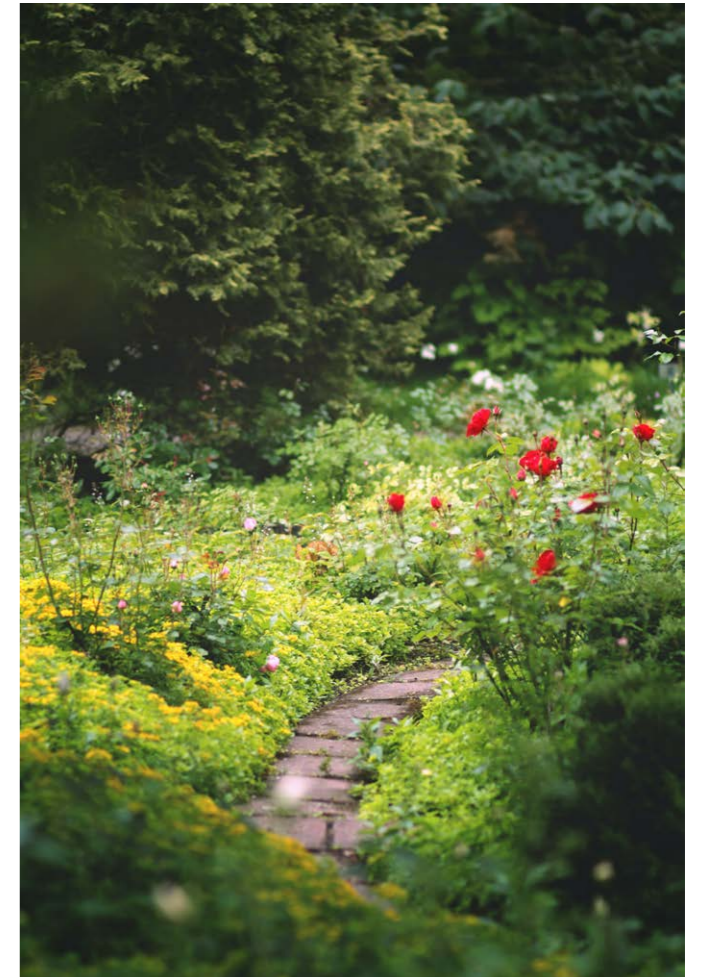
Een tuin waar jij én de dieren van kunnen genieten is eenvoudig. Een mooie haag of klimop als erfscheiding is voor de vogels een prachtige schuilplaats. Een boom met bloesem en nectarrijke planten en struiken trekken veel vlinders en bijen aan. Kies voor inheemse planten en struiken die passen bij de plek en met zo min mogelijk verharding houdt u het in de zomer ook heerlijk koel.

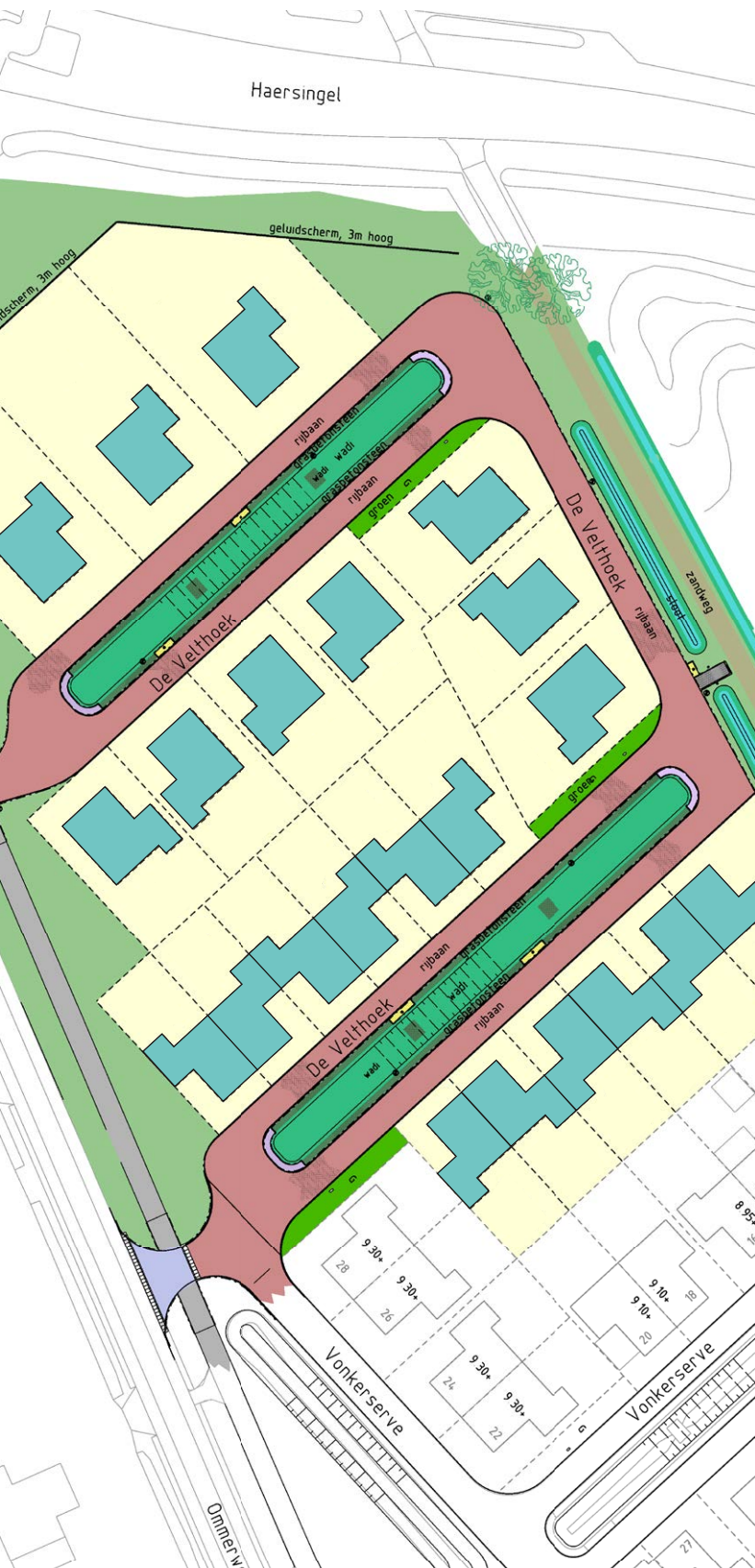
De gemeente zorgt voor een ecologische en klimaatbestendige openbare ruimte. Dit wordt onder andere gedaan door de aanleg van wadi's. In de wadi's wordt gezorgd voor opslag- en infiltratievoorzieningen die bedoeld zijn voor de tijdelijke opvang van hemelwater. In de wadi's komen ook bomen te staan voor een mooie groene uitstraling. Zorgt u voor een groene tuin? Zo werken we allemaal aan de biodiversiteit in Hellendoorn Noord.

Voor meer informatie en inspiratie kunt u contact opnemen met de ecooloog of groenexperts van de gemeente Hellendoorn of kijk eens op:

<https://www.milieucentraal.nl/huis-en-tuin/tuinontwerp/voordelen-van-een-groene-tuin/>

**Tip!**  
*Schakel een lokale tuinontwerper in om je bij het ontwerp (en de eventuele aanleg) te ondersteunen*





## Vragen?

### Voor algemene vragen

kunt u contact opnemen met de Publieksbalie van de gemeente Hellendoorn via telefoonnummer 0548-630 000 of [gemeente@hellendoorn.nl](mailto:gemeente@hellendoorn.nl)

### Voor vragen omtrent vergunningen

kunt u contact opnemen met: Bertho van Petersen via [b.van.petersen@hellendoorn.nl](mailto:b.van.petersen@hellendoorn.nl)

### Voor vragen omtrent grondzaken

kunt u contact opnemen met: Ellen Kroeze – Wageman via [e.kroeze@hellendoorn.nl](mailto:e.kroeze@hellendoorn.nl)  
Lisanne Kolthof via [l.kolthof@hellendoorn.nl](mailto:l.kolthof@hellendoorn.nl)

### Voor vragen omtrent natuur inclusief bouwen en groen

kunt u contact opnemen met: Anneriek Simons via [a.simons@hellendoorn.nl](mailto:a.simons@hellendoorn.nl)

Gemeente  
**Hellendoorn**



*Alle in deze brochure gepresenteerde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaarden de samenstellers van deze brochure geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie wordt dan ook uitdrukkelijk afgewezen.*

Januari 2023