



Informatiegids bouwkavels "Op Stoom"

Stoombad

Kaveluitgifte | 2026

Gemeente Hof van Twente, Stoombad

Gemeente
**Hof van
Twente**

Inhoudsopgave

Deelgebied Stoombad.....	3
1. Bouwkavels	4
1.1 Algemene informatie bouwkavels.....	4
1.2 Verkavelingstekening en maatvoering	5
1.3 Doelgroep bouwkavels.....	5
1.4 Kavelprijzenoverzicht	6
2. Verkoopproces	7
2.1 Aanschrijving.....	7
2.2 Toekenning	7
2.3 Retour gekomen bouwkavels	7
2.4 Optieovereenkomst	7
2.5 Koopovereenkomst.....	8
2.6 Erfpacht.....	8
2.7 Bijkomende kosten aankoop bouwkwel.....	9
3. Bouwrichtlijnen	10
3.1 Richtlijnen bestemmingsplan.....	10
3.2 Richtlijnen beeldkwaliteitsplan	11

Deelgebied Stoombad

De gebiedsontwikkeling van het TSB-terrein wordt ook wel het plan "Op Stoom" genoemd. Dit plan is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het deelgebied "Stoombad" betreft de voormalige zwembadlocatie. Op deze locatie zullen 33 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.

Bouwcombinatie Oude Wolbers - Droste

Van de in totaal 33 woningen, zullen 19 woningen worden gerealiseerd door bouwcombinatie Oude Wolbers - Droste. Zij zullen 6 twee-onder-een-kapwoningen en 13 rijwoningen gaan bouwen en verkopen. Voor meer informatie over deze woningen kunt u vinden op de projectwebsite van Oude Wolbers - Droste: [Het Linnenhof - Nieuwbouwwoningen in Goor](#).



Impressie van de te realiseren woningen door bouwcombinatie Oude Wolbers Droste

Gemeentelijke bouw kavels

Naast dat de bouwcombinatie Oude Wolbers - Droste 19 woningen gaat realiseren, is het ook mogelijk om uw eigen woning te gaan bouwen binnen dit deelgebied. Hiervoor zullen er door de gemeente 14 bouw kavels worden aangeboden. Dit zullen bouw kavels zijn ten behoeve van de bouw van 3 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 7 rijwoningen. In het eerste hoofdstuk vindt u verdere informatie over deze bouw kavels.

1. Bouwkavels

De gemeente zal 14 bouwkavels uitgeven voor het realiseren van verschillende woningtypen. Hieronder vindt u de verkavelingstekening, het inrichtingsplan en een overzicht van de kavelprijzen.

1.1 Algemene informatie bouwkavels

Bouwrijpe kavels

De gemeente geeft de kavels uit in bouwrijpe staat. Dit houdt in dat de kavel is voorzien van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. Dit betekent dat de bouwwegen zijn aangelegd en dat in de nabijheid de kavel is voorzien van riolering. De nutsbedrijven hebben hun kabels en leidingen aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen. Tevens is de bouwkavel vrijgemaakt van funderingsresten en boomstobben, zijn eventuele aanwezige opstallen gesloopt of bomen gerooid en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht. Er zijn dus op de kavel geen obstakels of feitelijke belemmeringen aanwezig die de bouw van de woning in de weg staat.

Fundering en sondering

De bouwkavel wordt bouwrijp opgeleverd. De aanleg van de fundering van de woning valt onder bouwen en niet onder het bouwrijp maken. Wij adviseren toekomstige kopers om vroegtijdig onderzoek te laten uitvoeren naar de draagkracht van de bodem, de keus voor de funderingswijze en de uitkomsten van dit onderzoek en funderingswijze financieel te laten vertalen.

Om schade aan de bestaande bebouwing te voorkomen is het niet toegestaan om funderingswijzen te gebruiken met een hoge kans op omgevingsschade, zoals het uitvoeren van heiwerkzaamheden. Dit zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Kadastrale grenzen

De kavels worden verkocht met voorlopige kadastrale grenzen.

De definitieve grenzen worden door het kadaster ingemeten nadat de woning gereed is. De reden hiervoor is dat perceelsgrenzen tijdens de bouw licht verstoord kunnen worden en kadastraal herstel hiervan kostbaar is.

Het verschil tussen deze werkelijke grootte van het perceel en de grootte zoals deze is opgenomen in de koopovereenkomst wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan 5%. De volledige regeling hierover kunt u terugvinden in artikel 2.8 "over- en ondermaat" van de [Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken](#).

1.2 Verkavelingstekening en maatvoering

De verkavelings- en maatvoeringstekening kunt u terugvinden op de website: [Goor Op Stoom - Bouwkavels Hof van Twente](#)

De inrichting zoals getoond op de verkavelings- en maatvoeringstekening geeft een indicatieve weergave van hoe het openbaar gebied zal worden ingericht. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Verder wijzigt de inrichting van het park nog, hiervoor is nog geen definitief ontwerp gemaakt.



Verkavelingstekening deelgebied "Stoombad"

1.3 Doelgroep bouwkavels

De kavels 1 t/m 8 zijn ten behoeve van het realiseren van levensloopbestendige woningen. U komt hiervoor in aanmerking vanaf een leeftijd van 55 jaar.

1.4 Kavelprijzenoverzicht

In onderstaande tabel zijn de prijzen per kavel weergegeven. De vastgestelde grondprijzen kunt u vinden op de website ([Grondprijzen 2026 - Bouwkavels Hof van Twente](#)).

Kavelnummer	Woningtype	Oppervlakte	Kavelprijs incl. 21% BTW
1	Hoekwoning	284 m ²	€96.219,20
2	Tussenwoning	199 m ²	€67.421,20
3	Hoekwoning	244 m ²	€82.667,20
4	Vrijstaande woning	328 m ²	€119.064,-
5	Twee-onder-een-kapwoning	271 m ²	€93.454,35
6	Twee-onder-een-kapwoning	269 m ²	€92.764,65
7	Twee-onder-een-kapwoning	275 m ²	€94.833,75
8	Twee-onder-een-kapwoning	340 m ²	€117.249,-
9	Vrijstaande woning	325 m ²	€117.975,-
10	Hoekwoning	178 m ²	€60.306,40
11	Tussenwoning	142 m ²	€48.109,60
12	Tussenwoning	143 m ²	€48.448,40
13	Hoekwoning	181 m ²	€61.322,80
14	Vrijstaande woning	366 m ²	€132.858,-

2. Verkoopproces

Hieronder vindt u een korte toelichting van hoe het verkoopproces in zijn werk gaat.

2.1 Aanschrijving

Wanneer de kaveluitgifte wordt opgestart zullen de ingeschrevenen op de kavelwachtlIJst van Goor worden aangeschreven. Zodra de kaveluitgifte is opgestart zal dit ook worden vermeld op de website.

De kaveluitgifte zal per mail worden verstuurd, het is dus van belang dat uw juiste mailadres bij ons bekend is. Heeft u een nieuw mailadres of twijfelt u over de juistheid? Neem dan contact op met Ellen Beunk (medewerker grondzaken) via e.beunk@hofvantwente.nl.

2.2 Toekenning

Na de inschrijftermijn zullen de kavels worden toegewezen op volgorde van de kavelwachtlIJst van Goor en op basis van de gemaakte keuze(s) voor een bouw-kavel. Hierbij wordt voor kavel 1 t/m 8 ook gecontroleerd of u binnen de doelgroep behoort.

Na de toewijzing van de bouw-kavels wordt aan wie de kavel is toegewezen de optieovereenkomst verstrekt. Verdere informatie over de optieovereenkomst vindt u verderop, in paragraaf 2.4.

Let op: bij het weigeren van een **toegewezen** bouw-kavel wordt uw inschrijfdatum op de kavelwachtlIJst van Goor met 2 jaar opgeschoven.

2.3 Retour gekomen bouw-kavels

Bij de uitgifte van bouw-kavels kan het voorkomen dat de eerste aangewezen koper om verschillende redenen achteraf toch afziet van de toegewezen bouw-kavel. Deze bouw-kavel is toegewezen op basis van de door hem/haar ingevulde kavelkeuze op het formulier. Een retour gekomen bouw-kavel wordt dan aangeboden aan de eerstvolgende geïnteresseerde aan wie geen bouw-kavel is toegewezen. Degene die dan voor deze retour gekomen bouw-kavel wordt benaderd moet wel op zijn/haar kavelkeuzeformulier deze bouw-kavel als voorkeur hebben aangegeven.

2.4 Optieovereenkomst

Een optie op een bouw-kavel kan voor 4 maanden worden afgesloten. De eerste optietermijn van 2 maanden is gratis. Na deze periode kan de potentiële koper de optie tegen betaling voor nog eens 2 maanden verlengen. De verschuldigde vergoeding voor de verlenging van de optie met 2 maanden is de dan geldende wettelijke rente over de te betalen koopsom inclusief 21 % BTW. De optiehouder is dan 1 maand wettelijke rente aan de gemeente verschuldigd. Na de optieperiode wordt de koopovereenkomst opgesteld en gesloten. *De betaalde optievergoeding wordt alleen bij de overdracht van de bouw-kavel door de notaris in mindering gebracht.*

2.5 Koopovereenkomst

De koopovereenkomst geldt voor maximaal 8 maanden. In deze periode moet de overdracht van de bouwka­vel bij de notaris plaats vinden.

De koper heeft in totaal maximaal 12 maanden de tijd om de bouwka­vel van de gemeente af te nemen (4 maanden optietermijn en 8 maanden koopovereenkomst).

Als de akte niet passeert binnen deze 12 maanden dan is de koopovereenkomst ontbonden.

Wanneer u een koopovereenkomst met de gemeente sluit dan zijn op deze overeenkomst de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van toepassing.

U kunt de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken vinden op de website op de volgende pagina: [Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken](#)

Notaris

Wanneer de koopovereenkomst is gesloten dan wordt een kopie van de getekende overeenkomst naar het notariskantoor van uw keuze verzonden. Het notariskantoor neemt zodra dat aan de orde is contact met u op over het tijdstip van het passeren van de notariële akte van levering (overdracht van de bouwka­vel aan u).

Het verzoek is om uw notariskeuze, zodra deze bekend is, aan ons door te geven.

2.6 Erfpacht

De gemeente biedt de mogelijkheid om de bouwka­vel in erfpacht af te nemen. Bij uitgifte van de bouwka­vel in erfpacht hoeft u de grond niet te betalen, maar wordt een jaarlijkse canon aan de gemeente voldaan. Deze canon is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Wie kiest voor erfpacht heeft de mogelijkheid om de bouwka­vel in de toekomst op elk moment aan te kopen tegen de oorspronkelijke grondwaarde. Het rentepercentage van de canon is voor 2026 bepaald op 3,6% van de koopsom.

Rekenvoorbeeld voor kavel 1 stoombad

De grondslag voor de erfpacht is €96.219,20, de kavelprijs incl. 21% BTW. De jaarlijkse som erfpachtcanon betreft dan €3.463,89. Dit betekent een (bruto)erfpachtcanon van €288,66 per maand.

Verdere informatie over erfpacht en de algemene erfpachtvoorwaarden kunt u vinden op <https://www.hofvantwente.nl/bouwkavels/erfpacht/>.

Een financieel adviseur kan voor u de verschillen tussen erfpacht en koop van een bouwka­vel op basis van uw persoonlijke financiële situatie inzichtelijk maken.

2.7 Bijkomende kosten aankoop bouwkaavel

- Kosten voor riolering, elektriciteit, water, internet, telefoon, etc. Kosten voor het aansluiten hiervan zijn voor rekening van de koper. Voor deze voorzieningen worden door de nutsbedrijven kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn opvraagbaar bij de nutsbedrijven. Iedere bouwer dient zelf (of via de aannemer) zorg te dragen voor de aansluiting van de bouwvoorzieningen en de definitieve nutsvoorzieningen;
- Notariële- en kadastrale kosten;
- Leges voor de omgevingsvergunning;
- Kosten voor het laten uitvoeren van funderings- en sonderingsonderzoek;
- Kosten voor het inschakelen van een bureau voor het opstellen van de kwaliteitsborging. Verder uitleg hierover vindt u in hoofdstuk 3.2.

3. Bouwrichtlijnen

Voor het gehele plan "Op Stoom" gelden een aantal architectonische en bouwtechnische voorwaarden. Deze zijn vastgesteld in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Hieronder zullen de belangrijkste richtlijnen vanuit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden toegelicht. Alle richtlijnen kunt u nalezen in de desbetreffende documenten.

Daarnaast is er voor het plan "Op Stoom" een supervisieteam samengesteld. Zij toetsen de woningbouwontwerpen aan de architectonische eisen van het beeldkwaliteitsplan en geven advies op dit gebied.

3.1 Richtlijnen bestemmingsplan

Het volledige bestemmingsplan vindt u op de website van het [Omgevingsloket](#). Hieronder vindt u een aantal zaken die van belang zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden. De woningen aan de Gruttostraat en Merelstraat zullen hierna genoemd worden **gebied A** (kavels 1 t/m 8) en de woningen aan de parkrand zullen hierna genoemd worden **gebied B** (kavels 9 t/m 14).



Hoofdgebouw

- De woning wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- De voorgevel van de woning wordt in de "gevellijn" gebouwd;
- Voor **gebied A** geldt dat de maximale goothoogte van de woning 7 meter is;
- Voor **gebied A** geldt dat de maximale bouwhoogte van de woning 11 meter is;
- Voor **gebied B** geldt een minimale bouwhoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Voor de daken gelden de volgende regels:
 - Kavels **gebied A**: dakhelling 30-60%
 - Kavels **gebied B**: plat dak

Bijgebouw

- De maximale bouwhoogte van een bijgebouw is 6 meter;
- De maximale goothoogte van een bijgebouw is 3 meter;
- Het bebouwingspercentage van het kadastrale erf bedraagt maximaal 20% waarbij het bebouwde achtererf maximaal 150 m² bedraagt en waarbij het oppervlak van gebouwen binnen de bouwstrook niet meetelt.
- Bijbehorende bouwwerken worden minstens 5 meter achter de voorgevelbouwgrens gebouwd.
-

3.2 Richtlijnen beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor dit deelgebied is een inspiratiedocument voor de architect en een toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces. Voor het gehele project "Op Stoom" wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit en hoogwaardige architectuur geambieerd. Het volledige document kunt u hier raadplegen: [Beeldkwaliteitsplan Goor Op Stoom Fase 1](#).

Architect

Om aan te sluiten op de beoogde hoge kwaliteit dient voor de bouwplanontwikkeling door de ontwikkelende partijen in alle gevallen een erkend architect te worden ingeschakeld. Dit geldt voor zowel projectontwikkelaar als particulieren. De architect dient ingeschreven te zijn bij www.architectenregister.nl.

Supervisieteam

Om de beoogde kwaliteit te kunnen behalen is voor bouwplanbegeleiding en -toetsing een supervisieteam geformeerd (welstandstoets), met daarin een stedenbouwkundige, een architect en een civiel-technicus.

Het supervisieteam komt regelmatig bijeen om de ontwerpen te beoordelen. Wanneer u een kavel heeft toegewezen gekregen ontvangt u ook alle relevante informatie over deze bijeenkomsten.

Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

De te bouwen woning valt onder de wet kwaliteitsborging (Wkb) en u dient dus een kwaliteitsborger inschakelen. De kwaliteitsborger kijkt van plan tot oplevering mee met de bouw en controleert of alles volgens de regels gebeurt. Voor een uitleg hierover verwijzen wij u naar de website: [\(ver\)bouwen](#)

Contactgegevens

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen met onderstaande personen.

Project "Op Stoom"



Koen Klieverik
Projectleider "Op Stoom"
k.klieverik@hofvantwente.nl

Kaveluitgifte & Verkoopproces



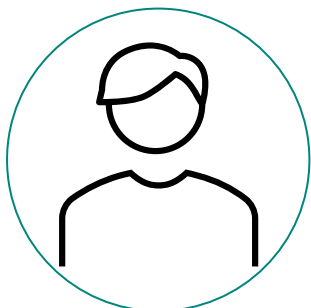
Ellen Beunk
Medewerker Grondzaken
e.beunk@hofvantwente.nl

Inrichting en aanleg openbare ruimte



Werner Prins
Projectleider openbare ruimte
w.prins@hofvantwente.nl

Bebouwingseisen & voorschriften bestemmings- en beeldkwaliteitsplan



Jarno van Dam
Vergunningverlener
j.vandam@hofvantwente.nl