

Bebouwingsmogelijkheden

- Binnen het bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd.
- De maximale bouwhoogte van de woning is 10 meter.
- De goothoogte van de woning bedraagt minimaal 3 meter en maximaal 6 meter.
- Buiten het bouwvlak, maar binnen de rode stippellijn aan de achterzijde van de woning, mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter.
- Per kavel mag de gezamenlijke bebouwing van de woning en bijgebouwen / overkappingen maximaal 250 m² bebouwd oppervlak bedragen.
- Aansluitend aan het projectgebied aan de oostzijde staan bomen op gemeentelijke grond. Onder deze bomen mogen geen gebouwen worden geplaatst of activiteiten worden verricht die schadelijk kunnen zijn voor deze bomen.

Beeldkwaliteit

- De toekomstige bouwers hebben te voldoen aan de welstandsnota van de gemeente Enschede. Men kan de welstandseisen per gebied zelf bekijken op de Welstandskaart. Nieuwedijk valt onder 'Vrije landelijke bebouwing, oude landschap'.
- De gevel moet uitgevoerd worden in natuurlijke materialen, bijvoorbeeld baksteen.
- De dakbedekking mag niet bestaan uit glanzende materialen en geen lichte, felle of fluorescerende kleuren bevatten.
- Gevelkleuren en kozijnen dienen een natuurlijke uitstraling te hebben; het gebruik van felle of fluorescerende kleuren is niet toegestaan.



Water en groen op de kavel

- Per kavel moet minimaal 55 mm waterberging per m² verhard oppervlak worden gerealiseerd.
- Koper is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater en grondwater op de kavel.
- Vuilwater dient te worden afgevoerd naar de voorste perceelsgrens.
- We adviseren om zo min mogelijk verharding toe te passen en te kiezen voor waterdoorlatend materiaal.
- Aan de voorzijde van de kavel is een haag aanwezig. Afhankelijk van het woningontwerp kan de koper zelf de locatie van de oprit bepalen; de haag mag daar worden verwijderd.
- Om de bestaande haag aan de voorzijde zoveel mogelijk te behouden is het wenselijk het pad naar de voordeur aan te sluiten op de inrit, zodat er één uitrit ontstaat.
- Aan de achterzijde staan bomen op openbaar terrein. Onder de kroonprojecties van deze bomen mag niet worden gebouwd.

Parkeren

- Op de eigen kavel dienen ten minste twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden.



3 kavels Nieuwedijk, Lonneker

KAVELPASPOORT — KAVELS 1-3

Maart 2026



Legenda

	Bestaande ondergrond (BGT)		Ilex aquifolium (hulst), kluit 60-80, 4 stuks per strekkende meter en een enkele rij, ca 30cm tussen de planten.
	Erfgrens		Boom bestaand, locatie en kroonprojectie indicatief weergegeven
	Kavelnummer en -oppervlak		Grenslijn voor bijgebouwen en aan-/uitbouwen (min. 2 m van zijdelingse erfgrans)
	Maximale hoogte hoofdegebouw in meters		Grenslijn voor bijgebouwen en aan-/uitbouwen (min. 2 m) in verband met behoud broomkroonprojectie
	Bestaande haag, locatie entree woning afhankelijk van koper		Bouwvlak, bestemd voor hoofdegebouw



Ondanks dat grote zorgvuldigheid aan het opstellen van dit kavelpaspoort is besteed, kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. Maten onder voorbehoud.