



## DE "TANKENBERG"

"Riant, landelijk & modern wonen aan de voet van de Tankenberg. Vier unieke bouwkavels in het buitengebied van Oldenzaal."

### Kavelpaspoort 02

#### **Transformatieplan**

Het plangebied ligt in de stadsrandzone van Oldenzaal. Het stadsrandgebied wordt ter plaatse begrensd door een viertal straten te weten de Denekamperstraat, de Overesweg, de Tankenbergstraat en de provinciale rondweg N342. Door het transformatieplan wordt een nieuw landelijk woonerfje gecreeërd. Op de kavels komen woningen die in harmonie zijn met elkaar, de geldende volumes in het buitengebied en landelijkheid van de omgeving wat zorgt voor eenheid.

#### **Samenhang met de omgeving**

Qua vormgeving wordt voor het nieuwe woonerf uitgegaan van een landelijk moderne woning passend in de streekeigen architectuur. Voor een prettige samenhang wordt er gekozen voor traditionele materialen zoals baksteen, hout en keimwerk. In alle gevels worden de dezelfde soort baksteen/gevelbekleding en/of keimwerk en kleur gebruikt

Door te kiezen voor een natuurlijke begrenzing van de tuinen zowel onderling als naar het openbaar gebied, in de vorm van een haag verloopt de overgang heel natuurlijk en is deze voelbaar maar nauwelijks zichtbaar.

#### **Inrichting openbaar gebied**

Een landelijk erfuitstraling met een inrichting gericht op biodiversiteit en duurzaamheid is het uitgangspunt. Als verharding van de erftoegangsweg wordt gekozen voor een waterdoorlatende gebakken klinker, voor het fietspad ook of een halfverharding. De toe te passen bomen en struiken zijn streekeigen staan op het woonerf voor een deel op het gras met deels een onderbeplanting van struiken.

# Kavelpaspoort 02

## Algemeen

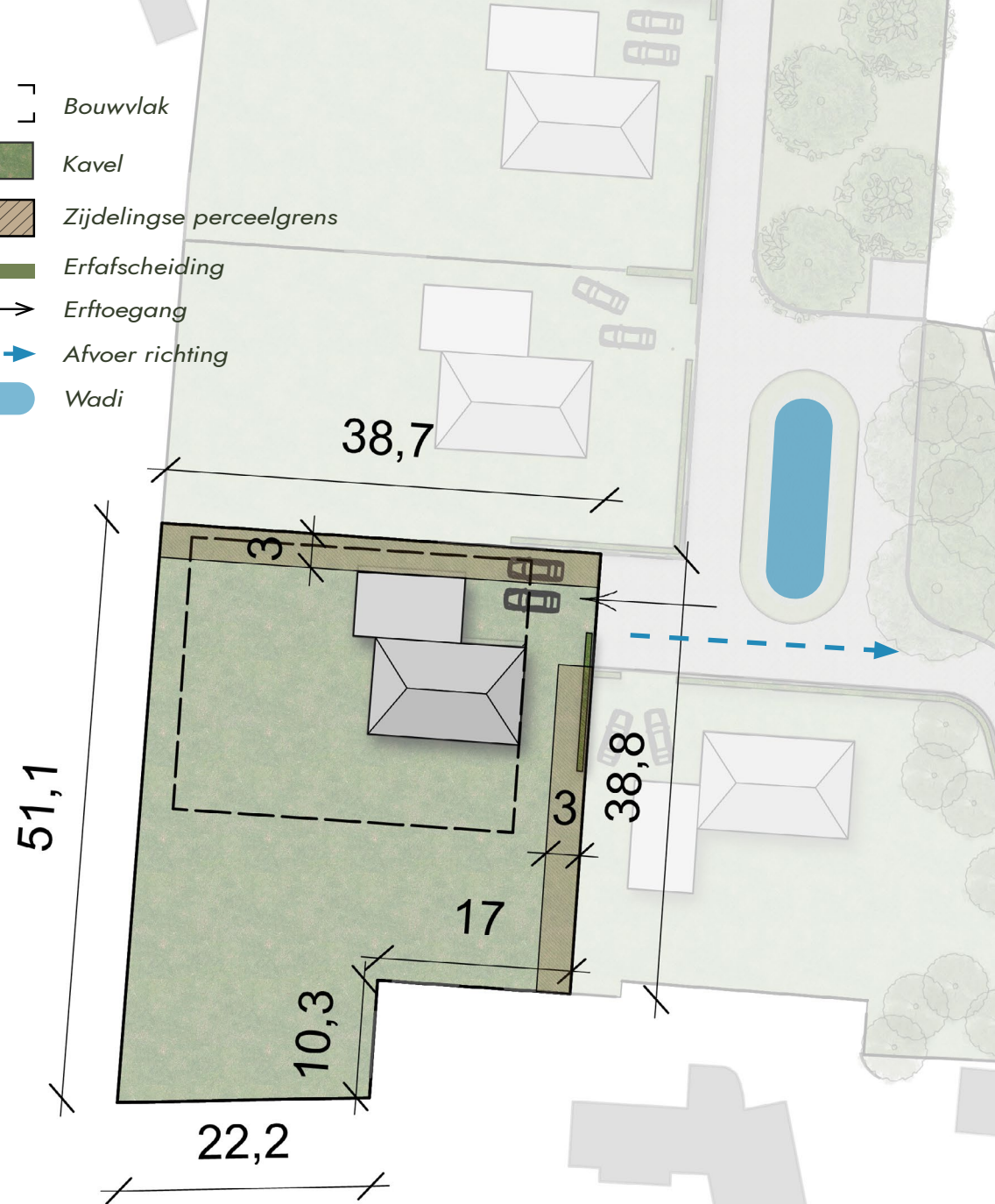
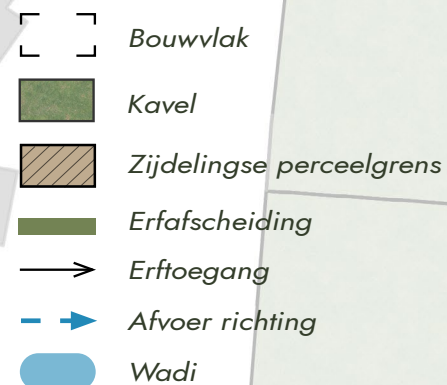
- Kaveloppervlakte is ca. 1754 m<sup>2</sup>, 60 55+ boven peil en heeft de bestemming wonen.
- Er mag één woonhuis uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De inhoud van een woonhuis, inclusief aan en uitbouwen mag niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedragen.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.
- Voor de verhardingen op particulier terrein dienen de bewoners eveneens 60 mm/m<sup>2</sup> waterinfiltratie te realiseren. Hierdoor vindt geen afwenteling plaats op het omliggende watersysteem.
- Elke kavel heeft in de basis één toegang door de openbare ruimte tot het perceel en is 4 meter breed.

## Woning

- Maximum goothoogte voor woonhuizen met kap bedraagt 4,0 meter.
- Maximum bouwhoogte voor woonhuizen met kap bedraagt 9,0 meter.
- De dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen.
- De woning heeft een traditionele kapvorm en dient voorzien te zijn van een dakoverstek.

## Overkapping aan- en uitbouw

- De afstand van aanbouwen, uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd en de afstand tot het woonhuis mag niet meer dan 25 m bedragen.
- De goothoogte van een aanbouw, uitbouw, overkapping of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.



Ondanks dat grote zorgvuldigheid aan het opstellen van dit kavelpaspoort is besteed, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Aanvragen omgevingsvergunningen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan





## Kavelpaspoort 02



**“De landelijke woning heeft een moderne bouwvorm met bescheiden uitstraling passend bij de streekeigen architectuur.”**

- De hoofdvorm is eenvoudig met eventueel daaraan ondergeschikte delen

Bijgebouwen en toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en afgestemd op de architectuur  
-Traditionele materialen zoals baksteen, hout en keimwerk

- In alle gevels worden de dezelfde soort baksteen/gevelbekleding en/of keimwerk en kleur gebruikt

- Kleurgebruik natuurlijke tinten, geen felle kleuren, witte gevelvlakken zijn uitsluitend toegestaan op het woonerf mits er sprake is van een op elkaar afstemde architectuur en kleurgebruik binnen het woonerf.

- Een natuurlijke begrenzing van de tuinen zowel onderling als naar het openbaar gebied, aan de voorzijde in de vorm van een haag

- Voor de inrit kan gekozen uit waterdoorlatende klinkers, grasbeton of halfverharding.



KAVEL 02

## DE "TANKENBERG"

"Riant, landelijk & modern wonen aan de voet van de Tankenberg. Vier unieke bouwkavels in het buitengebied van Oldenzaal."



KAVEL 02

1754 m<sup>2</sup>  
60-55+

