



# Stijlindoor

## DE "TANKENBERG"

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



## INLEIDING

**“Riant, landelijk & modern wonen aan de voet van de Tankenberg. Vier unieke bouw kavels in het buitengebied van Oldenzaal.”**

Op één van de mooiste plekken van Twente is op de locatie van het voormalig confectie-atelier van ECC Couture door Janssen de Jong Projectontwikkeling een prachtig plan ontwikkeld met 4 unieke bouw kavels. In dit project krijgt u de unieke kans om een eigen droomvilla onder architectuur te realiseren. Er is geen aannemersverplichting. Uiteraard moet uw bouwplan wel voldoen aan de regels in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Dit stijlboek is opgesteld voor alle toekomstige bewoners van de “Tankenberg”. Met u allen worden afspraken gemaakt over allerlei zaken die op het snijvlak liggen van uw kavel en de openbare ruimte. Hiermee wordt onder andere bedoeld: de ontsluiting met de openbare weg, de erfafscheidingen, waterberging en de inrichting van de openbare ruimte. Zoals u zult zien is het stijlboek vooral een boek met veel foto's die als inspiratie dienen en oplossingen laten zien die bijdragen aan een natuurlijke omgeving.

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief weergegeven en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in samenspraak met de betrokken partijen, waaronder de gemeente Oldenzaal.

## INHOUDSOPGAVE

<b>Omgeving</b>	blz 04
De Tankenberg	blz 04
Locatie	blz 06
<b>Openbare ruimtes</b>	blz 08
Inrichting	blz 08
Verharding	blz 10
<b>Waterberging</b>	blz 14
Hemelwater	blz 14
Peilniveaus	blz 16
<b>Uitstraling</b>	blz 20
Woning	blz 22
Erfverharding	blz 26
Erfafscheiding	blz 27
<b>Samenvatting</b>	blz 29
<b>Colofon</b>	blz 29



## OMGEVING

“Hier treft u nog het bijna onaangetaste Twentse hoevenlandschap aan, met oude boerderijen omgeven door akkers, weilanden, houtwallen en bossen.”

### De Tankenberg

In De Lutte, net buiten Oldenzaal plotseling opgerezen uit het landschap. De stuwwal met de naam De Tankenberg. De “heuvel” is niet meer dan 85 meter hoog maar daarmee wel het hoogste punt van Overijssel. Zo’n 130.000 jaar geleden duwden gletsjers hier de ijskoude grond omhoog. Het gebied wordt omringd door het landgoed Egheria

### Landgoed Egheria

Hier treft u nog het bijna onaangetaste Twentse hoevenlandschap aan, met oude boerderijen omgeven door akkers, weilanden, houtwallen en bossen. De snelstromende bosbeekjes trekken bijzondere soorten planten en dieren aan, roofvogels zoals de torenvalk, buizerd en de havik. Ook is deze omgeving is bijzonder geschikt voor reeën. Bij schemering zijn ze vaak langs bosranden te vinden.

Voor u het weet staat u op het hoogste punt van Overijssel met een betoverend vergezicht over Twente.



*Uitzicht vanaf de Tankenberg*





“Voor u het weet staat u op het hoogste punt van Overijssel met een betoverend uitzicht over Twente ”

**Locatie**

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. Met uitzondering van de twee villa's en het horecabedrijf aan de Denekamperstraat is de woonbebouwing kleinschalig van aard met een redelijk ingetogen architectuur. Het bouwvolume bestaat voornamelijk uit een bouwlaag met kap.

## OPENBARE RUIMTES

“Qua vormgeving wordt voor het nieuwe woonerf uitgegaan van een landelijk moderne woning passend in de streekeigen architectuur.”



### Inrichting

Door het transformatieplan wordt een nieuw woonerf gecreëerd. Qua vormgeving wordt voor het nieuwe woonerf uitgegaan van een landelijk moderne woning passend in de streekeigen architectuur, een landelijke erfuitstraling is dus het uitgangspunt met een inrichting gericht op biodiversiteit en duurzaamheid.

### Behoud van groen

Zo veel mogelijk natuur wordt behouden in het plangebied indien er bomen verwijderd worden, komen hiervoor in het gebied een aantal nieuwe bomen die aansluiten bij de huidige beplanting in de omgeving, zoals lindes, walnotenbomen en eiken.



Eik



Walnoot



Linde



*Halfverharding fietspad*



*Waterdoorlatende gebakken klinker*



### **Verharding**

Voor wat betreft de afvoer van hemelwater in het openbaar gebied is in overleg met de gemeente voorzien in een Wadi centraal in het plangebied.

Als verharding van de erftoegangsweg wordt gekozen voor een rood/bruine waterdoorlatende gebakken klinker in keperverband. Voor het fietspad een waterdoorlatende gebakken klinker of een halfverharding. Halfverharding is een harde laag en bestaat uit gebroken natuursteen of vergruisde schelpen.

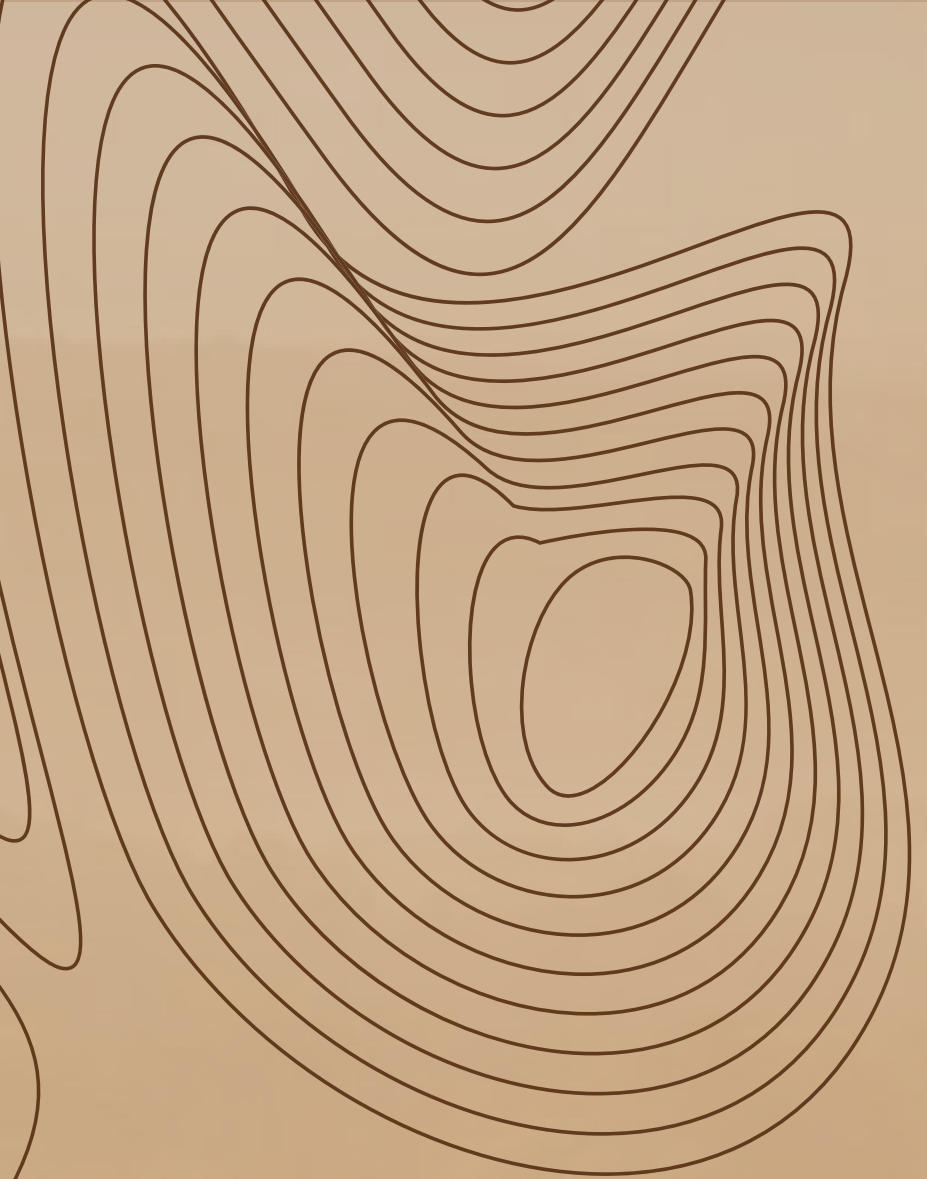
De toe te passen bomen en struiken zijn streekeigen. De bomen op het woonerf staan voor een deel op het gras met deels een onderbeplanting van struiken.



## REFERENTIE

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





## WATERBERGING

“Er is ruimte gereserveerd voor groen en waterberging in de vorm van een wadi.”

### Hemelwater

Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Er is ruimte gereserveerd voor groen en waterberging in de vorm van een wadi.

### Wadi's

Hierbij is gekozen om het hemelwater over het maaiveld te laten afstromen naar wadi's. Tevens is vanuit de wadi een overstort aanwezig naar een krattensysteem. De onderlinge wadi's zijn met elkaar verbonden middels een IT-riool.

### Vasthouden, bergen, afvoeren

In eerste instantie dient getracht te worden het (gebiedseigen) water zo lang mogelijk, daar waar het valt, vast te houden d.m.v. infiltratie in de bodem. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in laatste instantie kan overwogen worden het water zo traag mogelijk af te voeren naar de omgeving.



Referentie wadi



Sloot aan de Tankenbergstraat





#### **Watergangen en/ of sloten**

Langs de Tankenbergstraat is aan beide zijden een sloot aanwezig, welke in zuidelijke richting afstroomt. Overtollig (hemel)water vanuit het plangebied zal middels een overstort vanuit de wadi geloosd worden op deze sloot. Gezien de bergingsmaatregelen op de planlocatie wordt verwacht dat overstort enkel plaatsvindt bij extreme neerslag.

#### **Infiltratiecapaciteit te verhogen.**

Voor de verhardingen op particulier terrein dienen de bewoners eveneens 60 mm/m<sup>2</sup> waterberging te realiseren. Hierdoor vindt geen afwenteling plaats op het omliggende watersysteem. In extreme gevallen kan overstort plaatsvinden op de sloot langs de Tankenbergstraat. Er dient te worden voldaan aan de bepalingen inzake de opvang van hemelwater als vermeld in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) van de gemeente Oldenzaal 2021 - 2025

#### **Peilmaten**

Op basis van de (toekomstige) maaiveldhoogtes, gemeten grondwaterstanden en bouwpeilen van omliggende bebouwing is een voorstel gedaan voor de te hanteren bouwpeilen (vloerpeil) voor de nieuwe bebouwing. Het mogelijk om te bouwen met kruipruimten. Er is voldoende ruimte aanwezig om aan te sluiten op de bestaande peilen op aangrenzende percelen.

#### **Grondwaterstrand**

Door de ophoging van het maaiveld wordt de grondwaterstand (beperkt) beïnvloed. De zandlagen in het gebied fungeren als buffer voor het vallende regenwater. Door de ophoging zal de capaciteit van de tijdelijke buffer toenemen en de grondwaterstand in theorie enigszin hoger worden.

Opgemerkt dient te worden dat door het voorkomen van leemlagen wel snel hangwater optreedt. In dergelijke gevallen wordt aangeboden de leemlagen te doorbreken en aan te vullen met zand.

#### **Advies**

In de tuinen moet grond worden verwerkt die geschikt is om vegetatie te laten groeien en voldoende doorlatend is om regenwater voldoende snel te laten wegzakken. Als gevolg van de bouwwerkzaamheden kan het voorkomen dat verslemping van de bodem optreedt met wateroverlast (plaspvorming) in de nieuwe situatie. Geadviseerd wordt na uitvoering van de bouwwerkzaamheden de grond door te spitten voorafgaand aan de overdracht.

SLOOT TANKENBERGSTRAAT



## REFERENTIE

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



## UITSTRALING

“Om eenheid en samenhang te bewaren in het gebied zijn er een aantal eisen opgesteld waaraan de uitstraling van de woning moet voldoen.”

### Woning

In project De Tankenberg is het mogelijk om uw eigen droomvilla onder architectuur te realiseren. Om eenheid en samenhang te bewaren in het gebied zijn er een aantal eisen opgesteld waaraan de uitstraling van de woning moet voldoen.

### Vormgeving

De landelijke woning heeft een moderne bouwvorm met bescheiden uitstraling passend bij de streekeigen architectuur, een representatieve voorgevel en is ingetogen ingericht. Het bouwvolume van de woning bestaat uit een één laag met kap en een maximale goothoogte van 4m. Tenzij uit architectonisch en esthetisch opzicht plaatselijk een hogere goothoogte gewenst is. De hoofdvorm is eenvoudig met eventueel daaraan ondergeschikte delen en heeft een traditionele kapvorm en dient voorzien te zijn van een dakoverstek.

Aanbouwen aan de woning zijn mogelijk mits deze ondergeschikt zijn. Het dakvlak van de woning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen. Bijgebouwen en toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en afgestemd op de architectuur.





### ***Materiaal- en kleurgebruik***

Er wordt gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen, hout en keimwerk. In alle gevels worden de dezelfde soort baksteen/gevelbekleding en/of keimwerk en kleur gebruikt. Het kleurgebruik bestaat uit natuurlijke tinten, geen felle kleuren.

Witte gevelvlakken zijn uitsluitend toestaan op het woonerf mits er sprake is van een op elkaar afstemde architectuur en kleurgebruik binnen het woonerf. De dakbedekking bestaat uit een pannendak van matte keramische dakpannen of uit een rieten afwerking.



*Baksteen*



*Hout*



*Keimwerk*



*Keramische dakpannen*

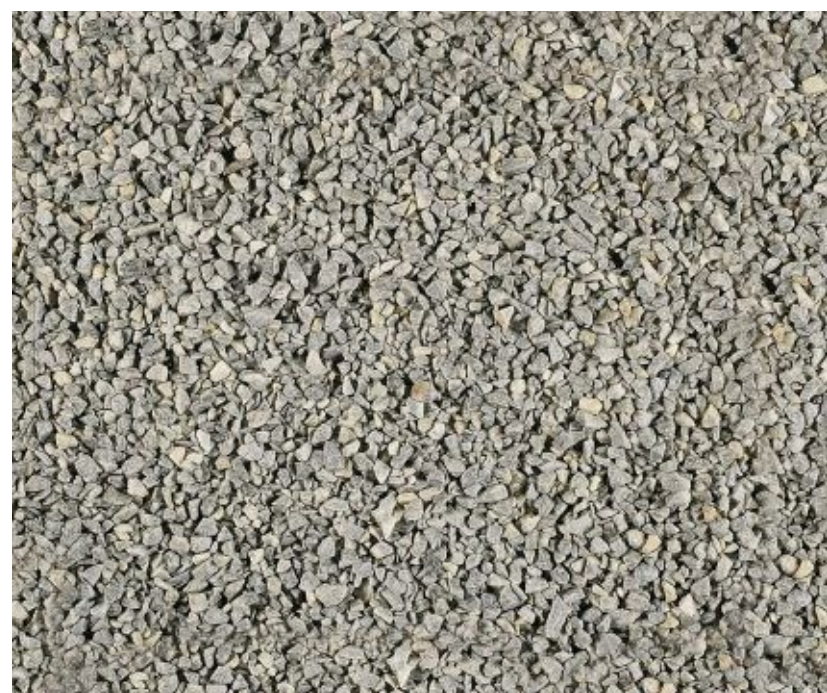


*Rieten dak*



## REFERENTIE

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



*Halfverharding*



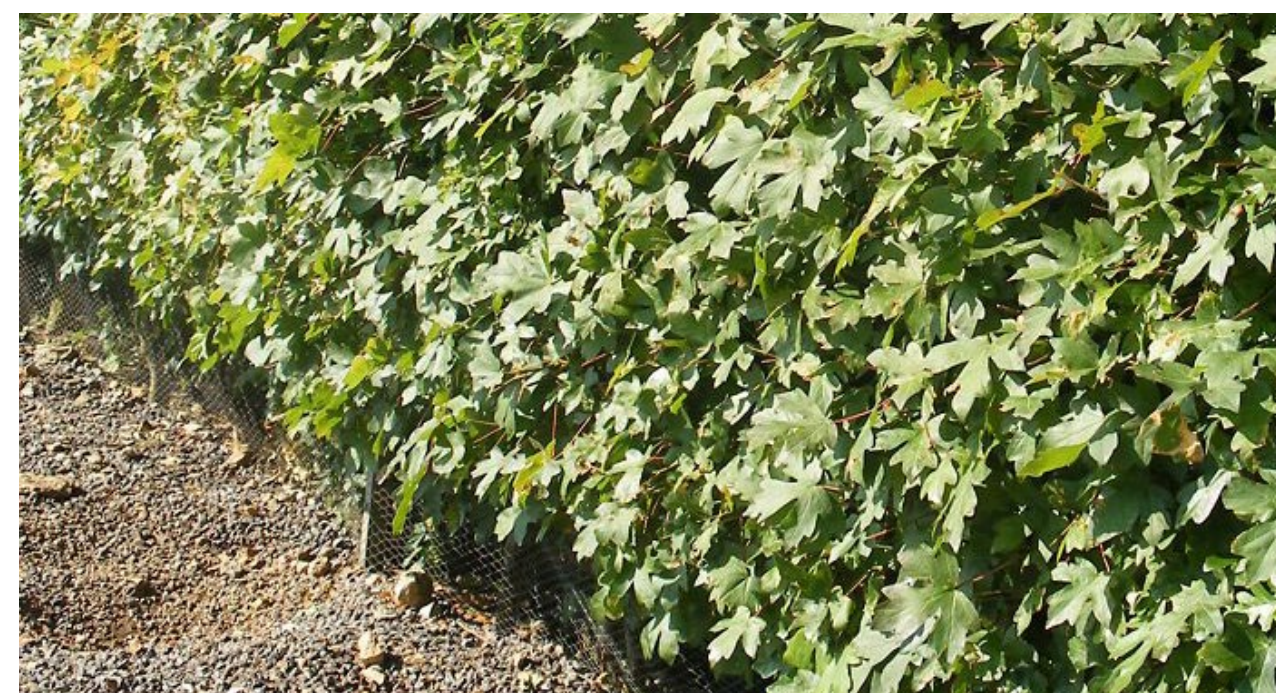
*Waterdoorlatende gebakken klinker*



*Grasbeton*



*Hagen*



*Veldesdoorn*

### **Erfverharding**

Elke kavel heeft in de basis één uitrit op de openbare weg en is 4 meter breed. Dit wordt een gevoelsmatig een verlengstuk van de openbare ruimte. Daarom wordt de uitrit uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers, grasbeton of halfverharding. Deze sluiten aan op de inrichting van het openbaar gebied.

### **Erfafscheiding**

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.

Een natuurlijke begrenzing van de tuinen zowel onderling als naar het openbaar gebied, aan de voorzijde in de vorm van een haag (bijvoorbeeld hagen van beuk, haagbeuk of veldesdoorn) Om overal een uniforme uitstraling te krijgen zullen deze hagen zoals weergegeven op deze tekening worden aangebracht door de projectontwikkelaar.





### Samenvatting 1. Kavel:

U wordt geadviseerd om het adviespeil voor uw kavel in acht te nemen.

Elke kavel heeft maximaal één uitrit op de openbare weg.

Voor uw uitrit op openbare grond wordt voor het gehele gebied vaste afspraken gemaakt wat betreft materialisatie.

De omvang van de uitrit bedraagt 4 meter.

Uitgangspunt voor erfafscheidingen is een groen karakter, in de vorm van een haag.

Indien aanwezig: behoud zoveel mogelijk de oude bomen op uw kavel.

### Samenvatting 2. Openbare ruimte:

Als verharding van de erftoegangsweg wordt gekozen voor een waterdoorlatende gebakken klinkers

De fietspaden worden uitgevoerd in halfverharding en waterdoorlatende gebakken klinkers

De koper dient op de kavel zelf parkeerplaatsen te realiseren.

### Colofon

Dit stijlboek is samengesteld door projectontwikkelaar Jansen de Jong en FONS. Architectuur & bouwregisseurs en aangeboden aan de toekomstige bewoners van de "Tankenberg."

Maart 2023

Aan dit stijlboek (tekst en afbeeldingen) kunnen geen rechten worden ontleend.

**JANSSEN de JONG**  
projectontwikkeling



**FONS**  
Architectuur & bouwregisseurs

## SAMENVATTING & COLOFON

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



Stijlboek  
**DE "TANKENBERG"**