

Kavelpaspoort Mijn Weverij blok 11: De stad van Indië

Highlights

Project	: Mijn Weverij (blok 11)
Deelgebied	: Blok 11, De stad van Indië
Kavelnummers	: 11-18 t/m 11-27, oriëntatie tuin is op het westen
Straat	: Kalverstraat, nummering en postcode n.t.b. door gemeente. De Kalverstraat is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en voetgangers
Erfafscheiding	: Keuze aan koper(s) onderling, hoekkavels zullen extra aandacht vragen bij de bouwaanvraag
Bijzonderheid	: Handhaven bestaande bebouwing, uiteraard verbeteringen/openingen mogelijk
Toegang auto	: Kavels per auto vanaf Geldermanstraat (binnenkant blok 11) bereikbaar.
Parkeren	: Verplicht minimaal 1 eigen opstelplek voor een auto op de eigen kavel te realiseren. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte
Grondbalans	: Gesloten grondbalans, alsnog overtollige grond v.r.v. koper af te voeren
Bodemkwaliteit	: Zie separate memo
Aanleg peil	: Het toekomstige vloerpeil komt hoger te liggen dan het huidige. Nieuw vloerpeil dient op +11.45 m NAP afgewerkt te worden. Nieuw peil Kalverstraat ca. 10 cm lager dan genoemde hoogte. Meer info: Roelofs Wegenbouw, Den Ham, tel. 0546-678888.

Highlights Ontwikkeling

- Ter Steege biedt in Mijn Weverij 'bouwkavels' aan met een bestaand gebouw. Doelstelling en voorwaarde is herbestemming en verbetering van de bestaande opstal. Uitbreiding is toegestaan, evenals extra openingen in de voorgevel, maar sloop is uitgesloten!
- De gebouwen worden in huidige staat aangeboden. Koop wordt gesloten onder de voorwaarde 'as is, where is'. Op kavel 11-23 dienen de twee industriële silo's gehandhaafd te worden. Niet uitgesloten is dat er asbest houdende onderdelen in de gebouwen aanwezig is..
- Kavel 11-18 heeft geen opstal.
- Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor de uitwerking van de (ver)bouw-/uitbreidingsplannen.
- De kavels maken onderdeel uit van 'de intensieve zone, zie hoofdstuk 3.4 BKP, alsmede van 'de lijn' (kalverstraat), zie hoofdstuk 3.6 BKP. BKP wordt separaat overhandigd.
- Voor een (eerste) Welstandstoets kan bij de gemeente Almelo een afspraak worden gemaakt met de Stadsbouwmeester.
- Levering van het perceel en het gebouw vindt plaats in de Overdrachtsbelasting (OB), welke is opgenomen in de koopsom. Kopers mag voorafgaand aan de levering daarom geen omgevingsvergunning indienen, tenzij de meerkosten van een levering in BTW door kopers worden betaald. Kavels 11-18+11-23 worden wel in BTW geleverd.
- Maximum bouwhoogte hoofdbouw is 11 meter.
- Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken 125 m² (perceel 200-500 m²).
- Maximum goothoogte bijbehorende bouwwerken is 3 meter.
- Maximum bouwhoogte bijbehorende bouwwerken is 4 meter.
- Er is volledige vrijheid in keuze architect en bouwer/aannemer.
- De NUTS (huis) aansluitingen worden via de zijde van de Geldermanstraat ingevoerd (dus niet via de Kalverstraat). Blok 11 is geheel aardgasloos.

Highlights Ontwikkelplan

11. NIEUW STADSBLOK

grote diversiteit nieuwbouwtypologie
in stedelijke setting



algemene karakteristiek

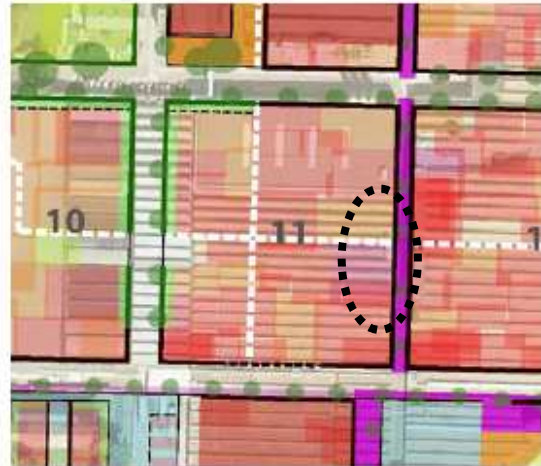
- x Grondgebonden wonen + appartementgebouw + ateliers aan Kalverstraat
- x Toegangstraatjes en wandelpadjes
- x Bijzondere plek
- x Parkeren deels op pleintjes, deels op kavel

programma

- blokmaat: 12.967 m² - uitgifbaar ca. 10.000 m²
- grondgebonden wonen + appartementen in zuidwesthoek als accent en afbakening van waterbekken
- bebouwing langs Kalverstraat biedt mogelijkheden voor werken aan huis of ateliers
- parkeren hoofdzakelijk op eigen kavel en deels in kleine koffer binnen in blok, bezoekersparkeren in omliggende straten en in koffers

ruimtelijk

- aan zuidzijde een stevige wand als afbakening van waterbekken (3 bouwlagen + appartementengebouw)
- westzijde en deel noordzijde hebben voortuin met haag. Aan de noordzijde is een rooilijn gedefinieerd die samenhang langs de lange oost-weststraat organiseert
- het deel aan de noordelijke weg dat grenst aan de Kalverstraat heeft een harde rooilijn langs de straat
- de oude fabriekswand (al dan niet gereconstrueerd) aan de Kalverstraat wordt scheiding tussen de openbare ruimte en nieuwe woningen of tuinen (tuinmuur)
- kavels aan de randen van het blok worden direct vanuit de aangrenzende straat ontsloten, ook aan de Kalverstraat.
- parkeerontsluiting kan deels via het interieur van het blok plaatsvinden (geen auto's over de Kalverstraat)



expressie

- veel ruimte voor individuele en vormgeving
- dakvorm vrij, maar als er zadeldaken komen, dan refereert de nokrichting aan de sheddakstructuur
- de oude fabrieksmuur (al dan niet gereconstrueerd) wordt dominant onderdeel van de nieuwe bebouwing aan deze zijde van het blok. In de muur worden gaten gezaagd voor entrees, ramen en doorkijkjes naar tuinen
- in bebouwing aan waterzijde zijn individuele woningen afleesbaar (verticale belijning of individuele kavels)

Uitsnede plankaart Bestemmingsplan



Uitsnede inrichtingsplan (maart 2018)



Disclaimer: dit kavelpaspoort is met de grootst mogelijk zorg opgezet. Leidend en bepalend zijn uitsluitend de vastgestelde stukken (Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan). Toetsing uiteindelijk door Welstand en gemeente Almelo.