



Kavelpaspoort blok 4: Villa's aan de stenen tuin

Project	: Villa's aan de stenen tuin (blok 4).
Programma	: 7 kavels voor vrijstaande woningen.
Kavelnummers	: 4-01 t/m 4-07, oriëntatie tuin zie verkooptekening.
Straat	: Van Wulfften Palthestraat en Koltshofstraat.
Erfafscheiding	: Hagen (2 soorten, zie verkooptekening), door Ter Steege aan te planten tijdens het woonrijp maken. De onderlinge erfafscheidingen zijn door kopers onderling te bepalen.
Bijzonderheid	: Stenen tuin met zitplekken en inpassing van bestaande bomen.
Toegang auto	: Kavels per auto vanaf de Van Wulfften Palthestraat en Koltshofstraat. De kavels 4, 6 en 7 hebben tevens een voetgangers toegang aan 'binnenzijde'.
Parkeren	: Verplicht minimaal 2 eigen opstelplek voor een auto (2,5 x 5 meter) 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/rapportage.
Bomen	: De bestaande bomen dienen gehandhaafd te worden en mogen niet gekapt worden. Dit wordt via een ketting- en boetebeding vastgelegd in de akte van levering. De bomen zijn recent gesnoeid en onderhouden.
Aanleg peil	: Zie tekening, meer info bij Roelofs Wegenbouw, Den Ham, tel. 0546-678888.

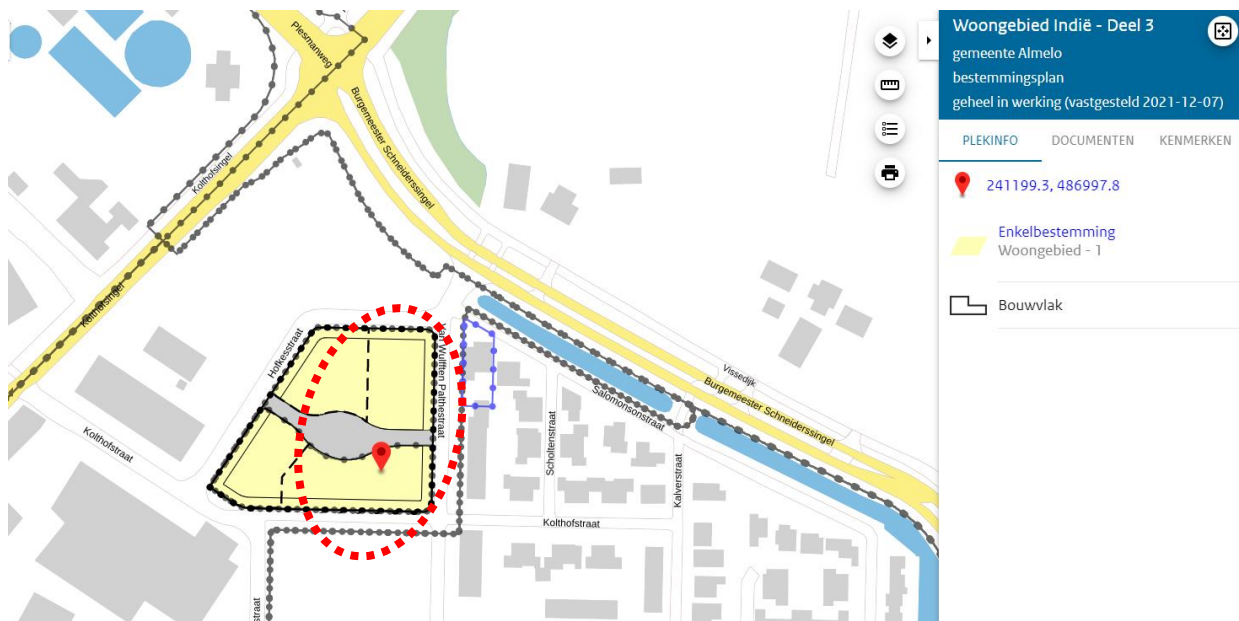
Highlights Ontwikkeling

- Ter Steege biedt de bouw kavels aan vrij van architect of aannemer.
- Er gelden uiterste realisatie termijnen; zie koopovereenkomst.
- Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor de uitwerking van de bouwplannen.
- De kavels maken (alsnog) onderdeel uit van 'De Groene Zone', zie hoofdstuk 3.2 BKP (pagina 12-13). Het BKP wordt separaat overhandigd, alsmede een kaart met aanpassing van de zone. Daarmee sluit het aan op blok 5 en 6 die in dezelfde zone liggen. In het BKP wordt staat over deze zone: "...De zone kenmerkt zich door een mix van wonen en werken, die niet alleen in de bebouwing maar ook in de openbare ruimte beleefbaar is. Het is een zone waar werkfuncties in het noordwesten en woonfuncties in het zuidoosten harmonieus samenkomen. In deze zone bevinden zich de grote bomengroepen die er voor zorgen dat werknemers en bewoners ontmoetingsplekken krijgen in het gebied. Typerend is de accentverlegging van drukte: overdag aan de zijde van de werkzone, 's avonds aan de woonzijde. Door deze accentverschuiving in drukte wordt de openbare ruimte optimaal gebruikt en wordt de inrichting er op afgestemd....." > Deze omschrijving past perfect bij de nu beoogde invulling. Voor een (eerste) Welstandstoets kan bij de gemeente Almelo een afspraak worden gemaakt met de Stadsbouwmeester. Bij de toetsing van de bouwplannen zal een gemotiveerde afwijking te geven door Stedenbouw en Welstand op de BKP-eisen die gelden voor 'De Velden' en vervolgens volgt toetsing aan de BKP-eisen die gelden voor de 'Groene Zone'.
- De naastgelegen woon/werk kavels zijn verkocht aan een ontwikkelaar/belegger die deze panden zal gaan ontwikkelen.

Highlights Bestemmingsplan

- Zie www.ruimtelijkeplannen.nl voor alle info.
- Maximum bouwhoogte hoofdbouw is 11 meter.
- Maximum bouwdiepte hoofdbouw is 15 meter.
- Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken 125 m² (perceel >500 m²).
- Maximum goothoogte bijbehorende bouwwerken is 3 meter.
- Maximum bouwhoogte bijbehorende bouwwerken is 4 meter.
- Bijbehorende bouwwerken minstens 3 meter achter voorgevel hoofdbouw.
- Minimum afstand tot zijdelingse grens is 1 meter aan één zijde.
- Tenminste 50% van het perceel, waar geen hoofdbouw staat, blijft onbebouwd.
- Erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter.

Uitsnede plankaart Bestemmingsplan



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.