

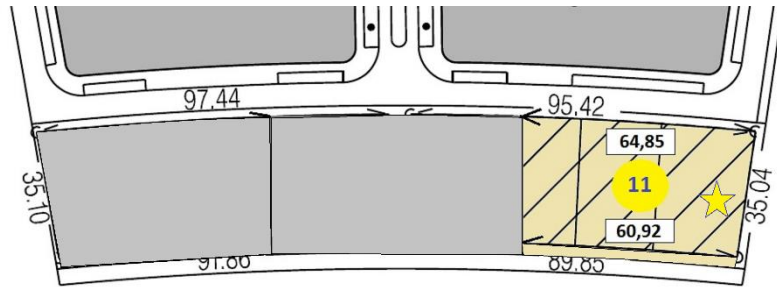
LAGEKANT

Gebiedspaspoort voor percelen 11

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 11 = 2.200 m²

*) perceeloppervlakte
exclusief talud naar waterpartij
(nog nader te bepalen)



GEMENGD

1. Algemeen

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de selectieprocedure voor de uitgifte van bouwgrond gelegen binnen bedrijventerrein Lagekant, zoals weergegeven op de gemeentelijke website 'onderneeminalmere.nl'. Gegadigden die in aanmerking willen komen voor de uitgifte van een kavel dienen zich volgens de procedure in te schrijven.

Bedrijventerrein Lagekant is een gemengd bedrijventerrein met een omvang van ongeveer 11 ha. Het terrein is gelegen in het gebied Stadstuinen in Almere-Poort¹⁾. Op Lagekant kunnen bedrijven gevestigd worden tot en met milieucategorie 3.2, er is beperkt ruimte voor kantoren en voorzieningen. De hoofdactiviteit op Lagekant bestaat uit bedrijfsactiviteiten en het heeft, conform de Gemeentelijke Visie Werklocaties Almere (VWA 2022), een werkmilieu geschikt voor grotere bedrijven. Horeca mag onder voorwaarden worden gevestigd. Ondergeschikte horeca bij bedrijvigheid met een andere hoofdfunctie kan wel direct worden gevestigd. Ditzelfde geldt voor zogenaamde afhaalpunten en webwinkels.

2. Bereikbaarheid

Lagekant is voor alle vormen van vervoer prima bereikbaar. Gelegen aan de Elementendreef met een aansluiting op zowel de Hogering als de A6 heeft het een snelle verbinding met de andere delen van Almere (Poort) en de regio. Het is grotendeels gelegen binnen 800 meter van het NS-station en heeft twee bushaltes (vrij liggende busbaan). Drie fietsroutes benaderen het terrein aan de westkant, terwijl een belangrijke as vanuit het noorden doorloopt naar het centrum. De ontsluitingsstructuur maakt dat alle bedrijven zich met hun voorkant presenteren, ze staan rug aan rug. De kavels op de percelen grenzen direct aan de Europalaan, een van de belangrijkste ontsluitingswegen van de wijk Poort.

3. Ligging

In het naastgelegen gebied Stadstuinen (deelgebieden Europakwartier-Oost 1 en 2; zie "[Ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort-Oost](#)") worden vanaf 2019 ongeveer 2.150 woningen gerealiseerd. De Europalaan verdeelt het terrein in een noordelijk en een zuidelijk deel. Deze laan vormt de hoofdentree vanaf de Elementendreef en verzorgt ook de ontsluiting van het achterliggende woongebied Stadstuinen. Kavel 4a en 4b zijn gelegen aan de Witgoudweg. Perceel 11 is goed zichtbaar vanaf de Pierre de Coubertinlaan en vanaf de Elementendreef, waardoor het een goede zichtlocatie betreft.

4. Aantrekkelijke werkomgeving

Lagekant zet in op een aantrekkelijke groene werk- en verblijfsomgeving. Lagekant is een levendig bedrijventerrein met interactie tussen vooral werkenden, zakelijke bezoekers en (deels) studenten vakonderwijs. Lagekant is geen traditioneel bedrijvenpark. Via parkmanagement werken ondernemers samen aan een representatieve en veilige werkomgeving, en zorgt de saamhorigheid van het collectief voor een optimaal ondernemersklimaat. Ook oogt Lagekant niet als een traditioneel bedrijvenpark. Zowel het openbaar gebied als de bedrijfspanden voldoen aan hoge kwaliteitseisen. Lagekant is bedoeld voor groothandel, kleine en middelgrote logistieke bedrijven en kleinschalige productiefaciliteiten, waaronder grafische industrie en ICT. Op beperkte schaal is zelfstandige kantoorontwikkeling mogelijk.

¹⁾ Zie voor de ligging en fasering van de kavels het overzicht op 'onderneeminalmere.nl'/Lagekant.

5. Gebruiksmogelijkheden

De kavels zijn beschikbaar voor gemengde bedrijven en dienstverlening binnen milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Zelfstandige kantoren zijn ook, mits het totaal aantal toegestane m2 binnen Lagekant niet reeds is overschreven⁽²⁾ toegestaan.

(Solitair) gebouwd parkeren is tevens toegestaan mits dit past binnen de ruimtelijke kaders en ondersteunend is aan het gemengde bedrijf.

De kavel is uitdrukkelijk niet bedoeld voor bedrijfsverzamelgebouwen, wel zijn (in beperkte mate) solitaire kantoorontwikkelingen ed. toegestaan.

Perceelgrootte minimaal (*)	Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieucategorie	Glasvezelnetwerk	Zichtlocaties
Zone 11 > 1200 m2	11-24 m	Aanwezig/verplicht	max. 3.2	aanwezig	Vanaf Elementendreef en Pierre de Coubertinlaan

(*) deelverkaveling niet mogelijk, alleen afname gehele kavel.

6. Grondprijs

De grondprijs voor perceel 11 bedraagt f € 202,50 per m2, uitgaande van een gemengd bedrijf met max. 30 % kantoorhoudendheid en een fsi < 1,0.

Indien het Definitief Bouwplan van de Bouwgrond een FSI heeft hoger dan 1,0, dan wordt de Koopprijs van de Bouwgrond vastgesteld op basis van het daadwerkelijk te realiseren aantal m2 BVO conform het Definitief Bouwplan, vermenigvuldigd met de grondprijs van € 202,50 per m2 BVO.

Als sprake is van een afwijkend programma (zoals een hoger kantoordeel, productiehal, , etc.) zal, indien dit programma de goedkeuring van de gemeente⁽³⁾ verkrijgt, een specifieke grondprijs op basis van het te realiseren programma worden berekend. De grondprijs heeft prijspeil 1 januari 2023, wordt jaarlijks geïndexeerd en is vrijgesteld van BTW/Overdrachtsbelasting.

7. Reserveringsovereenkomst

Nadat de gemeente een gegadigde voor de Bouwgrond geselecteerd heeft zal, na het bereiken van overeenstemming over onder meer de planontwikkeling en te hanteren voorwaarden, eerst een reserveringsovereenkomst met de gegadigde gesloten worden. Op grond van een reserveringsovereenkomst heeft de gegadigde het recht om, binnen de reserveringsperiode van twaalf¹⁾ maanden, de grond af te nemen wanneer hij een (door de gemeente goedgekeurd) definitief bouwplan heeft ontwikkeld.

Voor de reservering van de Bouwgrond is de gegadigde een reserveringsvergoeding verschuldigd aan de gemeente. De reserveringsvergoeding voor bedrijfsvestigingen bedraagt 5% van de indicatieve koopprijs van de grond, in beginsel gemaximeerd tot een bedrag van € 100.000,- per jaar bij een grondprijs tot € 4.000.000,-. Boven dit bedrag bedraagt de reserveringsvergoeding 2,5% van de indicatieve koopprijs van de grond.

De overige uitgangspunten zijn:

1. De reserveringsperiode eindigt na twaalf¹⁾ maanden of zoveel eerder bij sluiting van de koopovereenkomst.
2. De reserveringsvergoeding dient binnen drie maanden na ingangsdatum van de reserveringsperiode door gegadigde te zijn voldaan.
3. Indien binnen drie maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst wordt afgezien van de reservering en de reserveringsvergoeding reeds is voldaan, leidt dat tot creditering van de reserveringsvergoeding (exclusief de eventueel betaalde inschrijfvergoeding).
4. Indien de gegadigde binnen de reserveringsperiode overgaat tot aankoop van de grond, wordt de betaalde reserveringsvergoeding²⁾ bij notarieel transport in mindering gebracht op de koopprijs.

Binnen de reserveringsperiode wordt de koopovereenkomst gesloten op basis van het goedgekeurde definitieve bouwplan. De alsdan geldende Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Almere zijn hierop van toepassing.

¹⁾ Bij hoge uitzonderingen bestaat er een mogelijkheid tot verlenging van deze reserveringsperiode. Dit is een afwijking van het vigerende grondprijsbeleid en is derhalve onder voorbehoud van interne besluitvorming én goedkeuring directie gemeente Almere.

²⁾ Reserveringsvergoedingen wegens verlenging van de initiële reserveringsperiode van 12 maanden worden niet verrekend met de koopprijs.

⁽²⁾ Artikel 4.1 lid b van bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin: kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van in totaal maximaal 15.000 m2 op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 2 en Gemengd - 4, waarvan maximaal 11.000 m2 bvo op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 2, Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 4 gezamenlijk; Vraag de actuele informatie op bij de gemeente

⁽³⁾ Met goedkeuring wordt zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke goedkeuring bedoeld.

8. Planologische mogelijkheden

Toelichting op bestemmingsplan

Het gebied Lagekant valt onder bestemmingsplan "Poort-Oost en Duin", vastgesteld op 20 juni 2019 (zie ook "[ruimtelijkeplannen.nl](#)"). Het gebied is bestemd voor middelgrote bedrijven. De voor het bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Perceel 11 bevindt zich deels binnen een veiligheidszone vanwege de indicatieve magneetveldzone van een bovengrondse Leiding - Hoogspanningsverbinding van TenneT aan de overzijde van de Elementendreef. Dit betekent dat bouwwerken en de daarbij behorende buitenruimten, bestemd voor langdurig verblijf van kinderen jonger dan 16 jaar, zoals woningen, scholen en kinderopvang, niet zijn toegestaan.

Daarnaast is deze kavel voor een groot deel binnen de veiligheidszone – propaan 3 en deels binnen de veiligheidszone – propaan 2 gelegen vanwege een aanwezige propaan tank. Voor het deel binnen propaan 2 geldt dat 'zeer kwetsbare objecten' niet zijn toegestaan. Voor propaan 3 gebied geldt dat gemeente nadere eisen kan stellen aan in het geval van 'kwetsbare objecten'

De specifieke gebruiksregels⁴ voor kavel 11 vanuit het bestemmingsplan zijn:

- per bedrijf ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden gebruikt voor niet zelfstandige kantoren;
- detailhandel en horeca behorende tot categorie 1 als ondergeschikte activiteit is toegestaan;
- risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in de BEVI zijn niet toegestaan;
- "grote lawaaimakers", bijlage 1, onderdeel D Bor zijn niet toegestaan;
- alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 70 % van de kavel;
- gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen zijn toegestaan aan en binnen de gevel van het hoofdgebouw.
- Op eigen terrein moet worden voorzien in ruimte voor laden en lossen.
- Op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte van zowel eigen medewerkers als bezoekers.
- Geen buitenopslag en ook geen gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van de opslag van goederen, die niet tot de functionele werkvoorraad behoren;

Voor groot deel van Almere, inclusief Lagekant, is vanaf februari 2021 het bestemmingsplan "Paraplulherziening parkeren" (ontwerp 2019-07-03) van toepassing (conform Raadsbesluit 17 december 2020). Voor de Lagekant gelden de parkeernormen voor zone D uit dit bestemmingsplan.

9. Kavel

De perceeldiepte voor de percelen 11 is variabel en bedraagt ca. 35 meter. De kavel worden eenzijdig ontsloten via de Kobaltstraat.

10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor Lagekant zijn algemene stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd:

- De gebouwen bestaan uit strakke, rechte vormen en hebben een horizontale daklijn. Het gehele programma bevindt zich binnen één volume.
- De kantoorhoudendheid op zichtlocaties heeft een streefwaarde van 30-50 %.
- De minimale bouwhoogte voor het bouwdeel direct grenzend aan de Elementendreef bedraagt 11 meter ; langs de overige straten bedraagt de minimale bouwhoogte 8 meter.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 24 meter.
- De voorgevel van de bebouwing (de gevel met de mooiste uitstraling) dient gesitueerd te worden aan de kant van de Pierre de Coubertinlaan. Om een mooie uitstraling te realiseren dient het kantoorgedeelte van de bebouwing aan deze gevel te worden geplaatst.
- De percelen worden ontsloten vanaf de 'achterkant', de Kobaltstraat. Ook deze zijde moet er goed uitzien, maar is minder belangrijk dan de kant van de Pierre de Coubertinlaan.
- Op de perceelgrens grenzend aan het openbaar gebied wordt een haag (minimaal 0,80 m breed) geplaatst op eigen terrein.
- Aan de kant van de Pierre de Coubertinlaan dient de bebouwing op een afstand van 0 tot 4 meter van de haag te worden geplaatst.
- Afstand tot de andere perceelgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
- De breedte van de voorgevel bedraagt minimaal 60% van de perceelbreedte.
- Architectuur: de gebouwen hebben een moderne uitstraling.
- Hoogwaardige materialen moeten worden toegepast; accent op steen en steenachtig materiaal aan de voorgevels (de gevels grenzend aan een straat). Deze gevels hebben een representatieve uitstraling. In zijn algemeenheid geldt: gebruik van natuurlijke tinten.
- Laaddeuren liggen minstens 3 meter achter de voorgevel.
- Hekwerken zijn toegestaan buiten de voorste 3-meterzone van het perceel bestaande uit zwarte verticale spijlen zoals type Heras Heracles Spijlenhek. Maximale hoogte bedraagt 3 meter.

⁴ Het betreft een niet limitatieve lijst, hiervoor verwijzen wij naar bestemmingsplan Poort-Oost en Duin

- Binnen de voorste 3-meterzone zijn zwarte verticale spijlenhekwerken tot een hoogte van max 0,80 meter toegestaan (aan voorzijde aan de binnenkant van de haag).
- Bij de ontsluiting van een perceel wordt het inrichtingsplan gerespecteerd. Dit geldt met name voor groenstroken en bomenrijen.

11. Stadswarmte

Net als de woonwijk Almere Poort is Lagekant aangesloten op het stadswarmtenetwerk in Almere. Alle bedrijven sluiten daar verplicht op aan.

12. Parkmanagement

Op Lagekant wordt gestreefd naar een hoogwaardig kwaliteitsniveau van privaat en openbaar gebied. Om deze kwaliteit op lange termijn te kunnen waarborgen, is parkmanagement ingevoerd. Het parkmanagement op Lagekant richt zich o.a. op de thema's schoon, heel en veilig.

Ondernemers (eigenaren) op Lagekant dienen verplicht deel te nemen aan het parkmanagement. Deze verplichting wordt in het koopcontract opgenomen. Ondernemers (eigenaren) moeten jaarlijks een financiële bijdrage leveren aan een op te richten beheerorganisatie. Ook de gemeente participeert in het parkmanagement.

13. Welstand

De Elementendreef valt onder de 'hoofdinfrastructuur' van Almere. De hoofdinfrastructuur is hoogwaardig en alle bouwwerken en gebouwen die direct gekoppeld zijn aan deze hoofdinfrastructuur moeten daarom ook van hoogwaardige kwaliteit te zijn.

Aan de hoofdinfrastructuur gekoppelde bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand, als:

- plaatsing en uiterlijk is afgestemd op het bestaande beeld in de directe omgeving of de te verwachten ontwikkeling. Dat heeft betrekking op zowel de architectonische kenmerken (maat, schaal, kleur en materiaalgebruik) als op de openbare omgeving van wegen, groen en water;
- sprake is van een (nieuwe) evenwichtige hoofdvorm en samenhang met de (bestaande) detaillering, kleur en materiaalgebruik dan wel daar een helder contrast mee vormen;
- ontwerp en detaillering van toevoegingen en aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur hoogwaardig en duurzaam zijn.

In de Welstandsnota zijn nadere eisen m.b.t. reclame opgenomen.

14. Ontplobbare oorlogsresten

De Flevopolder was tijdens de oorlog nog water. Grote delen van Almere-Poort, waaronder ook Lagekant hebben een verhoogd risico inzake niet-ontpofte explosieven. Achtergebleven ontplobbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen een risico vormen voor de openbare veiligheid en resulteren in een stagnatie van werkzaamheden. De gemeente Almere laat op dit moment tot detailniveau haar hele grondgebied onderzoeken. In opdracht en voor rekening van de Gemeente wordt voor elk perceel een opsporingsonderzoek door een CS-000 gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten en naar de noodzaak tot ruiming van ontplobbare oorlogsresten vanwege het beoogde gebruik (Bouwplan). Op basis van dit onderzoek besluit de veiligheidscoördinator van de Gemeente het perceel vrij te geven voor het roeren van de grond en daarmee ook de uitvoering van het beoogde bouwplan. Zie voor aanvullende informatie de gemeentelijke website: www.almere.nl/oorlogsresten.

15. Overig

- De adreszijde en de locatie van de inrit (inritten) liggen vast;
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt – 2,50 m NAP;
- Standaard wordt van gemeentewege per kavel een inrit met een breedte van 6 meter met 45° hoeken aangelegd.
- Voor Lagekant heeft de omgevingsdienst OFGV de bodem het geschiktheids criterium "industrie" conform Besluit bodemkwaliteit gegeven. De grond is hiermee geschikt voor "beoogd gebruik". Zie ook de Bodemkwaliteitskaart Flevoland [Bodemkwaliteitskaart 2019 Almere](#).

Disclaimer:

Aan dit gebiedspaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar één van onze adviseurs. Zie hiervoor onze website : [bedrijventerreineninalmere](#) .