

De Vaart 4

Gebiedspaspoort voor perceel 5 / 6

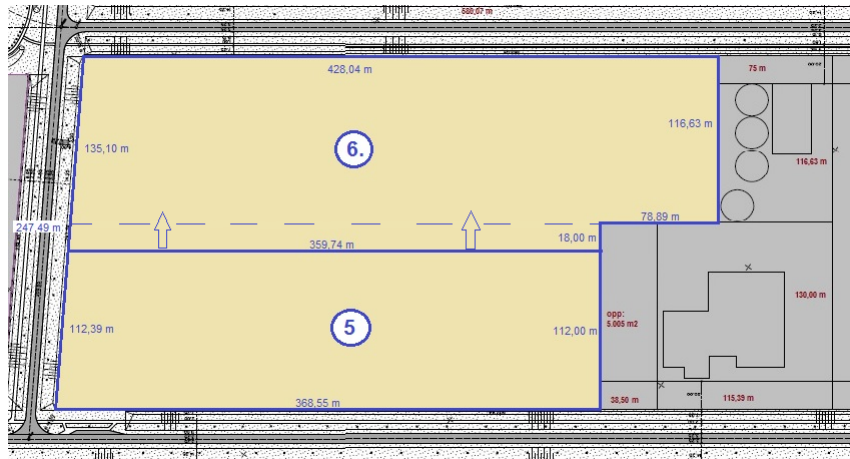
Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 5 = ca. 40.786 m²

(nog niet beschikbaar)

Perceel 6 = ca. 56.917 m²

percelen kunnen gesplitst worden



Industrieel / Circulair

1. Algemeen

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de selectieprocedure voor de uitgifte van bouwgrond gelegen binnen bedrijventerrein De Vaart 4, zoals weergegeven op de gemeentelijke website 'onderneminalmere.nl'. Gegadigden die in aanmerking willen komen voor de uitgifte van een kavel dienen zich volgens de procedure in te schrijven.

Bedrijventerrein De Vaart 4 is een industrieel terrein met een omvang van ongeveer 156 ha. Het bedrijventerrein is geschikt voor industriële bedrijven met een beperkte kantoorruimte. Het is het enige bedrijventerrein in Almere met een maximale milieucategorie van 5. De Vaart 4-6 is ruim opgezet met relatief grote kavels⁽¹⁾. De Vaart 4 vormt de afronding van de ontwikkeling van het industrieterrein De Vaart, waarvan de delen De Vaart 1, 2 en 3 al in de jaren '80 van de vorige eeuw tot ontwikkeling zijn gebracht.

2. Bereikbaarheid

De Vaart 4 is goed bereikbaar. Middels de Grote Vaartweg heeft het gebied een directe verbinding met de Provinciale Rondweg (N702) om Almere: Hoge Ring / Buiten Ring, die weer tweezijdig aansluit op de Rijksweg A6. Ook sluit de Grote Vaartweg aan op de Oostvaardersdijk (N701). Centraal door het gebied loopt een fietsroute die Almere Buiten met De Vaart en met de Oostvaardersdijk verbindt, het Wout Wagtmanspad. Met het openbaar vervoer (Kéolis) is de locatie per bus ook goed bereikbaar (eindh halte buslijn ligt bij de entree – Pontonweg – van het gebied).

3. Ligging

Het bedrijventerrein ligt in de noordoosthoek van Almere. Ten zuiden van De Vaart 4 ligt het eerder ontwikkelde deel van De Vaart. Tussen de beide industriegebieden ligt een gebied voor bijzondere vestigingen (o.a. dierenasiel, honden trainingscentra en een caravan/kampeerbedrijf, de Groene Kadeweg. Ten oosten van De Vaart 4 ligt het glastuinbouwgebied Buitenvaart en ten westen van De Vaart 4 ligt het Wilgenbos. Ten noorden van De Vaart 4 ligt de ecologische verbingszone Lepelaarsplassen - Oostvaardersplassen. Beide laatste gebieden zijn in beheer bij Flevo Landschap.

Het industrieterrein wordt verdeeld in drie zones. Het westelijk deel is sinds 2018 grotendeels in gebruik als zonneveld (25 ha). Ook ligt in dit gebied de voormalige penitentiaire inrichting (gevangenis). Op dit moment staat dit pand leeg en beraad het Rijk zich over een mogelijke nieuwe functie van de kavel. De noordzijde van De Vaart is een landschappelijke zone die momenteel in aanleg is. Deze landschapszone heeft meerdere functies, waterberging, natuurbeleving, fietsroute en mogelijkheden voor recreatief gebruik. Het oostelijk van De Vaart 4 is beschikbaar voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

4. Aantrekkelijke industriële en circulaire werkomgeving

De Vaart 4 wordt ingezet als een industriële en circulaire werk- en verblijfsomgeving. Op 16 januari 2020 heeft De Raad van Almere de Duurzaamheidsagenda Almere vastgesteld, inclusief een uitvoeringsprogramma 2020, waarbij o.a. De Vaart is aangewezen om zich door te ontwikkelen tot een circulaire economische hub voor bedrijven. De gemeente zet daarmee in

⁽¹⁾ Zie voor de ligging en fasering van de kavels het overzicht op 'onderneminalmere.nl'/De Vaart.

op een programma van maak-/productiebedrijven en circulaire bedrijvigheid op De Vaart IV; een en ander in het verlengde van het onderscheidende kenmerk van De Vaart IV als een industrieterrein met hoge milieucategorieën.

5. Gebruiksmogelijkheden

De kavel is beschikbaar voor industriële (en / of circulaire) bedrijven met een maximaal kantoordeel van 30% ten opzichte van het totaal aantal m² BVO van het bouwplan (met een maximum van 2.000 m²). Een hoger kantoordeel en FSI>1 is toegestaan indien dit past binnen de ruimtelijke kaders en de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals geformuleerd in Bestemmingsplan De Vaart IV/VI. (Solitair) gebouwd parkeren is tevens toegestaan mits dit past binnen de ruimtelijke kaders en ondersteunend is aan het industriële bedrijf.

De kavel is uitdrukkelijk niet bedoeld voor bedrijfsverzamelgebouwen, solitaire kantoorontwikkelingen, detailhandel e.d.

Perceelgrootte minimaal	Maximale Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieu-categorie	Glasvezel-netwerk	Zichtlocaties
Perceel 5: ca. 40.786 m ² Perceel 6: ca. 56.917 m ²	24 m	---	Max 5 ⁽²⁾ Max 4	aanvragen	nee

Zie ook voetnoot 2

6. Grondprijs

De grondprijs voor de percelen bedraagt **€ 150,00 per m² bouwgrond**, uitgaande van een industrieel (en/of circulair) bedrijf met max. 20 % kantoorhoudendheid en een fsi < 1,0. Het prijspeil is 1 januari 2023 en jaarlijks te indexeren.

7. Afwijkend programma

Als sprake is van een afwijkend programma (zoals een hoger kantoordeel, etc.) zal, indien dit programma de goedkeuring van de gemeente ⁽³⁾ verkrijgt, een specifieke grondprijs op basis van het te realiseren programma worden berekend (prijspeil 1 januari 2023 en jaarlijks te indexeren).

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 € 150,- per m² BVO.

Indien een bouwplan wordt gerealiseerd met een kantoordeel groter dan 20% heeft, dan gelden de volgende prijsopslagen:

	<i>Overschrijding kantoordeel t.o.v. het totaal aantal m² BVO van het bouwplan</i>	<i>Bijbetaling per m² BVO overschrijding, prijspeil 01-01-2023</i>
1	<i>0 tot 10%</i>	<i>€ 15,-</i>
2	<i>Elke extra % overschrijding</i>	<i>Niet toegestaan.</i>

De prijsopslag komt bovenop de grondprijs per m² bouwgrond/bvo.

8. 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 twaalf ^{a)} 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 per jaar.

De overige uitgangspunten zijn:

1. De reserveringsperiode eindigt na twaalf ^{a)} maanden of zoveel eerder bij sluiting van de koopovereenkomst.

⁽²⁾ Het betreft een kavel met meerdere zoneringen van categorie 1 tot en met 5. Hiervoor geldt: de vestiging van een bedrijfstype dat overeenkomt met de laagst toegestane milieucategorie, of; De vestiging van een bedrijfstype uit de hogere milieucategorie waarbij door een zodanige inrichting van de kavel de 'zwaardere' onderdelen van het bedrijf op grotere afstand van de gevoelige bestemming worden gesitueerd, dan wel door het treffen van milieutechnische maatregelen waardoor wordt voldaan aan deze zonering.

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

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 reserveringsvergoeding ^{b)} 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 betreffende de verkoop van onroerende zaken zijn hierop van toepassing.

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

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

9. Planologische mogelijkheden

Toelichting op bestemmingsplan

Voor het gebied is het bestemmingsplan De Vaart IV/VI vastgesteld op 14 juli 2004. (zie ook "ruimtelijkeplannen.nl"). Voor De Vaart IV is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De Vaart IV is met name gericht op de zwaardere industrie. Het terrein is ingedeeld in verschillende milieuzones. Met deze milieuzonering worden bestaande milieukwaliteiten van de omgeving (de ecologische verbindingzone 'Oostvaardersplassen-Wilgenbos') niet in gevaar gebracht, wordt rekening gehouden met de 'woonbestemming' die ligt op de (voormalige) Penitentiare Inrichting Almere (PIA). Kavels met lichte milieucategorieën zijn aan de buitenkant van het gebied gesitueerd en kavels met de zwaardere milieucategorieën liggen in het centrum van het gebied. Dit komt o.a. door de ecologische verbindingzone die aan de rand is gelegen, maar ook vanwege andere functies in de omgeving. Zo liggen er beperkingen ten aanzien van de stofproductie nabij het kassencomplex. Het bestemmingsplan wordt als stringent ervaren: het staat niet toe dat in de zones die geschikt zijn voor hogere milieucategorieën, bedrijven in een lagere hindercategorie worden gehuisvest. Deze zones volgen vaak niet de kavelgrenzen. Alleen daarvoor moet al een Wabo-procedure worden doorlopen.

De specifieke gebruiksregels⁴⁾ voor kavel 5 en 6 vanuit het bestemmingsplan zijn:

- Het minimum kaveloppervlak bedraagt 2.000 m²;
- Zelfstandige kantoorontwikkeling en detailhandel wordt uitgesloten;
- De Staat van bedrijfsactiviteiten (per milieu categorie) is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. Teneinde flexibiliteit te betrachten is onder bepaalde condities vrijstelling mogelijk van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Het bebouwingspercentage ligt vrij (tussen 0 en 100 %);
- De maximale bouwhoogte in voor deze kavel is 24 m.;
- Op eigen terrein moet worden voorzien in ruimte voor laden – 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.

Op de grond tussen de openbare weg en de kavel (zone B(z) op de plankaart), zijn geen gebouwen toegestaan. Tevens is opslag van goederen niet toegestaan in deze zone.

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

10. Kavel

De gemeente wil de mogelijkheid om kavels te splitsen niet op voorhand uitsluiten, doch zal voorstellen daartoe toetsen aan de voor deze kavels geldende randvoorwaarden en criteria.

In het geval een splitsing van kavels gewenst is dient sprake te zijn van één bouwplan dat zich over één deel van de kavel uitstrekt en waarbij eventuele solitair te bouwen onderdelen (zoals bijvoorbeeld een parkeergebouw) integraal onderdeel uitmaken van het bouwplan c.q. de bestemming en noodzakelijk zijn voor het beoogde gebruik van de kavels. Het deel van de kavel dat niet gebruikt gaat worden voor dit bouwplan moet dusdanig van vorm en grootte zijn, dat dit als zelfstandige kavel bruikbaar aan een derde partij is uit te geven. Dit laatste ter beoordeling van de gemeente.

De gemeente behoudt zich de vrijheid voor (discretionaire bevoegdheid) om een voorstel tot splitsing van kavels naast zich neer te leggen en af te wijzen indien de gemeente de voorgestelde ontwikkeling niet wenselijk acht.

⁴⁾ Het betreft een niet complete lijst, hiervoor verwijzen wij naar bestemmingsplan De Vaart IV/V

11. Algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor De Vaart IV is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor De Vaart IV zijn daarom de volgende algemene stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. :

- De gebouwen bestaan uit strakke, rechte vormen en eenduidige daklijn. Het gehele programma bevindt zich bij voorkeur binnen één volume.
- Gebouwen hebben een heldere plattegrond. De voorgevel(rooilijn) volgt de richting van de ontsluitingsweg.
- Alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak met een minimum bebouwingspercentage van 50 % van de kavel;
- De entree van het bedrijf is opgenomen binnen het hoofdvolume (inpandig).
- Geen verspringingen buiten de gevel.
- De gevel bestaat voor 2/3 deel uit één basismateriaal en (optioneel) voldoet ze aan circulariteit (herbruikbaar) of biobased ten behoeve van duurzame uitstraling.
- Het basismateriaal wordt over de gehele daklijn doorgezet. Zwevende uitbouwen mogen de daklijn niet onderbreken.
- Aanbouwen zijn toegestaan als deze wordt doorgezet in basismateriaal en de hoogte minimaal 6 meter bedraagt. Aanbouwen met verschil in bouw materiaal zijn niet toegestaan.
- Zwevende uitbouwen zijn mogelijk mits het basis materiaal zowel boven als onder de uitbouw in een minimale verhouding van 1:3 wordt doorgezet.
- Gebouwen hebben horizontale daken. Bij uitzondering zijn schuine daken mogelijk met een maximale hoek van 6 graden.
- Uitstekende platforms en luifels in verband met laden en lossen zijn toegestaan.
- Fietsenstalling, nuts, trafo, containers en opslag van producten worden inpandig opgelost. In zone achter de vaste rooilijn is opslag van producten op het terrein zelf toegestaan.
- Technische installaties worden inpandig opgelost. Bij uitzondering (met toestemming van de gemeente) is het mogelijk om deze te plaatsen op het dak. De installaties zijn zwart van kleur, minimaal 7,5m uit de dakrand en zijn maximaal 1,20m hoog.
- Hemelwaterafvoer vindt plaats binnen het bouwvolume of is onzichtbaar opgenomen in de gevel.
- De architectuur is open en licht en heeft een moderne uitstraling. Er worden hoogwaardige materialen toegepast, zoals glas, staal, baksteen, hout en beton. Er worden geen damwandprofielen toegepast. Er worden natuurlijke kleuren gebruikt.
- De minimale bouwhoogte is niet bepaald. De maximale bouwhoogte is 24 meter.
- Aandacht en het benutten van de 5^e gevel (dakvlak).
- Hekwerken worden in de verplichte rooilijnen geplaatst en/of langs de uitgiftelgrenzen. Hekwerken langs de rooilijnen zijn max. 180 cm hoog. De hekwerken zijn zwart gecoat. De afscheiding tussen de percelen wordt gerealiseerd door dezelfde hekwerken, voor zover er niet in de perceelgrenzen wordt gebouwd.

12. Welstand

De Grote Vaartweg 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. Voor gebouwen zichtbaar vanaf de hoofdinfrastructuur gelden welstandseisen. Het nu te ontwikkelen deel van De Vaart IV (oostelijk deel) is niet zichtbaar vanaf de 'hoofdinfrastructuur' van Almere.

In de Welstandsnota 2018 en het Beeldkwaliteitsplan Almere Stichtsekant zijn nadere eisen m.b.t. reclame opgenomen.

13. Overig

- De adreszijde en de locatie van de inrit (inritten) liggen vast;
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt minimaal – 3,45 m NAP;
- Op De Vaart IV wordt voor de afvoer van het hemelwater en vuilwater (niet zijnde industrieel water) gebruik gemaakt van een verbeterd gescheiden rioolstelsel.
- Standaard wordt van gemeentewege per kavel een inrit met een breedte van 6 meter met 45° hoeken aangelegd.
- Voor De Vaart 4 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 acquisiteurs. Zie hiervoor onze website : www.onderneminalmere.nl/bedrijventerreinen