

# De Vaart 2 - Gordingweg

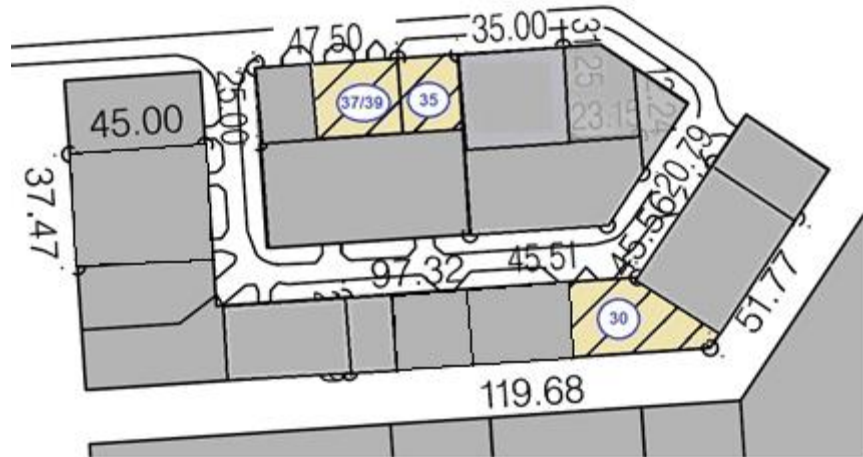
## Gebiedspaspoort voor Gordingweg

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 30 = 940 m<sup>2</sup>

Perceel 35 = 500 m<sup>2</sup>

Perceel 37/39 = 637 m<sup>2</sup>



## Industrieel

### 1. Algemeen

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

Bedrijventerrein De Vaart 2 - Gordingweg is een industrieel terrein met een omvang van ongeveer 8,5 ha. Het bedrijventerrein is geschikt voor industriële bedrijven met een beperkte kantoorruimte. De Gordingweg maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Vaart 2 <sup>(1)</sup>, dat al in de jaren '80 van de vorige eeuw tot ontwikkeling is gebracht. Een deel van het terrein is de afgelopen 10 jaar gesaneerd en de openbare ruimte is opnieuw ingericht.

### 2. Bereikbaarheid

De Gordingweg 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 is de locatie ook goed bereikbaar (bushalte Grote Vaartweg).

### 3. Ligging

Het bedrijventerrein ligt in de noordoosthoek van Almere. Ten zuiden van de Gordingweg ligt het eerder ontwikkelde deel van De Vaart 2. Ten noorden van de Gordingweg ligt een gebied voor bijzondere vestigingen (o.a. dierenasiel, honden trainingscentra en een caravan/kampeerbijbedrijf, de Groene Kadeweg. Ten oosten van de Gordingweg ligt het glastuinbouwgebied Buitenvaart.

### 4. Industriële en circulaire werkomgeving

De Gordingweg wordt ingezet als een industriële en circulaire werkomgeving. De aan de Gordingweg gevestigde bedrijven kenmerken zich tot een, in verhouding met de overige bedrijven op De Vaart 1, 2 en 3, kleinere omvang (400-1500 m<sup>2</sup>). Ze richten zich meer op functionaliteit dan op representativiteit.

### 5. Gebruiksmogelijkheden

De kavels hebben de bestemming 'enkelbestemming bedrijventerrein' en zijn beschikbaar voor bedrijven behorende in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast geldt dat de beschikbare kavels beschikbaar zijn voor detailhandel in ABC goederen (auto's, boten, motoren en caravans). De bedrijven kunnen zich hier vestigen met een maximaal kantoordeel van 30% ten opzichte van het totaal aantal m<sup>2</sup> BVO van het bouwplan. Een hoger

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

kantoordeel en FSI>1 is toegestaan indien dit past binnen de ruimtelijke kaders en de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals geformuleerd in Bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3.

De kavel is uitdrukkelijk niet bedoeld voor bedrijfsverzamelgebouwen, solitaire kantoorontwikkelingen ed. Ook zijn risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, niet zijn toegestaan;

Perceelgrootte minimaal (*)	Maximale Bouwhoogte	Parkmanagement	Milieu-categorie	Glasvezel-netwerk	Zichtlocaties
Percelen vanaf 500 m <sup>2</sup>	12 m	---	Max 4.2	aanvragen	nee

(\*) **samenvoeging van kavels 35 en 37/39 mogelijk**

## 6. Grondprijs

De grondprijs voor de percelen is **€ 118,00 per m<sup>2</sup> bouwgrond**, uitgaande van een industrieel (en/of circulair) bedrijf met max. 30 % kantoorhoudendheid en een fsi < 1,0. Het prijspeil is 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 m<sup>2</sup> BVO conform het Definitief Bouwplan, vermenigvuldigd met de nader vast te stellen grondprijs bouwgrond per m<sup>2</sup> BVO.

Als sprake is van een afwijkend programma (zoals een hoger kantoordeel, productiehal, etc.) zal, indien dit programma de goedkeuring van de gemeente<sup>(2)</sup> 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 twaalf <sup>a)</sup> 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 <sup>a)</sup> 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 reserveringsvergoeding <sup>b)</sup> 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.

<sup>a)</sup> 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.

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

## 8. Planologische mogelijkheden

Voor het gebied is het bestemmingsplan De Vaart I, II, III vastgesteld op 11 november 2009. (zie ook "[ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)"). Voor De Vaart 1,2 en 3 is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De percelen hebben hierin de bestemming 'bedrijventerrein' en hebben een aanvullende duiding dat de kavels ook beschikbaar zijn voor detailhandel in ABC goederen.

De specifieke gebruiksregels<sup>(3)</sup> voor de kavels aan de Gordingweg zijn:

- Het minimum kaveloppervlak bedraagt 400 m<sup>2</sup>;
- Zelfstandige kantoorontwikkeling en detailhandel (met uitzondering van ABC-goederen) wordt uitgesloten;
- Het bebouwingspercentage ligt vrij (tussen 0 en 90 %);

<sup>(2)</sup> Met goedkeuring wordt zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke goedkeuring bedoeld.

<sup>(3)</sup> Het betreft een niet complete lijst, hiervoor verwijzen wij naar bestemmingsplan De Vaart 1, 2 en 3

- De maximale bouwhoogte in het gebied bedraagt 12 m;
- Nieuwe geurgevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan;
- 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.

Voor een groot deel van Almere, inclusief De Vaart, is vanaf februari 2021 het bestemmingsplan “Parapluperzoning parkeren” (ontwerp 2019-07-03) van toepassing (conform Raadsbesluit 17 december 2020). Voor de Vaart 2 gelden de parkeernormen voor zone D uit dit bestemmingsplan.

Op delen van het gebied rust een dubbelbestemming archeologie.

## 9. Kavel

Het gebied van de Gordingweg is bestemd voor kleinere industriële bedrijven, met een perceelgrootte van minimaal 500 m<sup>2</sup>. De perceeldiepte voor de percelen bedraagt 25 meter. De te verkavelen vlakken zijn in principe eenzijdig ontsloten. Tevens is tussen perceel en Gordingweg een parkeerzone aangelegd. Een inrit wordt in overleg vastgesteld.

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

In het geval een samenvoeging 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. Dit laatste ter beoordeling van de gemeente.

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

## 10. Algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de Gordingweg is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor de Gordingweg 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.
- 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.
- 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.
- De minimale bouwhoogte betreft 6 meter. De maximale bouwhoogte is 12 meter.
- 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.

## 11. 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. De Gordingweg 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.

## 12. Overig

- De adreszijde en de locatie van de inrit (inritten) liggen vast;
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt minimaal – 3,40 m NAP;
- Op de Gordingweg 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 Gordingweg 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 qua compleetheid geen rechten worden ontleend. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar één van onze acquireurs. Zie hiervoor onze website : [onderneeminalmere.nl](http://onderneeminalmere.nl) .