

# LAGEKANT

## Gebiedspaspoort voor perceel 13

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 13a = 3.815 m<sup>2</sup>

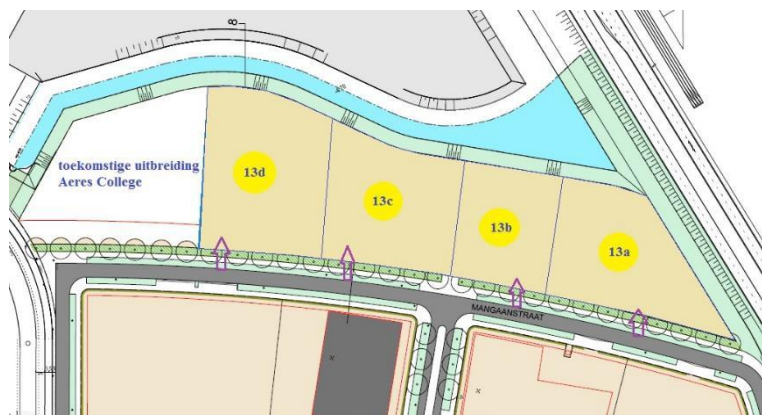
Perceel 13b = 2.435 m<sup>2</sup>

Perceel 13c = 3.700 m<sup>2</sup>

Perceel 13d = 4.035 m<sup>2</sup>

Totaal 13 = 13.985 m<sup>2</sup>

De kavelmaten zijn indicatief. Indien gewenst en mogelijk kan hier nog mee geschoven worden.



## 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 'onderneemialmere.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-Poort<sup>1)</sup>. 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 hoofd functie 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.

### 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.

### 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.

<sup>1)</sup> Zie voor de ligging en fasering van de kavels het overzicht op 'onderneemialmere.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 m<sup>2</sup> binnen Lagekant niet reeds is overschreven<sup>(2)</sup> 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 ed.

Perceelgrootte minimaal	Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieucategorie	Glasvezelnetwerk	Zichtlocaties
Zone 13 > 2500 m <sup>2</sup>	8 – 24 m	Aanwezig/verplicht	max. 2	aanwezig	perceel 13a

(\*) deelverkeveling binnen perceel 13 mogelijk.

## 6. Grondprijs

De grondprijs voor de percelen 13 bedraagt € 192,50 per m<sup>2</sup> bouwgrond en € 202,50 voor de hoekkavel (a), 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 m<sup>2</sup> BVO conform het Definitief Bouwplan, vermenigvuldigd met de grondprijs van € 192,50 (hoekkavel € 202,50) per m<sup>2</sup> BVO.

Als sprake is van een afwijkend programma (zoals commercieel maatschappelijk) zal, indien dit programma de goedkeuring van de gemeente<sup>(3)</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>1</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.

De overige uitgangspunten zijn:

1. De reserveringsperiode eindigt na twaalf<sup>1</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>2</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 zijn hierop van toepassing.

<sup>1</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>2</sup>) Reserveringsvergoedingen wegens verlenging van de initiële reserveringsperiode van 12 maanden worden niet verrekend met de koopprijs.

## 8. Planologische mogelijkheden

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. Met uitzondering van de noordoosthoek bij de Manganstraat. Hiervoor geldt een maximale milieucategorie van 2.

De specifieke gebruiksregels<sup>(4)</sup> voor deze kavels vanuit het bestemmingsplan zijn:

(2) Artikel 4.1 lid b van bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin: kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van in totaal maximaal 15.000 m<sup>2</sup> op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 2 en Gemengd - 4, waarvan maximaal 11.000 m<sup>2</sup> 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.

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

- 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 “Parapluherziening 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 gemeente wil de mogelijkheid om kavel 13 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.

De perceeldiepte voor de percelen is variabel en bedraagt ca. 55 tot 77 meter. De te verkavelen vlakken zijn in principe eenzijdig ontsloten.

## 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 bedraagt 8 meter.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 24 meter.
- De breedte van de voorgevel dient minimaal 40% van de perceelbreedte te bedragen.
- De voorgevel dient over een breedte van minimaal 40% van de perceelbreedte in de rooilijn te worden geplaatst. (De rooilijn ligt op 3 meter van de voorste perceelgrens.)
- Op de perceelgrens grenzend aan het openbaar gebied wordt een haag (minimaal 0,80 m breed) geplaatst op eigen terrein.
- Afstand tot de andere perceelgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
- 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.
- 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. Voor perceel betreft dit m.n. de hoekkavel 13a.

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. Ontpofbare 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 ontpofbare 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 ontpofbare oorlogsresten en naar de noodzaak tot ruiming van ontpofbare 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](http://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](#) .