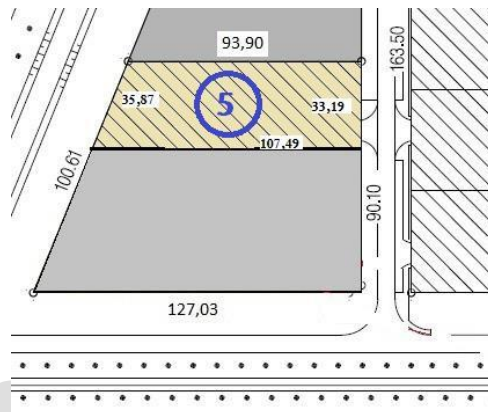


# STICHTSEKANT

## Kavelpaspoort voor perceel 5

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 5 = ca. 3.342 m<sup>2</sup>



## GEMENGD

### 1. Algemeen

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de selectieprocedure voor de uitgifte van bouwgrond gelegen binnen bedrijventerrein Stichtsekan, 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 Stichtsekan is een duurzaam bedrijventerrein met een omvang van ongeveer 131 ha netto uitgeefbaar. Het bedrijventerrein is opgesplitst in verschillende segmenten en fasen. Op dit moment zijn fases<sup>(1)</sup> 1A (logistiek), 1B (gemengd), 2A, 2C en 3C (m.n. logistiek) bouwrijp. Het bouwrijp maken van fase 2B, 3A, 3B en 4 (in een mix van logistiek en gemengd) is in uitvoering. Het terrein is gelegen in het oosten van de gemeente Almere langs de A27 en heeft een werkmilieu dat geschikt is voor grootschalige bedrijvigheid. Op Stichtsekan kunnen beperkt bedrijven gevestigd worden tot en met milieucategorie 4.2. Er is tevens ruimte voorzien voor een facility point (2B). De locatie voor het facility point zal te zijner tijd met behulp van een specifieke tenderprocedure worden uitgegeven. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.



### 2. Bereikbaarheid

Stichtsekan is voor gemotoriseerd verkeer uitstekend bereikbaar. Direct gelegen aan de Waterlandseweg en aan de A-27 heeft deze locatie een snelle verbinding met de regio en verder. Door het gebied lopen de fietsroutes Lelystad/Zeevolde – Almere en Huizen – Almere. Met het openbaar vervoer (Kéolis) is de locatie per bus goed bereikbaar.

### 3. Ligging

Het bedrijventerrein ligt in de hoek van de A-27 en de Waterlandseweg. Ten noorden van bedrijventerrein Stichtsekan ligt Oosterwold. Hier wordt op organische wijze een ecologische woonwijk ontwikkeld. Ten oosten van het bedrijventerrein ligt de A-27 met daarachter natuurgebied de Stichtse Putten. Het bedrijventerrein grenst aan de zuidzijde aan het Gooimeer en in het westen ligt het Cirkelbos (boswachterij Almeerderhout). Op grotere schaal heeft bedrijventerrein Stichtse Kant een zeer centrale ligging in Nederland direct aan de snelweg, waarmee alle regio's op relatief korte afstand te bereiken zijn.

### 4. Aantrekkelijke, duurzame werkomgeving

Stichtsekan zet in op een aantrekkelijke groene werk- en verblijfsomgeving. Stichtsekan wordt als een duurzaam bedrijventerrein ontwikkeld. Dit komt onder andere terug in het feit dat de regenwaterberging oppervlakkig plaats vindt met regenwaterinfiltratie (uitgezonderd fase 1) en onderzoek naar verbetering van bereikbaarheid voor (snel)fiets en openbaar vervoer. Tevens is er inpassing van zonne-energie (i.s.m. Liander), flexibele vestigingsmogelijkheden en de inzet van parkmanagement. Bij het toepassen van materialen wordt gestreefd naar hergebruik en een maximale CO2 reductie. Hiernaast richten we ons ook op de gezondheid van de mensen in het gebouw en haar directe omgeving. In aansluiting hierop zal in de openbare ruimte aandacht worden besteed aan onder andere groene routes, plekken voor groen en ontspanning en waar mogelijk schaduw, kroondekking, een koele openbare ruimte en koele private percelen. Het bedrijventerrein wordt verdeeld in verschillende segmenten door de zuid-noord ontsluiting naar de Waterlandseweg en de landschapszone met waterretentiezones die dwars door het gebied loopt. Deze landschapszone heeft meerdere betekenissen zoals een functie voor de waterberging, de natuurbeleving, fietsroutes, vestigingslocatie voor kleinere

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

uitgiftes en mogelijkheden voor recreatief gebruik. De verschillende archeologische vindplaatsen die Stichtsekant kenmerken zijn opgenomen in deze landschapszone.

## 5. Gebruiksmogelijkheden

De kavel is in ieder geval beschikbaar voor bedrijven behorende tot en met maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en onder voorwaarden is voorzien met bedrijven behorende tot de categorieën 4.1 en 4.2<sup>(2)</sup>. Voor de bedrijven geldt een maximaal kantoordeel van 30 % ten opzichte van het totaal aantal m<sup>2</sup> BVO van het bouwplan. Een hoger kantoordeel en FSI>1 is toegestaan indien dit past binnen de ruimtelijke kaders en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

(Solitair) gebouwd parkeren is tevens toegestaan mits dit past binnen de ruimtelijke kaders en ondersteunend is aan het logistiek/e-commerce bedrijf.

De kavel is uitdrukkelijk niet bedoeld voor bedrijfsverzamelgebouwen, solitaire kantoorontwikkelingen ed.

Perceelgrootte minimaal (*)	Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieucategorie	Glasvezelnetwerk	Zichtlocaties
Perceel 5: ca. 3.342 m <sup>2</sup>	Max. 20 m	In voorbereiding	max. 4.2 (**)	aanwezig	Vanaf Nederstichtselaan

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

(\*\*) zie voetnoot 2.

## 6. Grondprijs

De grondprijs voor het perceel bedraagt **€ 185,00 per m<sup>2</sup> bouwgrond exclusief btw**, uitgaande van een gemengd bedrijf met max. 30 % 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, productiehal, , etc.) 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 (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 m<sup>2</sup> BVO conform het Definitief Bouwplan, vermenigvuldigd met de grondprijs van € 185,- per m<sup>2</sup> BVO exclusief btw.

Indien een bouwplan wordt gerealiseerd met een kantoordeel groter dan 30% heeft, dan gelden de volgende prijsopslagen:

	<i>Overschrijding kantoordeel t.o.v. het totaal aantal m<sup>2</sup> BVO van het bouwplan</i>	<i>Bijbetaling per m<sup>2</sup> BVO overschrijding, exclusief btw, prijspeil 01-01-2023</i>
1	<i>0 tot 5%</i>	<i>€ 30,-</i>
2	<i>Vanaf 5% tot 12,5%</i>	<i>€ 60,-</i>
3	<i>Elke extra % overschrijding</i>	<i>Nader vast te stellen door de gemeente</i>

De prijsopslag komt bovenop de grondprijs per m<sup>2</sup> 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<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.

(2) Binnen het bestemmingsplan geldt dat gronden die de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' kent, gebruikt kunnen worden voor bedrijven behorende tot deze categorie, mits niet meer dan 10% van de gronden met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' is voorzien met bedrijven behorende tot de categorieën 4.1 en 4.2 Voor de berekening dient te worden uitgegaan van de totale oppervlakte van de kavels van de bedrijven. Vraag bij de contactpersoon van de gemeente na of deze mogelijkheid nog beschikbaar is voor deze kavel;

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

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.

*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 Bedrijventerrein Stichtsekant Noord vastgesteld op 19 mei 2016. (zie ook "ruimtelijkeplannen.nl"). Voor geheel Stichtse Kant is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Onder voorwaarden mag worden afgeweken van de gebruiksregels voor bedrijven, waarbij bedrijven die één milieucategorie hoger zijn dan opgenomen in het bestemmingsplan (zowel reguliere bedrijven als horecabedrijf) mogelijk zijn.

De specifieke gebruiksregels voor kavel 5 vanuit het bestemmingsplan zijn o.a.:

- risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- per bedrijf ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden gebruikt voor aan het hoofdactiviteit gelieerde kantooractiviteiten;
- 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 – lossen (inclusief manoeuvreren);
- 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 Stichtsekant, is vanaf februari 2021 het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeren" (ontwerp 2019-07-03) van toepassing (conform Raadsbesluit 17 december 2020). Voor de Stichtsekant gelden de parkeernormen voor zone C uit dit bestemmingsplan.

## 10. Boringsvrije zone grondwater

Het perceel ligt in een 'milieubeschermingsgebied voor grondwater' van de provincie Flevoland en daarmee in een boringsvrije zone. Binnen deze zone geldt, voor activiteiten anders dan de fundering, een verbod om dieper te boren dan ca. 10 meter. Zie voor de volledige regelgeving en meldingsplicht de [brochure Boringsvrije zone Zuidelijk Flevoland](#) van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek.

## 11. Kavel

De kavel heeft een breedte van ca. 33 meter en een diepte van ca. 90-110 meter. De kavel wordt ontsloten via de Fort Ruigenhoek. Het is niet mogelijk deze kavel te splitsen.

## 12. Algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden (uit Beeldkwaliteitplan Almere Stichtsekant en stedenbouwkundige randvoorwaarden entreecluster Stichtsekant Almere)

*Voor Stichtsekant 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.
- Gebouwen hebben een heldere plattegrond. De voorgevel (rooilijn) volgt de richting van de ontsluitingsweg.
- Alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak met een minimaal 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 uit 2/3 deel uit één basismateriaal.
- 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 toegestaan.
- Fietsenstalling, nuts, trafo, containers en opslag van producten worden inpandig opgelost.
- Technische installaties worden inpandig opgelost. Bij uitzondering is het mogelijk om deze te plaatsen op het dak. De installaties zijn zwart van kleur, minimaal 7,5m uit de dakrand en maximaal 1,20m hoog.
- Hekwerken zijn niet toegestaan met uitzondering van de hekwerken die in het inrichtingsplan zijn aangegeven.
- Er is slechts één inrit per kavel. Bij distributiebedrijven zijn twee inritten mogelijk (één voor personeel, één voor goederen).
- 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.
- Gevels zijn horizontaal geleed.

#### *Aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden (perceel 5)*

- De minimale bouwhoogte betreft 8 meter. De maximale bouwhoogte is 20 meter.
- De bebouwing heeft meerdere hoogwaardige gevels. Gevels gekeerd naar de openbare ruimte (Nederstichtselaan, Rhijnauwen en Fort Ruigenhoek) worden hoogwaardig afgewerkt en behandeld als voorgevel.
- Een verplichte rooilijn is aangegeven langs de west- en zuidkant. Tenminste 50% van de gevel aan de west- (Nederstichtselaan) en de zuidkant (Rhijnauwen) dient in deze rooilijn te worden gebouwd. Het gebouw dient in de zuidwestelijke hoek te worden gebouwd.
- Aan de zijde van Fort Ruigenhoek is een bebouwingsgrens aangegeven op 17 meter van het uitgeefbaar terrein. Deze bebouwingsgrens vormt de grens van de bebouwing, maar hoeft niet met een minimum percentage te worden bebouwd.
- Transparantie in de gevel langs Nederstichtselaan (plek kantoor of kantine)
- Aandacht en het benutten van de 5<sup>e</sup> gevel (dakvlak).
- Het perceel wordt ontsloten vanaf de Fort Ruigenhoek (oostzijde).
- Het avondbeeld maakt onderdeel uit van de architectonische uitwerking.
- Hekwerken worden in de verplichte rooilijnen geplaatst en/of langs de uitgiftegrenzen. Hekwerken zijn max 180 cm hoog en zwart gecoat.
- Parkeergelegenheid is niet zichtbaar vanaf de Nederstichtselaan.

### **13. Parkmanagement**

Op Stichtsekant wordt gestreefd naar een hoogwaardig kwaliteitsniveau van privaat en openbaar gebied. Om deze kwaliteit op lange termijn te kunnen waarborgen, zal op afzienbare termijn parkmanagement van start gaan. Ondernemers (pandeigenaren) op Stichtsekant dienen zich bereid te verklaren om deel te nemen aan het parkmanagement. Deze verplichting wordt in het koopcontract opgenomen. Ondernemers (pandeigenaren) die gevestigd zijn op het bedrijventerrein betalen daarbij een jaarlijkse financiële bijdrage volgens een nog door de ondernemers vast te stellen tarief. Ook de gemeente participeert in het parkmanagement.

### **14. Welstand**

De A-27, Gooimeerdijk-Oost en de Waterlandseweg vallen onder de 'hoofdinfrastructuur' van Almere. Ook de Nederstichtselaan op Stichtsekant maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur. 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 perceel is zichtbaar vanaf de 'hoofdinfrastructuur' (Nederstichtselaan) van Almere.

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

### **15. Duurzaamheid (zie bijlage duurzaamheidsambities Stichtsekant)**

Voor wat betreft duurzaamheid is het uitgangspunt minimaal een **BREEAM-NL** 'excellent' score voor de nieuwbouw, maar verdienen bedrijven die zich richten op 'outstanding' de voorkeur. BREEAM-NL beoordeelt een project op negen verschillende duurzaamheidscategorieën: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Iedere categorie draagt voor een gedeelte bij aan de totaalscore. Die score wordt uitgedrukt in sterren. Maximaal zijn er vijf sterren te behalen.

Bij voorkeur wordt ook aangesloten bij **WELL 'gold'/'platinum'** certificering. BREEAM gaat vooral over de milieu impact van een gebouw. Well gaat over de gezondheid van de mensen in het gebouw en haar directe omgeving. Gesteund door het laatste wetenschappelijke onderzoek, omvat WELL strategieën die gericht zijn op het bevorderen van de gezondheid door prestatienormen vast te stellen voor ontwerpinterventies, operationele protocollen en beleid en een toewijding aan het bevorderen van een cultuur van gezondheid en welzijn. De tien concepten waar WELL op beoordeeld zijn: lucht, water, voeding, licht, beweging, thermisch comfort, geluid, materialen, mentale gezondheid en community.

Door de combinatie van BREEAM 'excellent'/'outstanding' en een WELL 'gold'/'platinum' certificering is een goede basis aan duurzaamheid geborgd, voor zowel de technische eisen en prestaties in de gebouwen, als sociale duurzaamheid gericht op welzijn voor de toekomstige werknemers en beleving van en in het gebied.

In aansluiting op de identiteit en duurzaamheidsambities van Stichtsekant is er in het bijzonder aandacht voor de volgende aspecten:

- In samenwerking met de bedrijven wordt ingezet op energie en ecologie, met zonnepanelen in combinatie met groendaken op het gehele dakvlak (100%). Dit draagt tevens bij aan vermindering van hittestress van het gebied en (vertraagde) hemelwateropvang waar al in de openbare ruimte mee wordt gewerkt.
- Ook groene gevels dragen bij aan verkoeling en een positieve beleving van openbare ruimte en werkomgeving. Ingezet wordt op een gedeeltelijke (percentage nog nader te bepalen) begroeiing van het geveloppervlak. Voor de gevels aangrenzend aan de hoofdverbinding tussen de landschappelijke zones is natuur inclusief ontwikkelen de norm. Plek in gevels voor dieren die voorkomen in het gebied (denk aan waardevolle insecten en nestplekken voor vogels).
- Gebouwen zijn zoveel mogelijk ontworpen met componenten en materialen die herbruikbaar zijn in de toekomst. Alle toegepaste materialen moeten voorzien zijn van een materialen-paspoort (Madaster). We zijn scherp op de materialen die aan dit gebied toegevoegd worden door de bouw van de gebouwen. Ons bewust zijnde van de grote materialenstroom die op gang komt, stimuleren we bedrijven in het toepassen van zoveel mogelijk hergebruikte grondstoffen en lokaal geupcyclede producten in de bouw van gebouwen (zoals circulair beton, beton uit plastic, gebakken klinkers, materialen uit grondstoffendepot), en waar dat niet mogelijk is worden herbruikbare (biobased) materialen toegepast. Toepassen van houten (CLT) daken en gevels wordt gestimuleerd.
- Voor de gevels streven we naar 100% hergebruikte materialen, of biobased materialen ter ondersteuning van de duurzame identiteit en uitstraling van de openbare ruimte.
- Om ook duurzame kringlopen tijdens het gebruik van het gebouw te borgen vragen we in het bijzonder aandacht voor de afval- en watersystemen in de gebouwen. In het gebied van Stichtsekant is geen standaard riolering aanwezig, maar maakt het gebied voor zgn. 'vuilwater' gebruik van vacuümriolering. Dit biedt kansen. We zetten in op bronscheiding zwart- en grijswater, waarbij het grijs water zo lang mogelijk (minimaal 2x) in het gebouw zelf hergebruikt wordt. Aansluitend op het systeem wordt hemelwater opgevangen en hergebruikt.
- Afvalscheiding in het pand. We stimuleren minimaal productie afval. Scheiding van afval leidt tot hogere kansen voor hergebruik van afvalstromen. Er komen uiteindelijk op Stichtsekant meer dan 10.000 mensen te werken. Juist op deze schaal kunnen we impact maken.
- De gemeente streeft naar een EPC 0,0. Waar dit niet haalbaar blijkt te zijn, treden we in overleg.
- Zorg voor zero emissie bouwlogistiek.

#### 16. Overig

- De adreszijde en de locatie van de inrit (inritten) liggen vast;
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt minimaal – 2,90 m NAP;
- Standaard wordt van gemeentewege per kavel een inrit met een breedte van 6 meter met 45° hoeken aangelegd.
- Voor Stichtsekant 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 : [bedrijventerreinenalmere.nl](http://bedrijventerreinenalmere.nl).