

HOGEKANT

Gebiedspaspoort voor perceel 2

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 2 = 2.683 m²



GEMENGD

1. Algemeen

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de selectieprocedure voor de uitgifte van bouwgrond gelegen binnen bedrijventerrein Hogekant, 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 Hogekant is een middelgroot modern en gemengd gebied van ca. 15 ha. De aanwezige bedrijven richten zich met name op de lokale en regionale markt. Het terrein is gelegen tussen het gebied Stadstuinen en de Hogering in Almere-Poort¹⁾. Op Hogekant kunnen bedrijven gevestigd worden tot en met milieucategorie 3.2., er is beperkt ruimte voor (ondergeschikte) detailhandel en voorzieningen. De hoofdactiviteit op Hogekant bestaat uit bedrijfsactiviteiten en het heeft, conform de Visie Werklocaties Almere (VWA 2022), een werkmilieu geschikt voor middelgrote en kleinere bedrijven.

2. Bereikbaarheid

Hogekant is voor alle vormen van vervoer prima bereikbaar. Gelegen ten westen van de Hogering met een directe aansluiting hierop en eveneens aangesloten op de Elementendreef heeft het een snelle verbinding met de andere delen van Almere (Poort) en de regio. Het is grotendeels gelegen binnen 2.000 meter van het NS-station, en heeft een bushaltes (vrij liggende busbaan) centraal in het gebied. Twee fietsroutes, waaronder het Spoorbaanpad, ontsluiten het terrein met het omringende gebied. De ontsluitingsstructuur maakt, dat alle bedrijven zich met hun voorkant presenteren, ze staan rug aan rug of met hun rug naar het groen.

3. Ligging

In het naastgelegen gebied Stadstuinen (deelgebied Europakwartier-Noord; zie "[Ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort-Oost](#)") worden vanaf 2024 ruim 1.000 woningen gerealiseerd. De busbaan verdeelt het terrein in een noordelijk en een zuidelijk deel. De Neonweg loopt centraal door het gebied. Deze weg sluit aan beide zijden aan op een hoofdentree vanaf de Hogering en via de Argonweg is het gebied ontsloten op de Elementendreef.

4. Aantrekkelijke werkomgeving

Hogekant zet in op een aantrekkelijke groene werk- en verblijfsomgeving. Hogekant is een levendig bedrijventerrein met interactie tussen vooral werkenden en zakelijke bezoekers. Hogekant is een middelgroot modern en gemengd bedrijventerrein dat uitermate geschikt is voor kleine en middelgrote bedrijven. Deze bedrijven richten zich met name op de lokale en regionale markt. Zowel het openbaar gebied als de bedrijfspanden voldoen aan hoge kwaliteitseisen. Hogekant is bedoeld voor kleine logistieke bedrijven en kleinschalige productiefaciliteiten, waaronder grafische industrie en ICT.

5. Gebruiksmogelijkheden

De kavels zijn beschikbaar voor gemengde bedrijven en dienstverlening binnen milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze mogen een maximaal kantooraandeel van 50% hebben ten opzichte van het totaal aantal m² BVO van het bouwplan. Een hoger kantooraandeel dan de op basis van grondprijs genoemde 30% 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 gemengde bedrijf.

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

De kavel is uitdrukkelijk niet bedoeld voor bedrijfsverzamelgebouwen en ook solitaire kantoorontwikkelingen ed. zijn niet toegestaan.

Perceelgrootte minimaal (*)	Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieucategorie	Glasvezelnetwerk	Zichtlocaties
Perceel 2: 2.683 m ²	8 – 15 m	Nog niet aanwezig	max. 3.2	aanwezig	nee

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

6. Grondprijs

De grondprijs voor perceel 2 bedraagt € **185,00** per m² bouwgrond, 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 actuele grondprijs van het perceel 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⁽²⁾ 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.

8. Planologische mogelijkheden

Het gebied Hogekant 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.

De specifieke gebruiksregels⁽³⁾ voor perceel 2 vanuit het bestemmingsplan zijn:

- per bedrijf ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden gebruikt voor niet zelfstandige kantoren;
- alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 70 % van het perceel;
- 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;

⁽²⁾ Met goedkeuring wordt zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke goedkeuring bedoeld.

⁽³⁾ Het betreft een niet complete lijst, hiervoor verwijzen wij naar bestemmingsplan Poort-Oost en Duin

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

9. Kavel

Het gebied is bestemd voor middelgrote bedrijven, met een perceelgrootte van 0,15 tot maximaal 1,5 ha. De perceeldiepte voor de perceel is variabel en bedraagt ca. 65 meter. Het perceel is ontsloten via de Neonweg. De noordzijde van beide percelen worden begrensd door de busbaan.

10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Neonweg

- Tussen perceelgrens aan de Neonweg en rooilijn van het gebouw wordt een voorterrein gerealiseerd van 17 m diep.
- Er moet in het voorterrein geparkeerd worden.
- De minimale bouwhoogte langs Neonweg bedraagt 8 meter ; het hoekperceel Neonweg / busbaan 15 meter
- De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter.
- De rooilijn van het gebouw moet de kromming op 17 m van de Neonweg volgen. Het is niet noodzakelijk een gebogen rooilijn in het gebouw te realiseren.
- De bebouwing dient op de rechter zij-erfgrens te worden geplaatst, gezien vanaf de Neonweg.
- De bebouwing mag op de achtererfgrens worden geplaatst.
- Afstand tot de linker zij-erfgrens bedraagt minimaal 3 meter.
- Het kantoordeel van het bedrijf ligt aan de voorkant van het gebouw.
- 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 17-meterzone van het perceel bestaande uit zwarte verticale spijlen zoals type Heras Heracles Spijlenhek. Maximale hoogte bedraagt 3 meter.
- Binnen de voorste 17-meterzone zijn zwarte verticale spijlenhekwerken tot een hoogte van max 0,80 meter toegestaan (aan voorzijde aan de binnenkant van de haag).

Stedenbouwkundige randvoorwaarden algemeen

- De breedte van de voorgevel dient minimaal 40% van het perceelbreedte te bedragen.
- De voorgevel dient over een breedte van minimaal 40% van de perceelbreedte in de rooilijn te worden geplaatst.
- De minimale bouwhoogte bedraagt 8 meter.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter.
- Afstand tot de linker zij-erfgrens 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.
- 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 Hogekant aangesloten op het stadswarmtenetwerk in Almere. Alle bedrijven sluiten daar verplicht op aan.

12. Welstand

Alleen de Elementendreef (t/m aansluiting Hogering) valt onder de 'hoofdinfrastructuur' van Almere. In de Welstandsnota zijn nadere eisen m.b.t. reclame opgenomen.

13. Ontploffbare oorlogsresten

De Flevopolder was tijdens de tweede wereldoorlog nog water. Grote delen van Almere-Poort, waaronder ook Hogekant hebben een verhoogd risico inzake niet-ontploffte explosieven. Achtergebleven ontploffbare 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 ontploffbare oorlogsresten en naar de noodzaak tot ruiming van ontploffbare 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.

14. Overig

- De adreszijde en de locatie van de inrit (inritten) liggen vast;
- Het 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 Hogekant 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](#) .