

# De Vaart 6 – Groene Kadeweg

## Gebiedspaspoort voor Groene Kadeweg

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 1 = 3.535 m<sup>2</sup>

Perceel 2 = 8.706 m<sup>2</sup>

Perceel 3 = niet beschikbaar

Perceel 7 = ca. 20.000 m<sup>2</sup>

Percelen 2 en 7 zijn uitgifbaar vanaf ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Grootte in overleg vast te stellen



## Bijzondere voorzieningen

### 1. Algemeen

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de selectieprocedure voor de uitgifte van bouwgrond gelegen binnen bedrijventerrein De Vaart 4-6, zoals weergegeven op de gemeentelijke website 'ondernemalmer.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 – Groene Kadeweg is een industrieel terrein met een omvang van ongeveer 25 ha. Ruimtelijk-functioneel gaat het om een gebied dat verschilt van de rest van het industrieterrein De Vaart. De bestaande (en de geplande) functies in dit deelgebied hebben veelal een recreatief karakter. In de afgelopen jaren zijn er activiteiten met dit karakter gerealiseerd, zoals een hondencentrum, hondensportverenigingen, een dierenasiel en een verkeersveiligheidscentrum. Het gaat dus om functies die naar hun aard niet gemakkelijk in of nabij een woonomgeving zijn in te passen. De Groene Kadeweg maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Vaart 4 <sup>(1)</sup>. Voor het gebied ligt een Ontwerp Bestemmingsplan klaar uit 2019 (De Vaart 1, 2 en 3).

### 2. Bereikbaarheid

De Groene Kadeweg 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). Aan de oostzijde is de Groene Kadeweg direct met het glastuinbouwgebied Buitenvaart verbonden middels de H.W. Heinsiusweg. Centraal door het gebied, langs de Grote Vaartweg, 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 Groene Kadeweg ligt het eerder ontwikkelde deel van De Vaart 2. Ten noorden van de Groene Kadeweg ligt het industriële bedrijventerrein De Vaart 4. Ten oosten van de Groene Kadeweg ligt het glastuinbouwgebied Buitenvaart.

### 4. Bijzondere voorzieningen

De Groene Kadeweg wordt ingezet als een bijzondere werkomgeving. De aan de Groene Kadeweg gevestigde bedrijven kenmerken zich tot, functies/voorzieningen die naar hun aard niet gemakkelijk in of nabij een woonomgeving zijn in te passen. Dit gebied wijkt af met de functiemogelijkheden ten opzichte van andere delen van De Vaart 1, 2 en 3. Het Groene Kadeweggebied is beschikbaar voor de opvang van (hinderlijke) recreatieve bedrijvigheid in een groene setting. In het verleden zijn in dit gebied bedrijfswoningen toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan 1, 2 en 3 worden alleen

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

bedrijfswoningen toegestaan wanneer dit specifiek is aangeduid in het bestemmingsplan. Elders worden geen bedrijfswoningen toegestaan.

## 5. Gebruiksmogelijkheden

De kavels hebben allen de enkelbestemming-gemengd. Hieronder wordt in het bestemmingsplan van De Vaart 1, bestemmingen die zijn gericht op commercieel (recreatieve) voorzieningen. Hierbij valt te denken aan hondencentrum/sportvelden, dierenasiel, outdoorcentrum, manege en verkeersveiligheidscentrum<sup>(2)</sup>. Daarnaast is onder voorwaarden opslag en verkoop van consumentenvuurwerk toegestaan. Bedrijven kunnen zich hier vestigen met een maximaal kantooraandeel van 50% ten opzichte van het totaal aantal m<sup>2</sup> BVO van het bouwplan. Een hoger kantooraandeel en FSI>1 is toegestaan indien dit past binnen de ruimtelijke kaders en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De kavel is uitdrukkelijk niet bedoeld voor bedrijfsverzamelgebouwen, solitaire kantoor of detailhandelsontwikkelingen ed.

Perceelgrootte minimaal (*)	Maximale Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieu-categorie	Glasvezel-netwerk	Zichtlocaties
Percelen vanaf 2.500 m <sup>2</sup> Perceel 1 = 3.535 m <sup>2</sup> Perceel 2 = 8.706 m <sup>2</sup> (*) Perceel 7 = ca. 17.500 m <sup>2</sup> (*)	12 m	---	Max 3.2	aanvragen	nee

(\*) splitsing van kavels 2 en 7 is mogelijk, kavel 1 niet.

## 6. Grondprijs

De grondprijs voor de percelen aan de Groene Kadeweg **bedraagt € 35,00 / m<sup>2</sup> uitgaande van een passende recreatieve bedrijfsfunctie**, gebaseerd op het te realiseren van vloeroppervlakte en de specifieke functie (bv. bedrijfsruimte en onbebouwde ruimte) met max. 30 % kantoorthoudendheid en een fsi < 1,0. Het bebouwingspercentage ligt op maximaal 20 % van de kavel.

Als sprake is van een afwijkend programma (zoals een hoger kantooraandeel, andere recreatieve voorziening als outdoorcentrum, verkeersveiligheidscentrum 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. Het prijspeil is 1 januari 2023 en jaarlijks te indexeren. Indien koper na realisatie van het bouwplan een verzoek tot wijziging van de bestemming aanvraagt kan de gemeente dit mogelijk in overweging nemen. De gemeente zal de koper dan wel verplichten tot voldoening van een bedrag aan de gemeente op basis van de gewijzigde bestemming. De koper heeft geen recht op verlaging van de koopprijs. Deze bepaling geldt voor een periode van 25 jaar.

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

<sup>(3)</sup> Met goedkeuring wordt zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke goedkeuring bedoeld.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</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 IV vastgesteld op 17 oktober 1983. (zie ook "[ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)"). Voor De Vaart 1,2 en 3 (inclusief Groene Kadeweg) is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.

De specifieke gebruiksregels<sup>(4)</sup> voor de kavels van de Groene Kadeweg vanuit het bestemmingsplan zijn:

- Het betreft met name de vestiging van specifieke extensieve voorzieningen: hondencentrum, hondensportvelden, hondenafrichtcentrum, dierenasiel, dierencrematorium, dierenbegrafplaats, verkeerveiligheidscentrum en/of slipschool, outdoor centrum of manege;
- Mogelijk kunnen met een afwijkingsprocedure vergelijkbare functies worden toegestaan (dit vraagt nadere afstemming);
- Zelfstandige kantoorontwikkeling en detailhandel wordt uitgesloten;
- Voor alle percelen geldt dat deze vallen onder de 'Milieuzone – geurzone versmelterij-1. Hiervoor geldt dat nieuwe geurgevoelige bestemmingen niet zijn toegestaan<sup>(5)</sup>;
- Zogenaamde 'Grote Lawaaimakers' niet zijn toegestaan<sup>(6)</sup>;
- Het bebouwingspercentage ligt op maximaal 20 %;
- De maximale bouwhoogtes in het gebied bedraagt 12 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;

Voor een groot deel van Almere, inclusief De Vaart, is vanaf februari 2021 het bestemmingsplan "Parapluzoening 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. Op delen van het gebied (waaronder kavel 8) rust een dubbelbestemming archeologie.

## 9. 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.

## 10. Algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de Groene Kadeweg is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor de Groene Kadeweg 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.

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

<sup>5</sup> gebieden waar grote aantallen mensen veelal langdurig verblijven. Hiertoe behoren woon- en leefgebieden, ziekenhuizen, verpleeghuizen, scholen, dagverblijven, winkelcentra, dag- en verblijfrecreatie (kampeerterreinen, volkstuinten met verblijfsaccommodatie, recreatiebungalows, drukbezochte recreatieobjecten) en kantoren gevestigd in algemene woon- en leefgebieden (niet op bedrijventerreinen)

<sup>6</sup> bijlage i onderdeel d van het besluit omgevingsrecht (bor)

- 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 uitgiftegrenzen. 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 beschikbare kavels binnen het gebied van de Groene Kadeweg zijn niet zichtbaar vanaf de 'hoofdinfrastructuur' van Almere.

In de Welstandsnota 2018 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 – 3,60 m NAP, maar kan hiervan afwijken;
- 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 4-6 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](#).
- Voor Kavel 7 aan de Groene Kadeweg geldt dat een deel van de kavel de bestemming Waarde – Archeologie 1 heeft. Hiervoor geldt dat eerst archeologisch onderzoek moet worden gedaan, waarin is vastgesteld dat er geen archeologische waarden zijn dan wel deze kunnen worden gehandhaafd. De overige kavels zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Zie [Archeologische Beleidskaart Almere](#).

#### Disclaimer:

Aan dit gebiedspaspoort kunnen qua compleetheid geen rechten worden ontleend. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar één van onze acquisiteurs. Zie hiervoor onze website : [onderneeminalmere](#) .