

DE STRIPTEKENAAR

Gebiedspaspoort

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 1 =	1.030 m ²
Perceel 2 =	4.500 m ²
Perceel 3 =	1.100 m ²
Perceel 4 =	1.380 m ²
Perceel 5 =	5.290 m ²

De gehanteerde kavelgrenzen zijn indicatief.
Kavel 2 en 5 zijn in overleg te splitsen.



GEMENGD (BINNENSTEDELIJK)

1. Algemeen

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de selectieprocedure voor de uitgifte van bouwgrond gelegen binnen bedrijventerrein de Striptekenaar, 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.

De Striptekenaar is een karakteristiek binnenstedelijk bedrijventerrein. Een binnenstedelijk bedrijventerrein huisvest kleinschalige bedrijfsactiviteiten nabij de woonomgeving. Dit type werkmilieu biedt ruimte voor het verkleuren van de locatie naar diverse activiteiten. Op dit bedrijventerrein is het beleid van toepassing uit de Visie Werklocaties Almere (VWA 2022), de Detailhandelsvisie Almere 2014 en de Vestigingsvisie Horeca Almere 2016.

2. Bereikbaarheid

De Striptekenaar is voor alle vormen van vervoer prima bereikbaar. Het terrein is gelegen tussen de Buitenring en woonwijk Stripheldenbuurt¹⁾. Via de Buitenring heeft men ook een directe aansluiting op rijksweg A6. Het sluit aan de noordzijde aan op de centrale as door Almere Buiten: de Evenaar. Het ligt op ca. 1.500 meter van het NS-station, en heeft een bushalte (vrij liggende busbaan) op ca. 400 m van het gebied. Twee fietsroutes, waaronder de Evenaar, 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

Het binnenstedelijk bedrijventerrein De Striptekenaar ligt in stadsdeel Almere-Buiten en maakt onderdeel uit van de woonwijk Stripheldenbuurt. De wijk wordt ontwikkeld sinds 2006. Qua ligging ligt ook het natuurgebied Oostvaardersplassen op loopafstand. In de Stripheldenbuurt is wonen de belangrijkste functie, maar er zijn ook voorzieningen gerealiseerd. Het woningaanbod is breed. Voor het plangebied is een ontwikkelplan met stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Voor perceel 4 en 5a geldt dat deze goed zichtbaar is vanaf de wijkontsluitingsweg Weg van het Beeldverhaal. De overige percelen liggen naast het groen.

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

4. Aantrekkelijke werkomgeving

De Striptekenaar zet in op een aantrekkelijke groene werk- en verblijfsomgeving. De Striptekenaar is een levendig kleinschalig bedrijventerrein met interactie tussen vooral werkenden en zakelijke bezoekers. Het is een klein gemengd bedrijventerrein dat uitermate geschikt is voor kleine bedrijven. Deze bedrijven richten zich met name op de lokale en regionale markt. Zowel het openbaar gebied als de bedrijfspanden voldoen aan hoge kwaliteitseisen.

5. Gebruiksmogelijkheden

De kavels zijn beschikbaar voor bedrijven, cultuur en ontspanning, recreatie, sport en maatschappelijk behorende tot en met categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging. Daarnaast zijn er beperkte mogelijkheden voor kantoor als ondergeschikte functie. Voorts is detailhandel in ABC goederen en kringloopwinkels toegestaan of wanneer detailhandel een ondergeschikte activiteit is.

De kavels zijn uitdrukkelijk niet bedoeld voor bedrijfsverzamelgebouwen ed.

Perceelgrootte minimaal (*)	Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieucategorie	Glasvezelnetwerk	Zichtlocaties
> 800 m2 Kavels 2 en 5 zijn op verzoek deelbaar.	Max. 10 m	Nog niet aanwezig	Categorie C Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging	aanwezig	Perceel 4 zichtbaar vanaf de Weg van het Beeldverhaal Overige, nee

(*) deilverkaveling perceel 2 en 5 mogelijk / samenvoegen kavel 4 en deel van kavel 2 is mogelijk

6. Grondprijs

De grondprijs voor de percelen 1, 2, 3 en 5b bedraagt € 180,00 per m2 bouwgrond en voor de percelen 4 en 5a bedraagt deze € 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 onderliggende grondprijs van € 180,00 of 185,00 per m2 BVO.

Als sprake is van een afwijkend programma (zoals een hoger kantoordeel, productiehuis, 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.

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

8. Planologische mogelijkheden

Het gebied Striptekenaar valt onder bestemmingsplan "Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt", vastgesteld op 4 oktober 2018 (zie ook "ruimtelijkeplannen.nl"). De kavels zijn beschikbaar voor bedrijven, cultuur en ontspanning, recreatie, sport en maatschappelijk behorende tot en met categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging.

Veiligheidszone – effectafstand Bleve

Vanwege de nabijheid van het LPG-benzinestation op de Striptekenaar valt een deel van de percelen binnen de Veiligheidszone – effectafstand Bleve (explosiegevaar). Dit betreft nummers 1 en deels 2. Zeer kwetsbare objecten zijn in principe niet toegestaan.

NB: een klein deel van kavel 1 (oostelijke zijde) valt ook onder de gebiedsaanduidingen *veiligheidszone – effectafstand fakkelbrand* en *veiligheidszone – lpg*. Alleen voor dit deel van de kavel gelden meer beperkingen, waarvoor onder voorwaarden van kan worden afgeweken.

- De specifieke gebruiksregels⁽³⁾ voor deze kavels vanuit het bestemmingsplan zijn: per bedrijf ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden gebruikt voor niet zelfstandige kantoren, maximaal 1.500 m² en maximaal 25% van het totale bebouwd gebied;
- alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 70 % van het perceel;
- ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca cat. 1 ook zijn toegestaan;
- onder voorwaarden is het toegestaan bedrijven en/of voorzieningen toe te laten uit één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging zijn genoemd, met uitzondering van horeca;
- 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 een groot deel van Almere, inclusief de Striptekenaar, is vanaf februari 2021 het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeren" (ontwerp 2019-07-03) van toepassing (conform Raadsbesluit 17 december 2020). Voor de Striptekenaar gelden de parkeernormen voor zone D uit dit bestemmingsplan.

9. Kavel

Het gebied is bestemd voor kleinschalige bedrijven, met een perceelgrootte van 0,10 tot maximaal 0,5 ha. De perceeldiepte voor de percelen is variabel en bedraagt 41 tot 44 meter. De te verkavelen vlakken zijn in principe eenzijdig ontsloten, uitgezonderd de hoekpercelen.

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

In het geval een samenvoeging of 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 samenvoeging of splitsing van kavels naast zich neer te leggen en af te wijzen indien de gemeente de voorgestelde ontwikkeling niet wenselijk acht.

10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.
- De breedte van de voorgevel dient minimaal 40% van de perceelbreedte te bedragen.
- Voor de percelen die zich tonen aan de Weg van het Beelverhaal bedraagt de rooilijn 11 m (kavel 4 en 5a).
- De rooilijn aan de overige zijden van De Striptekenaar bedraagt 6,50 m voor de percelen die met de voorzijde naar de weg gericht zijn en 5,50 m voor de percelen met een zijkant van het perceel naar de weg. De percelen 5a en 5b richten zich met de voorzijde op de weg De Striptekenaar. De rooilijn bedraagt hier 11,00 m.
- De bebouwing mag op de achtererfgrens worden geplaatst.
- 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.
- Nuts, trafo, installaties, containers en opslag van producten worden inpandig of uit het zicht opgelost.
- Aandacht en het benutten van de 5e gevel (dakvlak).
- Hekwerken zijn toegestaan en bestaan uit zwarte verticale spijlen zoals type Heras Heracles Spijlenhek. Maximale hoogte bedraagt 3 meter.

⁽³⁾ Het betreft een niet complete lijst, hiervoor verwijzen wij naar bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt

- Bij de ontsluiting van een perceel wordt het inrichtingsplan gerespecteerd. Dit geldt met name voor groenstroken en bomenrijen.

11. Welstand

De Weg van Het Beeldverhaal (westzijde plangebied) 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. Percelen 4 en 5a zijn zichtbaar vanaf de 'hoofdinfrastructuur' van Almere. In de Welstandsnota zijn tevens nadere eisen m.b.t. reclame opgenomen.

12. Overig

- De adreszijde en de locatie van de inrit (inritten) liggen vast;
- Het vloerpeil bedraagt minimaal – 3,65 m NAP;
- Standaard wordt van gemeentewege per kavel een inrit met een breedte van 6 meter met 45° hoeken aangelegd.
- Voor De Striptekenaar 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 adviseurs. Zie hiervoor onze website : [onderneeminalmere](#) .