

# HOGEKANT

## Gebiedspaspoort voor percelen 1

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 1 = vanaf ca. 1.500 m<sup>2</sup>

De gehanteerde kavelgrenzen zijn indicatief.



### Algemeen

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-Poort. 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 Gemeentelijke Visie op Werklocaties (GVW 2016), een werkmilieu geschikt voor middelgrote en kleinere bedrijven.

### Bereikbaarheid

Hogekant is voor alle vormen van vervoer prima bereikbaar. Gelegen ten westen van de Hogering 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 Spoorbaanbaan, 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.

### 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 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.

### Gegevens

Perceelgrootte minimaal	Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieucategorie	Glasvezelnetwerk	Zichtlocaties
Zone 1: > 1500 m <sup>2</sup>	8 – 11 m	Nog niet aanwezig	max. 3.2	aanwezig	nee

### Grondprijs

De grondprijs voor perceel 1a bedraagt € 185,00 per m<sup>2</sup> (hoekperceel Neonweg / busbaan), voor perceel 1b en 1c bedraagt de grondprijs € 180,00 per m<sup>2</sup> en voor perceel 1e bedraagt de grondprijs € 175,00 per m<sup>2</sup>. In alle situaties uitgaande van een gemengd bedrijf met max. 30 % kantoorhoudendheid en een fsi < 1,0. Als sprake is van een afwijkend programma (zoals een kantoor, bedrijfsverzamelgebouw, horeca, etc.) zal een specifieke grondprijs worden berekend. Het prijspeil is 2022 en jaarlijks te indexeren. De bedragen zijn (deels) vrijgesteld van BTW/Overdrachtsbelasting.

Op grond van een reserveringsovereenkomst heeft de gegadigde het recht om, binnen de reserveringsperiode van twaalf maanden, de grond af te nemen wanneer hij een definitief bouwplan heeft ontwikkeld.

Voor de reservering van de grond 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 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 bij notarieel transport in mindering gebracht op de koopprijs.

Binnen de reserveringsperiode wordt de koopovereenkomst gesloten op basis van het definitieve bouwplan. De alsdan geldende Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Almere zijn hierop van toepassing.

### **Toelichting**

Het gebied Hogekant valt onder bestemmingsplan "Poort-Oost en Duin", vastgesteld op 20 juni 2019 (zie ook "[ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)").

Het gebied is bestemd voor middelgrote bedrijven, met een perceelgrootte van 0,15 tot maximaal 1,5 ha. De perceeldiepte voor de perceel 1 is variabel en bedraagt 60 tot 80 meter. De te verkavelen vlakken zijn in principe eenzijdig ontsloten, uitgezonderd de hoekpercelen. De percelen langs de Neonweg grenzen deels aan een ecologische hoofdstructuur. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een 'groene afscheiding'.

De voor het bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hiernaast geldt dat :

- 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.

### **Specifieke gebruiksregels**

- a. Op eigen terrein moet worden voorzien in ruimte voor laden en lossen.
- b. Op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte van zowel eigen medewerkers als bezoekers.
- c. Geen buitenopslag en ook geen gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van de opslag van goederen, die niet tot de functionele werkvoorraad behoren;

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

- 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 11 meter
- De maximale bouwhoogte bedraagt 11 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 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. Hekwerken grenzend aan de ecologische zone dienen een groene begroeiing te krijgen (bijv. klimop, wingerd, enz).
- 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).
- Bij de ontsluiting van een perceel wordt het inrichtingsplan gerespecteerd. Dit geldt met name voor groenstroken en bomenrijen.

**Stadswarmte**

Net als de woonwijk Almere Poort is Hogekant aangesloten op het stadswarmtenetwerk in Almere. Alle bedrijven sluiten daar verplicht op aan.

**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.

**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 perceel een inrit met een breedte van 6 meter met bochtstralen van 7 meter aangelegd.

**Disclaimer:**

Aan dit gebiedspaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar één van onze adviseurs. Zie hiervoor onze website : [www.bedrijventerreinenalmere.nl](http://www.bedrijventerreinenalmere.nl) .