

STICHTSEKANT

Gebiedspaspoort voor perceel 19 en 20

Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 19 = ca. 7.730 m²

Perceel 20 = ca. 9.002 m²

Concept



LOGISTIEK

Algemeen

Bedrijventerrein Stichtsekant is een duurzaam bedrijventerrein met een omvang van ongeveer 123 ha netto uitgeefbaar. Het bedrijventerrein is opgesplitst in verschillende segmenten en fasen. Op dit moment zijn fases 1A (logistiek), 1B (gemengd), 2A, 2C en 3C (m.n. logistiek) in uitgifte. De uitgave van fase 2B, 3A en 3B (in een mix van logistiek en gemengd) worden voorbereid. 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 Stichtsekant kunnen beperkt bedrijven gevestigd worden tot en met milieucategorie 4.2. Er is ruimte voor een facility point (2B). Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

Bereikbaarheid

Stichtsekant is voor gemotoriseerd verkeer uitstekend bereikbaar. Direct gelegen aan de Waterlandseweg en aan de A-27 heeft het een snelle verbinding met de regio. Door het gebied lopen de fietsroutes Zeewolde – Almere en Huizen – Almere. Met het openbaar vervoer (Kéolis) is de locatie per bus goed bereikbaar (medio 2021 weer 2 bushaltes in gebruik).

Ligging

Het bedrijventerrein ligt in de hoek van de A-27 en de Waterlandseweg. Ten noorden van bedrijventerrein Stichtsekant ligt Oosterwold. Hier wordt op een 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).

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

Aantrekkelijke, duurzame werkomgeving

Stichtsekant zet al in op een aantrekkelijke groene werk- en verblijfsomgeving. Hiernaast wordt Stichtsekant zoveel mogelijk als een duurzaam bedrijventerrein ontwikkeld. Dit kenmerkt zich o.a. in het feit dat de waterberging oppervlakkig plaats vindt met regenwaterinfiltratie (uitgezonderd fase 1), verbetering van bereikbaarheid voor (snel)fiets, openbaar vervoer, auto en vrachtverkeer onderzocht wordt en ingepast. Inpassing van zonne-energie (i.s.m. Liander), flexibele vestigingsmogelijkheden en de inzet van parkmanagement. Ook bij het toepassen van materialen streven we zoveel mogelijk het recycleren van materialen toe en streven naar maximale reductie van CO₂.

Gegevens

Perceelgrootte minimaal	Gevelhoogte	Parkmanagement	Milieucategorie	Glasvezel-netwerk	Zichtlocaties
Perceel 19: ca. 7.730 m ² Perceel 20: ca. 9.002 m ²	8 - 20 m	In voorbereiding	Max 3.2	Aanwezig	nee

Grondprijs

De grondprijs voor de percelen 19 en 20 bedraagt € 190,00 per m², uitgaande van een gemengd bedrijf met max. 30 % kantoorhoudendheid en een fsi < 1,0. Als sprake is van een afwijkend programma (zoals meer kantoorruimte, extra mezzanines, bedrijfsverzamelgebouw, etc.) zal een specifieke grondprijs worden berekend. Het prijspeil is 2021.

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

Voor het gebied (perceel 19) is het bestemmingsplan Stichtsekan Noord vastgesteld op 19 mei 2016. (zie ook "ruimtelijkeplannen.nl"). Voor het zuidelijk deel van het gebied (perceel 20) is het bestemmingsplan Bedrijvenpark Stichtsekan vastgesteld op 28 februari 2006. Voor geheel Stichtsekan is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, dat echter door o.a. de discussie rond de stikstofdepositie wordt vertraagd.

Voor groot deel van Almere is vanaf februari 2021 het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeren" (ontwerp 2019-07-03) van toepassing (conform Raadsbesluit 17 december 2020).

De voor het bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.2, waarbij het voor een deel van het bedrijventerrein is toegestaan om bedrijven in de milieucategorie 4.1 of 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en kantoren (incl. ondergeschikte horeca) te vestigen (mits de daartoe gereserveerde ruimte toereikend is). Hiernaast geldt dat :

- per bedrijf ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden gebruikt voor aan het hoofdactiviteit gelieerde kantooractiviteiten;
- alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak met een minimaal bebouwingspercentage van 50 % van de kavel;
- op het perceel ook (onderliggend) horeca, tot categorie 1b, is toegestaan;
- 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 – lossen (inclusief manoeuvreren).
- 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;

Algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden (uit Beeldkwaliteitplan Almere Stichtsekan)

Voor Stichtsekan 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 dankrand en zijn 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 geled.

Aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden (percelen 19 en 20)

- De minimale bouwhoogte betreft 8 meter. De maximale bouwhoogte is 20 meter.
- Aandacht en het benutten van de 5^e gevel (dakvlak).
- De percelen worden ontsloten vanaf dezelfde tussenliggende ontsluitingsweg.
- Hekwerken worden in de verplichte rooilijnen geplaatst en/of langs de uitgiftegrenzen. Hekwerken op de grens met de openbare ruimte zijn max. 80cm hoog. 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.

Parkmanagement

Op Stichtsekant wordt gestreefd naar een hoogwaardig kwaliteitsniveau van privaat en openbaar gebied. Om deze kwaliteit op lange termijn te kunnen waarborgen, zullen wij op termijn parkmanagement invoeren. Ondernemers (eigenaren) op Stichtsekant dienen verplicht deel te nemen aan het parkmanagement. Deze verplichting wordt in het koopcontract opgenomen. Ondernemers (eigenaren) moeten jaarlijks een financiële bijdrage leveren aan een op te richten beheerorganisatie. Ook de gemeente participeert in het parkmanagement.

Welstand

De A-27 en de Waterlandseweg vallen 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. Het perceel is niet zichtbaar vanaf de 'hoofdinfrastructuur' van Almere.

In de Welstandsnota en Beeldkwaliteit plan Almere Stichtsekant zijn nadere eisen m.b.t. reclame opgenomen.

Overig

- De adreszijde en de locatie van de inrit (inritten) liggen vast;
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt minimaal – 2,60 m NAP;
- Standaard wordt van gemeentewege per kavel 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 .