# *Uitgangspuntennotitie Schinkelpolder*

*Uitgangspunten, randvoorwaarden, gidsprincipes en vervolg gebiedsontwikkeling*



Afdeling stedelijke ontwikkeling

5 december 2024

# *Inhoudsopgave*


0. Samenvatting en leeswijzer

1. Aanleiding

2. Gebiedsagenda en scenarioverkenning

3. Ruimtelijke en economische analyse van de Schinkelpolder
   3.1 ligging in de regio
   3.2 gemotoriseerd en openbaar vervoer
   3.3 langzaam verkeer en recreatie
   3.4 groen en landschap
   3.5 economie

4. Programma: huidige en mogelijke functies

5. Uitgangspunten
   5.1 Noordelijke zone: groen en recreatie
   5.2 Middengebied: hoogwaardig duurzaam bedrijfsterrein
   5.3 Zuidelijke zone: bij woonomgeving passende bedrijvigheid
   5.4 Lint: versterking leefbaarheid

6. Randvoorwaarden
   6.1 Inleiding en definitie
   6.2 algemene ruimtelijke randvoorwaarden
   6.3 grondeigendommen

7.Gidsprincipes
   7.1 stedenbouw
   7.2 mobiliteit
   7.3 bedrijfswoningen
   7.4 groen, recreatie, landschap en klimaatadaptatie
   7.5 duurzaamheid
   7.6 stedelijk water

8. Vervolgstappen
   8.1 organische gebiedsontwikkeling
   8.2 producten en planning activiteiten


CONCEPT

0 Samenvatting en leeswijzer

*Samenvatting*

In de college-agenda Aalsmeer 2022-2026 is aangegeven dat Aalsmeer een nieuwe aanpak ontwikkelt voor de Schinkelpolder. Dit komt voort uit de strategie werklocaties waarin is aangegeven dat de Schinkelpolder functioneert als een (glastuinbouw-gerelateerd) bedrijfsterrein, maar planologisch nog is aangeduid als glastuinbouwconcentratie gebied. In het gebied ligt 30 ha grond braak vanwege het onduidelijke toekomstperspectief. De provincie heeft aangegeven deze aanduiding glastuinbouwconcentratiegebied te willen wijzigen op basis van een visie op het gebied. In 2023 is vervolgens op basis van input van betrokkenen een gebiedsagenda opgesteld. De gebiedsagenda beschrijft aan de hand van 6 thema's wat de opgaven voor de Schinkelpolder zijn, welke belangen er spelen in de omgeving en welke thema's er door de gemeente Aalsmeer worden uitgewerkt in een ruimtelijk afwegingskader. Vervolgens is een scenarioverkenning uitgevoerd naar verschillende type bedrijfsterreinen. Op basis van deze documenten is deze Uitgangspuntennotitie opgesteld.

Geconstateerd is dat het gebied niet meer functioneert als glastuinbouwconcentratiegebied en ook niet meer toekomstbestendig te maken is. Op basis van de uitkomsten van de participatie en de scenariostudie zijn voor de vier onderstaande deelgebieden uitgangspunten geformuleerd.




1 Noordelijke zone: groen en recreatie
Het uitganspunt is de groen/recreatieve waarden van dit gebied te behouden en verder te ontwikkelen.

2 Middengebied: Hoogwaardig duurzaam bedrijfsterrein
De Schinkelpolder ligt op een unieke locatie, midden in de Westeinderscheg. Dit biedt kansen om een uniek hoogwaardig milieu te ontwikkelen, waarbij deze bijzondere ligging de unique selling point wordt van het gebied. Dit trekt allerlei soorten vernieuwende en duurzame bedrijven. De bedrijven samen vormen een ecosysteem, waarbij ze van elkaars aanwezigheid profiteren en samenwerken.
Ruimtelijk: Het bedrijventerrein zal een hoge kwaliteit hebben. Het gaat daarbij om een hoge kwaliteit van de (semi) openbare ruimte, een hoge gevel- en kavelkwaliteit, duurzaamheidseisen en een groenblauwe dooradering van het gehele bedrijventerrein. Het omliggende landschap wordt het gebied in getrokken door middel van een groenblauw raamwerk. Het gebied trekt een breed profiel van vernieuwende en duurzame bedrijven, zoals kleinschalige logistiek, lichte maakindustrie, agrifood/glastuinbouwgerelateerd of Greentech bedrijven.
Er wordt ook beperkt ruimte geboden voor Aalsmeerse bedrijven die iets minder passen in dit profiel, maar door verplaatsing veel ruimte maken voor woningbouw op andere locaties in Aalsmeer. Ook is er plek voor glastuinbouwbedrijven die niet willen verplaatsen.

3 Zuidelijke zone: bij woonomgeving passende bedrijvigheid
Voor het gebied achter het lint is het uitgangspunt :

- de bestaande glastuinbouw en agrarisch aanverwante bedrijvigheid continueren;
- daarnaast ruimte bieden voor bedrijvigheid die passend is in de nabijheid van woonomgeving en die passend is bij het groene en recreatieve karakter van de omgeving, te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan een manegebedrijf of dierenpensions;
- bij het ruimte bieden aan bedrijvigheid wordt ook meegewogen of de door deze bedrijven achter te laten grond voor woningbouw kan worden ingezet;
- de nieuwe bedrijvigheid valt in de milieucategorieën 1 en 2, deze typen bedrijvigheid kunnen over het algemeen zonder problemen gerealiseerd worden in de nabijheid van woningen in het lint. Deze bedrijvigheid is bij voorkeur gebonden aan de in het lint aanwezige woningen, zodat de ontsluiting van deze bedrijven goed geregeld kan worden.

4 Lint: versterking leefbaarheid
Voor het lint is het uitgangspunt het bestaande karakter van het lint te behouden en de leefbaarheid van het woonlint te versterken.

Deze uitgangspunten kunnen worden vormgegeven door in overleg met belanghebbenden de een ruimtelijk afwegingskader voor de Schinkelpolder op te stellen. Vervolgens kan op organische wijze de gebiedstransformatie plaatsvinden.

*Aard en functie Uitgangspuntennotitie*
Met deze Uitgangspuntennotitie geeft Aalsmeer richting aan de ontwikkeling van de Schinkelpolder. Deze Uitgangspuntennotitie is gebaseerd op:

a) de Gebiedsagenda Schinkelpolder;
b) een scenarioverkenning.

Met de verwerking van deze notitie in de te ontwikkelen Omgevingsvisie van Aalsmeer en de vaststelling daarvan in de raad, wordt een eerste bestuurlijke richting gegeven aan de gebiedsontwikkeling. Vervolgens kan er voor worden gekozen voor de Schinkelpolder een verdiepingsslag te maken via een ruimtelijk afwegingskader voor de Schinkelpolder.

*Leeswijzer*
In de eerste paragraaf wordt ingegaan op de ontstane situatie in de Schinkelpolder en op het gegeven dat er sprake is van een gebied waar geen toekomstbestendig glastuinbouwgebied meer kan worden gerealiseerd.
In paragraaf twee wordt een korte samenvatting van de gebiedsagenda en de scenarioverkenning gegeven. Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar de betreffende rapportages.
Een ruimtelijke en economische analyse van het gebied is terug te vinden in paragraaf 3.
In paragraaf 4 wordt ingegaan op de mogelijke en wenselijke toekomstige functies voor het gebied.
Paragraaf 5 vormt de kern van dit document, hier word van de gemeente met betrekking tot de Schinkelpolder weergegeven.
In de paragrafen 6 en 7 zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten geschetst voor de verdere gebiedsontwikkeling.
In paragraaf 8 worden de vervolgstappen aangegeven.

CONCEPT

## 1. Aanleiding

Vanaf 2010 hebben steeds meer bedrijven in glastuinbouwgebied Schinkelpolder (afbeelding 1) zich toegespitst op handel en logistiek in plaats van op de teelt zelf. Het gebied Schinkelpolder functioneert en oogt hierdoor inmiddels als een bedrijventerrein, maar is het planologisch gezien (nog) niet. Mede door het vertrek van telers, zijn er sterke aanwijzingen dat de Schinkelpolder geen toekomstbestendig glastuinbouwgebied meer is[1]. Door het ontbreken van planologische duidelijkheid blijven percelen nu vaak braak liggen en wordt er niet geïnvesteerd in de kwaliteit van de Schinkelpolder. Ook kwekers geven aan dat investeren in het eigen bedrijf moeilijk is, door de onzekere toekomst voor de Schinkelpolder. Ondernemers en bewoners geven aan op korte termijn behoefte te hebben aan duidelijkheid, een heldere koers voor de Schinkelpolder.

In lijn met de collegeagenda (2022-2026) heeft gemeente Aalsmeer de ambitie om de Schinkelpolder (weer) toekomstbestendig te maken. Om deze ambitie en de behoeften van de omgeving mee te nemen in ruimtelijk beleid én hierop te kunnen sturen, stelt de gemeente Aalsmeer een ruimtelijk afwegingskader op. Op basis van een nieuw ruimtelijk kader kunnen initiatieven die afwijken van het omgevingsplan worden afgewogen.

*Afbeelding 1: Gebiedsafbakening Schinkelpolder*




Daarnaast maakt de Schinkelpolder onderdeel uit van het regionale programma Westeinderscheg, dat de groen-recreatieve structuren in de regio wil versterken. Een nieuw ruimtelijk kader biedt ook kansen om daaraan bij te dragen.

*Regionale ontwikkelingen: van Meer naar Beter*
Er is circa 800 hectare aan kassen in de Greenport Aalsmeer belegd op ongeveer 2.700 hectare glasareaal.
Dat kan veel efficiënter. Dit past ook op 1.600/1.700 hectare. Met het programma 'Van meer naar beter' van de Greenport Aalsmeer wordt geprobeerd die slag te maken. Zo kan er in potentie 1.000 hectare gebied ingezet worden voor andere functies (woningbouw, groen, etc.). Om dit voor elkaar te krijgen, moet er een schuifpuzzel op gang worden gebracht, waarbij glastuinbedrijven zich meer concentreren op en rond de toekomstbestendige gebieden. Ten einde glastuinbouwbedrijven volledig te concentreren in toekomstbestendige glastuinbouwgebieden met duurzame energievoorzieningen is er schuifruimte nodig. Het betreft geschikte en beschikbare kavels in de toekomstbestendige glastuinbouwgebieden, waar verplaatsende glastuinbouwbedrijven naartoe kunnen. Toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven die nu zijn gevestigd op een plek waar transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw of een andere functie voorzien is zullen immers eerst nieuw moeten bouwen in het glastuinbouwconcentratiegebied, voordat de daadwerkelijke verplaatsing kan plaatsvinden. Op dit moment zijn er niet tot nauwelijks geschikte kavels in toekomstbestendige glastuinbouwgebieden beschikbaar, waardoor verplaatsingen niet op gang komen. Het ontwikkelen en realiseren van geschikte en beschikbare glastuinbouwkavels in glastuinbouw-concentratiegebieden is daarom een opgave waaraan ook de gemeente Aalsmeer moet werken.
Een deel van het glastuinbouwgebied in Kudelstaart rond de Mijnsherenweg en Hoofdweg wordt gezien als een toekomstbestendig of toekomstbestendig te maken glastuinbouwgebied. Om Kudelstaart als glastuinbouwgebied toekomstbestendig te houden of te maken, is het noodzakelijk om dit gebied op het warmtenet aan te sluiten. Met deze en andere maatregelen wordt het mogelijk om de glastuinbouw energieneutraal en aardgasvrij te krijgen. In de visie Kudelstaart wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

*Schinkelpolder is niet meer toekomstbestendig als glastuinbouwgebied*
Vanaf 2010 hebben steeds meer bedrijven in glastuinbouwgebied Schinkelpolder zich toegespitst op handel en logistiek in plaats van op de teelt zelf. Er hebben zich geen nieuwe glastuinbouwbedrijven meer gevestigd. Het gebied Schinkelpolder functioneert en oogt hierdoor inmiddels als een bedrijventerrein,

[1] Zie ook Strategie Werklocaties (2021)

maar is het planologisch gezien (nog) niet. Door het ontbreken van planologische duidelijkheid blijven percelen nu vaak braak liggen en wordt er niet geïnvesteerd in de kwaliteit van de Schinkelpolder. Ook kwekers geven aan dat investeren in het eigen bedrijf moeilijk is, door de onzekere toekomst voor de Schinkelpolder. De energievraag van de resterende glastuinbouwbedrijven waarschijnlijk onvoldoende om een centrale duurzame energievoorziening te realiseren. Ook een investering in een $CO_2$ leiding is op deze locatie niet rendabel. Door de toegestane vestiging van niet-glasbedrijven is inmiddels geen sprake meer is van een echte concentratie van glastuinbouwbedrijven. Het 'point of no return' is/lijkt hier inmiddels gepasseerd, waardoor er de facto sprake is van een transformatiegebied. Er zijn in het gebied al zoveel investeringen gedaan in andere bedrijvigheid dan glastuinbouw, dat het niet meer mogelijk is om het gebied toekomstbestendig te maken voor de glastuinbouw.
Planologisch gezien is het zuidelijk deel van de Schinkelpolder (het gebied tussen Takkade, Grote Tocht, Bosrandweg en Oosteinderweg) in de Omgevingsverordening NH2020 nog aangeduid als glastuinbouwconcentratiegebied. Op basis van het te ontwikkelen ruimtelijk afwegingskader zal de provincie Noord-Holland een besluit nemen over een mogelijke ontgrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied in de Omgevingsverordening.

*Omgevingsvisie NH 2050*
De Omgevingsvisie NH 2050 formuleert een visie voor de provincie Noord-Holland voor de komende ca. 25 jaar. De omgevingsvisie geeft daarmee *richting* aan de ontwikkeling van de provincie. Zo is de doelstelling opgenomen om de agrifoodsector te faciliteren bij duurzame en economische ontwikkeling. Voor de glastuinbouwsector betekent dit onder andere het versterken van de kennisinfrastructuur en innovatiemogelijkheden, en clustering van glastuinbouwactiviteiten vanuit duurzaamheidsperspectief. Daarnaast heeft provincie Noord-Holland de ambitie om vraag en aanbod van woon- en werklocaties kwantitatief en kwalitatief beter met elkaar in overeenstemming te brengen. Om het landschap te sparen, kiest de Omgevingsvisie voor een verdichting van bestaande kernen. De opgave voor de komende jaren is de ontwikkeling en beheer van het landschap in de Metropoolregio en vergroting van biodiversiteit.

*Convenant Westeinderscheg*
Op 17 december 2021 heeft gemeente Aalsmeer het Gebiedsconvenant Westeinderscheg medeondertekend. Momenteel is deze groen-blauwe verbinding van het IJ tot de Westeinderplassen versnipperd. Doel van het programmais het (be)leefbaar maken van het gebied en realiseren van een groen en recreatief landschap. Er wordt gewerkt aan een uitvoeringsprogramma, dat medio 2024 gereed moet zijn. Dit programma vormt de inzet voor een lobby voor middelen voor groen-recreatieve ontwikkelingen in de regio.

### *Wat is een ruimtelijk afwegingskader?*
Het afwegingskader gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan. Hebben bedrijven in de toekomst nieuwe plannen in het gebied? Dan worden deze plannen getoetst aan het ruimtelijk kader. Het ruimtelijk afwegingskader is dus geen blauwdruk voor de ontwikkeling in de wijk. Het ruimtelijk afwegingskader is ook géén omgevingsplan, inrichtingsplan voor de openbare ruimte of kavelpaspoort. Deze documenten kunnen in de toekomst wél worden opgesteld op basis van het ruimtelijk afwegingskader. Het ruimtelijk afwegingskader bestaat uit de volgende onderdelen:

- beschrijving van de identiteit (schets gebiedsprofiel);
- programma (de invulling van het gebied met functies);
- leidende principes (ruimtelijke en economische kaders);
- globaal ruimtelijk raamwerk met een vlekkenstructuur en daarbij behorende programmering en beeldkwaliteit;
- Uitvoeringsparagraaf en ontwikkelstrategie. Hierin wordt onder andere ingegaan op de in te zetten publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten.

CONCEPT

## 2. Gebiedsagenda en scenarioverkenning

### 2.1 Gebiedsagenda

De komende jaren gaat gemeente Aalsmeer samen met andere partijen in de Schinkelpolder aan de slag om de Schinkelpolder toekomstbestendig, duurzaam en aantrekkelijk te maken. Hiervoor werken we toe naar een ruimtelijk afwegingskader. Dit doen we in overleg met ondernemers, bewoners en belanghebbenden. In de overleg met de omgeving opgestelde gebiedsagenda (zie bijlage 1) is een eerste richting gegeven aan het ruimtelijk afwegingskader.

De gebiedsagenda beschrijft aan de hand van 6 thema's wat de opgaven voor de Schinkelpolder zijn, welke belangen er spelen in de omgeving en welke thema's er door de gemeente Aalsmeer worden uitgewerkt in het ruimtelijk afwegingskader. Daarnaast benoemt de gebiedsagenda per agendapunt wat vastligt (door beleid en/of regelgeving) en wat open is voor een gezamenlijke invulling. De zes agendapunten zijn:

1. Identiteit als basis
2. Een duurzame plek
3. Een leefbare plek
4. Een bereikbare plek
5. Een groene, biodiverse en klimaat adaptieve plek
6. Een recreatieve plek

Voor meer informatie wordt verwezen naar de gebiedsagenda.

### 2.2 Scenarioverkenning

Om de verschillende toekomstrichtingen te verkennen is onderzoek gedaan naar verschillende scenario's. Het verkeersaanbod op het omliggend wegennet zal in de toekomst toenemen. Van belang is die economische programma's op te zoeken die tot de zeer verschillende mobiliteits-effecten leiden. Aan de ene kant van het spectrum bevindt zich de ontwikkeling naar een logistiek bedrijventerrein. Aan de andere kant van het spectrum bevindt zich een groen hoogwaardig bedrijventerrein, waar maximaal ingezet wordt op goede verblijfskwaliteit en verbindingen in het kader van de Westeinderscheg. Tegelijkertijd is ook aansluiting gezocht op de (regionale) vraag naar bedrijventerreinen. Dit heeft ertoe geleid dat de volgende scenario's zijn onderzocht:
1) Logistiek bedrijventerrein
2) Gemengd bedrijventerrein
3) Hoogwaardig bedrijventerrein
Het gebied waarop de scenario-verkenning zich richt is het gebied dat op afbeelding 1 als 'middengebied' is aangeduid. Het zuidelijk gebied achter het lint is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten omdat het gebied vanwege het grote aantal eigenaren en de smalle kavelstructuur moeilijk naar een geheel ander gebied getransformeerd kan worden. Uiteraard zal in het ruimtelijk kader wel het perspectief voor dit deelgebied worden geformuleerd. De scenario's zijn allen vergeleken op zes criteria die in grote lijnen aansluiten bij de gebiedsagenda: Identiteit, biodivers en klimaatadaptief, leefbaar en veilig, bereikbaar (inclusief recreatieve verbindingen), duurzaam en economisch. Daarnaast is een eerste beoordeling gemaakt op basis van de financiële haalbaarheid, de sturingsmogelijkheden en het te verwachten maatschappelijk draagvlak. Voor meer informatie over de scenario's wordt verwezen naar de scenario-studie.

De scenario's zijn input geweest voor deze Uitgangspuntennotitie. Hierbij zijn verschillende bouwstenen uit de scenario's met elkaar gecombineerd tot een duidelijk kader met uitgangspunten, randvoorwaarden en gidsprincipes.

## 3. Ruimtelijke- en economische analyse van de Schinkelpolder

### 3.1. Ligging in de regio

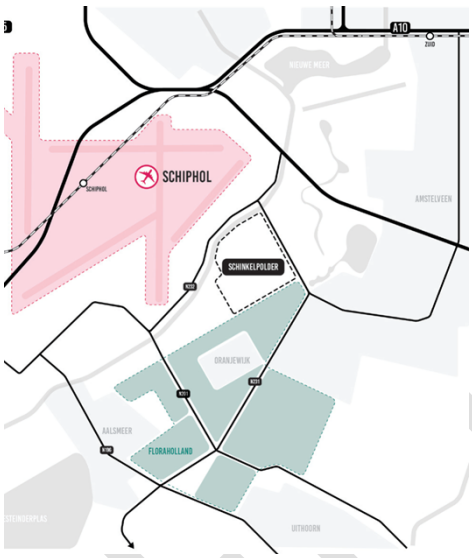
De Schinkelpolder ligt op een strategische locatie: aan de rand van de Haarlemmermeerpolder en op steenworp afstand van de bloemenveiling van Royal Flora Holland, Greenpark Aalsmeer, Schiphol en verschillende snelwegen. Mede vanwege deze gunstige locatie, in het hart van Greenport Aalsmeer, heeft de Schinkelpolder zich vanaf het jaar 2000 ontwikkeld als glastuinbouwgebied. Vanaf 2010 hebben steeds meer bedrijven zich toegespitst op handel en logistiek in plaats van op de teelt zelf.

CONCEPT

Naast onderdeel van deze economische structuur, is de Schinkelpolder ook onderdeel van het waterrijke landschap de Westeinderscheg en Natuurnetwerk Nederland (NNN), die het Amsterdamse Bos verbindt met de Westeinderplassen. De aan de Schinkelpolder gelegen Ringvaart is drager van deze groenblauwe verbinding. Hoewel de Westeinderscheg over het algemeen een robuuste groenstructuur heeft, toont deze bij de Schinkelpolder een aanzienlijke versmalling. Zowel qua groene ecologische verbinding als recreatiewaarde.




*Schinkelpolder als onderdeel van de Westeinderscheg*




*Schinkelpolder in het mobiliteitsnetwerk*

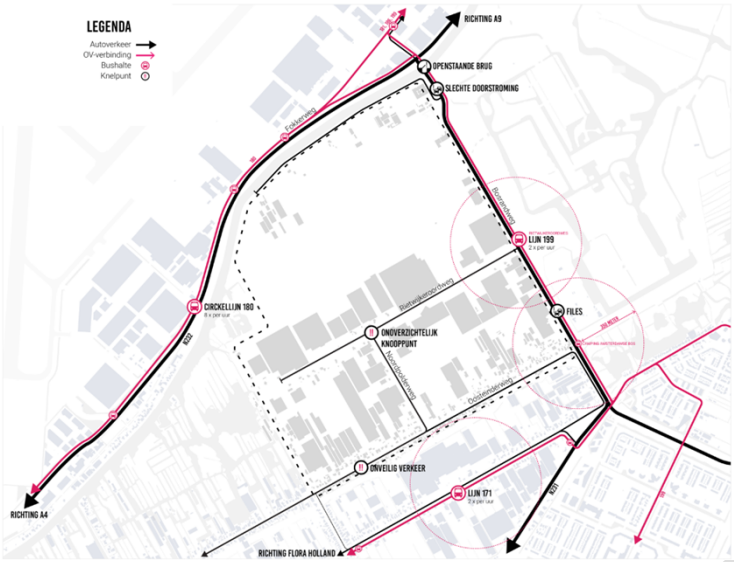
## 3.2 gemotoriseerd en openbaar vervoer

De Schinkelpolder is strategisch gelegen nabij de bloemenveiling van RoyalFlora Holland, Schiphol, rijks- en provinciale wegen. Daardoor is de Schinkelpolder een aantrekkelijke locatie voor bedrijven. Op dit moment staat de bereikbaarheid van de Schinkelpolder onder druk, met name door drukte op de Oosteinderweg en Bosrandweg.

De Schinkelpolder is in de huidige situatie voornamelijk ingericht met het oog op gemotoriseerd verkeer. Zo wordt het gebied gekenmerkt door smalle wegbreedtes (dit geldt ook voor de Oosteinderweg) en ontbrekende voetpaden/duidelijke fietspaden. Hierdoor kunnen gevaarlijke situaties ontstaan voor voetgangers en fietsers. Zo voelen bewoners zich onveilig op de fiets op de Oosteinderweg. Daarnaast liggen bushaltes buiten het gebied, waardoor een groot deel van de Schinkelpolder niet binnen acceptabele loopafstand van een bushalte ligt.

In de huidige situatie is er ook sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens op openbare wegen in de Schinkelpolder. Vrachtwagens parkeren nu soms illegaal buiten de terreinen van de verschillende bedrijven. Hierdoor worden onveilige verkeerssituaties versterkt.

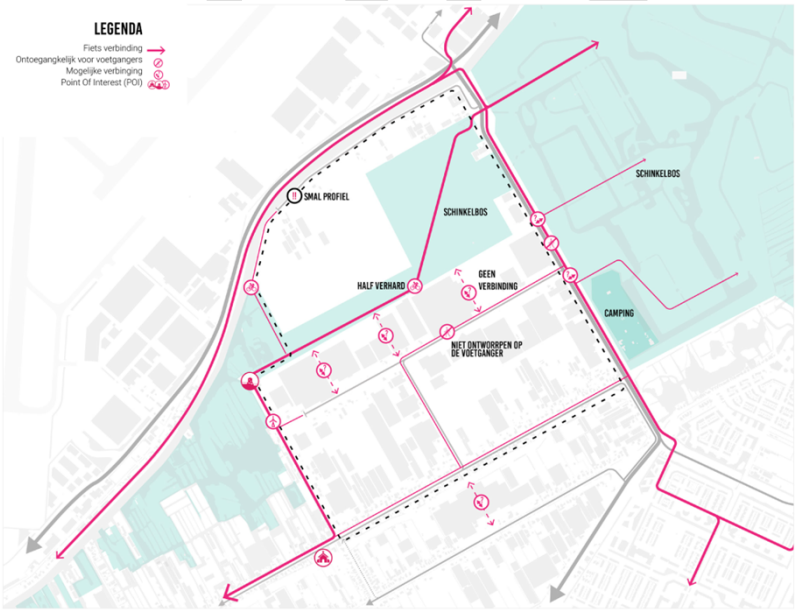
CONCEPT




## 3.3 langzaam verkeer en recreatie

Zoals beschreven in de vorige paragraaf is de Schinkelpolder hoofdzakelijk ingericht met oog op gemotoriseerd verkeer. Door smalle wegbreedtes en ontbrekende aparte voet- en fietspaden is de Schinkelpolder momenteel slecht toegankelijk voor langzaam verkeer. Zo is de Bosrandweg te voet/fiets slecht oversteekbaar. En wordt de Oosteinderweg en Schinkelpolder zelfs als onveilig ervaren voor fietsers en voetgangers.

Om het gebied ligt een hoofdfietsroute (Mr. Jac. Takkade), die Aalsmeer, de Westeinderplassen en het Amsterdamse Bos verbindt. Belangrijke bezienswaardigheden aan deze lijn zijn het gemaal en de molen. Via deze hoofdfietsroute is ook het Schinkelbos bereikbaar. Verder zijn er slechts een beperkt aantal verbindingen tussen de Oosteinderweg, Rietwijkeroordweg en het Schinkelbos. Hierdoor is de Schinkelbos en de groenstructuren daaromheen moeilijk bereikbaar voor bewoners en werknemers.

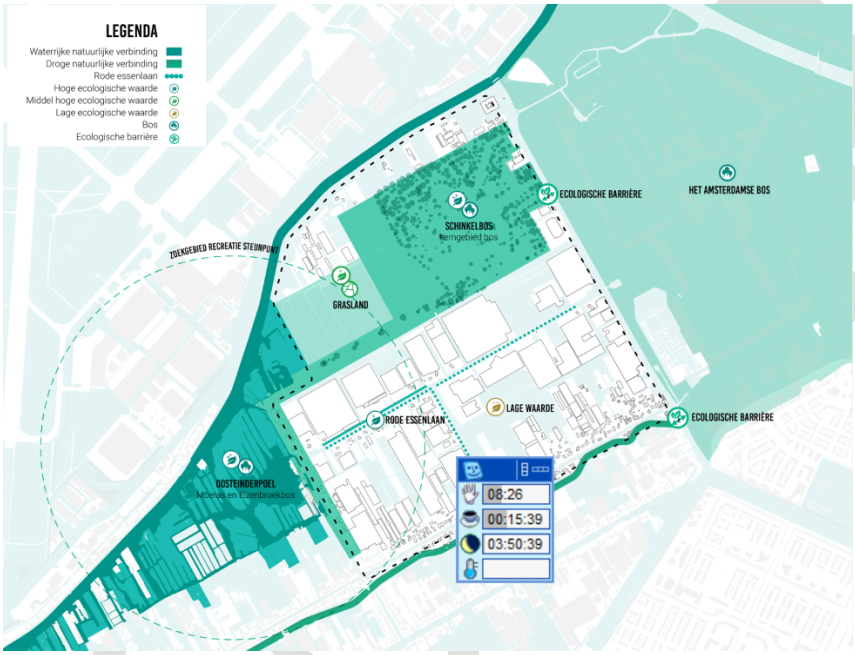



## 3.4 landschap en ecologie

Schinkelpolder is onderdeel van de Westeinderscheg, een waterrijk en uniek landschap dat loopt van de Oeverlanden en het Amsterdamse Bos via de Bovenlanden naar de Westeinderplassen en het Groene Hart. De ambitie van provincie Noord- Holland is om de Westeinderscheg te ontwikkelen als toekomstbestendige groene long in de Metropoolregio Amsterdam.

Ook maakt de noordkant van de Schinkelpolder (inclusief het Schinkelbos) onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Schinkelbos is een bijzonder stuk natuur binnen de Scheg. Het bevat een mozaïek van nat en droog, bos, grasland, riet en open water. Het is een afwisselend geheel waarin van beheer nauwelijks sprake is. Er komen soorten voor die zich elders in de scheg minder laten zien. Ook kwetsbare soorten als vos, konijn, haas, ransuil en andere roofvogels vinden hun plek in het gebied.
Zo is de Schinkelpolder gelegen in een relatief rustige, groene en waterrijke omgeving, met een hoge natuurwaarde.

Het groen is op enkele plekken erg smal, waardoor delen van de Schinkelpolder in feite functioneren als barrière voor ecologie en landschap binnen de Westeinderscheg. Daarnaast is er momenteel weinig tot geen interactie tussen de bebouwing en het groen. Bedrijven staan met de achterkanten gericht naar het groen en er zijn weinig tot geen verbindingen aanwezig.




## 3.5 economie

De regionale bedrijventerreinenstrategie (2018) voor de regio Amstelland-Meerlanden vormt een belangrijk kader voor het Aalsmeerse bedrijventerreinenbeleid. De inhoudelijke programmalijnen uit deze regionale strategie zijn:

- bescherming bestaande voorraad;
- ontwikkelen toekomstbestendige bedrijventerreinen;
- intensivering ruimtegebruik;
- betere benutting stedelijk gebied;
- selectieve uitgifte huidig aanbod;
- toevoegen nieuwe plannen.

In het rapport Vraagraming Plabeka 2022-2040 is een analyse van de werklocaties van de verschillende regio's opgenomen. In onderstaande tabel is de behoefte aan hoogwaardig en logistieke bedrijventerreinen en in beperkte mate ook aan gemengde terreinen opgenomen. Uit dit overzicht blijkt dat er vooral behoefte is aan hoogwaardig en logistieke bedrijventerreinen en in beperkte mate ook aan gemengde terreinen. Hierbij hanteert het Plabeka de hierna volgende definities.

- Gemengd bedrijventerrein: een terrein bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod

aan bedrijvigheid, voornamelijk lichte, moderne industrie en overige ('modale') industrie.
- Hoogwaardig bedrijventerrein: een terrein dat wordt gekenmerkt door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
- Logistiek bedrijventerrein: terrein voor logistieke en distributieactiviteiten. De terreinen worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor en/of water.

*Tabel 6.8: Vraagaanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha in Amstelland Meerlanden per segment, scenario hoog*

| Scenario | Totale vraag | Planaanbod, totaal | VA-confrontatie | Planaanbod, gereserveerd | VA-confrontatie | Planaanbod, in optie | VA-confrontatie Excl. Reserv/opties |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C=B-A | D | E=C-D | F | G=E-F |
| Gemengd bedrijventerrein | 184 | 201 | 17 | 26 | -9 | 14 | -23 |
| Hoogwaardig bedrijventerrein | 184 | 3 | -181 | 0 | -181 | 0 | -181 |
| Industrieel bedrijventerrein | 0 | 29 | 29 | 0 | 29 | 3 | 26 |
| Logistiek bedrijventerrein | 215 | 13 | -202 | 0 | -202 | 8 | -210 |
| Campus | 31 | 22 | -9 | 0 | -9 | 0 | -9 |
| **Totaal** | **614** | **267** | **-346** | **26** | **-372** | **25** | **-397** |

Aalsmeer heeft in 2019 de Agenda Economie en Recreatie & Toerisme vastgesteld. De volgende beleidslijnen zijn relevant voor de Schinkelpolder:

**1. Versterken lokale en regionale vestigingsklimaat voor bedrijven.** O.a. de noodzaak tot het verhogen van de kwaliteit van de bestaande werklocaties en strategisch sturen op verspreide bedrijvigheid in linten.

**2. Sterk, toekomstbestendig en duurzaamondernemerschap stimuleren.** O.a. aandacht voor het stimuleren van verduurzaming van de economie en ruimte bieden aan bedrijven die bijdragen aan de circulaire economie.

**3. Aalsmeer als bloem- en waterrijke leisurebestemming.** O.a. inzet op het verbinden van recreatief aanbod en het toevoegen van nieuw aanbod (relevant gezien de ligging van de Schinkelpolder te midden van recreatiegebieden).

Aalsmeer heeft in 2021 de Strategie werklocaties vastgesteld. Deze strategie richt zich zowel op de formele werklocaties in Aalsmeer (Green Park,Hornmeer en het private terrein Royal Flora Holland) als op informele werklocaties, te weten de (voormalig) glastuinbouwgebieden Schinkelpolder, Bovenlanden Oosteinderweg, Tussen de Linten, Aalsmeer-Oost en Glastuinbouwgebied Kudelstaart. In de strategie en achterliggende analyse is gekeken naar:

● **Behoefteraming werklocaties tot 2040**, een vraag aanbod confrontatie en inzicht in potentiële ontwikkellocaties;

● **Kwaliteit werklocaties** met een analyse van de toekomstbestendigheid van de werklocaties, opgaven op het gebied van functiemenging, transformatie, herstructurering en de relatie met bereikbaarheid;

● **Informele werklocaties**: inzicht in de economische betekenis van deze gebieden en wel en niet passende werkfuncties.

De volgende beleidslijnen uit de strategie werklocaties zijn relevant in het licht van de toekomstige ontwikkeling van de Schinkelpolder:

• De inzet is om de vraag naar bedrijventerreinen op Green Park te accommoderen totdat het terrein volledig ontwikkeld is. Het toevoegen van nieuwe ontwikkelmeters met een bedrijfsbestemming (in de Schinkelpolder) aan de planvoorraad is niet gewenst totdat het einde van de planvoorraad in zicht komt op Greenpark Aalsmeer (inclusief Flora Holland). De gemeente Aalsmeer heeft t.b.v. de Monitor Plabeka 2023-2024 gerapporteerd dat de harde planvoorraad op dit terrein nog 24,2 netto hectare bedraagt per 1-1-2024. Uit de strategie Werklocaties is echter bekend dat de harde planvoorraad voor een deel uit gronden bestaat waar al reserveringen of opties op liggen, en voor een ander deel uit versnipperd particulier grondgebied dat niet direct uitgeefbaar is. De direct uitgeefbare, vrij

CONCEPT

beschikbare planvoorraad ligt dus naar verwachting lager dan 24,2 hectare. Om de vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn te kunnen accommoderen in Aalsmeer wordt ingezet op het accommoderen van bedrijven die aansluiten op identiteit en profiel van de Aalsmeerse werklocaties en die van strategisch belang zijn voor de lokale economie. Dat zijn o.a.:

1. (Inter)nationaal georiënteerde (sierteelt)bedrijven die een belangrijk onderdeel vormen voor de sierteeltwaardeketen.
2. (Inter)nationaal georiënteerde bedrijven die bijdragen aan innovatie, verduurzaming, en versterking van Greenport Aalsmeer.
3. Middelgrote regionale en (inter)nationale bedrijven in logistiek en handel (groothandel en opslag) gelet op de nabijheid van Schiphol en snelwegen.
4. Lokaal georiënteerde bedrijven, die een voorkeur hebben voor vestiging in Aalsmeer zelf en die van belang zijn voor het functioneren van de lokale economie en samenleving. Denk aan bouwbedrijven, loodgieters, monteurs, reparatiebedrijven en consumentendienstverlening.
5. (Maak)bedrijven die als toeleverancier of dienstverlener het leisureprofiel van Aalsmeer kunnen versterken, zoals jachtbouw. 6. Bedrijven die de economie van Aalsmeer helpen diversifiëren en innoveren en die ruimtelijk gezien op een bedrijventerrein passen. Het kan gaan om een breed palet aan bedrijven, bijvoorbeeld innovatieve maakindustrie of circulaire bedrijven.

Voor zeer grootschalige bedrijven (> 5 ha) of bedrijven in een hoge milieucategorie (> 4) zijn in Aalsmeer geen geschikte locaties te vinden.

• Beter benutten van de beschikbare ruimte voor bedrijven. Binnen Aalsmeer zijn er twee mogelijkheden voor het beter benutten van de beschikbare ruimte: leegstaande bedrijfsruimte, en de on(der)benutte ruimte op de Schinkelpolder;

*Trends en ontwikkelingen*

1. Uit een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL 2023, pg 70) blijkt dat er in de (nabije) toekomst behoefte is aan ruimte voor circulaire bedrijvigheid. Niet alleen voor industriële activiteiten, maar ook ruimte voor reparatie- en hergebruik bedrijven, verhuurbedrijven en bedrijven in de deeleconomie. Dit type bedrijvigheid is gewenst in de nabijheid van de stad.
2. Ook in Aalsmeer is er een potentieel initiatief voor circulaire bedrijvigheid in de Schinkelpolder, waar nu nog beperkte planologische ruimte voor is. (p.m. check openbaarheid).
3. Voor de versterking van de Aalsmeerse economie is het van belang de economie de diversifiëren en dit ook tot uiting te laten komen in de verschillende werklocaties. De traditionele sierteeltsector en de hiermee verbonden bedrijvigheid zal zich steeds meer concentreren op het glastuinbouwconcentratiegebied Kudelstaart/ de Kwakel en de terreinen van Royal Flora Holland en Greenpark Aalsmeer. Juist door te kiezen voor concentratie van de glastuinbouw en gerelateerde bedrijvigheid op de hiervoor geschikte locaties, behoudt Aalsmeer haar sleutelrol in het regionale glastuinbouwcluster. Ook regionaal zijn er in Greenport Aalsmeer geschikte werklocaties voor de glastuinbouw zelf en voor glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid in de verschillende werklocaties.

CONCEPT

4 Huidige en mogelijke functies

**Huidige functies**

In de Omgevingsverordening NH2020 is het zuidelijk deel van de Schinkelpolder aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, een gebied van circa 137 hectare groot. Uit de strategie werklocaties Aalsmeer (d.d. 2021) blijkt dat in het gebied de volgende bedrijvigheid plaatsvindt: 32 ha glastuinbouw 20 ha bedrijfspanden (veelal handelsbedrijven in bloemen, planten, verse producten) 46 ha overige bedrijfskavels en 30 ha braakliggend terrein. In het gebied zijn 160 bedrijven actief, waarvan 10 glastuinbouwbedrijven. Verder zijn in het gebied handelsbedrijven in bloemen, planten, keramiek, potten en overige decoratie actief. Daarnaast zijn er verhuurbedrijven van karren, op- en overslagbedrijven en stallingsbedrijven gevestigd. Onder de stallingsbedrijven bevinden zich voornamelijk stallingsbedrijven voor boten en caravans.

In het parkgedeelte aan de noordoostzijde van het plangebied liggen meerdere recreatieve functies, zoals verschillende maneges.




**Functies die niet gewenst zijn**

Als gevolg van de geluidscontouren van de proefdraailocatie van KLM is de locatie hoog geluidbelast en is woningbouw om gezondheidsredenen ongewenst.
Er is onvoldoende marktruimte om planaanbod voor kantoren toe te voegen. Ook vanwege de matige kwaliteit van de bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer is de Schinkelpolder niet in beeld als locatie voor solitaire kantoren. Wel kan overwogen worden om mogelijkheden te bieden voor aan de bedrijfsfunctie ondergeschikte kantoorfunctie.

**Mogelijke functies**

Centraal in de gebiedsontwikkeling staan twee opgaven: ontwikkeling toekomstbestendig bedrijfsterrein en versterking groen/blauwe netwerk Westeinderscheg. Toch is ook nog bezien of er andere ruimtevragers zijn die passend zijn bij dit gebied. Andere functies die passend kunnen zijn bij het gebied zijn perifere detailhandel, voorzieningen ten behoeve van de energietransitie (bijvoorbeeld schakelstation, onderstations), horeca en leisure en recreatie.

**Short stay voorzieningen**

Tijdens de participatie over de Schinkelpolder is vanuit ondernemers aangegeven dat er behoefte bestaat aan short stay voorzieningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In deze notitie staat de ontwikkeling van een hoogwaardig duurzaam bedrijfsterrein centraal. Het gebied trekt een breed profiel van vernieuwende en duurzame bedrijven, zoals kleinschalige logistiek, lichte maakindustrie, agrifood/glastuinbouwgerelateerd of Greentech bedrijven. Naar verwachting zal voor dit type bedrijvigheid minder inzet van arbeidsmigranten nodig zijn, in vergelijking tot de sierteelt en logistieke sector. Het ruimte maken voor short stay voorzieningen in de Schinkelpolder ligt daarom niet in de rede.

CONCEPT

## 5 Uitgangspunten

Op basis van de uitkomsten van de participatie en de scenariostudie zijn voor de vier onderstaande deelgebieden uitgangspunten geformuleerd. Deze indeling in deelgebieden sluit aan bij de onderscheidende functies die op het ogenblik in het gebied aanwezig zijn en ook terug te vinden zijn in het omgevingsplan.




### 5.1 Noordelijke zone: groen en recreatie

Het uitgangspunt is de groen/recreatieve waarden van dit gebied te behouden en verder te ontwikkelen.
De redenen hiervoor zijn:

- het gebied vormt een belangrijke schakel in de Westeinderschag, als verbinding tussen het Amsterdamse Bos en de Bovenlanden;
- de in het gebied aanwezige recreatieve functies, zoals maneges en paardenpension kunnen aan dit doel een bijdrage leveren;
- gezien de ligging in/tegen NatuurNetwerk Nederland en de beperkte ontsluitingsmogelijkheden zijn hindergevende functies in dit gebied minder passend;
- ook kwetsbare en geluidgevoelige functies zijn in dit gebied minder passend.

In dit verband zal in de volgende planfase onderzocht worden of het netwerk aan recreatieve verbindingen kan worden uitgebreid. De bestaande hotelfunctie in het gebied kan blijven bestaan, maar wordt niet verder uitgebreid, omdat dit niet passend is bij het extensief recreatieve karakter van het gebied.

### 5.2 Middengebied: Hoogwaardig duurzaam bedrijfsterrein

De Schinkelpolder ligt op een unieke locatie, midden in de Westeinderscheg. Dit biedt kansen om een uniek hoogwaardig milieu te ontwikkelen, waarbij deze bijzondere ligging de unique selling point wordt van het gebied. Dit trekt allerlei soorten vernieuwende en duurzame bedrijven. De bedrijven samen vormen een ecosysteem, waarbij ze van elkaars aanwezigheid profiteren en samenwerken.

Referentiegebied vormt het bedrijfsterrein Nieuw Vennep Zuid (www.nieuwvennepzuid). In dit gebied is een hoge beeldkwaliteit bereikt. Zie ook onderstaande beelden.

CONCEPT








CONCEPT

Belangrijk elementen voor dit toekomstbeeld zijn:

Ruimtelijk: Het bedrijventerrein zal een hoge kwaliteit hebben. Het gaat daarbij om een hoge kwaliteit van de (semi) openbare ruimte, een hoge gevel- en kavelkwaliteit, duurzaamheidseisen en een groenblauwe dooradering van het gehele bedrijventerrein. Het omliggende landschap wordt het gebied in getrokken door middel van een groenblauw raamwerk.

Programma: het gebied trekt een breed profiel van vernieuwende en duurzame bedrijven, zoals kleinschalige logistiek, lichte maakindustrie, agrifood/glastuinbouwgerelateerd of Greentech bedrijven. Er wordt ook beperkt ruimte geboden voor Aalsmeerse bedrijven die iets minder passen in dit profiel, maar door verplaatsing veel ruimte maken voor woningbouw op andere locaties in Aalsmeer. Ook is er plek voor glastuinbouwbedrijven die niet willen verplaatsen. De bedrijven vallen in de milieu-categorieën 1,2 en 3.

Het gebied kent kavels in diverse groottes: variërend van  0,25 - 2,5 hectare

Argumenten voor deze keuze zijn achtereenvolgens:

1. De ontwikkeling van de Schinkelpolder (ontwikkelruimte van 30 tot 60 ha) is noodzakelijk om de Aalsmeerse economie te verbreden naar economische sectoren buiten de sierteelt;
   In de Schinkelpolder ligt 30 ha terrein braak. Daarnaast  op de lange termijn de 32 ha tuinbouwgrond door beëindiging of verplaatsing vrijgespeeld kunnen worden. Daarmee  zou op de lange termijn circa 60 ha bedrijfsterrein ontwikkeld kunnen worden. Dit biedt heel veel kansen om de Aalsmeerse economie te diversifiëren en innoveren.

2. Met versterking van logistieke activiteiten op de Schinkelpolder wordt onvoldoende meerwaarde voor Aalsmeer bereikt;
   Een keuze voor logistieke bedrijvigheid is het nulscenario, dat deels al realiteit is en dit ook steeds meer zal worden. Binnen de huidige bestemming 'Agrarisch-Tuimbouw' zijn al handelskwekerijen toegestaan. Dit zijn grotendeels logistieke bedrijven. De ontwikkeling naar logistieke bedrijvigheid speelt weliswaar in op een grote regionale vraag naar logistieke terreinen en past bij de logistieke en glastuinbouwbedrijvigheid in Aalsmeer. Tegelijkertijd heeft een verdere ontwikkeling van de Schinkelpolder naar logistieke bedrijvigheid de minste maatschappelijke meerwaarde voor Aalsmeer. Een dergelijke ontwikkeling zorgt niet voor een diversifiëring van de economie en heeft een beperkt werkgelegenheidseffect. Ook heeft logistieke bedrijvigheid een sterk verkeersaantrekkende werking. Dit type bedrijvigheid is geschikter voor Greenpark (inclusief Royal Flora Holland) dat beter ontsloten is.
3. Een toekomstbestendige Schinkelpolder vraagt om een innovatieve en circulaire bedrijvigheid;
   En hoogwaardig bedrijfsterrein biedt kans op een ruimtelijke plus voor de omgeving en biedt kansen voor het aantrekken van circulaire/duurzame bedrijven en diversificatie van de economie. De kans op het toevoegen van banen in het gebied is groot. Een hoogwaardig, groene en duurzame uitstraling van het bedrijfsterrein is van belang om onderscheidend te zijn en vernieuwende en duurzame bedrijven te trekken.
4. Op het bedrijventerrein wordt beperkt ruimte geboden voor te verplaatsen Aalsmeerse bedrijven;
   Hoewel het accent komt te liggen op een bedrijfsterrein met hoogwaardige bedrijvigheid, zal een beperkt deel van de ruimte ook beschikbaar moeten zijn voor de uitplaatsing van Aalsmeerse bedrijven. Het gaat hierbij om bedrijfsverplaatsing waarbij brede welvaartseffecten ontstaan, indien er ruimte voor woningbouw op de achter te laten locatie ontstaat.
5. De gekozen ontwikkelrichting sluit aan bij wensen zoals die naar voren gekomen zijn bij de totstandkoming van de Gebiedsagenda, omdat deze ontwikkelrichting:
   - de Schinkelpolder een sterke rol in de energietransitie geeft;
   - leidt tot een minder sterke groei van zwaar vrachtverkeer;
   - parkeeroverlast kan worden voorkomen door de realisatie van een centraal parkeergebouw;
   - een impuls geeft voor groen/recreatieve routes, waardoor werknemers en omwonenden meer recreatiemogelijkheden krijgen;
   - ruimte biedt voor eventuele verplaatsing van bedrijven naar de Schinkelpolder, waardoor ruimte vrijkomt voor woningbouw in Aalsmeer.

5.3 Zuidelijke zone: bij woonomgeving passende bedrijvigheid

Voor het gebied achter het lint zijn de uitgangspunten :
- de bestaande glastuinbouw en agrarisch aanverwante bedrijvigheid continueren;
- daarnaast ruimte bieden voor bedrijvigheid die passend is in de nabijheid van woonomgeving en die passend is bij het groene en recreatieve karakter van de omgeving, te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan een manegebedrijf of dierenpensions;
- bij het ruimte bieden aan bedrijvigheid wordt ook meegewogen of de door deze bedrijven achter te laten grond voor woningbouw kan worden ingezet;
- de nieuwe bedrijvigheid valt in de milieucategorieën 1 en 2, deze typen bedrijvigheid kunnen over het algemeen zonder problemen gerealiseerd worden in de nabijheid van woningen in het lint. Deze bedrijvigheid is bij voorkeur gebonden aan de in het lint aanwezige woningen, zodat de ontsluiting van deze bedrijven goed geregeld kan worden.

5.4 Lint: versterking leefbaarheid

Voor het lint is het uitgangspunt het bestaande karakter van het lint te behouden en de leefbaarheid van het woonlint te versterken.

De randvoorwaarden en gidsprincipes voor gebiedsontwikkeling die hierna zijn geformuleerd in de paragrafen 6 en 7 hebben primair betrekking op het middengebied.

CONCEPT

## 6.Randvoorwaarden

### 6.1 Inleiding en definitie

Deze Uitgangspuntennotitie geeft de kaders weer waarbinnen de Schinkelpolder tot ontwikkeling kan komen. Hiervoor worden de randvoorwaarden en gidsprincipes benoemd. In dit hoofdstuk komen eerst de randvoorwaarden aan bod.
De randvoorwaarden zijn de essentiële voorwaarden waarbinnen een gebiedsontwikeling zich afspeelt. Het zijn zaken die vaststaan en waar rekening mee gehouden moét worden in het gebied. Het gaat hierbij om zaken die in de grond zitten, zoals waterkeringen, kabels en leidingen en archeologie, maar ook luchtkwaliteit en geluid kennen regelgeving en normen, net als zaken rondom de financiële huishouding van projecten. Deze regels zijn afkomstig van de Rijksoverheid, het Waterschap maar ook van de gemeente zelf.

In de volgende paragraaf worden de randvoorwaarden voor de Schinkelpolder aangegeven, met daarbij een uitleg.

### 6.2 Randvoorwaarden

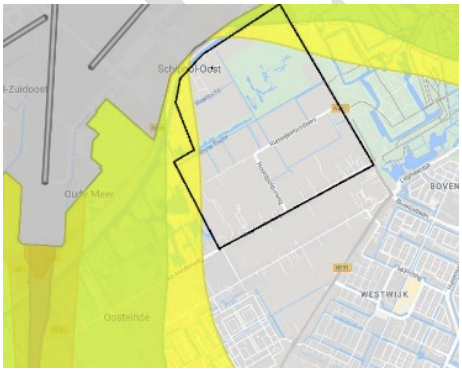
A Archeologie:

In het middengebied van de Schinkelpolder zijn geen archeologische waarden aanwezig die tot nader onderzoek aanleiding geven.

B.Natuur: soortenbescherming
Er kunnen beschermde vogelsoorten en zoogdieren (bijv. vleermuizen) aanwezig zijn in het gebied. Dit kan een ruimtelijke impact hebben wanneer er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.
Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden (stikstofdepositie) en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze gebieden zijn beschermd in de Omgevingsverordening NH2022 en kennen bepaalde regels; Bij de planuitwerking dient een stikstofonderzoek uitgevoerd te worden voor de bouwfase en gebruiksfase.

C. Externe veiligheid:
Het plangebied ligt niet binnen het aandachtsgebied van een gasleiding. Er is dan ook geen onderzoek nodig naar het groepsrisico vanwege gasleidingen. Wel zijn er meerdere opslagtanks aanwezig in het noordelijke gebied met een kleine plaatsgebonden risicocontour.

D. Geluid
*Vliegverkeer (beperkingen Luchthavenindelingsbesluit)*
Een klein gedeelte in het noorden van de Schinkelpolder valt binnen de LIB zone 4 (groen) in het westen en zone 5 (geel). LIB zone 4 komt overeen met het beperkingengebied voor geluidgevoelige gebouwen (geluidcontour 58 dB(A) Lden). LIB zone 5 komt overeen met het afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid (20 Ke-contour).




*Industrielawaai*
De Schinkelpolder ligt geheel binnen het aandachtsgebied van het industrieterrein Schiphol-Oost. De geluidbelasting ligt tussen de 50 - 64 dB(A). Er is ook sprake van hoge piekniveau's ten gevolge van

CONCEPT

de proefdraaiplaats KLM, zowel in de dag- als in de nachtperiode. In de Omgevingswet is aangegeven dat geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw (zoals woningen) niet hoger is dan de standaardwaarde, dit is 50 dB.




*Wegverkeerslawaai*
Indien er sprake zou zijn van bestaande woningen die binnen de invloedssfeer van een nieuwe weg komen te vallen dan moet de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen worden onderzocht.

E.Watersysteem
*Waterpeil:*
De Schinkelpolder heeft een oppervlak van 243 ha en bestaat uit 6 peilvakken. De peilhoogten zijn te vinden in het peilbesluit. Het geldende peilbesluit staat op de internet site van het Hoogheemraadschap Rijnland op de volgende kaart: https://arcg.is/0iTLyW
*Waterkering:*
De Takkade vormt een regionale waterkering. Deze beschermt de polder tegen overstroming uit de boezem. Hiervoor gelden afstandsnormen voor bebouwing, afkomstig uit de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland). Deze gegevens zijn online beschikbaar via rijnland.net.
*Watercompensatie*: de waterschapsverordening van Rijnland geeft aan dat minimaal 15% van het extra te verharden oppervlakte in het plangebied moet worden gecompenseerd. Water dat wordt gedempt dient 100% te worden gecompenseerd. Dit dient altijd te worden afgestemd met Rijnland.

F. Milieuzonering:
Indien glastuinbouwbedrijven op termijn uit de Schinkelpolder vertrekken, zullen de bedrijfswoningen behorend bij deze bedrijven, hun functie verliezen. In het algemeen zullen voormalige bedrijfswoningen niet omgezet kunnen worden naar reguliere woningen, omdat hierdoor de ontwikkelmogelijkheden van de bedrijven worden beperkt. Voor voormalige bedrijfswoningen in de bebouwingslinten zal onderzocht worden of een ontvlechting van de achterliggende bedrijven mogelijk is, mits dit uitvoerbaar is in verband met de vereiste milieu-afstanden.

K. Algemeen gemeentelijke normen:
Tot slot gelden voor de Schinkelpolder enkele algemene Aalsmeerse inrichtingsnormen, zoals de normen voor parkeren en voor de verdere inrichting van de openbare ruimte.

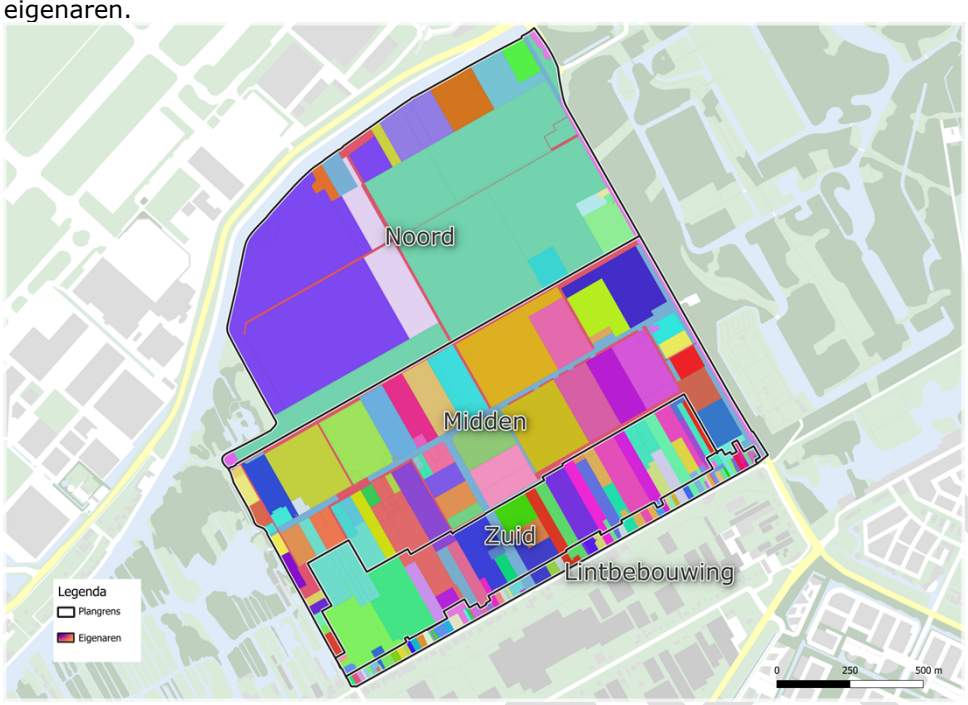
G.Luchtkwaliteit
Op dit moment wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen uit de Omgevingswet. De prognose is dat dat ook het geval zal zijn in het zogenoemde zichtjaar 2030. Bij de planuitwerking dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden waarin de effecten ten gevolge van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Dit zal plaatsvinden via het Omgevings Effect Rapport voor de Omgevingsvisie.

## 6.3 Grondeigendommen

Een belangrijke randvoorwaarde is de verdeling van de grondeigendommen. Vanuit grondeigendom moet worden geredeneerd naar de gewenste gebiedsontwikkeling. Immers, de medewerking van de huidige grondeigenaren is noodzakelijk om het gebied te (her)ontwikkelen. Dit kunnen zij doen door actief hun gronden te ontwikkelen, dan wel deze door te verkopen aan, bijvoorbeeld, een

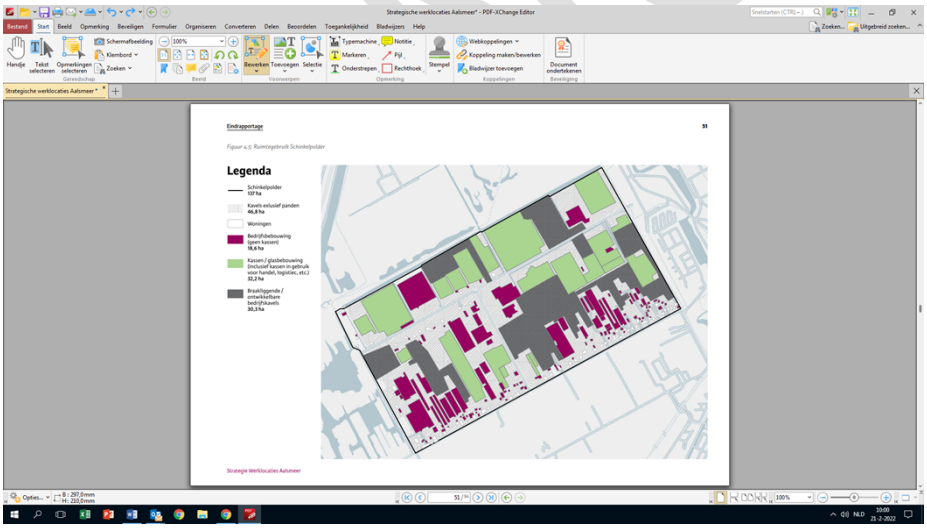
CONCEPT

projectontwikkelaar.
Uit onderstaand kaartbeeld blijkt dat het eigendom in het gebied zeer versnipperd is. In het middengebied gaat het om 94 unieke eigenaren. In het zuidelijk gebied gaan het om 106 unieke eigenaren.




*Figuur: eigendomskaart*

De nog te ontwikkelen gronden in de Schinkelpolder (de donkergrijze vlakken op onderstaand kaartje) zijn in bezit van 50 verschillende eigenaren.



## 7. Gidsprincipes

In deze paragraaf wordt ingegaan op richtlijnen en suggesties voor de verdere functionele invulling en de ruimtelijke kwaliteit van de Schinkelpolder. Deze 'gidsprincipes' worden toegepast bij de verdere vormgeving van de ambities zoals die in paragraaf 5 Uitgangspunten zijn geformuleerd.

### 7.1 stedenbouw

Voor de verdere ontwikkeling van de Schinkelpolder gelden de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke principes:

- de bestaande ontsluitingswegen, de Rietwijkeroordweg en Noordpolderweg, krijgen meer allure, bijvoorbeeld door versterking van de laanbeplanting;
- de bebouwingshoogte aan de westzijde van het gebied sluit aan bij het beschermde dorpsgezicht van de Takkade en de aanwezige Molenbiotoop;
- de bebouwingshoogte aan de oostzijde van het gebied sluit aan bij de aanwezige bebouwingshoogten langs de Bosrandweg;
- bij de ontwikkeling van de groen/recreatieve structuren wordt aansluiting gezocht bij het Ruimtelijk Raamwerk voor Aalsmeer Oost;

Beoogd wordt een bedrijfsterrein te ontwikkelen met een hoogwaardige uitstraling. Dat betekent dat er hoge eisen gesteld zullen worden aan de beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Te denken valt hierbij aan de mate waarin de gevels open zijn, groene gevels worden toegepast en de manier waarop de landschappelijke inpassing moet plaatsvinden. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt om de regels in het te ontwikkelen omgevingsplan of de bopa-procedure nader vorm te geven. De welstandscommissie toetst de voorstellen aan deze regels. De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan worden opgenomen in het ruimtelijk afwegingskader. Het beeldkwaliteitsplan zelf, waarin ook een verbeelding van de uitgangspunten is opgenomen, wordt ontwikkeld na de vaststelling van het ruimtelijk afwegingskader.

### 7.2 mobiliteit

Het mobiliteitsbeleid van Aalsmeer is vastgelegd in de mobiliteitsagenda. Eén van de uitgangspunten van dit beleid is dat ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit aan elkaar worden gekoppeld.
In gebiedsontwikkelingen is het leidend principe een compleet mobiliteitsprofiel van een gebied te maken en hierbij te starten met vervoerwijzen die het minste ruimte innemen en positief zijn voor de leefkwaliteit en de gezondheid. Er wordt begonnen met de actieve modaliteiten (lopen, fietsen) en het openbaar vervoer en afgesloten met het faciliteren van de (vracht)-auto.

*Openbaar vervoer, lopen en fietsen*
Een ander leidend principe is dat het gebied goed is ontsloten met openbaar vervoer. Dat betekent dat Aalsmeer er primair op inzet dat de frequentie van de busverbinding Amstelveen-Schiphol Knooppunt Noord op de Bosrandweg wordt verhoogd van twee maal per uur naar vier maal per uur. Daarnaast wordt in regionaal verband ingezet op de ontwikkeling van een Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) hub bij de Sacharovlaan, zodat hier voorzieningen voor deelmobiliteit worden gerealiseerd. Ook bedrijfsfietsen kunnen hier geplaatst worden.
Het bedrijfsterrein zelf wordt voorzien van voldoende en veilige fiets- en wandelpaden. Hiertoe behoren ook één of twee verbindingen naar het noordelijk deel van de Schinkelpolder. Daarnaast is een goede oversteekbaarheid van de Bosrandweg voor langzaam verkeer een belangrijk principe.
Tenslotte wordt van het bedrijfsleven verwacht dat zij door invoering van vervoermanagement het gebruik van de privé auto ontmoedigt ten gunste van openbaar vervoer en fiets.

*Auto-en vrachtverkeer*
Te verwachten is dat een bedrijfsterreinontwikkeling, ondanks de hiervoor genoemde maatregelen, toch tot veel auto- en vrachtverkeer zal leiden. Het gaat immers om de ontwikkeling van 30 tot 60 ha bedrijfsterrein (30 ha ligt momenteel braak en daarnaast kan op termijn nog eens 30 ha vrijkomen, indien kwekers uit het gebied vertrekken). Daarom is in de scenarioverkenning en het hierbij behorende verkeersonderzoek uitgebreid aandacht besteed aan dit onderwerp. In dit onderzoek komt de volgende verkeerstoename in motorvoertuigen per etmaal naar voren:
Logistiek: 6900
Gemengd: 4400

CONCEPT

Hoogwaardig: 6100
Uit het verkeersonderzoek blijkt dat een verdere ontwikkeling van de Schinkelpolder, in samenhang met de autonome toename van auto- en vrachtverkeer, tot knelpunten zal leiden bij de verkeersafwikkeling op kruispunten op de Bosrandweg en dat op onderdelen het onderliggend netwerk te zwaar belast kan raken.
Eén van de redenen om niet te kiezen voor de versterking van de logistieke bedrijvigheid heeft te maken met de mobiliteitseffecten van deze bedrijvigheid. De keuze voor hoogwaardige en duurzame bedrijvigheid (zoals beschreven in paragraaf 5.2) leidt naar verwachting tot minder zwaar vrachtverkeer, maar wel tot meer personenverkeer dan in het logistieke scenario. Hierbij wordt opgemerkt dat in de verkeersstudie het hoogwaardige scenario vooral betrekking had op research en development. De mobiliteitseffecten van het type bedrijvigheid zoals dat in de Schinkelpolder wordt voorgestaan lijkt meer op dat van het gemengde scenario.

Uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling is dat de te verwachten knelpunten bij de kruispunten worden opgelost en dat de knelpunten op het omliggend weggennet op een acceptabel niveau blijven. Verschillende maatregelen worden hiertoe ingezet en nader onderzocht:

- een zonering van verkeers-extensieve bedrijvigheid aan de westkant van de polder naar verkeers-intensieve bedrijvigheid naar de oostkant van de polder (in nabijheid van de OV verbinding op de Bosrandweg);
- parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- met de provincie Noord Holland wordt overleg gevoerd over de te treffen maatregelen aan de provinciale wegen. Zo zullen de wensen van Aalsmeer worden ingebracht in het provinciaal onderzoek naar het toekomstig functioneren van het provinciaal wegennet (TFPW). Het hierbij vooral om capaciteitsverhogende maatregelen aan de Bosrandweg en Bosrandbrug;
- aanpassingen aan het lokale verkeersnetwerk indien uit nader onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is. Uit de verkeersstudie behorend bij de scenarioverkenning bleek dat de verdere toename van bedrijvigheid op de Schinkelpolder kan leiden tot problemen op het onderliggend netwerk, in het bijzonder bij de Oosteinderweg. Uit een nadere gemeentelijke verkenning is gebleken dat een eventuele invoering van een 30 km zone (GOW 30 GebiedsOntsluitingWeg) op de Oosteinderweg een kansrijke oplossingsrichting is. Tijdens de verdere gebiedsontwikkeling zullen de verkeerseffecten en oplossingen nader worden onderzocht.

7.3 bedrijfswoningen

In het plangebied zijn bedrijfswoningen aanwezig. Veel van deze woningen zullen in de loop der tijd hun functie verliezen wegens beëindiging van de kwekersfunctie op deze locatie. In die situatie zal naar verschillende oplossingen worden gezocht:

- de sanering van de bedrijfswoning vormt een onderdeel van de integrale planontwikkeling;
- de bedrijfswoning krijgt een bedrijfsfunctie;
- de bedrijfswoning wordt opgenomen als reguliere woning in een lint, indien dit niet leidt tot de beperking van bedrijfsactiviteiten in het achterliggend gebied.

7.4 groen, recreatie, landschap en klimaatadaptatie

Gidsprincipes voor groen, recreatie, landschap en klimaatadaptatie zijn:

- de groen/recreatieve structuren sluiten aan op de aanwezige polderstructuur, ontsluitingswegen en waterlopen;
- het bedrijfsterrein wordt voor wandelaars en fietsers goed ontsloten naar de omliggende buitengebieden;
- bedrijven/bouwpercelen worden landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing versterkt de biodiversiteit en de samenhang met het omliggende landschap;
- de ontwikkelingen die in de Schinkelpolder mogelijk worden gemaakt moeten klimaatadaptief en duurzaam ingericht worden (hittestress, afvoer en berging van hemelwater, etc.). Hiervoor moet het vigerende gemeentelijk (zoals Leidraad Investeringen Openbare Ruimte), regionaal (waterschap, provincie) en Rijksbeleid gevolgd worden;
- waterberging kan op meerdere manieren in het gebied worden geïntegreerd, hierover wordt met Rijnland de het ruimtelijk afwegingskader afgestemd.

CONCEPT

## 7.5 duurzaamheid

*Algemeen*
Duurzaamheid is onderdeel van de identiteit van het te ontwikkelen bedrijfsterrein. Dit betekent dat er volop mogelijkheden zijn voor innovatie op het gebied van duurzaamheid door de komst van nieuwe bedrijven (o.a. op het gebied van circulariteit). Ook zijn er mogelijkheden voor zon-op dak, voor congestiemanagement, collectieve energiesystemen, inzet opgewekte duurzame energie voor opladen van elektrische voertuigen, en mogelijkheden om circulair te werken en autonomer te worden op het gebied van energievoorziening.
Verder kan in de Schinkelpolder mogelijk ruimte gevonden worden voor een schakelstation van het elektriciteitsnet.

*Bodemenergie (max 200m diepte)*
De ondergrond in het gebied is naar verwachting geschikt voor toepassen van bodemenergie door middel van Gesloten Bodemenergie Systemen en Open Bodemenergie Systemen. Afhankelijk van de ontwikkelingen kan het nodig zijn een zogeheten Interferentiegebied aan te wijzen zodat de ondergrond doelmatig benut kan worden voor de winningen van thermische energie. Dit onderzoek bevat tevens handvatten voor het opstellen van regels in het Omgevingsplan. Het onderzoek wordt uitgevoerd in de fase van de ontwikkeling van het Omgevingsplan.

*Duurzaamheidseisen*
Op basis van de Omgevingswet is het mogelijk om duurzaamheidseisen op te nemen in de Omgevingsvisie, gebiedsprogramma's of het omgevingsplan. Onderwerpen waarop deze eisen zich kunnen richten zijn:
1. Energiebesparing en -efficiëntie
2. Duurzame energieopwekking
3. Circulaire economie
4. Duurzame mobiliteit
5. Klimaatadaptatie
6. Duurzaam waterbeheer
7. Duurzame bouwmaterialen
8. Groene bedrijfsvoering
9. Biodiversiteit
10. Innovatie en samenwerking

## 7.6 Stedelijk water

Gidsprincipes voor het stedelijk water zijn:
- een gesloten waterbalans, door middel van watercompensatie in overleg met het waterschap en de gemeente
- een hemelwater- en grondwaterverwerking conform de gemeentelijke leidraad (LIOR)
- door ontwikkeling van de Oosteindedriehoek en de Schinkelpolder zal het bestaande afvalwatersysteem onvoldoende capaciteit hebben. Voor de Oosteindedriehoek zijn reeds afspraken gemaakt over de extra benodigde capaciteit en verrekening hiervan. Zodra er een voorlopig stedenbouwkundig gemaakt is voor de Schinkelpolder dient deze ter toetsing voorgelegd te worden aan de assetmanager riolering. Er kan dan een inschatting gemaakt worden van benodigde kosten welke meegenomen dienen te worden in verdere planvorming.

CONCEPT

8. vervolgstappen

8.1 organische gebiedsontwikkeling

Er is sprake van een gebied met zeer veel eigenaren. Daarnaast heeft de gemeente geen gronden in eigendom (met uitzondering van de bestaande openbare ruimte). Gezien de hoge risico's met betrekking tot het kostenverhaal bij de herstructurering van een (de facto) bestaand bedrijfsterrein, zal de gemeente in deze situatie geen gronden verwerven en zelf gaan uitgeven. Er zal dan ook sprake zijn van een **organische gebiedsontwikkeling**. Bij organische gebiedsontwikkeling is er geen blauwdruk en gecontroleerde ontwikkeling voor een gebied. De initiatiefnemers bepalen de invulling, fasering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en looptijd. Hierna wordt ingegaan op de mogelijke rollen van een aantal hoofdrolspelers in het gebied.

*Gemeentelijke rol*
Bij een organische gebiedsontwikkeling kan een gemeente uiteenlopende rollen vervullen. Hierna wordt aangegeven welke rollen het meest passend zijn bij de opgave voor de Schinkelpolder:

1. passief grondbeleid vormt het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling. Dit betekent voor de Schinkelpolder dat de gemeente niet actief gronden zal aankopen, bouwrijp maken en verkopen, maar dat dit aan de ontwikkelende partijen wordt overgelaten. Op dit uitgangspunt kan een uitzondering worden gemaakt voor de realisatie van recreatieve verbindingen;
2. gemeentelijke investeringen beperken zich tot de aanleg van recreatieve verbindingen en het upgraden van de buitenruimte;
3. de gemeente, of een partij die hiertoe opdracht krijgt van de gemeente, vervult een actieve makelaarsrol. Dat betekent dat Aalsmeerse bedrijven die zich willen vestigen in de Schinkelpolder en daarmee tevens ruimte voor woningbouw vrijmaken, actief worden begeleid. Ook de kwekers die willen verhuizen naar een glastuinbouwgebied worden hierbij begeleid;
4. om innovatieve, circulaire en duurzame bedrijvigheid naar de Schinkelpolder te trekken is actieve acquisitie van dit type bedrijvigheid nodig;
5. kostenverhaal vindt plaats via anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers;
6. handhaving van activiteiten die afwijken van het omgevingsplan en niet passen binnen de (op te stellen) ruimtelijk afwegingskader.

*Rol grondeigenaren*
Van grondeigenaren wordt verwacht dat zij zich goed organiseren en in staat zijn de gebiedsontwikkeling tot stand te brengen.

*Rol provincie en Greenport*
Daarnaast werkt de gemeente graag samen met de provincie op het gebied van infrastructuur. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van een robuust onderliggend provinciaal netwerk dat de bereikbaarheid van de (economische) functies garandeert. Daarbij gaat het voor de Schinkelpolder primair om capaciteitsverhogende maatregelen aan de Bosrandweg en Bosrandbrug. Daarnaast werken wij graag samen aan de verbetering van de recreatieve ontsluiting van de Schinkelpolder in het kader van de Westeinderscheg.
Tenslotte vergt ook de verplaatsing van (glastuinbouw)bedrijven om te komen tot duurzame toekomstbestendige glastuinbouwgebieden en een goed functionerend bedrijfsterrein een gezamenlijke inspanning van gemeente, Greenport en de provincie.

8.2 producten en globale planning activiteiten

*Omgevingsvisie*
Allereerst wordt de Uitgangspuntennotitie verwerkt in de Omgevingsvisie, aangezien dat het kader is waar op het niveau van de gemeente integrale afwegingen gemaakt worden.
Vervolgens kan op basis van de Omgevingsvisie een ruimtelijk afwegingskader voor de Schinkelpolder worden uitgewerkt.

*Het ruimtelijk afwegingskader*
Het ruimtelijk afwegingskader vormt de basis voor het kostenverhaal bij ruimtelijke initiatieven.
Dit afwegingskader bestaat uit de volgende onderdelen:

- beschrijving van de identiteit (schets gebiedsprofiel);

CONCEPT

- programma (de invulling van het gebied met functies);
- leidende principes (ruimtelijke en economische kaders);
- globaal ruimtelijk raamwerk met een vlekkenstructuur en daarbij behorende programmering en beeldkwaliteit;
- uitvoeringsparagraaf en ontwikkelstrategie. Hierin wordt onder andere ingegaan op de in te zetten publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten.

Het afwegingskader zal in nauw overleg met de belanghebbenden in het gebied tot stand worden gebracht.

*Globale planning*

Onderstaand is de globale planning voor de komende jaren opgenomen van activiteiten die in het kader van de gebiedsontwikkeling Schinkelpolder uitgevoerd kunnen worden.

2025

1. Opnemen Uitgangspuntennotitie in Omgevingsvisie.
2. Voeren van gesprek met provincie Noord Holland over:
   - de ontgrenzing van het gebied als glastuinbouwgebied en onder welke voorwaarden hier medewerking aan kan worden verleend;
   - ondersteuning bij verkeersmaatregelen en de verplaatsing van glastuinbouwbedrijven.

2026

1. Ontwikkeling afwegingskader Schinkelpolder.
2. Uitvoering MER procedure Schinkelpolder (tenzij de MER al bij de Omgevingsvisie is uitgevoerd, genoemd een OER: Omgevings-effectrapportage).
3. Maken van afspraken met de provincie over de capaciteitsverhogende maatregelen aan de de Bosrandweg en Bosrandbrug;
4. In beeld brengen van subsidiemogelijkheden voor bedrijfsverplaatsingen en de benodigde makelaarsfunctie in het gebied.
5. Afronding ontwikkeling bedrijfsterrein Greenpark/ Flora Holland.

2027

1. Ontgrenzing glastuinbouwconcentratiegebied door de provincie
2. Opstellen beeldkwaliteitsplan
3. Opstellen beleidsregels duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling
4. Vaststellen interferentiegebied bodemenergie

2028 – 2038
Uitvoering ruimtelijk afwegingskader Schinkelpolder

CONCEPT