SCHINKELPOLDER, AALSMEER

SCENARIOVERKENNING

VOOR AMBITIEBEPALING GEBIEDSVISIE SCHINKELPOLDER

6 juni 2024



SCENARIOVERKENNING

VOOR AMBITIEBEPALING GEBIEDSVISIE SCHINKELPOLDER

AALSMEER

Opdrachtgever:

GEMEENTEN AMSTELVEEN / AALSMEER
Raadhuisplein 1, 1431EH Aalsmeer
(020) 540 43 93
Titia Witte
titiawitte@amstelveen.nl - 0031 (0) 6 19 46 02 32

Opdrachtnemers:

KICKSTAD
Goudsesingle 230, 3011KE Rotterdam
Info@kickstad.nl
Maaike Prins
maaike@kickstad.nl0031 (0) 6 29 42 49 31

DELVA LANDSCAPE ARCHITECTURE I URBANISM
Hoogte Kadijk 71, 1018BE Amsterdam
info@delva.la - 020 220 90 78
Rogier Hendriks
rogier@delva.la - 0031 (0) 6 27 16 72 43

In samenwerking met:

GOUDAPPEL
De Ruijterkade 143, 1011 AC Amsterdam
info@goudappel.nl

PAS BV
Stationserf 97, 3991 KX Houten
Info@pasbv.nl

BUREAU BUITEN
Wittevrouwensingel 100, 3514 AM Utrecht
info@bureaubuiten.nl

INHOUD

1. INLEIDING **02**

2. INTEGRALE VERKENNING **06**

Aalsmeer in de regio 07

Gemotoriseerd & openbaar vervoer 08

Langzaam verkeer & recreatie 09

Landschap & ecologie 10

Bestaand programma 11

Economie 12

3. SCENARIO'S **16**

Meetbare- en leidende principes 18

Scenario 1 | Logistiek 22

Scenario 2 | Gemengd 28

Scenario 3 | Hoogwaardig 34

INLEIDING

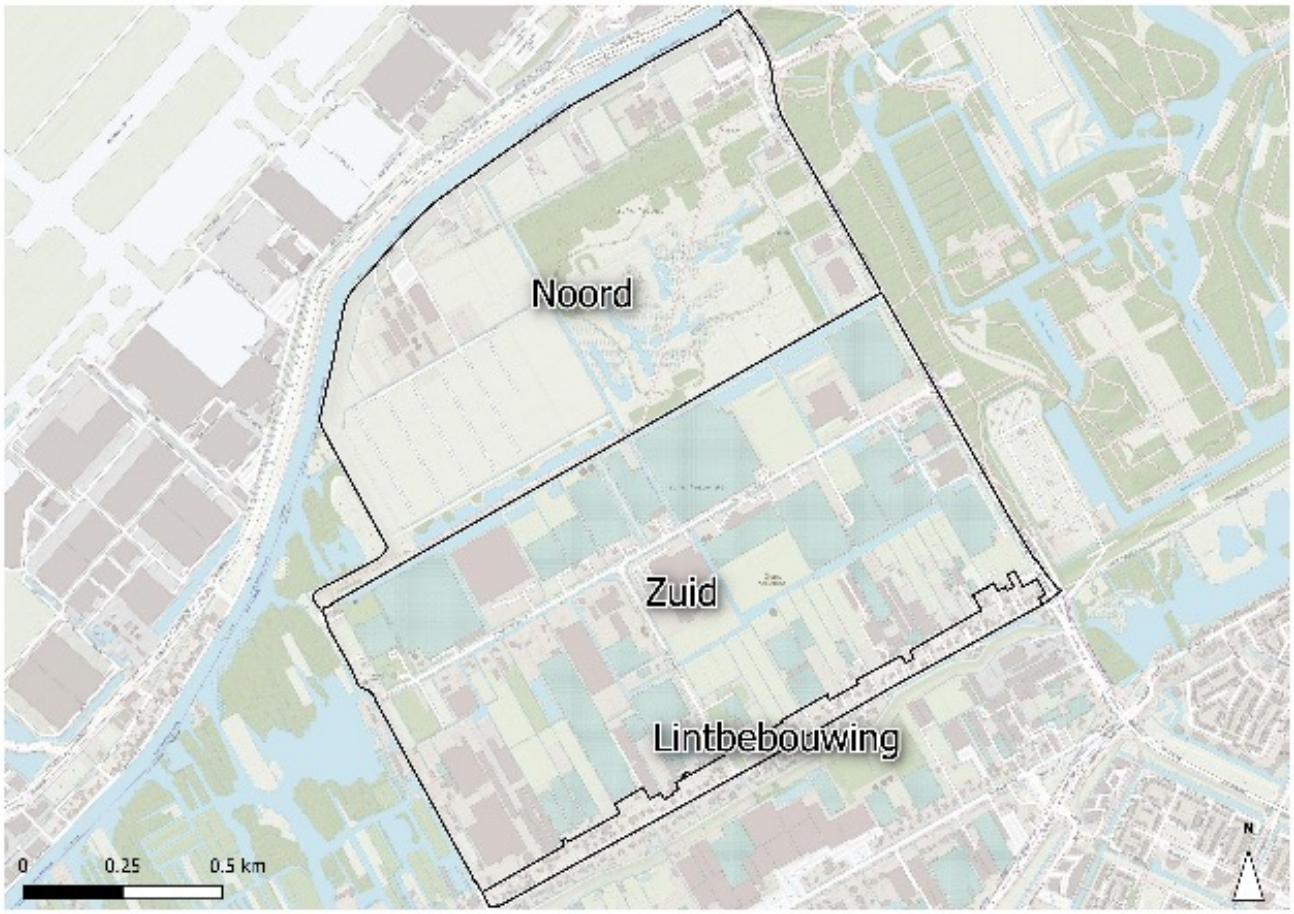
WAAR KOMEN WE VANDAAN & WAAR STAAN WE NU?

INLEIDING

INTRODUCTIE

De komende jaren gaat gemeente Aalsmeer samen met andere partijen in de Schinkelpolder (afbeelding) aan de slag om het gebied toekomstbestendig, duurzaam en aantrekkelijk te maken. Hiervoor werkt de gemeente Aalsmeer toe naar een gebiedsvisie, in overleg met ondernemers, bewoners en belanghebbenden. De hier voorliggende scenario's zijn een vervolg op de eerder opgestelde gebiedsagenda. Deze scenario's brengen de 'hoeken van het speelveld' in beeld voor de opgaven en ontwikkelingen in de Schinkelpolder. Door te variëren in keuzes voor de belangrijkste dilemma's voor de Schinkelpolder (programma/bedrijvigheid, mobiliteit en vergroening) biedt elk scenario een andere blik op de toekomst van de Schinkelpolder.

Deze scenario's zijn input voor het formuleren van ambities voor de Schinkelpolder. Daarin kunnen bouwstenen uit de verschillende scenario's met elkaar worden gecombineerd tot een duidelijk kader met doelen, randvoorwaarden en uitgangspunten.



De Schinkelpolder

AANLEIDING EN OPGAVE

Vanaf 2010 hebben steeds meer bedrijven in het 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, 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 ondernemers geven aan dat investeren in het eigen bedrijf moeilijk is, door de onzekere toekomst voor de Schinkelpolder. De energievraag van de resterende glastuinbouwbedrijven is onvoldoende om een centrale duurzame energievoorziening zoals geothermie of restwarmtebenutting van datacentra te realiseren.

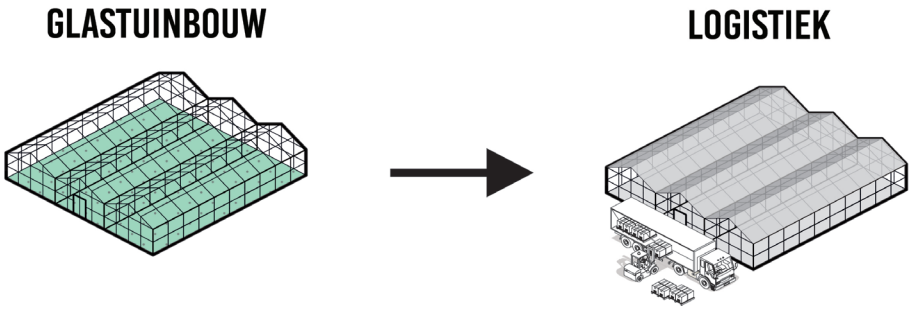
Ook investeren in een CO2 infrastructuur is niet meer rendabel. Daarbij is het gebied qua kavelstructuur niet meer passend bij de huidige vraag van moderne glastuinbouwbedrijven. Deze vragen om grotere aaneengesloten kavels als gevolg van voortdurende schaalvergroting in de sector.

Er zijn dan ook sterke aanwijzingen dat de Schinkelpolder geen toekomstbestendig glastuinbouwgebied meer is. Ondernemers en bewoners geven aan op korte termijn behoefte te hebben aan duidelijkheid, een heldere koers voor de Schinkelpolder.

Tegelijkertijd behoudt de gemeente Aalsmeer - met Value Added Logistics, de veilingfunctie, toeleveranciers, opleidingen en aanwezige kennis wel een sleutelrol in het regionale glastuinbouwcluster van de Greenport Aalsmeer.

In lijn met de collegeagenda (2022-2026) heeft gemeente Aalsmeer de ambitie om de Schinkelpolder (weer) toekomstbestendig te maken. De Schinkelpolder wordt in de Strategie Werklocaties (2021) gezien als een nieuw zoekgebied voor economische en andere functies ten behoeve van de Aalsmeerse economie en kan mogelijk op termijn ruimte bieden voor extra bedrijfshuisvesting. Om hier vorm aan te geven in ruimtelijk beleid en hierop te kunnen sturen, stelt de gemeente Aalsmeer een gebiedsvisie op. Het doel van de gebiedsvisie is om een nieuw ruimtelijk kader te maken om initiatieven in de Schinkelpolder af te wegen.

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



Wat is een gebiedsvisie?

De gebiedsvisie legt de ruimtelijke kaders voor ontwikkeling van de Schinkelpolder vast. Hebben bedrijven in de toekomst nieuwe plannen in het gebied? Dan worden deze plannen getoetst aan de kaders uit deze gebiedsvisie. De gebiedsvisie is dus geen blauwdruk voor de ontwikkeling in de wijk. De gebiedsvisie is ook geen omgevingsplan, inrichtingsplan voor de openbare ruimte of kavelpaspoort. Deze documenten kunnen in de toekomst wel worden opgesteld op basis van de gebiedsvisie. De gebiedsvisie 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);
- Eerste schets van een strategie om dit eindbeeld te bereiken (o.a. rol gemeente, planologisch -juridisch instrumentarium fasering en financiën).

Proces tot nu toe

In de aanloop naar deze scenario's is een gebiedsagenda opgesteld. De gebiedsagenda vormt de leidraad voor de uitwerking van de gebiedsvisie. De gebiedsagenda beschrijft aan de hand van 6 thema's (agendapunten) 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 de gebiedsvisie. Daarnaast benoemt de gebiedsagenda per agendapunt wat vastligt (door beleid en/of regelgeving) en wat open is voor een gezamenlijke invulling.

De gebiedsagenda is opgesteld in samenwerking met bewoners, ondernemers, grondeigenaren, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden. De participatie bestond uit een kick-off bijeenkomst (12-09-23) en twee dialoogtafels (10-10-23 en 28-11-23) waarin een vertegenwoordiging van al deze doelgroepen aanwezig was. Daarnaast was er een mogelijkheid om online op de inhoud van de gebiedsagenda te reageren via www.participatie.aalsmeer.nl. Op die manier heeft iedereen die mee wilde denken een kans gehad om dat te doen.
Meer informatie over de participatie rondom de gebiedsagenda voor de Schinkelpolder is te vinden in het bijbehorende participatieverslag.

Leeswijzer

Dit document beschrijft op basis van de gebiedsagenda en een ruimtelijke en economische analyse (hoofdstuk 2) drie mogelijke scenario's voor de toekomst van de Schinkelpolder. Per scenario is uitgelegd waar naartoe gewerkt kan worden en wat daarvoor nodig is. Er zijn kaarten bijgevoegd om per scenario een beeld te schetsen van de mogelijkheden. Er staat ook omschreven wat de kansen en aandachtspunten voor het betreffende scenario zijn. We onderscheiden de volgende scenario's:

- Scenario 1: Logistiek (hoofdstuk 3.1)
- Scenario 2: Gemengd (hoofdstuk 3.2)
- Scenario 3: Hoogwaardig (hoofdstuk 3.3)

Op basis van de scenario's en bijbehorende analyses kan een koers gekozen worden voor de toekomst van de Schinkelpolder. Samen met de gebiedsagenda vormt dit het kader waarbinnen de gebiedsvisie verder ontwikkeld kan worden.

INTEGRALE VERKENNING

RUIMTELIJKE- EN ECONOMISCHE ANALYSE VAN DE SCHINKELPOLDER

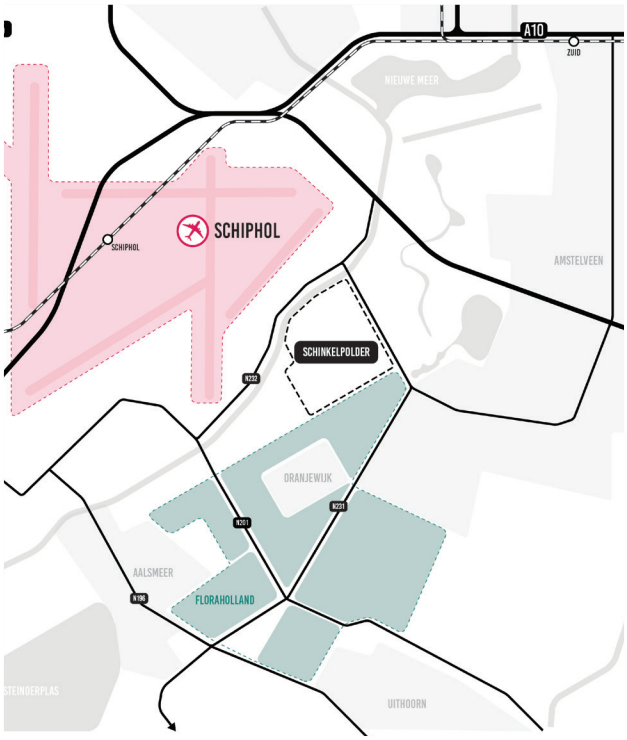
AALSMEER IN DE REGIO

De Schinkelpolder ligt op een strategische locatie: Aan de rand van de Haarlemmermeerpolder en op steenworp afstand van de bloemenveiling van RoyalFlora Holland, Greenpark Aalsmeer, Schiphol en verschillende rijks- en 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.

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



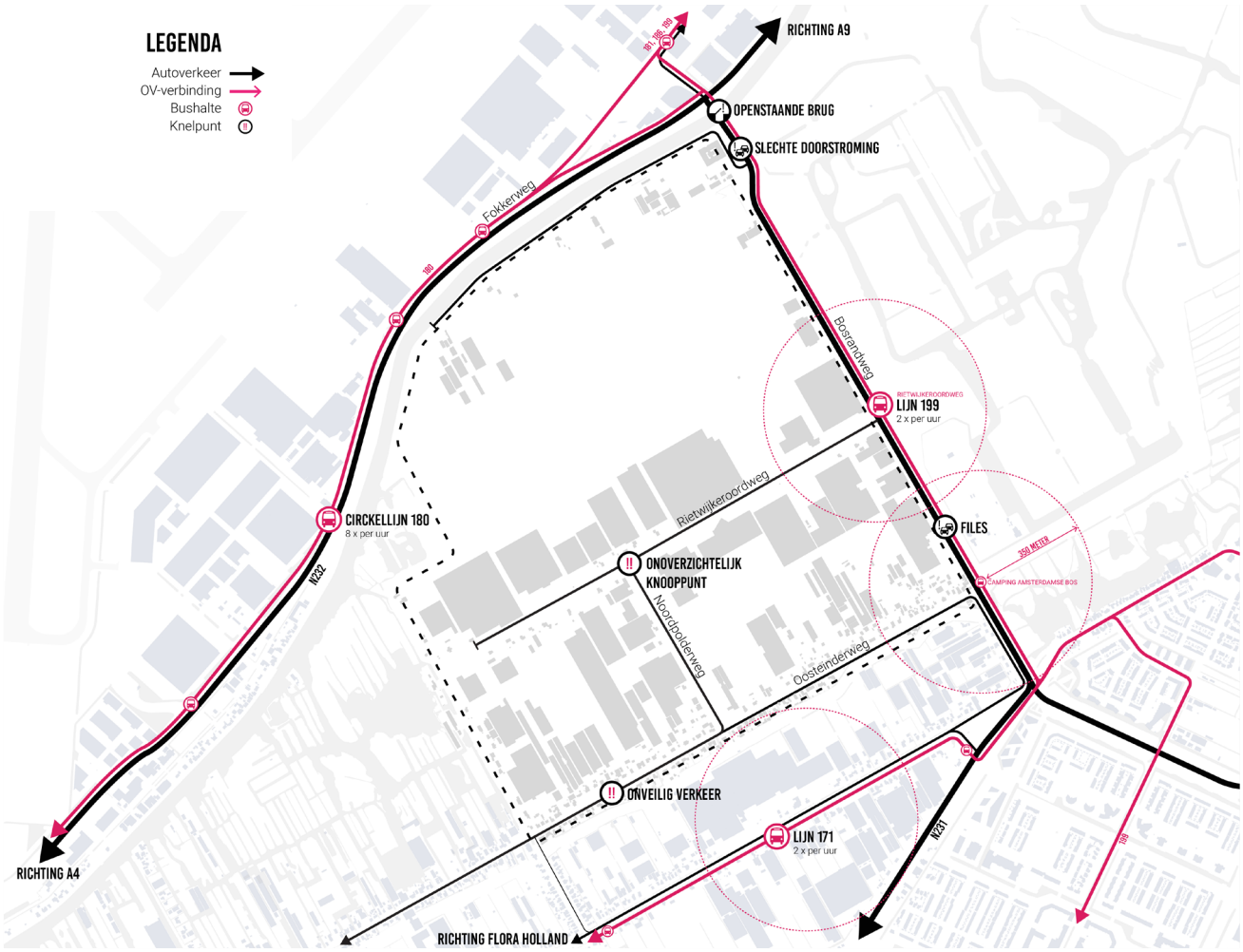
Schinkelpolder in het mobiliteitsnetwerk

GEMOTORISEERD & OPENBAAR VERVOER

De Schinkelpolder is strategisch gelegen nabij de bloemenveiling van RoyalFlora Holland, Schiphol, snel- 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.

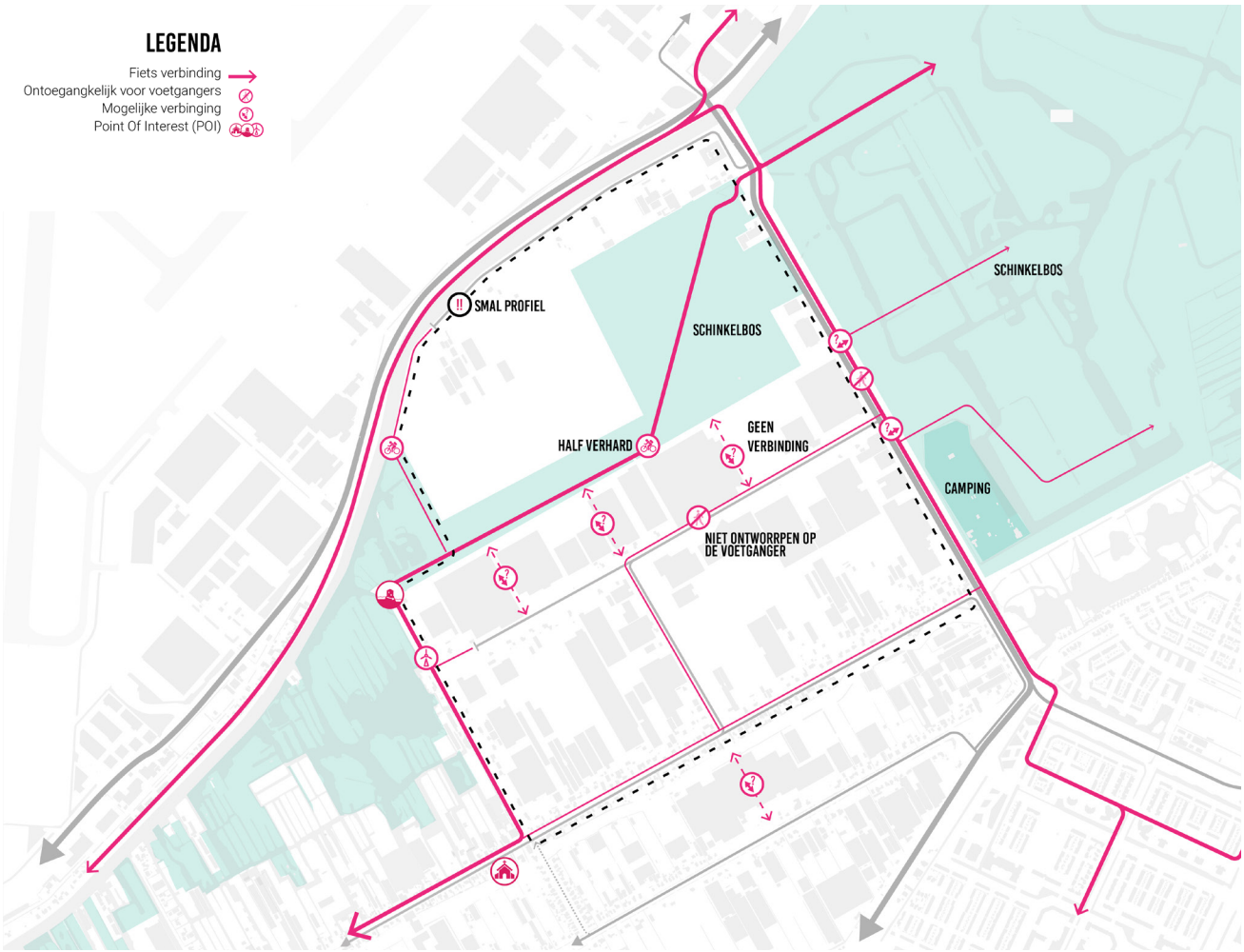
In de huidige situatie is er ook sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens op openbare wegen in de Schinkelpolder. Vrachtwagens parkeren nu soms illegaal buiten de terreinen van de verschillende bedrijven. Hierdoor worden onveilige verkeerssituaties versterkt.



LANGZAAM VERKEER & 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.



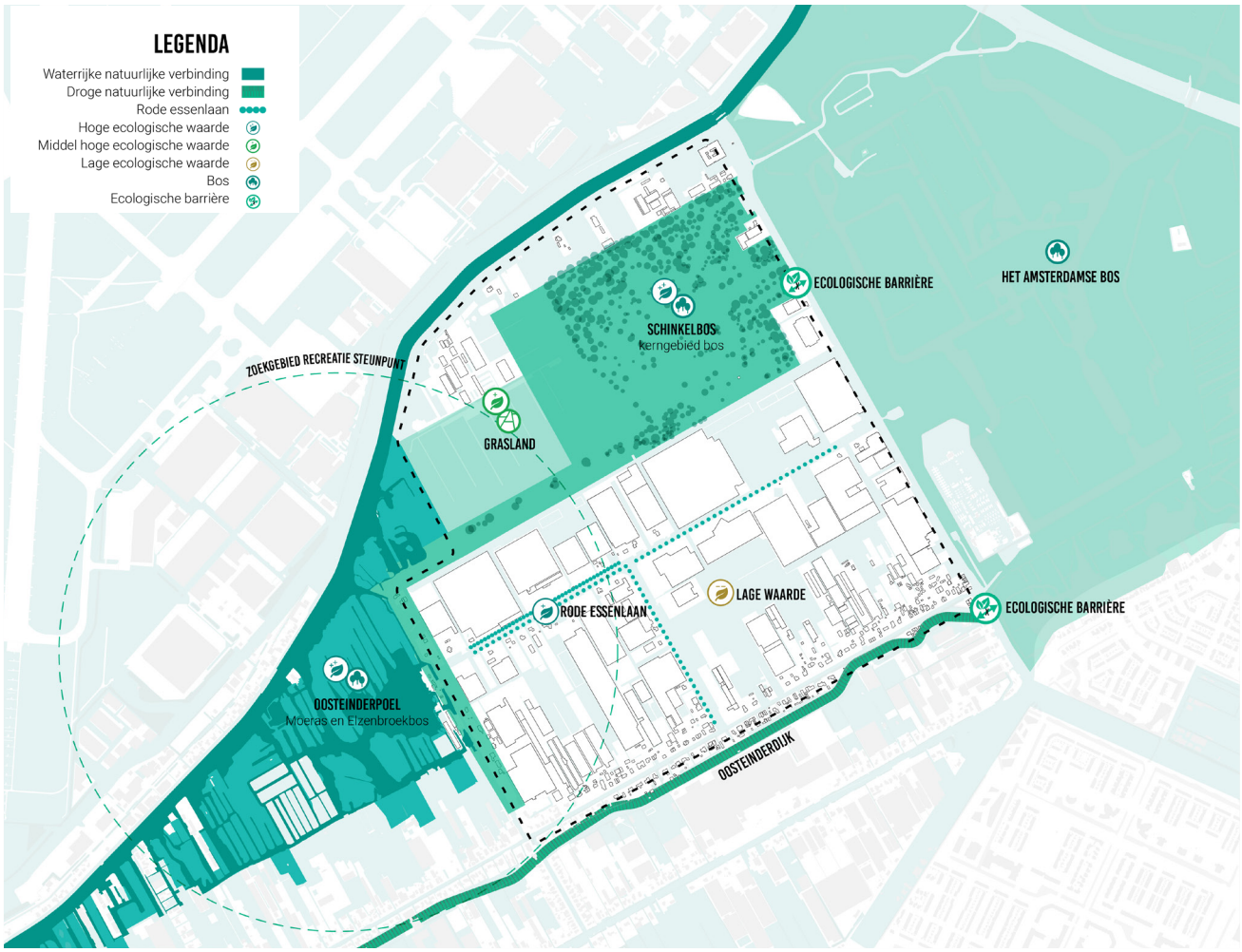
LANDSCHAP & ECOLOGIE

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.



PROGRAMMA

Huidige functies

In de Omgevingsverordening NH2020 is het zuidelijk deel van de Schinkelpolder aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, een gebied van zo'n 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 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.

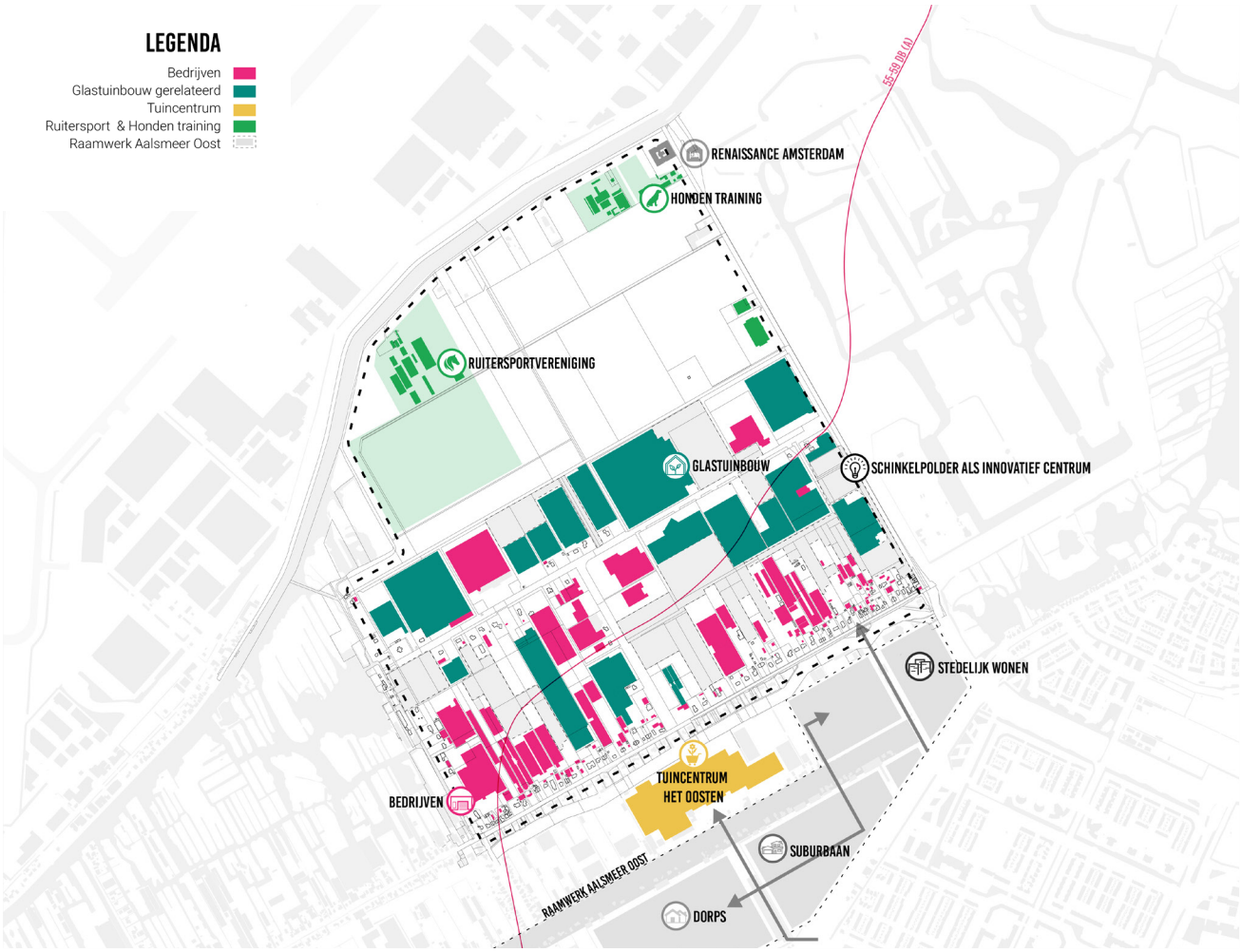
Op dit moment liggen er meerdere bedrijfswoningen in de Schinkelpolder. Als gevolg van de geluidscontouren van de proefdraailocatie van KLM kunnen er geen nieuwe woningen meer toegevoegd worden aan het gebied.

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

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. Daarbij is eerst gekeken naar de geschiktheid van het gebied voor wonen.

Gelet op de geluidscontouren van proefdraailocatie van de KLM kunnen er geen woningen worden toegevoegd. Wel zijn short-stay voorzieningen mogelijk. Andere functies die passend kunnen zijn bij het gebied zijn perifere detailhandel, horeca en leisure.



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 vraag-aanbodconfrontatie van verschillende typen bedrijventerreinen in Amstelland Meerlanden 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 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**

Caption

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 duurzaam ondernemerschap 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 vraagaanbod 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 terstond uitgeefbaar is. De terstond uitgeefbare, vrij 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;
- Schinkelpolder: inzet om een duidelijk toekomstperspectief te schetsen voor het gebied, en de economische potentie beter te benutten.

TRENDS & 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.

SCENARIO'S

EEN BREED PERSPECTIEF OP DE SCHINKELPOLDER

INTRODUCTIE

In de Gebiedsagenda zijn de identiteit, (wettelijke) kaders, kansen en aandachtspunten opgenomen voor zes agendapunten. De Gebiedsagenda geeft daarmee richting aan de ontwikkeling van een gebiedsvisie. Om concreet aan de slag te gaan met een gebiedsvisie, waarin één toekomstperspectief (met eventuele fasering) uitgewerkt wordt, is een duidelijke ambitie/ richting van het gemeentebestuur nodig voor het gebied. Om de verschillende toekomstrichtingen te verkennen en voor te leggen aan het gemeentebestuur, is onderzoek gedaan naar verschillende scenario's.

We weten dat het verkeersaanbod op het omliggend wegennet in de toekomst zal toenemen. Van belang is die economische programma's op te zoeken die tot de meest extreme mobiliteits-effecten leiden. We denken dat aan de ene kant van het spectrum zich de ontwikkeling naar een logistiek bedrijventerrein bevindt. 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 willen we ook aansluiten op de (regionale) vraag naar bedrijventerreinen. Dit heeft ertoe geleid dat we de volgende scenario's hebben onderzocht:

1) Logistiek bedrijventerrein

2) Gemengd bedrijventerrein

3) Hoogwaardig bedrijventerrein

Belangrijke punten voor alle scenario's:

- Het plangebied beperkt zich tot het zuidelijk deel van de Schinkelpolder (het voormalige glastuinbouwgebied, waar ontwikkeling naar bedrijventerrein gepast is). De meest zuidelijke strook aan het lint (smalle kavels, veel eigenaren) is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten;
- Uitgangspunt is volledige ontwikkeling naar bedrijvigheid;
- In alle scenario's is uitgegaan van milieu-categorieën 1, 2 en 3;
- In alle scenario's is in de toekomst geen sprake meer van bedrijfswoningen; Ondergeschikte functies, zoals horeca, leisure en short-stay voorzieningen zijn hier buiten beschouwing gelaten;
- Aspecten die ongeacht het scenario gerealiseerd kunnen worden, zoals parkmanagement, zijn buiten beschouwing gelaten.

Deze scenario's zijn input voor het formuleren van de ambities voor de Schinkelpolder. Daarin kunnen bouwstenen uit de verschillende scenario's met elkaar worden gecombineerd tot een duidelijk kader met doelen, randvoorwaarden en uitgangspunten.

MEETBAAR

INZICHT IN DE SCENARIO'S

De scenario's zijn helpen bij het maken van keuzes. Daarom is het wenselijk om de verschillen tussen de drie scenario's inzichtelijk en meetbaar te maken. Dit wordt inzichtelijk gemaakt door alle thema's te beschrijven aan de hand van zes ambities. Deze ambities zijn het resultaat van de uitkomsten van de participatie en de gesprekken die zijn gevoerd met de gemeente. Naast deze principes, wordt ook inzichtelijk gemaakt in hoeverre sturing, investeringen en draagvlak worden verwacht.



IDENTITEIT

De Schinkelpolder wordt momenteel gekenmerkt door sierteelt-gerelateerde bedrijvigheid, met een grote variatie tussen grote en kleine ondernemers. Ook is de Schinkelpolder relatief rustig, groen en waterrijk, en vormt het een welkome buffer tussen Schiphol en woningen aan de Oosteinderweg. We onderzoeken in hoeverre de scenario's bijdragen aan behoud en versterking van de bestaande identiteit van de Schinkelpolder en van Aalsmeer.



BIODIVERS & KLIMAAT ADAPTIEF

Het zuidelijk deel van de Schinkelpolder is door de grote bedrijfspanden en kassen een hard en versteend gebied. Ambitie voor de toekomst is het aanleggen van een robuuste groenstructuur door groenblauwe samenhang aan te brengen en (fijnmazige) verbindingen te leggen, o.a. met de Westeinderscheg. Ook moet ingezet worden op behoud en verbetering van biodiversiteit en klimaatadaptiviteit in de gehele Schinkelpolder. We onderzoeken in hoeverre de scenario's bijdragen aan een groene, natuur-inclusieve en klimaat adaptieve ontwikkeling.



LEEFBAAR & VEILIG

De Schinkelpolder is nu niet ingericht als verblijfsplek en plek om te recreëren. Voetgangers en fietsers voelen zich er niet veilig in het verkeer. Tegelijkertijd wordt het gebied nu wel ervaren als sociaal veiliger dan andere bedrijventerrein. Voer de toekomst is het belangrijk dat de leefbaarheid en (sociale) veiligheid gewaarborgd blijft, en toegankelijkheid van het gebied verbetert.



BEREIKBAARHEID

De Schinkelpolder is centraal gelegen ten opzichte van de veiling, Schiphol, snelwegen en de N231/N232. Door de goede bereikbaarheid staat het bekend als A-locatie voor bedrijven. We onderzoeken in hoeverre die goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer behouden blijft of verbetert. Ook kijken we naar verbetering van langzame verkeerroutes voor fietsers en voetgangers, en verbetering van de verkeersveiligheid.



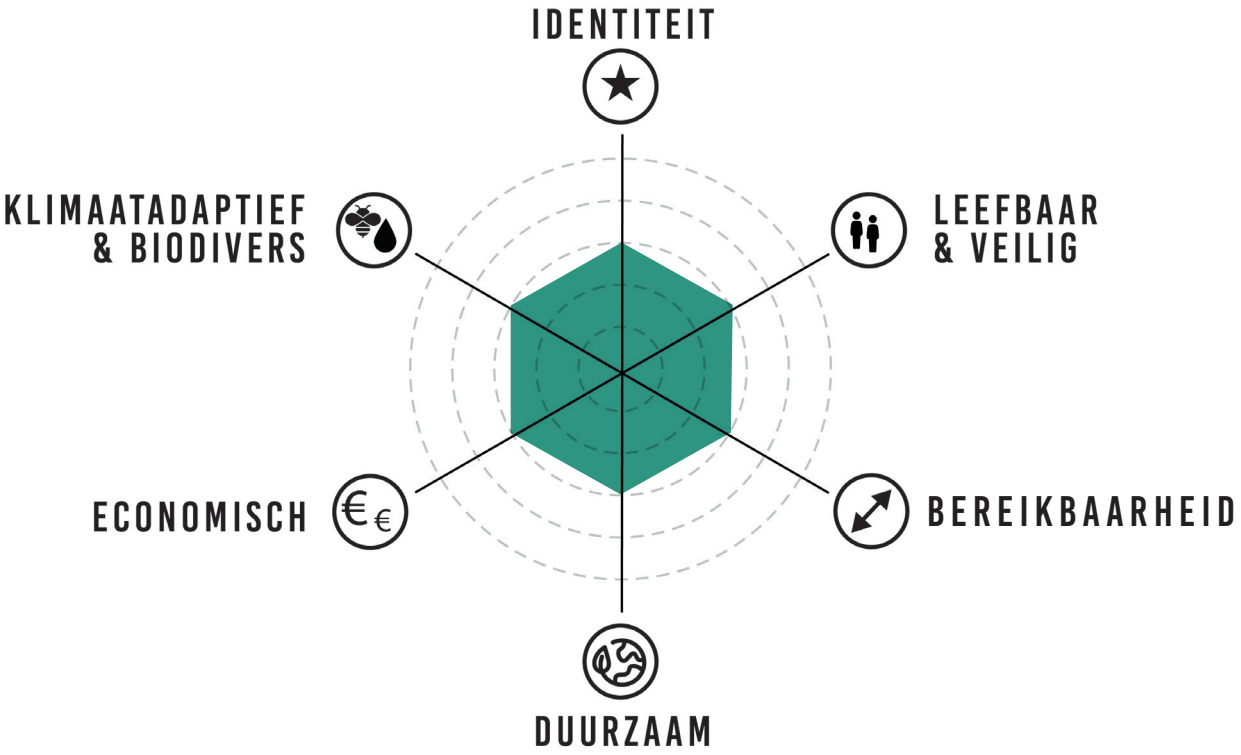
ECONOMISCH

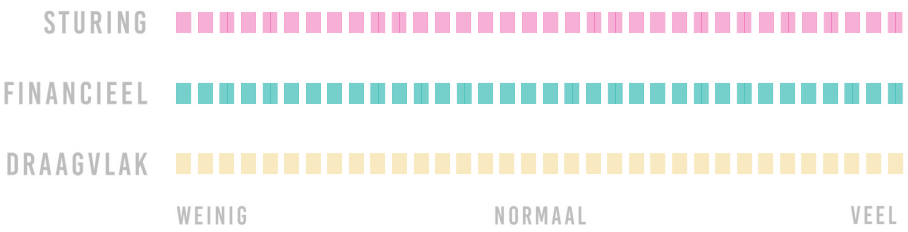
De Schinkelpolder is en blijft een interessante en geschikte locatie voor bedrijvigheid. We onderzoeken in hoeverre de scenario's aansluiten op het Aalsmeerse beleid voor werklocaties en de regionale vraag naar werklocaties. Ook staan we stil bij mogelijke effecten op werkgelegenheid en de bijdrage aan een circulaire economie.



DUURZAAM

De Schinkelpolder is niet aangewezen als zoekgebied voor grootschalige productie van zon- en windenergie. Wel leeft de ambitie om de Schinkelpolder een sterke rol te laten spelen in de energietransitie, bijvoorbeeld door uitwisseling van warmte en elektriciteit en kleinschalige energieopwekking. Ook kan de Schinkelpolder bijdragen aan de transitie naar een CO2-neutrale en circulaire gemeente.


IDENTITEIT
LEEFBAAR & VEILIG
BEREIKBAARHEID
DUURZAAM
ECONOMISCH
KLIMAATADAPTIEF & BIODIVERS


STURING
FINANCIEEL
DRAAGVLAK
WEINIG
NORMAAL
VEEL

MEETBAAR

STURING

Om tot de geschetste toekomstbeelden uit de scenario's te komen is in meer of mindere mate sturing nodig vanuit de gemeente Aalsmeer. Per scenario geven we aan hoe hard er gestuurd moet worden om het scenario te realiseren. Hoe meer strepen, hoe meer sturing nodig is door de gemeente. Denk daarbij aan stimuleren van bedrijfsverplaatsingen, het werven van nieuwe bedrijven, werken aan beter vestigingsbeleid, mogelijk zelfs actiever grondbeleid.

FINANCIËLE HAALBAARHEID

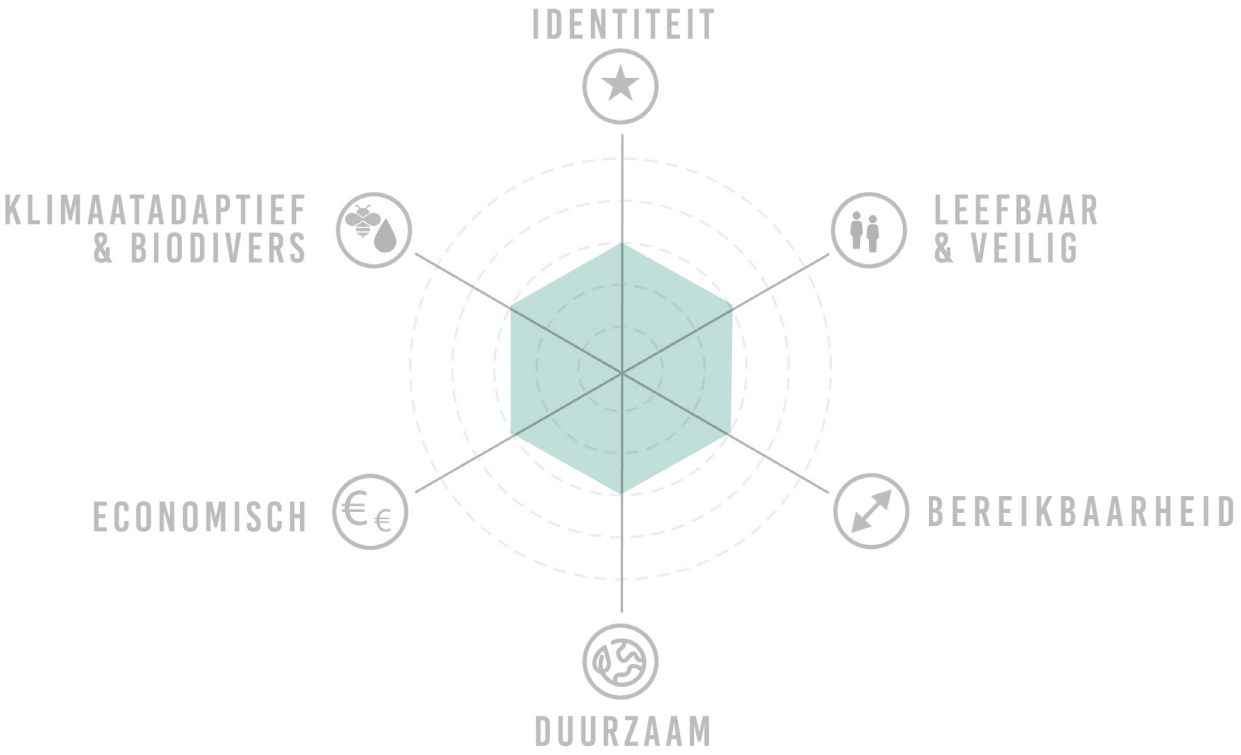
De haalbaarheidsanalyse gaat uit van een zeer globale financiële haalbaarheidsanalyse op hoofdlijnen. De gemeente heeft geen gronden in eigendom anders dan de bestaande openbare ruimte. Uitgangspunt van de haalbaarheidsanalyse is dat de gemeente faciliterend grondbeleid voert. Dit betekent dat zij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, welke plaatsvindt op gronden van derden, mogelijk maakt en ondersteunt. Mede door het doen van investeren in de openbare ruimte. De kosten die de gemeente maakt verhaalt zij zo goed als mogelijk op de ontwikkelende partijen c.q. grondeigenaren in het plangebied via overeenkomsten danwel via publiekrechtelijke regeling. Actieve verwerving van gronden door de gemeente en gronduitgifte van bouwkavels door de gemeente zelf (actief grondbeleid) is nadrukkelijk niet het uitgangspunt.

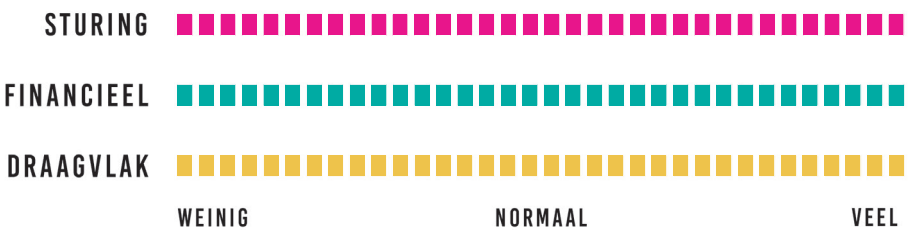
De som van kosten (investeringen) en baten binnen het gebied geeft de financiële haalbaarheid per scenario op gebiedsniveau weer. De financiële haalbaarheid op kleiner schaalniveau kan anders zijn dan op gebiedsniveau, deze verdieping is in deze analyse niet gemaakt. (Volledig) kostenverhaal is om meerdere redenen zéér onzeker. De financiële haalbaarheid zegt daarmee niets over de wijze en haalbaarheid van het kostenverhaal. Wel kan aangenomen worden dat een financieel haalbaar scenario meer kansen biedt voor het (volledig) kostenverhaal voor de gemeente dan bij een financieel niet haalbaar scenario. Om inzage te krijgen in kansen en risico's van het kostenverhaal zal een kostenverhaalsberekening en strategie opgesteld moeten worden.

De financiele haalbaarheid zegt tot slot niets over de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. De gemeente is immers afhankelijk van de bereidheid van de grondeigenaren om tot ontwikkeling over te gaan. Een haalbare businesscase op gebiedsniveau biedt wel meer perspectief voor ontwikkeling dan een niet haalbare businesscase.

DRAAGVLAK

De transformatie van de Schinkelpolder gaat ook over mensen. Tijdens het maken van de Gebiedsagenda hebben we zorgen en aandachtspunten opgehaald bij de omgeving. Per scenario geven we aan in hoeverre het aansluit bij wensen uit de omgeving (+). Ook geven we aan welke aandachtspunten of zorgen vanuit de omgeving naar voren kunnen komen bij dat scenario (-). Zo maken we een inschatting van het potentiële draagvlak voor de verschillende scenario's.


IDENTITEIT
LEEFBAAR & VEILIG
BEREIKBAARHEID
DUURZAAM
ECONOMISCH
KLIMAATADAPTIEF & BIODIVERS


STURING
FINANCIEEL
DRAAGVLAK
WEINIG
NORMAAL
VEEL

SCENARIO 1 | LOGISTIEK

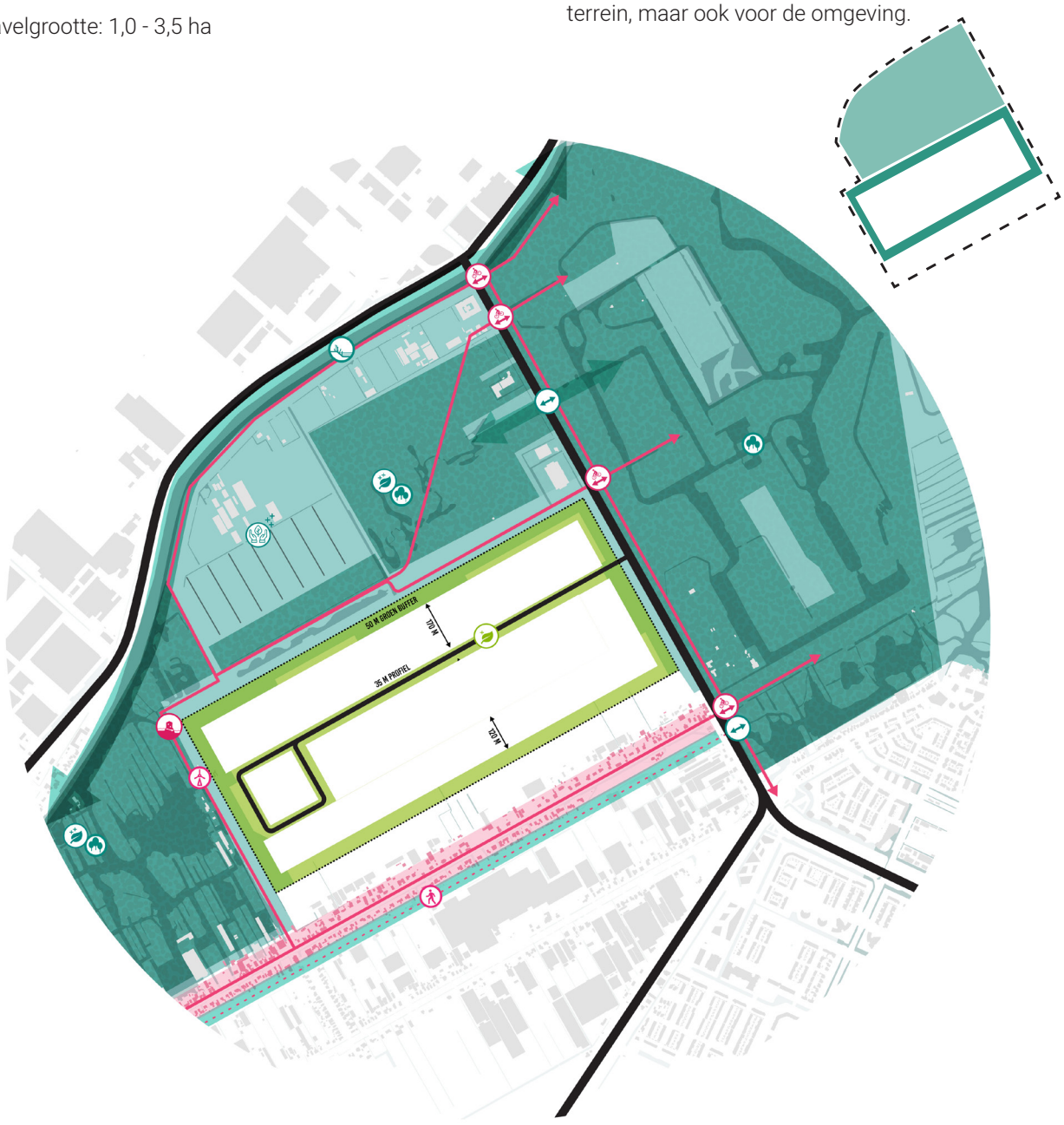
“Doorontwikkeling naar een logistieke hub”

In dit scenario wordt de huidige transformatie van glastuin naar logistieke bedrijvigheid doorgezet. De Schinkelpolder wordt een autonoom, naar binnen gericht terrein met een- op vrachtverkeer gerichte-minimale infrastructuur, waardoor er maximale ruimte is voor bedrijvigheid, en ondersteunende voorzieningen.

Concreet bestaat dit scenario uit de volgende bouwstenen:

Ruimtelijk: Een brede groene omzoming zorgt voor een prettige overgang tussen het landschap en het terrein.

- Programma: Logistieke bedrijven
- Kavelgrootte: 1,0 - 3,5 ha
- Infrastructuur: een enkele aansluiting op de Bosrandweg, met een keerlus op de Rietwijkeroordweg, waardoor de omliggende buurtwegen niet extra belast worden.
- Voorzieningen: Gemeenschappelijke parkeervoorziening en overnachtingsmogelijkheid vrachtwagens.
- Veiligheid: Afsluitbaar bedrijvenpark, waardoor veiligheid geborgd kan worden.
- Duurzaamheid: mogelijkheden voor grootschalige maatregelen, zoals energieopwekking voor het terrein, maar ook voor de omgeving.



Scenario 1 | Logistiek









REFERENTIE - SCHINKELPOLDER

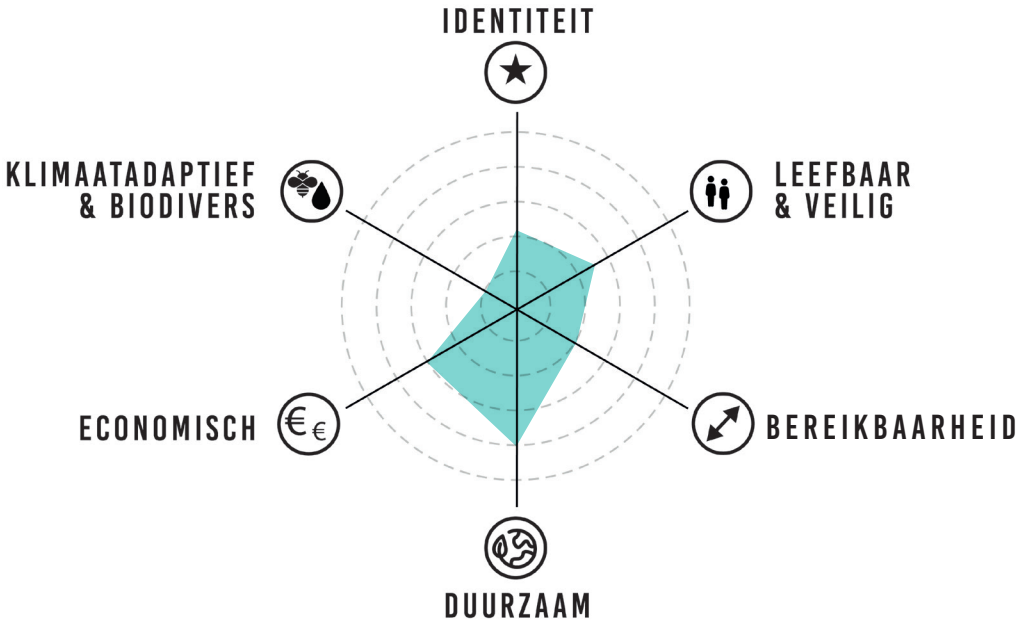
Grootte gebied	4.8 ha
Percentage bebouwd	57 %
Aantal lagen	1,1
Percentage kavelgroen	5 %
Breedte profielen	15m

EERSTE INDICATIE SCENARIO*

Oppervlak uitgeefbaar	70 ha
Bebouwd oppervlak	39,7 ha
Aantal lagen	1,1
Kavelgroen	3.4 ha
Vloeroppervlak	435.000 m2

* Indicatie voor oppervlaktes per scenario, gebaseerd op het referentiegebied. Het betreft nadrukkelijk een indicatie, zonder dat er een ruimtelijk plan aan ter grondslag ligt.

SCENARIO 1 | RESULTAAT



INDENTITEIT

+ Een deel van de nieuwe grootschalige (beeldbepalende) bedrijven kan blijven;
+ Wanneer via bijv. gebiedsbranding of het omgevingsplan gestuurd wordt op logistieke functies voor de sierteelt, kan de connectie met de huidige identiteit blijven bestaan;
− Wanneer niet wordt gestuurd op de identiteit, kan de huidige sierteelt-gerelateerde identiteit van het gebied snel verdwijnen;
− De buffer tussen Schiphol en Oosteinderweg met groen en afwisselende kavelgroottes verdwijnt als gevolg van grote.

BIODIVERS & KLIMAAT ADAPTIEF

+ Brede groene rand versterkt de omliggende biotopen;
− Weinig ruimte voor groen op eigen terrein en tussen de bebouwing;
− Minimale ecologische doorwaadbaarheid;
− Veel verharding (hitte eiland stimulans & lage water infiltratie).

LEEFBAAR & VEILIG

+ Verbetering van de sociale veiligheid door mogelijkheid tot afsluiting van het bedrijventerrein (na werktijd);
+ Verbetering van de leefbaarheid door parkeervoorzieningen voor wachtende vrachtwagens. Tevens te gebruiken tijdens evenementen (dubbelgebruik);
+ Verbetering verkeersveiligheid op de Oosteinderweg;
− Geen doorwaadbaarheid voor bewoners uit de buurt en werknemers;
− Geen verbetering van de veiligheid voor voetgangers en fietsers ín het gebied.



BEREIKBAARHEID

+ Ontlasting van de Oosteinderweg door opheffing van de Noordpolderweg (intensiteit naar acceptabel niveau);
+ Er is niet langer doorgaand (sluip)verkeer door de Schinkelpolder;
+ De verkeersafwikkeling van de rotonde Bosrandweg-Nieuwe Meerlaan - Jac. Takkade verbetert door verschuivende verkeersstromen;
– Geneert het meeste verkeer en zorgt daarmee voor een drukker omliggend wegennet. Dit lijkt mogelijk tot congestie (elders);
– Beperkte robuustheid van het netwerk door de volledige ontsluiting op de Bosrandweg en het hebben van slechts één aansluiting. Daardoor mogelijk slecht bereikbaar (ook voor nood- en hulpdiensten) in geval van ongevallen/calamiteiten;
– Niet toegankelijk voor verschillende gebruikers. Enkel vrachtwagen bestuurder. Het plangebied wordt een barrière;
– Knelpunt in verkeersafwikkeling op het kruispunt Bosrandweg-Fokkerweg-Brugstraat-Schipholdijk verergert. Het kruispunt is niet langer in staat om verkeer in avondspits af te wikkelen.



DUURZAAM

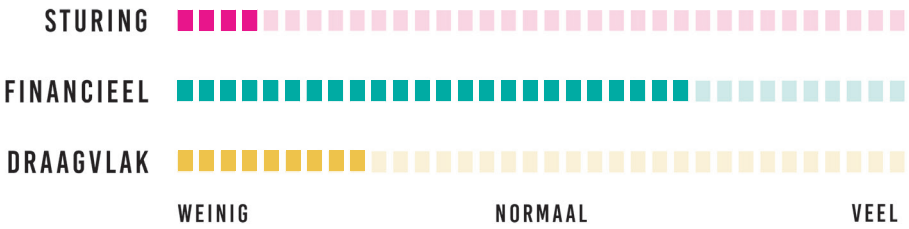
+ (Grootschalige) mogelijkheden voor zon-op-dak en opslag van duurzaam opgewekte energie;Grote mogelijkheden voor het terugleveren van energie
+ Grote mogelijkheden voor het terug leveren van energie;
– Logistiek is van zichzelf geen duurzame sector.



ECONOMISCH

+ Speelt in op grote regionale vraag naar logistieke bedrijventerreinen;
+ Sluit aan op de Economische Agenda en Strategie Werklocaties;
– Weinig kansen voor circulaire economie en voor aantrekken van duurzame/innovatieve bedrijven;
– Relatief extensief ruimtegebruik/weinig banen;
– Beperkte kans op ‘schuifruimte’ voor bedrijven, omdat veel bestaande bedrijven blijven zitten.

SCENARIO 1 | RESULTAAT



STURING

+ Weinig sturing nodig;
− Veel gevestigde bedrijven voldoen al aan het logistieke profiel, zij zullen niet bijdragen aan de te treffen voorzieningen in het gebied;

INVESTERINGEN

+ Financieel haalbaar op gebiedsniveau, mede vanwege een hoog aantal uitgeefbare vierkante meters en een relatief beperkt benodigde investering in het plan (uitgangspunt: huidige verkaveling). Dit geeft de gemeente een kans om alle kosten te verhalen. Let wel; in dit stadium is het nog erg onzeker hoe groot de kans op kostenverhaal is, omdat niet bekend is of de grondeigenaren in het gebied tot ontwikkeling over gaan;
+ Kans dat het gehele plan op den duur ontwikkeld kan worden. Daarbij is er wel – net als in de andere twee scenario's – grote afhankelijkheid van de bereidwilligheid van grondeigenaren om tot ontwikkeling over te gaan;
− Er is in de directe omgeving een concurrerende logistieke bedrijventerreinen: GPA (inclusief RFH). Dit is zowel een prijsrisico als een risico voor het uitgiftetempo.

DRAAGVLAK

+ Verbetering van verkeersveiligheid door het tegengaan van sluipverkeer, door sluiting van de verbinding tussen de Oosteinderweg en Noordpolderweg;
+ Verbetering van de leefbaarheid door het opzetten van een centrale parkeervoorziening met faciliteiten voor wachtende chauffeurs, om zo overlast van (wachtende) vrachtwagens tegen te gaan;
− Voor bewoners van bedrijfswoningen is het van belang dat zij prettig kunnen blijven wonen in de Schinkelpolder. Echter, in dit scenario raakt wonen mogelijk op korte termijn al ondergeschikt aan bedrijvigheid;
− De variatie van functies (wonen, werken, recreatie en natuur) en bedrijvigheid (groot/klein) wordt door veel belanghebbenden gewaardeerd. In dit scenario komt deze variatie mogelijk onder druk te staan door de toevoeging van veel (grootschalige) logistieke functies;
− Bewoners en ondernemers hechten belang aan vergroening en verduurzaming, zowel van het eigen bedrijf als de Schinkelpolder in totaal. De omgeving maakt zich zorgen over 'verdozing' van de Schinkelpolder en de strakke scheiding tussen groen en bebouwing.

SCENARIO 2 | GEMENGD

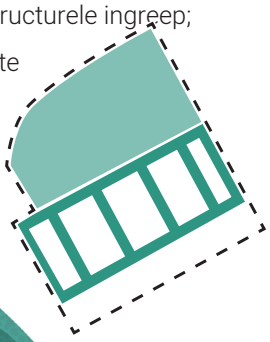
“Ruimte bieden voor Aalsmeerse bedrijvigheid”

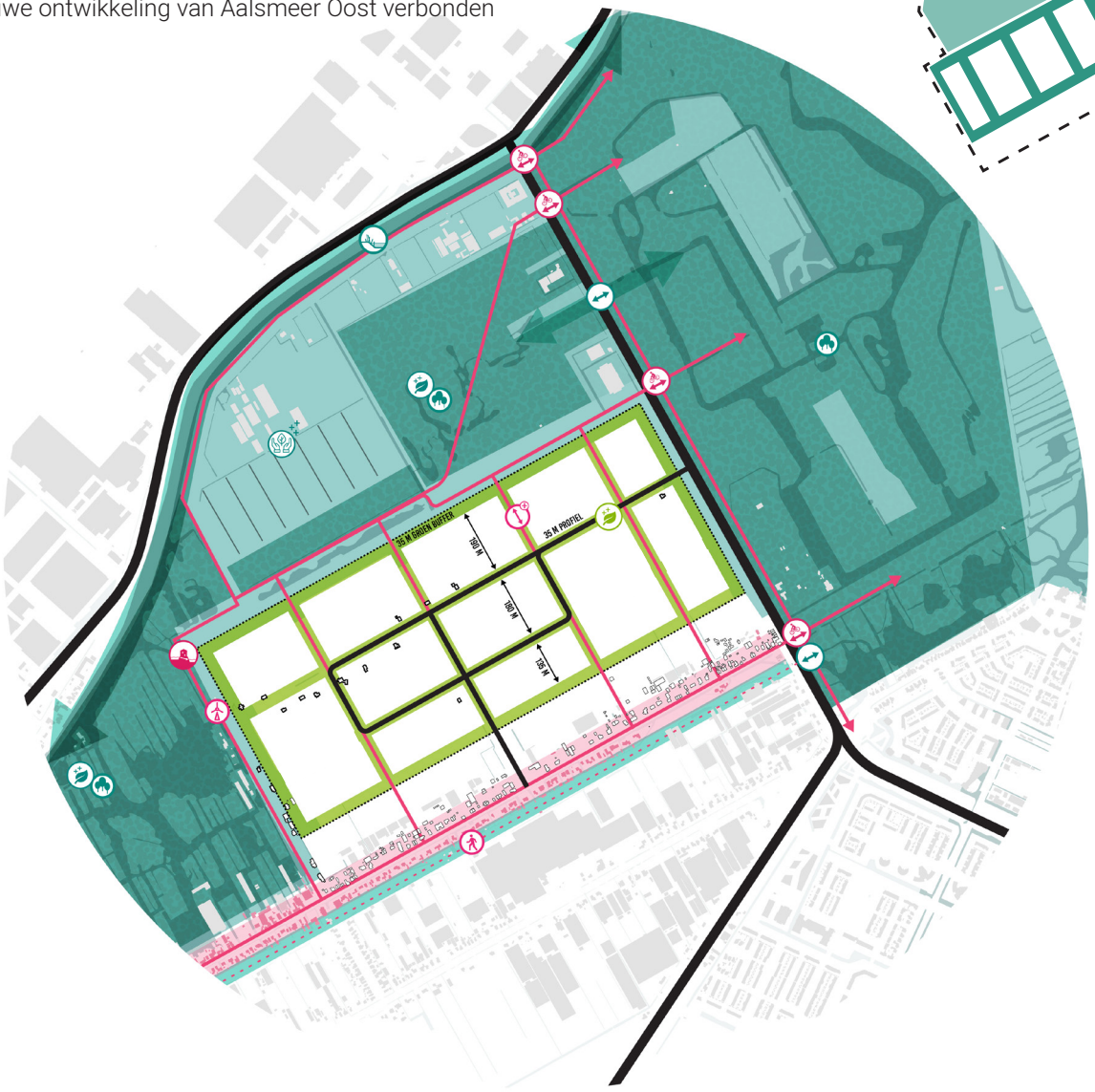
In dit scenario krijgen verschillende bedrijven die elders in Aalsmeer gevestigd zijn en daar niet kunnen uitbreiden, de mogelijkheid om te verplaatsen naar de Schinkelpolder. Een groot bijkomend voordeel is dat door de verplaatsing van deze bedrijven, op plekken in Aalsmeer ruimte komt voor het ontwikkelen van woningen, waar dit in de Schinkelpolder niet kan door de milieucontouren van de proefdraailocatie van KLM bij Schiphol.

Concreet bestaat dit scenario uit de volgende bouwstenen:

Ruimtelijk: Verbinding van het bedrijventerrein en de omliggende bebouwing met het groen aan de noordzijde van het plangebied door enkele groenblauwe verbindingen met langzame verkeersroutes. Hierdoor kunnen werknemers een lunchrondje maken en wordt de nieuwe ontwikkeling van Aalsmeer Oost verbonden met het Schinkelbos en omgeving.

- Programma: Gemengde bedrijvigheid (milieucategorie 1, 2 en 3), met duidelijke zonering;
- Kavelgrootte: 0,25 - 2,5 ha;
- Infrastructuur: Ontsluiting op de Bosrandweg en Oosteinderweg, met een extra verkeer lus in het plangebied. Aandacht voor langzaam verkeer(routes);
- Veiligheid: minder sociale veiligheid door het type functie en de veelal blinde gevels;
- Herverkaveling i.v.m. infrastructurele ingreep;
- Duurzaamheid: plots gerichte ingrepen.

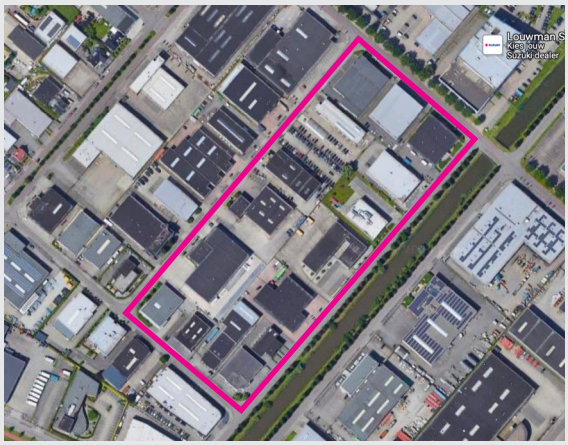




Scenario 2 | Gemengd







REFERENTIE - STEENAKKER, BREDA

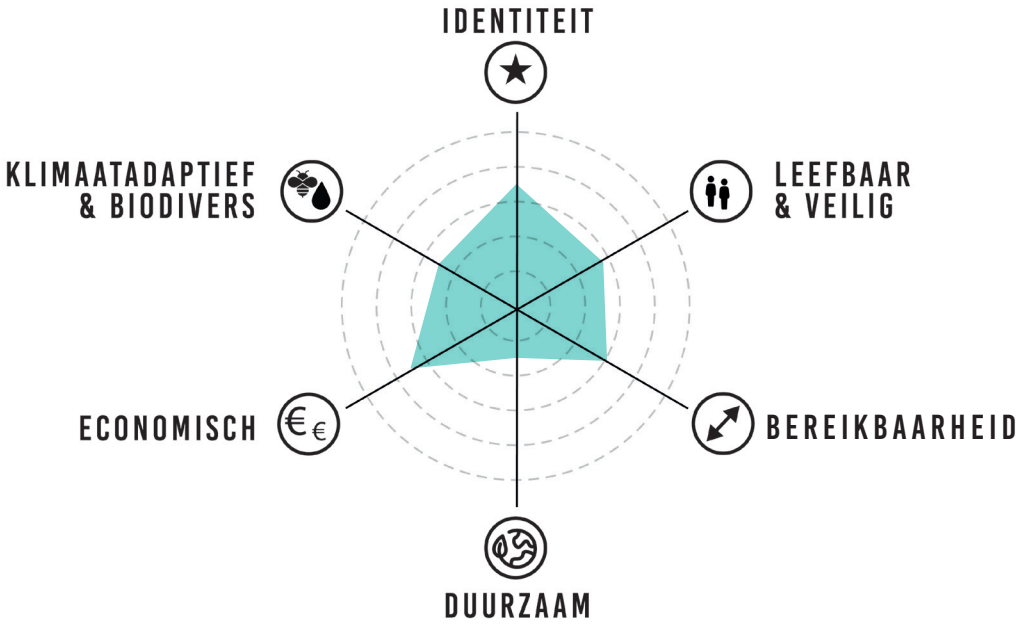
Grootte gebied	3,4 ha
Percentage bebouwd	39 %
Aantal lagen	1,3
Percentage kavelgroen	3 %
Breedte profielen	25m

EERSTE INDICATIE SCENARIO*

Oppervlak uitgeefbaar	69 ha
Bebouwd oppervlak	27 ha
Aantal lagen	1,3
Kavelgroen	1.8ha
Vloeroppervlak	350000 m2

* Indicatie voor oppervlaktes per scenario, gebaseerd op het referentiegebied. Het betreft nadrukkelijk een indicatie, zonder dat er een ruimtelijk plan aan ter grondslag ligt.

SCENARIO 2 | RESULTAAT



AALSMEERS

+ Schinkelpolder blijft een plek voor grote en kleine ondernemers. De kenmerkende variatie in het gebied blijft bestaan;
+ Door ruimte te bieden aan Aalsmeerse ondernemers van elders in de gemeente, kan de Aalsmeerse identiteit uit het gebied blijven bestaan;
+ Door kwalitatieve investeringen in het groen krijgt het huidige groene en waterrijke karakter een plus;
– Door het ontbreken van duidelijke keuzes in type bedrijvigheid, verdwijnt de economische identiteit uit het gebied.

BIODIVERS & KLIMAAT ADAPTIEF

+ De verbindingen tussen groen in de Schinkelpolder en de omgeving worden versterkt, door enkele nieuwe groene verbindingen en nieuwe natuur-inclusieve bebouwing;
– Weinig ruimte voor groen op eigen terrein;
– Veel verharding (hitte eiland stimulans & lage water infiltratie).

LEEFBAAR & VEILIG

+ Stimuleren van bewoners/werknemers om een rondje te wandelen/naar buiten te gaan, door verbetering doorwaadbaarheid;
+ Toevoegen van recreatieve routes;
– Verslechtering verkeersveiligheid op de Oosteinderweg;
– Mogelijk blijvende overlast door bedrijven uit zwaardere milieu-categorieën voor omliggende bewoners (cat. 3);
– Mogelijk blijvende overlast van vrachtwagens in de Schinkelpolder;
– Relatief weinig sociale controle door voornamelijk dichte gevels.



BEREIKBAARHEID

+ Scenario met de laagste verkeersgeneratie, beperkt de druk op het omliggende wegennet;
+ Robuust netwerk met ontsluitingen in verschillende richtingen. Maakt de ontsluiting van de Schinkelpolder minder gevoelig voor ongevallen en calamiteiten;
+ Gelijkmatige verdeling van de toename van verkeer over het omliggende wegennet;
– Onwenselijke hoeveelheid verkeer op de Oosteinderweg zorgt voor (veiligheids)knelpunt;
– Doorgaand (sluip)verkeer door de Schinkelpolder;
– Verslechtert de verkeersafwikkeling op het kruispunt Bosrandweg-Nieuwe Meerlaan-Mr.Jac Takkade;
– Risico menging verschillende verkeersdoelgroepen (logistiek en andere bedrijvigheid gemengd met publiekstrekkende functies).



DUURZAAM

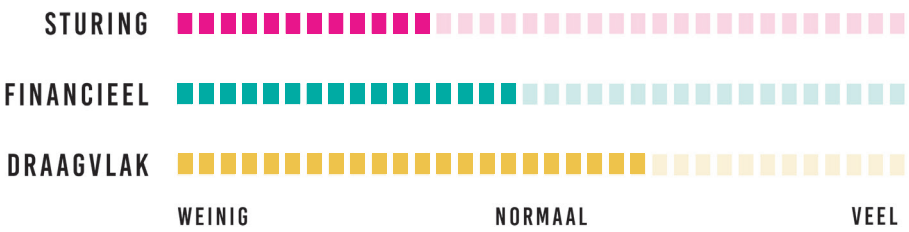
+ Mogelijkheden voor zon-op-dak gecombineerd met opslag duurzaam opgewekte energie;
+ Meer mogelijkheden voor collectieve energiesystemen, door diversiteit bedrijven;
+ Kansen voor publieksgerichte circulaire bedrijvigheid;
– Duurzaamheidsmaatregelen worden mogelijk vooral opgepakt per kavel, door diffuse bedrijvigheid.



ECONOMISCH

+ Sluit redelijk aan op regionale marktvraag, vooral indien er ook lokale uitplaatsers zijn;
+ Kans op 'schuifruimte' elders in Aalsmeer door uitplaatsen van bedrijven uit de linten/wijken naar Schinkelpolder;
+ Intensiever ruimtegebruik dan nu, kansen op enige toevoeging van banen in het gebied;
– Diffuse economische profilering voor gebied, beperkte kansen voor samenwerking/clustervorming gezien diffuus profiel;
– Kansen op onderlinge overlast tussen economische functies.

SCENARIO 2 | RESULTAAT



STURING

+ De beoogde ruimtelijke structuur maakt het mogelijk het gebied in fasen te ontwikkelen. Hierdoor is er meer regie op de uitgaven/inkomsten mogelijk dan bij het eerste scenario;
+ Per deelgebied kan bekeken worden of actief grondbeleid nodig is;
– Sterke sturing nodig op uitplaatsers uit de rest van Aalsmeer.

INVESTERINGEN

+ Financieel haalbaar, vanwege een goede mix tussen uitgeefbare vierkante meters, hogere uitgifteprijs dan scenario 1 en investeringen in de openbare ruimte. Dit geeft de gemeente een kans om alle kosten te verhalen. Let wel; in dit stadium is het nog erg onzeker hoe groot de kans op kostenverhaal is omdat niet bekend is of de grondeigenaren in het gebied tot ontwikkeling over gaan;
+ Kans dat het gehele plan op den duur ontwikkeld kan worden. Daarbij is er wel – net als in de andere twee scenario's – grote afhankelijkheid van de bereidwilligheid van grondeigenaren om tot ontwikkeling over te gaan;
– Er zijn in de directe omgeving concurrerende bedrijventerreinen zoals Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ en industrieterrein Uithoorn). Dit is zowel een prijsrisico als een risico voor het uitgiftetempo.

DRAAGVLAK

+ Bouwen van nieuwe woningen in Aalsmeer, door het ontstaan van woningbouwmogelijkheden bij verplaatsing van bedrijven elders uit de gemeente naar de Schinkelpolder;
+ De mogelijkheid om tijdens de pauze een rondje te wandelen door werknemers in het gebied. Dit wordt gestimuleerd door groenere en toegankelijkere omzoming van de Schinkelpolder;
+ Toevoegen van fijnmazige vergroening in het gebied, o.a. door verbetering verbinding Schinkelbos en omliggende natuur;
+ Verminderen van verkeersoverlast op een gedeelte van de Oosteinderweg, door het doortrekken van de Noordpolderweg naar de Aalsmeerderweg;
+ Behoud van variatie in het gebied (qua functies en bedrijvigheid), door ruimte te bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid;
– Voor bewoners van bedrijfswoningen is het van belang dat zij prettig kunnen blijven wonen in de Schinkelpolder. Echter, in dit scenario raakt wonen mogelijk op korte termijn al ondergeschikt aan bedrijvigheid;
– Omwonenden vinden het belangrijk dat de verkeersoverlast in/rondom de Schinkelpolder afneemt. In dit scenario is mogelijk nog steeds sprake van overlast door (vracht)verkeer, door versnippering en ontbreken van sturing door parkmanagement;
– Diverse belanghebbenden hechten veel waarde aan een verbetering van de natuurkwaliteit van het Schinkelbos, door de natuur de ruimte te geven. Aandachtspunt is de mogelijke impact van het aantrekken van recreatief publiek naar het bos op de natuurkwaliteit.

SCENARIO 3 | HOOGWAARDIG

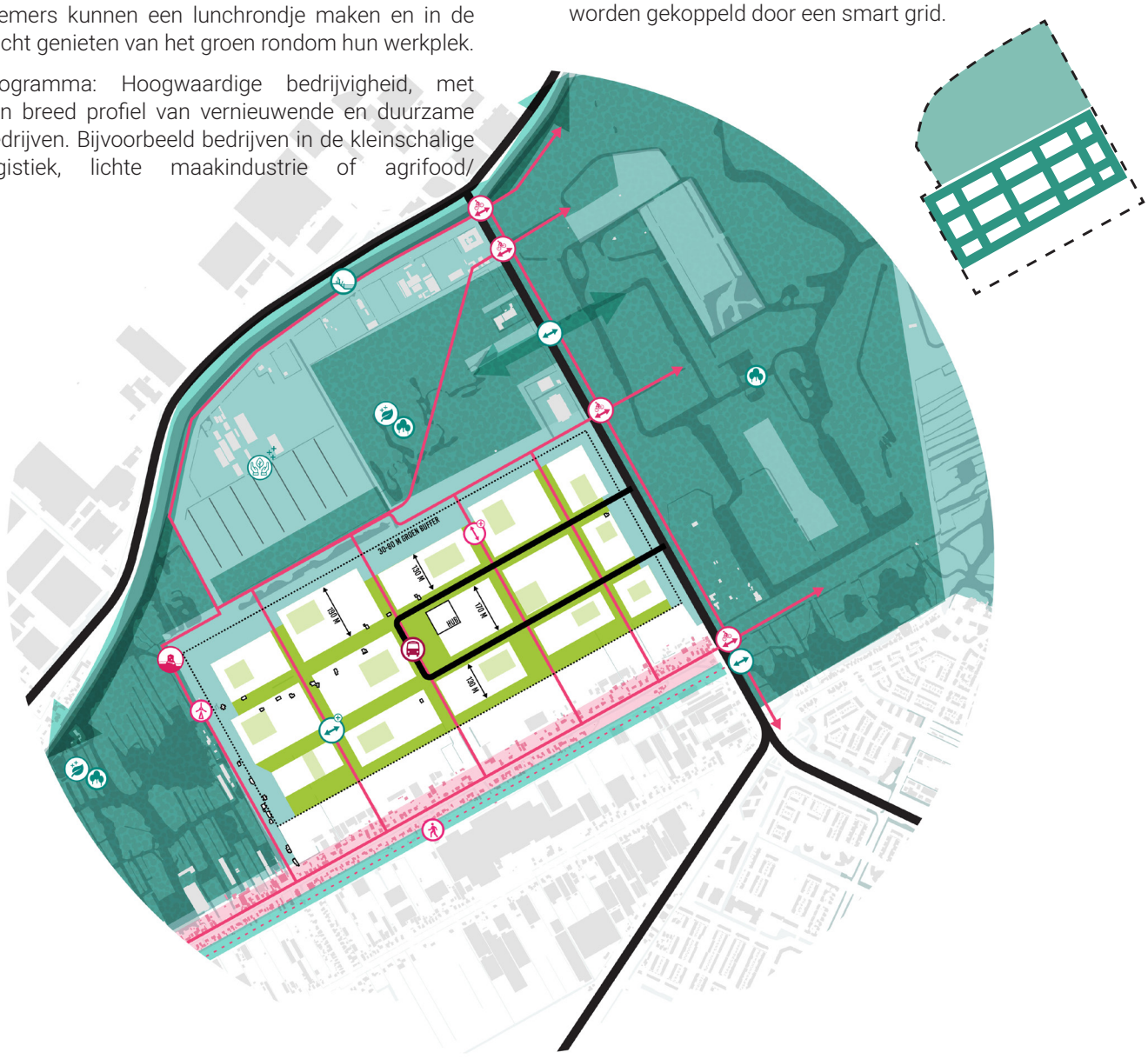
“Groene omgeving als vestigingsvoorwaarde”

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 groot- en kleinschalige bedrijven. De bedrijven samen vormen een ecosysteem, waarbij ze van elkaars aanwezigheid profiteren en samenwerken.

Concreet bestaat dit scenario uit de volgende bouwstenen:

Ruimtelijk: Groenblauwe dooradering van het gehele bedrijventerrein, met veel openbaar groen en groen op de kavels. Het omliggende landschap wordt het gebied in getrokken door middel van een groenblauw raamwerk. Werknemers kunnen een lunchrondje maken en in de openlucht genieten van het groen rondom hun werkplek.

- Programma: Hoogwaardige bedrijvigheid, met een breed profiel van vernieuwende en duurzame bedrijven. Bijvoorbeeld bedrijven in de kleinschalige logistiek, lichte maakindustrie of agrifood/ glastuinbouw-gerelateerd.
- Kavelgrootte: 0,25 - 2,5 ha
- Infrastructuur: Een dubbele ontsluiting op de Bosrandweg (de ontsluiting op de Oosteinderweg verdwijnt). Goede ontsluiting met H-OV en voor fiets- en voetgangers.
- Veiligheid: Er is een mobiliteitshub, waardoor er minder verkeer op straat is. Bedrijvigheid heeft meer open gevels en maakt gebruik van de buitenruimte, waardoor de sociale veiligheid hoger ligt.
- Duurzaamheid: Duurzaamheid is een vanzelfsprekendheid. Mogelijkheden voor een autonoom systeem waarbij verschillende plots worden gekoppeld door een smart grid.











REFERENTIE - HOUTHAVENS, AMSTERDAM

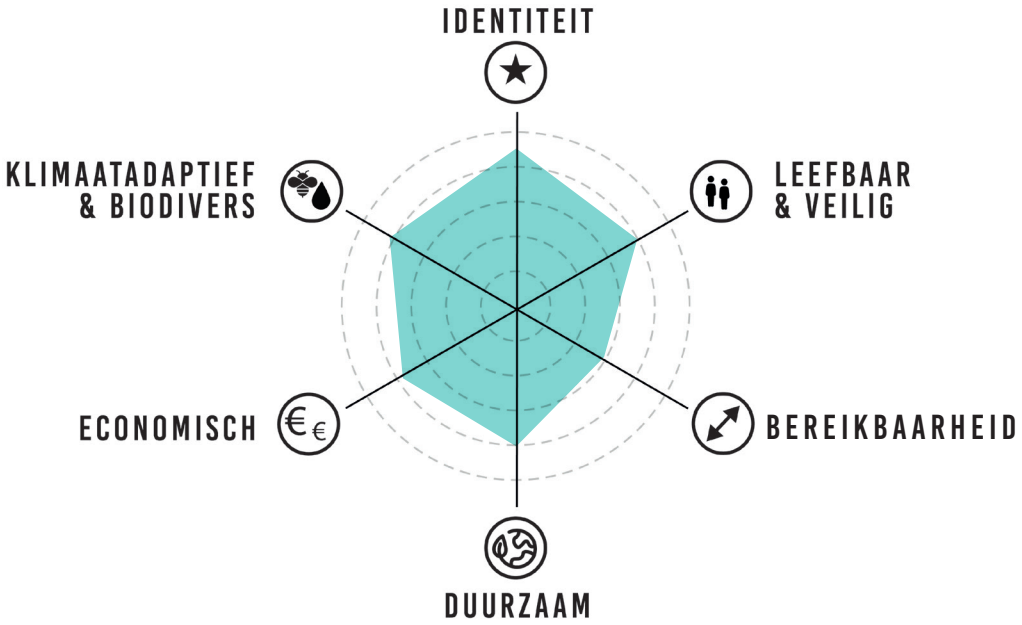
Grootte gebied	0.9ha
Percentage bebouwd	52%
Aantal lagen	4
Percentage kavelgroen	17 %
Breedte profielen	35m

EERSTE INDICATIE SCENARIO*

Oppervlak uitgeefbaar	55 ha
Bebouwd oppervlak	28,6 ha
Aantal lagen	2,5
Kavelgroen	11ha (20%)
Vloeroppervlak	716.000m2

* Indicatie voor oppervlaktes per scenario, gebaseerd op het referentiegebied. Het betreft nadrukkelijk een indicatie, zonder dat er een ruimtelijk plan aan ter grondslag ligt.

SCENARIO 3 | RESULTAAT



AALSMEERS

+ Door focus op de Westeinderscheg, vergroening en duurzaamheid wordt de huidige groene identiteit verder versterkt;
+ Schinkelpolder blijft een plek voor grote en kleine ondernemers. De kenmerkende variatie in het gebied blijft bestaan;
+ Wanneer niet wordt gestuurd op de identiteit, kan de huidige sierteelt-gerelateerde identiteit van het gebied snel verdwijnen. Wel zijn er kansen voor het creëren van een nieuwe identiteit, bijv. gekoppeld aan duurzame of circulaire bedrijvigheid.

BIODIVERS & KLIMAAT ADAPTIEF

+ Er worden sterke verbindingen aangebracht tussen groenstructuren in de Schinkelpolder en de omgeving (o.a. Westeinderscheg). Er ontstaat één natuurlijk systeem, door aanleg van de groene rand, groene profielen in het gebied en natuur-inclusieve bebouwing.
+ Robuust groenblauw raamwerk.
+ Veel kavelgroen op eigen plot, dit leidt tevens tot afname verharding. Dit heeft een positieve impact op de klimaatadaptiviteit van het gebied.

LEEFBAAR & VEILIG

+ Stimuleren van bewoners/werknemers om een rondje te wandelen/naar buiten te gaan, door verbetering doorwaadbaarheid. Door de fijnmazige vergroening wordt de Schinkelpolder tevens een fijne plek om te blijven, ook na werktijd;
+ Versterking van recreatieve routes rondom het plangebied (fietsen, varen, É);
+ Verbetering verkeersveiligheid op de Oosteinderweg;
+ Afname van parkeeroverlast en verkeersoverlast in de Schinkelpolder door gezamenlijke mobiliteitshub.



BEREIKBAARHEID

+ De verkeersafwikkeling van het kruispunt Bosrandweg-Nieuwe Meerlaan-Mr. Jac. Takkade verbetert;
+ Komst van openbaar vervoer door het plangebied (H-OV);
+ De Oosteinderweg wordt ontlast, hiermee neemt ook de verkeersveiligheid toe;
+ De Schinkelpolder zelf wordt ontlast voor doorgaand verkeer;
– Scenario genereert potentieel veel verkeer. Zorgt daarmee voor een drukker omliggend wegennet;
– Netwerk is beperkt robuust door volledige aansluiting op de Bosrandweg. Door de twee aansluitingen op de Bosrandweg wel minder gevoelig voor ongevallen/ calamiteiten;
– De verkeersafwikkeling op het kruispunt Bosrandweg-Fokkerweg-Brugstraat-Schipholdijk komt verder onder druk te staan.



DUURZAAM

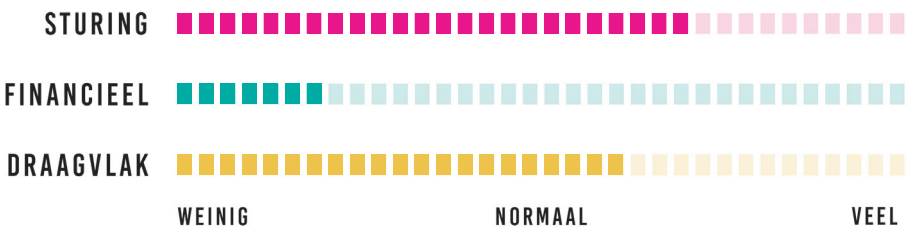
+ Duurzaamheid is onderdeel van de identiteit van de Schinkelpolder;
+ Ruimte voor innovatie op het gebied van duurzaamheid door komst nieuwe bedrijven (o.a. op het gebied van circulariteit);
+ Mogelijkheden voor zon-op-dak;
+ Mogelijkheden voor collectieve energiesystemen;
+ Mogelijkheden om circulair te werken en autonomer te worden op het gebied van energievoorziening.



ECONOMISCH

+ Scenario biedt een goede kans op een ruimtelijke economische plus voor de omgeving;
+ Kansen voor aantrekken van circulaire/duurzame bedrijven en diversificatie van economie. Sluit daarmee goed aan bij de economische agenda en strategie werklocaties;
+ Goede aansluiting op regionale marktvraag;
+ Intensiever ruimtegebruik dan huidige situatie, kans op toevoegen van banen;
– Het gebied kent geen multimodale bereikbaarheid, waardoor het uitdagender is een aantrekkelijk hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren;
– De hoogwaardige uitstraling is op een bestaand bedrijventerrein lastiger te realiseren dan op een nieuw te ontwikkelen terrein en vergt zowel publiek als privaat forse investeringen.

SCENARIO 3 | RESULTAAT



STURING

- Dit scenario vergt de meest actieve gemeentelijke rol, omdat de structuur van het gebied sterk wijzigt en ook de meeste aanwezige bedrijven niet passend zijn bij dit gebied;
- De uitplaatsing van de gevestigde logistieke bedrijven zal zeer moeilijk zijn;
- Het risico dat gemeentelijke investeringen niet binnen een redelijke termijn verhaald kunnen worden is zeer groot.

INVESTERINGEN

+ Onder voorwaarden is het mogelijk om hier een financieel haalbaar scenario op gebiedsniveau van te maken. Het belangrijkste hiervoor is het vergroten van het uitgeefbaar oppervlak;
+ Er minder concurrentie met bedrijfsterreinen in de regio;
+ Gezien het regionale belang van dit scenario kan samenwerking met Schiphol en de provincie worden gezocht;
- Financieel nu niet haalbaar op gebiedsniveau, vanwege de combinatie tussen beperkt aantal uitgeefbare vierkante meters (i.v.m. veel groen) en hoge investeringen in de openbare ruimte (hoogwaardig). Kostenverhaal voor de gemeente is daardoor op voorhand sowieso niet mogelijk;
- Er is uitgegaan van een hoge uitgifteprijs. Het is mogelijk dat deze prijs te hoog ligt waardoor er afgewaardeerd moet worden. Daarmee wordt de kansrijkheid van dit scenario nog lager;
- Er zijn in de directe omgeving concurrerende bedrijventerreinen zoals Bedrijventerrein President en Schiphol Trade Park. Dit is zowel een prijsrisico als een risico voor het uitgiftetempo.

DRAAGVLAK

+ Schinkelpolder een sterke rol in de energietransitie te laten spelen, door warmte- en energie-uitwisseling, een energiecoöperatie en collectieve verduurzaming;
+ Voorkomen parkeeroverlast en ruimte bieden voor verdere vergroening kavels, o.a. door het realiseren van een centraal parkeergebouw;
+ Vergroening van de Schinkelpolder en versterken van biodiversiteit (zowel grof- als fijnmazig), door bijv. het aanleggen van schuilgelegenheden tegen zon en regen voor dieren, het aanleggen van een eendenvijver en het inzetten op ontharding en vergroening van parkeerplaatsen;
+ Verbeteren (duurzame) bereikbaarheid, door aanleg van een H-OV verbinding en door meer ruimte te bieden aan langzaam verkeer, bijvoorbeeld fietsen of lopen;
- Belanghebbenden vinden het belangrijk dat de biodiversiteit verbetert. Dit vraagt niet alleen een kwantitatieve verbetering, maar ook een kwalitatieve verbetering. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de verdere inrichting van dit scenario;
- Er lijkt vanuit ondernemers draagvlak voor de vergroening van het gebied en op eigen kavels. Echter zijn eerdere pogingen voor gezamenlijke verduurzaming stukgelopen. Het is dus belangrijk daar lessen uit te trekken en duidelijk te zijn wat er van ondernemers zelf verwacht wordt, en wat hierin wordt gefaciliteerd door de gemeente.


DELVA