



Zaaknummer: Z 22-070683 D24-376376
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
T. Witte
4393
titiawitte@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 10 december 2024
Portefeuillehouder: wethouder ing. S.A.S.
Spaargaren

Onderwerp
Uitgangspuntennotitie Schinkelpolder

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

- 1) de uitgangspuntennotitie Schinkelpolder vast te stellen, met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a) het behoud van groen en recreatie in het noordelijk deel van de Schinkelpolder, de ontwikkeling van hoogwaardig bedrijventerrein in het middendeel van de polder en de ontwikkeling van passende bedrijvigheid nabij de woonomgeving, achter de linten en de molenbiotoop;
 - b) het niet toestaan van woningbouw en arbeidsmigrantenhuisvesting in de Schinkelpolder;
 - c) te onderzoeken of in het glastuinbouwconcentratiegebied Kudelstaart ruimte vrijgespeeld kan worden voor glastuinbouwbedrijven uit de Schinkelpolder die willen doorgroeien in Aalsmeer;
 - d) het gesprek met de Provincie Noord-Holland te voeren om het predicaat Glastuinbouwconcentratiegebied van het gebied af te halen;
 - e) de huidige situatie en planologische indeling continueren en niet te anticiperen op mogelijke toekomstige toegestane activiteiten, zolang er geen afwegingskader voor de Schinkelpolder is ontwikkeld en er geen akkoord is van de provincie over de mogelijke toekomstige activiteiten.
- 2) de uitgangspunten uit de uitgangspuntennotitie op te nemen in de Omgevingsvisie Aalsmeer.

Samenvatting

In de college-agenda Aalsmeer 2022-2026 is aangegeven dat Aalsmeer een nieuwe visie ontwikkelt voor de Schinkelpolder. Dit komt voort uit de strategie werklocaties waarin is aangegeven dat de Schinkelpolder functioneert als een (glastuinbouw-gerelateerd) bedrijventerrein, maar planologisch nog is aangeduid als glastuinbouwconcentratie gebied. In het gebied ligt 30 ha grond braak vanwege een onduidelijk toekomstperspectief. De provincie heeft aangegeven de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebied te willen wijzigen op basis van een gebiedsvisie/ruimtelijk afwegingskader. In 2023 is vervolgens op basis van input van diverse 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 kunnen worden uitgewerkt in het 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 in de afgelopen jaren op organische wijze verkleurd is en als zodanig niet meer functioneert als glastuinbouwconcentratiegebied en ook niet meer toekomstbestendig te maken is.

De uitgangspunten van de uitgangspuntennotitie Schinkelpolder worden meegenomen in de op te stellen Omgevingsvisie en dienen als basis voor gesprekken met de provincie over het ontgrenzen van dit gebied als glastuinbouwconcentratiegebied.

Doel

De Uitgangspuntennotitie is een eerste aanzet voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Door de uitgangspunten vast te stellen geven we richting voor de omgevingsvisie.

Prestatie

De uitgangspunten zoals opgenomen in de notitie worden verwerkt in de Omgevingsvisie Aalsmeer, aangezien de Omgevingsvisie het document is, waar door de gemeenteraad integrale kaderstellende afwegingen gemaakt worden.

Afhankelijk van de verdere keuzes die in de Omgevingsvisie gemaakt worden, zal voor wat betreft de Schinkelpolder een verdiepingsslag en nadere uitwerking noodzakelijk zijn in de vorm van een programmatische aanpak en een daarbij behorend ruimtelijk afwegingskader. Deze uitwerking vormt te zijner tijd de basis voor het kostenverhaal bij toekomstige ruimtelijke initiatieven.

Voorgeschiedenis en context

Vanaf 2010 zijn steeds meer bedrijven in het glastuinbouw(concentratie)gebied Schinkelpolder gevestigd die zich toespitsen 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 grotendeels als een bedrijventerrein, maar is het planologisch gezien (nog) niet.

Door het ontbreken van een gemeentelijke visie op de Schinkelpolder en 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 lijkt onvoldoende om te investeren in een collectieve duurzame energievoorziening. Ook een investering in een CO₂ leiding is niet rendabel. Door de toegestane vestiging van niet-glasbedrijven inmiddels geen sprake meer is van een echte concentratie van glastuinbouwbedrijven. Het 'point of no return' is 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 midden- en 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 een gemeentelijke visie op het gebied kan de provincie Noord-Holland een besluit nemen over een mogelijke ontgrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied in de Omgevingsverordening.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Hierna wordt ingegaan op de overwegingen die hebben geleid tot één van de belangrijkste uitgangspunten: de ontwikkeling van het middendeel van de Schinkelpolder naar een hoogwaardig bedrijfsterrein.

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 nulsценario, 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. Tegelijk heeft logistieke bedrijvigheid een sterk verkeers-aantrekkende 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 energie-transitie geeft;
 - leidt tot een minder sterke groei van zwaar vrachtverkeer;
 - parkeerverlast 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.

De keuze voor geen woningbouw vloeit voort uit het feit dat in de Schinkelpolder geen gezond woonmilieu kan worden gerealiseerd door de hoge geluidbelasting.

Extra short-stay voorzieningen voor arbeidsmigranten in de Schinkelpolder ligt niet in de rede, aangezien deze functie minder noodzakelijk is bij de ontwikkeling naar een hoogwaardig bedrijfsterrein.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

-

Participatie

De uitgangspuntennotitie is mede gebaseerd op de Gebiedsagenda. De Gebiedsagenda bevat de wensen, zorgen en aandachtspunten die belanghebbenden hebben meegegeven voor de ontwikkeling van de Schinkelpolder. Participatie vindt verder plaats in het traject van de Omgevingsvisie Aalsmeer en de uitwerking daarvan.

Kanttekeningen en risico's

Vaststellen van de uitgangspuntennotitie Schinkelpolder zonder duidelijkheid over het vervolgtraject leidt tot een onduidelijke situatie voor betrokken partijen. Het is daarom van belang duidelijkheid te scheppen over de termijn waarop het ruimtelijk afwegingkader voor de Schinkelpolder wordt opgesteld en uitgevoerd en duidelijk te zijn over het standpunt van de gemeente in de tussenliggende periode.

Financiën

De verwerking van de Uitgangspuntennotitie in de Omgevingsvisie past binnen de begroting voor de Omgevingsvisie. Voor een verdere programmatische uitwerking zal op een later moment nog budget moeten worden vrijgemaakt.

Vervolgstappen

1. Inbrengen van de uitgangspunten van de notitie in de Omgevingsvisie Aalsmeer.
2. Voeren van gesprek met provincie over:
 - a. ontgrenzing van het gebied als glastuinbouwconcentratiegebied en onder welke voorwaarden hier medewerking aan kan worden verleend;
 - b. ondersteuning bij verkeersmaatregelen en de verplaatsing van glastuinbouwbedrijven;

De verwachting is dat de Omgevingsvisie halverwege 2026 wordt vastgesteld. De gesprekken met de provincie worden eerder opgestart. De ervaring leert dat dit soort processen meerdere jaren kosten.

Evaluatie

-

Duurzaamheidsaspecten

Inzet is ruimte te bieden aan duurzame, circulaire bedrijvigheid in de Schinkelpolder en het versteken van de groen-recreatieve kwaliteiten van het noordelijk deel van de polder.

Bijlagen

Uitgangspuntennotitie Schinkelpolder
Bijlage 1 Gebiedsagenda
Bijlage 2 Scenarioverkenning

De secretaris,

De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
