

De noodzaak van een bedrijventerrein in het betreffende plangebied

Gemeente Aalsmeer

Definitief



De noodzaak van een bedrijventerrein in het betreffende plangebied

Gemeente Aalsmeer

Definitief

Rapportnummer: 212X00828.059458_2

Datum: 04 mei 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw Elisabeth Servaas

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Linda van der Wal

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 2

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BEDRIJVIGHEID AALSMEER	5
3. VOORWAARDEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET BEDRIJVENTERREIN	9
4. SAMENVATTING	11

1. INLEIDING

Het tracé van de N201 tussen Hoofddorp en Amstelhoek wordt omgelegd om de huidige verkeersproblematiek op te lossen. De gemeente heeft de doelstelling na de omlegging het bestaande tracé over de Burgemeester Kasteleinweg en de naastgelegen gronden te herontwikkelen tot nieuw, kwalitatief hoogwaardig woon- en werkgebied.

De gronden van het verouderde glastuinbouwgebied tussen de Stommeerkade in het noorden en het oude spoordijklichaam (Bielzenpad) in het zuiden maakt deel uit van de herontwikkeling. In het gebied is in het masterplan 'De tuinen van Aalsmeer' (14 juni 2007) voorzien in een nieuwe groene en waterrijke woonlocatie aan weerszijden van de door dit gebied geplande nieuwe verbindingsweg tussen het dorp en de omgelegde N201. Een deel van het gebied is echter gelegen in zone 4 van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB-zone). Hiervoor geldt dat geen woningen mogen worden toegevoegd. De ontwikkeling van bedrijvigheid is in deze zone wel toegestaan. Het betreft een oppervlakte van circa 3 hectare bruto. Vanwege planeconomische redenen is ontwikkeling van de betreffende gronden tot alleen groen en water niet haalbaar. Bij de verdere uitwerking van de plannen is daarom uitgegaan van het gedeeltelijk invullen van deze gronden met bedrijvigheid.

Aan BRO is advies gevraagd over de wijze waarop de invulling van het betreffende gebied met bedrijvigheid op verantwoorde wijze plaats kan vinden gelet op de uitgangspunten van het gemeentelijke, economische beleid en de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Onderhavige memo bevat het gevraagde advies. Het advies is gebaseerd op bestaand onderzoeksmateriaal vanuit vigerende gemeentelijke visies. De gebiedsvisie en de economische visie zijn de belangrijkste onderleggers van deze memo.

De memo is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: beschrijving van de typering van de economische structuur en werklocaties van de gemeente Aalsmeer.
- Hoofdstuk 3: voorwaarden voor de ontwikkeling van bedrijventerrein in het plangebied.
- Hoofdstuk 4: samenvatting

2. BEDRIJVIGHEID AALSMEER

Algemeen

De gemeente Aalsmeer maakt onderdeel uit van de binnenschil rond het economisch kerngebied Amsterdam/Schiphol. Het economische hart van de gemeente Aalsmeer ligt in de sierteeltsector. Als centrum voor de groothandel in sierteelproducten heeft Aalsmeer een wereldnaam en levert het een belangrijke bijdrage aan de regionale en lokale werkgelegenheid en de Nederlandse exportpositie. De sector biedt aan zo'n 45.000 mensen werk en heeft een aandeel van 60% in de Nederlandse bloemen- en plantenexport ter waarde van € 5 miljard. De sierteeltsector is de kurk waar de lokale economie op draait. De sector genereert dan ook veel andere afgeleide economische activiteiten.

De sierteeltsector heeft, als gevolg van schaalvergroting, automatisering en overheveling van productie naar het buitenland een verandering doorgemaakt van teelt naar handel. Het aantal bedrijven en de werkgelegenheid is hierdoor de afgelopen jaren gedaald. Desalniettemin genereert de gemeente meer banen dan haar werkzame beroepsbevolking groot is. Bijna de helft van de eigen beroepsbevolking werkt in de eigen gemeente. Vergeleken met andere forensengemeenten zoals Amstelveen en Uithoorn is dit veel.

De startersdynamiek in de gemeente Aalsmeer ligt bijna 2/3 lager dan in het kamergebied van Amsterdam en Nederland. Dit is een punt van zorg, omdat startende bedrijven de motor zijn voor de toekomstige economie.

De bedrijvigheid in de gemeente Aalsmeer is sterk lokaal gebonden. Vergeleken met het kamergebied van de KvK Amsterdam en Nederland kent Aalsmeer verhoudingsgewijs een groot aantal bedrijven ouder dan 20 jaar.

De nabije ligging van Amsterdam en Schiphol heeft nooit tot een sterke overloofunctie geleid van bedrijven die daar geen geschikte vestigingslocatie konden vinden en zich daardoor in het nabijgelegen Aalsmeer wilden vestigen.

Werklocaties

De bedrijfsvestigingen in de gemeente Aalsmeer zijn sterk ruimtelijk verspreid. Slechts 15% van de typische terreingebonden bedrijven is gevestigd op een bedrijventerrein.

Met name de grotere bedrijven zijn gevestigd op de vijf plaatselijke bedrijventerreinen:

- Flora Holland;
- Hornmeer;

- Molenvliet;
- Witteweg;
- Schinkeldijk.

De totale oppervlakte aan bedrijventerrein bedraagt circa 290 hectare. Behalve Flora Holland zijn alle terreinen lokaal en regionaal gericht. Op Flora Holland werken de meeste mensen.

Alle terreinen zijn volledig uitgegeven. De historische uitgifte is de afgelopen jaren nihil geweest omdat er geen beschikbaar aanbod was. Op dit moment worden er nieuwe kavels uitgegeven op Greenpark Aalsmeer. Ook vindt er op het bestaande bedrijventerrein Hornmeer herstructurering en herontwikkeling plaats, waardoor ook op dit terrein nieuwe bedrijven een plek kunnen krijgen.

Bedrijvigheid in de linten

Van oudsher is in de linten sprake van een vermenging van functies. Het ontbreken van aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente heeft een bijdrage geleverd aan nog meer vermenging van functies. De lokale ruimtebehoefte is grotendeels opgevangen door het verspreide aanbod aan bedrijfshuisvesting in kernen en oude kasengebouwen. Hiermee kon ruimschoots voorzien worden in de lokale behoefte aan kleinschalige en goedkope bedrijfshuisvesting. Kwantitatieve gegevens over de huidige en toekomstige marktsituatie ontbreken maar volgens geraadpleegde bedrijfsmakelaars is er ruim voldoende huisvestingsaanbod voor startende en door groeiende bedrijven, wat ook geldt voor het huidige kantorenaanbod.

In totaal is circa 85% van de bedrijvigheid verspreid in de gemeente gevestigd. De gemeente wil deze vermenging in de toekomst graag doorbreken.

De verspreide vestigingen hebben geleid tot een sterke vermenging van functies in de linten, met op verschillende plaatsen ook bedrijven met een meer industrieel karakter. Op enkele plaatsen zijn wat grotere concentraties van bedrijvigheid ontstaan. Rondom de Westeinderplassen komen ruim 50 jachthavens voor. Verspreid over de gemeente komt veel glastuinbouw voor. De Schinkelpolder en het gebied Hoofdweg/Mijnsherenweg bij Kudelstaart zijn aangewezen gebieden voor (moderne) glastuinbouw.

Een deel van de verspreid gevestigde bedrijvigheid past qua aard en omvang niet bij het kleinschalige karakter van de linten en haar bebouwing. Het gaat hier dan met name om bedrijven die door hun maat en schaal, activiteiten en verkeersaantrekende werking in de linten niet op de meest optimale plek gehuisvest zijn. Aalsmeerders zijn van mening dat deze groep verspreid gelegen bedrijvigheid vanuit ruimtelijk als verkeerstechnisch oogpunt niet op die plekken gewenst is.

Beperkt nieuw aanbod van bedrijventerrein leidt er toe dat bedrijvigheid op bestaande plekken gevestigd blijft en dat daardoor de druk op het openbare gebied toeneemt met kans op verloedering en kwaliteitsverlies. De doorgroei van bedrijven wordt hierdoor belemmerd. De bebouwingsdichtheden op de bestaande bedrijventerreinen in Aalsmeer zijn op dit moment al hoog. Dit wil zeggen dat voor veel bedrijven geen uitbreiding op de eigen kavel meer plaats kan vinden. Het bestaande bedrijventerrein Hornmeer kampt met verouderingsproblematiek. Het terrein heeft te maken met structurele leegstand. Op dit moment vindt er herstructurering en herontwikkeling op het bedrijventerrein plaats. Het bedrijventerrein blijft een vestigingslocatie voor lokale industrie en ander reguliere bedrijvigheid. De kwaliteit van de overige bedrijventerreinen is op niveau.

Uit de economische visie en gebiedsvisie blijkt dat de gemeente streeft naar het bieden van goede economische en ruimtelijke condities aan bestaande bedrijvigheid en lokaal ondernemerschap. Dit betekent beheerste ontwikkeling van nieuw aanbod dat aansluit op de lokale behoefte en de kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen. Daarmee sluit zij aan bij de wensen van lokale ondernemers die aandacht voor goed lokaal ondernemerschap belangrijk vinden.

Plannen en initiatieven

In de komende jaren wordt een geheel nieuw bedrijventerrein van zo'n 120 ha bruto en 60 hectare netto ontwikkeld, genaamd Greenpark Aalsmeer. Het is een gezamenlijke ontwikkeling van de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn. Greenpark Aalsmeer wordt ontwikkeld om de ruimtelijke opgave voor Greenport Aalsmeer te realiseren¹. Het terrein wordt ontwikkeld op een verouderd kassengebied. Het terrein zal invulling geven aan de volgende doelgroepen:

- specialistische handel: cash & carries die direct verkopen aan bloemisten;
- bloemverwerkende industrie: vervaardigers boeketten, producenten van en handelaren in bloemisterijartikelen, grootschalige handelsbedrijven in verpakkingsmaterialen;
- Bloomin'Holland: evenementen-, handels- en kenniscentrum;
- lokale, niet sierteeltverwante bedrijvigheid (10 hectare netto).

Op dit moment zijn al de nodige bouwvergunningen voor de ontwikkeling van Greenpark afgegeven. Met name deelgebied 2 en 3 is al volop in ontwikkeling. In deze gebieden mogen zich ook lokale, niet sierteeltverwante bedrijven, vestigen. In buurgemeente Uithoorn is nog 5 hectare terstond uitgeefbaar terrein beschikbaar. Buiten de ontwikkeling van Greenpark is geen of slechts beperkte ontwikkeling op andere plekken in de gemeente gewenst, om concurrentie tussen de bedrijventerreinen onderling te voorkomen.

¹ Greenport Aalsmeer is een publiek-private samenwerking van lokale overheden, gemeenten, provincie Noord-Holland met de Flower Mainport Aalsmeer (FMA). Greenport Aalsmeer is een van de vijf Greenports van Nederland. De Greenport Aalsmeer heeft als doel het behouden en versterken van het internationaal toonaangevende sierteelt- en businesscomplex.

Conclusies

De ontwikkeling van bedrijvigheid in het plangebied dient op een dusdanige manier ingekaderd te worden dat het bedrijventerrein bij kan dragen aan het terugbrengen van functies van wonen en bedrijvigheid in de linten. Anderzijds dient gewaarborgd te worden dat de geplande bedrijvigheid niet zal concurreren met Greenpark en Hornmeer

3. VOORWAARDEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

Kenmerken plangebied

De Stommeerkade is een voormalig kassengebied. Een deel van de bedrijfsbebouwing is nog in gebruik voor glastuinbouw (6 kwekers). Ook staat een deel van de bedrijfsbebouwing leeg, wordt gebruikt als parkeervoorziening of als (niet-agrarische) bedrijfsruimte zoals opslag. De Stommeerkade is van oudsher één lang lint dat vanuit de dorpskern wegl loopt. Door de begrenzing van het water, het talud van het voormalige spooreplacement en de Burgemeester Kasteleinweg is het plangebied tamelijk geïsoleerd komen te liggen. Aangrenzend aan het gebied bevindt zich een atletiekbaan, andere sportvoorzieningen en diverse woongebieden.

De huidige N201 wordt omgelegd om de twee helften van het dorpscentrum ruimtelijk weer één gebied te laten worden. Het oude tracé van de Burgemeester Kasteleinweg en naastgelegen gronden zullen worden herontwikkeld. In het plangebied is de ontwikkeling van de nieuwe Noordvork een noodzakelijke schakel in de nieuwe verkeersstructuur van Aalsmeer. De Noordvork verbindt het dorpscentrum van Aalsmeer met de woonwijk Nieuw-Oosteinde, het bedrijventerrein Greenpark en de omgelegde N201. De Noordvork doorsnijdt het plangebied.

Het bedrijventerrein heeft een totale omvang van 3,2 hectare bruto en ligt ingeklemd tussen het te ontwikkelen woongebied en natuurgebied aan de noordzijde van de Stommeerkade. De Noordvork loopt dwars door het bedrijventerrein. Het deelgebied ten zuidwesten van de te ontwikkelen Noordvork is kleinschalig (omvang van bijna 1 hectare bruto). Het gebied grenst aan de Noordvork en is hiermee een geluidsbuffer tussen de Noordvork en het woongebied. Het andere deelgebied ligt ten noordoosten van de te ontwikkelen Noordvork en heeft een omvang van circa 2 hectare bruto. Aan de noordoostkant wordt het gebied begrensd door de Stommeerkade en daarachter natuurgebied. Het plangebied vormt tevens een overgang tussen het bedrijventerrein Green Park en de kern Aalsmeer.

De ligging en kenmerken van en de ontwikkelingen in het plangebied resulteren in de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling:

- Aansluiten op hoogwaardig groen en waterrijk nieuw woonmilieu;
- Aansluiten op water en natuur;
- Overgang tussen woningbouw centrum en Greenpark;
- Zichtlocatie langs de Noordvork.

Dit betekent dat een hoogwaardige architectonische uitstraling een belangrijke randvoorwaarde is voor het te ontwikkelen bedrijventerrein.

Ruimtelijk-economische structuur Aalsmeer

De ruimtelijk-economische structuur van Aalsmeer kenmerkt zich door de sterke vermenging van functies, waaronder wonen en werken. Bij gebrek aan aanbod op bedrijventerreinen vestigt reguliere bedrijvigheid met ruimtebehoefte zich nu vaak in oude kassen en ander verspreid aanbod. Hierdoor is er voldoende huisvestingsaanbod voor startende en doorgroeiende bedrijven in de gemeente. Deze plekken zijn echter vanuit zowel ruimtelijk als functioneel oogpunt vaak niet de meest optimale vestigingslocaties voor deze bedrijven.

De gemeente is voornemens verdergaande vermenging van functies in de linten tegen te gaan. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is een middel om dit te bereiken, en om bestaande knelpunten op te lossen. Deze bedrijven kan een betere vestigingsplek worden geboden. Hoogwaardigheid, geconcentreerde en goed ontsloten ontwikkeling vormen hiervoor de randvoorwaarden.

Dit betekent dat er op het bedrijventerrein bedrijven met minimale omvang van 1.000 m² zich mogen vestigen. Door een minimale perceelsgrens van 1.000 m² aan te houden stuurt de gemeente op de wat grotere ruimtevragers. Dit zijn vaak de bedrijven die qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling minder goed in de woonomgeving passen. Er mogen zich daarom geen zelfstandige kantoorvestigingen vestigen.

Randvoorwaarden economisch beleid

Vanuit haar bestaande economische beleid zijn er een tweetal randvoorwaarden waar het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein aan moet voldoen:

- geen concurrentie met Greenpark;
- geen concurrentie met Hornmeer.

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2. Sierteeltgerelateerde bedrijvigheid mag zich er niet vestigen.

Aanbeveling voor bestemmingsplan

Als de verkoop van percelen met een minimale oppervlakte van 1000 m² gedurende een half jaar niet tot de mogelijkheden behoort, en er ook geen redenen zijn om aan te nemen dat hier op korte termijn verandering in optreedt, dan wordt een ontheffing van deze oppervlakte van deze oppervlaktemaat gegeven, zodat kleinere bouwpercelen worden toegestaan.

4. SAMENVATTING

Het bedrijventerrein heeft een omvang van 3,2 hectare bruto. De Noordvork loopt dwars door het gebied. De omlegging van de N201 is aanleiding om het voormalig tracé en de naastgelegen gronden te herontwikkelen. De voorkeur gaat uit naar de herontwikkeling voor woningbouw.

In totaal is circa 85% van de bedrijvigheid verspreid in de gemeente gevestigd.

Een deel van het plangebied Stommeerkade Oost is gelegen in zone 4 van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB-zone). In dit gebied mogen er geen woningen komen. De ontwikkeling van bedrijvigheid is in deze zone wel toegestaan.

Bedrijvigheid is derhalve tweede keus. De invulling van het bedrijventerrein mag niet in concurrentie zijn met de overige ontwikkelingen binnen de gemeente.

Randvoorwaarden voor ontwikkeling

- Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor bedrijvigheid met een minimale omvang van 1.000 m² en met een milieucategorie 1 en 2.
- Het type bedrijvigheid dat zich op het bedrijventerrein mag vestigen mag niet in concurrentie zijn met de ontwikkelingen op Greenpark en Hornmeer.
- Sierteeltgerealeerde bedrijvigheid en zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan.
- Hoogwaardige architectonische uitstraling.

