



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 8 juli 2025
Portefeuille(s): Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s): Steven van Weyenberg
Behandeld door: G&O, H. Wien 06-22218670 h.wien@amsterdam.nl
G&O, B. Amajjoud, 06-30651527, b.amajjoud@amsterdam.nl
Onderwerp: Afdoening toezegging inzake onderzoek scenario's stadslandbouw
Lutkemeerpolder (TA2024-000792).

Geachte leden van de gemeenteraad,

In en rond de Lutkemeerpolder, een gebied van 220 hectare met ruimte voor onder andere natuur, bedrijven, (stads)landbouw en recreatie, zijn extra mogelijkheden gevonden voor aanvullende stadslandbouw. Het doel is om versneld 14 hectare intensieve akkerbouwgrond (Tuinen van West, kavel N6) om te zetten naar stadslandbouw. Dit gebeurt met behoud van de huidige plannen en opzet van het bedrijventerrein BPAO¹, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten voor de stad en in goede samenspraak met de huidige boerenerfpachter.

De 14 extra hectare stadslandbouw komen boven op de huidige één hectare van boerderij De Boterbloem, waaraan twee extra hectare wordt toegevoegd. Daarnaast realiseert de gemeente ca. 9 hectare stadslandbouw (in plaats van 8 hectare) via de recent gegunde tender voor stadslandbouwkavel N5, die is toegekend aan de winnende inzending van 14 partijen. De kosten die gemoeid zijn met het omzetten van de 14 hectare van kavel N6 en de 3 hectare grond die van de GEM wordt verworven komen ten laste van het Vereveningsfonds. De kosten voor het terugnemen en omzetten van de 14 hectare naar stadslandbouw zullen een fractie zijn van de kosten voor het omzetten van bedrijventerrein naar stadslandbouw. Over de exacte kosten en voorwaarden zal ik de Raad in een later stadium informeren. Dit zal ik doen zodra we een overeenkomst hebben gesloten met de huidige erfpachter.

Tot slot zal bij de herziening van het landschapspark Tuinen van West 2.0 nadrukkelijk worden gezocht naar kansen voor aanvullende stadslandbouw, aansluitend op de hierboven genoemde kavels. Hierdoor ontstaat in de Lutkemeerpolder een zeer gevarieerd en wenselijk programma, met zowel de broodnodige ruimte voor Amsterdamse bedrijven, voorzieningen en recreatie als een aantrekkelijk stadslandbouwgebied van tientallen hectares. Al deze functies dragen bij aan de complete stad die het college nastreeft. Zie bijlage 1 voor een kaart met kansen en bijlage 2 voor een tabel met stadslandbouw in de Lutkemeerpolder in hectares).

¹ Business Park Amsterdam Osdorp

Aanleiding

Tijdens de vergadering van de raadscommissie RO op 3 juli 2024 hebben GroenLinks, PvdA en Partij voor de Dieren de wethouder Grond en Ontwikkeling gevraagd te onderzoeken of er meer ruimte voor stadslandbouw in de Lutkemeerpolder kan worden gecreëerd. Deze vraag is onlosmakelijk verbonden met de ingezette wijziging van het bestemmingsplan en de ontwikkeling van het bedrijventerrein BPAO. Ik hanteer hierbij de volgende drie uitgangspunten:

- Stadslandbouw biedt ecologische, productieve en sociale waarden voor onze stad.
- Bedrijven zijn met het leveren van diensten en producten van vitaal belang voor het functioneren van onze stad en bieden daarbij werkgelegenheid en opleidingsplekken.
- Een gezond vereveningsfonds maakt investeringen in onze kwetsbare wijken en betaalbare woningbouw in de stad mogelijk.

Langs deze uitgangspunten heb ik het totaalpakket aan voorstellen en ideeën beoordeeld. Daarbij heb ik met relevante partijen gesproken. In deze brief informeer ik u over mijn besluit.

De huidige inrichting van de Lutkemeerpolder

De Lutkemeerpolder ligt aan de westelijke grens van de gemeente, grenzend aan de Haarlemmer Ringvaart. De polder is ongeveer 220 hectare groot en biedt ruimte aan diverse functies, zoals natuur, bedrijven en (stads)landbouw. Ook begraafplaats Westgaarde en een nutstuinencomplex bevinden zich in deze polder. Langs de Lutkemeerweg staan woningen en enkele bedrijven. Al deze functies dragen bij aan de complete stad die Amsterdam wil zijn.

De gemeente werkt vanuit twee opgaven aan projecten in de polder: de ontwikkeling van het bedrijventerrein in twee fasen (BPAO) en de ontwikkeling van Tuinen van West, een recreatiegebied met stadslandbouw en natuur.

Het eerste deel van het bedrijventerrein in de Lutkemeerpolder is sinds 2003 ontwikkeld. Inmiddels zijn alle kavels uitgegeven. Het is een gemengd bedrijventerrein met productie, dienstverlening en distributie. Voorbeelden van bedrijven in de Lutkemeerpolder zijn ANWB-pechhulp, een distributiebedrijf voor medicijnen, een dierenarts, een bakkerij, een bloedbank en schoonmaakbedrijven.

Het tweede deel van het bedrijventerrein wordt samen met SADC (Schiphol Area Development Corporation) ontwikkeld via de zogenaamde GEM (Gemeentelijke Exploitatie Maatschappij). De gemeente heeft in deze ontwikkeling 50% zeggenschap. Het project is in uitvoering, en er zijn vijf bedrijfspanden in ontwikkeling. De kavels zijn bouwrijp en de infrastructuur is deels aangelegd. Het bedrijventerrein ontwikkelt zich van Schiphol-gebonden naar regio- en Amsterdam-bediend. Om verkeersbewegingen te beperken, worden in de partiële herziening van het bestemmingsplan juridisch-planologische beperkingen opgelegd aan de bedrijfscategorieën. Hierdoor zal er geen plek meer zijn voor grootschalige logistieke/distributiebedrijven op de resterende bouw kavels.

Partiële herziening van het bestemmingsplan

De gemeente Amsterdam bereidt een partiële herziening voor van het bestemmingsplan Lutkemeerpolder (2013). Aanleiding hiervoor was de motie van de voormalige leden Nuijens en Geenen inzake het uitwerken van meerdere scenario's voor het behoud van (zoveel mogelijk van) zorgboerderij De Boterbloem uit 2018 (nr. 316). Met de gemeenteraad is afgesproken om het plan voor het bedrijventerrein aan te passen. Aan de één hectare van boerderij De Boterbloem worden twee hectare toegevoegd. Daarnaast wordt circa één hectare aan de noordoostkant van het plan toegevoegd aan stadslandbouwkavel N5.

Dit is de kavel die onlangs via een tender beschikbaar is gesteld voor de ontwikkeling van stadslandbouw door de winnende inschrijving van 14 partijen, waaronder Voedselpark Amsterdam. Deze extra hectare wordt gekocht van de GEM Lutkemeer. De GEM hanteert hiervoor een lage agrarische grondprijs. Het zal om circa € 100.000 gaan dat ten laste komt van het Vereveningsfonds. Deze kosten blijven relatief laag, omdat er momenteel wordt gerekend met de prijs van landbouwgrond. Als er behoefte ontstaat om nog meer stadslandbouw te realiseren in BPAO, zal er echter gerekend worden met een aanzienlijk hogere prijs: de prijs voor bedrijventerreinen. Dit gaat ten koste van de gebiedsontwikkeling. Verder zijn de bouwkvavels voor bedrijven aangepast en is een waterpark opgenomen in het plan. Dit staat in het vastgestelde aangepaste stedenbouwkundig plan en is in procedure gebracht als partiële herziening. Hiermee komt er ruimte voor méér stadslandbouw in de Lutkemeerpolder. Deze partiële herziening moet nog door de gemeenteraad worden goedgekeurd.

Boerderij De Boterbloem krijgt na de vaststelling van de gedeeltelijke herziening de beschikking over drie hectare in plaats van één hectare. Op de N5-kavel komt negen hectare beschikbaar in plaats van acht hectare. De GEM stelt twee hectare zonder financiële tegenprestatie ter beschikking aan De Boterbloem.

Scenario's stadslandbouw

Bij de zoektocht naar meer ruimte voor stadslandbouw in de Lutkemeerpolder zijn in 2024 door raadsleden van PvdA, GroenLinks en Partij voor de Dieren verschillende scenario's aangedragen (zie bijlage 3 voor een overzicht van de verschillende scenario's). Vier daarvan projecteren stadslandbouw op bouwkvavels die bestemd zijn voor bedrijven en eigendom zijn van de GEM. Tijdens gezamenlijke gesprekken kwam "scenario drie" in beeld, dat betrekking heeft op verpachte gronden van de gemeente Amsterdam waar nu reguliere intensieve akkerbouw plaatsvindt (Tuinen van West, kavel N6).

SADC geeft aan geen ruimte meer te zien na de eerdere wijziging van het plan voor het bedrijvenpark. Nogmaals bedrijfskvavels omzetten in stadslandbouw onttrekt de benodigde ruimte voor bedrijven in een kwalitatief hoog bedrijventerrein en leidt tot sterk dalende opbrengsten. (bijlage 5)

Deze bouwkvavels zouden met een nieuwe bestemmingsplanwijziging moeten worden omgezet van de huidige bestemming "bedrijf" naar de bestemming "stadslandbouw". Deze wijziging zou

per hectare leiden tot een opbrengstendaling van circa €4,5 miljoen (verschil in grondwaarde tussen landbouw en bedrijf). In de bijlagen 3 en 4 zijn de verschillen per scenario inzichtelijk gemaakt.

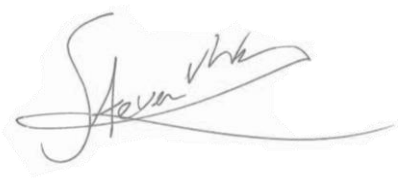
De scenario's waarbij kavels van de GEM Lutkemeer zouden worden omgezet naar stadslandbouw zijn onderzocht. Om de waarde van stadslandbouw te concretiseren is een Brede Welvaartscan gemaakt. Een instrument waar de gemeente mee experimenteert. Zie hiervoor de bijlagen 6, 7 en 8.

Een dergelijke belasting van het Vereveningsfonds vind ik onacceptabel gezien de ambities in onze stad ten aanzien van de complete stad. Daarom kies ik dan ook voor scenario 3. De kosten die hierbij gemaakt worden komen ten laste van het Vereveningsfonds.

Conclusies

In de Lutkemeerpolder is ruimte voor veel verschillende functies die essentieel zijn voor de complete stad. Ook stadslandbouw maakt daar integraal deel van uit. De afgelopen jaren zijn grote stappen gezet ten gunste van stadslandbouw. Met de groei van stadslandbouw in de Lutkemeerpolder, van 1 hectare in het oorspronkelijke plan zijn we inmiddels naar 26 hectare in de nabije toekomst, en de ontwikkeling van het bedrijventerrein, ontstaat er een balans tussen de verschillende belangen van de stad.

Met vriendelijke groet,



Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen

1. Bijlage 1 Kaart met kansen stadslandbouw
2. Bijlage 2 Tabel oppervlakte voor stadslandbouw in de tijd met toelichting
3. Bijlage 3 scenario's stadslandbouw
4. Bijlage 4 verschil opbrengsten per scenario
5. Bijlage 5 brief SADC
6. Brede Welvaart Scan
7. Reactie gemeente Amsterdam Brede Welvaart en Serious game
8. Reactie VPA Brede Welvaart en Serious Game