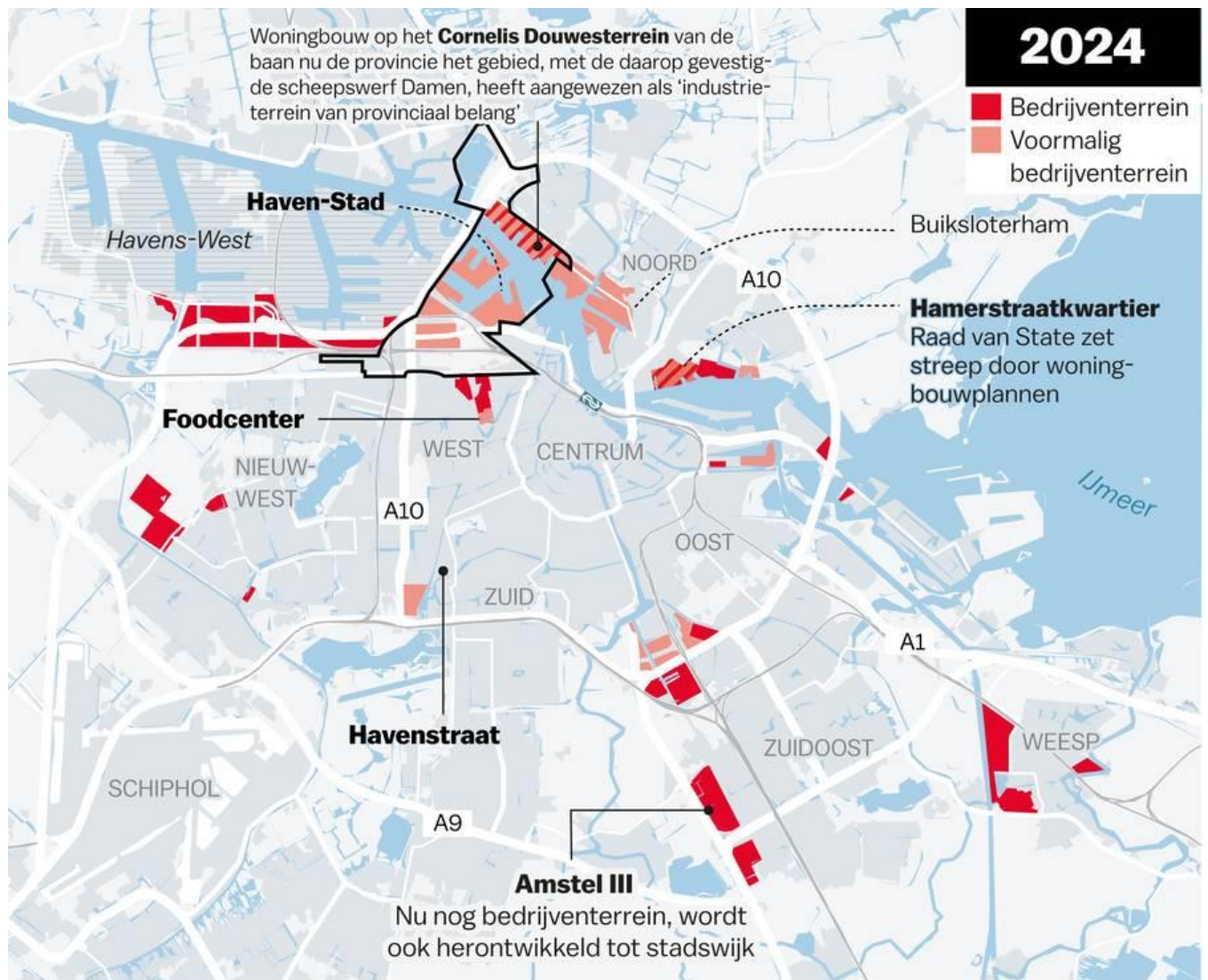


21 september 2024

De tijd dat bedrijven worden weggepest zodat er huizen gebouwd kunnen worden, is voorbij in Amsterdam

Jarenlang slokten gemeenten – Amsterdam voorop – bedrijventerreinen gulzig op om de wooncrisis te temmen. Maar dat is afgelopen. Bedrijven slaan terug – en Den Haag steunt hen. Overal in de stad vallen woningplannen op bedrijventerreinen als dominostenen om.

Herman Stil



‘Na vijf jaar betrokkenheid bij Foodcenter Amsterdam (FCA) neem ik afscheid. Er zijn prachtige plannen voor een duurzaam bedrijfsterrein. Helaas zijn die door diverse omstandigheden bij lange na niet zover als bij mijn aanstelling was voorzien. Dat doet me verdriet.’ Was getekend, Dertje Meijer, directeur van het Foodcenter.

Haar vertrek deze maand zat sowieso in de pen. “Ik had een aanstelling voor vijf jaar,” licht ze toe. “Die periode is afgelopen, daar zit niets achter. Maar doordat [afgesproken zaken](#) steeds niet gebeuren, kreeg mijn werk steeds minder inhoud.”

De voormalige Centrale Markthallen aan de Jan van Galenstraat – decennialang de uitvalsbasis voor bedrijven die de stad van eten en drinken voorzien – zijn op aandringen van de gemeente grondig gecoupeerd om de bouw van 1700 woningen mogelijk te maken.

De eerste gebouwen zijn al gesloopt. Maar de bijbehorende gemeentebelofte dat ondernemers op een kleiner stuk kunnen blijven in ‘intensieve nieuwbouw’, komt maar niet van de grond.

“Toen ik begon, zou het nieuwe Foodcenter in 2027 klaar zijn,” zegt Meijer. “De ondernemers hebben grond en gebouwen afgestaan voor woningbouw. Ze verwachten iets terug te krijgen maar dat komt steeds niet. Ze [voelen zich overgeleverd](#) aan projectontwikkelaars.”

“Die hebben van de gemeente mijlpalen meegekregen. Nu men die niet haalt, grijpt de stad niet in. Die zegt: ondernemers en ontwikkelaars moeten er maar samen uitkomen. Grote ondernemers overleven dit wel, of vertrekken. Kleinere bedrijven komen in de knel. Een aantal ondernemers zegt al: dit maak ik niet meer mee.”

Helpt bedrijventerreinen verdwenen

Wat in Amsterdam-West speelt, speelt overal in stedelijk Nederland. Sinds 2013 is volgens Rabobank de helft van de stadsterreinen voor kleine bedrijvigheid verdwenen. In die periode werden zo’n 35.000 woningen op (voormalige) bedrijventerreinen gebouwd.

Dit jaar, rekende vakblad *Cobouw* onlangs uit, staat een record van 5000 nieuwbouwhuizen op bedrijventerreinen op stapel, twee keer zoveel als in 2019. Zo’n duizend daarvan in Amsterdam, vooral in Noord. De komende twee jaar wordt in de hoofdstad gebouwd aan nog eens 1750 woningen op bedrijventerreinen, plus 450 in Duivendrecht, in buurgemeente Ouder-Amstel.

Bedrijvigheid wordt geacht te verkassen naar werkgebieden aan de rand van de stad, in de regio of in het groen, [zoals in de Houtrak-](#) of Lutkemeerpolder. Maar die plekken zijn vooral bedoeld voor grote bedrijven, grootschalige distributie, of logistiek met een knipoog naar Schiphol, [en niet geschikt voor stadsdistributie](#).

Loodgieters, schilders, voedselleveranciers, aannemers en pakketbezorgers staan in de kou. Ook doordat vanwege het nijpende tekort aan bedrijfsruimten (in Amsterdam staat minder dan 2 procent leeg) de huren steeds verder oplopen.

Besmet

“Bedrijfsterreinen lijken wel besmet,” zegt Cees-Jan Pen, lector Ondernemende regio aan hogeschool Fontys en lid van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur. “Zeker in Amsterdam. Het gaat stevast over die lastige bedrijven en die vieze industrie die moeten inschikken omdat de woningnood zo hoog is.”

“Om een stad draaiende te houden, hebben we loodgieters, schilders, klusjesmannen en bouwbedrijfjes nodig. Plus stadsdistributie om restaurants en winkels van voorraad te voorzien. Die behoren tot het weefsel van de stad maar worden nu over de gemeentegrenzen geduwd.”

En daarmee veel werkende Amsterdammers waarvan de helft praktisch opgeleid is, op mbo-niveau of lager. Pen: “Mensen die in de maakindustrie, onderhoudssector of logistiek en distributie werken. In feite zegt het gemeentebestuur dat voor hen geen plek meer is in de stad.”

“Het is vreemd dat politieke partijen die opkomen voor de arbeider en het klein- en middenbedrijf, zich alleen druk maken over sociale woningbouw. Niet over dit soort sociale bedrijvigheid die betaalbare bedrijfsruimte nodig heeft.”

Bouwstop

Pen pleitte twee jaar geleden voor een tienjarige bouwstop op bedrijventerreinen, vooral als noodkreet. “Beter zou zijn: stel een keihard percentage vast,” zegt hij nu. “In elk stadsdeel verplicht zoveel procent ambachtelijke bedrijvigheid en betaalbare bedrijfsruimte. Ook in nieuwbouwwijken. Waarom doet Amsterdam dat wel voor sociale woningbouw (tenminste 40 procent) maar niet voor bedrijfsruimte?”

Dat de Amsterdamse wethouder economische zaken Sofyan Mbarki (PvdA) eerder dit jaar het roer vocaal omgooide met de belofte geen bedrijventerreinen meer te offeren aan woningbouw, is volgens Kees Noorman, directeur van ondernemersvereniging Oram, ‘een lege huls’.

“Ik zie dat niet als geschenk aan de economie van de stad. Er wordt niets gezegd over al die bedrijventerreinen die al verdwenen zijn. En alle bestaande transformatieprojecten zijn uitgezonderd; Haven-Stad, Hamerkwartier, Foodcenter, Havenstraat, Amstel III. Er is straks weinig meer over om te beschermen.”

Sterker nog: er moet bij om de stad draaiende te houden. Uit een regionale inventarisatie blijkt dat in het groeiende Amsterdam tot 2040 behoefte is aan 400 hectare nieuw bedrijfsterrein. In de hele regio gaat het om een tekort van 600 tot 1100 hectare.

Het gemeentebestuur denkt dat op te lossen door in nieuwbouwwijken wonen en bedrijvigheid te combineren, precies wat er nu misgaat op het Foodcenter. Noorman: “Het gemak waarmee wordt gepraat over de combinatie wonen en werken is belachelijk. Dat kan op de Zuidas. Bedrijven waar wordt gehamerd, geboord en met busjes af en aan gereden, passen niet in een woonwijk.”

Grasvelden vol madeliefjes

“Bedrijfsterreinen zijn haarlemmerolie voor de stad,” zegt Noorman. “Maar de Stopera houdt vast aan een utopisch gevoel van een inclusieve, circulaire stad en presenteert dat alsof het om grasvelden vol madeliefjes gaat. Maar circulaire bedrijvigheid is niets anders dan afvalverwerking.”

“Dat zijn bedrijven die spullen uit elkaar halen en weer in elkaar zetten, koperen leidingen omsmelten of bouwmaterialen vernalen. [Met herrie en overlast](#). En dat wil Amsterdam combineren met woonwijken.”

Het bedrijfsleven was jaren roepende in de Amsterdamse bedrijfsterreinwoestenij. Maar inmiddels niet meer. Deze week trok provincie Noord-Holland, op voorspraak van het Rijk, de Amsterdamse plannen om op het Cornelis Douwesterrein in Noord een woonwijk met 9600 huizen te bouwen [uit handen van de stad](#) om de daar gevestigde scheepswerf Damen te beschermen.

Die ingreep kan ook gevolgen hebben voor hoofdstedelijke woonwensen voor 70.000 woningen in de rest van het havengebied die binnen de milieuzones van de werf – [of andere havenbedrijven](#) – liggen.

Ook juridisch zit Amsterdam klem. Dit voorjaar haalde de Raad van State tweemaal [een streep door de bouw](#) van per saldo 2050 woningen in het Hamerkwartier in Amsterdam-Noord, omdat niet voldoende rekening was gehouden met de aanwezigheid (toch al 120 jaar) van chemiefabriek Albemarle (voorheen Ketjen). Daardoor staan ook de plannen voor nog eens 4500 huizen in het gebied op de tocht.

Vaker de macht grijpen

Noorman juicht verder ingrijpen toe. “Wij hopen dat ze vaker de macht grijpen. Net als wij zijn ook provincie en Rijk wel klaar met praten met het stadsbestuur. Bedrijfsterreinen zijn onderdeel van het nationaal weefsel, maar Amsterdam gedraagt zich als het eerste het beste dorp en kijkt alleen naar het eigenbelang.”

Dat buiten de hoofdstad een andere wind waait, bleek ook op Prinsjesdag waar het kabinet-Schoof het uitgebreid opnam voor het behoud van bedrijfs- en industrieterreinen waar ‘meer dan de helft van de totale werkgelegenheid en het overgrote deel van de toegevoegde waarde van de Nederlandse economie wordt gerealiseerd’.

Het kabinet zet zich in het vervolg bij grootschalige woningbouwplannen in voor een ‘integrale aanpak met toekomstbestendige en betaalbare bedrijventerreinen’.

“Het Rijk heeft zich nooit zo duidelijk uitgesproken,” zegt adviseur en emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. “Het regeerakkoord meldt duidelijk dat terreinen met een zware milieucategorie (met geluids- en milieuoverlast, red) beschermd moeten worden. Den Haag grijpt de regie en dat zal Amsterdam moeten accepteren.”

Handdoekje leggen

De Zeeuw ziet de nieuwe koers als ‘onderdeel van het gevecht om de ruimte’ waar woningbouw ondanks de wooncrisis niet langer overal absolute voorrang krijgt. “Iedereen

legt nu snel zijn handdoekje neer: economie, landbouw, woningbouw, defensie. En niemand krijgt meer voorrang.”

Blijft de hamvraag waar al die nieuwe woningen – het vorige kabinet sprak van 900.000 waarvan 191.000 in Noord-Holland – dan wel moeten komen. De Zeeuw, jarenlang directeur bij gebiedsontwikkelaar BPD (Bouwfonds), ziet beperkt heil in ‘verdichten’; het opvullen van stedelijk gebied met woontorens, [bouwen in parken en groen](#) of het [‘optoppen’ van bestaande gebouwen](#).

“Het is onvermijdelijk dat je voor de grote woningbouwopgaven ook naar elders kijkt, op enige afstand van de stad. Net als tussen de jaren zestig en negentig, vergelijkbaar met de vinexwijken. Dan kom je in het groen terecht, in agrarisch gebied: Almere, Haarlemmermeer, Noord-Holland-Noord.”

Ook daar is volgens ondernemersvoorman Noorman ingrijpen van bovenaf nodig om de stad tot inkeer te dwingen. “Amsterdam vindt woningbouw buiten de eigen grenzen niet interessant. Dat levert geen inkomsten op qua grondverkoop en erfpacht. Als je naar de gemeentekas kijkt, zijn 15.400 woningen in de Coen- en Vlothaven veel lucratiever dan vijf bedrijven.”

Bedrijfsterreinen koesteren

Andere steden, Rotterdam, Den Haag en Zaanstad voorop, hebben de boodschap om bedrijfsterreinen te koesteren inmiddels begrepen. Dit voorjaar besloot Zaanstad woningbouw in de Achtersluispolder, pal naast Haven-stad, alsnog flink in te perken om de daar gevestigde bedrijven te beschermen.

Maar Amsterdam negeerde koppig alle tekenen aan de wand. Nadat Noord-Holland dit voorjaar de door Amsterdam geplande bouw van [windmolens bij de Noorder-IJplas](#) torpedeerde, probeerden college en burgemeester zelfs provincie en rijk te overtuigen de stad méér ‘beleidsvrijheid’ te geven: taken over te dragen op gebied van ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu en het toezicht op bestemmingsplannen.

Met het naar zich toetrekken van Amsterdamse woningbouwplannen in Noord heeft provincie Noord-Holland daar nu krachtig ‘nee’ op gezegd.