

02

23

HUP, DE HOOGTE IN

Om alle ruimteclaims in steden te kunnen accommoderen, zul je de hoogte in moeten. Maar veel maakbedrijven zien dat niet zitten. The New Farm in Den Haag laat zien dat gestapelde bedrijfsruimte voor 50 (maak)ondernemingen die in de zes bouwlagen een thuis hebben gevonden, wel degelijk een acceptabel alternatief is voor traditionele ruimtevreterende bedrijventerreinen.

P22



RUIMTE VOOR WERK ●

samenwerken aan
integrale verstedelijking

Provincie Zuid-Holland

9 NOVEMBER | ROTTERDAM

De behoefte aan stedelijke bedrijfsruimte groeit de komende jaren fors. Het gaat daarbij niet altijd om 'schone' bedrijvigheid. Maar in nagenoeg álle stedelijke regio's van Nederland komt ruimte voor werken door oprukkende woningbouw in de verdrukking.

Beide opgaven – ruimte voor werken en ruimte voor wonen – zijn even urgent. Sterker: ze hebben elkaar nodig. Wat heb je aan een woonstad zonder ruimte voor basale voorzieningen zoals bouw- reparatie- en installatiebedrijven, (last mile-) logistiek, verwerking van reststromen en maakindustrie?

Wat heb je aan een werkstad, zonder huizen?

**MELD
JE
AAN**

WWW.BTEVENT.NL

‘We kunnen
logistieke hallen in
een dijk bouwen,
zodat de logistieke
muur een soort wal is
die het water keert’

Lees het op pagina 39

BT #1 2023

BT is al 18 jaar de enige vaktitel over vestigingsklimaat en regionale innovatiekracht. BT staat stil bij trends rond digitalisering en verduurzaming in de breedste zin en legt uit hoe u kunt zorgen voor een betere vestigingsklimaat, om zo een optimale werkomgeving en -klimaat voor werknemers en bedrijven te creëren. BT zoekt naar de nieuwste ontwikkelingen, innovaties en projecten en biedt tools waarmee u een sterkere regionale economie bouwt. Effectief en resultaatgericht.

Doelgroepen

BT is het blad voor marktpartijen, strategen, ontwikkelmaatschappijen en beleidsmedewerkers die zich bezighouden met het verbeteren van het vestigingsklimaat en regionale economie. Het is de vaktitel voor beslissers werkzaam bij publieke, private en kennispartijen.

Uitgever

ELBA\REC, Edgar van Eekelen

Contactgegevens

ELBA\REC
Paulus Borstraat 41
3812 TA Amersfoort
033-8700 100

www.bt-media.nl
LinkedIn tiny.cc/btlinkedln
Twitter @VakbladBT
Redactie j.dubbeld@elba-rec.nl
Advertenties e.vaneekelen@elba-rec.nl
Abonnementen abonnementen@elba-rec.nl

Redactie Marcel Bayer (hoofddredacteur), Hans Bouwman (eindredacteur), Julian Dubbeld (vakredacteur), Jan Jager (vakredacteur), Bas Dijkhuizen (vakredacteur)

Art direction en vormgeving Sandra Grutter
Productie Veldhuis Media B.V. in Meppel

Crossmediaal

BT is meer dan een vakblad. Het is een platform voor iedereen die zich bezighoudt met economie en ruimte. BT is de uitgever van het boek BT Circular Economy, verschillende specials en digitale brochures. BT is organisator van doorlopende masterclasses, het jaarlijkse BT Event, de Circular Economy Awards en verschillende studiereizen. Daarnaast is BT ook communicatiepartner voor de promotie van bedrijventerreinen via digitale brochures en langlopende communicatietrajecten.

© ELBA\REC, Amersfoort

ELBA\REC is de media- en communicatiespecialist voor stedelijke ontwikkeling, economie en vastgoed. Uiteenlopende doelgroepen vertrouwen voor hun informatie en opinievorming op onze onafhankelijke vakmedia. Dagelijks bouwen wij verder aan onze netwerken en specialistische kennis. Wij zijn in staat inhoudelijke communicatie te verzorgen op basis van onderscheidende marketingstrategieën om een passend resultaat te behalen voor uw project of organisatie. Zo verbinden wij overheid, markt, wetenschap én publiek en biedt ELBA\REC perspectief



Al zorgt voor een nieuwe vraag naar maakruimte

Ruimte voor werk staat op de agenda. Maar niets is zo veranderlijk als het fenomeen werk. Bij elke nieuwe technologische revolutie wordt wel het einde van werk aangekondigd, of in elk geval het eind van complete economische sectoren. Ik doe daar graag aan mee. Al was het maar omdat het denken in scenario's je geest scherpt. Maar als één zekerheid is in het leven naast geboren worden en doodgaan, is dat werk nooit zal verdwijnen. Om de doodeenvoudige reden dat werk zin geeft aan het leven.

De nieuwe loot aan de boom van de technologische revolutie heet AI. Bij ons op de zaak resulteerde dit in felle discussies. Het ging over de inzet van chatrobots voor ons eigen werk. Maar het ging vooral ook om 'de stad'. Al verandert werk en daarmee ook de vraag naar ruimte voor werk. En 'de stad' zal als werkplaats moeten mee veranderen. Waarom heb je nog een Zuidas nodig als die advocaten die nu nog in de glanzende torens werken het nieuwe proletariaat worden? Of we in elk geval met de helft van het huidige aantal advocaten toe kunnen?

Een architect die ik in Londen sprak, bezwoer mij dat die spreekwoordelijk advocaten en financieel adviseurs straks geen dikke dossiers meer hoeven samen te stellen. Die gaan dingen maken! Al resulteert daarom ironisch genoeg tot een nieuwe vraag naar maakruimte. Het is een interessante gedachte. Daar tegenover staat een school die gelooft dat het allemaal zo hard niet loopt. En de stad zal al helemaal niet veranderen. Kijk naar de Grachtengordel. Die voorziet toch al 400 jaar in een behoefte aan ruimte, zonder dat er getornd moest worden aan de vorm? Zeker waar. En gelukkig is toerisme de snelst groeiende industrie ter wereld, die nooit teloor gaat. Europa zal haar blijven floreren, al was het als museum. Maar als bedrijventerreinen-mensen kunnen we maar beter leren van de Grachtengordel. Tijdens een presentatie kwamen de principes van Vitruvius voorbij. Volgens deze Romeinse architect is goede architectuur gebaseerd op drie principes: schoonheid, stevigheid en bruikbaarheid. Maar dat is nu juist waar het op veel bedrijventerreinen vaak aan ontbreekt, met gebouwen die voor één enkele functie zijn neergezet. Er zullen nog vele revoluties komen. Een goed ontworpen bedrijventerein zou ze allemaal moeten overleven.

Jan Jager
Vakredacteur

Thema: Werken onder hoge ruimtedruk

Tussen behouden en benutten

Als érgens ruimteclaims samenkomen, dan is het wel in Zuid-Holland. Het is de dichtstbevolkte provincie van Nederland, waar bijna een kwart van het bruto nationaal product (bnp) wordt gerealiseerd. Hoe borgt de provincie ruimte voor vitale economische functies te midden van ander ruimteclaims?

THEMA | Jan Jager
16

The New Farm: flexibiliteit en maatwerk cruciaal

Een maakbedrijf op de derde verdieping? Veel ondernemers zien het niet zitten. The New Farm in Den Haag bewijst het tegendeel. Voor het zes verdiepingen tellende bedrijfsverzamelgebouw is een wachtlijst.

THEMA | Judith Schotanus en Bram Heijker
22

Van bedrijventerreinen tot werklocaties in de stad

Er wordt soms 'likkebaardend' gekeken naar binnenstedelijk gelegen en relatief oude gemengde bedrijventerreinen. Maar juist die zijn weer heel belangrijk voor de werkgelegenheid van praktisch-geschoolden op de stedelijke arbeidsmarkt.

THEMA | Gerlof Rienstra
28

Mixed feelings bij het gemeente binnenstedelijk bedrijventerrein

Binnenstedelijke bedrijventerreinen staan onder druk. In veel steden zijn er ambities om ze te mengen, te verdichten en te transformeren. Wonen en werken moeten meer hand in hand gaan. Maar lukt dit ook?

THEMA | Steven Stolk en Wouter Onclin
32

Hoofdstedelijke werkcorporatie moet voorzien in huisvesting voor 'productieve mkb'

De gemeente Amsterdam heeft een verkenning laten uitvoeren voor de opzet van een vastgoedorganisatie voor het 'productieve mkb'. Hoe moet deze werkcorporatie vorm gaan krijgen?

THEMA | Bas Dijkhuizen
36

Stedelijke transformatie in Groot-Amsterdam: de grens in zicht?

De gemeente Zaanstad schroefde woningbouwambities in bedrijvengebied Achtersluispolder terug tot maximaal 1250 huizen, in plaats van de aanvankelijk geplande 9000. Of Zaanstad daarmee een trend in gang zet, valt moeilijk te voorspellen. Aan de overzijde van het Noordzeekanaal botsen woningbouwambities met de belangen én de rechtpositie van zittende ondernemers.

FEATURE | Jan Jager
8

'Ik proef breed draagvlak bij de gemeenten'

Terwijl landelijk beleid op het gebied van grootschalige logistiek op zich laat wachten, verbiedt de provincie Noord-Brabant de vestiging van XXL-logistiek op 'ongewenste locaties'. 'Wij zijn eigenlijk een proeftuin voor de landelijke politiek in Den Haag', zegt de Noord-Brabantse gedeputeerde Erik Ronnes.

INTERVIEW | Julian Dubbeld
38

Campusreis 2023: hybride leer-werkomgevingen cruciaal voor economie

Als er één centrale boodschap was die doorklonk tijdens de Studiereis Innovatieve Werklocaties en Campussen die vakblad BT en TwynstraGudde afgelopen april samen hielden, dan is het wel dat bedrijfsomgevingen een belangrijke katalysator zijn voor een leven lang leren

REGIONALE ECONOMIE | Jan Jager
42

EN VERDER

Pagina 08 Actueel | Pagina 12 Nieuws van de SKBN | Pagina 27 Column Boudewijn Kuijl

Landelijke beleidslijn tegen verdozing loopt vertraging op

Het wil nog niet vlotten met de beleidslijn om de komst van nieuwe grootschalige distributiecentra op “ongewenste plekken” te voorkomen. De definitieve versie van de beleidslijn had in maart klaar moeten zijn, maar is verschoven naar dit najaar. Debet aan deze vertraging zijn de Provinciale Statenverkiezingen. ‘De timing van de verkiezingen half maart was een ongelukkige.’

De logistieke sector met Transport en Logistiek Nederland (TLN), verladersorganisatie Evefonedex en de Logistieke Alliantie voorop, dringen al geruime tijd bij de overheid aan op meer duidelijkheid wat betreft de regelgeving voor de vestiging van grootschalig logistiek vastgoed in Nederland. Er wordt veel onderzoek gedaan en gediscussieerd, maar de zogeheten Grip-beleidslijn, die uitein-

delijk moet zorgen voor de gewenste duidelijkheid, is er nog altijd niet. Ook het recente nationale debat getiteld “Is er nog ruimte voor logistiek in Nederland” bracht weinig nieuwe inzichten.

Tijdens de bijeenkomst in de Gelderlandfabriek in Culemborg discussieerden de vastgoedsector, bedrijfsleven, overheden, onderwijs, wetenschap op 21 april over de toekomst van logistiek in Nederland. Het debat was een initiatief van het College van Rijksadviseurs (CRa) en Dilas (Dutch Industrial & Logistic Association), de vorig jaar september opgerichte branchevereniging van vastgoedbedrijven in de logistieke en industriële sector.

Nieuwe aanpak formuleren

Binnen “Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen” werken de ministe-

ries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Economische Zaken en Klimaat en de provincies in opdracht van de Tweede Kamer sinds eind vorig jaar samen aan een nieuwe aanpak voor de vestiging van grootschalige distributiecentra. Ook geldt de beleidslijn voor nieuwe vestigingen van grootschalige productiebedrijven, bouw- en maakindustrie, datacenters en fabrieken voor hernieuwbare energieproductie. De opgave is om voldoende, geschikte ruimte met kwaliteit voor nieuwe bedrijventerreinen te reserveren en tegelijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande terreinen.

Brede consensus

Wie meer duidelijkheid verwacht had over de stand van zaken van deze beleidslijn kwam bedrogen uit in de Gelderlandfabriek. De bijeenkomst was

“therapeutisch van aard” en vooral bedoeld om meer begrip te creëren tussen de sector en overheid. Op dat vlak kan dit debat over de toekomst van de logistiek beschouwd worden als een succes, zei Tim Beckmann, Dilas-bestuurder en CEO van logistiek vastgoedontwikkelaar Intospace tijdens de bijeenkomst. Beckmann is met name tevreden over het feit dat de landelijk overheid en provinciale en gemeentelijke overheden ruim vertegenwoordigd waren tijdens het debat. ‘Zij hebben duidelijk gemaakt ons serieus te nemen als gesprekspartner. Deze bijeenkomst is een mooie eerste stap voor verdere gesprekken over het mooier maken van Nederland en het inpassen van duurzame en maatschappelijk verantwoorde industriële en logistieke activiteiten daarin. Dat daar ruimte voor moet blijven, is iets waarover brede consensus bestaat. Bij dit debat is dat benadrukt en dat is een basis voor een verdere dialoog.’

Gezond verstand

Beckmann stelt verder dat de bijeenkomst ook een moment was om te laten zien dat de logistieke sector van goede wil is om een positieve bijdrage te leveren en te zoeken naar oplossingen voor de “verdozingsdiscussie”. Die discussie vindt volgens de Intospace-CEO vooral plaats op basis van emotie en niet op basis van gezond verstand. ‘De goederenwaarde die door Nederland gaat bedraagt 1100 miljard euro. Direct en indirect maakt dit een derde van onze economie uit, terwijl bedrijventerreinen in Nederland maar 2 procent van het land beslaan. Van dit percentage bestaat maar 2 procent uit grootschalige distributie. Distributiecentra nemen dus maar een fractie van het landgebruik in, maar krijgen wel onevenredig slechte pers.’

Ketens onder druk

Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving Wouter Veldhuis bij het CRa, die anderhalf jaar geleden nog pleitte voor een totale bouwstop van XXL-distributiecentra, sprak dit niet

tegen. Volgens Veldhuis leven we in een tijd van ongekende overvloed in ‘Nederland Distributieland’. ‘Dat was lange tijd het leitmotiv. Het heeft veel gebracht, maar ketens staan onder druk. De wereld van open grenzen wordt inmiddels ingezet als middel om te chanteren. Met als gevolg dat ketens juist kwetsbaar worden.’

De rijksadviseur stelde dan ook hardop de vraag aan de sector of lineaire ketens verder worden uitgerekt of dat de sector een fundamentele rol gaat spelen in de circulaire economie. ‘Dat betekent niet dat de sector terug in het hok moet, maar ketens moet gaan reorganiseren.’

De bijeenkomst in Culemborg vormt voor het CRa desalniettemin een aanknopingspunt voor een nieuw advies, dat voor de zomer verschijnt, over de toekomst van logistiek in Nederland. In dit advies worden ook de gesprekken meegenomen die het college de afgelopen tijd voerde met bedrijven, overheden, kennisinstituten en het maatschappelijk middenveld.

Contouren beleidslijn

Nu is het wachten op de definitieve beleidslijn. Die had in het eerste kwartaal van dit jaar klaar moeten zijn, zoals minister Adriaansens eind vorig jaar in een brief aan de Tweede Kamer liet weten. De contouren van de beleidslijn liggen klaar. Omdat er verschillende zaken nog moeten worden uitgezocht en verkend tussen onder andere provincies, IPO (Interprovinciaal Overleg), VNG en het Rijk komt de definitieve beleidslijn eind dit jaar.

Slechte timing

‘Ruimtelijke ordening is complex. Er is onvoldoende tijd geweest om de consequenties en de benodigde instrumentatie geheel te doorgronden. Daarvoor ligt een belangrijke verantwoordelijkheid bij provincies en dan was de timing van de provinciale verkiezingen een ongelukkige’, zegt Margreet Verwaal, senior beleidsmedewerker Ruimte bij het ministerie van

Economische Zaken. Voormalig gedeputeerden die 8 maart een beslissing konden nemen, hebben dit volgens Verwaal niet gedaan omdat een week later al de verkiezingen waren. ‘Gedeputeerden wilden in verband met een mogelijke opvolging niet over hun graf regeren. Ik denk dat dit niet gek is geweest, ook gezien de complexiteit van dit proces; de stappen die nog gemaakt moeten worden moeten zorgvuldig en in goede samenwerking tot stand komen. Het is nu zaak om met de nieuwe gedeputeerden weer verder te gaan met elkaar. Inzet moet zijn dat logistiek nodig en belangrijk is voor Nederland en dat daar in de toekomst ruimte voor blijft. Tegelijkertijd hebben partijen ook aangegeven dat dit netter en kwalitatief beter kan dan tot op heden het geval is geweest.’

Ruimtelijke ordening sluitpost

Daar zijn alle betrokkenen het over eens, maar de complexiteit is volgens Verwaal het vaststellen van een uniforme werkwijze voor de provincies bij de uitvoering straks van de beleidslijn. ‘Dat is ook de wens van de Tweede Kamer. Dat vereist dat er bijvoorbeeld rondom de eisen voor ruimtelijk kwaliteit duidelijke afspraken worden gemaakt, die het algemene niveau van kwaliteit omhoogtillen. Er moet niet een situatie ontstaan dat partijen naar bijvoorbeeld Zeeland uitwijken omdat daar de eisen van heel andere aard en daarmee goedkoper zijn dan bijvoorbeeld in Utrecht.’ Belangrijkste vereiste is het vastleggen van de afspraken in de beleidslijn, benadrukt de EZK-beleidsmedewerker. ‘Complex daarbij is dat de belangen over en weer verschillen. Daar moeten de verschillende overheden uit zien te komen. Dat is ingewikkeld, vooral ook omdat de formatiegesprekken voor de provinciebesturen nog altijd gaande zijn. Wat daarbij ook meespeelt, is dat binnen de ruimtelijke ordening economie vaak een sluitpost is. We moeten daarbinnen nog de nodige hobbels nemen.’

Jan Jager en Bas Dijkhuizen



Foto spandoek stop verdozing: Bron: ANP

Stedelijke transformatie in Groot-Amsterdam: de grens in zicht?

AUTEUR Jan Jager

Bedrijventerrein Achtersluispolder blijft gewoon een bedrijventerrein. Voorlopig althans. De gemeente Zaanstad schroefde de woningbouwambities in het bedrijfengebied terug tot maximaal 2.500 huizen in plaats van de aanvankelijk geplande 9000. Gemeentelijke woningbouwambities lijken ook elders op grenzen te lopen waar ze stuiten op belangen én de rechtpositie van zittende ondernemers. Om transformatie te laten slagen zullen projecten zoveel mogelijk met zittende ondernemers vormgeven moeten worden, vanaf het prille begin. Maar dan nog kan niet iedereen tevreden worden gesteld.

H

et Zaanse college legde op 9 maart in een nieuwe aanpak voor de toekomst van bedrijfengebied Achtersluispolder voor aan de gemeenteraad. Of Zaanstad daarmee een trend in gang zet, valt nu nog moeilijk te voorspellen. In elk geval past de beslissing in een trend van toegenomen bewustzijn over het maatschappelijke belang van het borgen van ruimte voor werk, zoals verderop in deze editie van BT is te lezen. Met de koerswijziging wil de gemeen-

te Zaanstad praktisch geschoolde banen beschikbaar houden voor Zaanse werknemers. 'Zaanstad zoekt goede locaties om huizen te bouwen voor de eigen inwoners én voor de regio. Maar we hebben ook ruimte nodig voor groei en vernieuwing van bedrijvigheid', zegt wethouder Wessel Breunese in een verklaring naar aanleiding van het nieuwe 'concept perspectief' voor het gebied.



Op 150 meter afstand van katalysatorfabriek Albemarle in Amsterdam is een grote verdichting met woningen gepland, terwijl voor dit type chemische industriecomplexen door de VNG een richtafstand wordt geadviseerd van 700 meter tot woningbouw. Bron: Jan Jager

'Zaanstad zoekt goede locaties om huizen te bouwen voor de eigen inwoners én voor de regio. Maar we hebben ook ruimte nodig voor groei en vernieuwing van bedrijvigheid'

De gemeente Zaanstad zet nu enkel in op transformatie van de noordzijde van het gebied Achtersluispolder, terwijl de zuidkant voorbehouden blijft aan zwaardere industriële activiteiten. Woningbouw daar zou bovendien worden bemoeilijk door de contouren van de Petroleumhaven aan de overzijde van het Noordzeekanaal. Dat brengt het stranden van de woningbouwplannen op het Zaanse Hembrugterrein in

herinnering, vier jaar geleden. Onder meer Havenbedrijf Amsterdam en enkele ondernemingen in het Amsterdamse Havengebied vochten de woningbouwplannen op het voormalige VOC-eiland aan. Zij vreesden een beperking van hun uitbreidingsmogelijkheden als projectontwikkelaar ABC daar de geplande 1000 woningen zou bouwen, waarbij het zwaartepunt van de ontwikkeling aan de zuidkant beoogd was; dicht bij het

havengebied. Het Hembrugterrein bevindt zich in de milieuhinderzone van de Amsterdamse haven. De Raad van State oordeelde in 2019 dat het project alleen doorgang kan vinden als in de toekomst blijkt dat voor woningen een aanvaardbaar geluidsniveau kan worden bereikt. De bestuursrechter vernietigde het bestemmingsplan uiteindelijk op het verkeerd toepassen van de 'zeehaven-norm', die een extra geluidsbelasting op de woningen nabij de havenindustrie mogelijk zou maken.

Fairy tale

Ook in Amsterdam spelen de milieuhinderzones de belangrijkste belemmerende factor voor geplande woningbouw in Haven-Stad. Om de groei van de stad te kunnen accommoderen wil de hoofdstad het deel van de haven dat binnen de ringweg A10 ligt en voornamelijk in gebruik is als bedrijfengebied, transformeren naar een volwaardige woon-werkwijk met ruimte voor 70.000 woningen en 58.000 arbeidsplaatsen. Maar zittende industriële bedrijvigheid

op het westelijke deel van de IJ-oeveren zijn nog een sta-in-de-weg om die ambities te realiseren. Vier jaar geleden prees een panel van het gerenommeerde Urban Land Institute (ULI) de plannen van de gemeente Amsterdam. De stad had het internationale panel zelf uitgenodigd om een aantal dagen veldwerk te verrichten in het gebied dat Haven-Stad moet worden. Maar voorzitter Chris Choa voegde daar aan toe dat het te mooi is om waar te zijn. Hij bestempelde de ambitie als ‘fairy tale’, zolang er niet met de zittende bedrijven tot een vergelijk wordt gekomen, bijvoorbeeld over uitplaatsing naar een alternatieve locatie.

Planwolk

De ondernemers in de Coen- en Vlothaven (binnen de ringweg A10) die Choa en zijn team spraken, gaven aan zich overvallen te voelen. Zij zien zich volgens Ondernemersvereniging Regio Amsterdam (Oram) bedreigd in de voorzetting van hun activiteiten door de ‘planwolk’ die over het gebied is uitgerold, terwijl hen door de stad geen alternatief wordt aangeboden, zegt Oram-directeur Kees Noorman. In de ‘Agenda Ruimte voor Werk’, die de ondernemersvereniging afgelopen maart presenteerde, wordt gesteld dat op Amsterdamse bedrijventerreinen in 2019 nog 75 hectare uitgeefbare grond beschikbaar is. Die beschikbare ruimte concentreert op Sloterdijk III en IV en het (nog te ontwikkelen) Business Park Osdorp. ‘Bij business as usual zijn deze laatste kavels per 2026 uitgegeven’, aldus de Agenda. Tot 2040 loopt het tekort volgens de Bedrijvenstrategie Amsterdam uit 2020 op tot minimaal 150 hectare. Het grootste deel van de vraag naar nieuwe bedrijvigheid is transformatie-gerelateerd. Daarnaast verwacht de ondernemersorganisatie nog een extra ruimtebehoefte door energie- en circulaire transitie en door de eigen beoogde groei van de bedrijven.

Sommige bedrijven in de Coen- en Vlothaven hebben volgens Oram-directeur Noorman erfpacht tot 2080 afgekocht. Ze zullen daarom verleid moeten wor-

den om plaats te maken voor woningbouw. Maar hij stelt dat daarvoor bijna geen schuifruimte beschikbaar is. Noorman brengt de jaren zestig in herinnering, toenmalig wethouder economische zaken Joop den Uyl stelde destijds het nieuwe Westpoort-gebied beschikbaar om verplaatsing van de verouderde haven-gerelateerde bedrijvigheid aan de oostkant van de stad mogelijk te maken. ‘Amsterdam heeft meerdere ambities en grote opgaves, het is een complexe tijd en alleen al qua ruimtedruk niet te vergelijken met de tijd van Joop den Uyl’, stelt een woordvoerder van de gemeente Amsterdam. ‘Een van de strategische keuzes uit de Omgevingsvisie 2050 is om te groeien binnen grenzen. Dit houdt in een compacte verstedelijking zodat de landschappen buiten de stad open kunnen blijven. De groei van woningbouw – vanwege de enorme vraag – voorzieningen als bedrijvigheid en andere voorzieningen moeten dus zoveel als mogelijk opgevangen worden in de bestaande stad’, zegt de woordvoerder.

Woonwerkwijken

Die zegt zich niet te herkennen in het beeld dat over de belangen van zittende ondernemers wordt heengestapt, verwijzend naar een passage uit de Omgevingsvisie. Daarin staat dat in de transformatie van de bestaande bedrijventerreinen naar nieuwe (hoogstedelijke) woonwerkwijken nadrukkelijk wordt ingezet op het creëren van nieuw bedrijfsvastgoed, bedoeld voor de stadsverzorgende (creatieve en productieve) bedrijvigheid. ‘Door middel van bestuurs- en privaatrecht stuurt de gemeente erop dat ook daadwerkelijk dit type bedrijf een plek krijgt in dit nieuwe vastgoed’.

De woordvoerder spreekt ook tegen dat de stad geen ruimte beschikbaar heeft voor bedrijven die moeten verplaatsen. ‘Op de meeste bedrijventerreinen die getransformeerd worden, worden woonwerkwijken gerealiseerd, met de nodige ruimte voor bedrijvigheid. Ook kan de stad nog vrije kavels uitgeven, zoals op Sloterdijk Nieuw West en Business Park Amsterdam Osdorp. Daar-

naast zet de stad er op in om bedrijventerrein zelf te intensiveren, zoals op Sloterdijk Rhonepark en Amstel III Bedrijvenstrook, om op die manier meer ruimte voor verplaatsende bedrijven te kunnen bieden.’

Mixing to the max

Mixen met andere functies is volgens Noorman maar een beperkte oplossing, omdat de meeste bedrijven die nu in de Coen- en Vlothaven zitten, een hoge milieucategorie hebben en zich volgens hem slecht verhouden tot andere activiteiten. ‘Mixing to the max moet geen mantra worden’, zegt Noorman. Zelfstandig adviseur Jurriaan van den Eijkhof, auteur van bovengenoemde Agenda Ruimte voor Werk, wijst op het Foodcenter in Amsterdam dat momenteel getransformeerd wordt naar een woon-werkwijk. ‘Maar om daar om 5 uur ’s ochtend te gaan laden en lossen werkt niet met zoveel bewoners er omheen.’ Die bedrijvenunits gaan volgens Van den Eijkhof ingevuld worden door reclamebureaus, ontwerpbureaus, of hooguit wat hij omschrijft als ‘aai-bare’ maakindustrie. ‘Denk aan houtbewerking, et cetera. Dit vraagt om aanzienlijk andere ruimtelijke en milieutechnische vereisten dan de zware, industriële maakindustrie. Dit heeft een direct effect op het ruimtebeslag. De ene productie is de andere niet en in de planvorming is het belangrijk dit goed te duiden om zo te kunnen rekenen met de juiste getallen.’

Afbouwen fossiel

De woordvoerder van de gemeente Amsterdam onderkent dat menging niet voor alle bedrijven een oplossing is. ‘Juist de zware industriële bedrijven moeten verplaatsen. De gemeente is zich hier bewust van en om verplaatsing mogelijk te maken zijn afspraken gemaakt met Port of Amsterdam, waar nog beperkt ruimte is voor havengebonden industrie en op termijn mogelijk ook ruimte vrijkomt door onder andere het afbouwen van fossiele activiteiten. Op deze wijze blijft Amsterdam ruimte bieden aan (zware) industrie.’ Daarmee lijkt de woordvoerder van de

gemeente Amsterdam te duiden op de verplaatsing van kunstmestfabriek ICL Fertilizers Europe van de Coenhaven naar het terrein van de HES Bulk Terminal Amsterdam (voorheen OBA, red.) aan de Westhavenweg, dat ruimte overheeft vanwege de afbouw van kolenopslag. Maar vanwege oplopende (kapitaal)lasten is verplaatsing voorlopig van de baan. Waar verplaatsing van ICL ruimte zou scheppen voor woningbouw in Haven-Stad, vrezen bewoners van de onder meer de Hemkade in Zaanstad aan de overzijde van de HES Bulk Terminal extra overlast, mocht de verplaatsing toch nog doorgaan.

Albemarle

Als ICL met haar milieucirkels niet plaatsmaakt, kan dit roet in het eten gooien voor woningbouw op de plek bij de NSDM-werf aan de overzijde van het IJ waar nu Damen Shiprepair zit. Vooruitlopend op de ontwikkeling van Haven-Stad heeft ontwikkelaar VolkerWessels de grond onder Damen alvast gekocht. Damen heeft een huurcontract tot eind 2028, en voorsnog geen alternatieve locatie om naartoe te verhuizen. Aan de oostkant van de Noordelijk IJ-oeveren zit katalysatorfabriek Albemarle woningbouwambities op de hielen. Tegenover het KNSM-eiland wil de stad de komende 10 tot 20 jaar een klassiek bedrijventerrein transformeren naar een woon- werk- en leefgebied, het Hamerkwartier, met ongeveer 6500 woningen en daarnaast veel ruim-

te voor werken. Uitdaging is echter de milieuzone van Albemarle, waar 450 mensen werken. Op 150 meter afstand van de fabriek is een grote verdichting met woningen gepland. Dit terwijl voor chemische industriecomplexen, zoals Albermarle, volgens de richtlijnen van de Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) een richtafstand van 700 meter tot woningbouw wordt geadviseerd. Albemarle is niet tegen de woningbouwplannen, maar had verzocht de ‘Hamerkop’ met hoogbouw dichtbij de fabriek voorlopig buiten de plannen te houden. In een beroep dat het bedrijf indiende tegen plannen oordeelde de Raad van State dat de gemeente aanvullen onderzoek moet doen naar de leefbaarheid als gevolg van de verdichtingsplannen.

Intensief participatietraject

Van den Eijkhof stelt dat de gemeente Amsterdam dezelfde systematiek die het toepast voor een ‘greenfieldontwikkeling’ (zoals woningbouw op IJburg) eveneens uitrolt op transformatiegebieden. ‘De gemeente maakt een ontwikkelstrategie en confronteert ondernemers daarmee. Die vervolgens de hakken in het zand zetten. Beter zou zijn een ambitie te formuleren om dit vervolgens samen met ondernemers vorm te geven.’ In de Agenda Ruimte voor Werk komt de Oram met een aantal aanbevelingen van hoe het volgens de ondernemersvereniging wél moet. Eén van die aanbevelingen luidt om bedrijven vroe-

ger te betrekken in het planproces. ‘Bij alle gebiedsontwikkelingen, maar ook bij overkoepelende beleidsdocumenten zoals de Omgevingsvisie, gaat de (plan) vorming gepaard met een intensief participatietraject’, reageert de woordvoerder van de gemeente Amsterdam. ‘Maar dit betekent natuurlijk niet dat alle belangen behartigd worden, zoals het ook niet lukt om alle woningzoekenden te bedienen. De gemeente meent echter voor de diverse gebiedsontwikkelingen tot een evenwichtig voorstel voor bestaande en toekomstige gebruikers van de gebieden te zijn gekomen. Daarbij trekt de gemeente lessen uit eerdere transformatieprojecten en neemt die mee in de nieuwe gebiedsontwikkelingen.’

Inspraak buitenwereld

Volgens Van den Eijkhof werkt de gemeente volgens een vast stramien met een principebesluit, een projectbesluit en een investeringsbesluit. ‘Het trechtert het proces al teveel aan de voorkant. In de gebiedsontwikkeling komt de nadruk daardoor ook teveel te liggen op het eigen, interne besluitvormingsproces. De buitenwereld is echter niet gebonden aan dit proces en zal hierbuiten om inspraak willen hebben, mee willen denken en geïnformeerd willen worden’, aldus Van den Eijkhof.

Een ander aanbeveling luidt om het vraagstuk veel meer regionaal in te steken. Als er binnen de gemeentegrenzen geen ruimte, dan zal je op de schaal van de metropoolregio moeten kijken, aldus de Oram. Die handschoen wordt al door de gemeente opgepakt. ‘Met de buurgemeenten uit de MRA wordt gewerkt aan een nieuwe regionaal economisch beleid en regionale bedrijvenstrategie, waarin met name ook de samenwerking ten aanzien van de herhuisvesting van ondernemers uit transformatiegebieden een prominente plek krijgt’, stelt de woordvoerder van de gemeente. Maar dat geldt wat betreft de ondernemersvereniging evengoed voor werken, als voor woningbouw.



Bron: Jan Jager