ONDERZOEK

Nieuwe dozen

naast lege

dozen

Aanbod, verhuizing en nieuwe grond
in de ring rond Schiphol (2020 - 2026)

Publicatiedatum: oktober 2026 • Versienummer 1
Auteur(s)/redactie: Stichting Beyond Dutch Boxes
Plaats van uitgave: Amsterdam

www.sbdb.nl • info@sbdb.nl

Stichting Beyond Dutch Boxes (SBDB)

Keizersgracht 520-H, 1017 EK Amsterdam
KvK: 98135996
Website: www.sbdb.nl
E-mail: info@sbdb.nl

ONDERZOEKSRAPPORT 2026-05

Nieuwe dozen naast lege dozen

Aanbod, verhuizing en nieuwe grond in de ring rond Schiphol (2020 - 2026)

Alle rechten voorbehouden

Voorwaarden voor gebruik/citeren
© 2026 Stichting Beyond Dutch Boxes

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Beyond Dutch Boxes. Citeren uit dit rapport is toegestaan mits de bron volledig wordt vermeld: Stichting Beyond Dutch Boxes (2026), 'Nieuwe dozen naast lege dozen', Amsterdam.

Verantwoording

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen: gemeentelijke bekendmakingen, uitspraken van de Raad van State, publicaties van gemeenten en ontwikkelaars, marktrapporten, lokale berichtgeving en het aanbod op Funda in Business. De momentopname van het aanbod is vastgelegd op 30 september 2026. Waar SBDB zelf een afgeleide berekening maakt, wordt dat expliciet vermeld. Een aanbieding is geen leegstand; zie paragraaf 1.1.

Inhoudsopgave

Samenvatting **4**
Kerncijfers 4
1. Inleiding: de ring die vol zou zijn **6**
1.1 Wat dit rapport niet beweert 6
2. Het verhaal van de volle ring **7**
2.1 Een park dat vol is, is niet hetzelfde als panden die vol zijn 7
2.2 Het provinciale tekort 7
2.3 De vervangingsvraag uit Amsterdam 7
3. Wat er al staat: een momentopname **8**
3.1 Werkwijze 8
3.2 Het aanbod 8
3.3 Vier observaties 9
3.4 Wat het aanbod in grond betekent 10
4. Casus A: de Lutkemeerpolder **11**
4.1 De polder 11
4.2 De behoefte waarop de polder rust 11
4.3 Een distributiecentrum voor een belegger 11
4.4 Wat er inmiddels staat 11
4.5 Het raadsbesluit van 2 september 2026 11
5. Casus B: Zuid-Afrikaweg 7, Aalsmeer **13**
5.1 Het besluit 13
5.2 Afwijken is kiezen 13
5.3 Het aanbod op enkele kilometers afstand 13
6. Casus C: Green Park Aalsmeer en Rijsenhout **14**
6.1 Nog een aanvraag op een terrein met aanbod 14
6.2 Kassen worden dozen 14
6.3 Rijsenhout: een dorp dat weer mag groeien 14
7. Het patroon: bouwen naast aanbod **15**
7.1 Oude behoeften, nieuwe grond 15
7.2 Afwijken zonder aanbodtoets 15
7.3 Bouwen voor de markt, niet voor een gebruiker 15
7.4 Verhuizen zonder achterlating in beeld 15
7.5 Waar het wel knelt 15
8. Conclusie **16**
9. Aanbevelingen **17**
9.1 Aan de gemeenten Aalsmeer, Haarlemmermeer en Amsterdam 17
9.2 Aan de gemeente Amsterdam over de Lutkemeerpolder 17
9.3 Aan de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam 17
9.4 Aan het Rijk 17
9.5 Vervolgonderzoek 17
10. Bronnen en verantwoording **18**
Bijlage: aangeboden panden **19**

Samenvatting

KERN

Rond Schiphol wordt gebouwd alsof de ruimte op is. Wie op één willekeurige dag kijkt wat er in Aalsmeer en de Haarlemmermeer aan grote bedrijfshallen te huur staat, ziet iets anders: ruim 150.000 vierkante meter, grotendeels moderne logistieke panden van na 2014. Ondertussen worden nieuwe distributiecentra vergund, soms met een afwijking van het omgevingsplan, en wordt in Amsterdam de laatste vruchtbare kleigrond van de stad verder bebouwd.

Dit rapport onderzoekt de ring rond Schiphol: Aalsmeer, de Haarlemmermeer en Amsterdam Nieuw-West. Het is het gebied waarvan in het debat vaak wordt gezegd dat het vol is. Schiphol Logistics Park is sinds 2023 volledig uitgegeven, en de vraag naar logistieke ruimte schuift door naar Aalsmeer-Oost, Rijsenhout en de Lutkemeerpolder (Stichting Beyond Dutch Boxes, 2026a).

SBDB legde op 30 september 2026 een momentopname vast van alle bedrijfshallen van 5.000 m² en groter die in Aalsmeer en de Haarlemmermeer te huur werden aangeboden. Het resultaat: tien bestaande panden met samen 156.715 m² vloeroppervlak, plus twee projecten in ontwikkeling met samen 60.100 m². Zeven van de tien bestaande panden zijn gebouwd in 2014 of later, vier daarvan na 2020. Op het officieel volle Schiphol Logistics Park zelf staat 40.885 m² te huur, waaronder een nieuwbouwpand uit 2024 van ruim 20.000 m² dat direct beschikbaar is.

Tegen die achtergrond bekijkt dit rapport drie casussen. In de Lutkemeerpolder (Amsterdam) werd in 2022 een vergunning verleend voor een distributiecentrum van circa 55.000 m² aan een belegger, terwijl de wethouder zelf vreesde voor bouwen voor leegstand. Aan de Zuid-Afrikaweg 7 in Aalsmeer werd in december 2025 een distributiecentrum van ruim 22.000 m² vergund, via een afwijking van het omgevingsplan. Op de dag van onze momentopname stond binnen enkele kilometers ruim vier keer zoveel hallenruimte te huur. Aan de Middenweg op Green Park Aalsmeer loopt een aanvraag voor nog een bedrijfsgebouw voor opslag en distributie, op een terrein waar al drie grote hallen te huur staan en een vierde in ontwikkeling is.

De conclusie is niet dat er rond Schiphol geen vraag naar logistieke ruimte is. De huren behoren tot de hoogste van Nederland en nieuwe panden worden ook verhuurd. De conclusie is dat de ruimtevraag in deze regio niet wordt getoetst aan wat er al staat. Nieuwe vergunningen, afwijkingen en bestemmingsplanwijzigingen worden verleend zonder dat in de openbare stukken zichtbaar wordt afgewogen of beschikbare panden in dezelfde ring de vraag kunnen opvangen. Zo groeit het ruimtebeslag harder dan de vraag.

Kerncijfers

Indicator	Waarde	Toelichting
Aangeboden bestaande hallen ≥ 5.000 m²	**156.715 m²**	Tien panden in Aalsmeer en Haarlemmermeer, peildatum 30-09-2026 (Funda in Business, bewerking SBDB)
Waarvan logistieke nieuwbouw sinds 2011	**106.715 m²**	Acht panden; de overige twee zijn (voormalige) kwekerijcomplexen in de Schinkelpolder
Aangeboden op Schiphol Logistics Park	**40.885 m²**	Drie panden op een park dat sinds 2023 volledig is uitgegeven
Aangeboden en in ontwikkeling	**60.100 m²**	Twee projecten die te huur staan voordat ze gebouwd zijn
Komt vrij tussen nov. 2026 en jun. 2027	**34.307 m²**	Vier panden met een beschikbaarheidsdatum in de toekomst
Zuid-Afrikaweg 7, Aalsmeer	**22.145 m²**	Vergund 18-12-2025 via afwijking van het omgevingsplan

Indicator	Waarde	Toelichting
Verhouding aanbod en Zuid-Afrikaweg 7	**ruim 7 : 1**	In Aalsmeer alleen: ruim 4 : 1
Lutkemeerpolder	**43 ha**	Laatste vruchtbare kleigrond van Amsterdam; vergunning DC ca. 55.000 m² (2022)

1. Inleiding: de ring die vol zou zijn

Over de omgeving van Schiphol bestaat een vast verhaal. De luchthaven trekt bedrijvigheid aan, de bedrijventerreinen rond de luchthaven raken vol, en dus moet er nieuwe ruimte bij. In het vorige rapport van SBDB over deze regio, 'Wat gebeurt er als Schiphol vol is?', beschreven we hoe dat verhaal in de praktijk uitpakt: Schiphol Logistics Park is sinds september 2023 volledig uitgegeven en de vraag naar distributieruimte schuift via een waterbedeffect door naar Aalsmeer-Oost, Rijsenhout, Lijnden en op termijn Flevoland (Stichting Beyond Dutch Boxes, 2026a).

In het rapport 'Wie heeft er 9.500 hectare nodig?' lieten we daarna zien dat de landelijke ruimtevraag voor bedrijventerreinen niet wordt gecorrigeerd voor de ruimte die in de bestaande voorraad beschikbaar is of vrijkomt (Stichting Beyond Dutch Boxes, 2026b). De raming gaat ervan uit dat vrijvallende panden moeiteloos worden ingevuld, maar die aanname wordt nergens getoetst (Stec Groep, 2025).

Dit rapport brengt die twee lijnen samen op de schaal van één regio. Het stelt een eenvoudige vraag: als de ring rond Schiphol vol is, wat staat er dan te huur?

> **ONDERZOEKSVRAAG**
>
> *Hoeveel grote bedrijfsruimte wordt in de ring rond Schiphol aangeboden terwijl er nieuwe distributiecentra worden vergund, en wordt bij die vergunningen afgewogen of de vraag in bestaande panden kan worden opgevangen?*

Het antwoord bestaat uit drie delen. Hoofdstuk 2 schetst het beleidsverhaal van de volle ring en de cijfers waarop het rust. Hoofdstuk 3 geeft de momentopname van het aanbod. Hoofdstuk 4 tot en met 6 behandelen drie casussen: de Lutkemeerpolder, de Zuid-Afrikaweg 7 en de Middenweg op Green Park Aalsmeer, met een uitstap naar Rijsenhout. Hoofdstuk 7 benoemt het patroon, hoofdstuk 8 en 9 bevatten de conclusie en aanbevelingen.

1.1 Wat dit rapport niet beweert

Een aanbieding is geen leegstand. Een pand dat te huur staat, kan nog in gebruik zijn tot de beschikbaarheidsdatum, kan morgen verhuurd worden, of kan om een reden die wij niet kennen ongeschikt zijn voor een specifieke gebruiker. Dit rapport telt daarom aangeboden vloeroppervlak, geen leegstand, en vermeldt per pand wanneer het beschikbaar is.

Evenmin beweert dit rapport dat er rond Schiphol geen vraag naar logistieke ruimte is. De regio kent de hoogste logistieke huren van Nederland (Knight Frank, 2026), en nieuwe panden worden ook verhuurd, soms al voordat ze klaar zijn. Het punt is een ander: wie nieuwe ruimte vergunt of bestemt, moet kunnen laten zien dat de vraag niet in wat er al staat past. Die afweging troffen wij niet aan in de stukken die wij konden raadplegen.

Tot slot is dit een momentopname. Het aanbod op één dag zegt iets over de orde van grootte, niet over een structurele trend. Een herhaling van de meting over langere tijd is een logische vervolgstap (zie hoofdstuk 9).

2. Het verhaal van de volle ring

Het beeld van een volle regio rust op drie pijlers: een uitgegeven logistiek park, een provinciaal tekort en een grote vervangingsvraag vanuit Amsterdam. Alle drie kloppen ze, maar geen van drieën zegt iets over panden die al staan.

2.1 Een park dat vol is, is niet hetzelfde als panden die vol zijn

Schiphol Logistics Park geldt als het officiële logistieke bedrijventerrein van de luchthaven en is sinds september 2023 volledig uitgegeven (Stichting Beyond Dutch Boxes, 2026a). Uitgegeven betekent echter dat de grond verkocht of in erfpacht gegeven is. Het zegt niets over de vraag of de panden die erop staan in gebruik zijn. Hoofdstuk 3 laat zien dat juist op dit park drie grote panden te huur staan.

2.2 Het provinciale tekort

Volgens de vraag-aanbodconfrontatie die Stec Groep in opdracht van het ministerie van Economische Zaken maakte, heeft Noord-Holland tot en met 2030 een tekort aan bedrijventerrein van circa 10 hectare in het lage en circa 190 hectare in het hoge scenario (Stec Groep, 2025). Dat is een reëel tekort, en Noord-Holland hoort bij de zes provincies waar het harde planaanbod in beide scenario's in 2030 is uitgegeven.

Maar die confrontatie zet de vraag af tegen planaanbod: uitgeefbare grond. Beschikbare bestaande panden tellen niet mee. Stec Groep schrijft zelf dat de prognoses ervan uitgaan dat vrijvallende ruimte moeiteloos wordt ingevuld, en dat dit in de praktijk niet altijd zo is (Stec Groep, 2025). Wat er feitelijk in bestaande panden beschikbaar is, blijft dus buiten beeld.

2.3 De vervangingsvraag uit Amsterdam

Een derde pijler is de verplaatsing van bedrijven uit de stad. Toen in 2017 de tweede fase van Business Park Amsterdam Osdorp in de Lutkemeerpolder werd gestart, werd dat onderbouwd met de vraagdruk van bedrijven die in de stad plaats moeten maken voor woningbouw (SADC, 2017). Die vervangingsvraag is ook landelijk een grote post. Van de totale ruimtevraag bestaat 1.330 hectare uit vervangingsvraag, en bijna 40 procent daarvan ligt in de Metropoolregio Amsterdam. Stec Groep verwacht zelf dat de daadwerkelijke vervangingsvraag in die regio substantieel lager uitvalt dan geraamd, omdat de beschikbare informatie geen betrouwbare inschatting toelaat (Stec Groep, 2025).

> **KERNPUNT**
>
> *Alle drie de pijlers van het verhaal over de volle ring gaan over grond en ramingen. Geen van drieën kijkt naar de panden die er al staan. Dat is precies de ruimte die dit rapport in beeld brengt.*

3. Wat er al staat: een momentopname

3.1 Werkwijze

Op 30 september 2026 heeft SBDB op Funda in Business alle bedrijfshallen geïnventariseerd die te huur werden aangeboden in Aalsmeer, Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Schiphol-Rijk, Rozenburg (Schiphol Logistics Park), Oude Meer, Badhoevedorp en Lijnden. Geselecteerd zijn objecten met een vloeroppervlak van 5.000 m² of meer. Dubbele vermeldingen van hetzelfde pand door verschillende makelaars zijn één keer geteld. Per pand zijn bouwjaar, beschikbaarheid en geschiktheid overgenomen uit de aanbiedingstekst. De bronpagina's staan in de bijlage.

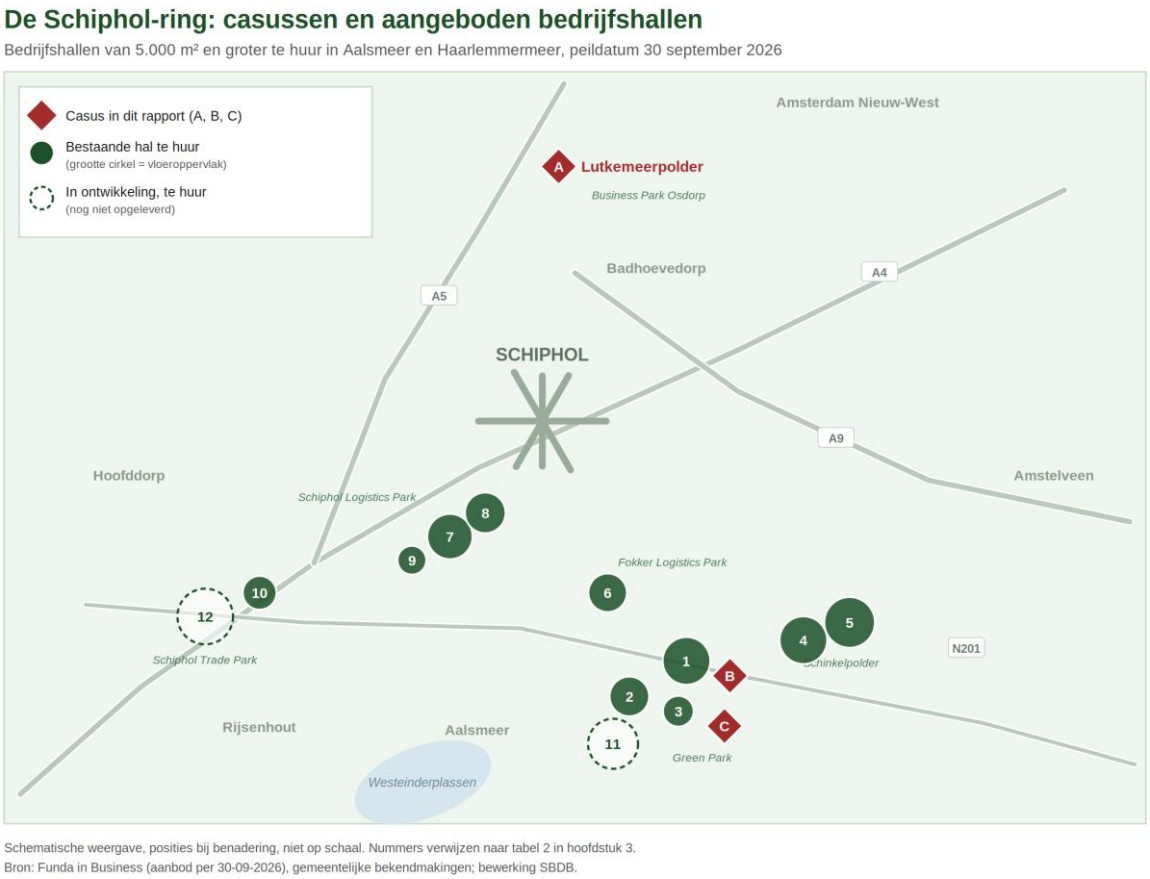
Amsterdam zelf is niet meegenomen: het aanbod daar is omvangrijk en divers, en een zorgvuldige selectie was binnen dit onderzoek niet haalbaar. De telling is daardoor eerder een onder- dan een overschatting van het aanbod in de ring.

3.2 Het aanbod

Tabel 2. Aangeboden bedrijfshallen van 5.000 m² en groter, peildatum 30 september 2026

Nr	Adres	Terrein	m²	Bouwjaar	Beschikbaar
1	Zwitserlandstraat 1-3, Aalsmeer	Green Park	22.964	2022	in overleg
2	Braziliëlaan, Aalsmeer	Green Park	14.104	na 2020	in overleg
3	Thailandlaan 13, Aalsmeer	Green Park	6.809	2020	november 2026
4	Rietwijkeroordweg 60, Aalsmeer	Schinkelpolder	23.000	2001-2010, voormalig kwekerijcomplex	direct
5	Rietwijkeroordweg 69, Aalsmeer	Schinkelpolder	27.000	herontwikkeld kwekerijcomplex, 2026	in overleg
6	Fokkerweg 300, Oude Meer	Fokker Logistics Park	13.007	2011-2020	juni 2027
7	Incheonweg 7-17, Rozenburg	Schiphol Logistics Park	20.214	2024	direct
8	Pudongweg 1-3, Rozenburg	Schiphol Logistics Park	15.126	2014	direct
9	Changiweg 5, Rozenburg	Schiphol Logistics Park	5.545	2018	juni 2027
10	Contour Avenue 71, Hoofddorp	Hoofddorp	8.946	2022	februari 2027
	Subtotaal bestaande panden		**156.715**		
11	Ecuadorlaan, Aalsmeer	Green Park	26.100	in ontwikkeling	12 mnd na huurcontract
12	Circular Avenue 301-A, Hoofddorp	Schiphol Trade Park	34.000	nieuwbouw	maart 2027
	Totaal inclusief ontwikkeling		**216.815**		

Bron: Funda in Business, aanbod per 30 september 2026; bewerking SBDB. Vloeroppervlak inclusief kantoor en mezzanine zoals vermeld in de aanbieding.



Schematische weergave, posities bij benadering, niet op schaal. Nummers verwijzen naar tabel 2 in hoofdstuk 3.
Bron: Funda in Business (aanbod per 30-09-2026), gemeentelijke bekendmakingen; bewerking SBDB.

Figuur 1. De Schiphol-ring: casussen A, B en C en de aangeboden bedrijfshallen uit tabel 2 (schematisch).

3.3 Vier observaties

De eerste observatie is de omvang. De tien bestaande panden hebben samen 156.715 m² vloeroppervlak. Dat is ruim zeven keer het distributiecentrum dat in december 2025 aan de Zuid-Afrikaweg 7 werd vergund (hoofdstuk 5), en bijna drie keer het distributiecentrum dat in 2022 in de Lutkemeerpolder werd vergund (hoofdstuk 4).

De tweede observatie is de leeftijd. Dit is geen verouderde voorraad die niemand meer wil. Zeven van de tien panden zijn gebouwd in 2014 of later, vier na 2020. Het gaat om moderne hallen met een vrije hoogte van twaalf meter, laaddocks en BREEAM-certificering. Landelijk concentreert leegstand zich juist in oudere panden (Knight Frank, 2026); dat in deze regio vooral recente nieuwbouw wordt aangeboden, is opvallend.

De derde observatie betreft Schiphol Logistics Park. Op het park dat als volledig uitgegeven geldt, staat 40.885 m² te huur. Daaronder is een pand aan de Incheonweg dat in 2024 werd opgeleverd en direct beschikbaar is, en een pand aan de Pudongweg dat al meer dan zes maanden wordt aangeboden. De grond is op, de panden zijn het niet.

De vierde observatie gaat over de toekomst. Vier panden, samen 34.307 m², hebben een beschikbaarheidsdatum tussen november 2026 en juni 2027. Dat wijst erop dat een huidige gebruiker vertrekt. Waar die gebruikers naartoe gaan, is uit de aanbiedingen niet af te leiden. Als zij naar nieuwbouw elders in de ring verhuizen, groeit het ruimtebeslag zonder dat de vraag groeit. Dit zijn de achtergelaten dozen in wording.

3.4 Wat het aanbod in grond betekent

Vloeroppervlak is geen grondoppervlak. Een distributiecentrum beslaat doorgaans een deel van de kavel; de rest is terrein voor laden, parkeren en groen. Bij een bebouwingspercentage van 50 tot 70 procent correspondeert 156.715 m² met ruwweg 22 tot 31 hectare aan kavels. Dat is een indicatie, geen meting.

Ter vergelijking: het tekort dat Stec Groep voor heel Noord-Holland tot en met 2030 raamt, bedraagt 10 hectare in het lage scenario (Stec Groep, 2025). Het aanbod op één dag in twee gemeenten is van dezelfde orde van grootte of groter. In het hoge scenario, met 190 hectare, is dat niet zo. Het aanbod lost dus niet elk tekort op, maar het is groot genoeg om bij elke nieuwe vergunning in deze regio een serieuze plaats in de afweging te verdienen.

BEREKENING SBDB

Tien bestaande panden, samen 156.715 m² vloeroppervlak. Bij een bebouwingspercentage van 50 tot 70 procent is dat indicatief 22 tot 31 hectare kavel. Het geraamde tekort voor heel Noord-Holland tot en met 2030 in het lage scenario: 10 hectare (Stec Groep, 2025).

4. Casus A: de Lutkemeerpolder

4.1 De polder

De Lutkemeerpolder in Amsterdam Nieuw-West is circa 43 hectare groot, drooggelegd in 1864-1865, en bestaat uit vruchtbare klei. Er ligt de enige biologische boerderij van Amsterdam (Rodi, 2022). De polder is bestemd als bedrijventerrein, als onderdeel van Business Park Amsterdam Osdorp, tussen de A5 en de A9. Ontwikkelaar SADC startte in 2017 met de tweede fase: 25 hectare voor bedrijfskavels vanaf 2.000 m², voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 (SADC, 2017).

4.2 De behoefte waarop de polder rust

De tweede fase werd gestart omdat de eerste fase bijna was uitverkocht, en omdat er vraagdruk ontstond door bedrijven die in de stad ruimte moeten maken voor woningbouw (SADC, 2017). Dat is de vervangingsvraag uit hoofdstuk 2: precies de post waarvan Stec Groep zelf verwacht dat die in de Metropoolregio Amsterdam substantieel lager uitvalt dan geraamd (Stec Groep, 2025).

In 2018 besloot de gemeenteraad dat er in de polder geen grond verhard mocht worden voordat er nieuwe gebruikers waren (Rodi, 2022). Dat is een verstandig principe: bouw pas als duidelijk is voor wie. De praktijk liep anders.

4.3 Een distributiecentrum voor een belegger

In 2021 trok Albert Heijn zich terug uit de plannen voor een distributiecentrum in de polder (NH Nieuws, 2021). Op 16 maart 2022 verleende de gemeente toch een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een distributiecentrum aan de Bromostraat, aangevraagd door Distri Development 4.0 B.V., gericht op elektrische bevoorrading van Amsterdam en de regio (Raad van State, 2023). Volgens lokale berichtgeving gaat het om circa 55.000 m² en werd de vergunning verleend aan een belegger (Rodi, 2022; Boeddhistisch Dagblad, 2022). De verantwoordelijke wethouder noemde het destijds een nachtmerrie als er gebouwd zou worden voor leegstand (Boeddhistisch Dagblad, 2022).

Stichting Behoud Lutkemeer vroeg de rechter de bouw tegen te houden. De voorzieningenrechter van de Raad van State wees dat verzoek op 19 juli 2023 af. Hij zag geen aanleiding het onderliggende raadsbesluit uit 2013 als evident onzorgvuldig aan te merken (Raad van State, 2023).

4.4 Wat er inmiddels staat

Op het business park werd in mei 2023 een stadsdistributiehub van circa 11.000 m² opgeleverd voor de bevoorrading van de Amsterdamse horeca door AB InBev (INDUSTRIAL real estate partners, 2023). Een deel van dat pand, een hal van 1.308 m² met optionele mezzanine, werd op 30 september 2026 weer te huur aangeboden (Funda in Business, 2026). Het is een klein voorbeeld, maar het past in het patroon van hoofdstuk 3: ook recente nieuwbouw in de ring staat deels te huur.

4.5 Het raadsbesluit van 2 september 2026

Op 2 september 2026 stemde de Amsterdamse gemeenteraad in met een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan, die de bouw van een bedrijfshal mogelijk maakt op grond die nu nog agrarisch in gebruik is. Het gaat volgens Voedselpark Amsterdam om een wasserij voor Schiphol en hotels (Sloten Oud-Osdorp, 2026). De stadsdeelcommissie Nieuw-West vroeg in september 2025 unaniem om zoveel mogelijk grond onbebouwd te laten (NH Nieuws, 2025). Bij de commissiebehandeling bleven vragen over verkeer en bodem onbeantwoord (Rodi, 2026).

Een verzoek van Stichting Behoud Lutkemeer uit augustus 2021 om de polder terug te bestemmen naar agrarisch is nooit inhoudelijk door de raad behandeld. Het werd ambtelijk niet-ontvankelijk verklaard, omdat de stichting geen belanghebbende zou zijn (Sloten Oud-Osdorp, 2026). Het beroep tegen de herziening dient op 13 november 2026 bij de Raad van State.

WAT DEZE CASUS LAAT ZIEN

De Lutkemeerpolder rust op een behoefte uit het verleden: een vervangingsvraag die de opsteller van de landelijke raming zelf te hoog acht. Het principe 'eerst een gebruiker, dan pas verharden' werd losgelaten toen een vergunning werd verleend aan een belegger. En de vraag of bedrijven uit de stad terecht kunnen in panden die elders in de ring te huur staan, komt in de besluitvorming niet voor.

Eén kanttekening hoort erbij. De bedrijfshal waarover de raad op 2 september besliste, is geen distributiecentrum maar een wasserij. De kritiek in dit rapport richt zich niet op die ene functie, maar op de manier waarop de behoefte aan nieuwe grond wordt onderbouwd zonder naar het bestaande aanbod te kijken.

5. Casus B: Zuid-Afrikaweg 7, Aalsmeer

5.1 Het besluit

Op 18 december 2025 verleende de gemeente Aalsmeer een omgevingsvergunning voor het bouwen van een distributiecentrum inclusief kantoor aan de Zuid-Afrikaweg 7 (Gemeente Aalsmeer, 2025). De aanvraag dateert uit 2024 (zaaknummer Z2024-00004679). De vergunning omvat twee activiteiten: de bouwactiviteit en het afwijken van de regels in het omgevingsplan.

Het plan omvat 20.692 m² magazijn en 1.453 m² kantoor, samen circa 22.145 m². Het wordt aangemerkt als 'veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen' in milieucategorie 3.1: een regulier logistiek bedrijf, zonder binding met de sierteelt of de bloemenveiling. De locatie ligt gedeeltelijk binnen LIB-zone 3 rond Schiphol. In de stukken die SBDB kent, wordt geen eindgebruiker genoemd.

SBDB maakte op 29 december 2025 bezwaar tegen de vergunning. Dat bezwaar werd op 24 maart 2026 ongegrond verklaard; SBDB heeft geen beroep ingesteld. De casus wordt hier behandeld omdat hij het mechanisme van dit rapport helder laat zien, niet om de procedure over te doen.

5.2 Afwijken is kiezen

Het omgevingsplan liet dit distributiecentrum op deze plek niet zonder meer toe. Er was een afwijking nodig, en de gemeente heeft die verleend. Dat is een bestuurlijke keuze. Stec Groep wijst erop dat het niet faciliteren van een deel van de uitbreidingsvraag een bestuurlijke keuze is (Stec Groep, 2025). Het omgekeerde geldt net zo goed: wie afwijkt om een distributiecentrum mogelijk te maken, kiest ervoor die vraag op deze plek te faciliteren.

5.3 Het aanbod op enkele kilometers afstand

Op de peildatum van dit onderzoek stonden op Green Park Aalsmeer en in de Schinkelpolder, binnen enkele kilometers van de Zuid-Afrikaweg, vijf grote bedrijfshallen te huur met samen 93.877 m² vloeroppervlak (tabel 2, nummers 1 tot en met 5). Dat is ruim vier keer het vergunde distributiecentrum. Drie daarvan zijn logistieke nieuwbouw uit 2020 of later, in de directe omgeving van de vergunde locatie.

Tabel 3. Zuid-Afrikaweg 7 naast het aanbod in Aalsmeer

	Vloeroppervlak	Toelichting
Vergund DC Zuid-Afrikaweg 7	22.145 m²	Besluit 18-12-2025, met afwijking van het omgevingsplan
Aangeboden Green Park (nrs. 1-3)	43.877 m²	Bouwjaren 2020 tot 2022
Aangeboden Schinkelpolder (nrs. 4-5)	50.000 m²	(Voormalige) kwekerijcomplexen, geschikt voor opslag en distributie
Aangeboden Aalsmeer totaal	**93.877 m²**	**Ruim vier keer het vergunde DC**

Bronnen: Gemeente Aalsmeer (2025); Funda in Business (2026); bewerking SBDB.

Of een van deze panden geschikt was voor de beoogde gebruiker, kan SBDB niet beoordelen, al was het maar omdat de gebruiker niet bekend is. Maar juist daarom is de afweging nodig. Een gemeente die afwijkt van haar eigen omgevingsplan, zou moeten kunnen laten zien waarom de vraag niet in het bestaande aanbod past. In de stukken die SBDB kent, de bekendmaking en de beslissing op bezwaar, troffen wij die motivering niet aan. De volledige ruimtelijke onderbouwing van de afwijking heeft SBDB niet ingezien.

6. Casus C: Green Park Aalsmeer en Rijsenhout

6.1 Nog een aanvraag op een terrein met aanbod

Op 16 april 2026 publiceerde de gemeente Aalsmeer een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw voor opslag en distributie aan de Middenweg (Aalsmeer Vandaag, 2026). De locatie ligt in Green Park Aalsmeer, deelgebied 4, waarvoor het bestemmingsplan in juli 2024 werd vastgesteld. Ten tijde van dit onderzoek was bij SBDB geen besluit op de aanvraag bekend.

Op hetzelfde bedrijventerrein stonden op de peildatum drie bestaande hallen te huur met samen 43.877 m², en werd een vierde project van 26.100 m² aangeboden dat nog gebouwd moet worden (tabel 2, nummers 1 tot en met 3 en 11). Aan de Japanlaan werd bovendien een hal uit 2025 deels aangeboden. Tegelijk laten verhuringen zien dat er op Green Park wel degelijk vraag is: een distributiecentrum van circa 13.480 m² aan de Andorraweg, opgeleverd in september 2023, werd verhuurd aan een internationale logistieke dienstverlener (Savills, z.d.).

Het beeld is dus niet dat niemand op Green Park wil zitten. Het beeld is dat nieuwbouw, verhuring en aanbod op hetzelfde terrein door elkaar lopen, zonder dat bij een nieuwe aanvraag zichtbaar wordt gewogen hoeveel ruimte er al beschikbaar is.

6.2 Kassen worden dozen

Opvallend in het aanbod zijn de twee complexen aan de Rietwijkeroordweg in de Schinkelpolder, samen 50.000 m². Het ene is een bestaand complex uit 2001-2010 met deels een glazen dak, het andere wordt aangeboden als herontwikkeling van een kwekerijcomplex (Funda in Business, 2026). Glastuinbouw verandert hier in opslag en distributie. Dat is een vorm van hergebruik, maar het laat ook zien hoe de logistieke vraag zich een weg zoekt door het landschap rond Aalsmeer, ook buiten de aangewezen terreinen.

6.3 Rijsenhout: een dorp dat weer mag groeien

Rijsenhout, aan de westzijde van de Westeinderplassen, is lange tijd het voorbeeld geweest van een dorp dat door grondreservering rond Schiphol in verval raakte. De gemeente Haarlemmermeer erkent in het Gebiedsperspectief Rijsenhout 2025 dat een lange periode met nauwelijks woningbouw tot verloedering heeft geleid. Het perspectief voorziet nu in 400 nieuwe woningen, het opruimen van ruim 6 hectare aan verlaten kassen en een groenblauw netwerk, binnen de beperkingen van LIB-zone 4 (Gemeente Haarlemmermeer, 2025).

Rijsenhout laat zien dat vrijkomende kassengrond ook een andere bestemming kan krijgen dan logistiek. De keuze tussen dozen en dorp wordt niet door de markt gemaakt, maar door de gemeente.

7. Het patroon: bouwen naast aanbod

De drie casussen en de momentopname laten samen een patroon zien met vier kenmerken.

7.1 Oude behoeften, nieuwe grond

Bestemmingen en plannen worden uitgevoerd op basis van behoeftes die jaren geleden zijn vastgesteld. In de Lutkemeerpolder rust de uitgifte op een raadsbesluit uit 2013 en een vervangingsvraag die de opsteller van de landelijke raming inmiddels zelf te hoog acht. De vraag of die behoefte nu, met het huidige aanbod, nog bestaat, wordt niet opnieuw gesteld.

7.2 Afwijken zonder aanbodtoets

Waar een plan een distributiecentrum niet toestaat, wordt afgeweken. Bij de Zuid-Afrikaweg 7 gebeurde dat zonder dat in de ons bekende stukken een afweging zichtbaar is van het aanbod in de directe omgeving.

7.3 Bouwen voor de markt, niet voor een gebruiker

Een deel van de nieuwbouw in de ring wordt ontwikkeld zonder bekende gebruiker. De vergunning in de Lutkemeerpolder ging naar een belegger. Aan de Incheonweg staat een pand uit 2024 direct beschikbaar. Aan de Ecuadorlaan en de Circular Avenue worden samen 60.100 m² te huur aangeboden die nog gebouwd moeten worden, en op Green Park worden nieuwe bedrijfsunits zonder huurder aangeboden (Funda in Business, 2026). In zo'n markt stuurt het aanbod de vraag, en niet andersom.

7.4 Verhuizen zonder achterlating in beeld

Vier panden in de ring komen de komende maanden vrij. Landelijk werd in de eerste helft van 2026 recordvolume aan logistieke ruimte opgenomen, terwijl de netto-absorptie vrijwel gelijk bleef aan een jaar eerder (Warehouse Totaal, 2026). De markt beweegt vooral door verhuizingen. Elke verhuizing naar nieuwbouw laat een pand achter. Zolang niemand bijhoudt wat er met die panden gebeurt, groeit het ruimtebeslag harder dan de vraag.

> **KERNPUNT**
>
> *Er is rond Schiphol geen gebrek aan vraag, en ook geen gebrek aan aanbod. Er is een gebrek aan afweging. Nieuwe ruimte wordt vergund en bestemd zonder dat wordt getoetst wat er in dezelfde ring al te huur staat of vrijkomt.*

7.5 Waar het wel knelt

Een eerlijke analyse vermeldt ook wat tegen deze lezing pleit. Niet elke vraag past in elk pand: een luchtvrachtafhandelaar heeft andere eisen dan een pakketdienst, en een bedrijf met een hoge milieucategorie kan niet overal terecht. De hoge huren in de regio wijzen op echte vraag (Knight Frank, 2026). En Noord-Holland heeft volgens Stec Groep in beide scenario's een reëel tekort aan uitgeefbare grond (Stec Groep, 2025).

Dat zijn goede redenen om per geval te beoordelen. Het zijn geen redenen om het bestaande aanbod buiten die beoordeling te laten.

8. Conclusie

De ring rond Schiphol wordt beschreven als vol. Voor de grond klopt dat grotendeels: Schiphol Logistics Park is uitgegeven en Noord-Holland heeft een tekort aan uitgeefbaar terrein. Voor de panden klopt het niet. Op 30 september 2026 stond in Aalsmeer en de Haarlemmermeer 156.715 m² aan grote bedrijfshallen te huur, grotendeels moderne logistieke nieuwbouw, waarvan 40.885 m² op het volle Schiphol Logistics Park zelf. Nog eens 60.100 m² werd aangeboden voordat het gebouwd was.

Tegelijk worden nieuwe distributiecentra vergund. Aan de Zuid-Afrikaweg 7 in Aalsmeer via een afwijking van het omgevingsplan, terwijl binnen enkele kilometers ruim vier keer zoveel ruimte te huur stond. In de Lutkemeerpolder aan een belegger, op de laatste vruchtbare kleigrond van Amsterdam, op basis van een vervangingsvraag die de opsteller van de landelijke raming zelf te hoog acht. Aan de Middenweg ligt een nieuwe aanvraag op een terrein waar al drie grote hallen te huur staan.

In de stukken die wij over deze besluiten konden raadplegen, troffen wij geen afweging aan van het aanbod in bestaande panden. Dat is geen detail. Zonder die afweging wordt elke vraag beantwoord met nieuwe grond, ook als de ruimte er al staat, en blijven de verlaten panden achter als probleem voor later.

9. Aanbevelingen

9.1 Aan de gemeenten Aalsmeer, Haarlemmermeer en Amsterdam

- Voer een aanbodtoets in bij elke vergunning, afwijking of planwijziging voor opslag en distributie vanaf 5.000 m²: laat zien welk vergelijkbaar aanbod er in de ring beschikbaar is en waarom dat niet volstaat.
- Vraag bij elke aanvraag naar de eindgebruiker en diens huidige vestiging, en neem in de besluitvorming op wat er met het achtergelaten pand gebeurt.
- Verleen geen afwijkingen voor generieke logistiek in de LIB-zones zonder aantoonbare functionele binding met de luchthaven of de sierteelt.

9.2 Aan de gemeente Amsterdam over de Lutkemeerpolder

- Pas het eigen raadsbesluit uit 2018 onverkort toe: geen verharding zonder bekende gebruiker.
- Toets de vervangingsvraag uit de stad opnieuw, en onderzoek of verplaatste bedrijven terecht kunnen in het aanbod elders in de ring voordat nieuwe polderkavels worden uitgegeven.

9.3 Aan de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam

- Breid de monitoring van bedrijventerreinen uit met het beschikbare aanbod in bestaande panden, en betrek dat aanbod in de regionale behoefteraming.
- Herijk de vervangingsvraag voor de Metropoolregio Amsterdam, zoals Stec Groep zelf aangeeft.

9.4 Aan het Rijk

- Neem in de Uitvoeringsagenda ruimte voor economie op dat behoefte wordt berekend als vraag minus planaanbod minus beschikbaar aanbod in bestaande panden.

9.5 Vervolgonderzoek

SBDB wil deze momentopname periodiek herhalen, zodat zichtbaar wordt hoe lang panden te huur staan en welke vrijkomen. Daarnaast willen wij de verhuisketens natrekken: welke gebruikers verhuizen naar nieuwbouw in de ring, en wat gebeurt er met hun oude pand? Omwonenden, ondernemers en lokale organisaties die hierover informatie hebben, nodigen wij uit contact op te nemen via info@sbdb.nl.

10. Bronnen en verantwoording

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen. Alle vermelde webadressen zijn geraadpleegd in september 2026. De gegevens over de omvang en kenmerken van het plan aan de Zuid-Afrikaweg 7 zijn ontleend aan de stukken uit de bezwaarprocedure van SBDB.

- Aalsmeer Vandaag (2026). Officiële mededelingen gemeente Aalsmeer, 16 april 2026 (aanvraag omgevingsvergunning Middenweg). Link
- Boeddhistisch Dagblad (2022). Bouwvergunning voor distributiecentrum ondanks grote steun voor Voedselpark, 15 mei 2022. Link
- Funda in Business (2026). Aanbod bedrijfshallen te huur in Aalsmeer, Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Schiphol-Rijk, Rozenburg (NH), Oude Meer, Badhoevedorp en Lijnden, geraadpleegd op 30 september 2026. Objectpagina's: zie bijlage. Link
- Gemeente Aalsmeer (2025). Aanvraag vergunning toegekend voor het bouwen van een distributiecentrum inclusief kantoor, Zuid-Afrikaweg 7. Gemeenteblad 2025, 570818. Link
- Gemeente Haarlemmermeer (2025). Gebiedsperspectief Rijsenhout 2025. Link
- INDUSTRIAL real estate partners (2023). 11.000 sqm sustainable DC in Amsterdam Osdorp delivered to AB InBev, 17 mei 2023. Link
- JLL (2025). Kwart bedrijfsruimtes schreeuwt om herontwikkeling. Link
- Knight Frank (2026). Dutch Logistics Market Report 2026. Link
- NH Nieuws (2021). Albert Heijn-distributiecentrum in Lutkemeerpolder van de baan, 28 november 2021. Link
- NH Nieuws (2025). Nieuw-West wil dat gemeente zo veel mogelijk grond onbebouwd laat in Lutkemeerpolder, 12 september 2025. Link
- Raad van State (2023). Uitspraak voorzieningenrechter 202303750/2/R1, Stichting Behoud Lutkemeer tegen college van B&W Amsterdam, 19 juli 2023. Link
- Rodi Amsterdam Nieuw-West (2022). Toch bouwvergunning afgegeven voor distributiecentrum Lutkemeerpolder. Link
- Rodi Amsterdam Nieuw-West (2026). Lutkemeerpolder: veel vragen blijven onbeantwoord, 23 augustus 2026. Link
- SADC (2017). Start ontwikkeling fase 2 van Business Park Amsterdam Osdorp. Link
- Savills (z.d.). Melcombe Partners signs lease agreement with new tenant for distribution centre in Aalsmeer. Link
- Sloten Oud-Osdorp (2026). Voedselpark Amsterdam richt pijlen nu op Raad van State, 8 september 2026. Link
- Stec Groep (2025). Actualisatie cijfers ruimte voor economie. In opdracht van het ministerie van Economische Zaken, 10 juni 2025. Tweede Kamer, documentnummer 2025D29242. Link
- Stichting Beyond Dutch Boxes (2026a). Wat gebeurt er als Schiphol vol is? Logistieke expansie in de tweede ring rondom Schiphol (2026-2030). Amsterdam. Link
- Stichting Beyond Dutch Boxes (2026b). Wie heeft er 9.500 hectare nodig? Een reconstructie van het cijfer onder de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Nederland (2025-2040). Amsterdam. Link
- Warehouse Totaal (2026). Vraag naar modern distributiecentrum met ruimte voor automatisering trekt aan, 1 september 2026 (CBRE-cijfers over opname en netto-absorptie). Link

Bijlage: aangeboden panden

Objectpagina's van de panden uit tabel 2 en de overige in de tekst genoemde aanbiedingen, zoals geraadpleegd op 30 september 2026. Aanbiedingen kunnen na die datum zijn gewijzigd of verwijderd.

Nr	Pand	Bron
1	Zwitserlandstraat 1-3, Aalsmeer	Funda in Business, objectpagina
2	Braziliëlaan, Aalsmeer	Funda in Business, objectpagina
3	Thailandlaan 13, Aalsmeer	Funda in Business, objectpagina
4	Rietwijkeroordweg 60, Aalsmeer	Funda in Business, objectpagina
5	Rietwijkeroordweg 69, Aalsmeer	Funda in Business, objectpagina
6	Fokkerweg 300, Oude Meer	Funda in Business, objectpagina
7	Incheonweg 7-17, Rozenburg	Funda in Business, objectpagina
8	Pudongweg 1-3, Rozenburg	Funda in Business, objectpagina
9	Changiweg 5, Rozenburg	Funda in Business, objectpagina
10	Contour Avenue 71, Hoofddorp	Funda in Business, objectpagina
11	Ecuadorlaan, Aalsmeer	Funda in Business, objectpagina
12	Circular Avenue 301-A, Hoofddorp	Funda in Business, objectpagina
	Etnastraat 30, Amsterdam (hoofdstuk 4)	Funda in Business, objectpagina
	Japanlaan 6, Aalsmeer (hoofdstuk 6)	Funda in Business, objectpagina

© 2026 Stichting Beyond Dutch Boxes • KvK: 98135996 • Amsterdam
www.sbdb.nl • info@sbdb.nl • @stichting_beyond_dutch_boxes