Afspraken op hoofdlijnen inzake de verplaatsing van ICL Fertilizers van Fosfaatweg 48 naar Westhavenweg 70, mede mogelijk gemaakt door tijdelijke ontwikkeling van Fosfaatweg 48 door Heren2 en Sookha, met Havenbedrijf Amsterdam en Gemeente Amsterdam

Intentieovereenkomst

Partijen:

1. **ICL Fertilizers Europe C.V.** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Fosfaatweg 48 (1013 BM) te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34290445 , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ICL Puriphos B.V., die op haar beurt te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd is door de heer 5.1.2,e in hoedanigheid van bestuurder en de heer 5.1.2,e in hoedanigheid van gevolmachtigde, hierna te noemen: **ICL,**
2. **Heren 2 B.V.** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Danzigerkade 15 A6 (1013 AP) te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34167352, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder 5.1.2,e in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: **Heren2,**
3. 5.1.2,e statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan 5.1.2,e 5.1.2,e te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 7127064, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder 5.1.2,e in haar hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: **Sookha,**

Sub 2 en sub 3 hierna gezamenlijk aan te duiden als: **Ontwikkelaar;**

4. **Havenbedrijf Amsterdam N.V.** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de De Ruijterkade 7 (1013 AA) te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57398879, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders K.J. Overtoom en A.H. Kousbroek, hierna te noemen **HBA,**
5. **B.V. Overslagbedrijf 'Amsterdam'**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Westhavenweg 70 (1042 AL) te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33084580, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder OBA Group B.V., op haar beurt rechtsgelding vertegenwoordigd door haar bestuurder 5.1.2,e in zijn hoedanigheid van algemeen directeur van laatstgenoemde vennootschap, hierna te noemen: **OBA**,
6. **De Gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling, hierna te noemen: **de Gemeente**,

Hierna afzonderlijk of gezamenlijk aan te duiden als **Partij**, respectievelijk **Partijen.**

Overwegingen

a) De huidige locatie van ICL aan de Fosfaatweg 48 te Amsterdam (hierna: "Fosfaatweg 48"), door ICL, Ontwikkelaar, HBA en Gemeente onderverdeeld in de Percelen A, B en C (zoals nader aangeduid op de tekening in Bijlage 1), maakt deel uit van het gebied Haven-Stad. De Gemeente is voornemens dit gebied geleidelijk te transformeren naar een gemengd woon-/werkgebied.

b) De grondhuurovereenkomst van ICL met HBA aan de Fosfaatweg 48 eindigt op 31 december 2040. Een verlenging van deze overeenkomst past niet binnen het voornemen het gebied geleidelijk te transformeren naar een gemengd woon-/werkgebied.

c) ICL heeft de wens om te investeren in de continuïteit en verduurzaming van haar activiteiten en wil om die reden een nieuwe kunstmestfabriek realiseren; Gemeente en HBA hebben de wens de activiteiten van ICL te behouden voor de Amsterdamse haven, zodat is gezocht naar een andere locatie binnen de Amsterdamse haven: die nieuwe locatie voor ICL (de "nieuwe" locatie) is gevonden op het terrein van OBA aan de Westhavenweg 70 in Amsterdam (het "OBA-terrein", zie bijlage 2);

d) Teneinde een verplaatsing van ICL binnen de Amsterdamse haven mogelijk te maken, is de medewerking van alle Partijen noodzakelijk; in onderhavige intentieovereenkomst wordt de rol van alle Partijen en het proces om de benodigde medewerking van alle Partijen te verkrijgen, vastgelegd;

e) Partijen hebben hierbij de volgende rollen en intenties:

- ICL:
    - ICL is een producent van onder meer kunstmest en exploiteert in die hoedanigheid een kunstmestfabriek aan de Fosfaatweg 48;
    - De grondhuurovereenkomst van ICL aan de Fosfaatweg 48 eindigt op 31 december 2040;
    - ICL wenst haar bedrijfsvoering te verhuizen binnen Amsterdam;
    - De voorgenomen verhuizing van ICL wordt mede mogelijk gemaakt door HBA en Ontwikkelaar. Met Ontwikkelaar worden nadere afspraken gemaakt waarbij als uitgangspunt geldt dat (grotendeels) de huidige canon gehandhaafd wordt in de nieuwe ondererfpachtovereenkomsten zodat Ontwikkelaar een verhuisbijdrage kan betalen door een deel van de Fosfaatweg 48 aan ICL te verhuren (tegen een hogere huurprijs dan de geldende canon) en een ander deel van de Fosfaatweg 48 te (her)ontwikkelen ten behoeve van 4e linie-bedrijven zoals nader wordt uitgewerkt in de betreffende ondererfpachtovereenkomsten. Partijen hebben ook een alternatief besproken – voor het geval het hiervoor bedoelde scenario verboden staatssteun zou opleveren – waarbij Ontwikkelaar voor Fosfaatweg 48 een marktconforme canon zal betalen en HBA een – nader overeen te komen - verhuisbijdrage rechtstreeks aan ICL zal betalen. Partijen zullen dit in de komende maanden verder uitwerken. ICL zegt, om dit mogelijk te maken, haar grondhuurovereenkomst aan de Fosfaatweg 48 in gedeeltes op. HBA levert vervolgens aan ICL drie tijdelijke erfpachtrechten (percelen A, B en C) die ICL doorlevert aan Ontwikkelaar;
    - ICL wenst op de nieuwe locatie een nieuwe kunstmestfabriek te realiseren conform de hedendaagse stand der techniek en met het doel daar langdurig en op duurzame wijze kunstmeststoffen te produceren, waarna de huidige kunstmestfabriek van ICL aan de Fosfaatweg 48 gefaseerd wordt gesloten en ontmanteld;
    - ICL heeft met HBA afspraken gemaakt over de bodemsanering van Percelen C en B, waarna beëindiging van deze delen van de huurovereenkomst kan plaatsvinden en de percelen in twee afzonderlijke ondererfpachtrechten kunnen worden uitgegeven aan ICL. Vervolgens zal ICL deze ondererfpachtrechten verkopen en leveren aan Ontwikkelaar;

- ICL en HBA hebben nog geen afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten van de bodemsanering van Perceel A. Desalniettemin zullen ICL en HBA afspraken maken over beeindiging van dit deel van de huurovereenkomst, zodat ook dit perceel in ondererfpacht kan worden uitgegeven aan ICL ten behoeve van de verkoop en levering aan Ontwikkelaar;

- ICL zal Perceel A langdurig van Ontwikkelaar huren, waarbij het gebruik van dit Perceel A door ICL – vanaf het moment dat het gebruik van perceel B door ICL is geëindigd – zal worden beperkt tot de huidige activiteiten. Deze activiteiten mogen geen planologische belemmering vormen voor de realisatie van woningbouw in Amsterdam-Noord; de op- en overslagactiviteiten die ICL nu op perceel A ontplooit, vormen een dergelijke belemmering niet.

- ICL zal zich terugtrekken uit het convenant Houthaven/NDSM-werf, zodra de bedrijfsvoering aan de Fosfaatweg (met uitzondering van de op- en overslagactiviteiten) is beëindigd.

- OBA :

  - OBA exploiteert een 65 hectare grote op- en overslag terminal op het OBA-terrein, die zich momenteel met name richt op kolen en agri als belangrijkste stromen;

  - De strategie van OBA richt zich, gelet op het kolenvrij maken van de haven uiterlijk per 2030 zoals gewenst door HBA, op (a) agri en mineralen als belangrijkste stromen voor de toekomst (en OBA om die reden ook IGMA Bulk Terminal heeft gekocht in 2021), en (b) het bieden van ruimte op haar terminal voor logistieke oplossingen voor bulkproductie processen (droge en natte bulk) – waarbij de productie plaatsvindt door derden; OBA en ICL om die reden met elkaar in gesprek zijn over de verhuizing van de fabriek van ICL naar het OBA-terrein, waarbij OBA logistieke dienstverlening zal leveren aan ICL;

  - OBA is bereid de grondhuur van een gedeelte (circa 10 hectare) van het OBA terrein voortijdig te beëindigen ten behoeve van de vestiging van ICL. Hiermee handelt OBA naar haar strategie om, gelet op de wens van HBA om de haven uiterlijk 2030 kolenvrij te maken, haar activiteiten te verduurzamen. ICL en OBA zijn voornemens een overeenkomst te sluiten over samenwerking waarbij OBA op- en overslagactiviteiten voor ICL zal uitvoeren;

  - OBA zal haar resterende terrein alsdan blijven gebruiken als op- en overslag terminal, dit ook ten behoeve van de ICL activiteiten op het OBA-terrein.

- HBA:

  - HBA is hoofderfpachter van (i) Fosfaatweg 48 die op dit moment wordt verhuurd aan ICL en (ii) het OBA terrein dat op dit moment wordt verhuurd aan OBA;

  - In de Transformatieovereenkomst hebben HBA en de Gemeente procesafspraken vastgelegd over de transformatie van het havengebied binnen de ring. Een van die afspraken is dat HBA vanaf een bepaald moment toestemming van de Gemeente nodig heeft voor het afsluiten van nieuwe contracten met derden en voor het verlengen of wijzigen van langlopende contracten;

- De huurovereenkomst met ICL eindigt op 31 december 2040. Wijziging van deze overeenkomst doet HBA in nauw overleg met de Gemeente. Een verlenging van deze overeenkomst past niet binnen het voornemen het gebied geleidelijk te transformeren naar een gemengd woon-/werkgebied;

- Ontwikkelaar:

  - Heren2 richt haar focus op het herontwikkelen van industriële locaties langs de oevers van het IJ en heeft vanuit dien hoofde diverse posities langs het IJ in erfpacht;

  - Heren2 en Sookha zijn in 2017 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan en treden uit hoofde van deze samenwerkingsovereenkomst tezamen op als Ontwikkelaar, waarbij Ontwikkelaar gerechtigd is om de rechten en plichten uit deze overeenkomst over te dragen aan een nader door Heren2 en Sookha op te richten entiteit;

  - Ontwikkelaar heeft de ambitie om de door HBA aan ICL uit te geven tijdelijke erfpachtrechten met betrekking tot Fosfaatweg 48 te verwerven om vervolgens de Percelen B en C te ontwikkelen voor bedrijfsfuncties en Perceel A langdurig te verhuren aan ICL;

  - HBA zal op voorhand toestemming verlenen voor de beoogde overdracht van de erfpachtrechten zoals door ICL en Ontwikkelaar gewenst en beoogd, onder voorwaarden zoals nader uitgewerkt en nog uit te werken in de ondererfpachtovereenkomsten. Uitgangspunt daarbij is dat ICL tot de verhuizing haar activiteiten onverkort kan voortzetten op Fosfaatweg 48 (Percelen A en B) onder de huidige grondhuurovereenkomst. Na de verhuizing naar het OBA terrein eindigt de huurovereenomst ten aanzien van de Percelen A en B, waarbij de bestemming van Perceel B wijzigt naar niet havengebonden vierde linie activiteiten, een en ander zoals nader overeen te komen en vast te leggen in de betreffende ondererfpachtovereenkomst. Perceel A kan worden verhuurd aan ICL die dit terreindeel alsdan uitsluitend zal gebruiken voor activiteiten die geen planologische belemmering vormen voor woningbouw in Amsterdam-Noord;

  - Gemeente en Ontwikkelaar hebben een positieve grondhouding ten aanzien van de transformatie van Hempoint naar een gemengd woon-/werkgebied en zullen zich inspannen om binnen afzienbare tijd kaders op te stellen om deze transformatie mogelijk te maken.

- Gemeente:

  - De Gemeente is voornemens het havengebied binnen de ring te transformeren naar een gemengd woon-/werkgebied (Haven-Stad). Gedurende de transformatieperiode blijft HBA verantwoordelijk voor het contractbeheer en de dagelijkse exploitatie met dien verstande dat HBA de transformatie niet onnodig zal bemoeilijken of belemmeren. Dit betekent dat HBA voor nieuwe contracten of voor wijziging van lopende contracten toestemming van de Gemeente nodig heeft (Transformatieovereenkomst);

  - Fosfaatweg 48 maakt deel uit van het transformatiegebied. Dit betekent dat de Gemeente moet instemmen met een wijziging en verlenging van de grondhuurovereenkomst voor deze locatie en met de uitgifte in tijdelijke erfpacht.

f) De Gemeente, HBA, ICL en Ontwikkelaar hebben op basis van een initiatiefvoorstel van ICL en Ontwikkelaar van 10 december 2019 bij brieven van 3 en 10 juli 2020 (bijlage 3) een principe-overeenstemming op hoofdlijnen ("Principe-Overeenstemming") bereikt – onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring - over de uitgangspunten waaronder de verplaatsing van de kunstmestfabriek van ICL binnen de Amsterdamse haven zou kunnen plaatsvinden en waaronder de vrijgekomen locatie, in het belang van het financieel mogelijk maken van de verplaatsing, kan worden ontwikkeld en geëxploiteerd;

g) Uitgangspunt van deze principe-overeenkomst is dat de grondhuurovereenkomst tussen ICL en HBA zal worden beëindigd en HBA de Percelen A, B en C van Fosfaatweg 48 in tijdelijke ondererfpacht met een gewijzigde bestemming en langere looptijd (tot 2052) zal uitgeven aan ICL. Ontwikkelaar is bereid een koopsom te betalen voor deze nieuwe ondererfpachtrechten, welke koopsom door Ontwikkelaar aan ICL kan worden betaald doordat de Ontwikkelaar het terrein deels zal herontwikkelen voor bedrijfsfuncties (Percelen B en C) en deels langdurig zal verhuren aan ICL (Perceel A). ICL zal de koopsom aanwenden voor de realisatie van de nieuwe fabriek op het OBA terrein;

h) ICL en HBA hebben een principeovereenkomst onder voorbehoud over de staat waarin Percelen B en C worden opgeleverd bij gefaseerde voortijdige beëindiging van het huurrecht van ICL (een en ander zoals vastgelegd in een e-mail van HBA aan ICL van 24 december 2021).
ICL en HBA hebben nog geen overeenstemming over de wijze van oplevering en sanering van Perceel A. ICL en HBA hebben naar elkaar uitgesproken dat zij op dit moment nog geen overeenstemming hebben over de verdeling van de kosten van de bodemsanering en dat het HBA vrij staat om hierover een procedure bij de rechtbank te starten.
De intentie van HBA en ICL (en Ontwikkelaar en Gemeente) is dat eerst perceel C wordt gesaneerd, waarbij de werkzaamheden worden uitgevoerd door/namens HBA en de kosten worden gedeeld tussen HBA en ICL conform de e-mail van 24 december 2021. ICL levert Perceel C ten behoeve van de sanering aan HBA op de wijze zoals afgesproken in de e-mail van 24 december 2021, waarbij het ICL en HBA ten tijde van inwerkingtreding van deze Overeenkomst duidelijk is dat de datum van oplevering van Perceel C nog niet is overeengekomen. Vervolgens kan de grondhuurovereenkomst tussen ICL en HBA met betrekking tot terreindeel C worden beëindigd, in ondererfpacht aan ICL uitgegeven en kan het ondererfpachtrecht door ICL aan Ontwikkelaar worden verkocht en geleverd. Daarna kan Ontwikkelaar op Perceel C starten met ontwikkelen. Ten aanzien van Perceel B zijn soortgelijke procesafspraken gemaakt, waarbij nog geen data vastliggen omdat sanering pas kan plaatsvinden na verhuizing van ICL van Perceel B naar het OBA terrein.
ICL en HBA zullen nadere afspraken maken ten aanzien van de sanering, oplevering en beeindiging van Perceel A teneinde ook Perceel A aan ICL in ondererfpacht uit te kunnen geven, ook als er op dat moment nog geen definitief uitsluitsel is over de kostenverdeling van de sanering van Perceel A. Dit om ICL wel in de gelegenheid te stellen Perceel C aan Ontwikkelaar te kunnen verkopen en leveren, waarna ICL perceel A zal huren van Ontwikkelaar.

i) Partijen hebben in de periode na de Principe-Overeenkomst onderzoeken verricht, overleg gevoerd en principe-afspraken gemaakt met betrekking tot bodemsanering, erfpachtvoorwaarden, kadegebruik, termijnen, planologische voorwaarden, vergunningsprocedures. Partijen concluderen op basis hiervan dat er voldoende vertrouwen is in het vervolg en wensen, ieder voor zich, de verdere haalbaarheid van de hierboven omschreven plannen te onderzoeken en de voorbereiding van de contracten ter hand te nemen en de uitgangspunten van dit vervolg vast te leggen in de onderhavige intentieovereenkomst.

j) Ten tijde van de inwerkingtreding van deze Overeenkomst, hebben ICL en Ontwikkelaar ten behoeve van de voortgang van het onderhavige project al de nodige voorbereidingen getroffen

voor het kunnen opstarten van de noodzakelijke bestemmingsplan- en vergunningprocedures. ICL en Ontwikkelaar zijn voornemens op korte termijn de benodigde documenten, waaronder het MER, bij het betreffende bevoegd gezag in te dienen.

Komen overeen

Artikel 1: Het doel van de intentieovereenkomst

1. Partijen leggen in deze intentieovereenkomst de uitgangspunten en procesafspraken vast voor de verplaatsing van ICL ten behoeve van de nadere uitwerking en aanvullend onderzoek, met als uitkomsten een beslisdocument en concept-(erfpacht)overeenkomsten tussen partijen.
2. Met inachtneming van de Principe-Overeenstemming hanteren Partijen de volgende uitgangspunten voor de nadere uitwerking en onderzoeken van de verschillende deelonderwerpen:
    a. De verhuizing van de fabriek van ICL van de Fosfaatweg 48 naar het OBA-terrein, waarbij ICL door de Ontwikkelaar in de gelegenheid wordt gesteld om een deel van Fosfaatweg 48 – deel A, zoals aangegeven op de tekening in bijlage 1 - te huren en te gebruiken als opslagterrein, bestaande uit de volgende juridische stappen:
        i. Het bereiken van overeenstemming over de (gedeeltelijke) beëindiging van de huurovereenkomst tussen OBA en HBAen de oplevering van het OBA-terrein aan HBA, conform de door HBA en OBA overeen te komen beëindigingsovereenkomst;
        ii. Het bereiken van overeenstemming over - de hoofdlijnen van - de grondhuurovereenkomst of uitgifte in ondererfpacht van het OBA-terrein door HBA aan ICL;
        iii. Het bereiken van overeenstemming over – de hoofdlijnen van – de beëindiging van de grondhuurovereenkomst met betrekking tot Fosfaatweg 48 tussen ICL en HBA;
        iv. De hoofdlijnen van de oplevering van Fosfaatweg 48 door ICL aan HBA;
    b. De gronduitgifte van Fosfaatweg 48 (in delen) door HBA aan (uiteindelijk) Ontwikkelaar, bestaande uit de volgende juridische stappen;
        i. Het bereiken van overeenstemming over - de hoofdlijnen van - de uitgifte in ondererfpacht van Fosfaatweg 48 (jn drie delen) aan Ontwikkelaar, waarbij de ondererfpachtrechten eerst aan ICL worden uitgegeven om daarna over te dragen aan Ontwikkelaar;
    c. De haalbaarheid van de planologische en vergunningsprocedures.
    d. Of, en zo ja onder welke voorwaarden Ontwikkelaar en ICL onderling tot samenwerking kunnen komen, waarbij tevens afspraken moeten worden gemaakt ten aanzien van de overdracht van terreindelen van de Fosfaatweg 48 en daarmee verband houdende afspraken en de totstandkoming van een huurovereenkomst tussen Ontwikkelaar en ICL m.b.t. terreindeel A van de Fosfaatweg 48 en waarbij Ontwikkelaar en ICL de andere partijen bij deze Overeenkomst in ieder geval zullen informeren over de voortgang ten aanzien van de overeenkomst waarin alle afspraken tussen Ontwikkelaar en ICL worden vastgelegd;
    e. Welke aanvullende analyses en onderzoeken nodig zijn om tot afspraken over deze uitgiftes in (onder)erfpacht te komen (aanbestedingsrecht en staatssteun);
    f. De resultaten van deze onderzoeken vast te leggen in een beslisdocument, zodat partijen tot besluitvorming en eventuele verdere samenwerking kunnen komen;

Artikel 2 – Beslisdocument

1. De uitkomsten van de aanvullende analyses en onderzoeken, alsmede alle overige aspecten, die van belang zijn voor de besluitvorming over de haalbaarheid van de verplaatsing, worden vastgelegd in een beslisdocument. Dit beslisdocument wordt door partijen in gezamenlijkheid opgesteld en wel door een nog vast te stellen projectorganisatie.
2. Teneinde te kunnen vaststellen of en in hoeverre sprake is van een haalbaar plan, worden in het beslisdocument in ieder geval opgenomen:
    i. De uitkomsten van de nadere uitwerking van de in artikel 1 genoemde deelonderwerpen en onderzoeken;
    ii. Verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden ter zake van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie, waarbij het uitgangspunt is dat de rol van de Gemeente en HBA vooral betrekking heeft op de uitgifte van eventuele (onder)erfpachtrechten en de planologische procedures;
    iii. De planning;
    iv. Benodigde ambtelijke capaciteit en dekking van deze kosten gedurende het gehele project;
3. Partijen streven ernaar het beslisdocument in juli 2023 gereed te hebben.
4. Nadat het beslisdocument gereed is of indien gezamenlijk geen beslisdocument kan worden opgesteld, zijn Partijen, ieder voor zich, vrij te besluiten over het aangaan van eventuele vervolgovereenkomsten. Partijen zijn geheel vrij in het nemen van een besluit over het vervolgtraject en zullen jegens elkaar ingeval van een negatief besluit, op geen enkele wijze schadeplichtig zijn jegens een andere partij. In geval van de Gemeente behelst deze besluitvorming een besluit van het college, de Gemeenteraad van Amsterdam zal in kennis worden gesteld van deze besluitvorming.
5. De Gemeente behoudt daarnaast bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verwacht dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen gemeentelijk belang.

Artikel 3 –Vervolgovereenkomsten

1. Indien op basis van het beslisdocument voldoende basis voor Partijen aanwezig is om tot besluitvorming omtrent verdere samenwerking te komen, kunnen Partijen eventuele vervolgovereenkomsten overeenkomen. De vervolgovereenkomsten zijn in ieder geval de documenten die voortvloeien uit de juridische stappen als genoemd in artikel 1, zoals samenwerkingsovereenkomsten en erfpachtovereenkomsten. Deze vervolgovereenkomsten zijn geen onderdeel van het beslisdocument, maar dienen in conceptversies beschikbaar te zijn.

Artikel 4 – Planning

De Gemeente heeft met inbreng van Partijen een planning opgesteld voor de verschillende deelonderzoeken (bijlage 4). Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid deze planning te bewaken, teneinde de daarin gestelde termijnen en doorlooptijden te behalen.

Artikel 5 - Looptijd en beëindiging

1. Deze intentieovereenkomst wordt gesloten voor de periode van het onderzoek doch eindigt van rechtswege indien niet binnen 3 jaar na ondertekening een beslisdocument is opgesteld. Deze termijn kan op basis van een gemotiveerd verzoek verlengd worden.

2. De intentieovereenkomst kan door iedere Partij afzonderlijk tussentijds worden opgezegd.
3. Iedere Partij draagt zijn eigen kosten, voortvloeiend uit of verband houdend met onderhavige intentieovereenkomst. Indien de intentieovereenkomst tussentijds wordt opgezegd, dan wel na 3 jaar van rechtswege eindigt, dan heeft geen van Partijen een aanspraak op schadevergoeding jegens de ander of een aanspraak op vergoeding van gemaakte kosten.

Artikel 6 - Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. Ontwikkelaar, ICL en OBA verklaren kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaren door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
2. Ontwikkelaar, ICL en OBA verklaren dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst geen Integriteitsrisico op haar van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen Ontwikkelaar en ICL strafvervolging is ingesteld;
   c) het door Ontwikkelaar en ICL niet tijdig voldoen aan haar verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
3. Ontwikkelaar, ICL en OBA verklaren geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan hen gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Ontwikkelaar, ICL en OBA indien zij:
   - direct of indirect leiding aan Ontwikkelaar, ICL of OBA geven;
   - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over Ontwikkelaar, ICL of OBA zeggenschap hebben;
   - aan Ontwikkelaar, ICL of OBA vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Ontwikkelaar, ICL of OBA staan;

4. Ontwikkelaar, ICL en OBA verplichten zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Ontwikkelaar, ICL of OBA om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob.

6. Ontwikkelaar, ICL en OBA zullen de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra zij kennis heeft genomen van het feit dat zij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen haar of een aan haar gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7. Ontwikkelaar, ICL en OBA melden aan de Gemeente elke overname van de onderneming van Ontwikkelaar, ICL of OBA en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8. De Gemeente heeft het recht om Ontwikkelaar, ICL en OBA gedurende de looptijd van de overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van Ontwikkelaar, ICL of OBA nodig heeft, zal Ontwikkelaar, ICL en OBA deze op eerste verzoek verlenen.

9. De Gemeente heeft het recht om door Ontwikkelaar, ICL en OBA bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Ontwikkelaar en ICL staat er voor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van Ontwikkelaar, ICL en OBA kan worden verlangd.

10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11. De Gemeente kan de uitvoering van de overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen Ontwikkelaar, ICL en OBA en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
    - Ontwikkelaar, ICL en/of OBA niet conform de waarheid hebben verklaard ten aanzien van het bepaalde in het tweede bullit van dit lid;
    - Ontwikkelaar, ICL en/of OBA onherroepelijk zijn veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO.
    - Ontwikkelaar, ICL en/of OBA onherroepelijk zijn veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO.
    - Ontwikkelaar, ICL en/of OBA een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO.
    - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een Overeenkomst door Ontwikkelaar, ICL en/of OBA mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
    - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Ontwikkelaar, ICL en/of OBA is ingesteld.
    - Ontwikkelaar, ICL en/of OBA niet tijdig heeft voldaan aan haar verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
    - De Ontwikkelaar, ICL en/of OBA of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob.
    - Ten aanzien van de Ontwikkelaar, ICL en/of OBA of een aan een van deze partijen gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente

kan worden gevergd.

12. Ontwikkelaar is gerechtigd om haar rechten en plichten uit hoofde van deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten over te dragen aan een nog door Heren2 en Sookha op te richten andere entiteit. Deze nog op te richten entiteit dient eveneens te voldoen aan het bepaalde in dit artikel.

13. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Ontwikkelaar, ICL en/of OBA.

14. Ontwikkelaar, ICL en OBA vrijwaren de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.

Artikel 7 - Toepasselijk recht en geschillen

1. Deze intentieovereenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.
2. Alle geschillen die ontstaan in verband met deze overeenkomst, zullen aanhangig worden gemaakt bij de Rechtbank Amsterdam.

Artikel 8 – Wijziging van omstandigheden

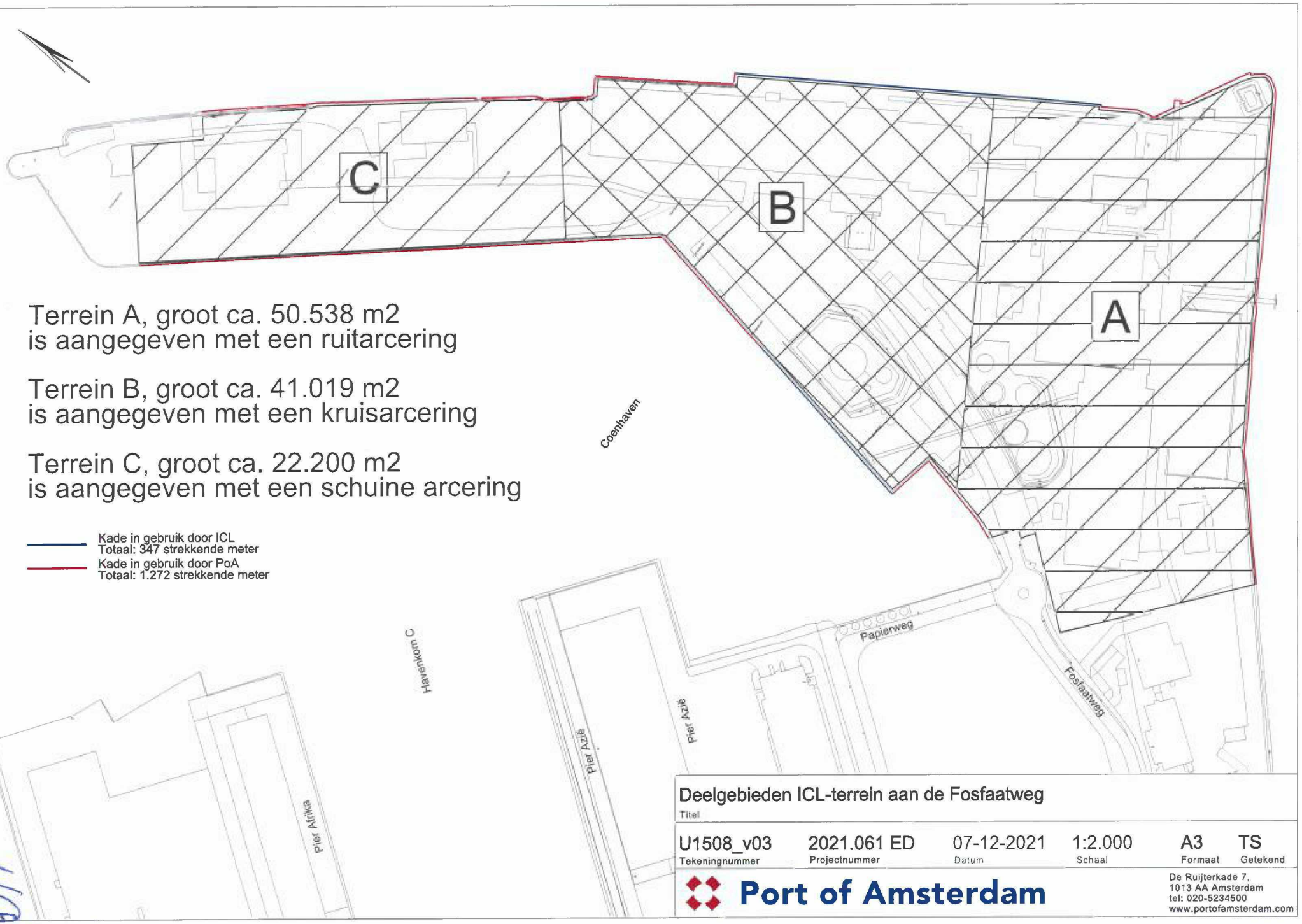
1. Bij een ingrijpende wijziging van omstandigheden die van invloed is op de inhoud van deze intentieovereenkomst en die met zich brengt dat Partijen de ongewijzigde instandhouding daarvan redelijkerwijs niet langer mogen verwachten, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden.
2. Indien het overleg genoemd in het vorige lid niet binnen een redelijke termijn leidt tot een voor Partijen aanvaardbare oplossing, zal iedere Partij het recht hebben de dan ontstane situatie aan te merken als een geschil in de zin van artikel 8.

Artikel 9 - Totstandkomingsvoorbehoud

1. Deze intentieovereenkomst treedt eerst in werking, nadat deze rechtsgeldig door Partijen is ondertekend.

Artikel 10 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van de overeenkomst:
Bijlage 1 Tekening Fosfaatweg 48 en Percelen A, B en C
Bijlage 2 Tekening OBA terrein
Bijlage 3 Brieven van 3 en 10 juli 2020
Bijlage 4 Planning



Terrein A, groot ca. 50.538 m2
is aangegeven met een ruitarcering

Terrein B, groot ca. 41.019 m2
is aangegeven met een kruisarcering

Terrein C, groot ca. 22.200 m2
is aangegeven met een schuine arcering

Kade in gebruik door ICL
Totaal: 347 strekkende meter

Kade in gebruik door PoA
Totaal: 1.272 strekkende meter

Deelgebieden ICL-terrein aan de Fosfaatweg
Titel

U1508_v03	2021.061 ED	07-12-2021	1:2.000	A3	TS
Tekeningnummer	Projectnummer	Datum	Schaal	Formaat	Getekend

Port of Amsterdam

De Ruijterkade 7,
1013 AA Amsterdam
tel: 020-5234500
www.portofamsterdam.com

Bijlage 2 Tekening OBA Terrein

Aldus overeengekomen door:

ICL Fertilizers Europe C.V.

Datum:

Plaats:

Handtekening: 5.1,2,e

Naam: 5.1,2,e

functie: Bestuurder

Datum:

Plaats:

Handtekening: 5.1,2,e

Naam: 5.1,2,e

functie: Gevolmachtigde

Heren 2 B.V.

Datum:

Plaats:

Handtekening: 5.1,2,e

Naam: 5.1,2,e

functie: Directeur

5.1,2,e **B.V.**

Datum:

Plaats:

Handtekening: 5.1,2,e

Naam: 5.1,2,e

functie: Directeur

Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Datum:

Plaats:

Handtekening: 5.1,2,e

Naam: K.J. Overtoom

functie: Bestuurder

Datum:

Plaats:

Handtekening: 5.1,2,e

Naam: D.F. BOSMAN ~~A.M. Kousbroek~~

functie: Bestuurder

B.V. Overslagbedrijf 'Amsterdam'

Datum:

Plaats:

Handtekening: 5.1,2,e

Naam: 5.1,2,e

functie: Bestuurder

Gemeente Amsterdam

Datum: 12 oktober 2022

Plaats: Amsterdam

Handtekening: 5.1,2,e

Naam: Carolien Schippers

functie: Directeur Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Datum:	02 november 2022	Datum:	02 november 2022
Plaats:	Amsterdam	Plaats:	Amsterdam
Handtekening:	5.1,2,e	Handtekening:	5.1,2,e
Naam:	Reinier van Dantzig	Naam:	Hester van Buren
functie:	Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling	functie:	Wethouder Lucht- en Zeehaven

Bijlage 1 Tekening Fosfaatweg 48 en Percelen A, B en C

-CONCEPT-



Prepared for the Port of Amsterdam – Confidential

OBA site area with proposed ICL plot (Concept)

28 July 2021

2 | Proposed site area (concept)

-CONCEPT-

Figure 1 presents the proposed OBA relocation site area which is in the North of the greater OBA Terminal. Figure 2 indicates the area within the overall OBA terminal at the Westhavenweg 70 in Amsterdam



Figure 1: Relocation option for ICL/Amfert at OBA premises



Figure 2: OBA terminal with selected area for ICL/Amfert relocation.

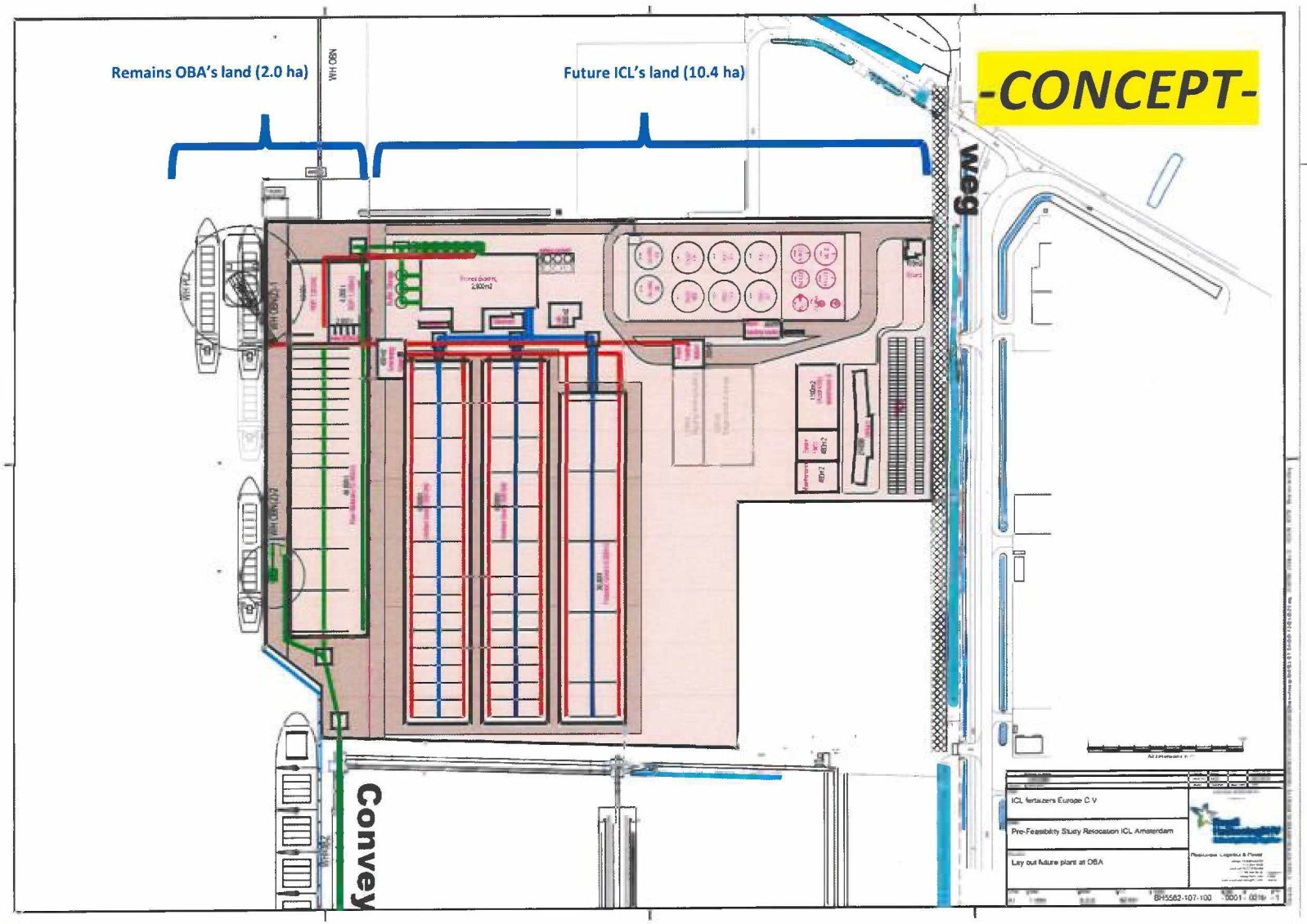


Figure 3: Preliminary site layout with virtual fence-line (in purple with dots) between OBA and ICL/Amfert.

Bijlage 3 Brieven van 3 en 10 juli 2020

DocuSign Envelope ID: 6E71416B-5EC8-4685-B0AA-49D12904C2BB

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Port of Amsterdam

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

ICL Fertilizers Europe C.V.
t.a.v. de 5.1.2,e
Fosfaatweg 48
1013 BM Amsterdam

Datum	3 juli 2020
Ons kenmerk	2020-8577
Uw kenmerk	-
Behandeld door	5.1.2,e 5.1.2,e @portofamsterdam.com
	5.1.2,e 5.1.2,e)amsterdam.nl
Kopie aan	
Onderwerp	Voorstel verplaatsing ICL

Geachte 5.1.2,e

Reeds enige tijd zijn wij, ICL, Heren2, Gemeente Amsterdam en Port of Amsterdam, met elkaar in overleg over een mogelijke verplaatsing van ICL vanuit de huidige locatie aan de Coenhaven, Noordzeekanaal, Mercuriushaven naar een alternatieve locatie in de Amsterdamse haven. Na een persoonlijk onderhoud van de 5.1.2,e met de wethouders Van Doorninck en Kock op 29 augustus 2019 volgde op 10 december 2019 uw brief aan de gemeente Amsterdam met een voorstel voor de verplaatsing van ICL naar de Afrikahaven, geheel te financieren vanuit private middelen. Voor dit voorstel was wel de medewerking nodig van de gemeente Amsterdam en Port of Amsterdam. Zowel op 9 april 2020 als op 6 mei 2020 heeft u dit voorstel nader geconcretiseerd en toegelicht.
Het door u beide gedane voorstel betreft in hoofdlijn:

1. ICL verplaatst vanuit de huidige locatie naar een nieuwe, door Port of Amsterdam in (onder)erfpacht uit te geven kavel in de Afrikahaven. Op de nieuwe locatie zal de productiecapaciteit worden vergroot en voor een substantieel deel worden verduurzaamd. De milieuruimte van de bestaande ICL-fabriek vervalt en wordt aangepast naar de activiteiten die resteren in de Coenhaven, Noorzeekanaal, Mercuriushaven.
2. Heren2 neemt de grondhuurovereenkomst van ICL betreffende de huidige ICL-locatie over, waarbij alleen de einddatum wijzigt, namelijk van 2040 naar 2050. Heren2 biedt de gemeente Amsterdam de mogelijkheid om in 2040, dan wel in 2045 de grondhuurovereenkomst versneld te beëindigen.
3. Heren2 maakt het versneld realiseren van woningbouw op de locatie Hempoint in Minervahaven-Zuid mogelijk en verleent hieraan volledige medewerking, onder meer door het gefaseerd verplaatsen (tot 2030) van de daar gevestigde 4e-linie bedrijven naar

DocuSign Envelope ID: 6E71416B-5EC8-4685-B0AA-49D12904C2BB

de tijdelijk te exploiteren, huidige ICL-locatie, waaraan gemeente goedkeuring verleent.

4. Alle investeringen, welke gemoeid zijn met de onder 1 tot en met 3 genoemde onderdelen komen geheel voor rekening en risico van de twee betrokken private partijen, te weten ICL en Heren2.

Onder voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W van de Gemeente Amsterdam, alsmede van de RvC van Port of Amsterdam en onder de onderstaande voorwaarden, kunnen wij instemmen met het door u gedane voorstel. De voorwaarden waaronder de instemming kan worden verleend zijn als volgt.
Voor de nieuwe ICL-locatie in de Afrikahaven:

- De nieuwe beoogde locatie aan de Afrikahaven moet passend zijn voor ICL en de omgeving/ reeds gevestigde bedrijven denk hierbij onder andere aan geluid, geur, externe veiligheid, fysieke en nautische ruimte.
- ICL betaalt voor de locatie aan de Afrikahaven een marktconforme prijs voor de grond en voor de huur van de door het Havenbedrijf Amsterdam aan te leggen kades en overige nautische infrastructuur, conform het op dat moment geldende grondprijs- en erfpachtbeleid van Port of Amsterdam.

Huidige ICL-locatie in de Coen & Vlothaven:

- Er wordt ingestemd met een verlening van de huurperiode van 31-12-2040, zoals ICL die nu heeft, met 10 jaar naar 31-12-2050. De verlenging van de huurperiode is onder de ontbindende voorwaarde dat ICL haar bedrijfsvoering structureel verplaatst naar de alternatieve locatie in het Amsterdamse havengebied conform de voorgestelde propositie. De overige voorwaarden blijven ongewijzigd. Indien deze verplaatsing niet is gerealiseerd op uiterlijk 31 december 2025 wordt de verlenging teruggedraaid naar de oorspronkelijke einddatum.
- De gemeente Amsterdam heeft het recht de verhuurperiode van Heren2 eenzijdig te beëindigen per 31-12-2040, dan wel 31-12-2045 tegen de door Heren2 genoemde bedragen van respectievelijk 5.1,2,f (prijspeil 2040) en 5.1,2,f (prijspeil 2045).
- Heren2 is, net zoals ICL dat nu is, verantwoordelijk voor het leeg en gesaneerd tot niveau Industrie opleveren van het terrein op het moment van beëindiging van de huurperiode.
- Heren2 is, net zoals ICL dat nu is, verantwoordelijk voor het in stand houden van de kades.
- Voor de terreinen die na de overdracht van ICL aan Heren2 gebruikt worden t.b.v. de activiteiten van ICL wordt de huidige huurprijs aan Heren2 doorbelast. Bij (toekomstige) functiewijzigingen die passen binnen de publiekrechtelijke kaders en belangen van de overige convenantpartners (o.a. bestemmingsplan en externe veiligheid), waaronder de wijziging naar 4e-linie bedrijven, zal de huurprijs voor de betreffende terreinen na oplevering van de opstallen naar het dan geldende functieniveau worden aangepast, conform het op dat moment geldende grondprijs- en erfpachtbeleid van het Havenbedrijf Amsterdam. Gemeente zal haar goedkeuring aan de vestiging van 4e-linie bedrijven niet op onredelijke gronden onthouden. Het college van B&W is bevoegd om een dergelijke goedkeuring te geven en kan aan die goedkeuring voorwaarden verbinden.

DocuSign Envelope ID: 6E71416B-5EC8-4685-B0AA-49D12904C2BB

Graag ontvang ik van u binnen vier weken een bevestiging van deze, onder voorbehoud van goedkeuring van het college van B&W en RvC, bereikte overeenstemming op hoofdlijnen, zoals hierboven weergegeven, door zowel Heren2 als ICL Fertilizers Europe C.V., waarbij wij tevens hechten aan instemming door ICL-Group. Hierna kunnen partijen vervolgens komen tot contractuele uitwerking, bestuurlijke goedkeuring en vastlegging ervan.

We zijn als Gemeente Amsterdam en Port of Amsterdam verheugd dat we, op basis van het door u gedane voorstel, samen met twee van onze havenklanten tot een voor alle partijen passende oplossing voor de lange termijn kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

C.T.M. Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

5.1,2,e

K. Overtoom
Directeur
Port of Amsterdam

DocuSign Envelope ID: 6E71416B-5EC8-4685-B0AA-49D12904C2BB

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Port of Amsterdam

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Heren2
t.a.v. de 5.1,2,e
5.1,2,e
1013 AP Amsterdam

Datum	3 juli 2020
Ons kenmerk	2020-8579
Uw kenmerk	-
Behandeld door	5.1,2,e 5.1,2,e @portofamsterdam.com
	5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
Kopie aan	
Onderwerp	Voorstel verplaatsing ICL

Geachte 5.1,2,e
Reeds enige tijd zijn wij, ICL, Heren2, Gemeente Amsterdam en Port of Amsterdam, met elkaar in overleg over een mogelijke verplaatsing van ICL vanuit de huidige locatie aan de Coenhaven, Noordzeekanaal, Mercuriushaven naar een alternatieve locatie in de Amsterdamse haven. Na een persoonlijk onderhoud van de 5.1,2,e met de wethouders Van Doorninck en Kock op 29 augustus 2019 volgde op 10 december 2019 uw brief aan de gemeente Amsterdam met een voorstel voor de verplaatsing van ICL naar de Afrikahaven, geheel te financieren vanuit private middelen. Voor dit voorstel was wel de medewerking nodig van de gemeente Amsterdam en Port of Amsterdam. Zowel op 9 april 2020 als op 6 mei 2020 heeft u dit voorstel nader geconcretiseerd en toegelicht.
Het door u beide gedane voorstel betreft in hoofdlijn:

1. ICL verplaatst vanuit de huidige locatie naar een nieuwe, door Port of Amsterdam in (onder)erfpacht uit te geven kavel in de Afrikahaven. Op de nieuwe locatie zal de productiecapaciteit worden vergroot en voor een substantieel deel worden verduurzaamd. De milieuruimte van de bestaande ICL-fabriek vervalt en wordt aangepast naar de activiteiten die resteren in de Coenhaven, Noorzeekanaal, Mercuriushaven.
2. Heren2 neemt de grondhuurovereenkomst van ICL betreffende de huidige ICL-locatie over, waarbij alleen de einddatum wijzigt, namelijk van 2040 naar 2050. Heren2 biedt de gemeente Amsterdam de mogelijkheid om in 2040, dan wel in 2045 de grondhuurovereenkomst versneld te beëindigen.
3. Heren2 maakt het versneld realiseren van woningbouw op de locatie Hempoint in Minervahaven-Zuid mogelijk en verleent hieraan volledige medewerking, onder meer door het gefaseerd verplaatsen (tot 2030) van de daar gevestigde 4e-linie bedrijven naar de tijdelijk te exploiteren, huidige ICL-locatie, waaraan gemeente goedkeuring verleent.

DocuSign Envelope ID: 6E71416B-5EC8-4685-B0AA-49D12904C2BB

4. Alle investeringen, welke gemoeid zijn met de onder 1 tot en met 3 genoemde onderdelen komen geheel voor rekening en risico van de twee betrokken private partijen, te weten ICL en Heren2.

Onder voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W van de Gemeente Amsterdam, alsmede van de RvC van Port of Amsterdam en onder de onderstaande voorwaarden, kunnen wij instemmen met het door u gedane voorstel. De voorwaarden waaronder de instemming kan worden verleend zijn als volgt.
Voor de nieuwe ICL-locatie in de Afrikahaven:

- De nieuwe beoogde locatie aan de Afrikahaven moet passend zijn voor ICL en de omgeving/ reeds gevestigde bedrijven denk hierbij onder andere aan geluid, geur, externe veiligheid, fysieke en nautische ruimte.
- ICL betaalt voor de locatie aan de Afrikahaven een marktconforme prijs voor de grond en voor de huur van de door het Havenbedrijf Amsterdam aan te leggen kades en overige nautische infrastructuur, conform het op dat moment geldende grondprijs- en erfpachtbeleid van Port of Amsterdam.

Huidige ICL-locatie in de Coen & Vlothaven:

- Er wordt ingestemd met een verlening van de huurperiode van 31-12-2040, zoals ICL die nu heeft, met 10 jaar naar 31-12-2050. De verlenging van de huurperiode is onder de ontbindende voorwaarde dat ICL haar bedrijfsvoering structureel verplaatst naar de alternatieve locatie in het Amsterdamse havengebied conform de voorgestelde propositie. De overige voorwaarden blijven ongewijzigd. Indien deze verplaatsing niet is gerealiseerd op uiterlijk 31 december 2025 wordt de verlenging teruggedraaid naar de oorspronkelijke einddatum.
- De gemeente Amsterdam heeft het recht de verhuurperiode van Heren2 eenzijdig te beëindigen per 31-12-2040, dan wel 31-12-2045 tegen de door Heren2 genoemde bedragen van respectievelijk 5.1.2,f (prijspeil 2040) en 5.1.2,f (prijspeil 2045).
- Heren2 is, net zoals ICL dat nu is, verantwoordelijk voor het leeg en gesaneerd tot niveau Industrie opleveren van het terrein op het moment van beëindiging van de huurperiode.
- Heren2 is, net zoals ICL dat nu is, verantwoordelijk voor het in stand houden van de kades.
- Voor de terreinen die na de overdracht van ICL aan Heren2 gebruikt worden t.b.v. de activiteiten van ICL wordt de huidige huurprijs aan Heren2 doorbelast. Bij (toekomstige) functiewijzigingen die passen binnen de publiekrechtelijke kaders en belangen van de overige convenantpartners (o.a. bestemmingsplan en externe veiligheid), waaronder de wijziging naar 4e-linie bedrijven, zal de huurprijs voor de betreffende terreinen na oplevering van de opstallen naar het dan geldende functieniveau worden aangepast, conform het op dat moment geldende grondprijs- en erfpachtbeleid van het Havenbedrijf Amsterdam. Gemeente zal haar goedkeuring aan de vestiging van 4e-linie bedrijven niet op onredelijke gronden onthouden. Het college van B&W is bevoegd om een dergelijke goedkeuring te geven en kan aan die goedkeuring voorwaarden verbinden.

DocuSign Envelope ID: 6E71416B-5EC8-4685-B0AA-49D12904C2BB

Graag ontvang ik van u binnen vier weken een bevestiging van deze, onder voorbehoud van goedkeuring van het college van B&W en RvC, bereikte overeenstemming op hoofdlijnen, zoals hierboven weergegeven, door zowel Heren2 als ICL Fertilizers Europe C.V., waarbij wij tevens hechten aan instemming door ICL-Group. Hierna kunnen partijen vervolgens komen tot contractuele uitwerking, bestuurlijke goedkeuring en vastlegging ervan.

We zijn als Gemeente Amsterdam en Port of Amsterdam verheugd dat we, op basis van het door u gedane voorstel, samen met twee van onze havenklanten tot een voor alle partijen passende oplossing voor de lange termijn kunnen komen.

Met vriendelijke groet

5.1,2,e

C.T.M. Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

5.1,2,e

K. Overtoom
Directeur
Port of Amsterdam

Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam
Carolien Schippers, Directeur
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Amsterdam, 10 juli 2020

Geachte mevrouw Schippers,

Wij hebben uw brief van 3 juli 2020 ontvangen en zijn verheugd over de positieve uitkomst van ons voorstel voor de verplaatsing van ICL binnen de Amsterdamse haven. Uw instemming met dit voorstel van 10 december 2019 en de inspanning die u heeft gepleegd om ons van een concreet en uitgebreid antwoord te voorzien, wordt door ons zeer gewaardeerd.

Wij kunnen ons in hoofdlijnen vinden in de inhoud van uw brief en bevestigen bij deze, namens ICL-Group en Heren2, het bereiken *van principe-overeenstemming op hoofdlijnen*. Deze overeenstemming stelt ons vanaf nu in staat de gedetailleerde uitwerking van ons voorstel ter hand te nemen. Dat zal de basis vormen voor onze inbreng in de contractuele afspraken met de gemeente en de finale besluitvorming door ICL-Group en Heren2.

Het is van belang om deze uitwerking samen met u op te pakken, aangezien de in uw brief genoemde onderwerpen van grote invloed kunnen zijn op onze businesscases. Het gaat onder andere over de toekomstige erfpachtvoorwaarden op de verschillende locaties, over de afhankelijkheden van externe partijen en van publiekrechtelijke procedures, over de 'volledige medewerking' in de Minervahaven Zuid. Bij een aantal van deze onderwerpen zit nog licht tussen uw brief en het door ons gepresenteerde voorstel en zoals deze is besproken op 9 april 2020 en 6 mei 2020. De uitwerking zal tevens de globale engineering van de nieuwe fabriek en een onderzoek naar de verantwoordelijkheden ten aanzien van stikstof, bodemsanering en kades betreffen.
Gezien de omvang van de te verrichten werkzaamheden en de zorgvuldigheid waarmee contractvorming dient plaats te vinden, verwachten wij tot en met de besluitvorming door de ICL-Group en Heren2 tot het einde van dit jaar nodig te hebben. Wij stellen voor om in de 3e week van augustus een bijeenkomst te organiseren om te starten met de contractuele uitwerking. Wij zullen dan ook uitgebreider ingaan op de stappen die aan onze zijde moeten worden gezet. Kunt u ons bevestigen of dit voorstel ook in uw schema past?

ICL Fertilizers EUROPE C.V.
P.O.B. 313 · 1000 AH, Fosfaatweg 48 · 1013 BM Amsterdam, Westpoort 2270, The Netherlands
Tel: +31 (0) 20 5815100 | Fax: +31 (0) 20 6868328 | general@iclfertilizers.eu | www.iclfertilizers.com

Het is bemoedigend dat de gemeente Amsterdam met haar medewerking aan de verplaatsing het belang van ICL voor de haven erkent en daarmee tegelijk ruimte schept voor toekomstige ontwikkelingen van het stedelijk gebied. Wij zullen ons dan ook met onverminderde enthousiasme en vaart de komende maanden inzetten om samen met u tot een voor alle partijen bevredigende afronding te komen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
Vice President ICL Phosphate Commodity Europe Operations + ESH

ICL Fertilizers
EUROPE C.V.
P.O.B. 313 · 1000 AH, Fosfaatweg 48 · 1013 BM Amsterdam, Westpoort 2270, The Netherlands
Tel: +31 (0) 20 5815100 | Fax: +31 (0) 20 6868328 | general@iclfertilizers.eu | www.iclfertilizers.com

HEREN 2 B.V.
DANZIGERKADE 69
1013 AP AMSTERDAM
T. 020 618 93 65
E. INFO@HEREN2.NL
I. WWW.HEREN2.NL

VASTGOED

HEREN2™

Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam
Carolien Schippers, Directeur
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Port of Amsterdam
Koen Overtoom, Directeur
De Ruijterkade 7
1013 AA Amsterdam

Amsterdam, 10 juli 2020

Geachte mevrouw Schippers, geachte heer Overtoom

Wij hebben uw brief van 3 juli 2020 ontvangen en zijn verheugd over de positieve uitkomst van ons voorstel voor de verplaatsing van ICL binnen de Amsterdamse haven. Uw instemming met dit voorstel van 10 december 2019 en de inspanning die u heeft gepleegd om ons van een concreet en uitgebreid antwoord te voorzien, wordt door ons zeer gewaardeerd.

Wij kunnen ons in hoofdlijnen vinden in de inhoud van uw brief en bevestigen bij deze, namens ICL-Group en Heren2, het bereiken van *principe-overeenstemming op hoofdlijnen*. Deze overeenstemming stelt ons vanaf nu in staat de gedetailleerde uitwerking van ons voorstel ter hand te nemen. Dat zal de basis vormen voor onze inbreng in de contractuele afspraken met de gemeente en de finale besluitvorming door ICL-Group en Heren2.

Het is van belang om deze uitwerking samen met u op te pakken, aangezien de in uw brief genoemde onderwerpen van grote invloed kunnen zijn op onze businesscases. Het gaat onder andere over de toekomstige erfpachtvoorwaarden op de verschillende locaties, over de afhankelijkheden van externe partijen en van publiekrechtelijke procedures, over de 'volledige medewerking' in de Minervahaven Zuid. Bij een aantal van deze onderwerpen zit nog licht tussen uw brief en het door ons gepresenteerde voorstel en zoals deze is besproken op 9 april 2020 en 6 mei 2020. De uitwerking zal tevens de globale engineering van de nieuwe fabriek en een onderzoek naar de verantwoordelijkheden ten aanzien van stikstof, bodemsanering en kades betreffen.

Gezien de omvang van de te verrichten werkzaamheden en de zorgvuldigheid waarmee contractvorming dient plaats te vinden, verwachten wij tot en met de besluitvorming door de ICL-Group en Heren2 tot het einde van dit jaar nodig te hebben. Wij stellen voor om in de 3^{e} week van augustus een bijeenkomst te organiseren om te starten met de contractuele uitwerking. Wij zullen dan ook uitgebreider ingaan op de stappen die aan onze zijde moeten worden gezet. Kunt u ons bevestigen of dit voorstel ook in uw schema past?

VASTGOED

HEREN2™

Het is bemoedigend dat de gemeente Amsterdam met haar medewerking aan de verplaatsing het belang van ICL voor de haven erkent en daarmee tegelijk ruimte schept voor toekomstige ontwikkelingen van het stedelijk gebied. Wij zullen ons dan ook met onverminderde enthousiasme en vaart de komende maanden inzetten om samen met u tot een voor alle partijen bevredigende afronding te komen.

Met vriendelijke groet,
Heren2 BV

5.1,2,e

5.1,2,e

Bijlage 4 Planning

Gemeente Amsterdam

Indicatieve planning op hoofdlijnen verplaatsing ICL

Definitief

PMB/P&S/WZ: 5.1.2,e amsterdam.nl
Datum: 12 september 2022

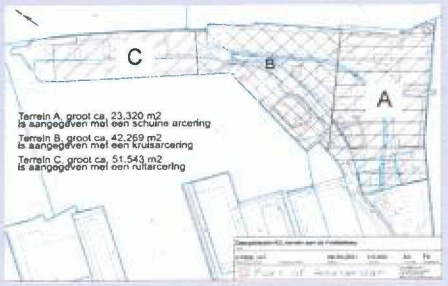
Locatie OBA Westhavenweg
-
Activiteiten OBA

April/mei 22 — OBA — Akkoord met voorstel Poa
Mei 2022 — OBA — Start engineering tbv op-en overslag
30-8-22 — OBA — Indienen omg.vergun-ning
24-10-22 — Gemeente — Ontwerp-besluit
Van 25-10 t/m 5-12-22 — Gemeente — T.v.l. ontwerp
27-2-23 — Gemeente — Vergunning verleend
10-4-2023 — Gemeente — Beroeps-termijn gereed
1-7-2023 — OBA — Start terrein leegruimen
+/- 6mnd
Dec 2023 — OBA — Terrein leeg = grondoverdr. aan Poa
Jan 2024 — Poa — Gronduitgifte aan ICL en OBA
Na jan 24 — OBA — Start realisatie grondsaffen op- en overslag

Optioneel: Gerechtelijke procedure bij beroep tot 8-4-24 en RvS tot 31-3-25

Verplaatsing ICL naar Westhavenweg
-
Activiteiten ICL

Mei 2022 — ICL — Ondertekende termsheet met Poa mbt Westhweg
15-6-22 — ICL — Studies gereed, start engineering
30-8-22 — ICL — Indienen MER & aanvraag omg.verg
24-10-22 — Gemeente — Ontwerp-besluit
Van 25-10 t/m 5-12-22 — Gemeente — T.v.l. ontwerp
27-2-23 — Gemeente — Vergunning verleend
10-4-2023 — Gemeente — Beroeps-termijn gereed
30-6-2023 — ICL — FID (inv. besluit)
Juli 2023 — ICL — Gunning opdrachten aannemers
Jan 2024 — ICL — Start bouw nwe fabriek
16 mnd
Mei 25 — ICL — Oplever-ing gereed
6w
Juli 25 — ICL — Testen en inbedr.stel len gereed
1 mnd
Erfpacht-overeen-komsten A+B+C getekend



Terrein C

31-8-2023 — ICL — Slopen opstallen en verharding gereed
2-9-2023 — PoA in opdr ICL — Start grond-sanering C
Dec 2023? — ICL — Grondover-dracht ICL aan PoA
Jan 2024 — PoA — Grondover -dracht C aan ICL →H2

Doorlooptijden grondsaneringen in overleg met PoA

Aug 25 — ICL — Opstarten productie gereed
3 mnd
Dec 25 — ICL — Stoppen productie fosfwg
6 mnd
Jul 26 — ICL — Ontruim-ing terrein B gereed

Terrein B

Eind 26? — PoA in opdr ICL — Grondsaner en op B gereed
Eind 26? — ICL — Grondoverdr acht ICL aan Poa
Eind 26? — PoA — Grondover-dracht B aan ICL→H2

Doorlooptijden grond-saneringen in overleg met PoA

Terrein A

Eind 26? — PoA — Grondover-dracht A aan ICL→H2

Heren2

-Afwijking BP terrein B en C

11-8-22 — H2 — Indienen afw. BP Deelgebieden B en C
20-10-22 — Gemeente — Ontwerp-besluit
Van 21-10 t/m 1-12-22 — T.v.l. ontwerp
9-2-23 — Gemeente — Afwijkings-besluit gereed
23-3-23 — Gemeente — Beroeps-termijn gereed, onherr

-Bouwaanvr, bouw en oplevering dgC

6-6-24 — H2 — Indienen bouw-aanvraag dg C
14w
12-9-24 — Gemeente — Vergunning verleend dg C
6w
24-10-24 — Gemeente — AWB termijn gereed- verg onherr dg C
2 1-25 — H2 — Start bouw dg C
12-3-26 — H2 — Opleveren dg C

-Bouwaanvr, bouw en oplevering dgB

11-2-27 — H2 — Indienen bouw-aanvraag dg B
14w
20-5-27 — Gemeente — Vergunning verleend
6w
1-7-27 — Gemeente — AWB termijn gereed- verg onherr
3-12-27 — H2 — Start bouw dg B
26-10-29 — H2 — Opleveren dg B

*In gebruik name grond tot 2050-2052? mogelijke afkoopmomenten 2040 en 2045