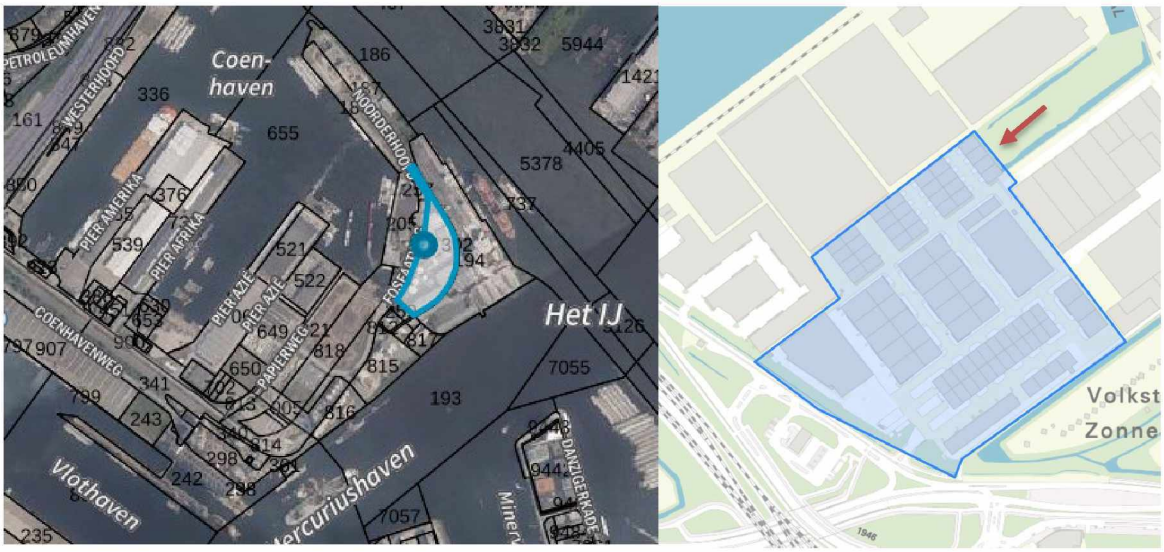
Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	MT Haven-Stad
Van	5.1.2,e jurist
Onderwerp	Mogelijke verplaatsing bedrijven Hempoint naar ICL-terrein
Datum	29 oktober 2020

1 Inleiding

Heren2 heeft aangegeven het bedrijventerrein Hempoint mogelijk te willen verplaatsen naar het terrein waar ICL momenteel gevestigd is, met als doel om op het vrijkomende terrein in Hempoint een gemengd woon-werkgebied te realiseren. Het adres van ICL is Fosfaatweg 48 en het kavel is gelegen tussen de Coenhaven en Mercuriushaven in. Daar geldt het bestemmingsplan "Petroleumhaven". Bij Hempoint geldt voor het grootste gedeelte van het gebied het bestemmingsplan "Stadhaven Minerva" en bij een klein gedeelte (bij rode pijl) geldt het eerstgenoemde plan, namelijk het bestemmingsplan "Petroleumhaven". In deze memo wordt uiteengezet wat ter plaatse van zowel ICL als Hempoint juridisch-planologisch is toegestaan en of er functies bij Hempoint aanwezig zijn die niet zijn toegestaan. Vervolgens wordt gekeken of de bedrijven van Hempoint passend zijn op de locatie van ICL en wat daar eventueel voor nodig is om dit mogelijk te maken. Hierbij wordt ook een aantal aandachtspunten gegeven.



Kavels ICL en Hempoint (beide blauw omlijnd)

2 Profiel ICL

Ter plaatse van ICL geldt de bestemming Bedrijf – 1. Aldaar zijn havengebonden bedrijven toegestaan tot en met categorie 5 zoals genoemd in de Staat van Inrichtingen. ICL heeft milieucategorie 5.1. Volgens de begripsbepalingen is een havengebonden bedrijf: *Een bedrijf dat voor wat betreft aan- en/of afvoer van goederen mede afhankelijk is van het vervoer over water.* Daarbij is een kantoor en andere vergelijkbare nevenruimten ruimten toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn dus niet toegestaan en detailhandel evenmin. Bij ICL zijn bovendien geen kwetsbare objecten toegestaan. Er is sprake van een gebied met één type bedrijvigheid zonder functiemenging en in de nabije omgeving zijn geen woningen aanwezig.

3 Profiel Hempoint

Voor het grootste gedeelte van het kavel van Hempoint geldt de bestemming Bedrijf – 2 van bestemmingsplan "Stadhaven Minerva", waar bedrijven tot en met categorie 3.1 zoals genoemd in de Staat van inrichtingen zijn toegestaan (dus niet *havengebonden*). Volgens de begripsbepalingen is een bedrijf: *Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport*. Bij deze bedrijven zijn ook bijbehorende kantoren toegestaan. Verder zijn niet-zelfstandige horecavoorzieningen toegestaan die ondergeschikt en gerelateerd aan een bedrijf zijn. Ten slotte is perifere detailhandel toegestaan op de locatie waar nu de Gamma gevestigd is. Creatieve bedrijven zijn niet toegestaan (wel bij het bovenliggende Bedrijf – 1).
Voor een viertal panden geldt de bestemming Bedrijf – 3 van het bestemmingsplan "Petroleumhaven". Hier zijn bedrijven tot en met categorie 4 van de Staat van Inrichtingen toegestaan (ook hier niet *havengebonden*). Het begrip 'bedrijf' komt bijna overeen met het begrip in bovengenoemde bestemming: *Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport*. Wederom zijn kantoren behorend bij een bedrijf toegestaan en is detailhandel verboden.
Bij Hempoint zijn verschillende soorten functies aanwezig en aan de hand van Data en informatie en Google is bekeken of al deze bedrijven hier zijn toegestaan. Er kan dan een beter beeld worden gevormd van de te verplaatsen functies. Hieronder worden enkele functies genoemd die niet in het bijbehorende bestemmingsplan passen, of waarvan het in ieder geval twijfelachtig is of ze passend zijn.

Stadhaven Minerva

- Online stripboekenwinkel (5.1,2,e Vandal Comix);
- kookstudio/cateringbedrijf (5.1,2,e);
- cafetaria (5.1,2,e Foto Frits);
- paddenstoelenteler + voedselproductie (5.1,2,e GroO);
- interieurbouw + showroom (5.1,2,e);
- fysiotherapiepraktijk (5.1,2,e);
- fotostudio (5.1,2,e);
- architectenbureau (5.1,2,e .

Petroleumhaven

- marketingagency (5.1,2,e);

- fotostudio 5.1,2.e .

4 Mogelijkheden en aandachtspunten bij verhuizing bedrijven Hempoint

Gezien de aard van de bedrijven die momenteel zijn gevestigd op Hempoint, kan worden aangenomen dat al deze bedrijven planologisch niet passen op de gronden van ICL. Daarbij is van belang dat het geldende bestemmingsplan op de gronden van ICL alleen havengebonden bedrijven toelaat.

Mogelijkheden

a. Er zou voor kunnen worden gekozen om een (postzegel)bestemmingsplan op te stellen voor het kavel van ICL en eventueel de nabije omgeving, waarbij het woord "havengebonden" wordt geschrapt als vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Op deze manier zouden ook bedrijven van Hempoint zich kunnen vestigen. In het bestemmingsplan kan ook de maximale milieucategorie van 5.1 van het ICL-terrein worden afgeschaald naar 3.1, aangezien dit de maximale categorie is in "Stadhaven Minerva". De afschaling zou ten gunste kunnen komen van de ontwikkeling / transformatie van Cornelis Douwes (voor wat betreft bv. geur, geluid e.d.). In het bestemmingsplan zou ook kunnen worden gestuurd op de gewenste bedrijven, door deze selectief op te nemen in een Staat van inrichtingen. Om de functies die niet onder de definitie van 'bedrijf' vallen mogelijk te maken, kan een Lijst met creatieve functies worden opgenomen, conform Bedrijf – 1 van het bestemmingsplan "Stadhaven Minerva". Er kan ook per functie een aanduiding worden opgenomen.
b. Verder is het mogelijk om het juridisch-planologisch kader intact te laten en om elk bedrijf dat naar ICL gaat verplaatsen een buitenplanse omgevingsvergunning aan te laten vragen om van het bestemmingsplan af te kunnen wijken. Dan kan per bedrijf een afweging worden gemaakt. Ook kan een termijn aan de vergunning worden gekoppeld.

Aandachtspunten

1. Het nadeel van b is dat het tijdrovend en kostbaar is om alle bedrijven een aanvraag te laten indienen en om die vervolgens te beoordelen. Het is de vraag of de kosten-baten hiermee in evenwicht zijn.
2. Bij de verhuizing van de bedrijven van Hempoint naar het ICL-terrein moet ook worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Externe veiligheid is een punt van aandacht. Een groot (kantoor)gebouw (meer dan 1.500 m2 bvo) of bedrijfsgebouwen waar doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig is, zijn kwetsbare objecten. Vanwege de veiligheidscontour bij ICL zijn hier geen kwetsbare objecten toegestaan. Ook moet rekening worden gehouden met het gemeentelijke beleid met betrekking tot externe veiligheid. Verder zullen gezondheidszorgfuncties (zoals een fysiotherapiepraktijk) onder de Omgevingswet worden aangemerkt als kwetsbare objecten.
3. Het aspect 'geluid' is ook een aandachtspunt. Voor de verkleining van de milieucontouren is het belangrijk om te onderzoeken wat de benodigde geluidruimte van de te verplaatsen functies is (dit zal wel minimaal zijn), en om de vrijkomende geluidruimte op het ICL-terrein uit het geluidverdeelplan en uit het zonebeheersmodel te halen (mogelijk

verkleinen geluidzone). Gezien de mogelijke reactie van de Haven, kan in de onderhandelingen worden voorgesteld om een deel van de vrijkomende geluidruimte terug te geven aan andere bedrijven.

4. Het vertrek van bedrijven uit Hempoint biedt mogelijkheden voor het ook hier afschalen van de maximaal toegelaten milieucategorie. In dit verband wordt gewezen op het beleidsadvies van SAOZ (september 2019) dat is opgesteld voor het facetbestemmingsplan Haven-Stad.
5. Volgens het raadsbesluit tot vaststelling van de transformatiestrategie Haven-Stad van 4 juli 2013 wordt pas in 2025 een afweging gemaakt over (het tempo en de condities van) transformatie van de haventerreinen Alfadriehoek, Minervahaven en Coen- en Vlothaven. Dit betekent dat er tot 2025 nog geen sprake is van concrete afspraken over overdracht van haventerreinen aan de stad en dat een transformatie tot 2025 niet aan de orde is (zie pagina 3 van de raadsvoordracht).
   Het toelaten van niet-havengebonden bedrijven in de Coenhaven leidt niet tot een transformatie als bedoeld in het raadsbesluit, zodat het raadsbesluit van 4 juni 2013 geen belemmering vormt voor verplaatsing van bedrijven van Hempoint naar de Coenhaven.
6. Volgens de in de Transformatieovereenkomst gemaakte afspraken tussen gemeente en Havenbedrijf valt ook een gebruik van gronden anders dan voor havengerelateerde functies onder transformatie. De Transformatieovereenkomst heeft daarmee een ruimer toepassingsbereik dan het raadsbesluit. De Transformatieovereenkomst staat niet in de weg aan een dergelijke transformatie, maar verplicht de gemeente in overleg te treden met het Havenbedrijf over de wijze waarop deze transformatie ingrijpt in de handelingsvrijheid van het Havenbedrijf. Bij het maken van afspraken over het toelaten van niet-havengebonden bedrijven in de Coenhaven en over een eventuele afschaling van toegelaten milieucategorieën moet het belang van het Havenbedrijf worden betrokken dat haar verdienvermogen niet onnodig wordt aangetast (zie de artikelen 4.4 en 4.5 van de Transformatieovereenkomst).

5 Samenvattend

De op Hempoint gevestigde bedrijven passen planologisch niet op de gronden van ICL, omdat hier alleen havengebonden bedrijven zijn toegelaten. Voor een verplaatsing van deze bedrijven is dus een wijziging of afwijking van het planologische regime nodig.

Het raadsbesluit tot vaststelling van de transformatiestrategie Haven-Stad (tot 2025 geen transformatie van de Coen- en Vlothaven) noch de transformatieovereenkomst tussen gemeente en Havenbedrijf vormen een belemmering voor een wijziging of afwijking van het planologische regime. De gemeente moet hierover wel goede afspraken maken met het Havenbedrijf.

Indien er voor wordt gekozen verplaatsing van deze bedrijven naar de Coenhaven mogelijk te maken, dan ligt het opstellen van een (postzegel)bestemmingsplan het meest voor de hand. Er is hierbij een aantal aandachtspunten: een goede ruimtelijke ordening (waaronder externe veiligheid), verkleining van de geluidruimte/de geluidzone en de mogelijkheid tot afschaling van de maximaal toegelaten milieucategorie bij Hempoint. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2022) wordt het bestemmingsplan automatisch onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.