

## Position paper Coen en Vlothaven

### Doel notitie

Deze notitie dient als achtergrond bij de bespreking d.d. 15 februari 2018 met betrekking tot de Coen en Vlothaven. Doel van die bespreking is om de positie van G en O c.q. de gemeente te bepalen in het dossier Coen en Vlothaven.

### Aanleiding en achtergrond

Coen en Vlothaven maakt onderdeel uit van Haven Stad. In december 2017 is de ontwikkelstrategie Haven Stad vastgesteld. Daarin is - rekening houdend met het bestaande convenant - opgenomen dat planvorming met betrekking tot de Coen en Vlothaven mag aanvangen vanaf 2025, en dat vanaf 2029 woningbouw mogelijk is in het gebied. Partijen bij het convenant zijn de bedrijven Bunge, ICL en Eggerding, de Haven, de gemeente Amsterdam en de provincie Noord Holland.

Er is eind december 2017 aanleiding ontstaan om de mogelijkheid van versnelde ontwikkeling van de Coen en Vlothaven te onderzoeken. Dat hangt samen met de voorgenomen aanleg van de Javabrug.

Na realisatie van de Javabrug kunnen grotere cruiseschepen niet aanleggen bij de Passenger Terminal (PTA) aan de Veemkade. De PTA moet daarom worden verplaatst. Uit een locatiestudie is gebleken dat vestiging aan Westerhoofd in de Coen en Vlothaven de meest aantrekkelijke optie is. Op basis van die studie heeft het College in december 2017 een voorkeursbesluit genomen voor verplaatsing van de PTA naar Westerhoofd. Op grond van het voorkeursbesluit vindt verdere verkenning plaats van de merites van deze verplaatsing. Dat moet in Q4 2018 leiden tot een definitief verplaatsingsbesluit. Deze planning wordt bepaald door het 750 jarig bestaan van de stad Amsterdam en Sail in 2021. De aanleg van de Javabrug moet dan gereed zijn: het 750 jarig bestaan wordt dan gemarkeerd door de fysiek zichtbare verbinding die de brug zal vormen, en de brug zal het decor vormen voor Sail.

De bedrijven die gevestigd zijn in de Coen en Vlothaven hebben zich verenigd, en in gezamenlijkheid in de aanloop naar het voorkeursbesluit aan wethouder grondzaken aangegeven dat het vestigen van de PTA aan Westerhoofd de bedrijfsvoering zodanig zal bemoeilijken dat dit noodzaakt tot versnelde verplaatsing van de bedrijven. Partijen hebben daarbij aangegeven graag samen met de gemeente en de Haven de mogelijkheid van die versnelde verplaatsing te willen onderzoeken. Ook hebben partijen aangegeven voor te sorteren op de mogelijkheid dat geen overeenstemming ontstaat over de versnelde verplaatsing, en daarom een juridische traject voor te bereiden op grond waarvan de aanleg van de PTA bij Westerhoofd wordt gehinderd c.q. voorkomen. Tot slot hebben partijen aangegeven dat indien niet tot overeenstemming wordt gekomen geen medewerking zal worden verleend aan het terugdringen van de milieucontouren van hun bedrijven. Die milieucontouren maken transformatie naar woningbouw van delen van de Minervahaven, de Atlasdriehoek en de noordelijke IJ oever onmogelijk. In totaal betreft dat circa 10.000 woningen. De wethouder grondzaken heeft ingestemd met het onderzoek naar versnelde verplaatsing.

Wat is er tot op heden gebeurd?

Naar aanleiding hiervan is een gezamenlijke verkenning gestart. Aan die verkenning nemen deel:

- de bedrijven Bunge, ICL en Eggerding, met erfpachtrechten tot circa 2040 - 2080

- Heren 2, dat erfpachtposities heeft in Coen en Vlothaven en in Minervahaven en dat optreedt als adviseur van bedrijven
- Haven
- Gemeente

In het kader van de verkenning zijn drie werkgroepen geformeerd: een werkgroep proces, een werkgroep locatie en een werkgroep financiën.

De werkgroep proces heeft – redenerend vanuit de noodzaak om in Q4 een definitief vestigingsbesluit te nemen over de PTA - een procesvoorstel gemaakt waarin wordt toegewerkt naar een lichte intentie-overeenkomst in januari 2018, een samenwerkingsovereenkomst in juni 2018 en een definitieve overeenkomst, een principebesluit en aanpassing van het bestaande convenant eind 2018.

De werkgroep locatie heeft de potentiële vestigingslocaties in beeld gebracht. De bedrijven hebben veel ruimte nodig, en zijn kadegebonden. Er is nog ruimte beschikbaar in het havengebied, maar op die ruimte zijn reeds opties genomen door andere geïnteresseerde partijen. Haven heeft zich bereid getoond om de mogelijkheid te verkennen om die opties te laten vervallen, maar verwacht in verband daarmee zekerheid over het daadwerkelijk vestigen van bedrijven uit de Coen en Vlothaven. Bovendien past de aard van activiteiten van de bedrijven uit de Coen en Vlothaven niet bij de ontwikkelrichting in de Havenstrategie die in 2017 is vastgesteld. Als onderdeel van de locatieverkenning is verder gesproken over de uitbreiding van het havenareaal in de Houtrakpolder. In de strategie Noordzeekanaalgebied is opgenomen dat de Houtrakpolder tot havengebied mag worden bestemd, maar pas nadat het bestaande havenareaal maximaal is benut. In dat licht is het verwachte vrijkomen van bestaand havenareaal als gevolg van het verdwijnen van kolenopslag van belang. Ook van belang is de moeilijk verteerbare boodschap dat gemeente Velsen (waarin de Houtrakpolder ligt) een groene zoom kwijt zou raken teneinde woningbouw in Amsterdam mogelijk te maken.

De werkgroep financiën heeft een globale financiële verkenning gemaakt door de financiële gegevens van partijen (bouw nieuwe fabrieken, sloop en bouw- en woonrijp en grondopbrengsten in de Coen en Vlothaven, compensatie voor verdwijnen havenareaal, aanleg van intensieve HOV infrastructuur) ongetoetst bij elkaar op te tellen. 5.1, 2, b

#### Claim bedrijven meer in detail

De claim van bedrijven dat realisatie van de PTA aan Westerhoofd de bedrijfsvoering zodanig bemoeilijkt dat verplaatsing noodzakelijk is spitst zich toe op het BOAR. Dat is een recht op het gebruik van een deel van het water grenzend aan een kade om scheepsmanoeuvres bij de betreffende kade mogelijk te maken en schepen aan de kade aan te leggen. 5.1, 2, b

In dit verband is van belang dat Westerhoofd nu al gebruikt wordt als uitwijklocatie voor cruiseschepen.

#### Handelingsperspectieven gemeente

In dit dossier heeft de gemeente verschillende handelingsperspectieven. Hieronder zijn drie perspectieven verwoord die richting geven aan de positieverkenning.

### 1. Gemeente werkt niet mee

Gemeente beëindigd de verkenning, omdat:

- de claim van bedrijven dat verplaatsing noodzakelijk is slechts gestoeld is op de stelling van één van de bedrijven dat in het BOAR recht van dat bedrijf wordt getreden, hetgeen bovendien door DHV weersproken;
- Anders, namelijk...

Gevolg:

- Partijen starten juridische procedures teneinde vestiging van de PTA aan Westerhoofd te voorkomen. Daardoor wordt aanleg vertraagd, en loopt ook de aanleg van de Javabrug vertraging op;
- Partijen werken niet mee aan het terugdringen van de milieucontouren. Daardoor kan transformatie van Minervahaven, Alfadriehoek en delen van de noordelijke IJ oever (onder andere Shipdock) slechts gedeeltelijk plaatsvinden. In totaal liggen circa 10.000 woningen onder de milieucirkels van de betreffende bedrijven

### 2. Gemeente werkt maximaal mee

Gemeente werkt maximaal mee, en stuurt op een afgeronde financiële deal eind 2018 omdat:

- Daarmee een gunstige uitgangssituatie wordt gecreëerd voor vestiging van PTA, voor realisatie van de Javabrug en voor de transformatie van Minervahaven, Alfadriehoek, een deel van noordelijke IJ oevers en van de Coen en Vlothaven zelf
- In een vroeg stadium zekerheid wordt verkregen over een groot areaal voor woningontwikkeling (15.000 woningen in Coen en Vlothaven, belemmering weggenomen vanuit milieucontouren voor 10.000 woningen)

Hiervoor is nodig:

- dat de bedrijven in een klein jaar tot een realistische inschatting van de kosten van de nieuwe fabrieken komen
- dat op basis daarvan overeenstemming ontstaat over een verplaatsingsvergoeding
- dat de gemeente een bedrag van circa 5.1, 2, b alloceert ten behoeve van de verplaatsing, of een samenwerking zoekt met een publieke (Rijk? Invest.nl?) of private partij (ontwikkelaar? Pensioenfonds?) waarmee de verplaatsing gezamenlijk gedragen kan worden. Een en ander zou bij ontbreken van stedenbouwkundige plan- en besluitvorming het karakter van een strategische verwerving hebben:
- dat overeenstemming ontstaat over het al dan niet vergoeden van een bedrag aan Haven voor het verdwijnen van areaal, en alsdan over de hoogte daarvan en de wijze waarop die wordt voldaan

### 3. Gemeente werkt strategisch mee

Gemeente werkt zodanig mee dat partijen voldoende comfort hebben met betrekking tot de toekomstige verplaatsing om de vestiging van PTA niet tegen te werken en mee te werken aan het terugdringen van de milieucontouren.

Daarvoor is nodig:

- Dat bestaande verwachtingen met betrekking tot het resultaat dat eind 2018 bereikt zal zijn worden bijgesteld
- Dat duidelijkheid bestaat over de afweging van de individuele bedrijven. Bedrijven hebben in december aangegeven vooral duidelijkheid te willen over het moment van verplaatsen en de financiering daarvan. Dit vooral in verband met de investeringen in groot onderhoud die aan de orde zijn. De momenten waarop dat groot onderhoud aan de orde is zullen per bedrijf verschillen. Naast de investeringen in groot onderhoud zal ook het toekomstperspectief van de individuele bedrijven verschillen en van invloed zijn op de afweging die door de individuele bedrijven wordt gemaakt;
- Dat uitgaande van invulling van een aantal voorwaarden zicht geboden kan worden op financiële compensatie.

#### Houding en inzet

De verschillende handelingsperspectieven hebben invloed op houding in inzet van G en O c.q. de gemeente jegens de andere betrokken partijen. Die kan per handelingsperspectief worden verkend. Ten behoeve daarvan zijn hieronder kort de belangen van partijen weergegeven.

Wie	Wat graag	Wat graag voor de kortere termijn	Wat niet per se	Wat niet
Gemeente in de hoedanigheid van ruimtelijk ontwikkelaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op termijn woningbouwontwikkeling en ontwikkeling bedrijfsruimte</li> <li>Een soepel proces van verkenning, voorbereiding, ontwikkeling en besluitvorming in de verschillende fasen</li> <li>Zorgvuldige besluitvorming</li> <li>Kwalitatieve ontwikkeling</li> <li>Verantwoorde inzet van middelen</li> <li>Geen negatieve businesscase (exclusief bovenplans)</li> <li>Medewerking aan verkleining milieufactoren bedrijven om ontwikkeling in omliggende gebieden mogelijk te maken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzicht in de termijnen waarop de individuele bedrijven vanuit de bedrijfsvoering zekerheid nodig hebben met betrekking tot verplaatsing</li> <li>Inzicht in de besluitvormingsprocessen van de individuele bedrijven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zelf actief grond ontwikkelen</li> <li>Sneller ontwikkelen dan voorzien in ontwikkelstrategie Haven</li> <li>5.1, 2, b</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelrisico's vastgoed overnemen</li> <li>Vertraging in de uitvoering door juridische procedures</li> </ul>
Haven	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud bedrijven binnen gebied haven</li> <li>Compensatie voor wegvallen areaal</li> </ul>			
Heren 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelmogelijkheid van eigen positie</li> <li>Snelle ontwikkeling</li> </ul>			
ICL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zekerheid over termijn waarop verplaatsing</li> <li>Geen verslechtering van de financiële positie als gevolg van verhuizing</li> </ul>			
Bunge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zekerheid over termijn waarop verplaatsing</li> <li>Geen verslechtering van de financiële positie als gevolg van verhuizing</li> </ul>			
Eggerding	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zekerheid over termijn waarop verplaatsing</li> <li>Geen verslechtering van de financiële positie als gevolg van verhuizing</li> </ul>			

--	--	--	--	--