

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

TUSSEN

KETJEN NETHERLANDS B.V.

EN

DE GEMEENTE AMSTERDAM

VOOR DE

**ONTWIKKELING
VAN HET
HAMERKWARTIER**

INHOUDSOPGAVE

Clausule	Pagina
1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE	3
2. ONTWIKKELING EN (ONTWERP) OMGEVINGSPLANNEN	8
3. NADERE AFSPRAKEN PERCELEN ZONE 1A EN PERCELEN ZONE 1B	12
4. TEMPORISEREN ZAMENHOFTERREIN	14
5. PILOT DUURZAAM TRANSPORT OVER WATER VOOR BEPAALDE TIJD	14
6. GARANTIE	15
7. BEDRIJFSGEBONDEN MAATREGELEN	16
8. NADELEN ANDERSZINS VERZEKERD	19
9. OVERIGE MILIEU- , OMGEVINGSASPECTEN EN RISICO'S	20
10. MAATREGELEN TEN BEHOEVE VAN EEN PRETTIGE FYSIEKE LEEFOMGEVING: GROENE VERBINDING	20
11. INTEGRITEIT	20
12. COMMUNICATIEPLAN	20
13. VERTROUWELIJKHEID	20
14. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN	21
15. SLOTBEPALINGEN	21
BIJLAGE 1 – KAART HAMERKWARTIER	23
BIJLAGE 2 – INVESTERINGNOTA HAMERKWARTIER	24
BIJLAGE 3 – TOETSINGSKADER ZONE 1A EN 1B	25
BIJLAGE 4 – TOETSINGSKADER POPULATIE HAMERKWARTIER	26
BIJLAGE 5 – PERCEEL TRANSPORT OVER WATER	27
BIJLAGE 6 – DIDAMPUBLICATIE	28
BIJLAGE 7 – CONCEPT BRUIKLEENOVEREENKOMST	29
BIJLAGE 8 – INTEGRITEITSCLAUSULE EN CONTRACTBRIEF	30
BIJLAGE 9 – PROJECTFASERING	31
BIJLAGE 10 – PROGRAMMA VAN EISEN	32
BIJLAGE 11 – INDICATIEVE KOSTENSCHATTING	33
BIJLAGE 12 – TAUW MEMO	34

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

PARTIJEN

- (1) **Ketjen Netherlands B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Nieuwendammerkade 1-3, 1022 AB Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32073705 ("**Ketjen**") in deze vertegenwoordigd door de heer A. Quist; en
- (2) de **Gemeente Amsterdam**, een publiekrechtelijke rechtspersoon gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, in dezen vertegenwoordigd door de heer S. van Weyenberg in zijn hoedanigheid van wethouder van Amsterdam, portefeuilles Grond en Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening en Woningbouw, hiertoe gemandateerd door het College van Burgemeester en Wethouders bij besluit van 17 februari 2026.

De partijen bij deze vaststellingsovereenkomst ("**Vaststellingsovereenkomst**") zullen hierna gezamenlijk ook worden aangeduid als "**Partijen**" en ieder afzonderlijk als een "**Partij**".

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- (A) de Gemeenteraad heeft op 28 februari 2022 het Investeringsbesluit Hamerkwartier bestaande uit onder meer de Investeringsnota Hamerkwartier vastgesteld, dat ziet op een ontwikkelvisie voor de transformatie van het huidige bedrijventerrein naar een gemengde stadswijk met ca. 6.500 woningen, bedrijven en voorzieningen. Op basis van dit Investeringsbesluit Hamerkwartier worden door Eigenaren of Erfpachters van de Percelen Hamerkwartier in samenwerking met de Gemeente bouwplannen ontwikkeld voor meerdere deelgebieden/percelen. Vervolgens neemt de Gemeente voor elk bouwplan een Planologisch Besluit teneinde de bouw mogelijk te maken;
- (B) het Hamerkwartier omvat de Percelen Zone 1a, de Percelen Zone 1b, de Percelen Zone 2, de Percelen Zone 3 en het Zamenhofterrein zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aangehechte kaart. De Gemeente is eigenaar van het grootste deel van de Percelen Hamerkwartier en heeft deze percelen (deels) in erfpacht uitgegeven;
- (C) Ketjen exploiteert haar onderneming op percelen direct of indirect grenzend aan het Hamerkwartier. Vanuit haar verantwoordelijkheid voor een veilige en duurzame bedrijfsvoering heeft Ketjen bij de plannen voor de gebiedsontwikkeling van de Percelen Hamerkwartier aandacht gevraagd voor de borging van omgevingsveiligheid en continuïteit van haar bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van de nieuwe stadswijk;
- (D) Partijen zijn bekend met de milieuvergunning van Ketjen van 5 januari 2018 met kenmerk 89262_1227704 en de bijbehorende actualisaties en met de in de milieuvergunning vergunde activiteiten met bijbehorende emissies naar het milieu- en geluidemissies en de externe veiligheidsrisico's;
- (E) Ketjen heeft in verband met plannen voor verduurzaming van haar bedrijfsvoering de wens om – in ieder geval tijdelijk – de mogelijkheden van duurzaam transport over water te verkennen met tijdelijke gebruikmaking van een locatie aan het IJ die in eigendom van de Gemeente is;

G

1/2/26

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

- (F) Partijen zijn al meerdere jaren in overleg over de door de Gemeente beoogde transformatie van de Percelen Hamerkwartier op basis van het Investeringsbesluit Hamerkwartier in relatie tot het belang van Ketjen om haar industriële activiteiten te kunnen blijven uitvoeren;
- (G) de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in 2023 en 2024 in meerdere (tussen)uitspraken geoordeeld over de bestemmingsplannen die de Gemeente met het oog op de transformatie van de Percelen Hamerkwartier heeft vastgesteld, waarbij de Afdeling de door Ketjen ingestelde beroepen deels gegrond heeft verklaard en de besluiten tot vaststelling van de bestemmingsplannen en tot vaststelling van hogere waarden (Wet geluidhinder) (gedeeltelijk) op basis van in hoofdzaak het aspect geluid en externe veiligheid in relatie tot Ketjen heeft vernietigd;
- (H) de overleggen tussen Partijen in de afgelopen periode zijn geïntensiveerd wat heeft geleid tot afspraken over het mogelijk maken van de ontwikkeling en realisatie van de Percelen Hamerkwartier in goede samenwerking met en met inachtneming van de belangen van Ketjen in het kader van haar bedrijfsvoering in de nabijheid van het Hamerkwartier; deze afspraken zijn opgenomen in deze Vaststellingsovereenkomst;
- (I) de afspraken houden onder meer in dat voor de hierna te benoemen delen van de Percelen Hamerkwartier Toetsingskaders en toetsingsprocedures zullen gelden, dat Ketjen voor benoemde delen van de Percelen Hamerkwartier en onder bepaalde voorwaarden afstand doet van haar recht om Rechtsmiddelen in te stellen tegen de Planologische Besluiten ten aanzien van de Percelen Hamerkwartier, dat Ketjen een garantie afgeeft ten aanzien van externe veiligheid, dat Ketjen bepaalde Bedrijfsgebonden Maatregelen zal nemen ten aanzien van externe veiligheid en overweegt te nemen ten aanzien van geluid waarbij de Gemeente bereid is om onder voorwaarden een deel van de kosten die gemoeid zijn met deze Bedrijfsgebonden Maatregelen te vergoeden, dat de Gemeente de ontwikkeling van de Percelen Zamenhofterrein zal temporiseren, en dat de Gemeente bereid is om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het door Ketjen gewenste duurzaam transport over water voor bepaalde tijd zoals benoemd onder (E) van de considerans;
- (J) de afspraken tussen Partijen over de bedrijfsvoering van Ketjen hebben primair betrekking op externe veiligheid en geluid. Mochten in de toekomst andere omgevingsaspecten een mogelijk knelpunt vormen voor de ontwikkeling van de Percelen Hamerkwartier in relatie tot de bedrijfsvoering van Ketjen, dan zullen Partijen hierover in overleg treden;
- (K) de Gemeente wil met deze Vaststellingsovereenkomst waarborgen dat de Percelen Hamerkwartier als toekomstbestendige, veilige en leefbare woon-werkomgeving kan worden ontwikkeld en Ketjen wil met deze Vaststellingsovereenkomst waarborgen dat zij haar industriële activiteiten kan blijven uitvoeren. Deze Vaststellingsovereenkomst onderstreept het belang van de Gemeente en Ketjen om tot een oplossing te komen die rekening houdt met enerzijds het maatschappelijk belang van woningbouw en de belangen van de toekomstige bewoners van de Percelen Hamerkwartier en anderzijds de positie van Ketjen als gevestigde werkgever en producent; en
- (L) Partijen leggen de door hen gemaakte afspraken vast in deze Vaststellingsovereenkomst.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1 De in deze Vaststellingsovereenkomst met een hoofdletter aangeduide begrippen hebben de volgende betekenis:

"Artikel"	een artikel in deze Vaststellingsovereenkomst.
"Bedrijfsgebonden Maatregelen"	de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV en de Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid.
"Bedrijfsgebonden Maatregelen EV"	de door Ketjen te nemen maatregelen op de Percelen Ketjen zoals bedoeld in Artikel 7.2.
"Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid"	de door Ketjen te nemen maatregelen op de Percelen Ketjen zoals bedoeld in Artikel 7.5.
"Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading"	de door Ketjen te nemen maatregelen op de Percelen Ketjen zoals bedoeld in Artikel 7.2 onder (a).
"Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag"	de door Ketjen te nemen maatregel(en) op de Percelen Ketjen zoals bedoeld in Artikel 7.2 onder (b).
"Bijlage"	een bijlage bij deze Vaststellingsovereenkomst.
"BOPA"	een buitenplanse omgevingsactiviteit zoals gedefinieerd onder sub A van de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.
"College B&W"	college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
"Eigenaar"	een eigenaar van een of meerdere Percelen Hamerkwartier.
"Gemeente"	de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, waaronder begrepen het College B&W en de Gemeenteraad.
"Groepsrisico"	de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) als gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen bij een bedrijf met risicovolle activiteiten, met dien verstande dat het Groepsrisico wordt berekend op basis van de in Artikel 6.1 van deze Vaststellingsovereenkomst opgenomen uitgangspunten.
"Gemeenteraad"	de gemeenteraad van de Gemeente.

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

"Erfpachter"	een erfpachter aan wie de Gemeente gronden in het Hamerkwartier in erfpacht uitgeeft of heeft uitgegeven.
"Hamerkwartier"	de Percelen Zone 1a, Percelen Zone 1b, de Percelen Zone 2, de Percelen Zone 3 en het Zamenhofterrein zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 1 .
"Investeringsbesluit Hamerkwartier"	het door de Gemeenteraad op 28 februari 2022 vastgestelde besluit met de integrale opgave voor de transformatie van de Percelen Hamerkwartier bestaande uit onder meer de Investeringsnota Hamerkwartier.
"Investeringsnota Hamerkwartier"	de door de Gemeenteraad op 28 februari 2022 vastgestelde Investeringsnota die voorziet in de visie voor de beoogde transformatie van het bedrijventerrein Hamerkwartier naar een hoogstedelijke woon-/werkwijk, bestaande uit deel A "Van Bedrijventerrein naar Hamerkwartier" en deel B "Ruimtelijk programmatisch kader" die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, waarvan het raadsbesluit is opgenomen als Bijlage 2 . De nota betreft geen exacte blauwdruk, maar vormt een ontwikkelleidraad en biedt nadrukkelijk ruimte voor flexibiliteit, afwijkingen en maatwerk in de uitwerking van de ontwikkel- en (uiteindelijke) bouwplannen.
"Invloedsgebied"	het gebied rond een risicobron, zoals een bedrijf met activiteiten met gevaarlijke stoffen, waarbinnen personen worden meegeteld voor de berekening van het Groepsrisico conform de Handleiding risicoberekeningen.
"Modellering"	digitale rekenmodellen waarmee de onderzoeken en onderzoeksresultaten gecontroleerd kunnen worden, zoals Geomilieu-bestanden (softwarepakket van DGMR) of vergelijkbare bestanden waarmee geluid- en luchtkwaliteitsberekeningen worden uitgevoerd.
"Omgevingsdienst"	de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
"Omgevingsplan"	het op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet vast te stellen omgevingsplan dan wel BOPA.
"Omgevingsplan Percelen Zone 1a"	het op basis van het Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a op te stellen Omgevingsplan voor (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 1a, inclusief alle onderliggende onderzoeken en besluiten.
"Omgevingsplan Percelen Zone 1b"	het op basis van het Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1b op te stellen Omgevingsplan voor (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 1b, inclusief alle onderliggende onderzoeken en besluiten.

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

"Omgevingsplan Percelen Zone 2"	het op basis van het Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 2 op te stellen Omgevingsplan voor (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 2, inclusief alle onderliggende onderzoeken en besluiten.
"Omgevingsplan Percelen Zone 3"	het op basis van het Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 3 op te stellen Omgevingsplan voor (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 3, inclusief alle onderliggende onderzoeken en besluiten.
"Omgevingsplan Hamerstraatgebied"	het op het moment van inwerkingtreding van deze Vaststellingsovereenkomst vigerende omgevingsplan d.d. 26 juni 2013 en met kenmerk Besluit nr. 5833-A, dat van toepassing is op de Percelen Zamenhofterrein.
"Omgevingsvergunning"	een door de Gemeente te verlenen omgevingsvergunning (met uitzondering van een BOPA) voor (een deel van) een of meerdere Percelen Hamerkwartier.
"Ontwerp Omgevingsplan Zone 1a"	het op basis van het Toetsingskader Percelen Zone 1a op te stellen ontwerp omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet of de ontwerp BOPA voor (elk van) de Percelen Zone 1a, inclusief alle onderliggende onderzoeken en besluiten.
"Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1b"	het op basis van het Toetsingskader Percelen Zone 1b op te stellen ontwerp omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet of de ontwerp BOPA voor (elk van) de Percelen Zone 1b, inclusief alle onderliggende onderzoeken en besluiten.
"Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 2"	het op basis van de Investeringsnota Hamerkwartier op te stellen ontwerp omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet of de ontwerp BOPA voor (elk van) de Percelen Zone 2, inclusief alle onderliggende onderzoeken en besluiten.
"Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 3"	het op basis van de Investeringsnota Hamerkwartier op te stellen ontwerp omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet of de ontwerp BOPA voor (elk van) de Percelen Zone 3, inclusief alle onderliggende onderzoeken en besluiten.
"Oostbrug"	de door de Gemeente voorgenomen vaste oeververbinding die het Hamerkwartier zal verbinden met het Azartplein in Amsterdam Oost, welke brug in het Hamerkwartier aanlandt.
"Oriëntatiewaarde"	de volgende richtwaarde voor de door de overheid acceptabel geachte kans dat een groep personen tegelijk komt te overlijden als gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen bij risicovolle activiteiten bij een bedrijf: één keer per honderdduizend jaar voor 10



5/✓

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

slachtoffers, één keer per 10 miljoen jaar voor 100 slachtoffers, en één keer per miljard jaar voor 1.000 slachtoffers.

"Overeenkomst Erfpachter"	zowel een 'afsprakenbrief' als een erfpachtovereenkomst tussen de Gemeente en een Erfpachter waarin voor (een deel van) een of meerdere Percelen Hamerkwartier (i) een nieuwe erfpacht wordt uitgegeven of (ii) een bestaande erfpachtovereenkomst wordt gewijzigd en waarin wijzigingen worden opgenomen ten aanzien van de bestemming, bebouwing en/of functies.
"Perceel Transport Over Water"	het gedeelte van het perceel grond (betonplaat) met de daaraan fysiek verbonden geleidingswerken, gelegen nabij Johan van Hasselkanaal Oost (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K nummer 9555 gedeeltelijk, oppervlakte circa 1.700 m ² dat met arcering is aangegeven op de kaart in Bijlage 5 .
"Percelen Hamerkwartier"	de Percelen Zone 1a, Percelen Zone 1b, Percelen Zone 2 en Percelen Zone 3.
"Percelen Ketjen"	de percelen kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie K nummers 8075, 8112, 8113, 8448, 8947, 8948, 8949, 8950, 8951, 6703, 7378, 7564, 6485 en gemeente Amsterdam sectie AL nummers 1942, 1943, 3634, 3635, 3636 en 3637, waaronder begrepen de daarop gevestigde erfpachtrechten.
"Percelen Zone 1a"	de percelen van het Hamerkwartier die als 'Zone 1a' zijn aangegeven op de kaart in Bijlage 1 , kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K nummers 6541, 6542, 9807 en 9808, waaronder begrepen de daarop gevestigde erfpachtrechten.
"Percelen Zone 1b"	de percelen van het Hamerkwartier die als 'Zone 1b' zijn aangegeven op de kaart in Bijlage 1 , kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie K nummers 8652 en 9556, waaronder begrepen de daarop gevestigde erfpachtrechten.
"Percelen Zone 2"	de percelen van het Hamerkwartier die als 'Zone 2' zijn aangegeven op de kaart in Bijlage 1 , waaronder begrepen de daarop gevestigde erfpachtrechten.
"Percelen Zone 3"	de percelen van het Hamerkwartier die als 'Zone 3' zijn aangegeven op de kaart in Bijlage 1 , waaronder begrepen de daarop gevestigde erfpachtrechten.
"Planologisch Besluit"	een door de Gemeente te nemen besluit tot vaststelling of wijziging van een (Ontwerp) Omgevingsplan, een te verlenen Omgevingsvergunning voor een BOPA en/of een Omgevingsvergunning.

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

"Programma van Eisen"	de eisen waaraan de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV aan moeten voldoen zoals opgenomen in Bijlage 10 .
"Rechtsmiddel"	zienswijze, bezwaar, beroep en enige andere vordering in rechte, waaronder provisionele maatregelen zoals een verzoek om een voorlopige voorziening.
Tauw Memo	het door Tauw opgestelde memorandum d.d. 20 november 2025 (Bijlage 12) waarin Tauw stelt dat bij het nemen van de in artikel 7.2 opgenomen Bedrijfsgebonden Maatregelen EV het Groepsrisico onder de Oriëntatiewaarde blijft en daarmee de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV effectief zijn.
"Toetsingskader Percelen Zone 1a"	het toetsingskader zoals opgenomen in Bijlage 3 , waarin de kaders en uitgangspunten zijn vastgesteld voor de ontwikkeling van de Percelen Zone 1a.
"Toetsingskader Percelen Zone 1b"	het toetsingskader zoals opgenomen in Bijlage 3 , waarin de kaders en uitgangspunten zijn vastgesteld voor de ontwikkeling van de Percelen Zone 1b.
"Toetsingskader Populatie Hamerkwartier"	het toetsingskader zoals opgenomen in Bijlage 4 , waarin de maximale populatie voor de Percelen Hamerkwartier per zone is opgenomen.
"Toetsingskaders"	het Toetsingskader Percelen Zone 1a, het Toetsingskader Percelen Zone 1b en het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier.
"Zamenhofterrein"	het gebied dat als 'Zamenhofterrein' is aangegeven op de kaart in Bijlage 1 , kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie K nummers 6248, 6249, 7200, 7203, 7210, 7211, 7553, 7554, 7555, 7764, 8316 tot en met 8321, 8451, 8822, 8823, 9046 en 9047, waaronder begrepen de daarop gevestigde erfpachtrechten.

1.2 Tenzij deze Vaststellingsovereenkomst uitdrukkelijk anders bepaalt, geldt bij de interpretatie van deze Vaststellingsovereenkomst het volgende:

1.2.1 de Bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met, en maken integraal deel uit van, deze Vaststellingsovereenkomst. Een verwijzing naar deze Vaststellingsovereenkomst omvat daarom eveneens een verwijzing naar de Bijlagen. In geval van tegenstrijdigheid tussen de Bijlagen en onderhavige Vaststellingsovereenkomst prevaleert het bepaalde in de Vaststellingsovereenkomst;

1.2.2 een "Partij" of ieder ander "persoon" omvat tevens zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;

- 1.2.3 een verwijzing naar een persoon geldt als een verwijzing naar een natuurlijk persoon, een rechtspersoon of een personenvennootschap;
- 1.2.4 een verwijzing naar wet- of regelgeving geldt als een verwijzing naar die wet- of regelgeving zoals die laatstelijk is aangepast of, indien vervangen, naar die vervangende wet- of regelgeving;
- 1.2.5 de woorden "met inbegrip van" en "ook" betekenen "met inbegrip van maar niet beperkt tot"; en de woorden "waaronder" en "daaronder begrepen" en woorden van gelijke strekking betekenen "waaronder maar niet beperkt tot";
- 1.2.6 de kopjes in deze Vaststellingsovereenkomst beïnvloeden niet de interpretatie van deze Vaststellingsovereenkomst;
- 1.2.7 de in deze Vaststellingsovereenkomst gehanteerde definities worden zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of meervoud gebruikt.

2. ONTWIKKELING EN (ONTWERP) OMGEVINGSPLANNEN

(Ontwerp) Omgevingsplan Zone 1a

- 2.1 De Gemeente is gerechtigd, al dan niet tezamen met Eigenaren / Erfpachters van een of meerdere Percelen Zone 1a, een (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 1a op te stellen, mits dat past binnen het Toetsingskader Percelen Zone 1a en het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier.
- 2.2 De Gemeente zal het concept Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a aan Ketjen voorleggen (a) ten minste vijf weken voordat het met toepassing van de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage wordt gelegd of (b) indien de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet wordt gevolgd ten minste vijf weken voordat de aanvraag voor een BOPA wordt ingediend dan wel, indien de Gemeente voorafgaand geen concept aanvraag ontvangt, binnen drie weken nadat de Gemeente een aanvraag voor een BOPA heeft ontvangen die zij in behandeling neemt, zodat Ketjen kan controleren of:
 - 2.2.1 de populatie in het concept Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a tezamen met de populatie in andere (concept) Planologische Besluiten ten aanzien van Percelen Zone 1a, berekend op basis van de uitgangspunten uit het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier, de maximum populatie die is opgenomen in het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier voor de Percelen Zone 1a niet overschrijdt;
 - 2.2.2 het concept Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a past binnen de kaders die zijn opgenomen in het Toetsingskader Percelen Zone 1a; en
 - 2.2.3 de aan het concept Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a ten grondslag liggende geluids- en luchtkwaliteitsonderzoeken correct en conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving op het gebied van geluid- en luchtkwaliteit zijn uitgevoerd, en daaraan conclusies en maatregelen zijn verbonden in overeenstemming met deze wet- en regelgeving.

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

- 2.3 De Gemeente zal het voorleggen van het concept Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a conform Artikel 2.2 ten minste vier weken van tevoren aan Ketjen aankondigen.
- 2.4 Ketjen zal binnen drie weken na ontvangst van het concept Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a en alle daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en onderzoeksresultaten (waaronder de (geluids-)modellering die nodig is om deze onderzoeken en onderzoeksresultaten te kunnen controleren):
- 2.4.1 haar schriftelijke akkoordverklaring afgeven; of
 - 2.4.2 schriftelijk en onderbouwd aan de Gemeente berichten waarom zij vindt dat niet aan het bepaalde in de Artikelen 2.2.1, 2.2.2 en/of 2.2.3 wordt voldaan.
- 2.5 In geval van een schriftelijk bericht als bedoeld in Artikel 2.4.2, zullen partijen zo spoedig mogelijk in overleg treden teneinde in minnelijk overleg vast te stellen of en, zo ja, in hoeverre het concept Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a niet aan het bepaalde in Artikelen 2.2.1, 2.2.2 en/of 2.2.3 voldoet.
- 2.5.1 Indien Partijen ter zake overeenstemming bereiken, zal de Gemeente het Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a en/of de daaraan ten grondslag liggende geluids- en luchtkwaliteitsonderzoeken waar nodig (laten) aanpassen en vervolgens aan Ketjen voorleggen. Als het aangepaste Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a en/of de aangepaste geluids- en luchtkwaliteitsonderzoeken naar de mening van Ketjen voldoen aan het bepaalde in Artikelen 2.2.1, 2.2.2 en 2.2.3, zal Ketjen alsnog onverwijld haar akkoordverklaring als bedoeld in Artikel 2.4.1 afgeven.
 - 2.5.2 Indien Partijen ter zake geen overeenstemming bereiken en de Gemeente het (aangepaste) Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a toch ter inzage legt dan heeft Ketjen het recht Rechtsmiddelen aan te wenden tegen het (aangepaste) Ontwerp Omgevingsplan Zone 1a. Deze Rechtsmiddelen zullen uitsluitend betrekking hebben op (i) de in de Artikelen 2.2.1, 2.2.2 en/of 2.2.3 genoemde aspecten (Toetsingskader Populatie Hamerkwartier, Toetsingskader Percelen Zone 1a, geluid en luchtkwaliteit) mits Ketjen in het schriftelijk bericht als bedoeld in Artikel 2.4.2 een of meerdere opmerkingen heeft gemaakt over het betreffende aspect en/of (ii) eventuele gevolgen van de afwijking van het Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a van de in de Artikelen 2.2.1, 2.2.2 en/of 2.2.3 genoemde aspecten voor de bedrijfsvoering van Ketjen.
- 2.6 Indien de Gemeente niet binnen de in Artikel 2.4 genoemde periode een akkoordverklaring dan wel een schriftelijk bericht van Ketjen heeft ontvangen als bedoeld in de Artikelen 2.4.1 en 2.4.2, dan wordt Ketjen geacht haar akkoordverklaring te hebben gegeven.
- 2.7 Indien Ketjen haar akkoordverklaring heeft gegeven of op grond van Artikel 2.6 wordt geacht te hebben gegeven, zal Ketjen geen Rechtsmiddelen aanwenden tegen het Ontwerp Omgevingsplan Zone 1a en doet Ketjen hierbij onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand van haar recht om Rechtsmiddelen aan te wenden tegen het Ontwerp Omgevingsplan Zone 1a.
- 2.8 De Gemeente zal het Omgevingsplan Percelen Zone 1a zoveel mogelijk conform het Ontwerp Omgevingsplan Zone 1a ter vaststelling aan de Gemeenteraad voorleggen. Ketjen is zich ervan bewust dat de Gemeente de volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid heeft

voor de besluitvorming over het (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 1a, ook in relatie tot ingebrachte zienswijzen en ingestelde beroepen tegen het (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 1a en aangevraagde omgevingsvergunningen en uitspraken van de bestuursrechter daarover. Indien de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid genoodzaakt is om in het Omgevingsplan Zone 1a af te wijken van het Toetsingskader Zone 1a is geen sprake van een toerekenbare tekortkoming of van aansprakelijkheid van de Gemeente.

- 2.9 Indien de Gemeente een ten opzichte van het Ontwerp Omgevingsplan Percelen Zone 1a (naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve wijzigingen) gewijzigd Omgevingsplan Percelen Zone 1a aan de Gemeenteraad voorlegt, ter inzage legt of vaststelt, zal de Gemeente het concept Omgevingsplan Percelen Zone 1a daaraan voorafgaand aan Ketjen voorleggen, waarbij het bepaalde in de Artikelen 2.2 tot en met 2.7 van overeenkomstige toepassing is.
- 2.10 Indien de Gemeente een Omgevingsvergunning verleent die niet in strijd is met de regels die in het Omgevingsplan Percelen Zone 1a zijn gesteld over het verlenen van de Omgevingsvergunning, voor welk Omgevingsplan Percelen Zone 1a Ketjen haar akkoordverklaring heeft gegeven of wordt geacht te hebben gegeven op grond van het bepaalde in Artikel 2.6, zal Ketjen geen Rechtsmiddelen aanwenden tegen de betreffende Omgevingsvergunning.
- 2.11 Indien de Gemeente een Omgevingsvergunning ten aanzien van (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 1a verleent (i) waarin de populatie tezamen met de populatie in andere (concept) Planologische Besluiten ten aanzien van Percelen Zone 1a, berekend op basis van de uitgangspunten uit het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier, de maximum populatie die is opgenomen in het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier overschrijdt, (ii) die afwijkt van het Toetsingskader Zone 1a en/of (iii) die afwijkt van het (Ontwerp) Omgevingsplan Zone 1a waarvoor Ketjen haar akkoordverklaring heeft gegeven of op grond van Artikel 2.6 wordt geacht te hebben gegeven, dan heeft Ketjen het recht Rechtsmiddelen aan te wenden tegen de betreffende Omgevingsvergunning. Deze Rechtsmiddelen zullen uitsluitend betrekking hebben op (i) de in de Artikelen 2.2.1, 2.2.2 en/of 2.2.3 genoemde aspecten (Toetsingskader Populatie Hamerkwartier, Toetsingskader Percelen Zone 1a, geluid en luchtkwaliteit) en/of (ii) eventuele gevolgen van de afwijking van de Omgevingsvergunning van de in de Artikelen 2.2.1, 2.2.2 en/of 2.2.3 genoemde aspecten voor de bedrijfsvoering van Ketjen.
- 2.12 Indien de Gemeente een (Ontwerp) Omgevingsplan Zone 1a voorlegt, ter inzage legt of vaststelt en deze in strijd met de procedure zoals opgenomen in de Artikelen 2.2 tot en met 2.9 niet aan Ketjen heeft voorgelegd, dan staat het Ketjen vrij Rechtsmaatregelen aan wenden tegen het betreffende (Ontwerp) Omgevingsplan Zone 1a alsook de Omgevingsvergunning(en). In het geval dat Ketjen Rechtsmiddelen heeft ingesteld, zullen Partijen op eerste verzoek van de Gemeente met elkaar in overleg treden om vast te stellen of en, zo ja, op welke manier Ketjen alsnog de controle als bedoeld in Artikel 2.2 kan uitvoeren, in welk geval het bepaalde in de Artikelen 2.2 tot en met 2.9 alsnog toepassing vindt.

(Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 1b

- 2.13 Het bepaalde in de Artikelen 2.1 tot en met 2.12 is van overeenkomstige toepassing op de Percelen Zone 1b, met dien verstande dat overal waar staat 'Percelen Zone 1a' moet worden gelezen 'Percelen Zone 1b'.

(Ontwerp) Omgevingsplan Zone 2

- 2.14 Het bepaalde in de Artikelen 2.1 tot en met 2.11 (met uitzondering van Artikel 2.2.2) is van overeenkomstige toepassing op de Percelen Zone 2, met dien verstande dat overal waar staat 'Percelen Zone 1a' moet worden gelezen 'Percelen Zone 2'.
- 2.15 Indien de Gemeente voor (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 2 een (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 2 ter inzage legt of vaststelt waarbij wordt afgeweken van de procedure zoals opgenomen in de Artikelen 2.2 tot en met 2.9 (met uitzondering van Artikel 2.2.2), staat het Ketjen vrij om tegen het betreffende (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 2 Rechtsmiddelen aan te wenden. Deze Rechtsmiddelen zullen uitsluitend betrekking hebben op (i) de in Artikel 2.2.1 en/of 2.2.3 genoemde aspecten (Toetsingskader Populatie Hamerkwartier, geluid en luchtkwaliteit) en/of (ii) eventuele gevolgen van de afwijking van het (Ontwerp) Omgevingsplan van de in de Artikelen 2.2.1 en/of 2.2.3 genoemde aspecten voor de bedrijfsvoering van Ketjen.
- 2.16 Partijen zullen in het geval dat Ketjen Rechtsmiddelen heeft ingesteld als bedoeld in Artikel 2.15 op eerste verzoek van de Gemeente met elkaar in overleg treden om in minnelijk overleg vast te stellen of en, zo ja, in hoeverre het (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 2 niet aan het bepaalde in Artikelen 2.2.1 en/of 2.2.3 voldoet. Indien Partijen ter zake overeenstemming bereiken, zal de Gemeente het (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 2 en/of de daaraan ten grondslag liggende geluids- en luchtkwaliteitsonderzoeken waar nodig (laten) aanpassen en vervolgens aan Ketjen voorleggen. Als het aangepaste (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 2 en/of de aangepaste geluids- en luchtkwaliteitsonderzoeken naar de mening van Ketjen voldoet aan het bepaalde in Artikelen 2.2.1 en/of 2.2.3, zal Ketjen alsnog onverwijld haar akkoordverklaring als bedoeld in Artikel 2.4.1 afgeven en het ingediende Rechtsmiddel intrekken.

(Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 3

- 2.17 De Gemeente zal, niet eerder dan nadat zij daarover met de Eigenaren / Erfpachters van een of meerdere Percelen Zone 3 overeenstemming heeft bereikt, voor de Percelen Zone 3 (Ontwerp) Omgevingsplannen Percelen Zone 3 opstellen die passen binnen het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier voor Percelen Zone 3.
- 2.18 Indien de populatie in een (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 3 tezamen met de populatie in andere (concept) Planologische Besluiten ten aanzien van Percelen Zone 3, berekend op basis van het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier, de maximum populatie zoals opgenomen in het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier voor de Percelen Zone 3 niet overschrijdt, zal Ketjen tegen het betreffende (Ontwerp) Omgevingsplan Percelen Zone 3 en daarop gebaseerde Omgevingsvergunningen geen Rechtsmiddelen aanwenden.
- 2.19 Indien de Gemeente voor (een deel van) een of meer van de Percelen Zone 3 een Planologisch Besluit voorlegt, ter inzage legt of vaststelt waarin de populatie tezamen met de populatie in andere (concept) Planologische Besluiten ten aanzien van Percelen Zone 3, berekend op basis van het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier, de maximum populatie zoals opgenomen in het Toetsingskader Populatie voor Zone 3 overschrijdt, staat het Ketjen vrij om tegen het betreffende Planologisch Besluit Rechtsmiddelen aan te wenden. Deze Rechtsmiddelen zullen uitsluitend betrekking hebben op (i) het in Artikel 2.2.1 genoemde aspect (Toetsingskader Populatie Hamerkwartier) en/of (ii) eventuele gevolgen van de afwijking van

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

het Planologische Besluit van het in Artikel 2.2.1 genoemde aspect voor de bedrijfsvoering van Ketjen.

- 2.20 Partijen zullen in het geval dat Ketjen Rechtsmiddelen heeft ingesteld als bedoeld in Artikel 2.19 op eerste verzoek van de Gemeente met elkaar in overleg gaan om in minnelijk overleg vast te stellen of en, zo ja, in hoeverre door het Planologisch Besluit de maximum populatie zoals opgenomen in het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier wordt overschreden. Indien Partijen ter zake overeenstemming bereiken, zal de Gemeente het Planologisch Besluit (laten) aanpassen en vervolgens aan Ketjen voorleggen. Als door het aangepaste Planologisch Besluit naar de mening van Ketjen de maximumpopulatie zoals opgenomen in het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier niet wordt overschreden, zal Ketjen onverwijld het ingediende Rechtsmiddel intrekken.

Nadeelcompensatie

- 2.21 Ketjen zal gelet op het bepaalde in Artikel 8 van deze Vaststellingsovereenkomst geen verzoek om nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet indienen voor eventuele nadelen voor Ketjen als gevolg van de voor de Percelen Hamerkwartier vast te stellen Planologische Besluiten en daarop gebaseerde uitvoeringshandelingen die passen binnen de Toetsingskaders die van toepassing zijn voor het desbetreffende Perceel.

3. NADERE AFSPRAKEN PERCELEN ZONE 1A EN PERCELEN ZONE 1B

- 3.1 De Gemeente zal met een Erfpachter van (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 1a geen Overeenkomst Erfpachter sluiten of wijzigen, tenzij de Gemeente en de Erfpachter in deze Overeenkomst Erfpachter de verplichtingen uit de Artikelen 3.2 tot en met 3.8 een-op-een opnemen.
- 3.2 De Erfpachter zal bij de gebiedsontwikkeling van de Percelen Zone 1a geen plannen en daarop gebaseerde Planologische Besluiten maken die niet passen binnen het Toetsingskader Percelen Zone 1a en het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier.
- 3.3 De Erfpachter zal geen koopovereenkomsten en/of huurovereenkomsten aangaan met personen of rechtspersonen met betrekking tot (gedeelten van) een of meerdere Percelen Zone 1a, dan wel zich daarop bevindende gebouwen en/of werken zonder daarin de volgende bepaling op te nemen:

“Koper / huurder is zich ervan bewust dat de woning, bedrijfs- of kantoorruimte zich bevindt in de (directe) nabijheid van een industriële productielocatie, en accepteert dat hij – ondanks het voldoen aan geldende wet- en regelgeving en bovenwettelijke investeringen in veiligheid en leefkwaliteit – hinder en/of een negatieve beleving kan ervaren die het woon- en leefklimaat en de woonbeleving negatief kan beïnvloeden.”

- 3.4 De Gemeente en de Erfpachter zullen de in Artikel 3.3 omschreven verplichting na het sluiten van de betreffende Overeenkomst Erfpachter als kwalitatieve verplichting tot een niet-doen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek vestigen, ten behoeve van Ketjen en ten laste van de Percelen Zone 1a en de daarop gevestigde rechten van erfpacht (bij notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers), waarbij tevens zal worden bepaald dat de betreffende verplichting heeft te gelden als kettingbeding ten behoeve van Ketjen, zodat bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Percelen Zone 1a of

- van de daarop gevestigde rechten van erfpacht, en bij elke verlening van een goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht op de Percelen Zone 1a, de Erfpachter verplicht is de in Artikel 3.3 omschreven verplichting aan de verkrijger(s) op te leggen ten behoeve van Ketjen, door deze verplichtingen in de akte van levering, dan wel vestiging, woordelijk op te nemen, behoudens vervanging van de naam van de betreffende Erfpachter door die van de nieuwe (gebruiks- of genots-)gerechtigde, op straffe van een direct opeisbare boete verschuldigd aan Ketjen ter hoogte van EUR 100,000 per overtreding, indien niet of niet juist aan deze verplichting tot doorlegging wordt voldaan. Ook deze verplichting tot doorlegging van het kettingbeding en bijbehorende boetebetaling maken deel uit van het kettingbeding en dienen op voormelde wijze te worden doorgelegd.
- 3.5 De Gemeente zal zich inspannen om de kwalitatieve verplichting zoals opgenomen in Artikel 3.4 binnen drie maanden na het sluiten van de betreffende Overeenkomst Erfpachter te vestigen.
- 3.6 De Gemeente en/of de Erfpachter zullen bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Percelen Zone 1a of de daarop gevestigde rechten van erfpacht, en bij elke verlening van een goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht op de Percelen Zone 1a voordat de in Artikel 3.4 omschreven kwalitatieve verplichting is gevestigd, de in Artikel 3.3 omschreven verplichting aan de betreffende verkrijger(s) opleggen ten behoeve van Ketjen, door deze verplichting in de akte van levering, dan wel vestiging, woordelijk op te nemen, behoudens vervanging van de naam van de betreffende Erfpachter waarbij ook het Toetsingskader Percelen Zone 1a wordt verstrekt aan de betreffende verkrijger(s), op straffe van een direct opeisbare boete verschuldigd aan Ketjen ter hoogte van EUR 100,000 per overtreding, indien niet of niet juist aan deze verplichting tot doorlegging wordt voldaan. Ook deze verplichting tot doorlegging en bijbehorende boetebetaling maken deel uit van het kettingbeding en dienen op voormelde wijze te worden doorgelegd. Dit kettingbeding zal komen te vervallen vanaf het moment dat de in Artikel 3.4 omschreven kwalitatieve verplichting is gevestigd.
- 3.7 De Gemeente en de Erfpachter zullen in de Overeenkomst Erfpachter opnemen dat de Artikelen 3.2 tot en met 3.6 gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek ten gunste van Ketjen, welk derdenbeding voor zover nodig hierbij (bij voorbaat) door Ketjen wordt aanvaard.
- 3.8 De Gemeente en de Erfpachter zullen Ketjen informeren zodra een Overeenkomst Erfpachter is gesloten. De Gemeente en de betreffende Erfpachter zullen de notaris die belast is met de uitvoering van de Overeenkomst Erfpachter vervolgens opdracht geven om een volmacht toe te sturen aan Ketjen, zodat Ketjen de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding als bedoeld in Artikel 3.4 kan aanvaarden door middel van ondertekening van de betreffende notariële akte.
- 3.9 De Gemeente zal met een Erfpachter van (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 1b geen Overeenkomst Erfpachter sluiten of wijzigen, tenzij de Gemeente en de Erfpachter in deze Overeenkomst Erfpachter de verplichtingen zoals omschreven in Artikel 3.3 tot en met 3.8 een-op-een opnemen, met dien verstande dat de in Artikel 3.3 opgenomen bepaling als volgt luidt: *“Koper / huurder is zich ervan bewust dat de bedrijfs-/kantoorruimte zich bevindt in de (directe) nabijheid van een industriële productielocatie, en accepteert dat hij – ondanks het voldoen aan geldende wet- en regelgeving en bovenwettelijke investeringen in veiligheid en leefkwaliteit – hinder en/of een negatieve beleving kan ervaren die het leef- en werkklimaat negatief kan beïnvloeden.”*

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

- 3.10 De Gemeente zal niet overgaan tot de verkoop en levering van (een deel van) een of meerdere Percelen Zone 1a en/of Percelen Zone 1b, tenzij de Gemeente en de opvolgend Eigenaar in een schriftelijke overeenkomst de verplichtingen zoals omschreven in Artikelen 3.2 tot en met 3.8 een-op-een opnemen, met dien verstande dat overal waar staat 'Erfpachter' moet worden gelezen 'Eigenaar'.
- 3.11 De in Artikel 3.1 tot en met 3.10 opgenomen verplichtingen (van de Gemeente en de betreffende Erfpachters en Eigenaren) vervallen indien en zodra Ketjen al haar productieactiviteiten op de Percelen Ketjen definitief staakt, hetgeen eveneens zal worden opgenomen in de akten zoals bedoeld in Artikel 3.4 en 3.6 van deze Vaststellingsovereenkomst.

4. TEMPORISEREN ZAMENHOFTERREIN

- 4.1 Ketjen weet dat de Gemeente verplicht is om een vergunning te verlenen voor het Zamenhofterrein die past binnen het Omgevingsplan Hamerstraatgebied. De Gemeente zal het Omgevingsplan Hamerstraatgebied ter plaatse van het Zamenhofterrein niet ambtshalve en niet op verzoek, intrekken of wijzigen of andere Planologische Besluiten nemen die het gebruik van de Percelen Zamenhofterrein wijzigen ten opzichte van de bestaande planologische situatie ten behoeve van stedelijke herontwikkeling met woningbouw en/of nieuwe (zeer) kwetsbare functies als bedoeld in artikel 5.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Indien een (rechts)persoon bij de Gemeente een verzoek om herziening van het Omgevingsplan Hamerstraatgebied indient dan wel een omgevingsvergunning aanvraagt om af te wijken van het Omgevingsplan Hamerstraatgebied ten behoeve van de realisatie van woningbouw en/of nieuwe (zeer) kwetsbare functies, dan zal de Gemeente zich inspannen om – rekening houdende met de belangen van Ketjen – de gevraagde herziening en/of omgevingsvergunning te weigeren. Het staat Ketjen vrij alle haar toekomstige rechtsmiddelen aan te wenden tegen Planologische Besluiten ten aanzien van het Zamenhofterrein.
- 4.2 De in Artikel 4.1 bedoelde verplichting van de Gemeente geldt voor vijftien jaar vanaf de datum van deze Vaststellingsovereenkomst dan wel, indien eerder, tot de dag dat Ketjen of haar opvolger onder algemene of bijzondere titel al haar productieactiviteiten op de Percelen Ketjen definitief staakt.

5. PILOT DUURZAAM TRANSPORT OVER WATER VOOR BEPAALDE TIJD

- 5.1 Partijen zullen een afzonderlijke bruikleenovereenkomst (geen huur) sluiten voor het gebruik voor bepaalde tijd van het Perceel Transport Over Water, onder de volgende voorwaarden:
- 5.1.1 De Gemeente zal tot 1 januari 2030 het Perceel Transport Over Water om niet in gebruik geven aan Ketjen (waaronder mede begrepen haar medewerkers en door haar aangewezen derden) ten behoeve van een pilot voor duurzaam transport over water van haar eindproducten en niet ADR-geclassificeerde grondstoffen. De grondstoffen zullen in verpakte vorm worden aangevoerd en overgeslagen, en dus niet in losse bulk.
- 5.1.2 Ketjen zal voor deze pilot voor bepaalde tijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit aanvragen met de volgende verplichtingen:

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

- a) Ketjen zal de integrale ontwerpaanvraag voor de vergunning voor bepaalde tijd voorafgaande aan de indiening aan de Gemeente voorleggen zodat de Gemeente kan beoordelen of deze in lijn is met de afspraken zoals opgenomen in dit Artikel 5.1.
 - b) Ketjen zal in de ontwerpaanvraag ondubbelzinnig vermelden dat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit voor bepaalde tijd tot 1 januari 2029;
 - c) Ketjen zal de concept bruikleenovereenkomst als bijlage bij de aanvraag/aanvragen voegen; en
 - d) Ketjen zal het bevoegde gezag verzoeken om de aanvraag integraal onderdeel te laten uitmaken van de vergunning.
- 5.1.3 Ketjen realiseert zich dat deze bruikleen voor bepaalde tijd is en zonder opzegging per 1 januari 2030 zal eindigen; het is de verantwoordelijkheid van Ketjen om desgewenst het transport over water na afloop van de bruikleen vanaf een andere locatie voort te zetten;
- 5.1.4 De Gemeente zal ten behoeve van de bruikleen van het Perceel Transport Over Water voor bepaalde tijd de als **Bijlage 6** bijgevoegde 'Didam-publicatie' publiceren binnen twee weken na het tekenen van deze Vaststellingsovereenkomst, waarin zij toelicht dat Ketjen de enige gegadigde is die voor de tijdelijke bruikleen van het Perceel Transport Over Water in aanmerking komt. Indien het de Gemeente op basis van een gerechtelijke uitspraak niet vrijstaat om het Perceel Transport Over Water zonder selectieprocedure aan Ketjen in gebruik te geven dan staat het de Gemeente vrij om het Perceel Transport Over Water niet aan Ketjen in bruikleen te geven;
- 5.1.5 De in Artikel 5.1.1 omschreven verplichtingen zullen in een afzonderlijke bruikleenovereenkomst (geen huur) tussen Partijen worden vastgelegd conform het concept dat als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst is gehecht. De bruikleenovereenkomst zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de benodigde tijdelijke vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen;
- 5.1.6 Ketjen is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de voor het transport (voor bepaalde tijd) over water van overheidswege benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen (voor bepaalde tijd). Voor zover voor het transport over water een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan is vereist zal de Gemeente zich inspannen dat deze wordt verleend.
- 5.2 Partijen zullen zich inspannen om de in Artikel 5.1 bedoelde bruikleenovereenkomst zo spoedig mogelijk te sluiten.
6. **GARANTIE**
- 6.1 Ketjen zorgt ervoor en garandeert (a) vanaf het moment dat zij de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV als bedoeld in Artikel 7.2 van deze Vaststellingsovereenkomst in gebruik heeft genomen en de bijdrage van de Gemeente als bedoeld in Artikel 7.14 voor deze Bedrijfsgebonden Maatregelen EV heeft ontvangen of (b) zoveel eerder als Ketjen schriftelijk

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

aan de Gemeente bevestigt, dat het Groepsrisico onder de Oriëntatiewaarde blijft, met dien verstande dat het Groepsrisico wordt berekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- (i) het Toetsingskader Populatie Hamerkwartier;
- (ii) buiten de Percelen Hamerkwartier en de Percelen Ketjen wordt in de berekening alleen meegenomen de op de datum van deze Vaststellingsovereenkomst bestaande populatie binnen het Invloedsgebied zoals volgt uit de BAG populatieservice; en
- (iii) het op de datum van deze Vaststellingsovereenkomst vigerende Safeti model voor externe veiligheid (Safeti NL, versie 9.2, 2025) en de onderbouwing in het Tauw Memo.

6.2 Partijen bevestigen dat Ketjen op basis van haar bedrijfsvoering op de datum van deze Vaststellingsovereenkomst inclusief de aanvragen als bedoeld in Artikel 6.3, met de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV als bedoeld in Artikel 7.2 van deze Vaststellingsovereenkomst zal voldoen aan de garantie als bedoeld in Artikel 6.1.

6.3 Vanaf de datum van deze Vaststellingsovereenkomst tot het moment dat de garantie als bedoeld in Artikel 6.1 ingaat, zal Ketjen geen aanvragen voor omgevingsvergunningen indienen of andere handelingen verrichten die leiden tot een toename van het Groepsrisico, met uitzondering van de door Ketjen al ingediende aanvragen van 20 februari 2020 (zaaknummer 9479351 en aanvraagnummer OLO-4949721) en 11 augustus 2025 (aanvraagnummer 2025081100767 en zaaknummer OD2025-0013756) en daarmee samenhangende andere handelingen, dan wel wijzigingen van deze aanvragen of opnieuw ingediende aanvragen voor zover die wijzigingen of opnieuw ingediende aanvragen niet leiden tot een toename van het Groepsrisico ten opzichte van voornoemde aanvragen van 20 februari 2020 en 11 augustus 2025.

6.4 Indien Ketjen een nieuwe aanvraag tot wijziging van de omgevingsvergunning indient met als gevolg dat het Groepsrisico toeneemt ten opzichte van de vergunde situatie, dan zal zij zo spoedig mogelijk na indiening van deze aanvraag de herziene QRA rapportage die met de aanvraag is ingediend, inclusief alle daaraan ten grondslag liggende PSU-(reken)files en eventuele oplegnotitie(s), aan de Gemeente verstrekken. Als Ketjen berekeningen maakt of laat maken om te verifiëren of zij aan de garantie als bedoeld in Artikel 6.1 voldoet, zal zij deze berekeningen eveneens zo spoedig mogelijk met de Gemeente delen.

7. **BEDRIJFSGEBONDEN MAATREGELEN**

7.1 Ketjen zal ten behoeve van de geplande gebiedsontwikkeling van de Percelen Hamerkwartier Bedrijfsgebonden Maatregelen EV nemen op de Percelen Ketjen en die Bedrijfsgebonden Maatregelen EV in stand houden.

7.2 De Bedrijfsgebonden Maatregelen die Ketjen ten aanzien van externe veiligheid zal treffen bestaan uit:

- (a) inpandige verlading van toxische (vaste) grondstoffen voor de productie van HPC katalysatoren met inbegrip van alle daartoe benodigde wijzigingen (de "**Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading**");

- (b) operationele maatregel(en) in de bedrijfsvoering, zoals in ieder geval de maatregel waarbij de opslagcapaciteit van toxische stoffen VP I in de bestaande deels in pandige opslagsilo (TA-2342 / TA-2343) wordt gereduceerd (de "**Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag**");

hierna gezamenlijk te noemen de "**Bedrijfsgebonden Maatregelen EV**".

- 7.3 Ketjen is verplicht de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV te realiseren (bouwplicht) conform de in **Bijlage 9** opgenomen projectfasering en planning en het in **Bijlage 10** opgenomen Programma van Eisen. Ketjen zal een of meerdere naar haar oordeel volledige aanvragen voor de benodigde Omgevingsvergunning(en) voor een milieubelastende activiteit ten aanzien van ieder geval de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en de Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag uiterlijk op 1 oktober 2026 indienen bij het bevoegd gezag overeenkomstig **Bijlage 9**. Ketjen realiseert zich dat vanwege het aspect externe veiligheid het voor de Gemeente essentieel is dat de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV op zo kort mogelijke termijn wordt gerealiseerd en dat de de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en de Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag vóór 1 januari 2029 in gebruik worden genomen, zoals opgenomen in **Bijlage 9**.
- 7.4 Voor de emissie van geluid geldt de maximale geluidproductie in de representatieve bedrijfssituatie (inclusief mogelijke toekomstige ontwikkelingen van Ketjen) vanwege de bedrijfsactiviteiten van Ketjen, die is opgenomen in het 'Zonemodel Oktober 2021 met toekomst Albemarle incl. gebouwen nieuwe HPC + maatr drogers' van de Zonebeheerder.
- 7.5 Ketjen overweegt in geval van klachten van omwonenden over geluidsoverlast de volgende Bedrijfsgebonden Maatregelen ter beperking van (piek)geluid (de "**Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid**") te nemen:
 - 7.5.1 de installatie van een continu geluidsmeet- en geluidsmonitoringsysteem; en
 - 7.5.2 bronmaatregelen bij door Ketjen in overleg met de Gemeente/Omgevingsdienst nader te bepalen (piek)geluidbronnen.
- 7.6 De Gemeente stelt onder de voorwaarden uit deze Vaststellingsovereenkomst een financiële bijdrage beschikbaar (niet zijnde een subsidie in de zin van de Algemene wet bestuursrecht) aan Ketjen om de door de Omgevingsdienst goedgekeurde Bedrijfsgebonden Maatregelen te kunnen uitvoeren.
- 7.7 Om ten aanzien van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV aanspraak te maken op de bijdrage van de Gemeente dient Ketjen een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente conform **Bijlage 9**, zodat de Gemeente kan beoordelen of de door Ketjen ingediende begroting voldoet aan het format bedoeld in Artikel 7.9 en Bijlage 11.
- 7.8 Om ten aanzien van Bedrijfsgebonden Maatregel(en) Geluid aanspraak te maken op de bijdrage van de Gemeente, dient Ketjen een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente voorzien van een beschrijving van de uit te voeren maatregelen en een begroting van de kosten die Ketjen moet maken voor de Bedrijfsgebonden Maatregel(en) Geluid. Ketjen zal de Bedrijfsgebonden Maatregel(en) Geluid vooraf ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

- 7.9 Een opzet (format) van de in de Artikelen 7.7 en 7.8 bedoelde begroting inclusief de categorieën van kosten die voor vergoeding in aanmerking komen is als **Bijlage 11** aangehecht.
- 7.10 De Gemeente zal binnen drie weken nadat zij een schriftelijk verzoek voor een bijdrage als bedoeld in Artikel 7.7 en/of Artikel 7.8 heeft ontvangen:
- 7.10.1 haar schriftelijke akkoordverklaring afgeven; of
- 7.10.2 ten aanzien van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV: schriftelijk en onderbouwd aan Ketjen berichten waarom zij vindt dat de begroting niet juist is opgesteld conform **Bijlage 11**. De Gemeente kan een verzoek alleen afwijzen als deze niet voldoet aan de voorwaarden in de Artikelen 7.7 en 7.9. In dat geval zullen partijen zo spoedig mogelijk in overleg treden over eventuele aanpassingen van de begroting conform **Bijlage 11**, en zo alsnog akkoordverklaring te verkrijgen; of
- 7.10.3 ten aanzien van Bedrijfsgebonden Maatregel(en) Geluid: schriftelijk en onderbouwd aan Ketjen berichten waarom zij vindt dat de Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid geen of onvoldoende effect hebben op het verminderen van geluidsoverlast/-hinder voor de omgeving en/of de begroting niet juist is opgesteld conform **Bijlage 11**. De Gemeente kan een verzoek alleen afwijzen als deze niet voldoet aan de voorwaarden in de Artikelen 7.8 en 7.9. In dat geval zullen partijen zo spoedig mogelijk in overleg treden over eventuele aanpassingen aan de Bedrijfsgebonden Maatregel Geluid en/of de begroting conform **Bijlage 11**, en zo alsnog akkoordverklaring te verkrijgen.
- 7.11 De beslissing van de Gemeente op het verzoek is géén besluit in de zin van artikel 1:3 Awb, maar een privaatrechtelijke rechtshandeling ter uitvoering van deze Vaststellingsovereenkomst.
- 7.12 De geraamde kosten (investeringskosten/ stichtingskosten en extra operationele kosten ten gevolge van de investeringen over een periode van vijf jaar) van de Bedrijfsgebonden Maatregelen zoals opgenomen in Artikel 7.2 en 7.5 bedragen naar schatting EUR 9.300.000.
- 7.13 De maximale bijdrage van de Gemeente is 50% van de kosten (investeringskosten/stichtingskosten en extra operationele kosten over een periode van vijf jaar) per Bedrijfsgebonden Maatregel, met dien verstande dat de totale bijdrage van de Gemeente voor alle Bedrijfsgebonden Maatregelen (EV en Geluid gezamenlijk) maximaal EUR 4.650.000 (exclusief BTW) zal bedragen. Het staat Ketjen vrij het verzoek voor de bijdrage per Bedrijfsgebonden Maatregel en in verschillende aanvragen in te dienen.
- 7.14 De Gemeente zal de bijdrage telkens aan Ketjen uitkeren op een door Ketjen op te geven bankrekening binnen 30 dagen nadat Ketjen aan de Gemeente schriftelijk heeft bevestigd dat een Bedrijfsgebonden Maatregel is gerealiseerd, getest en in gebruikname heeft plaatsgevonden, op basis van de werkelijk gemaakte en gespecificeerde kosten aan de hand van facturen en/of interne urenregistraties. Partijen zullen tijdig in overleg treden over de indiening van de factuur (inkoopordernummer, adressering). Ketjen zal de Omgevingsdienst voorafgaand aan de in gebruikname schriftelijk uitnodigen voor inspectie, om vast te kunnen stellen dat de Bedrijfsgebonden Maatregel is uitgevoerd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Ketjen zal er zo spoedig mogelijk voor zorgdragen dat de Bedrijfsgebonden Maatregel voldoet aan de verleende omgevingsvergunning indien en voor zover de Omgevingsdienst schriftelijk en gemotiveerd mededeelt dat de Bedrijfsgebonden

Maatregel(en) niet is uitgevoerd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Ketjen zal de Gemeente op de hoogte stellen van de inspectie van de Omgevingsdienst, en de uitkomst daarvan.

- 7.15 Met het oog op de instandhouding van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV zullen Partijen binnen acht weken na het sluiten van de Vaststellingsovereenkomst een kwalitatieve verplichting tot een niet-doen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek vestigen, ten behoeve van de Gemeente en ten laste van de Percelen Ketjen (bij notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers). De kwalitatieve verplichting zal inhouden dat Ketjen het zal nalaten om de gerealiseerde Bedrijfsgebonden Maatregelen EV te verwijderen (tenzij het een verwijdering betreft in het kader van de vervanging van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV door een ten minste gelijkwaardige bedrijfsgebonden maatregel) of zodanig aan te passen dat niet meer aan de in Artikel 6.1 omschreven garantie wordt voldaan. Daarbij zal tevens worden bepaald dat de betreffende verplichtingen hebben te gelden als kettingbeding ten behoeve van de Gemeente, zodat bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Percelen Ketjen, en bij elke verlening van een goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht op de Percelen Ketjen, Ketjen verplicht is de in Artikel 6.1 omschreven garantie aan de betreffende verkrijger(s) op te leggen ten behoeve van de Gemeente, door deze garantie in de akte van levering, dan wel vestiging, woordelijk op te nemen, behoudens vervanging van de naam van Ketjen door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde, op straffe van een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente ter hoogte van EUR 100,000 per overtreding, indien niet of niet juist aan deze verplichting tot doorlegging wordt voldaan. Ook deze verplichting tot doorlegging en bijbehorende boetebetaling maken deel uit van het kettingbeding en dienen op voormelde wijze te worden doorgelegd.
- 7.16 Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Percelen Ketjen en bij elke verlening van een goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht op de Percelen Ketjen voordat de in Artikel 7.15 omschreven kwalitatieve verplichtingen zijn gevestigd, heeft Ketjen de verplichting de in Artikel 6.1 omschreven garantie aan de betreffende verkrijger(s) op te leggen ten behoeve van de Gemeente, door deze garantie in de akte van levering, dan wel vestiging, woordelijk op te nemen, behoudens vervanging van de naam van Ketjen, op straffe van een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente ter hoogte van EUR 50,000 per overtreding, indien niet of niet juist aan deze verplichting tot doorlegging wordt voldaan. Ook deze verplichting tot doorlegging en bijbehorende boetebetaling maken deel uit van het kettingbeding en dienen op voormelde wijze te worden doorgelegd. Dit kettingbeding zal komen te vervallen vanaf het moment dat de in Artikel 7.15 omschreven kwalitatieve verplichtingen zijn gevestigd.

8. NADELEN ANDERSZINS VERZEKERD

- 8.1 Partijen zijn het erover eens dat door de uitvoering van de afspraken in deze Vaststellingsovereenkomst, en in het bijzonder door de bijdrage van de Gemeente aan de Bedrijfsgebonden Maatregelen, een mogelijke tegemoetkoming in eventuele nadelen voor Ketjen als gevolg van de voor de Percelen Hamerkwartier vast te stellen Planologische Besluiten anderszins is verzekerd.



9. OVERIGE MILIEU- , OMGEVINGSASPECTEN EN RISICO'S

- 9.1 Indien de bedrijfsvoering van Ketjen dan wel ontwikkelingen in wet- en regelgeving (waaronder door andere overheden vast te stellen omgevingswaarden) en rechtspraak daarvoor aanleiding geven, zullen Partijen met elkaar in overleg treden en zullen Partijen zich inspannen daarover nadere afspraken te maken, bijvoorbeeld over eventuele aanvullende bedrijfsgebonden maatregelen, met betrekking tot andere milieu- en omgevingsaspecten zoals stof, geur, luchtkwaliteit en licht, zodat de geplande gebiedsontwikkeling van de Percelen Hamerkwartier conform de Investeringsnota Hamerkwartier en de Toetsingskaders enerzijds en de bedrijfsvoering van Ketjen anderzijds niet worden belemmerd.

10. MAATREGELEN TEN BEHOEVE VAN EEN PRETTIGE FYSIEKE LEEFOMGEVING: GROENE VERBINDING

- 10.1 In het kader van het bevorderen van een prettige woon- en leefomgeving in het Hamerkwartier zullen Partijen in 2025 gezamenlijk nader onderzoeken welke maatregelen eventueel kunnen worden genomen ter verbetering van de kwaliteit van het groen en eventuele toegankelijkheid voor voetgangers en/of fietsers van een deel van de percelen kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie K nummer 8112 en 8113 (ter plaatse van en rondom de oude scheepshelling aan het IJ), dat door de Gemeente aan Ketjen in erfpacht is uitgegeven.

11. INTEGRITEIT

- 11.1 Partijen bevestigen en accepteren dat het bepaalde in de Integriteitsclausule van 28 maart 2017 van toepassing is, een en ander zoals geduid en ingevuld in de als Bijlage 8 bij deze Vaststellingsovereenkomst opgenomen contractbrief.

12. COMMUNICATIEPLAN

- 12.1 Partijen zullen gezamenlijk een communicatieplan opstellen met als doel om eenduidig en transparant met derden te communiceren over de gemaakte afspraken en het gezamenlijke belang van deze Vaststellingsovereenkomst. Partijen zullen conform dit communicatieplan handelen.

13. VERTROUWELIJKHEID

- 13.1 Partijen zullen strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ten aanzien van de door Ketjen verstrekte vertrouwelijke informatie over haar organisatie, haar bedrijfsprocessen en andere in het kader van en/of ter uitvoering van de Vaststellingsovereenkomst door Ketjen verstrekte vertrouwelijke informatie.

- 13.2 De verplichting uit Artikel 13.1 geldt niet indien en voor zover het betreft het informeren van derden c.q. het openbaar maken van informatie die:

13.2.1 onherroepelijk wordt bevolen door de rechter of arbiter of bindend adviseur;

13.2.2 op goede grond wordt vereist door een effectenbeurs, toezichthouder of overheidslichaam;

13.2.3 nodig is voor het geldend maken van rechten uit deze Vaststellingsovereenkomst in een gerechtelijke procedure.

13.3 Indien een Partij op grond van Artikel 13.2 het voornemen heeft derden te informeren of informatie te openbaren in strijd met het bepaalde in Artikel 13.1, zal deze Partij de andere Partij hiervan vooraf schriftelijk op de hoogte brengen, zodanig dat laatstgenoemde Partij ten minste twee weken de tijd heeft de betreffende informatie te bestuderen en hiertegen eventueel bezwaar te maken.

13.4 Bij niet-nakoming door een Partij van de verplichtingen voortvloeiend uit de Artikelen 13.1 tot en met 13.3 van deze Vaststellingsovereenkomst, verbeurt die Partij, zonder dat een andere kennisgeving of ingebrekestelling vereist is, een boete van EUR 20.000,- (zegge twintigduizend euro) per overtreding aan de andere Partij waarop de openbaar gemaakte informatie betrekking heeft, onverminderd het recht van de andere Partij op schadevergoeding en/of enig ander middel dat haar ten dienste staat.

14. **TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN**

14.1 Deze Vaststellingsovereenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.

14.2 De Rechtbank Amsterdam is exclusief bevoegd om kennis te nemen van alle geschillen naar aanleiding van en in verband met deze Vaststellingsovereenkomst, onverminderd het recht van hoger beroep of cassatie.

15. **SLOTBEPALINGEN**

15.1 Deze Vaststellingsovereenkomst treedt in werking zodra deze door beide Partijen rechtsgeldig is ondertekend.

15.2 Voor wat betreft de privaatrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente is deze Vaststellingsovereenkomst een overeenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW. Voor wat betreft de publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen van de Gemeente geldt deze Vaststellingsovereenkomst als een bevoegdhedenovereenkomst.

15.3 Voor zover niet uitdrukkelijk anders is bepaald in deze Vaststellingsovereenkomst schept de Vaststellingsovereenkomst uitsluitend verbintenissen tussen en ten gunste van Partijen en kunnen derden, waaronder ontwikkelaars en Eigenaren / Erfpachters, daaraan geen rechten of verwachtingen ontleen in de zin van artikel 6:253 BW of anderszins.

15.4 Partijen doen over en weer afstand van het recht om een beroep te doen op vernietigbaarheid of ontbinding van deze Vaststellingsovereenkomst.

15.5 De bepalingen in deze Vaststellingsovereenkomst vormen een onverbrekelijk geheel. Indien één of meer bepalingen nietig of niet rechtsgeldig is, zal deze Vaststellingsovereenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen die niet rechtsgeldig zijn overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling.

15.6 De rechten en verplichtingen van Partijen uit hoofde van deze Vaststellingsovereenkomst zijn goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren zoals bepaald in artikel 3:83 lid 2

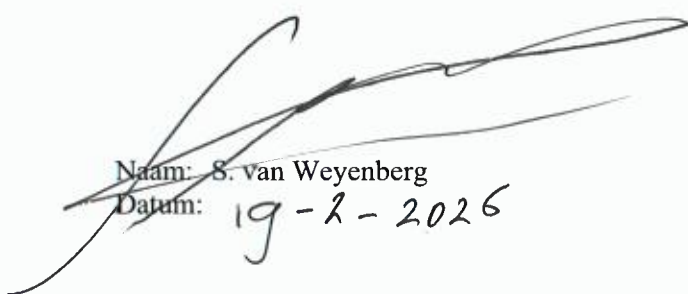
Vaststellingsovereenkomst Hamerkwartier

Burgerlijk Wetboek zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen. Aan het geven van toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.

- 15.7 Deze Vaststellingsovereenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen dit schriftelijk overeenkomen.
- 15.8 Partijen dragen elk afzonderlijk hun eigen kosten met betrekking tot de totstandkoming van deze Vaststellingsovereenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend door:

de Gemeente Amsterdam



Naam: S. van Weyenberg

Datum: 19-2-2026

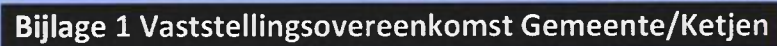
Ketjen Netherlands B.V.



Naam: A. Quist

Datum:

BIJLAGE 1 – KAART HAMERKWARTIER



BIJLAGE 2 – INVESTERINGNOTA HAMERKWARTIER

Raadsbesluit

Jaar 2022
Vergaderdatum 16 en 17 februari 2022
Agendapunt 37
Voordrachtnummer VN2022-000266

Onderwerp

Vaststellen van de Investeringsnota Hamerkwartier, het Beeldkwaliteitsplan Hamerkwartier en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022;

mede gezien de aangenomen moties:

- 88 van het lid Flentge inzake IJplein-/Vogelbuurt verdient beter;
- 98 van de leden Schreuders, Kiliç en Veldhuijzen inzake breed inzetten op deelbakfietsen;
- 99 van de leden Schreuders, Kiliç en Veldhuijzen inzake cultuur in het Hamerkwartier;
- 116 van de leden Kuiper, Boomsma, Van Soest, Nanninga en Kiliç inzake bestaande ondernemingen concreet een toekomst bieden;
- 117 van het lid De Jager inzake meer woningen in het middensegment in het Hamerkwartier;
- 118 van de leden De Jager, Mbarki en Kiliç inzake het bestemmen van woningen voor leraren, zorgmedewerkers en politieagenten in het Hamerkwartier;
- 137 van de leden Boutkan, Van Renssen en De Jager inzake verbeteren van de openbare ruimte in de IJplein-/Vogelbuurt;
- 158 van de leden Flentge, Van Renssen, De Jager en Mbarki inzake woningen in Hamerkwartier met voorrang toewijzen aan Noorderlingen;
- 166 van de leden Kiliç en Van Renssen inzake bied ondernemers een serieus betaalbaar alternatief;

gelet op:

- artikel 6, eerste en tweede lid van de Financiële verordening gemeente Amsterdam;
- artikel 189, eerste lid en artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet;
- artikel 25, tweede en derde lid van de Gemeentewet;
- artikel 10, tweede lid, onder lid b en g van de Wet openbaarheid van bestuur;
- artikel 160, eerste lid, onder b en e van de Gemeentewet;

1. de investeringsnota Hamerkwartier vast te stellen. De belangrijkste onderdelen zijn:
 - a. de transformatie van Hamerkwartier naar een hoogstedelijk woon-werkgebied met een totaal programma behorend bij deze transformatie van circa 768.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Hiervan is 681.000 m2 bvo nieuw te realiseren en 87.000 m2 bvo te handhaven programma. 2/3 van het programma betreft wonen en 1/3 van het programma betreft werken en voorzieningen;

Raadsbesluit

-
- b. de uitwerking van een visie op de ongedeelde wijk IJplein-, Vogelbuurt en Hamerkwartier en de wijze waarop de omliggende buurten mee kunnen profiteren van de ontwikkeling van Hamerkwartier;
 - c. een woningbouwprogramma van 496.000 m² bvo, zijnde circa 6.000 – 6.500 woningen met verschillende woninggroottes en financieringscategorieën, waarvan 30% sociale, 40% middeldure huurwoningen en 30% dure koopwoningen en 300 extra middensegmentwoningen volgens een 0/100/0 verdeling op een deel van de 'Hamerkop'. Dit is het gebied rond Hotel De Goudfazant;
 - d. een economisch programma voor een creatieve productie wijk met circa 120.000 m² bvo werken bestaande uit bedrijfsruimten, kleinschalige (hybride) kantoren en commerciële voorzieningen, aansluitend op Ruimte voor de Economie van Morgen en de visie Hamerkwartier Werkt!;
 - e. circa 33.000 m² bvo aan voorzieningen: drie basisscholen, een school voor voortgezet onderwijs, een zorg-welzijn cluster, dagbesteding, eerstelijnszorg en een cultureel centrum;
 - f. een nieuw te realiseren commercieel voorzieningenprogramma van 30.000 m² bvo, waaronder 11.000 m² vrijetijdsbesteding, 7.350 m² bvo winkels en 11.000 m² bvo horeca (inclusief bestaande horeca);
 - g. een uniek sportprogramma met specifieke aandacht voor urban sport en een bovenwijkse sporthal met een totaalprogramma tussen 7.000 m² en 11.000 m². Daarnaast een financiële bijdrage aan de realisatie van twee hockeyvelden inclusief ontsluiting ten behoeve van de herontwikkeling van sportpark De Weeren;
 - h. het toevoegen van 125.260 m² hoogwaardige groene openbare ruimte die het gebied identiteit geeft en Hamerkwartier verbindt met de bestaande wijken. Met het toevoegen van dit groen wordt voldaan aan de van toepassing zijnde (centrumstedelijke) groennorm. Gezien de samenhang met de Oostbrug (advies Commissie D'Hooghe en de mogelijke komst van een Hoogwaardig Openbaar Vervoerlijn) en gezien de hoge investering, wordt er nu nog geen besluit voorgelegd over de vergroening Johan van Hasseltzone;
 - i. een duurzame ontwikkeling met specifieke aandacht voor 'de gezonde wijk'. Een collectief regeneratiesysteem (warmte en koude balans) ondersteunt individuele warmte koude systemen;
 - j. een autoluwe wijk, met veel ruimte voor deelmobiliteit en lage parkeernormen. Parkeren in de openbare ruimte is alleen voor specifieke doelgroepen en laden en lossen wordt mogelijk gemaakt. Parkeren kan in ondergrondse parkeergarages en in een mobiliteitshub;
 - k. de beoogde ontwikkelstrategie gaat uit van vrijwillige transformatie. De gemeente vergaart eigendom ten behoeve van de uitbreiding van de openbare ruimte, scholen, sporthal en een mogelijke verwerving ten behoeve van de mobiliteitshub. Zo houdt de gemeente regie op het realiseren van de gemeentelijke ambities zoals geformuleerd in dit Investeringsbesluit;
 - l. conform de ontwikkelstrategie zal de gemeente, vooruitlopend op start herontwikkeling, kavel overstijgende werkzaamheden uitvoeren (de investeringen op risico) en investeren in (of bijdragen leveren aan) maatregelen buiten het plangebied (uitbreiding sportpark De Weeren);
-

Raadsbesluit

-
- m. de procedurele (en inhoudelijke) samenhang met het Milieu Effect Rapport (MER), bestemmingsplan Exclusiva, partiële herziening bestemmingsplan Hamerstraatgebied en Beeldkwaliteitsplan als juridisch-planologisch kader voor de beoogde transformatie. Deze worden in separate voordrachten voorgelegd. Het MER en Bestemmingsplan Exclusiva worden aangeboden in het college van B&W op 11 januari 2022;
 - n. het plan is tot stand gekomen na een uitgebreid participatietraject;
2. kennis te nemen van de voornaamste wijzigingen en uitgewerkte keuzes die gemaakt zijn ten opzichte van het Projectbesluit Hamerkwartier (oktober 2018):
- a. een vergroting van de gemiddelde woninggrootte van de sociale huurwoningen van 40 m2 gebruiksoppervlak (go) naar 55 m2 go;
 - b. het conserveren van het Zamenhofterrein waardoor het totale ontwikkelvolume is beperkt ten opzichte van het Projectbesluit en betaalbare bedrijfsruimte (voor een deel) gehandhaafd blijft;
 - c. het gedeeltelijk handhaven en gedeeltelijk verplaatsen van de in het gebied aanwezige GVB ponthaven;
 - d. het aansluiten op het advies Commissie D'Hooghe. Het daartoe maken van een ruimtelijke reservering in de omgeving van de aanlanding van het huidige Oostveer aan de Johan van Hasseltweg, voor de inpassing van de aanlanding van een mogelijke Oostbrug. En het benoemen van een zoeklocatie voor een mogelijke pontverbinding naar Java-eiland;
 - e. een visie op het vergroenen van de Johan van Hasseltweg waarvoor het vastgoed aan de oostzijde van deze weg dient te worden verworven en waarover te zijner tijd, in samenhang met de besluitvorming over Oostbrug en de Hoogwaardig Openbaar vervoerverbinding, zal moeten worden besloten;
 - f. de keuze voor een mobiliteitshub in de omgeving van de Johan van Hasseltweg als voorwaarde voor het realiseren van een autoluwe wijk. Hierdoor kan het parkeren in de openbare ruimte tot een minimum worden beperkt. De mobiliteitshub is een oplossing voor herontwikkeling van kavels die niet kunnen voorzien in een eigen parkeeroplossing en biedt veel ruimte voor deelmobiliteit;
 - g. het invullen van de zoeklocatie hoogbouw uit de Structuurvisie en het Projectbesluit door middel van drie slanke torens van maximaal 90, 105 en 120 meter hoogte in de zuidoosthoek van het plangebied, de Hamerkop;
 - h. ten tijde van het Projectbesluit, vooruitlopend op het Investeringsbesluit, zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de Draka- en Exclusiva-ontwikkeling. Met tal van andere private partijen is de planontwikkeling opgepakt;
3. kennis te nemen van de Nota van Beantwoording Hamerkwartier (bijlage 3), waarin de 79 inspraakreacties op de concept Investeringsnota Hamerkwartier en het concept Beeldkwaliteitsplan Hamerkwartier zijn samengevat en beantwoord. De inspraakreacties hebben geleid tot wijzigingen in de Investeringsnota's ten opzichte van de concept Investeringsnota. De belangrijkste gewijzigde onderdelen zijn:
- a. de toren op de hoek Meeuwenlaan/ Motorkade wordt in hoogte aangepast van 60 meter naar 45 meter;
 - b. nieuwbouw direct gelegen aan te behouden woningen met tuin aan de Meeuwenlaan wordt, m.u.v. de hoogbouwposities, verlaagd van 17 meter naar 9 meter;
-



Raadsbesluit

-
- c. het toevoegen van een lichte TNO-norm van minimaal 2 bezonningsuren per dag in de periode tussen 21 maart en 21 september. Noordgevels zijn hiervan uitgesloten, aangezien hier geen direct zonlicht op valt;
 - d. de mogelijkheid om de in de mobiliteitshub op te vangen parkeerplaatsen te verdelen over twee kleinere mobiliteitshubs of één grote hub;
 - e. het monitoren van het aantal parkeerplaatsen via een dynamische parkeerbalans. Na realisatie van een aantal mobiliteitsmaatregelen uit met name het Mobiliteitsplan Noord kan daarmee overwogen worden de parkeernorm van 0,3 pp per woning inclusief bezoekers parkeren (onderkant bandbreedte Parkeernota), verder bij te stellen;
 - f. het aanstellen van een Kwartiermaker Plinten in 2022 die zorg draagt voor het creëren van nog meer draagvlak voor de ambitie van de productieve creatieve wijk, voor verbindingen tussen betrokken partijen waaronder ook huurders en een businessplan uitwerkt voor een plintexploitatie maatschappij;
 - g. een flexibelere woninggroottedifferentiatie voor sociale huurwoningen door met bandbreedtes te werken voor specifieke doelgroepen;
 - h. een aantal beperkte wijzigingen in de blokpaspoorten die leiden tot een iets gewijzigd totaal programma;
4. kennis te nemen van het advies van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord op de Investeringsnota Hamerkwartier (bijlage 6) aan het college van B&W met als belangrijkste adviezen:
- a. het vasthouden van de samenwerking met verschillende betrokken lokale partijen vanuit de ambitie Ongedeelde wijk en deze samenwerking uit te breiden wanneer de plannen worden uitgevoerd;
 - b. het programma sociale huur, 40% middeldure huur- en koopwoningen zijn een belangrijke voorwaarde voor het Investeringsbesluit, waarbij de sociale huurprijs aangepast wordt voor doorstroming van sociale woningbouw naar het middensegment voor bewoners uit IJplein-Vogelbuurt en het verzoek om in te zetten op grotere woningen in het sociale en middel dure huur segment;
 - c. in de uitvoering van de plannen actief projectontwikkelaars in verbinding te brengen met zittende bedrijven en (culturele) ondernemers en samenwerking stimuleren;
 - d. aandacht schenken aan het versterken van basisscholen in bestaande buurten IJplein-Vogelbuurt, maatwerk-aanpak voor tijdelijke initiatieven en extra middelen om programmering mogelijk te maken voor nachtcultuur en vrije ruimte;
 - e. Hamerkwartier uit de lijst halen van zoekgebied voor erotisch centrum;
 - f. aandacht voor de bestaande infrastructuur in en rondom Hamerkwartier, aansluiting van het ontwerp van de openbare ruimte met omliggende buurten en het realiseren van structureel groen in Hamerkwartier;
5. kennis te nemen van het Energieplan Hamerkwartier waarvan de belangrijkste onderdelen zijn:
- a. de ambitie van een (bijna) energieneutraal gebiedsontwikkeling betekent een innovatieve sprong. De ambitie is haalbaar door te kiezen voor een systeem van Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO) in combinatie met bodemenergie;
-



Raadsbesluit

-
- b. in de business case van het TEO-systeem is gerekend met een aansluitbijdrage, vastrecht en GJ-tarief. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat de kosten voor woningbouwontwikkeling niet stijgen ten opzichte van de referentietechniek, zijnde droge koelers;
 - c. de verkenning van de business case laat zien dat er een onrendabele top is voor de realisatie en exploitatie van het systeem. Hiervoor is in de grondexploitatie een reservering opgenomen van maximaal 1,8 miljoen Euro ten behoeve van de toekomstige concessiehouder;
 - d. de aanleg van een TEO-systeem heeft een aantal risico's en aandachtspunten en beheersmaatregelen op het gebied van (technische) haalbaarheid; Na vaststelling van het investeringsbesluit Hamerkwartier zal de realisatie en exploitatie van het TEO-systeem worden aanbesteed;
6. in te stemmen met het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 4) voor Hamerkwartier en het Welstandsniveau gedurende de looptijd van de transformatie ophogen van gewoon naar bijzonder en het ruimtelijk systeem van vigerend: Kantoren en Bedrijven, gebiedstype Bedrijventerreinen (10a) en klein deel Kantoren en bedrijven (10c) te laten vervangen door: gebiedstype 9a Verstedelijkte Havengebieden en 9c Stedelijk Waterfront en in bijlage vier het aanvullende welstandskader te vervangen door het Beeldkwaliteitsplan Hamerkwartier en hiervoor een wijzigingsbesluit op de welstandsnota Schoonheid van Amsterdam te publiceren (bijlage 5);
7. in te stemmen met de 'GEHEIM Financiële Paragraaf Investeringsnota Hamerkwartier inclusief bijlagen' die een groot tekort kent en daarom in lijn met de doorlooptijd van de planontwikkeling in twee fases wordt geknipt. Met daarbij de volgende beslispunten:
- a. in te stemmen met grondexploitatie Hamerkwartier Fase 1, bekend onder plannummers 516.10 en 516.11, welke tezamen een negatief resultaat kennen van € 22,4 mln op netto contante waarde per 01-01-2021 en een risicovoorziening van - € 12,4 mln. De totale investeringen zijn nominaal (prijspeil 01-01-2021) begroot op € 274,3 miljoen en de totale opbrengsten op € 252,4 miljoen. Voor het negatief resultaat (tekort) van de grondexploitatie zal een voorziening worden getroffen in de Voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds;
 - b. in te stemmen met een reservering van € 20 miljoen als extra zekerheid bij een deel van de voorgenomen voorinvesteringen op risico in 516.10 en deze op te nemen in een bestemd deel van het Vereveningsfonds;
 - c. de aanvullende reservering is een prudente maatregel vanuit de per 2020 vastgestelde Financiële verantwoording grondexploitaties en erfpachttuitgiften. Deze reservering wordt aangewend voor een deel van de voorinvesteringen op risico van plannummer 516.01 en dient ter afdekking van de risico's, zoals benoemd in deze voordracht en de financiële paragraaf, van de voorgenomen ontwikkeling van deze grondexploitaties;
-



Raadsbesluit

- d. kennis te nemen dat bij het investeringsbesluit Hamerkwartier maatschappelijke voorzieningen zijn meegenomen welke de komende jaren onherroepelijk tot investeringen leiden. Op basis van het voorzieningenprogramma is naar verwachting indicatief € 77,0 mln aan investeringen in de maatschappelijke voorzieningen benodigd en jaarlijks circa € 1 miljoen voor het beheer en exploitatie (exclusief programmakosten). Deze bedragen worden te zijner tijd inzichtelijk gemaakt en dienen te worden gedekt vanuit de betreffende begrotingsposten van het sociaal domein (directies OJZ, Sport en Bos, Kunst en Cultuur);
 - e. goedkeuring te verlenen voor compensatie buitenveldsport conform de sportnorm ter plaatse van Sportpark De Weeren aan de A10-Noord;
 - f. er van kennis te nemen dat de grondexploitatie tweede fase momenteel een positief saldo van € 11,0 mln en met risico's een tekort van € 5,4 mln bij een investeringsniveau van € 77,9 mln en er mee in te stemmen om op een later moment, maar uiterlijk binnen 10 jaar, te beslissen over het beschikbaar stellen van middelen ter dekking van de tweede fase;
 - g. in te stemmen met de procesgang voor het versnellen van initiatieven uit de tweede fase naar de eerste fase toe, in concreto voor positieve business cases, rekening houdend met positieve financiële meevallers ten opzichte van het saldo dat bij dit Investeringsbesluit wordt goedgekeurd;
 - h. kennis te nemen dat bij het investeringsbesluit Hamerkwartier wordt rekening gehouden met de realisatie van een HUB (collectieve parkeervoorziening voor met name bezoekersparkeren) aan de rand van het projectgebied;
 - i. in te stemmen met het opnemen van een onrendabele top à € 1,8 miljoen voor het collectieve warmte koude systeem Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO);
8. een krediet beschikbaar te stellen op basis van het investeringsniveau in de grondexploitatie 516.10 "Hamerkwartier Fase 1 op risico" en 516.11 "Hamerkwartier Fase 1 overig" onder het regime van het Vereveningsfonds ten bedrage van € 274,3 mln nominaal op prijspeil 1-1-2021;
9. kennis te nemen van de uitkomsten van de financiële risicoanalyse welke onlosmakelijk verbonden zijn met de grondexploitatie. De grootste risico's zijn:
- a. het herontwikkelen van bestaande gebouwen die nu als te conserveren zijn opgenomen de inbrengwaardes gaan drukken op de grondexploitatie;
 - b. het niet door de markt kunnen ontwikkelen van de mobiliteitshub en de gemeente dit zelf ter hand moet nemen en de kosten hiervan hoger uitvallen dan de opbrengsten;
 - c. door hoge boekwaardes van bestaande vastgoed komt ontwikkeling niet op gang door zelfinitiatief van eigenaren en moet gemeente overschakelen naar actief grondbeleid en het vastgoed van eigenaren verwerven. Risico is data deze extra kosten van verwerving niet opwegen tegen de extra opbrengsten van de nieuwe uitgifte;
-



Raadsbesluit

-
10. kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, is opgelegd op 'GEHEIM Financiële Paragraaf Investeringsnota Hamerkwartier inclusief bijlagen', versie 11 december 2021 en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering van de stukken bij de raadsgriffie te bekrachtigen.
-

Aldus besloten door de gemeenteraad bij schriftelijke stemming op 28 februari 2022.

De plaatsvervangend voorzitter



Tirza de Fockert

De raadsgriffier



Jolien Houtman



BIJLAGE 3 – TOETSINGSKADER ZONE 1A EN 1B

Bijlage 3. Toetsingskader zone 1A en 1B



Zone 1A

- max. 130.000m² BVO waarvan:
- max. 1.200 woningen
- max. 5.000m² BVO niet-wonen
- wel zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen als bedoeld in bijlage 6 BKL

Zone 1A | Storkhal

- max. 10.000m² BVO niet-wonen
- geen zeer kwetsbare functies
- wel kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen als bedoeld in bijlage 6 BKL

Zone 1A | Parkzone

- max. 500m² BVO niet-wonen
- geen zeer kwetsbare functies
- wel kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties als bedoeld in bijlage 6 BKL

Zone 1B

- max. 12.200m² BVO niet-wonen
- wel kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen als bedoeld in bijlage 6 BKL

geen bebouwing

BIJLAGE 4 – TOETSINGSKADER POPULATIE HAMERKWARTIER

Bijlage 4. Toetsingskader populatie



Bijlage 4. Toetsingskader populatie – conversietabel omgevingsplan / Handleiding Populatieservice IOV d.d. juli 2018

Gebruiksdoel omgevingsplan Amsterdam	Gebruiksdoelen BAG*	Aanvullende indeling op basis van onderscheid naar omvang (klein/groot)**
Wonen	Woonfunctie	Woonfunctie niet-gezin (< 60 m ² BVO)
Wonen		Woonfunctie gezin
Horecazaak (licht, regulier, zwaar)	Bijeenkomstfunctie	Bijeenkomstfunctie klein (personeel en bezoekers)
Ontspanning en vermaak		
Culturele voorziening		
Horecazaak (licht, regulier, zwaar)		Bijeenkomstfunctie groot (personeel en bezoekers)
Ontspanning en vermaak		
Culturele voorziening		Kinderdagverblijf
Maatschappelijke dienstverlening - kinderopvang		
	Celfunctie	Celfunctie (inclusief gehuisvesten)
Maatschappelijke dienstverlening	Gezondheidsfunctie	Gezondheidszorgfunctie (kliniek, artspraktijk)
Maatschappelijke dienstverlening - ziekenhuis		Gezondheidszorgfunctie (ziekenhuis en verzorgingshuis)
Maatschappelijke dienstverlening - verpleeghuis of verzorgingshuis		
Maatschappelijke dienstverlening - overige instellingen met gezondheidszorgfunctie		
Bedrijf	Industriefunctie	Industriefunctie klein (milieucategorie 3.1 en lager)
Bedrijf		Industriefunctie groot (milieucategorie 3.2 en hoger)
Zakelijke en administratieve dienstverlening	Kantoorfunctie	Kantoorfunctie Klein

Zakelijke en administratieve dienstverlening		Kantoorfunctie groot (> 6000 m ² BVO)
Zakelijke en administratieve dienstverlening		Kantoorfunctie groot (> 6000 m ² BVO met atrium, parkeergarage of andere grote collectieve ruimtes)
Hotel	Logiesfunctie	Logiesfunctie klein (personeel en gasten)
Hotel		Logiesfunctie groot: hotel (personeel en gasten)
Maatschappelijke dienstverlening - basisschool	Onderwijsfunctie	Onderwijsfunctie (lagere/middelbare/mbo school)
Maatschappelijke dienstverlening - voortgezet onderwijs		
Maatschappelijke dienstverlening - hogeschool en universitair		Onderwijsfunctie (hbo/universiteit)
Sportvoorziening	Sportfunctie (gebouw)	Sportfunctie klein (inclusief bezoekers)
Sportvoorziening		Sportfunctie groot (inclusief bezoekers)
Detailhandel	Winkelfunctie	Winkelfunctie (inclusief bezoekers) Klein
Consumentgerichte dienstverlening		
Detailhandel	Winkelfunctie	Winkelfunctie (inclusief bezoekers) groot: bouwmarkt, tuincentrum, megastore
Consumentgerichte dienstverlening		

*Aan de openbare ruimte waaronder parken wordt geen populatie toegekend

** De kolom 'Aanvullende indeling op basis van onderscheid naar omvang (klein/groot)' is ontleend aan tabel 1 op pag. 6 van het document "Handleiding Populatieservice" (Versie 1.0, juli 2018); de conversietabel wordt in samenhang met deze tabel en met inachtneming van de toelichting van Populatieservice gelezen en toegepast. Indien in een (concept) Omgevingsplan, Omgevingsvergunning of Planologisch Besluit (alle zoals gedefinieerd in de Vaststellingsovereenkomst) bij de gebruiksdoelen Wonen, Bedrijf en Hotel niet expliciet een aanvullende indeling/begrenzing/onderscheid is opgenomen, dan zullen partijen uitgaan van het gebruiksdoel met de hoogste personendichtheid.

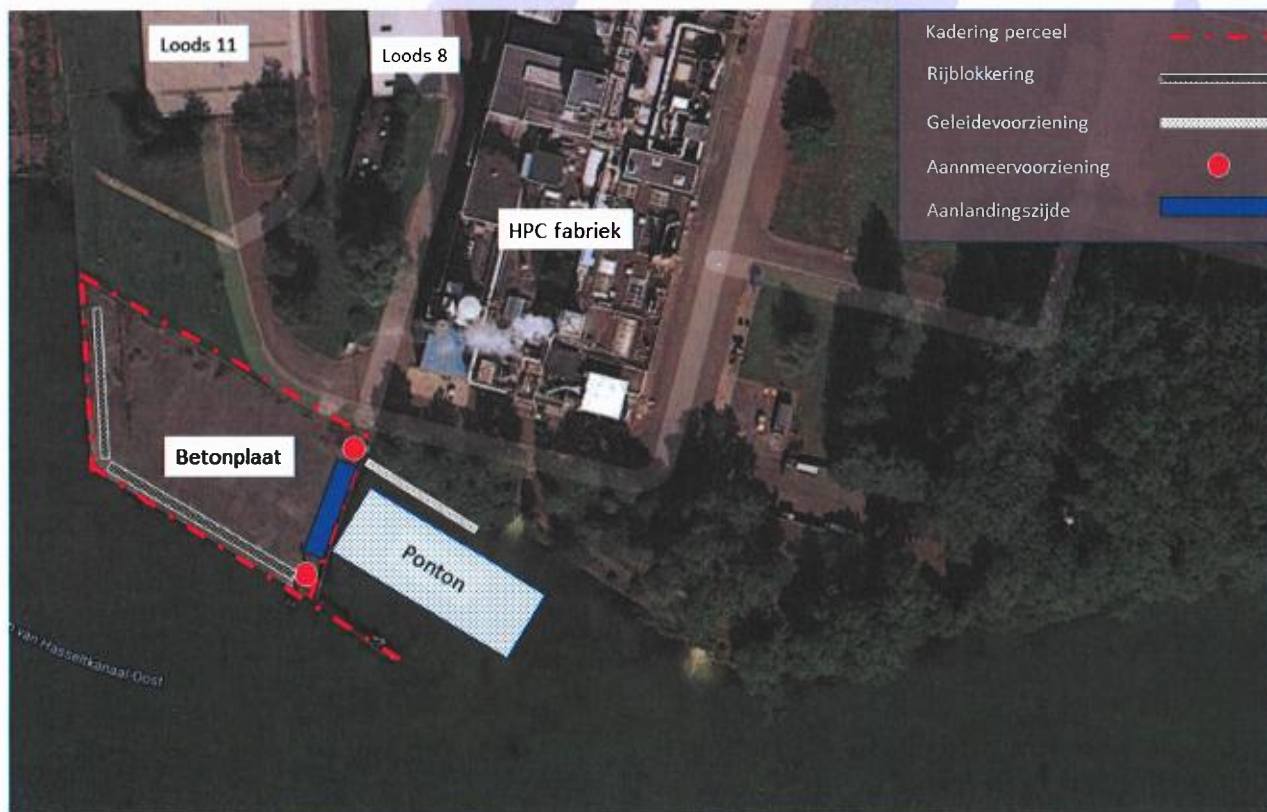
BIJLAGE 5 – PERCEEL TRANSPORT OVER WATER

Perceel Transport over Water

Datum: 3 februari 2026
Auteur: Ketjen Engineering Services

Ketjen beoogt een pilot voor het transport over water van haar eindproducten en niet ADR-geclassificeerde grondstoffen. Ketjen wil hiertoe gebruik maken van een deel van een perceel grond in eigendom van de Gemeente en de hierbinnen gelegen betonnen plaat op fundatie, gelegen in de directe nabijheid van de HPC en FCC fabriek.

Het voor het transport over water benodigde perceel grond met betonplaat betreft een gedeelte van het perceel grond met betonplaat en de daaraan fysiek verbonden geleidingswerken en aanmeervoorzieningen, gelegen nabij Johan van Hasseltkanaal Oost (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K nummer 9555. Dit is aangegeven in onderstaande weergave en wordt begrensd door de rode omlijning.



Figuur 1: Lokatie verladingslokatie (deel perceel K-9555)

BIJLAGE 6 – DIDAMPUBLICATIE



Gemeente Amsterdam

Opmerkingen voor publicatie:

Te publiceren in:	Gemeenteblad
Uiterlijk bekendmaken op:	Zo snel mogelijk
Niet eerder bekendmaken dan op:	(n.v.t.)
Consolideren op overheid.nl	NEE
Gevolgen voor de werking van een andere regeling:	n.v.t.
Externe informatieve bijlage voor de leesbaarheid:	n.v.t.
Andere bijzonderheden:	n.v.t.

Kennisgeving voornemen tot ingebruikgeving perceel nabij Johan van Hasseltkanaal Oost

Concept 6 februari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Kennisgeving voornemen tot ingebruikgeving perceel nabij Johan van Hasseltkanaal Oost

Beschrijving voornemen algemeen

De gemeente Amsterdam heeft het voornemen om ter uitvoering van integrale afspraken met Ketjen Netherlands B.V. (hierna: Ketjen) en ten behoeve van de ontwikkeling van circa 6500 woningen in het Hamerkwartier een perceel grond (betonplaat) met de daaraan fysiek verbonden geleidingswerken en aanmeervoorzieningen bij de betonnen plaat,, gelegen nabij Johan van Hasseltkanaal Oost (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K nummer 9555 ged., oppervlakte circa 1700 m2, hierna: het Perceel, tot 1 januari 2030 aan Ketjen in gebruik te geven.

Woningbouwproject Hamerkwartier

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2022 het Investeringsbesluit Hamerkwartier en de Investeringsnota Hamerkwartier vastgesteld. Daarmee heeft de gemeente de ontwikkelvisie bepaald voor de transformatie van het huidige bedrijventerrein naar een gemengde stadswijk met ca. 6.500 woningen, bedrijven en voorzieningen. Op basis van dit besluit zullen de eigenaren/erfpachters van de gronden in het Hamerkwartier in samenwerking met de Gemeente bouwplannen ontwikkelen voor de deelgebieden/percelen die gezamenlijk het Hamerkwartier vormen.

Pal naast het Hamerkwartier is de chemische fabriek Ketjen gevestigd. De beoogde transformatie van het Hamerkwartier heeft gevolgen voor de bedrijfsvoering van Ketjen vanwege de bouw van woningen in de nabijheid van de fabriek. De realisatie van woningbouw is niet mogelijk zonder dat Ketjen maatregelen treft. Om die reden zijn de gemeente en Ketjen al meerdere jaren met elkaar in overleg. Dat overleg heeft geleid tot een integraal pakket van afspraken. Enerzijds zal Ketjen maatregelen nemen op haar bedrijfslocatie waardoor de externe veiligheid ten behoeve van de te realiseren woningbouw zijn gewaarborgd, in combinatie met een tijdelijke pilot voor duurzaam transport over water vanwege de voorgenomen Zero emissie zone en de nabijheid van de nieuwe woonwijk. Anderzijds heeft de gemeente goede procesafspraken gemaakt met Ketjen over de te doorlopen planologische procedures en de daarbij te hanteren toetsingskaders met het oog op de onbelemmerde bedrijfsvoering van Ketjen. Voor die pilot zal Ketjen tijdelijk gebruik maken van het Perceel van de gemeente. De gemeente zal eraan meewerken dat aan Ketjen een vergunning wordt verleend voor dit tijdelijk transport.

Ketjen is de enige serieuze gegadigde

Het bedrijf van Ketjen ligt direct naast het in gebruik te geven perceel. Daardoor wordt de omgeving van het perceel niet althans minimaal belast door het transport; de over water te vervoeren goederen kunnen rechtstreeks vanaf de bedrijfslocatie van Ketjen worden verscheept en verladen. Omdat het perceel over land alleen te bereiken is via het terrein van Ketjen is Ketjen de enige serieuze gegadigde voor het gebruik van het Perceel.

Door het totaalpakket van integrale en samenhangende maatregelen en afspraken, waarvan de afspraak over het tijdelijk gebruik van het perceel voor duurzaam transport over water onderdeel is, stelt de gemeente door het perceel aan Ketjen in bruikleen te geven zeker dat de woningbouwontwikkeling in het Hamerkwartier kan plaatsvinden. Zonder deze afspraken en maatregelen is de ontwikkeling van (delen van) het Hamerkwartier niet mogelijk althans zal die ontwikkeling aanzienlijke vertraging opleveren althans is die ontwikkeling zeer onzeker omdat het bedrijf en de bedrijfsvoering van Ketjen bij ongewijzigde bedrijfsvoering niet samengaat met een grootschalige woningbouwontwikkeling direct naast de fabriek. Dit terwijl de substantiële woningbehoefte in Amsterdam vraagt om de spoedige realisatie van veel woningen.

Door de ligging van het Perceel en vanwege het integrale pakket van maatregelen is Ketjen de enige gegadigde die voor het tijdelijke gebruik van het perceel in aanmerking komt. Een andere partij dan Ketjen zal geen gebruik kunnen maken van het perceel zonder eerst het terrein van Ketjen te betreden, en kan niet bewerkstelligen dat de beoogde ontwikkeling van het Hamerkwartier mogelijk wordt. Daarvoor is immers nodig dat er bedrijfsgebonden maatregelen worden getroffen op het perceel van Ketjen. Dat kan alleen op basis van de door de gemeente met Ketjen gemaakte afspraken; een derde partij kan dat niet realiseren.

Door dit integrale pakket van samenhangende afspraken en door de tijdelijke pilot van het duurzaam transport over water wordt zeker gesteld dat de ontwikkeling van het Hamerkwartier kan plaatsvinden en dat Ketjen haar bedrijfsvoering op haar huidige locatie kan voortzetten en verder kan ontwikkelen.

Kort geding, opschortende termijn, vervaltermijn, rechtsbescherming in één instantie

Partijen die zich niet kunnen verenigen met het voornemen in deze kennisgeving dienen uiterlijk 20 kalenderdagen na publicatie van dit voornemen in het Gemeenteblad een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen de gemeente Amsterdam bij de rechtbank Amsterdam.

Indien binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente Amsterdam tot de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam is gewezen geen uitvoering geven aan het voornemen waartegen in het kort geding maatregelen worden geëist.

Deze termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn: indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen later opkomende bezwaren de voorgenomen ingebruikgeving niet voorkomen en is de gemeente Amsterdam niet aansprakelijk voor schade die samenhangt met dergelijke niet tijdig in kort geding naar voren gebrachte bezwaren.

Na het vonnis in eerste aanleg in een kort geding is de gemeente Amsterdam gerechtigd om over te gaan tot definitieve ingebruikgeving, tenzij het vonnis zich daartegen verzet, ook als de partij die het kort geding aanhangig heeft gemaakt niet in het vonnis berust, bijvoorbeeld door hiertegen in hoger beroep te gaan of door (tijdens of na het kort geding) een bodemprocedure aanhangig te maken.

BIJLAGE 7 – CONCEPT BRUIKLEENOVEREENKOMST



BRUIKLEENOVEREENKOMST concept 9 februari 2026

ONDERGETEKENDEN:

1. **de GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed)**, gevestigd aan Weesperplein 8, 1018 XA te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed, mevrouw N. El Mourabiti,

hierna te noemen '**Ingebruikgever**',

EN

2. **KETJEN NETHERLANDS B.V.**, gevestigd aan Nieuwendammerkade 1, 1022 AM te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 32073705, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door : A. Quist (directeur),

hierna te noemen '**Bruikleener**',

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**'

Paraaf Ingebruikgever

Paraaf Bruikleener

NEMEN IN AANMERKING:

- a. dat Partijen op [•] een Vaststellingsovereenkomst hebben gesloten in verband met de ontwikkeling van het Hamerkwartier;
- b. dat Bruiklener de wens kenbaar heeft gemaakt dat zij, vanwege de voorgenomen Zero Emissie Zone vanaf 2028, een pilot wil uitvoeren met duurzaam transport over water en daarvoor tijdelijk gebruik wil maken van een gedeelte van het hierna aan te duiden perceel van Ingebruikgever;
- c. dat de Gemeente bereid is tot deze bruikleen voor bepaalde tijd, en partijen daarover afspraken hebben gemaakt in de Vaststellingsovereenkomst;
- d. dat Ingebruikgever zich met het oog op een onbelemmerde ontwikkeling van het Hamerkwartier en overige ontwikkelingen in de omgeving (zoals de Oostbrug) niet kan en wil vastleggen op afspraken over een eventuele verlenging van de bruikleen en Bruiklener terdege beseft dat deze bruikleen om die reden voor bepaalde tijd wordt aangegaan;
- e. dat Bruiklener om die reden niet zal anticiperen op een langer verblijf dan Ingebruikgever in deze bruikleenovereenkomst toestaat;
- f. dat partijen de afspraken hierover in deze bruikleenovereenkomst wensen vast te leggen,

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. Ingebruikgever verleent Bruiklener (waaronder mede begrepen haar medewerkers en door haar aangewezen derden) hierbij toestemming om een gedeelte van het perceel grond (betonplaat) met de daaraan fysiek verbonden geleidingswerken en aanmeervoorzieningen bij de betonnen plaat, gelegen nabij Johan van Hasseltkanaal Oost (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K nummer 9555 gedeeltelijk, oppervlakte circa 1.700 m², dat nader is aangegeven op de als bijlage bij deze bruikleenovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening (**bijlage 1**), hierna '**het Ingebruikgegevene**', te gebruiken als distributiepunt voor haar eindproducten en niet ADR-geclassificeerde grondstoffen over het water. Ingebruikgever staat er niet voor in dat het Ingebruikgegevene geschikt is voor dit doel.
2. Bruiklener is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de voor het transport (voor bepaalde tijd) over water (inclusief voor door haar ten behoeve van dit transport te realiseren voorzieningen) van overheidswege benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor bepaalde tijd. Voor zover voor het

Paraaf Ingebruikgever

Paraaf Bruiklener




transport over water een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan is vereist zal Ingebruikgever zich inspannen dat deze wordt verleend.

3. Indien en voor zover Bruiklener de benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen heeft gekregen voor het tijdelijk gebruik van een gedeelte van het perceel water dat direct grenst aan het Ingebruikgegevene geeft Ingebruikgever Bruiklener voor zover nodig hierbij vooraf toestemming om gedurende de periode van deze bruikleenovereenkomst ook dat perceelgedeelte water, conform de verleende vergunningen, (tijdelijk) te gebruiken.
4. Deze bruikleenovereenkomst is aangegaan voor een periode van 3 jaar en 9 maanden, ingaande op 1 april 2026 en lopende tot en met 31 december 2029. Daarna eindigt deze bruikleenovereenkomst van rechtswege. Dit betekent dat er voor beëindiging geen opzegging nodig is.
5. Bruiklener betaalt géén gebruikerslasten (zoals gebruikersdeel OZB, overige gebruikersbelastingen en -heffingen etc.) en géén vergoeding voor het gebruik.
6. Alleen Bruiklener heeft het recht deze bruikleenovereenkomst te allen tijde tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand.
7. Indien Bruiklener gebruik maakt van de mogelijkheid van tussentijdse opzegging van deze bruikleenovereenkomst dan dient dit te geschieden per email aan info.GV@amsterdam.nl.
8. Bruiklener stelt na afloop van de periode van gebruik het Ingebruikgegevene geheel ontruimd ter beschikking van Ingebruikgever, in geen mindere staat als bij aanvang van de ingebruikgeving, behoudens normale slijtage en veroudering. Bruiklener is verplicht de wijzigingen die Bruiklener aan het Ingebruikgegevene (en in het aangrenzende water als bedoeld in artikel 3) heeft aangebracht (rijblokkering, hekwerken, stootkussen, bolders, geleidingswerk, aanmeervoorzieningen, zoals opgenomen op **Bijlage 2**) ongedaan te maken, tenzij door partijen anders wordt overeengekomen. Bruiklener is niet verplicht eventuele betongegoten (versterkings)maatregelen of wijzigingen aan (de fundering van) het Ingebruikgegevene te verwijderen.
9. Bruiklener kan bij beëindiging van deze bruikleenovereenkomst geen aanspraak maken op vervangende ruimte dan wel enigerlei tegemoetkoming in de door hem te maken kosten van verhuizing en herinrichting.
10. Bruiklener dient erop toe te zien dat het Ingebruikgegevene behoorlijk en schoon wordt gehouden. Bruiklener dient als een goed huisvader over het Ingebruikgegevene te beschikken.
11. Het is Bruiklener niet toegestaan om het Ingebruikgegevene aan derden in gebruik te geven. Het recht van gebruik door Bruiklener is een hoogstpersoonlijk toekomend recht en is niet overdraagbaar. Bruiklener is te allen tijde volledig aansprakelijk voor de gedragingen van derden die het Ingebruikgegevene namens Bruiklener in gebruik hebben en dient als enig aanspreekpunt voor Ingebruikgever.
12. Bruiklener zal geen schade toebrengen aan het Ingebruikgegevene of aan naburige percelen van het Ingebruikgegevene. Bruiklener is aansprakelijk voor schade aan het Ingebruikgegevene en zal geen wijzigingen aan het Ingebruikgegevene aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ingebruikgever. De Ingebruikgever zal toestemming geven voor de wijzigingen die noodzakelijk zijn om het Ingebruikgegevene geschikt te maken voor het voorgenomen gebruik van Bruiklener, en stemt hierbij bij voorbaat in met de door Bruiklener voorgenomen wijzigingen zoals opgenomen in **bijlage 2**.

Paraaf Ingebruikgever

Paraaf Bruiklener

13. Bruiklener zal vóór de ingangsdatum van deze bruikleenovereenkomst een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) om Ingebruikgever te vrijwaren voor kosten voortvloeiende uit schade aan het Ingebruikgegevene veroorzaakt door Bruiklener. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig is aangesproken door Ingebruikgever dient Ingebruikgever na beëindiging van deze bruikleenovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Bruiklener op te geven bankrekening uiterlijk één maand na het einde van deze bruikleenovereenkomst.
14. Bruiklener is aansprakelijk voor gedragingen in strijd met de artikelen van deze bruikleenovereenkomst, zowel van hemzelf als van degenen die door hem tot het Ingebruikgegevene worden toegelaten.
15. Aan Ingebruikgever is niet bekend dat in, op of aan het Ingebruikgegevene een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze bruikleenovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Ingebruikgever met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Ingebruikgegevene ten tijde van het tekenen van deze bruikleenovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Ingebruikgever dat er geen verontreiniging aanwezig is.
16. Bruiklener zal Ingebruikgever en de door hem aan te wijzen derden desgevraagd binnen een redelijke termijn toegang verlenen tot het Ingebruikgegevene, met dien verstande dat zij de overlast voor Bruiklener tot een minimum zullen beperken.
17. Indien één der partijen in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge deze bruikleenovereenkomst op hem rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen genomen moeten worden, komen alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de nalatige partij.
18. Tot nader order treedt voor Ingebruikgever als beheerder op Gemeentelijk Vastgoed, tel. 020-2544000.
19. Partijen bevestigen en accepteren dat het bepaalde in de Integriteitsclausule van 28 maart 2017 van toepassing is (**bijlage 3**), een en ander zoals geduid en ingevuld in de Contractbrief zoals opgenomen in **bijlage 4**.

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud,

Amsterdam, 2026

Amsterdam, 2026

Paraaf Ingebruikgever

Paraaf Bruiklener

.....
(handtekening Ingebruikgever)

.....
(handtekening Bruiklener)

Gemeente Amsterdam,
Gemeentelijk Vastgoed

Ketjen Netherlands B.V.

N. El Mourabiti
Directeur Gemeentelijk Vastgoed

A. Quist
Directeur

Bijlagen:

1. Plattegrond (nog niet aanwezig)
2. Voorgenomen wijzigingen aan het Ingebruikgegevene
3. Integriteitsclausule
4. Contractbrief bij Integriteitsclausule

Paraaf Ingebruikgever

Paraaf Bruiklener

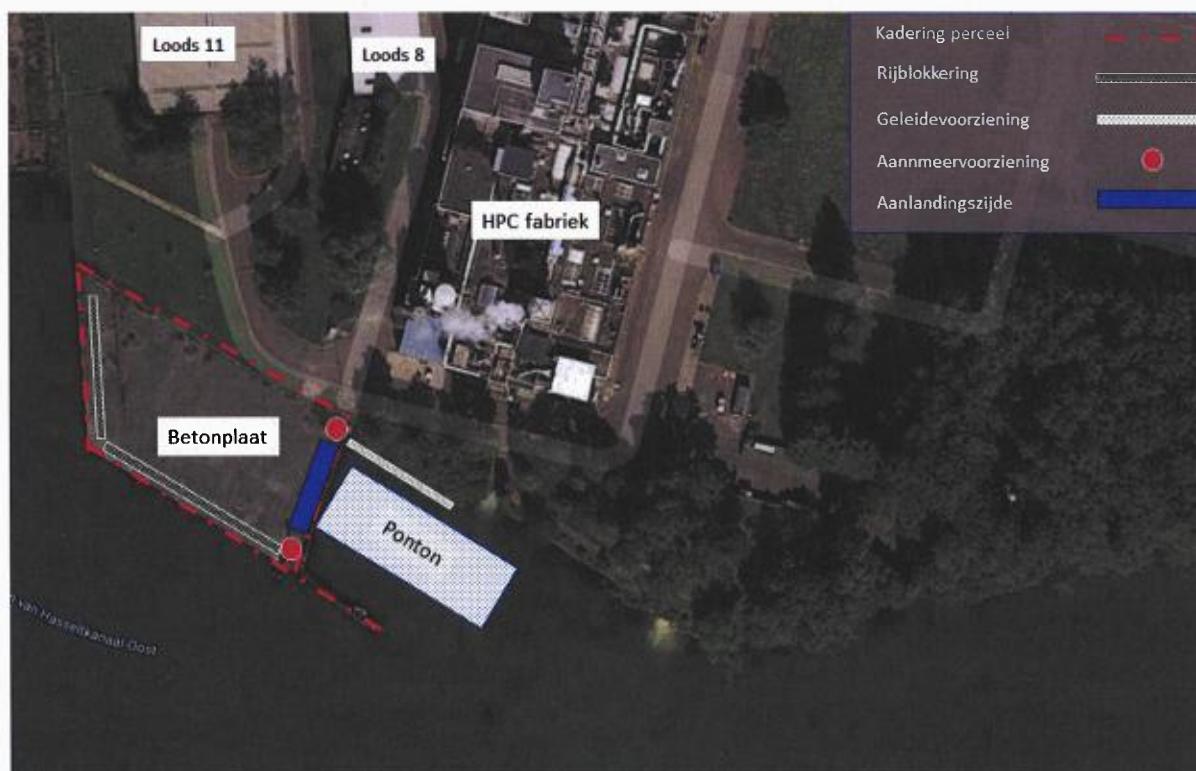
G

[Handwritten signature]

Bijlage 1 bij Bruikleenovereenkomst

Het voor het transport over water benodigde perceel grond met betonplaat betreft een gedeelte van het perceel grond met betonplaat en de daaraan fysiek verbonden geleidingswerken en aanmeervoorzieningen, gelegen nabij Johan van Hasseltkanaal Oost (ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K nummer 9555.

Dit is aangegeven in onderstaande weergave en wordt begrensd door de rode omlijning.



A

15/12

Transport over water

Voorgenomen wijzigingen van het Ingebruikgegevene

Datum: 3 februari 2026
Auteur: Ketjen Engineering Services

Voorgenomen wijzigingen aan het Ingebruikgegevene

Ketjen beoogt een pilot voor het transport over water van haar eindproducten en niet ADR-geclassificeerde grondstoffen. Ketjen wil hiertoe gebruik maken van een deel van een perceel grond in eigendom van de Gemeente en de hierbinnen gelegen betonnen plaat op fundatie, gelegen in de directe nabijheid van de HPC en FCC fabriek.

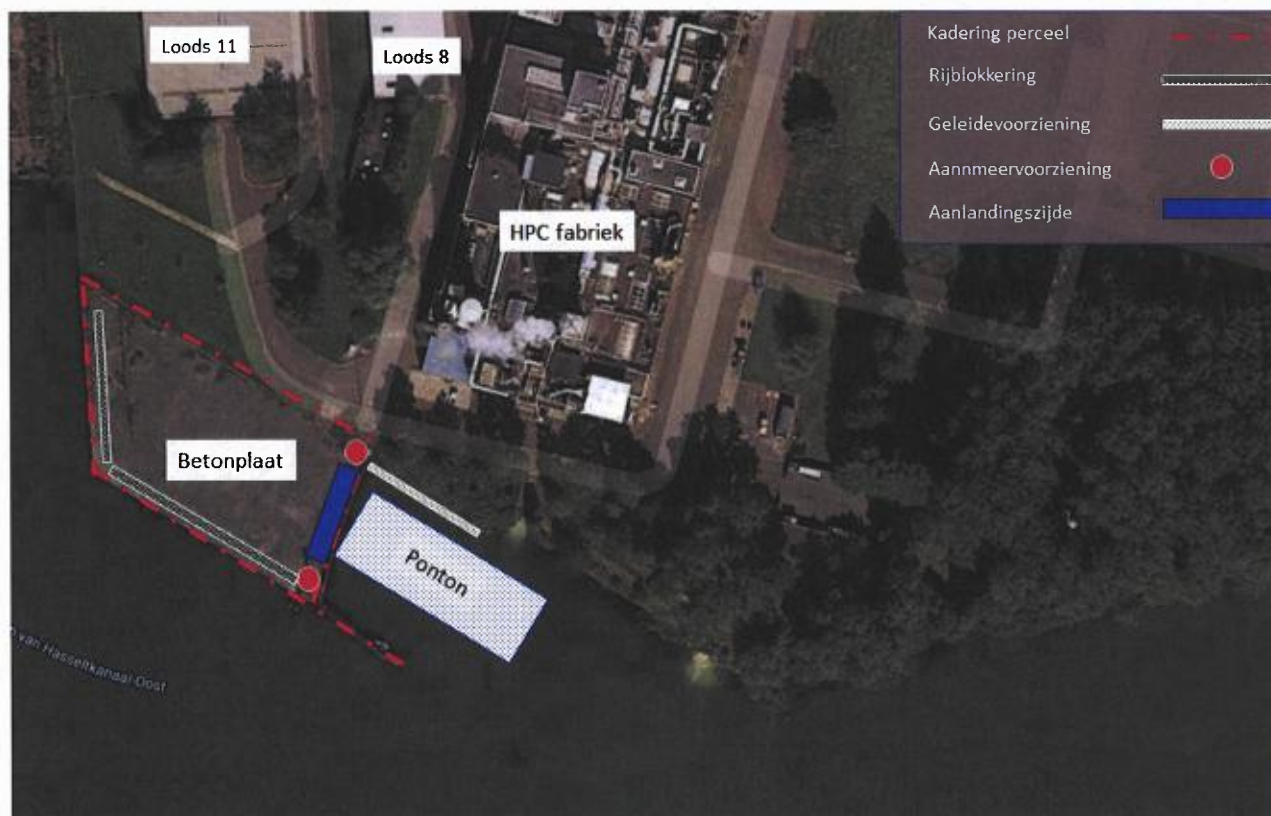
Binnen het perceel is een betonnen plaat gelegen die rust op een (betonnen) fundatie. Ketjen beoogt via de aangepaste betonnen plaat de tijdelijke verlading te realiseren.

Op grond van de huidige stand van zaken zijn hiervoor de navolgende wijzigingen voorzien met betrekking tot de betonnen plaat, evenals wijzigingen van waterwerken om en nabij de plaat:

- De betonnen plaat zal aan de randen voorzien worden van opstaande randen (rijblokkering). Tevens zal de betonnen plaat voorzien worden van een hekwerk rondom.
- De aanlandingszijde van de betonnen plaat zal voorzien worden van een te openen (schuif)hekwerk en stootkussen. Tevens zal de betonnen plaat aan deze zijde voorzien worden van bolders t.b.v. de aanmering van het duwponton. Het ponton wordt tevens aangemeerd aan de bestaande aanmeerpaal in het IJ.
- Het reeds bestaande geleidingswerk zal hersteld / opgeknapt worden. Aanvullend zal aan de IJ oeverzijde een nieuw geleidingswerk geplaatst worden. Er wordt tevens gebruik gemaakt van de bestaande paal in het IJ.
- Om de toegang tot de betonnen plaat vanaf het bedrijfsterrein te verbeteren zal een deel van het naastliggende bedrijfsterrein worden verhard met stelconplaten.
- Maatregelen ter versterking van de betonnen plaat en haar fundatie om deze (weer) geschikt te maken voor het beoogde doel.

De omvang van laatstgenoemde wijzigingen is afhankelijk van een nog uit te voeren inspectie waarmee de integriteit van de betonnen plaat en haar fundatie wordt vastgesteld in het licht van de beoogde functie.

Zie hieronder ter illustratie een bovenaanzicht:



Figuur 1: bovenaanzicht verladerslokatie Ketjen

BIJLAGE 8 – INTEGRITEITSCLAUSULE EN CONTRACTBRIEF

Q



Bijlage 8 bij de Vaststellingsovereenkomst

Contractbrief met betrekking tot de integriteitsclausule

Onderdeel van de vaststellingsovereenkomst tussen Ketjen Netherlands B.V. (hierna: **Ketjen**) en de gemeente Amsterdam (hierna: **Gemeente**) d.d. 18 februari 2026 inclusief alle daartoe behorende bijlagen (hierna: de **Overeenkomst**) is de Integriteitsclausule die de Gemeente conform de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) opneemt in alle overeenkomsten, waaronder in dit kader alle privaatrechtelijke rechtshandelingen van de Gemeente worden verstaan.

Door ondertekening van deze Contractbrief, accepteren Ketjen en de Gemeente het bepaalde in de Integriteitsclausule d.d. 28 maart 2017 zoals ingevuld door deze Contractbrief.

Met betrekking tot de toepassing en reikwijdte van de BIO en de Integriteitsclausule hebben de Gemeente en Ketjen het volgende afgesproken:

1. Eén van de doelen van de BIO is dat de Gemeente op basis hiervan een open en eerlijk gesprek over integriteitsincidenten met partijen kan voeren. Uitgangspunt van de Gemeente is dat de partij met wie zij zaken doet integer is. Net zoals die partij mag uitgaan van de integriteit van de Gemeente. De Gemeente gaat ervan uit dat partijen eventuele integriteitsincidenten vrijwillig of op verzoek van de Gemeente melden.
2. De juridische mogelijkheden die de Gemeente op grond van de BIO en Integriteitsclausule heeft om de Overeenkomst op te schorten of te beëindigen, zijn een 'ultimum remedium'. De Gemeente is gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zal deze beginselen dus ook bij de toepassing van de BIO en de Integriteitsclausule in acht nemen. Zo zal er in het geval van een integriteitsincident altijd een proportionaliteitsafweging worden gemaakt (artikel 12 Integriteitsclausule). De maatregel die de Gemeente neemt naar aanleiding van een geconstateerd integriteitsrisico moet in verhouding staan tot de ernst van het integriteitsrisico in kwestie (artikel 2 lid 6 BIO). Afgewogen wordt onder andere of een bepaalde gedraging (nog steeds) kan worden tegengeworpen of dat dit door tijdsverloop of door het door de partij nemen van passende maatregelen niet meer gepast is. In het geval van een integriteitsincident zal in ieder geval hoor en wederhoor plaatsvinden (artikel 2 lid 7 BIO). De partij zal in de gelegenheid worden gesteld een reactie te geven op de bevindingen van de Gemeente voordat de Gemeente een beslissing neemt naar aanleiding van het integriteitsincident. De partij wordt daarbij ook in de gelegenheid gesteld op het voorgenomen besluit van de Gemeente te reageren en eventueel door middel van het nemen van adequate maatregelen ten aanzien van het geconstateerde integriteitsrisico aan te tonen dat het integriteitsrisico voor de gemeente is afgenomen.
3. Ketjen verklaart naar beste weten, conform artikel 3 van de Integriteitsclausule, dat zij geen kennis heeft van Integriteitsrisico's die op aan Ketjen gelieerde partijen van toepassing zijn. Met gelieerde partijen wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend bedoeld personen of partijen die aan Ketjen worden geacht gelieerd te zijn, waarmee partijen bedoelen de personen of partijen:
 - a. die de huidige bestuurders van Ketjen zijn,
 - b. die formele leidinggevenden van Ketjen zijn of niet als leidinggevenden zijn opgevoerd maar dat indirect feitelijk wel zijn, waarmee partijen bedoelen (de leden van) het site operationeel team van Ketjen,



- c. die over Ketjen zeggenschap hebben, te weten op dit moment en volgens de huidige structuur Ketjen Netherlands Holdings B.V. en Ketjen Corporation;
- d. die anderszins in een zakelijk samenwerkingsverband tot Ketjen staan, waarmee bijvoorbeeld sleutelpersoneel, verstrekkers van een lening, investeerders en onderaannemers worden bedoeld.

Onder gelieerde partijen worden niet verstaan klanten, leveranciers en opdrachtnemers van Ketjen die geen directe dan wel een ondergeschikte rol hebben in het bedrijfsproces van Ketjen en/of waarmee Ketjen geen langdurig samenwerkingsverband is aangegaan.

- 4. Met 'het onderwerp zijn van een strafrechtelijk onderzoek' en het 'instellen van strafvervolgning' door de bevoegde autoriteiten zoals vermeld in artikelen 2 onder b), 6 en 11 wordt verstaan de beslissing van het Openbaar Ministerie c.q. de Officier van Justitie tot het instellen van strafvervolgning door het uitbrengen van een dagvaarding ter terechtzitting of enige andere wijze waarop het Openbaar Ministerie c.q. de Officier van Justitie formeel kennis geeft van het instellen van strafvervolgning.
- 5. Het bepaalde in artikel 9 ziet alleen op door Ketjen te betrekken derde partijen in de uitvoering van de Overeenkomst.
- 6. In haar bedrijfsvoering hanteert Ketjen haar 'Supplier Code of Conduct'.¹
- 7. De Gemeente is ermee bekend dat KPS Capital Partners (indirect) een meerderheidsbelang krijgt in Ketjen. Ketjen verklaart dat door deze aandelenoverdracht geen wijziging plaatsvindt in de contractspartij bij de VSO.
- 8. De Integriteitsclause, BIO en deze Contractbrief is van toepassing tot 1 juli 2030 dan wel, indien later, de datum waarop Ketjen de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading in gebruik heeft genomen.

¹ Zie de website van Ketjen, <www.ketjen.com/sites/default/files/2025-02/suppliercodeofconduct-red.pdf>.



Artikel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. KETJEN NETHERLANDS B.V. verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart 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. KETJEN NETHERLANDS B.V. verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

- a) het door KETJEN NETHERLANDS B.V. 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 KETJEN NETHERLANDS B.V. strafvervolgning is ingesteld;
- c) het door KETJEN NETHERLANDS B.V. niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3. KETJEN NETHERLANDS B.V. verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan KETJEN NETHERLANDS B.V. gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan KETJEN NETHERLANDS B.V. indien zij:

- direct of indirect leiding aan KETJEN NETHERLANDS B.V. geven;
- bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over KETJEN NETHERLANDS B.V. zeggenschap hebben;
- aan KETJEN NETHERLANDS B.V. vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot KETJEN NETHERLANDS B.V. staan;

4. KETJEN NETHERLANDS B.V. verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de 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 KETJEN NETHERLANDS B.V. 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. KETJEN NETHERLANDS B.V. zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra KETJEN NETHERLANDS B.V. kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen KETJEN NETHERLANDS B.V. of een aan KETJEN NETHERLANDS B.V. gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.

7. KETJEN NETHERLANDS B.V. meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van KETJEN NETHERLANDS B.V. 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 KETJEN NETHERLANDS B.V. gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van KETJEN NETHERLANDS B.V. nodig heeft, zal KETJEN NETHERLANDS B.V. deze op eerste verzoek verlenen.

9. De Gemeente heeft het recht om door KETJEN NETHERLANDS B.V. bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. KETJEN NETHERLANDS B.V. 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 KETJEN NETHERLANDS B.V. 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 KETJEN NETHERLANDS B.V. 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:

- KETJEN NETHERLANDS B.V. niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in het tweede bullit van dit lid;
- KETJEN NETHERLANDS B.V. of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO.
- KETJEN NETHERLANDS B.V. of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO.
- KETJEN NETHERLANDS B.V. of gelieerde partij 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 KETJEN NETHERLANDS B.V. 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 strafvervolgning tegen KETJEN NETHERLANDS B.V. of een aan KETJEN NETHERLANDS B.V. gelieerde partij is ingesteld.
- KETJEN NETHERLANDS B.V. niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- KETJEN NETHERLANDS B.V. 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 KETJEN NETHERLANDS B.V. of een aan KETJEN NETHERLANDS B.V. 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. 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

9

10

proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door KETJEN NETHERLANDS B.V..

13. Indien de gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt KETJEN NETHERLANDS B.V. onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van € X - zonder dat de gemeente enig verlies of schade hoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14. KETJEN NETHERLANDS B.V. vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.



BIJLAGE 9 – PROJECTFASERING

Projectfasering Ketjen engineering voor Bedrijfsgebonden Maatregelen EV

Datum: 9 februari 2026
Auteur: Ketjen Engineering Services



INHOUD

Algemene omschrijving engineering Bedrijfsgebonden Maatregelen EV	3
Projectfasering Bedrijfsgebonden Maatregelen EV	5
Bijlage 1 - Scope-omschrijving bedrijfsgebonden maatregelen.....	8
Bijlage 2 - Begroting Ketjen Class 3 (-10% / +30%)	10
Bijlage 3 - Overzicht operationele kosten	11

Algemene omschrijving engineering Bedrijfsgebonden Maatregelen EV

Deze Projectomschrijving is onderdeel van de door de Gemeente en Ketjen te sluiten vaststellingsovereenkomst (hierna te noemen: de "**Vaststellingsovereenkomst**"). Termen die in deze bijlage met een hoofdletter zijn aangeduid, hebben de betekenis die daaraan is gegeven in de Vaststellingsovereenkomst, tenzij anders aangegeven.

Op grond van de Vaststellingsovereenkomst zal Ketjen onder andere de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV treffen. De engineering van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV door Ketjen Netherlands B.V. te Amsterdam (verder 'Ketjen') wordt conform de op de datum van het sluiten van de Vaststellingsovereenkomst actuele versie van Engineering Standard APP-03-05 van Albemarle Corporation tot uitvoering gebracht. Dit project doorloopt onderstaande projectfasen:

ALBEMARLE Project Process		Estimate Classification Guide				Version: 1 Date: 8/29/2024	Reference: Basis of Estimate Guideline APP-03-05 FOR INSTRUCTIONS OR DEVELOPMENT OF ABB-BELCOR-BLL
BUSINESS PLANNING FEL-0	EVALUATE FEL-1	SELECT FEL-2	DEFINE FEL-3	EXECUTE	OPERATION		
Objective	Establish likely commerciality of the opportunity Identify development options	Evaluate a robust range of development options with a robust evaluation Model	Fully define selected option Develop definitive execution plan, cost estimate, schedule and forecast for Final Investment Decision (FID)	Complete design, procurement, fabrication, construction, and pre-commissioning activities Commence production	Monitor operating performance vs. Sanction case Evaluate & optimize performance		
Major Decisions	What options will be considered in Select How options will be evaluated Proceed to Select	Choose the best development option Align on the execution strategy and scope to be accomplished in Define Proceed to Define	Agree on the project performance forecast (cost, schedule, and production) and execution strategy Order Long Leads Proceed to Execute	Production start-up Handover to Operation	Project review and closure		
Level of Effort	0.5% to 1% TIC	1% to 2% TIC	2% to 5% TIC	90% = TIC 40% = 55% Engr & Proct 35% = 45% Construction	1% to 2% TIC		
Estimate Accuracy	Class 5 (-20% to +100%)	Class 4 (-15% to +50%)	Class 3 (-10% to +30%)	Class 2 (-5% to +20%)			
Estimating Methodology	Curve estimating, scaling of analogous projects	Factored estimates, analogous estimates, early estimating programs	Quotes on engineered equipment, discipline cost metrics, estimating programs	Bid tabs on equipment, priced bulk materials, discipline cost metrics, estimating programs			
Schedule Quality	Level 1: (AACE: 3TR-06) High-Level Schedule with key milestones & activities depicting the entire timeline of the project Typically 10-15 activities in bar chart format	Level 2: (AACE: 3TR-06) Integrates scope of work for the Owner & Contractors. It fixes all major start & completion dates Typically 40-200 activity logic network	Level 3: (AACE: 3TR-06) The schedule shall reflect interfaces/integration between all workgroups involved in the Execute Stage and detail to identify critical activities. Must be fully resource loaded Typically >1000 activity logic network	Level 4: (AACE: 3TR-06) Communicate the production of work packages at deliverable level. It shall interface key elements that drive completion of work scope activities Typically highly detailed logic network and associated database			
Level of Engineering	Preliminary, Conceptual Engineering is completed with various options	Engineering studies are completed to evaluate and select preferred option	Basic Engineering is completed (FD) and the scope is frozen	Detail Engineering is completed and issued for Construction (FC)	Complete as-built documentation and publish final project job data books		
Project Management	Preliminary Project Execution, HSSE, Quality, Controls, Procurement, Risk Management & Communication Plan are developed	Project Plans are updated for preferred option with more detail Preliminary Commissioning & Startup Plans are developed	All Project plans are finalized with sufficient detail to take the project through Execute and Operate stages Peer Review conducted	Project plans are strictly adhered to throughout project execute stage Project controls are in place to manage and control deviations	Project is completed per the scope and closed out		

Projectfaseringen (Engineering Standard APP-03-05)

Door ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst is het definitieve management besluit genomen dat Ketjen de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en de Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag zal gaan uitvoeren.

Ketjen zal de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag uitvoeren conform de in deze Projectfasering beschreven projectfasen en planning.

In de evaluatiefase ('Evaluate') van het project wordt de business opportunity / het projectidee beoordeeld en worden verschillende ontwikkelopties onderzocht en geëvalueerd.

In de selectiefase ('Select') van het project wordt de meest veelbelovende ontwikkeloptie geselecteerd voor verdere uitwerking in de definitiefase ('Define'). In de definitiefase worden de uitgangspunten van het project vastgelegd en uitgewerkt tot een basis procesontwerp.

In de uitvoeringsfase ('Execute') vindt de verdere detaillering van het procesontwerp plaats door de verschillende betrokken vakdisciplines en wordt het ontwerp tot uitvoering gebracht (gebouwd) en bedrijfsklaar geïnstalleerd in de fabriek.

Na het testen van de functionaliteit van de installatie ('Commissioning') en opstarten van de installatie ('Start-up') wordt de installatie overgedragen aan de productie en regulier in bedrijf genomen ('Operation').

Projectfasering Bedrijfsgebonden Maatregelen EV

Definitiefase

In de loop van de definitiefase ('Define') is voldoende informatie voorhanden om de vereiste Omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b Omgevingswet te kunnen aanvragen, alsook (voor zover nodig) een Omgevingsvergunning voor een (B)OPA. Een QRA ('Kwantitatieve Risico Analyse') die het effect van de voorgestelde Bedrijfsgebonden Maatregelen EV (het project) op het externe veiligheidsrisico van Ketjen beschrijft, maakt deel uit van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.

Ketjen zal zich inspannen om in goede samenspraak met de Omgevingsdienst voortvarend te komen tot een (of meer) ontvankelijke aanvraag (aanvragen) voor de vereiste Omgevingsvergunning(en) voor een milieubelastende activiteit voor de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV (op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b Omgevingswet). De Gemeente mag aan deze gesprekken tussen Ketjen en de Omgevingsdienst deelnemen.

1. Ketjen zal **uiterlijk op 1 oktober 2026** een naar haar oordeel volledige aanvraag indienen voor de vereiste Omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit ten behoeve van de realisatie van in ieder geval de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag, en een afschrift van deze aanvraag (inclusief QRA en onderliggende PSU-files/oplegnotitie) aan de Gemeente toesturen. Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag zal Ketjen de concept aanvraag met de Gemeente delen.

Indien uit de vooroverleggen met de Omgevingsdienst blijkt dat Ketjen ter voorkoming van vertraging van de Omgevingsvergunning voor de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading beter twee separate aanvragen kan indienen voor de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en de Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag, zal Ketjen deze twee separate aanvragen uiterlijk op 1 oktober 2026 indienen.

2. Voor zover nodig, zal Ketjen tegelijkertijd met de indiening van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit, althans zo snel als redelijkerwijs mogelijk na deze indiening, een volledige aanvraag indienen voor een Omgevingsvergunning voor een (B)OPA ten behoeve van de realisatie van de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag.
3. Ketjen zal zo snel als redelijkerwijs mogelijk, naar verwachting tegen het einde van de definitiefase, een Class 3 begroting voor de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV opstellen. Deze Class 3 begroting heeft een nauwkeurigheid van ongeveer -10 tot +30%.

Na de opstelling van de Class 3 begroting legt Ketjen onderstaande projectdocumenten over aan de Gemeente ter goedkeuring van de gezamenlijke financiering van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV zoals opgenomen in de Vaststellingsovereenkomst:

- Projectomschrijving (scope) van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV (zie bijlage 1, aangevuld met een beschrijving voor zover een projectomschrijving niet is opgenomen in

de aanvraag voor de hiervoor bedoelde Omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit);

- Ketjen Class 3 begroting (zie bijlage 2); en
- Een overzicht van de operationele kosten (OPEX) over een periode van 5 jaar die het gevolg zijn van de implementatie van de Bedrijfsgebonden Maatregel(en) EV (zie bijlage 3).

Ketjen zal deze projectdocumenten rond 1 maart 2027* voorleggen aan de Gemeente.

De Gemeente beoordeelt binnen drie weken de voorgelegde projectdocumenten.

Uitvoeringsfase

5. De uitvoeringsfase ('Execute') van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV zal aanvangen nadat Ketjen (i) schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen van de Gemeente ten aanzien van de door Ketjen voorgelegde begroting en (ii) de benodigde Omgevingsvergunning(en) voor een milieubelastende activiteit onherroepelijk is/zijn geworden en (voor zover nodig) de Omgevingsvergunning(en) voor een (B)OPA is/zijn verleend. Ervan uitgaande dat de begroting van Ketjen tijdig door de Gemeente wordt goedgekeurd, en voor zover de benodigde Omgevingsvergunning(en) voor een milieubelastende activiteit en (voor zover nodig) de Omgevingsvergunning(en) voor een (B)OPA binnen negen maanden na aanvraag onherroepelijk zijn, zal de uitvoeringsfase van de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag rond 1 juli 2027* aanvangen.

Ketjen zal in het begin van de uitvoeringsfase ('Execute') van het project zo snel als redelijkerwijs mogelijk detailtekeningen (laten) opstellen en constructietechnische berekeningen (laten) uitvoeren ten behoeve van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit. Ketjen zal, nadat de vereiste constructietechnische tekeningen en -berekeningen beschikbaar zijn, een aanvraag indienen voor een Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit. Ketjen zal in samenspraak met de Gemeente de aanvraag voor de vereiste Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit voor de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV voortvarend opstellen.

6. Ketjen zal zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vijf maanden* nadat de uitvoeringsfase is aangevangen, een naar haar oordeel volledige aanvraag indienen voor de Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit.
7. Ketjen zal zo spoedig mogelijk starten met de daadwerkelijke realisatie (bouw) van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV nadat de benodigde Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en (voor zover nodig) de (B)OPA onherroepelijk zijn geworden. Indien tegen de in werking getreden (B)OPA bezwaar of beroep is ingesteld zal Ketjen op verzoek van de gemeente afweten of zij wil starten met de bouw voordat deze vergunning onherroepelijk is geworden.
8. Ketjen zal de uitvoeringsfase binnen 18 maanden* doorlopen en zal de Bedrijfsgebonden Maatregel Verlading en Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag uiterlijk op 1 januari 2029* in gebruik nemen.

Algemeen

Ketjen zal zich inspannen om de in deze Projectfasering opgenomen stappen voortvarend te doorlopen voor zover dit de bedrijfsvoering en belangen van Ketjen niet schaadt. Het staat Ketjen vrij om Rechtsmiddelen aan te wenden tegen (voorgenomen) besluiten van het bevoegde bestuursorgaan (waaronder de Omgevingsdienst en de Gemeente) waarmee Ketjen het niet eens is.

Vertragingen die buiten de invloedssfeer van Ketjen liggen (waaronder eventuele Rechtsmiddelen tegen (voorgenomen) besluiten van het bevoegde bestuursorgaan), kunnen niet aan haar worden toegerekend en kunnen leiden tot een verschuiving (naar achteren) van de data resp. verlenging van de perioden die zijn opgenomen in deze bijlage (aangegeven met een *). Het voorgaande geldt niet voor de datum van 1 oktober 2026 waarop Ketjen uiterlijk de aanvraag/aanvragen zal indienen voor de vereiste Omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit voor de Bedrijfsgebonden Maatregel Opslag en Bedrijfsgebonden Operationele Maatregel(en) Opslag.

Ketjen zal eventuele vertragingen zoveel mogelijk proberen te voorkomen en beperken, met dien verstande dat in geval van vertragingen die buiten de invloedssfeer van Ketjen liggen (waaronder eventuele Rechtsmiddelen tegen (voorgenomen) besluiten van het bevoegde bestuursorgaan), Ketjen geen versnellingsmaatregelen zal treffen die additionele kosten voor Ketjen met zich meebrengen (die buiten de voorgelegde en door de Gemeente goedgekeurde begroting vallen).

Ketjen zal aan de Gemeente eens per kwartaal een actuele planning overleggen over de voortgang van het project. Daarnaast zal Ketjen op verzoek van de Gemeente de op dat moment meest actuele planning aan de Gemeente verstrekken.



Bijlage 1 - Scope-omschrijving bedrijfsgebonden maatregelen

Ketjen		Ketjen Netherlands BV ENGINEERING SERVICES Amsterdam, The Netherlands		COST ESTIMATE PROJECT SCOPE ITEMS	
1. Project Title	<project name>			2. Date	dd-mm-yy
3. Sponsor	Catalysts - Manufacturing	4. Appr. Req. no.	1	5. Proj. no.	xxxx
Estimate no.	Class 3	Workorder no.		Site	ASD
Estimate Class Accuracy	-10% / +30%	Estimate no. - Rev. no.	01	Plant	HPC
PROJECT SCOPE ITEMS & REMARKS					
WW TECHNOLOGY					
Project Scope Items			Remarks		
PLANT TECHNOLOGY					
Project Scope Items			Remarks		
PROCESS DESIGN					
Project Scope Items			Remarks		
MECHANICAL					
Project Scope Items			Remarks		
CIVIL & STEEL					
Project Scope Items			Remarks		
E&I					
See Frontsheet E&I					
PROCESS AUTOMATION					
See Frontsheet Process Automation					
SAFETY					
Project Scope Items			Remarks		
PROJECT PURCHASING					
Project Scope Items			Remarks		
PROJECT ADMINISTRATION					
Project Scope Items			Remarks		
PROJECT MANAGEMENT					
See Frontsheet Project management					
ALBEMARLE NON ENGINEERING					
Project Scope Items			Remarks		
ALBEMARLE ENGINEERING					
Project Scope Items			Remarks		
CONTRACT ENGINEERING					
Project Scope Items			Remarks		

NON PROCESS EQUIPMENT	
Project Scope Items	Remarks
SPARE PARTS	
Project Scope Items	Remarks
EQUIPMENT RENTAL	
Project Scope Items	Remarks
INFRA STRUCTURES	
Project Scope Items	Remarks
SITE PREPARATION	
Project Scope Items	Remarks
TEMPORARY PRODUCTION FACILITIES	
Project Scope Items	Remarks
OPERATIONS	
Project Scope Items	Remarks
CATALYSTS & CHEMICALS	
Project Scope Items	Remarks
COMMISSIONING & START-UP	
Project Scope Items	Remarks

Bijlage 2 - Begroting Ketjen Class 3 (-10% / +30%)

Samenvatting van een Ketjen Class 3 begroting met deelposten.

Ketjen		Ketjen Netherlands BV ENGINEERING SERVICES Amsterdam, The Netherlands		PROJECT ESTIMATE SUMMARY	
1. Project Title	<project name>	2. Date	dd-mm-yy	3. Sponsor	Catalysts - Manufacturing
4. Appr. Req. no.	1	5. Proj. no.	xxxx	Estimate Class	Class 3
Workorder no.		Site	ASD	Estimate Class Accuracy	-10% / +30%
Estimate no. - Revision no.	01	Plant	HPC		
PROJECT ESTIMATE SUMMARY					
Fixed capital	No. of pieces:	Labor	Subcontracts	Material	Total
Process Equipment	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Equipment Setting		0.00	0.00	0.00	0.00
Piping		0.00	0.00	0.00	0.00
Sheet Metal & Ductwork		0.00	0.00	0.00	0.00
Insulation		0.00	0.00	0.00	0.00
Civil		0.00	0.00	0.00	0.00
Structural Steel		0.00	0.00	0.00	0.00
Buildings / Architectural		0.00	0.00	0.00	0.00
Instruments		0.00	0.00	0.00	0.00
Electrical equipment		0.00	0.00	0.00	0.00
Process Automation hardware		0.00	0.00	0.00	0.00
Electrical & Instrum installation		0.00	0.00	0.00	0.00
Infra Structures		0.00	0.00	0.00	0.00
Site Preparation		0.00	0.00	0.00	0.00
Temporary Construction Facilities		0.00	0.00	0.00	0.00
Non Process Equipment		0.00	0.00	0.00	0.00
Plant Furnishings		0.00	0.00	0.00	0.00
Equipment Rental		0.00	0.00	0.00	0.00
Construction Management		0.00	0.00	0.00	0.00
Alb Process Design		0.00	0.00	0.00	0.00
Alb Engineering Design		0.00	0.00	0.00	0.00
Contract Process Design		0.00	0.00	0.00	0.00
Contract Engineering Design		0.00	0.00	0.00	0.00
Albemarle Non Engineering		0.00	0.00	0.00	0.00
Travel & Living		0.00	0.00	0.00	0.00
Commissioning		0.00	0.00	0.00	0.00
Estimating Contingency		0.00	0.00	0.00	0.00
Escalation		0.00	0.00	0.00	0.00
Unitemized Reserve		0.00	0.00	0.00	0.00
Itemized Reserve		0.00	0.00	0.00	0.00
Fixed Capital Total		0.00 k€	0.00 k€	0.00 k€	0.00 k€
Expenses					
Operations (Demolition, etc.)		0.00	0.00	0.00	0.00
Start-up		0.00	0.00	0.00	0.00
Expense Total		0.00 k€	0.00 k€	0.00 k€	0.00 k€
Other					
Catalysts & Start-Up Chem - Capital		0.00	0.00	0.00	0.00
Spare Parts - Capital		0.00	0.00	0.00	0.00
Stores Inventory - Capital		0.00	0.00	0.00	0.00
Other Total		0.00 k€	0.00 k€	0.00 k€	0.00 k€
Project Total		0.00 k€	0.00 k€	0.00 k€	0.00 k€
Less Appropriations to Date					
Total Amount This Request					
Average Fixed Asset Live	years	xx	Expected Business Live	years	xx
Note: An analysis of specific asset life is prepared by Engineering. This analysis considers retired asset live and a technical review of the specific equipment purchased, their materials of construction, severity of unit operations and expected plant maintenance programs to determine a reasonable asset life. The proposed asset life is then approved by Manufacturing and Business.					
Person Responsible for Successful execution of this Project: Name: X. Xox Date: dd-mm-yy					
Project exchange rate (USD to Euro): mm-yy 1.00000					

Bijlage 3 - Overzicht operationele kosten

Indien de investeringen in Bedrijfsgebonden Maatregelen EV extra operationele kosten, ook wel OPEX (*Operationele Expenditures*) genoemd, met zich meebrengen in de operationele fase van het project (d.w.z. na de inbedrijfstelling), dan zullen deze inzichtelijk gemaakt worden voor een periode van vijf jaar vanaf het moment van oplevering van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV, tezamen met de berekeningen die hieraan ten grondslag liggen.

Onder extra operationele kosten worden verstaan terugkerende uitgaven die nodig zijn om de normale dagelijkse activiteiten van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV te onderhouden en te draaien, waaronder:

- Extra personele kosten voor het opereren van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV;
- Extra kosten voor inspectie en onderhoud van de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV;
- Extra kosten ten aanzien van nutsvoorzieningen benodigd voor de Bedrijfsgebonden Maatregelen EV.

BIJLAGE 10 – PROGRAMMA VAN EISEN

Uitgangspunten Bedrijfsgebonden Maatregel EV

Documentnr.: 25-QHSE-148, rev. 2.0
Datum: 20 augustus 2025
Auteur: Ketjen Engineering Services

Inleiding

Deze Uitgangspunten zijn onderdeel van de door de Gemeente en Ketjen te sluiten vaststellingsovereenkomst (hierna te noemen: de "**Vaststellingsovereenkomst**"). Termen die in deze bijlage met een hoofdletter zijn aangeduid, hebben de betekenis die daaraan is gegeven in de Vaststellingsovereenkomst, tenzij anders aangegeven.

Ketjen maakt in haar bedrijfsvoering van de HPC fabriek gebruik van poedervormige, inhaaleerbare, grondstoffen (zouten) die een gevaar kunnen vormen voor de (directe) omgeving indien deze stoffen bij een incident ongecontroleerd vrijkomen in de omgeving en door omstanders worden ingeademd. Deze grondstoffen zijn niet brandbaar of explosief.

Het verantwoord omgaan met deze stoffen en daarmee het voorkomen van incidenten is in hoofdzaak bepalend voor de (externe) veiligheid in de (directe) omgeving van Ketjen (omgevingsveiligheid). Ketjen hanteert een hoge veiligheidsstandaard bij de omgang met gevaarlijke stoffen.

Om te waarborgen dat de bedrijfsvoering van Ketjen en de ontwikkeling van het Hamerkwartier elkaar niet belemmeren, zal Ketjen een aanvullende Bedrijfsgebonden Maatregel EV nemen in haar bedrijfsvoering.

Doel en uitgangspunten Bedrijfsgebonden Maatregel EV

Doel

Om de kans op verspreiding van poedervormige, inhaleerbare, toxische stoffen bij een incident bij de verlading en opslag nog verder terug te brengen zal Ketjen deze verladingen in de toekomst inpandig uitvoeren en worden zo nodig wijzigingen of aanvullende maatregelen doorgevoerd in de opslag van deze stoffen.

Bij een inpandige verlading wordt de verspreiding van genoemde stoffen bij een incident naar de directe omgeving zo goed als volledig uitgesloten, mits de inpandige voorziening(en) en de verlading aan een aantal eisen voldoen.

Uitgangspunten

Het projectteam van Ketjen werkt onder meer op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Constructief dient het gebouw waarbinnen de verlading plaatsvindt zo gerealiseerd te worden dat verspreiding van genoemde stoffen ten gevolge van een inpandig incident wordt geminimaliseerd. Hiertoe worden onder meer de standaard constructie-eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) gehanteerd.
- De verlading en opslag van genoemde stoffen dient op een arbeidshygiënisch- en veiligheidsverantwoorde wijze plaats te vinden. De werkomstandigheden dienen op grond van de Arbeidsomstandighedenwet toelaatbaar te zijn.
- Eventuele aanvullende emissiepunten (bijvoorbeeld t.g.v. de ventilatie van de inpandige ruimte) dienen te zijn voorzien van de beste beschikbare technieken.
- Transport via buitengelegen leidingen zal zo mogelijk worden geminimaliseerd.
- Toezicht op de losactiviteiten en de mogelijkheid om deze effectief te stoppen (noodstop) moet aanwezig zijn.
- De verlading vindt alleen plaats als de deuren van het gebouw gesloten zijn, door getraind personeel en nadat de vereiste veiligheidscontroles hebben plaatsgevonden.
- Een interne brand mag geen bron zijn van de verspreiding van genoemde stoffen naar de omgeving. Als naburig een brand optreedt tijdens het lossen dan moet de losactiviteit direct stilgelegd worden en zo mogelijk dient de stof van de brandhaard verwijderd te worden.
- De verkeersbewegingen om het gebouw in of uit te rijden, mogen geen extra risico veroorzaken voor het verkeer binnen de inrichting en nabij de processen.

BIJLAGE 11 – INDICATIEVE KOSTENSCHATTING

Indicatieve kostenschatting Bedrijfsgebonden Maatregelen

Documentnr.: 25-QHSE-148, rev. 2.0
Datum: 20 augustus 2025
Auteur: Ketjen Engineering Services

INHOUD

Inleiding.....	3
Indicatieve kostenschatting Bedrijfsgebonden Maatregel EV	4
Doel van optionele, BBT+ Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid	5
Indicatieve kostenschatting optionele Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid	5
Indicatieve totale kosten BBT+ maatregelen	6

Inleiding

Deze Indicatieve kosteninschatting is onderdeel van de door de Gemeente en Ketjen te sluiten vaststellingsovereenkomst (hierna te noemen: de "**Vaststellingsovereenkomst**"). Termen die in deze bijlage met een hoofdletter zijn aangeduid, hebben de betekenis die daaraan is gegeven in de Vaststellingsovereenkomst, tenzij anders aangegeven.

Ketjen maakt in haar bedrijfsvoering van de HPC fabriek gebruik van poedervormige, inhaleerbare, grondstoffen (zouten) die een gevaar kunnen vormen voor de (directe) omgeving indien deze stoffen bij een incident ongecontroleerd vrijkomen in de omgeving en door omstanders worden ingeademd. Deze grondstoffen zijn niet brandbaar of explosief.

Het verantwoord omgaan met deze stoffen en daarmee het voorkomen van incidenten is in hoofdzaak bepalend voor de (externe) veiligheid in de (directe) omgeving van Ketjen (omgevingsveiligheid). Ketjen hanteert een hoge veiligheidsstandaard bij de omgang met gevaarlijke stoffen.

Om te waarborgen dat de bedrijfsvoering van Ketjen en de ontwikkeling van het Hamerkwartier elkaar niet belemmeren, zal Ketjen de Bedrijfsgebonden Maatregel EV in aanvulling op de beste beschikbare technieken nemen in haar bedrijfsvoering.

In overleg met de Gemeente kunnen bovendien optioneel, Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid genomen worden in aanvulling op de beste beschikbare technieken (zoals gedefinieerd in de bijlage bij de Omgevingswet) om (piek)geluidsemissies naar de omgeving te monitoren en te reduceren. Deze optionele maatregelen kunnen het woon- en leefklimaat in de omgeving van de bedrijfslocatie van Ketjen ten goede komen.

Indicatieve kostenschatting Bedrijfsgebonden Maatregel EV

Ketjen heeft op verzoek van de Gemeente een indicatieve kostenschatting gemaakt voor de implementatie van de Bedrijfsgebonden Maatregel EV.

De werkelijke kostenverdeling, evenals het werkelijke, totale investeringsbedrag van de Bedrijfsgebonden Maatregel EV kunnen afwijken van de indicatieve kostenschatting. Derhalve kunnen geen rechten worden ontleend aan deze opgave.

De indicatieve kostenschatting voor de Bedrijfsgebonden Maatregel EV zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Bedrijfsgebonden Maatregel EV (omgevingsveiligheid)

Post	Indicatieve kosten [miljoen Euro]
Preproject kosten	0,1
Apparatuur en materialen	1,8
Inpandige voorziening/ opslag	1,7
Detailed engineering	0,4
Engineering extern	0,8
Constructie	1,1
Onvoorzien	1,1
Operationele kosten (5 jaar)	0,5
Totaal	7,5

Doel van optionele BBT+ Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid

Doel

De geluidsbelasting op de woningen in het Hamerkwartier voldoet aan de vigerende geluidsregelgeving en is daarmee wettelijk toegestaan. (Piek)geluid van nog nader te identificeren geluidsbronnen kunnen evenwel in de praktijk toch aanleiding geven tot geluidshinder en geluidsklachten. In de Vaststellingsovereenkomst spreken de Gemeente en Ketjen af dat Ketjen overweegt om BBT+ maatregelen ten aanzien van (piek)geluid te nemen ten gunste van het woon- en leefklimaat in het Hamerkwartier.

Optionele Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid

Deze maatregelen kunnen bestaan uit:

- een intern geluidsmonitoringsysteem voor de bedrijfslocatie van Ketjen
- de optionele reductie van (piek)geluidsemissies van een beperkt aantal (piek)geluidsbronnen, zoals geluidsisolerende maatregelen bij de bron of afschermende maatregelen bij een of meerdere bronnen.

Indicatieve kostenschatting optionele Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid

Ketjen heeft op verzoek van de Gemeente een indicatieve kostenschatting gemaakt voor de implementatie van bovengenoemde BBT+ Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid.

De werkelijke kostenverdeling, evenals het werkelijke totale investeringsbedrag van de maatregelen kunnen afwijken van de indicatieve kostenschatting. Derhalve kunnen geen rechten worden ontleend aan deze opgave.

De indicatieve kostschatting voor optionele, BBT+ Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Bedrijfsgebonden Maatregelen Geluid

Post	Indicatieve kosten [miljoen Euro]
Geluidsisolatie of -afscherming	1,5
Monitoringsysteem geluidsemissie	0,3
Totaal	1,8

Indicatieve totale kosten Bedrijfsgebonden maatregelen

Op basis van bovengenoemde indicatieve kostenschattingen is door Ketjen een totaalbedrag voorzien voor de implementatie van de Bedrijfsgebonden Maatregelen van **9,3 miljoen Euro**. Een Class 3 begroting (-10/+30%) is beschikbaar aan het einde van de definitiefase van elke van de projecten die noodzakelijk zijn voor de implementatie van de Bedrijfsgebonden Maatregel.

BIJLAGE 12 – TAUW MEMO

Datum 20 november 2025
Kenmerk N002-1296842DPO-V04-dpo-NL

Situatie externe veiligheid Ketjen en Hamerkwartier met bedrijfsgebonden maatregelen

1 Inleiding

1.1 Over de inrichting

Ketjen Netherlands B.V., gelegen aan de Nieuwendammerkade 1-3 te Amsterdam (hierna: Ketjen), houdt zich bezig met productie en onderzoek naar katalysatoren voor de petrochemische industrie. Deze katalysatoren worden gebruikt voor de productie van hoogwaardige (bio) transportbrandstoffen zoals benzine, (bio)diesel en (bio)kerosine uit aardolie en bio-oliën. Ketjen is een Seveso-inrichting. Dit betekent dat door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in hoeveelheden boven een bepaalde drempelwaarde, de Europese Seveso-richtlijn van toepassing is en dat het bedrijf als hogedrempelinrichting moet beschikken over een actueel Veiligheidsrapport (VR). Onderdeel van het VR is onder andere de kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

1.2 Aanleiding en doelstelling voorliggende notitie

In relatie tot de beoogde ontwikkeling van het Hamerkwartier is Ketjen in overleg met de gemeente Amsterdam. Hierbij gaat het onder andere om de externe veiligheidsrisico's vanuit Ketjen die een effect kunnen hebben op de omgeving. Bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier in de directe omgeving van Ketjen is in beginsel sprake van een toename van het externe veiligheidsrisico. Dit wordt veroorzaakt door een toename van de populatie binnen dit gebied als gevolg van extra woningen, kantoor- en bedrijfsruimte (huidige populatie Hamerkwartier, in de toekomst meer dan 6.700 woningen), waardoor een grotere hoeveelheid mensen blootgesteld zou kunnen worden aan een extern veiligheidsrisico.

Om knelpunten en risico's voor de toekomstige populatie in het Hamerkwartier alsook voor de bedrijfsvoering van Ketjen te voorkomen, is de mogelijkheid onderzocht om aanvullend bronmaatregelen te nemen op het gebied van externe veiligheid bij Ketjen. In de voorliggende notitie zijn deze maatregelen nader uitgewerkt en aan de hand van voorbeeldberekeningen is de effectiviteit bepaald.



2 Externe veiligheid in de actuele situatie

Ketjen beschikt over een QRA waarin de externe veiligheidsrisico's van de actuele bedrijfssituatie zijn opgenomen. Deze QRA van de actuele bedrijfssituatie dateert van 17 maart 2025 en heeft kenmerk R001-1296842DPO-V01-ivl-NL.

Deze QRA bevat een overzicht van alle vergunde activiteiten en geeft inzicht in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) in de omgeving van de bedrijfslocatie.

Het PR geeft de kans op een dodelijk voorval op een bepaalde plaats ten opzichte van de risicobron en wordt visueel weergegeven middels veiligheidscontouren rondom de risicobron. Het GR geeft de kans op een calamiteit met meerdere dodelijke slachtoffers in de omgeving van de risicobron.

Uit de QRA volgt dat thans de bepalende, relevante activiteiten ten aanzien van de risico's voor externe veiligheid, de opslag en verlading van de stof nikkeldihydroxycarbonaat (NHC) zijn. Binnen Ketjen is sprake van de opslag van vast, poedervormig NHC in een silo en jaarlijks 25 bulkverladings van vast, poedervormig NHC. De bulkverlading van NHC vindt plaats op een locatie in de buitenlucht.

Naast de actueel vergunde activiteiten is er sprake van een lopende aanvraag met een herziene QRA voor de aanvullende opslag en verlading van een ADR 6.1 vg I geclassificeerde stof. Het betreft ook hier een vaste, poedervormige stof die zal worden opgeslagen in een silo en waarvan jaarlijks 25 bulkverladings plaatsvinden.

De resultaten van de QRA van de actuele bedrijfsvoering tonen een invloedsgebied dat over het Hamerkwartier reikt. Dit impliceert dat de aanwezige populatie binnen het Hamerkwartier relevant is om te beschouwen in de beoordeling van het groepsrisico. Op basis van de huidige aanwezige populatie blijkt dat de oriëntatiewaarde (de zogenaamde veiligheidsrichtwaarde) van het groepsrisico niet wordt overschreden, maar in belangrijke mate wordt onderschreden. Daarnaast volgt uit de QRA dat het plaatsgebonden risico (de PR 10^{-6} contour) deels buiten het bedrijfsterrein van Ketjen ligt, echter niet overlapt met aanwezige of toegelaten zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. Hiermee voldoet Ketjen momenteel ruimschoots aan de wettelijke vereisten omtrent externe veiligheid.

3 Ontwikkeling Hamerkwartier en aanvullende bedrijfsmaatregelen

Wanneer sprake zal zijn van de voorgenomen ontwikkeling van het Hamerkwartier zal dit leiden tot een toename van de populatie binnen het invloedsgebied. Aangezien uit de actuele QRA volgt dat het invloedsgebied van Ketjen over het Hamerkwartier reikt, zal een populatietoename betekenen dat een groter aantal personen relevant is om te beschouwen in het groepsrisico van Ketjen. Kwalitatief gezien zal een toename van de populatie binnen het Hamerkwartier leiden tot

een groter groepsrisico en mogelijk een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Om ervoor te zorgen dat als gevolg van de populatiename bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft, is de mogelijkheid om aanvullende maatregelen te nemen onderzocht. Een potentieel goedwerkende bronmaatregel is de inpandige verlading van vaste, poedervormige, toxische stoffen zoals NHC en ADR 6.1 vg I stoffen bij Ketjen. Uit de QRA van de actuele bedrijfsvoering volgt dat de huidige bulkverlading van NHC in de buitenlucht met name bepalend is voor de omvang van de plaatsgebonden risicocontouren en het invloedsgebied. Door de verladingsactiviteit van vaste, poedervormige, toxische stoffen zoals NHC en ADR 6.1 vg I stoffen inpandig te realiseren zal de bijdrage van vaste, poedervormige, toxische stoffen significant afnemen. Dit aangezien de voorgeschreven methodiek voor het opstellen van QRA's, het Rekenvoorschrift Omgevingsveiligheid, beschrijft dat dergelijke inpandige scenario's niet relevant zijn om nader te beschouwen in de QRA, vanwege het feit dat verspreiding van stoffen in de omgeving in het geval van een calamiteit niet meer kan plaatsvinden, omdat de stof inpandig beheerst blijft.

Om het effect van de maatregel van inpandige verlading van vaste, poedervormige, toxische stoffen zoals NHC en ADR 6.1 vg I stoffen kwantitatief inzichtelijk te maken is een aanvullende QRA-berekening uitgevoerd. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van eerdergenoemde QRA van de actuele bedrijfsvoering van Ketjen. Conform het Rekenvoorschrift Omgevingsveiligheid zijn, voor de situatie met inpandige verlading, de bulkverladingsscenario's in de buitenlucht uit het model verwijderd. De scenario's voor uitpandige bulkverlading tankwagens (buiten) zijn in die situatie dus niet meer aanwezig. Daarmee is er sprake van een QRA-modellering die uitgaat van de bedrijfsvoering van Ketjen met een inpandige verlading van NHC en ADR 6.1 vg I stoffen. Alle overige risicobronnen, waaronder de opslag van NHC en ADR 6.1 vg I stoffen in een silo, zijn ongewijzigd gelaten.

Bij de volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier is sprake van een forse toename van deze populatie. Om het groepsrisico te kunnen berekenen in de situatie bij volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier is gebruik gemaakt van de totale populatie bij de volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier zoals vastgelegd in het Toetsingskader populatie Hamerkwartier (bijlage 4 van de VSO). Voor de overige gebieden binnen het invloedsgebied wordt aangesloten bij de actuele populatiegetallen op basis van de gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hiertoe is gebruik gemaakt van de meest recent beschikbare dataset d.d. juli 2025 afkomstig van de BAG-populatieservice¹.

Conform het Toetsingskader populatie Hamerkwartier is het gehele Hamerkwartier opgedeeld in een drietal zones. Per zone is nader vastgelegd hoeveel personen zich in de zone bevinden gedurende de dag- en nachtperiode. In onderstaande figuur is de zonering weergegeven die in de voorbeeld QRA-berekening één-op-één is overgenomen.

¹ <https://populatieservice.ev-signaleringskaart.nl/#/>



Figuur 3.1 In modellering gehanteerde opdeling in zones 1a, 1b, 2 en 3 voor het Hamerkwartier

In onderstaande tabel is de verdeling van deze personen aantallen per zone weergegeven. Deze aantallen zijn gehanteerd in de voorbeeld QRA-berekening ten behoeve van de aanvullende maatregel met in pandige verlading. Alle overige aannames en uitgangspunten zijn ongewijzigd. Het toetsingskader populatie Hamerkwartier omvat een totale populatie van 31.764 personen gedurende de dagperiode en 26.120 personen gedurende de nachtperiode bij volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier.

Tabel 3.1 Maximale populatieaantallen per zone voor de dag- en nachtperiode

Locatie	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Zone 1a	3.157	3.880
Zone 1b	607	240
Zone 2	17.000	15.000
Zone 3	11.000	7.000
Totaal	31.764	26.120

4 Resultaten

Er is een voorbeeld QRA-berekening uitgevoerd met als doel inzicht te verkrijgen in de externe veiligheidsrisico's met inachtneming van de aanvullende maatregel van in pandige verlading van vaste, poedervormige, toxische stoffen zoals NHC en ADR 6.1 vg I stoffen. In de onderstaande paragrafen worden de rekenresultaten kort omschreven.

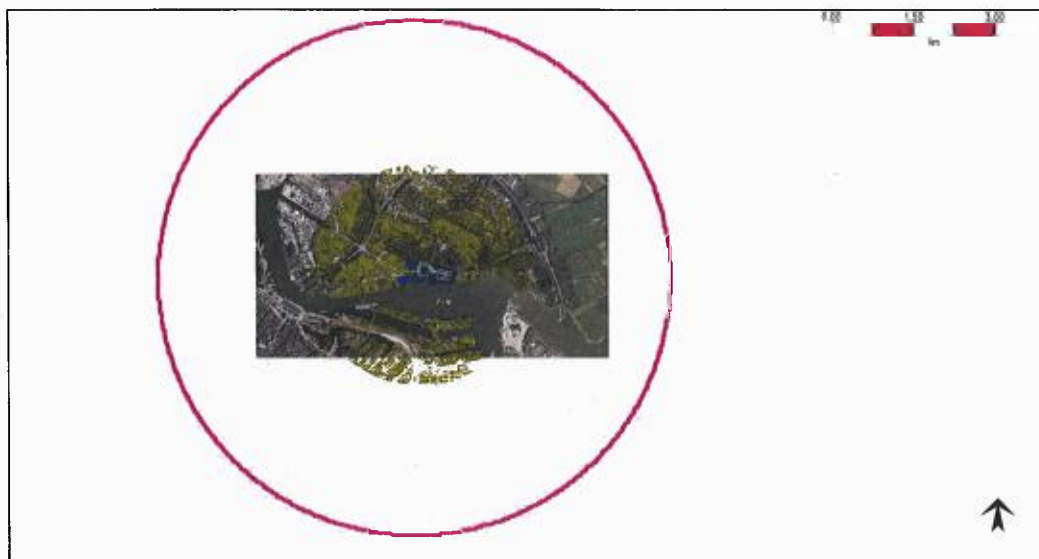
4.1 Effectafstand tot 1 % letaal (LC01)

Het invloedsgebied is het gebied tot waar 1 % letaliteitseffecten merkbaar zijn. In de onderstaande figuur is het invloedsgebied (begrensd tot de PR-risicocontour 10^{-30} per jaar) weergegeven.



Figuur 4.1 Invloedsgebied Ketjen inclusief inpandige verlading

In de situatie met de aanvullende maatregel neemt het invloedsgebied sterk af ten opzichte van de situatie met uitpandige verlading. Het invloedsgebied overlapt met een aanzienlijk kleiner deel van de omgeving. Het Hamerkwartier is echter nog steeds volledig gelegen binnen het invloedsgebied, waarmee de gehele aanwezige populatie binnen het Hamerkwartier relevant is en blijft voor de beoordeling van het groepsrisico. Ter vergelijking is in de figuur hieronder het invloedsgebied van de situatie zonder aanvullende maatregelen weergegeven.



Figuur 4.2 Invloedsgebied Ketjen op basis van de huidige situatie alsmede de lopende aanvraag ADR 6.1 vg I²

² Gebaseerd op QRA van Ketjen, kenmerk R001-1296842DPO-V01-ivl-NL, d.d. 17 maart 2025, aangevuld met de aangevraagde activiteiten met betrekking tot een ADR 6.1 vg I geclassificeerde stof (opslag en verlading)

In de situatie met de aanvullende maatregel is de bulkverlading van NHC en ADR 6.1 vg I stoffen niet meer aanwezig in de modellering. Het risico wordt nu nog in belangrijke mate bepaald door de opslag van ADR 6.1 vg I stoffen. Om het risico van de opslag van een ADR 6.1. vg I stof in een silo verder terug te brengen zijn verschillende technische maatregelen mogelijk, een organisatorische maatregel of een combinatie van beiden. Door het nemen van een of meerdere van dergelijke maatregelen zal er sprake zal zijn van een restrisico dat voldoet aan de vereisten ten aanzien van plaatsgebonden risico en waarmee het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft bij de volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier.

Ter illustratie is bij de voorbeeld QRA-berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico uitgegaan van een aanvullende organisatorische maatregel die voorziet in reductie van de ADR 6.1 vg I opslagcapaciteit van de silo met 30%, van 20 tot 14 ton.

4.2 Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans op die plaats door één dodelijk ongeval getroffen te worden ten gevolge van een risicovolle gebeurtenis (ongevalscenario). Hiertoe wordt uitgegaan van personen die zich onbeschermd in de buitenlucht bevinden, waar zij voortdurend (24 uur per dag en gedurende het gehele jaar) worden blootgesteld aan de schadelijke gevolgen van een risicovolle gebeurtenis.

Het PR wordt weergegeven als PR-contouren. Zo geeft de PR 10^{-6} contour het gebied weer rondom de risicobron waarbinnen eens per miljoen jaar minimaal één persoon zal overlijden als gevolg van een incident. Ter plaatse van de (rode) PR 10^{-6} contour is de kans op overlijden exact één persoon per miljoen jaar.

In onderstaande afbeelding zijn de PR-contouren van Ketjen weergegeven bij de situatie van inpandige verlading van NHC en ADR 6.1 vg I stoffen en een reductie in de opslagcapaciteit van de ADR 6.1 vg I silo van 30% (14 ton).



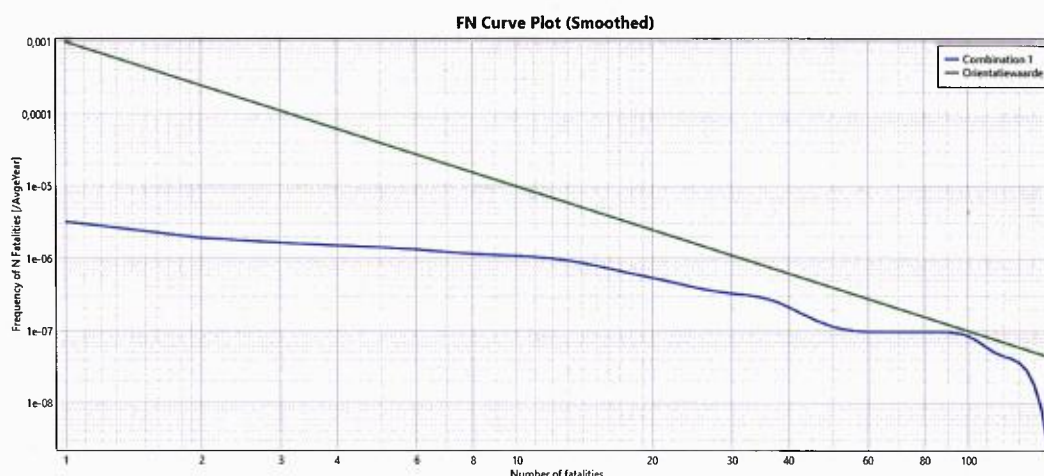
Figuur 4.3 Plaatsgebonden risicocontouren met aanvullende maatregelen

Bij het nemen van de aanvullende maatregelen neemt de berekende $PR10^{-6}$ contour af ten opzichte van de zonder aanvullende maatregelen. De contour ter plaatse van de overslaglocatie van NHC en andere toxische vaste stoffen valt als gevolg van de in pandige verlading nu ook binnen de bedrijfslocatie. Er vallen echter geen zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties binnen deze contour. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke vereisten omtrent externe veiligheid op basis van het gebruikte toetsingskader (populatiekader Hamerkwartier en BAG voor de overige gebieden binnen het invloedsgebied).

4.3 Groepsrisico

Het GR is de jaargemiddelde kans dat een groep van bepaalde omvang dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR is afhankelijk van de bevolkingsdichtheidsverdeling in de omgeving van de inrichting en wordt gepresenteerd in de zogenaamde F(N)-curve.

In onderstaande figuur is het berekende GR weergegeven. Op de verticale as van deze curve is de kans weergegeven dat meer dan N dodelijke slachtoffers vallen als gevolg van de doorgerekende scenario's. Deze kans wordt uitgedrukt in de eenheid 'per jaar'. Op de horizontale as is de groeps grootte in aantal dodelijke slachtoffers weergegeven. Het GR wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde ($F < 10^{-3} / N^2$).



Figuur 4.4 Groepsrisicocurve Ketjen met aanvullende maatregelen

Bij het nemen van de aanvullende maatregelen neemt het berekende groepsrisico aanzienlijk af ten opzichte van de situatie zonder deze maatregelen. In de grafiek is zichtbaar dat de groepsrisicocurve onder de oriëntatiewaarde is gelegen met een maximale hoogte van het groepsrisico van circa 85,7 % van de oriëntatiewaarde. Bij het nemen van de aanvullende maatregelen wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico derhalve niet overschreden.

5 Conclusie

Bij de volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier is in beginsel sprake van een toename van het externe veiligheidsrisico richting de omgeving. Dit wordt veroorzaakt door een forse, voorziene toename van de populatie binnen het Hamerkwartier. In de voorliggende notitie is middels een voorbeeld QRA-berekening op kwantitatieve wijze onderzocht wat de effectiviteit is van aanvullende maatregelen op het gebied van externe veiligheid bij Ketjen. Deze analyse is gedaan om toekomstige knelpunten en risico's voor de toekomstige populatie in het Hamerkwartier alsook voor de bedrijfsvoering van Ketjen te voorkomen. Hierbij is getoetst in hoeverre de aanvullende maatregelen van in pandige verlading van vaste, poedervormige, toxische stoffen zoals bijvoorbeeld NHC en ADR 6.1 vg I stoffen, evenals maatregelen met betrekking tot de opslag van ADR 6.1 vg I stoffen een voldoende reducerend effect hebben op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van Ketjen. Deze resultaten zijn vergeleken met de resultaten uit de recente QRA van de actuele bedrijfssituatie van Ketjen, waarin momenteel sprake is van bulkverlading van NHC in de buitenlucht.

Uit de berekeningen volgt dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico van Ketjen beduidend kleiner wordt bij de volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier en het treffen van genoemde aanvullende maatregelen waaronder de in pandige verlading van vaste, poedervormige, toxische stoffen zoals NHC en ADR 6.1 vg I stoffen. Het groepsrisico bij volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier is met de aanvullende maatregelen gelegen onder de oriëntatiewaarde en de oriëntatiewaarde wordt derhalve niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat, indien er sprake zal zijn van volledige ontwikkeling van het Hamerkwartier en de aanvullende maatregelen met betrekking tot de opslag en verlading van toxische, vaste poedervormige stoffen zijn genomen, het toekomstige groepsrisico met de aanvullende maatregelen vergaand wordt gereduceerd en gelegen blijft onder de oriëntatiewaarde. Hiermee wordt aangetoond dat de aanvullende maatregelen effectief zijn in het verlagen van de externe veiligheidsrisico's van het gebruik van deze stoffen.