

Notitie / Memo

Haskoning Nederland B.V.
Industry & Buildings

Aan: Kernteam BOW
Van: Simone van Dijk
Datum: 7 september 2026
Kopie: n.v.t.
Ons kenmerk: BI7646
Classificatie: Projectgerelateerd
Gecontroleerd door: n.v.t.

Onderwerp: Beslismodel kwetsbare gebouwen en locaties

1 Uitgangspunten en overwegingen ‘Beslismodel kwetsbare gebouwen en locaties’

In dit memo zijn de uitgangspunten voor en overwegingen bij het Beslismodel voor kwetsbare gebouwen en locaties (hierna: beslismodel kwetsbaarheid) in het kader van het Beleid Omgevingsveiligheid Westpoort (BOW) beschreven. Dit beslismodel is tot stand gekomen in gezamenlijk overleg tussen gemeente Amsterdam, het Havenbedrijf Amsterdam, de provincie Noord-Holland met advies van Haskoning en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Dit beslismodel vervangt het ‘Beslismodel kwetsbaarheid/beperkt kwetsbaar’ in Bijlage 9 in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort uit 2009.

2 Algemene uitgangspunten en overwegingen beslismodel

Dit beslismodel kwetsbaarheid hanteert de volgende algemene uitgangspunten en overwegingen:

- De regels voor kwetsbaarheid moeten in de geest werken van **‘niet teveel mensen concentreren in een havenindustriegebied’**.
- In het geval van gebouwen die meer dan één functie bevatten, zoals een **kantoor-, bijeenkomsten- en/of een industriefunctie**, worden deze **functies** in de geest van de Omgevingswet **apart beoordeeld** wat betreft **kwetsbaarheid**.
- **Ruimten in bedrijfsverzamelgebouwen** worden als aparte functies beoordeeld als wordt voldaan aan onderstaand kader.
- **Bijeenkomstfuncties** worden altijd per casus beoordeeld (maatwerk).
- Ook **drijvende objecten** worden getoetst aan dit Beslismodel op kwetsbaarheid.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat bouwkundig is opgedeeld in separate units, primair een (lichte) industriefunctie kent en eventueel een ondergeschikte kantoorfunctie per unit. De units in bedrijfsverzamelgebouwen worden separaat beoordeeld op kwetsbaarheid als iedere unit in het gebouw over een (vergunde en) duidelijk herkenbare eigen toegang in de buitenruimte (buitentoegang) beschikt, er geen interne doorgangen tussen de units aanwezig zijn én er geen gemeenschappelijke functies voor samenkomst van gebruikers van die units aanwezig zijn.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Toelichting:

Uitgangspunt: de units in een bedrijfsverzamelgebouw zijn noch beperkt kwetsbaar, noch kwetsbaar (dus geen structurele aanwezigheid van mensen) óf ze zijn beperkt kwetsbaar (beperkte structurele aanwezigheid van mensen; uitgangspunt voor de toetsing volgens paragraaf 3.2 van dit Beslismodel).

Een bedrijfsverzamelgebouw voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dan wel aan het van rechtsens verkregen niveau van eerdere Bouwbesluiten.

De units met buitentoegang zijn als zodanig op de bouwtekening herkenbaar en vanaf de bouw als zodanig aanwezig geweest. Begane grond en verdieping(en) vormen per unit één geheel en zijn niet gesplitst (dus niet beneden een werkplaats en boven een kantoor zonder binding met de werkplaats met aparte opgang).

Aan elkaar gebouwde bedrijfsgebouwen zijn geen bedrijfsverzamelgebouwen. Dit zijn namelijk separaat verleende vergunningen.

Opgesplitste bedrijfsgebouwen zijn geen bedrijfsverzamelgebouwen.

3 Specifieke uitgangspunten en overwegingen beslismodel

3.1 Kantoorfunctie

Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I, is een kantoorfunctie 'een gebruiksfunctie voor administratie'.

d. een kantoorfunctie met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m²;

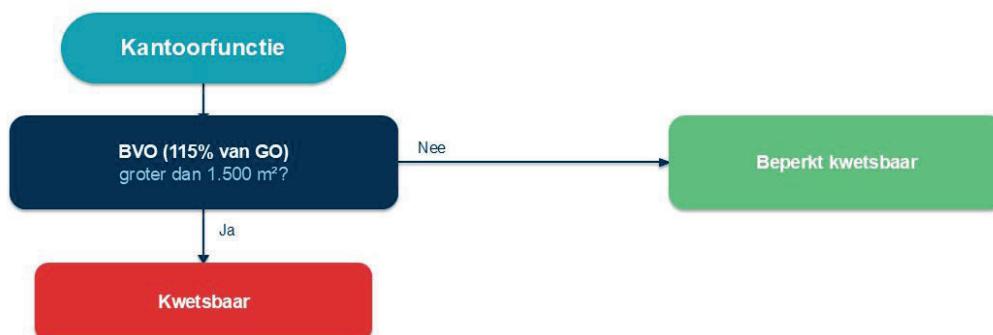
Figuur 1 Omschrijving beperkt kwetsbare kantoorfunctie (bron: Bkl Bijlage VI)

Voor de beoordeling van de kwetsbaarheid van kantoorfuncties is het bruto vloeroppervlak (BVO) van cruciaal belang. Is het BVO kleiner dan of gelijk aan 1500 m² dan is een gebouw of het kantoorgedeelte van het gebouw *beperkt* kwetsbaar. Is het BVO groter dan 1500 m² dan is een gebouw of het kantoorgedeelte van het gebouw kwetsbaar. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Het bruto vloeroppervlak (BVO) wordt bepaald door met een vast percentage van het gebruiksoppervlak (GO) van een kantoor te rekenen, bovenop het GO. Het BVO=115 % van het GO¹. *NB Deze vuistregel geldt alleen in het geval van gebouwen met meer dan één functie en/of type kwetsbaarheid ('gemengde gebouwen').* Dit betekent dat ca. 1300 m² GO overeenkomt met 1500 m² BVO.
- Het beperken van het aantal personen in kantoorfuncties kleiner dan of gelijk aan 1500 m² krijgt een plek in het kantorenbeleid van Gemeente Amsterdam. De intentie hiervan is om de personendichtheid in het BOW-gebied niet te hoog te laten oplopen.
- Meerdere gebouwen met een kantoorfunctie van elk kleiner dan of gelijk aan 1500 m² BVO, maar met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 1500 m² BVO behorend bij één 'perceel'², zijn elk afzonderlijk niet kwetsbaar, maar wel ongewenst in de haven vanwege het (te) grote aantal personen dat tegelijkertijd aanwezig kan zijn. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven een salamitactiek toepassen. *NB de intentie van het beleid is om met deze regel te voorkomen dat teveel mensen nabij risico-gevende activiteiten aanwezig zijn, ofwel te hoge personendichtheden voorkomen. Dit wordt ook geregeld in het kantorenbeleid van de gemeente Amsterdam.*

¹ GO is het gebruiksoppervlak conform de definitie in de NEN2580 en zoals GO wordt gebruikt in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

² Indien meerdere percelen aaneengesloten bij hetzelfde bedrijf/vestiging/activiteit behoren, wordt dit als één perceel beschouwd.



Figuur 2 Stroomschema kantoorfunctie

3.2 (Lichte) industriefunctie

Een industriefunctie is een gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden³ (bron: Bijlage I van het Besluit bouwen leefomgeving). Zie figuur 3 voor de wettelijke definitie van beperkt kwetsbaar vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

- c. een industriefunctie als bedoeld in [bijlage I bij het Besluit bouwen leefomgeving](#), met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;

Figuur 3 Omschrijving beperkt kwetsbare industriefunctie (bron: Bkl Bijlage VI onder A beperkt kwetsbare gebouwen)

Het Bkl geeft echter ook onderstaande weer.

- c. een industriefunctie als bedoeld in [bijlage I bij het Besluit bouwen leefomgeving](#);

Figuur 4 Omschrijving kwetsbare industriefunctie (bron: Bkl Bijlage VI onder C kwetsbare gebouwen)

Verder is in het Besluit bouwen leefomgeving naast een industriefunctie sprake van een 'lichte industriefunctie' (zie onderstaande figuur). De definitie van lichte industriefunctie sluit beter aan bij een deel van de activiteiten in Westpoort.

industriefunctie: gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden;

lichte industriefunctie: industriefunctie waarin activiteiten plaatsvinden, waarbij het verblijven van personen een ondergeschikte rol speelt;

Figuur 5 Definities (bron: Bijlage I. bij artikel 1.1 van dit besluit (begrippen) Besluit bouwen leefomgeving)

Uitgangspunt - in dit beslismodel kwetsbaarheid - is dat *industriefuncties in de basis nooit kwetsbaar* zijn en dus als *beperkt kwetsbaar* worden gekwalificeerd. Dit kan in de veronderstelling dat de personendichtheid in een industriefunctie niet groot is en doordat de kantoorfunctie gescheiden wordt van de industriefunctie.

³ LET OP: Deze definitie van industriefunctie is ruimer dan de definitie van 'noodzakelijk voor' die geldt in een risicogebied.

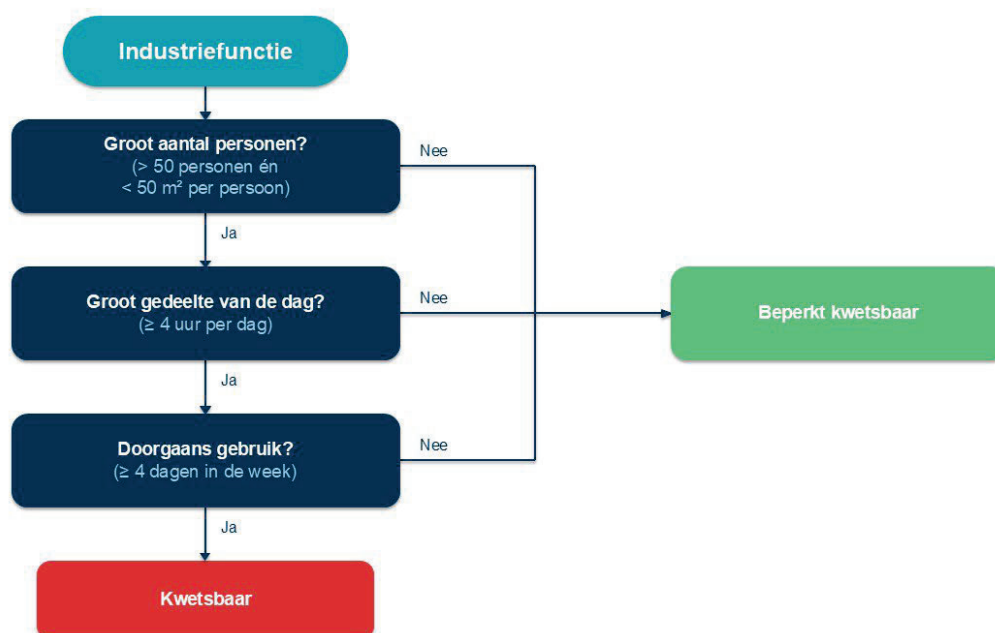
Het is echter niet ondenkbaar dat zich toch hoge personendichtheden voordoen in een industriefunctie, denk bijvoorbeeld aan een naaiatelier. Daarom moet voorkomen worden dat in een industriefunctie relatief hoge dichtheden ontstaan.

Daarom worden de volgende grenzen gehanteerd voor:

1. 'Doorgaans': gedurende een werkweek (vier dagen)⁴, én;
2. 'Gedurende een groot gedeelte van de dag': 4 uur per dag⁵, en;
3. 'een groot aantal personen': 50 personen *en* minder dan 50 m² BVO per persoon.

Voorgesteld uitgangspunt is daarom dat een industriefunctie als kwetsbaar wordt gekwalificeerd:

1. **bij doorgaans gebruik** (een werkweek) **én**
2. **gedurende een groot gedeelte van de dag** (meer dan 4 uur per dag) **en**
3. **als er meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zijn en bij minder dan 50 m² BVO per persoon.**



Figuur 6 Stroomschema industriefunctie

3.3 Bijeenkomstfuncties (bijv. kantine)

Een bijeenkomstfunctie is een gebruiksfunctie voor het samenkomen van personen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang, het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse, ontspanning of het aanschouwen van sport. Onder deze gebruiksfunctie kunnen bijvoorbeeld worden verstaan de kenmerkende ruimte van een congrescentrum of een kantine. Zie figuur 7 voor de wettelijke definitie vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

⁴ NB aanname is dat industriefuncties meestal ten minste vijf dagen per week in bedrijf zijn. De drempel van vier dagen is bedoeld als ondergrens om de eventuele kwetsbaarheid te toetsen.

⁵ NB aanname is dat industriefuncties meestal ten minste 6-8 uur per dag in bedrijf zijn. De drempel van vier uur is bedoeld als ondergrens om de eventuele kwetsbaarheid te toetsen.

- b. een bijeenkomstfunctie, met uitzondering van een bijeenkomstfunctie:
- 1°. voor kinderopvang;
 - 2°. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
 - 3°. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
 - 4°. die een nevengebruiksfunctie is van een gebruiksfunctie als bedoeld onder E;

Figuur 7 Omschrijving beperkt kwetsbare bijeenkomstfunctie (bron: Bkl Bijlage VI)

Bijeenkomstfuncties b1, b2 worden in principe niet toegestaan in Westpoort.

Voor de beoordeling van bijeenkomstfuncties, zoals een kantine, wordt verder onderscheid gemaakt tussen:

- Slechts gebruik door eigen werknemers (intern gebruik)
- Medegebruik door bezoekers op uitnodiging van het bedrijf (extern gebruik)

Alleen werknemers

Als **alleen werknemers** gebruik maken van een ruimte, is het voor de beoordeling van kwetsbaarheid **geen bijeenkomstfunctie**. Er wordt verondersteld dat de personen die gebruik maken van de bijeenkomstfunctie al beoordeeld (meegenomen) worden in de industriefunctie of de kantoorfunctie. Het ook meenemen in de bijeenkomstfunctie zou tot een dubbeltelling leiden.

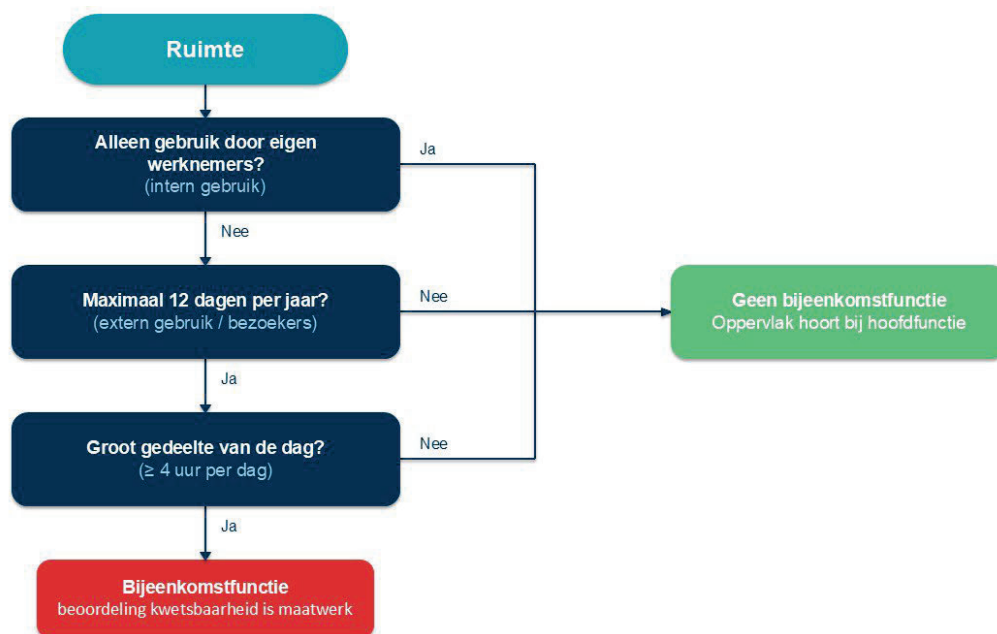
Medegebruik door bezoekers op uitnodiging van het bedrijf

Als ook **bezoekers**⁶ gebruik maken van een ruimte, is het voor de beoordeling van kwetsbaarheid **geen bijeenkomstfunctie** als het aantal 'evenementen' **maximaal 12 dagen per jaar is en** het gebruik **niet gedurende een groot deel van de dag** plaatsvindt.

Als de ruimte wel wordt gezien als bijeenkomstfunctie dan wordt deze ruimte zelfstandig beoordeeld op kwetsbaarheid. De beoordeling van een bijeenkomstfunctie is maatwerk (vergelijkbaar met de kerk Ruigoord).

⁶ Bezoekers op uitnodiging van het bedrijf

In het stroomschema (figuur 8) is bovenstaande uitgewerkt.



Figuur 8 Stroomschema bijeenkomstenfunctie