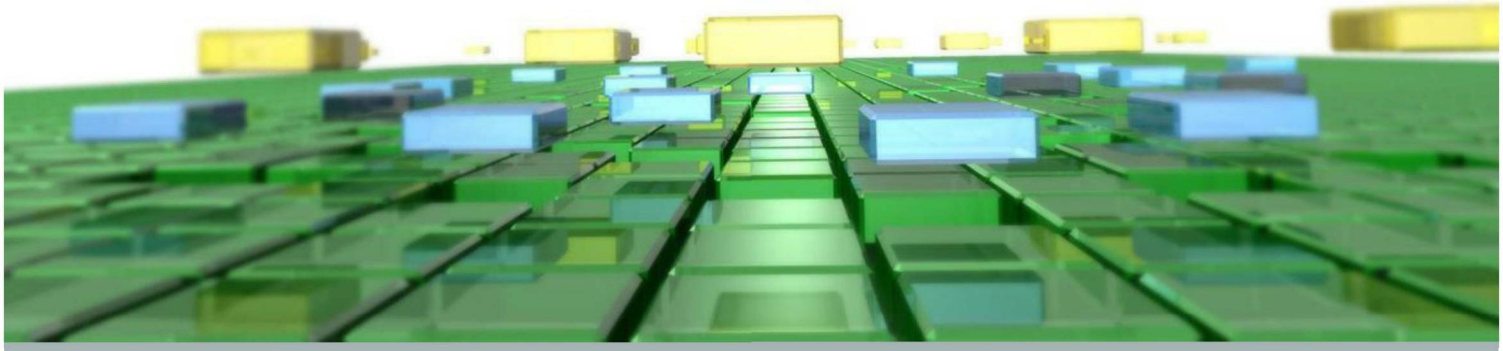
Ruimtelijke onderbouwing Stadsoase Noordkust Amsterdam

Gemeente Amsterdam



BRO

Ruimte | om *in* te leven

Ruimtelijke onderbouwing Stadsoase Noordkust Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Rapportnummer:	P01434_2_concept
Datum:	21 januari 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	
Projectteam BRO:	

BRO



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **2**
1.1 Aanleiding en doel 2
1.2 Procedure 2
1.3 Projectgebied 3
1.4 Vigerend bestemmingsplan 4

2. BELEIDSKADER **7**
2.1 Inleiding 7
2.2 Ruimtelijk beleid 7

3. HET PROJECT **10**
3.1 Huidige situatie projectgebied 10
3.2 Toekomstige situatie projectgebied 11
3.4 Verkeer en parkeren 15

4. OMGEVINGSASPECTEN **16**
4.1 Bedrijven en milieuzonering 16
4.2 Geluid 16
4.3 Bodem 17
4.4 Externe veiligheid 17
4.5 Luchtkwaliteit 20
4.6 Water 21
4.7 Archeologie en cultuurhistorie 22
4.8 Flora en fauna 23
4.9 MER 24

5. UITVOERBAARHEID **25**
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
5.2 Organisatie en economische uitvoerbaarheid 25

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

[redacted] is voornemens om voor ca. 4 jaar stadsoase “Noordkust” te exploiteren op de landtong van de Oranjewerf aan de Nieuwendammerdijk 538 in Amsterdam Noord.

Noordkust is een creatieve vrijplaats met ruimte voor horeca (bar, restaurant, club) en verschillende aanvullende functies die bezoek tot een totaalbeleving moeten maken: galeries, escape room, ateliers, pop up shops, surfschool, etc. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht met speeltuinen, terrassen, kunst, strand, groentetuinen en plek voor evenementen. Voor de ontwikkeling van het plan wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige zeecontainers (ca. 80 stuks) en het ponton.

Tijdelijk initiatief
Stadsoase Noordkust is een tijdelijk initiatief als voorfase van de herontwikkeling van de Oranjewerf tot een gemengd woon- en werkgebied na 2023. In het kader van de ‘ongedeelde wijk’ zijn er hoge ambities om de omliggende buurten sociaal, fysiek en economisch mee te laten profiteren van deze herontwikkeling.

Met stadsoase Noordkust wordt op deze ambitie voorgesorteerd. Het gebied moet positief op de kaart komen te staan in harmonie met de omgeving:
- De beoogde evenementen hebben een overwegend sociaal en/of cultureel karakter en zijn toegankelijk voor een brede doelgroep.
- Met de plannen voor Noordkust transformeert en herontwikkeld het gebied zich op een organische wijze. Dit zorgt ervoor dat er meer kans is op verbinding tussen de bestaande wijk en de toekomstige nieuwe wijk.
- Het initiatief vergroot de levendigheid en daarmee de veiligheid van de omgeving.
- Tot slot biedt Noordkust, zeker in de zomermaanden, werkgelegenheid voor direct omwonenden.

1.2 Procedure

Het plan voor “Noordkust” past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Nieuwendam Zuid II”. Op het perceel ligt de bestemming Bedrijf met de aanduiding t/m categorie 4. Hierbinnen zijn horeca en de andere functies niet toegestaan.

Het initiatief dient op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo te worden aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien in voorliggende situatie sprake is van een tijdelijke gebruiksafwijking voor ca. 4 jaar kan dit met toepassing van een omgevingsvergunning op basis van de zogenaamde kruimelgevallenlijst (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo - jo artikel 4 van bijlage II Bor). Een dergelijke omgevingsvergunning moet vergezeld gaan van een ruimtelijke onderbouwing, waarin het initiatief gemotiveerd wordt. Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied betreft de landtong van de Oranjewerf aan de IJ-oever in Amsterdam Noord (zie figuur 1). De kadastrale gegevens en kenmerken zijn:

- Nieuwendammerdijk 538;
- Gemeente Amsterdam, sectie AR, nummer 702 en 915;
- Oppervlak: ca. 6.900 m^2.



Figuur 1: Globale ligging van het projectgebied met de landtong (Bron luchtfoto: Google Earth)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Nieuwendam-Zuid II” vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 juni 2013. Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan “Drijvende bouwwerken”. Dit plan betreft een ontwerp (maart 2018) en is nog niet vastgesteld. Het doel van dit paraplubestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning voor drijvende bouwwerken, alsmede het bieden van rechtszekerheid aan eigenaren van drijvende bouwwerken binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam.

Bestemmingsplan Nieuwendam-Zuid II
Op het projectgebied liggen de volgende bestemmingen en aanduidingen:
- Bedrijf (enkelbestemming, artikel 3);
- Water (enkelbestemming, artikel 25);
- Waarde – Archeologie – 4 (dubbelbestemming, artikel 30);
- Geluidszone – Industrie (algemene aanduiding, artikel 38);
- Functieaanduiding bedrijf t/m categorie 4;
- Maatvoeringsaanduiding: max bouwhoogte 12 m.

Bedrijf
De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijf met inbegrip van bijbehorend kantoor, kantine(s);
b. productiegebonden detailhandel;
c. parkeervoorzieningen;
d. bergingen en andere nevenruimten;
e. bedrijfserven;
f. tuinen;
g. verkeersareaal;
h. groenvoorzieningen;
i. water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
alsmede voor:
k. bedrijfswoning/dienstwoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
l. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
m. een gasopvangstation ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - gasopvangstation".

Op en onder deze gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

Water
De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:
a. water;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde – Archeologie – 4

a. De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 4 (dubbelbestemming' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.
b. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 4 (dubbelbestemming)' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Geluidszone – Industrie

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - Industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Johan van Hasseltkanaal Oost' op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.
b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - Industrie' de volgende regel:
    1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidgevoelige bestemmingen, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein 'Johan van Hasseltkanaal Oost' op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.



Figuur 2: Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met het projectgebied

Conclusie

Het initiatief voor Noordkust betreft een tijdelijke wijziging van het bestaande bedrijfsmatig gebruik naar horeca met bijbehorende ondersteunende leisure-functies, zoals een surfschool, pop-up stores, ateliers en een escape room. Dit beoogde gebruik past niet binnen de huidige bestemming ‘Bedrijf’.

Ten opzichte van de overige bestemmingen en aanduidingen is er geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan:

- Voor de huisvesting van de nieuwe functies wordt gebruik gemaakt van de aanwezige containers en het ponton. Grootschalig grond- en bodemverzet is daardoor niet aan de orde. Het plan heeft daardoor geen invloed op de aanwezige archeologisch waarden. Uit onderzoek blijkt bovendien dat de verwachte archeologische waarde op de Oranjewerf laag is (zie par. 4.7).
- Het plan voorziet niet in geluidgevoelige functies en is daardoor niet in strijd met de aanwezige geluidszone.
- Binnen de bestemming 'Water' bestaat de wens om de reeds aanwezige en vergunde aanlegplaatsen te benutten die aanwezig zijn in de binnenhaven aan de westzijde van het projectgebied.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voor het project relevante beleidskader beschreven.

Vooropgesteld wordt dat het rijks- en provinciaal beleid geen directe relevantie heeft voor dit plan. Het voornemen is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en met de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Het plan is tevens niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het gehele projectgebied bevindt zich, conform artikel 9 van de PRV, binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies door middels het wijzigen van het gebruik. De ontwikkeling van het terrein sluit aan bij de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied.

2.2 Ruimtelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch sterk en duurzaam
In de structuurvisie Amsterdam 2040 ontwikkelt Amsterdam zich verder als kernstad van een internationaal, duurzame, Europese Metropool. De Amsterdamse gemeenteraad heeft haar ruimtelijke ambities tot 2040 vastgelegd, mede uitgaande van vier grote bewegingen die zichtbaar zijn:

1. Het Centrum wordt groter;
2. Amsterdam richt zich op het IJ;
3. Groen wordt belangrijker;
4. De Zuidflank wordt internationaler.

Voor het project zijn met name beweging 1 en 2 van belang.

Het centrum wordt groter
Eén van de ruimtelijke trends is dat het hoogstedelijke centrumgebied van Amsterdam steeds intensiever gebruikt wordt en dat het zich meer en meer uitbreidt. Het centrum wordt groter. Bijna alle buurten binnen de Ring A10 hebben inmiddels centrumstedelijke trekken. Wonen en werken binnen de Ring is zeer gewild, de parken in het gebied trekken steeds meer publiek, en voor creatieve- en kennisintensieve bedrijven is dit gebied de vestigingsplek bij uitstek. Deze 'grote beweging' komt voort uit de enorme magneetwerking van het hart van Amsterdam op talloze mensen, ondernemingen en instellingen, maar door de schaarse ruimte is men steeds genoodzaakt om het net een stukje verder te zoeken: eerst in de 19e-eeuwse wijken grenzend aan de binnenstad, daarna in de gordel '20-'40 en nu breidt het centrummilieu zich uit langs en over het IJ richting Noord, inclusief het projectgebied.



Figuur 3: Uitrol van het stedelijk centrummilieu

Amsterdam richt zich op het IJ
Het water in en om de stad is één van de dingen waarmee Amsterdam zich onderscheidt van de meeste andere metropolen. Het besef dat dit een enorme rijkdom is voor de stad wordt alleen maar sterker. Vooral het IJ en het IJmeer hebben een grote belevingswaarde en bieden vele mogelijkheden. De oevers bieden legio kansen voor stedelijke ontwikkeling, vooral op de verouderde haven- en bedrijventerreinen.

Stad in Balans
Amsterdam groeit qua bezoekers, bewoners en ondernemers. Aan de ene kant biedt dat Amsterdam kansen en mogelijkheden. Ook internationaal. De toegenomen drukte leidt aan de andere kant ook tot overlast en spanningen.

In sommige buurten staat de leefbaarheid onder druk. Daarom neemt de gemeente, met haar samenwerkingspartners maatregelen om de groei van de stad in goede banen te leiden. Openheid, gastvrijheid, diversiteit en de menselijke maat zijn waarden die leidend zijn en blijven in het beleid.

Grip op groei
De balans tussen rust en drukte, tussen wonen, werken en recreëren en tussen profijt en hinder is een complex vraagstuk. Oplossingen vragen om een lange adem en afweging van diverse belangen. Daarom is de gemeente op meerdere fronten aan de slag om de stedelijke ontwikkeling in goede banen

te leiden. Het programma Stad in Balans biedt een concreet plan van aanpak. Er wordt gewerkt aan de hand van vier pijlers:

- Meer kwaliteit en diversiteit van de winkels;
- Verminderen van overlast en stellen van grenzen;
- Spreiding over de stad en de regio;
- Meer ruimte op straat in drukke gebieden.

Spreiding

De spreiding van bezoekers, het stimuleren van ontwikkeling van bestaande buurten buiten het centrum en het creëren van nieuwe stedelijke buurten in de stad en de regio moet leiden tot vermindering van de druk op het centrum van Amsterdam. Tal van succesvolle voorbeelden (Eye, De Hallen, Wibautstraat, etc.) tonen aan dat er vraag is naar nieuwe of alternatieve plekken met horeca en cultuur elders in de stad. Specifiek voor het projectgebied is de daarmee samenhangende investering in nieuwe routes en verbindingen van belang. In 2017 heeft de gemeenteraad daartoe ingestemd met de “Sprong over het IJ”. Een uitgebreid maatregelenpakket om het toenemende fiets- en voetgangersverkeer over het IJ op te vangen en de stad om het IJ beter te verbinden.

3. HET PROJECT

3.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Nieuwendammerdijk 538 met aan de oostzijde de nog actieve scheepswerf “Damen Shiprepair” en aan de westzijde een kleine binnenhaven waar verschillende ligplaatsen worden verhuurd en het Gembo-bedrijventerrein ligt. De landtong is ingericht met ca. 80 zeecontainers die tot op heden hoofdzakelijk worden verhuurd als opslagruimte en deels als werkplaatsen. Op de kop van de landtong ligt momenteel een groot ponton van 55 x 10 meter.

De functionele relatie met het water is groot en daarom is vrijwel overal in het gebied zicht op het water en de omliggende groengebieden. Aan het begin van de landtong bevindt zich een kantoorpand (het voormalige directiegebouw van de Oranjewerf N.V.) en een personeelswoning. Ten noorden van het gebied ligt de woonwijk Tuindorp Nieuwendam.



Figuur 4: Luchtfoto huidige situatie

1. Projectgebied met zeecontainers en ponton
2. Damen Shiprepair
3. Gembo-bedrijventerrein
4. Tuindorp Nieuwendam

3.2 Toekomstige situatie projectgebied

Noordkust wordt tot ca. 2023 een creatieve vrijplaats met ruimte voor horeca (bar, restaurant, club) en verschillende aanvullende functies die bezoek tot een totaalbeleving moeten maken: galeries, escape room, ateliers, pop up shops, surfschool, etc. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht met speeltuinen, terrassen, kunst, strand, groentetuinen en plek voor evenementen. Voor de ontwikkeling van het plan wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige zeecontainers (ca. 80 stuks) en het aanwezige ponton op de kop van de landtong aan het IJ.

Containers landtong
De inrichting en groepering van de containers is in 2017 aangepast en er zijn toen paden en tuinen aangelegd om het geheel een vriendelijker karakter te geven. De paden en tuinen worden uitgebreid en de daken van de containers worden ingericht als terrassen en diverse verblijfsruimten. De containers worden verbonden met bruggen en trappen, zodat een daklandschap ontstaat en dat verbonden kan worden met de horeca op het ponton (zie figuur 5).

Voor de invulling van de containers wordt gestreefd naar een combinatie van verschillende functies die zorgen voor kruisbestuiving, levendigheid en veiligheid in het “dorp”. Een aantal containers die nu nog als opslag worden gebruikt zal gebruikt gaan worden als gym, atelier, galerie, showroom, pop-up store, werkplaats, surfschool, escape room, etc.

Ook zullen een aantal containers volledig gesaneerd worden om meer open pleinen te creëren tussen de containers. Hiermee krijgt het terrein een capaciteit van ca. 1.500 tot 2.000 bezoekers.

Ponton
De horeca op het ponton wordt ingericht met een café/restaurant in de buik (ca. 500 m^2) en een stadsstrand op het bovendek (ca. 500 m^2). Het ponton zal op de landtong worden gehesen en een vaste plek krijgen in het container landschap. Het restaurant zal dagelijks geopend zijn van 12:00 u - 23:00 u voor lunch en diner. Het ponton biedt ruimte aan ca. 800 bezoekers maximaal, zie figuur 6 voor een impressie.

Openbare ruimte
De invulling van de openbare ruimte (paden, daken, pleintjes) bestaat uit:
- Stadstuinen met plantenbakken voor buurtbewoners;
- Terrasjes voor verschillende gebruikers;
- Beeldende kunst;
- Lichtkunst;
- Hangmatten;
- Groentetuinen voor het restaurant;
- Gemeenschappelijke buitenkeuken;
- Schommels;
- Speeltuinen.

Concept en sfeerimpressie [bron: businessplan Noordkust]

"Met Noordkust wordt Amsterdam weer een stadsoase rijker. Met de kaalslag aan vrijplaatsen in 2018 is de stad weer toe aan een nieuwe speeltuin voor volwassenen én kinderen. Een plek waar nog niet alles gepolijst en strakgetrokken is, maar waar vrijbuiten nog kan en mag. Er is niets mooier dan een vergeten stukje stad tijdelijk terug te kunnen geven aan de Amsterdammers om te kunnen genieten van de vrijheid, ruimte en creativiteit van de rafelrand.

Een mini dorp met containers als basis van waaruit samenwerkingen, sociale ontmoetingen en gebruik van de openbare ruimte wordt gestimuleerd en verschillende functies met elkaar in verbinding staan. Als achtertuin van het café/restaurant en de buurt, is dit de ultieme plek om op kleine schaal te recreëren, shoppen, eten, drinken en ontmoeten in de rafelrand van de stad. Een thuishaven voor gedurfde en innovatieve ideeën in een industriële doch intieme setting. Een toegankelijke en inspirerende plek waar buurtbewoners, Amsterdammers, wereldburgers en toeristen samensmelten".

Glamping

Om het vakantie- en dorpsgevoel compleet te maken wordt een verblijfsmogelijkheid geboden in de vorm van een kleine glamping. Deze wordt geïntegreerd in het totaalconcept, vergezeld met een aantal plekken voor artists in residence. Een glamping is een camping met iets luxere faciliteiten dan een camping: niet kamperen in een tent, maar in een comfortabele ruimte die met stijl en kwaliteit is ingericht. Sanitaire voorzieningen worden daarvoor gedeeld om de uitvoering in de tijdelijkheid betaalbaar te houden en het campinggevoel te onderstrepen.

Door doorlopend gasten in Noordkust te hebben, wordt het financieel mogelijk om 24/7 toezicht te houden op het terrein door middel van nachtreceptie. Ook is hierdoor op kleinere schaal exploitatie in de winter mogelijk, waardoor het gebied veilig, aantrekkelijk en levendig blijft.

Omdat Noordkust een plek wordt van en voor Amsterdammers richt het plan zich niet alleen op buitenlandse toeristen, maar ook op toeristen uit eigen stad, die voor een dag of weekend de ruimte van de rafelrand willen opzoeken. Daarnaast wordt ongeveer een kwart van de accommodaties beschikbaar gesteld voor artists in residence. De commerciële verhuur van de glamping maakt het mogelijk om deze artiesten tegen kostprijs tijdelijk te huisvesten. Op deze manier worden verschillende gebruikers bij elkaar gebracht en wordt betaalbare ruimte voor kunstenaars geboden om in eigen stad te recreëren. Zo wordt de creativiteit van Noordkust van binnenuit gevoed.



Figuur 5: Inrichtingstekening toekomstige situatie landtong



Figuur 6: Beoogde herinrichting ponton

3.3 Verkeer en parkeren

Het gebied is gelegen binnen de ring van Amsterdam en is met de auto toegankelijk via de A10 en de Zuiderzeeweg. Via de Nieuwendammerdijk loopt een fietsroute met een boog om het Vliegenbos richting het Hamerkwartier en de veerponten naar het centrum van Amsterdam. Via de Schellingwouderdijk loopt daarnaast een fietsroute richting het Zeeburgereiland (en verder naar Zeeburg en IJburg).
De fietsbereikbaarheid is goed. Het projectgebied ligt weliswaar redelijk oostelijk ten opzichte van het centrum van Amsterdam, maar ligt daardoor tegelijkertijd centraal ten opzichte van onder meer het Zeeburgereiland, IJburg en de aanlanding van de ponten. De verschillende reistijden met de fiets bedragen:

- Pont IJplein: 12 min. (4 km.);
- Pont Zamenhofstraat: 8 min. (3 km.);
- Zeeburgereiland: 9 min. (3 km.).

Voor bewoners van de Nieuwendammerdijk en Tuindorp Nieuwendam ligt het gebied op loopafstand.

Nota Parkeernormen (2017)
In de Nota Parkeernormen Auto zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte.
Het projectgebied is een zogenaamde B-locatie. Deze locaties hebben goed openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercitystations af. De Nota Parkeernormen 2017 maakt onderscheid in woningen en kantoren. Al de overige functies, waaronder onderhavige horecafunctie, vallen onder de categorie 'voorzieningen'. Voor deze functies zijn de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte.

Doorwerking projectgebied
Het plan voorziet in totaal in 12 parkeerplekken op eigen terrein aan het begin van de landtong. Hiervoor wordt een aantal containers verwijderd.

Nota parkeernormen fiets en scooter (2018)
De sterke groei van het fietsverkeer en het toenemende scootergebruik hebben geleid tot grote aantallen geparkeerde fietsen en scooters in de openbare ruimte. Met als gevolg een steeds groter ruimtebeslag op de openbare ruimte. In dat licht wordt het steeds belangrijker om te zorgen dat er bij nieuwbouw en transformatieprojecten ook voldoende parkeergelegenheid voor de fiets gebouwd wordt. En niet alleen voor de fiets. Het aantal scooters, en daarmee de parkeerbehoefte, is de afgelopen jaren ook sterk toegenomen. Met de 'Nota Parkeer-normen Fiets en Scooter' kan bij nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen worden voorkomen dat de parkeerbehoefte op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Doorwerking projectgebied
Het projectgebied ligt in Zone 2. Dit zijn zones met een gemiddeld fietsgebruik, waarvoor 200 fietsparkeerplekken worden gerealiseerd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'. Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden, deze richtafstanden gelden tussen gevoelige bestemmingen (als woningen) en bedrijven of inrichtingen. In gemengde gebieden kan de richtafstand met een stap naar beneden worden gesteld. De richtafstanden zijn geen harde normen, hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.

Doorwerking projectgebied
Het project ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van bedrijven t/m cat. 3 en 4 (respectievelijk het naastgelegen Gembo-bedrijventerrein en Damen Shiprepair).

Horeca en de overige functies zijn aan te merken als cat. 1 of 2 en zijn geen gevoelige functies. In de directe omgeving zijn eveneens geen milieugevoelige functies aanwezig of deze liggen op voldoende afstand. Het plan leidt daardoor niet tot extra milieuhinder voor omliggende functies en vice versa.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het project Noordkust.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Doorwerking projectgebied
De horeca en de overige functies zijn geen geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. De gebruikswijziging hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de grenswaarden van deze wet.

Conclusie
Het omgevingsaspect geluid levert geen belemmering op voor de ontwikkeling van stadsoase Noordkust.

4.3 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Door Vink Milieutechnisch Adviesbureau is onderzoek verricht er plaatse van het projectgebied[1]. Uit de analyseresultaten blijkt dat op de zuidzijde van de locatie sprake is van een mobiele verontreiniging met minerale olie en een immobiele verontreiniging met zware metalen.

Doorwerking projectgebied
De aanwezige verontreinigen vormen gezien de tijdelijke aanwezigheid van Noordkust (tot ca. 2023) geen belemmering. Bovendien vinden er geen graafwerkzaamheden plaatsen. De bodem blijft ongemoeid en wordt/ blijft ter plaatse afgedekt met stelconplaten.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Situatie projectgebied
Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en leidingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Figuur 7 toont een overzicht van de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het projectgebied.
Op grond van de provinciale risicokaart is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen het projectgebied doorsnijden. Wel liggen er enkele risicovolle inrichtingen en objecten in de omgeving en is het IJ een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

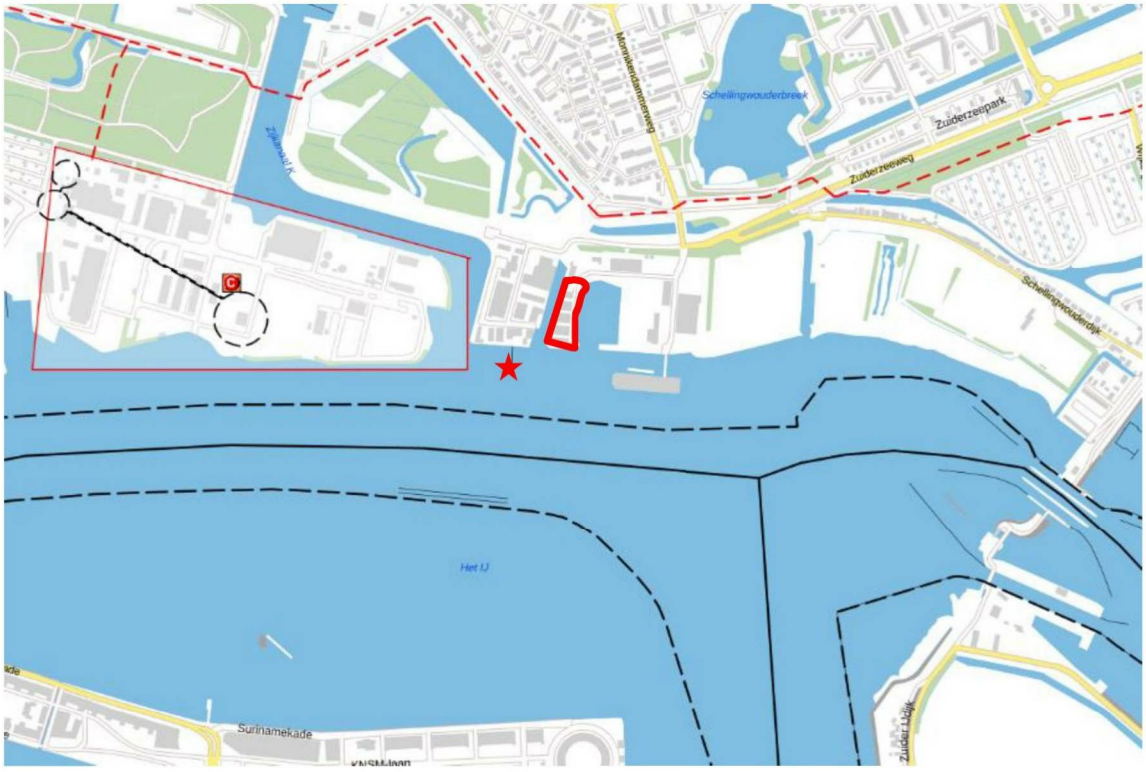
[1] Verkennend bodemonderzoek Nieuwendammerdijk 538-542 e.o. te Amsterdam, 5 februari 2015

Transport over het water

Het projectgebied is gelegen aan de oever van het IJ. Op basis van de vuistregels uit de HART (Handleiding Risico Analyse Transport) is geconcludeerd dat de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico derhalve niet kwantitatief inzichtelijk hoeft te worden gemaakt. Wel geldt voor de vaarweg een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over de weg

Het projectgebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van nabijgelegen wegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg vormen geen aandachtspunt voor het project. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

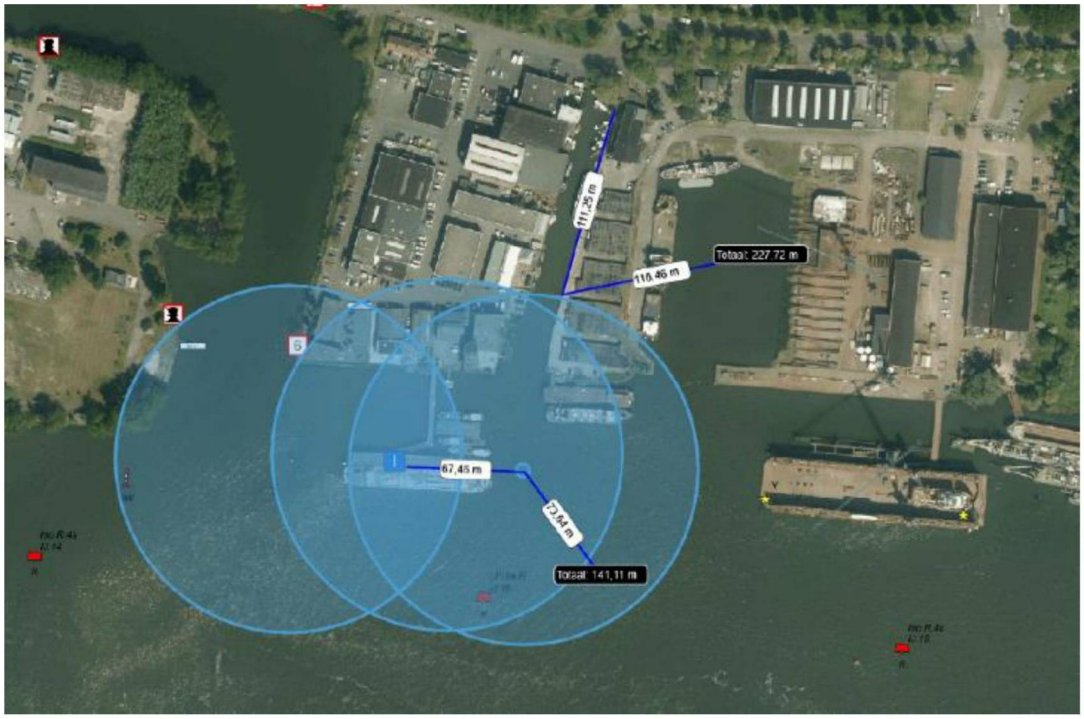
Transport over het spoor

Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6}-risicocontour of PAG (Plas Brand Aandachtsgebied) van een spoorlijn. Wel is het projectgebied gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Amsterdam Muiderpoort – Amsterdam Singelgracht (route 280). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen
Het projectgebied bevindt zich binnen de 1%-letaliteitsafstand van buisleiding W-572-01. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door deze buisleiding dient kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden.

Inrichtingen
Het projectgebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6}-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Bunkerboot
In het IJ ten zuiden van het Gembo-terrein is een bunkerboot gelegen. Deze functie heeft een veiligheidszone die loopt tot de overgang van water naar land. Rond de hoofdvaargeul in het IJ is een vrijwaringszone aangewezen ter voorkoming van belemmeringen voor de scheepvaart (conform Barro; Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Het plan heeft geen invloed op de vrijwaringszone; de scheepvaart wordt door het plan niet belemmerd.



Figuur 8: Zonering van de bunkerboot (bron: Port of Amsterdam)

Conclusie
Onderzocht wordt of en in welke mate de buisleiding en de bunkerboot van invloed zijn op de veiligheid van plan Noordkust en haar bezoekers en medewerkers.

4.5 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM_{10}), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 $\mu g/m^3$ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM)
De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AMvB en mr leggen vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 $\mu g/m^3$ voor zowel fijn stof en NO2. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m^2 kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

Conclusie
Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het bouwproject. Het project is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen die onder de NIBM vallen dat kan worden aangenomen dat de ontwikkeling van Noordkust niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.6 Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleid
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het beheer van het water in Amsterdam is in handen van Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het projectgebied maakt deel uit van de Integrale Keur van AGV. Het hoogheemraadschap heeft het 'Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015' vastgesteld. In dit document staat het beleid op hoofdlijnen beschreven voor alle verantwoordelijkheden van het hoogheemraadschap. Het gaat dan om het zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Ook komen maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en on-derhouden van het cultuurhistorisch landschap. De gemeente Amsterdam kent het 'Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 ("Breed water")'.

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- nemen van grondwatermaatregelen.

Compensatiemaatregelen
Bij toename van meer dan 1.000 m^2 aan verharding in bestaand stedelijk gebied, dient een compensatie van 10% plaats te vinden om de effecten van de versnelde afvoer van regenwater te kunnen opvangen.

Situatie projectgebied
De belangrijkste watergang nabij het projectgebied is het IJ. Het IJ, onderdeel van de Noordzeekanaalboezem, is een stilstaand binnenwater met een beheerst peil van ongeveer 0,4 meter beneden NAP. Aan de oostzijde sluiten de Oranjesluizen het IJ af van het IJsselmeer. Aan de westzijde sluit het sluizencomplex IJmuiden het Noordzeekanaal af van de Noordzee. Het projectgebied ligt buitendijks van de scheidingsdijken, de primaire waterkeringen rondom de Noordzeekanaalboezem, en behoort hierdoor tot het boezemland..

Doorwerking projectgebied
Het initiatief maakt gebruik van de aanwezige containers om de toekomstige functies tijdelijk in te huisvesten. Hierdoor is er geen sprake van toename van verharding. Volgens de Keur is het noodzakelijk een watervergunning aan te vragen voor de ligplaats van een drijvende inrichting op een oppervlaktewaterlichaam. De reeds aanwezige ligplaatsen aan de binnenhaven zijn reeds vergund. Voor eventueel

nieuwe ligplaatsen moeten nieuwe vergunningen worden aangevraagd. Aan de oevers worden geen wijzigingen of bouwwerkzaamheden verricht.

Conclusie
Water vormt geen belemmering voor het initiatief Noordkust.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Projectgebied en omgeving
Aan de noordzijde van het projectgebied liggen de Nieuwendammerdijk en Schellingwouderdijk. Deze dijkstructuur en directe omgeving is onderdeel van het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht Amsterdam-Noord.
Monumenten & Archeologie heeft in 2012 met het oog op het bestemmingsplan Nieuwendam Zuid II een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd voor het studiegebied Nieuwendam Zuid II buiten het beschermd stadsgezicht. De volgende betekenisvolle bebouwing, structuren en elementen in het studiegebied worden benoemd:
- voormalig fabrieksgebouw Amatex (Nieuwendammerdijk 534C-536A);
- voormalige loods Amatex (Nieuwendammerdijk 526A);
- voormalig directiegebouw Oranjewerf N.V. (Nieuwendammerdijk 538);
- Rietland, de groene buffer tussen Nieuwendam en de industrie aan het IJ.

Geadviseerd wordt de nog resterende bebouwing uit de Amatex periode te behouden, omdat er in de afgelopen decennia op grote schaal is vernieuwd in de directe omgeving. Het terrein heeft nu het karakter van een hedendaags bedrijventerrein en de historische bebouwing doet herinneren aan het vroegere gebruik. Het representatieve directiegebouw op het terrein van de Oranjewerf vertegenwoordigt een hoge architectuurhistorische waarde en verkeert in nagenoeg oorspronkelijke staat. Het gebouw is om die reden als bijzonder behoudens waardig aan te merken.
Monumenten & Archeologie heeft ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan tevens een archeologisch bureauonderzoek gedaan betreffende een inventarisatie van archeologische c.q. cultuurhistorische waarden binnen Nieuwendam-Noord, stadsdeel Amsterdam-Noord. Dit onderzoek leidt tot een voorlopige conclusie dat de verwachte archeologische waarden van de bodemopbouw van het studiegebied Oranjewerf laag is. De direct langs de locatie lopende Schellingwouderdijk is wel aangemerkt als een terrein van archeologische waarde (nr. 14623) en is een provinciaal monument.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief Noordkust. Afgezien van de lage archeologische verwachting wordt er met het initiatief gebruik gemaakt van de aanwezige containers en het ponton. Grootschalig grond- en bodemverzet is daardoor niet aan de orde. Het plan heeft daardoor geen invloed op de aanwezige archeologisch waarden. Het voormalig directiegebouw blijft behouden.

4.8 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:
1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Zowel in vroegere Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Gebiedsbescherming
Het meest nabijgelegen onderdeel van een Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3 kilometer ten oosten van het projectgebied. Het betreft het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen binnen het projectgebied zijn, gezien de afstand en de aard van de plannen binnen stedelijk gebied, niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een provinciale natuurzone, onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Door de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities ten opzichte van de natuurzones gelijk blijven. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht. Aangezien binnen het projectgebied geen houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming
In de huidige situatie is het projectgebied ter plaatse van de containers (op een compleet verharde ondergrond) geen leefgebied en/of biedt de locatie nest-/ verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten.

Conclusie
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het initiatief Noordkust

4.9 MER

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Analyse
De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het projectgebied wordt een tijdelijke creatieve vrijplaats ontwikkeld (duur van ca. 4 jaar) met ruimte voor horeca (bar, restaurant, club) en verschillende aanvullende functies die bezoek tot een totaalbeleving moeten maken: galeries, escape room, ateliers, pop up shops, surfschool, etc. De totale omvang van het projectgebied is ca. 6.900 m^2.
De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling valt onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2): de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het plan Noordkust ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het initiatief wordt de reguliere Wabo-procedure doorlopen, aangezien het project valt onder bij AMvB aangewezen gevallen (kruimellijst) en functiewijziging binnen de bebouwde kom (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2).

Voor de reguliere procedure geldt hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. De aanvullingen die de Wabo geeft op hoofdstuk 4 van de Awb zijn onder andere:

- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs (art. 3.1 lid 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen (art. 3.1 lid 3 Wabo).
- Het bevoegd gezag geeft kennis van de aanvraag in een of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (art. 3.8 Wabo).
- Het bevoegd gezag beslist binnen acht weken (eventueel verlengd met zes weken) na de datum van ontvangst van de aanvraag (art. 3.9 lid 1 en 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag doet tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit mededeling van de beschikking. Dit moet op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 1, onder a, Wabo).
- Bij overschrijding van de beslistermijn, is het besluit van rechtswege verleend ("lex silencio positivo"). In dat geval doet het bevoegd gezag zo spoedig mogelijk mededeling van de verlening van rechtswege. Dit gebeurt op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 3 en 4 Wabo).

Bezwaar, beroep en hoger beroep
Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning. Hiertoe dient binnen zes weken nadat het besluit is bekendgemaakt een bezwaarschrift te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van het bezwaarschrift kan binnen zes weken na bekendmaking van het besluit op het bezwaar, beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Organisatie en economische uitvoerbaarheid

Noordkust is de overkoepelende naam van het initiatief dat [ ] in opdracht van [ ], in de tijdelijkheid zullen realiseren op de Oranjewerf. Van 2019 tot 2023 krijgen zij de ruimte om de landtong Oranjewerf te exploiteren als voorfase van de gebiedsontwikkeling die daar vanaf 2023 zal plaatsvinden.

heeft met het project tot doel om de Oranjewerf een open karakter te geven. In de basis voor de buurt en haar directe omgeving, maar in mindere mate ook als evenementenlocatie om breder in de stad zichtbaarheid en bekendheid te geven aan het gebied.

Erfpacht en beheer

Het projectgebied is volledig in erfpacht uitgegeven aan , een ontwikkelende vastgoedbelegger. Het beheer van de containers blijft de verantwoordelijkheid van , maar Noordkust zal hierin een curatorsfunctie innemen om het totaalconcept te versterken. Met een goede selectie van huurders kunnen belangrijke samenwerkingen en kruisbestuiving ontstaan die de marketing van het gebied ten goede komt en zorgt voor een gemêleerd publiek.

Ervaring vergelijkbare projecten

Met het afsluiten van de pioniersfase van half oktober 2018 en het verdwijnen van plekken als Blijburg en ADM, lijkt het de initiatiefnemers een uitgelezen kans om vanuit de bekendheid die met is opgebouwd een nieuwe vrijplaats neer te zetten. Tot de zomer van 2020 is gesloten voor de renovatie van het pand, de ontwikkeling van de wijk daaromheen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit maakt de timing van stadsoase Noordkust ideaal in verschillende opzichten.

Allereerst behoort het tot de kern van de businessactiviteiten van om reuring te creëren op relatief moeilijke plekken. Na projecten als Canvas op de 7e, opgevolgd door Volkshotel (Wibautstraat) en Roest (Oostenburg), is de Oranjewerf een locatie en een project dat op het lijf is geschreven. Op rauwe, industriële plekken in Amsterdam een nieuw concept ontwikkelen dat nationaal en internationaal toonaangevend is, is de grootste drive van de initiatiefnemers.