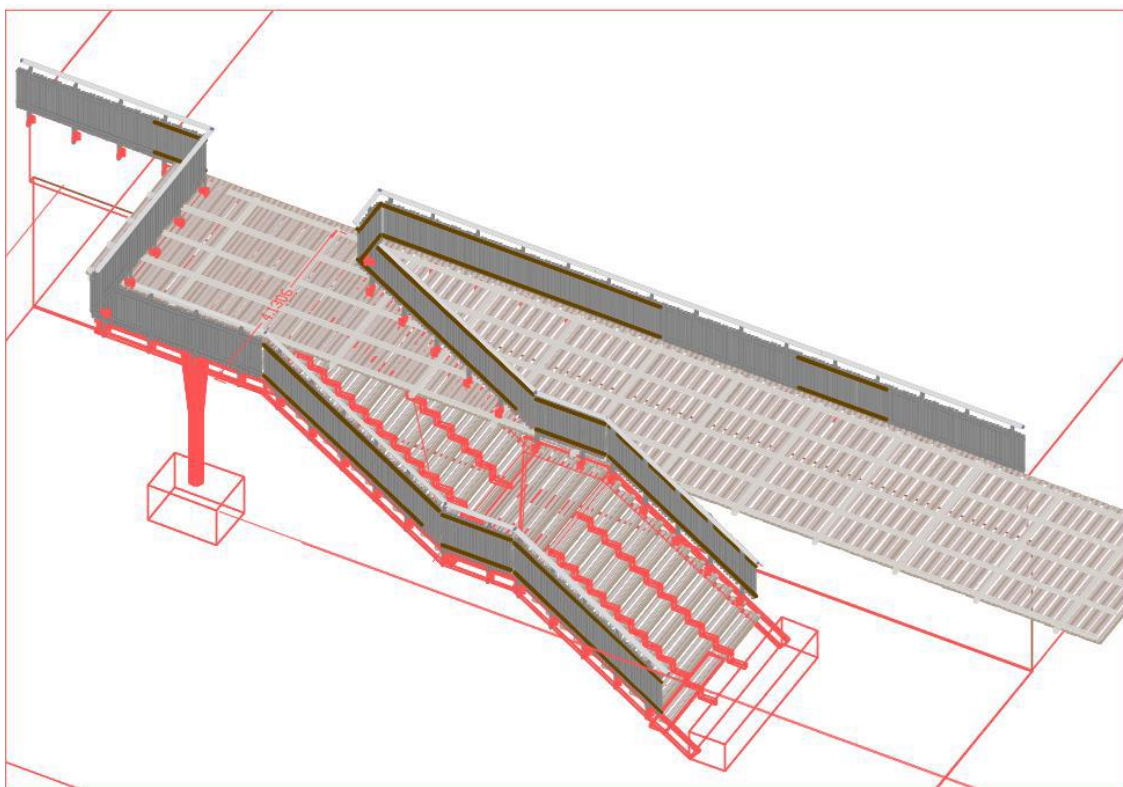


Ruimtelijke Onderbouwing Jongerenhuisvesting Change= Buitentrap



Gemeente
Amsterdam
Zuidoost

26 juni 2018

Ruimtelijke Onderbouwing Jongerenhuisvesting Change= Buitentrap

Document	: Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. omgevingsvergunning (afwijking bestemmingsplan)
Bouwadres	: Bijlmerdreef t.h.v. Elizabeth Cady Stantonplein 1 (hoek Bijlmerdreef / Dolingadreef)
Bouwwerkzaamheden	: het realiseren van een buitentrap van maaiveld naar het niveau van de Bijlmerdreef
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: Bauke Betzema (planoloog)
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: Barbel Bohling (ontwerper openbare ruimte)
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: Wilma Verbeek (jurist)
Datum Ruimtelijke Onderbouwing	: 26-6-2018
Akkoord 2 ^e lezer	: Chris van der Velde (planoloog)

Inhoud

Pagina

1.	Inleiding.....	4
2	Beschrijving project	5
2.1	Ligging en begrenzing	5
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Het project	6
2.4	Planning	8
3	Beleidskader	10
3.1	Vigerende bestemmingsplan	10
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Beleid gemeente Amsterdam	11
3.5	Stadsdeelbeleid	12
4	Randvoorwaarden	13
4.1	Geluid	13
4.2	Bodem.....	13
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.4	Water	13
4.5	Verkeer en parkeren	14
4.6	Luchtkwaliteit	14
4.7	Externe veiligheid	14
4.8	Flora en fauna.....	14
4.9	Luchthavenindelingbesluit	15
4.10	Milieueffectrapportage (MER)	15
4.11	Regionale behoefte	15
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	18
5.1	Eigendomsverhouding en economische uitvoerbaarheid.....	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18

1 INLEIDING

Op de hoek van de Bijlmerdreef en Dolingadreef in Amsterdam Zuidoost wordt op dit moment een complex voor jongerenwoningen gerealiseerd door ontwikkelaar Change=. Het plan gaat uit van een complex met circa 600 woningen voor jongeren met diverse bijbehorende voorzieningen, zoals een centrale ontvangst- en loungeruimte. Het project voorziet ook in circa 115 opstelplaatsen voor scooters en een fietsenstalling met een capaciteit van bijna 616 fietsen op eigen terrein. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Bij de vergunning is de Ruimtelijke Onderbouwing Jongerenhuisvesting Dolingadreef aangeleverd..

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Bijlmerplein is een extra verbinding ontworpen. De trap dient als toegang van het Bijlmerplein dat op een hoogte ligt van -2.70 m NAP naar de Claus van Amsbergstraat en Bijlmerdreef die op een hoogte van +1.72 m NAP ligt. De beoogde trap zal een staaltrap met houten dekplanken worden.

De realisatie van de buitentrap past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" uit 2007 voorzag al in de ontwikkeling van betreffende gronden voor gemengde voorzieningen. De nu voorziene functie buitentrap is hier echter niet in mogelijk gemaakt.

Om de trap alsnog te kunnen realiseren is een vergunningaanvraag in afwijking van het bestemmingsplan ingediend. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

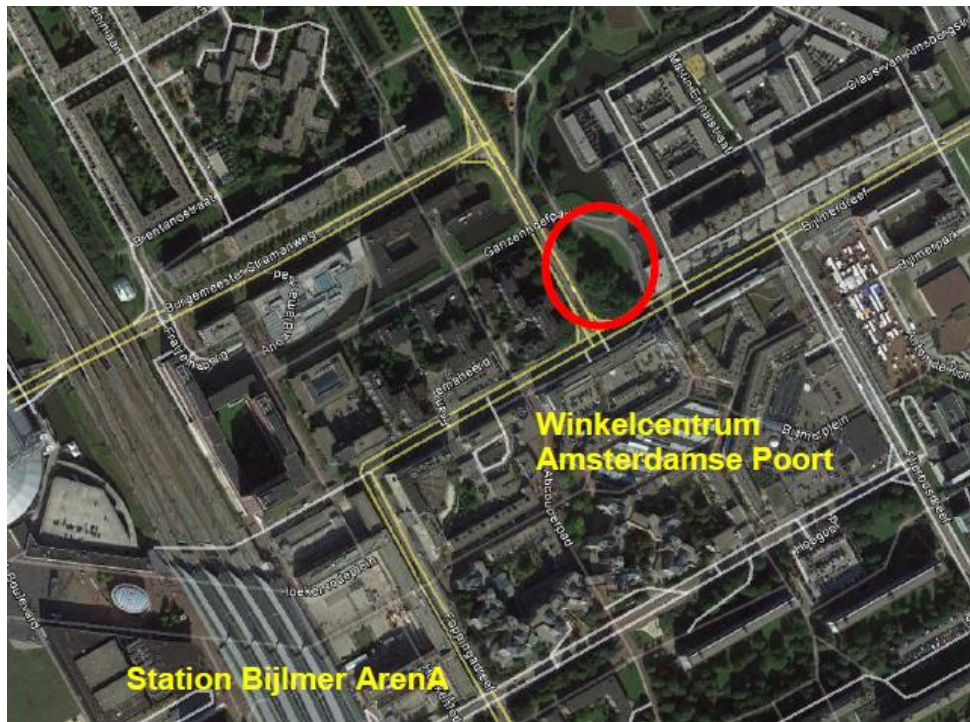


Afbeelding: zicht op project Change= vanaf Bijlmerdreef

2 BESCHRIJVING PROJECT

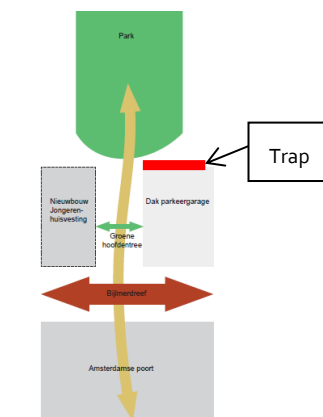
2.1 Ligging en begrenzing

De locatie van de buitentrapp ligt bij de locatie voor de jongerenhuisvesting Change= dat gesitueerd is op de vrije kavel ter plaatse van de aansluiting op dreefniveau van de Dolingadreef op de doorgaande Bijlmerdreef in Amsterdam en wordt verder op maaiveld begrensd door het Frankemaheerdpad aan de noordzijde en de onderdoorgang (parallel aan de Claus van Amsbergstraat) onder de Bijlmerdreef vanuit de Amsterdamse Poort aan de oostzijde. In onderstaande afbeelding is de ligging indicatief aangegeven.



Afbeelding: Ligging projectlocatie jongerenhuisvesting (rood omcirkeld)

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Bijlmerplein wordt een extra trap ontworpen. De trap dient als toegang van het Bijlmerplein dat op een hoogte ligt van -2.70 m NAP naar de Claus van Amsbergstraat en Bijlmerdreef die op een hoogte van +1.72 m NAP ligt.



Afbeeldingen links en rechts: trap (rode streep) ten opzichte van omgeving

2.2 Huidige situatie

Op het moment van de aanvraag voor de buitentrap is de realisering van de jongerenhuisvesting Change= is volle gang. De beoogde locatie van de buitentrap loopt van de bovenkant van de parkeergarage over een stuk grond dat op dit moment functioneert als een groen plantsoentje naar het voetgangersgebied van het Bijlmerplein. Het dek van de parkeergarage wordt op dit moment gebruikt ten behoeve van de bouwwerkzaamheden van het project Change=.



Afbeeldingen: huidige situatie locatie buitentrap

2.3 Het project

Het aanleggen van een trap is nadrukkelijk gewenst vanuit de stedenbouwkundige samenhang van het gebied. Als fysieke overbrugging van de twee maaivelden verbindt het deze aan elkaar. Het maakt het dreefniveau, maar ook het dieper gelegen maaiveldniveau beter toegankelijker voor voetgangers, voor de beleving en de doelstelling vanuit de inrichting Bijlmerdreef een noodzakelijke maatregel om de dreefinrichting te activeren en te vitaliseren.

Gebouw Change=

Het gebouw Change= is een jongerenhuisvesting en het huisvestingconcept is gebaseerd op een volledige verweving van de verschillende bezigheden die het bestaan bepalen: Werken, Wonen, Leren en Leven. Ze beïnvloeden elkaar in hoge mate, daarom is in het gebouw programma ruimte gecreëerd voor een kantoor voor de uitzendorganisatie Start People, om de bewoners aan het

werk te houden of weer te krijgen. Daarnaast worden ook nog andere voorzieningen geïntegreerd, zoals o.a. centrale ontvangst- en loungeruimte, smart-functies, fiets-, scooterstalling en wasbar.

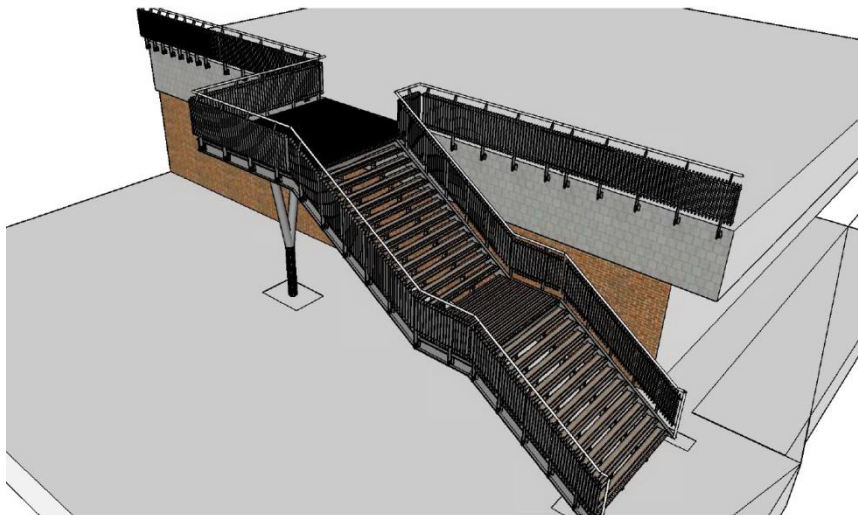
De hoofdentree moet het maaiveldniveau (onderdoorgang vanuit de Amsterdamse Poort richting Frankemaheerdpad) en het dreefniveau functioneel en ruimtelijk met elkaar in verbinding brengen. Op plintniveau bevinden zich ruimten voor diverse (commerciële) voorzieningen en een stallinggarage voor circa 616 fietsen, circa 115 scooters en 5 auto parkeerplaatsen die voor heffingshouders zijn toegestaan. Op de begane grond (dreefniveau) bevinden zich ruimten voor voorzieningen, een daktuin en woningen.

Openbare ruimte Change=

Voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw Change= is een ontwerp gemaakt. Het conceptontwerp heeft van vrijdag 20 november 2015 tot en met vrijdag 5 februari 2016 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk om schriftelijke inspraakreacties in te dienen. De gemeente heeft in deze periode 5 inspraakreacties ontvangen. Op basis van deze inspraakreacties zijn, waar mogelijk en wenselijk, aanpassingen gedaan in het ontwerp openbare ruimte. Op 14 juni 2016 is door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost het definitieve ontwerp openbare ruimte jongerenhuisvesting Change= vastgesteld.

De trap

Het is de stedenbouwkundige ambitie van de gemeente om het gebouw de verbindende schakel te laten zijn tussen het dreefniveau (Bijlmerdreef) en het maaiveldniveau van de Amsterdamse Poort. Het nieuwe gebouw fungeert ruimtelijk als een eindblok van de parallelweg van de Bijlmerdreef. De bedoeling is dat het gebouw de barrièrewerking van de verhoogde dreef vermindert.

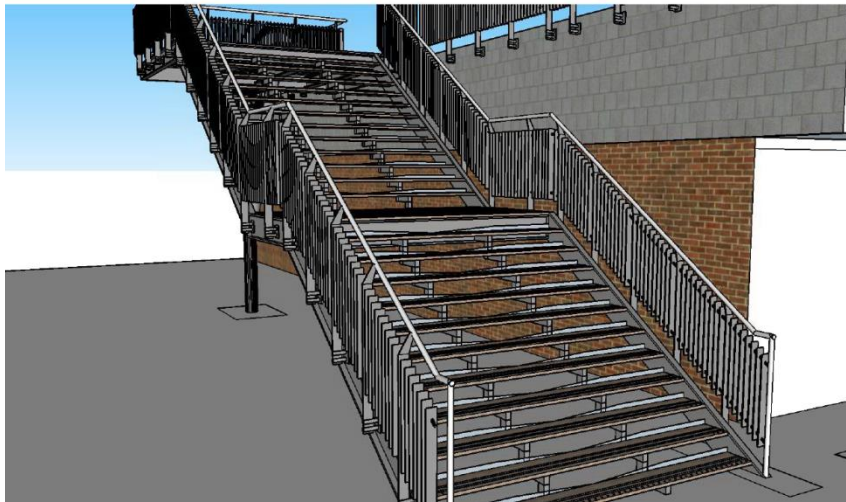


Afbeelding: beoogde buitentrap

Om te voorkomen dat er een 'dode' en onpersoonlijke beëindiging van de stedelijke ruimte ontstaat wordt er een brug aangelegd in het verlengde van het voetpad van de parallelweg van de Bijlmerdreef. Dit versterkt de verbinding van het gebouw op de plint van de dreef. De beoogde trap zal een zelfde effect hebben op de aansluiting van het maaiveld. Een helder en logische verbinding die vanuit de parallelweg toegang geeft tot het winkelgebied, ING campus en de scholen in de D-buurt. Een belangrijke schakel in het stedelijke verbidingsnet. Vanuit het

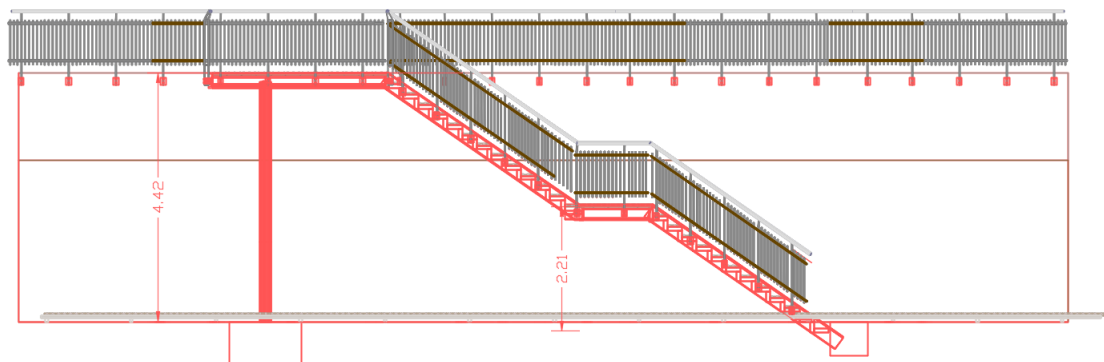
maaiveld kunnen passanten via deze trap op een snelle manier de bushalte op de Bijlmerdreef richting Poort / Venserpolder bereiken.

De trap levert een bijdrage aan een meer sociaal veilige omgeving door de hoek tussen het buurthuis ZO! en het gebouw van Q-Park toegankelijk te maken. De achterkant van deze ruimte tussen de twee gebouwen wordt hierdoor geactiveerd en vanuit de bovenkant (het dreefniveau) toegankelijk gemaakt. Zodoende neemt de sociale veiligheid van de ruimte aan de gebouwzijde van de viaduct toe.



Afbeeldingen: beoogde buitentrap

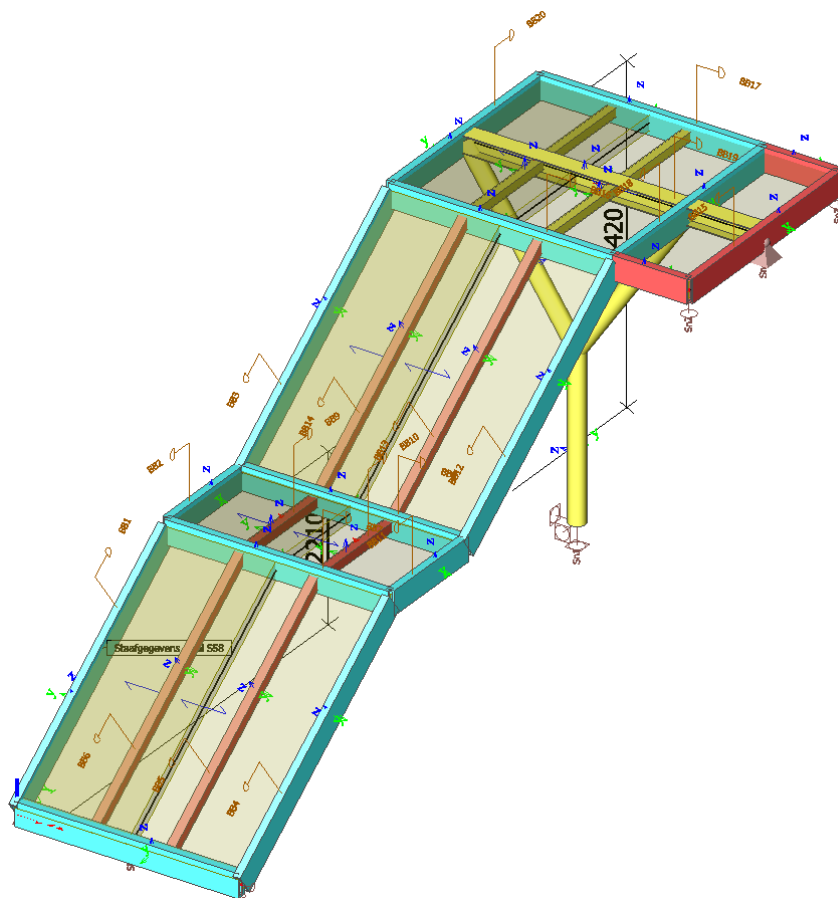
De trap is als onderdeel van het gebouw van Q-Park vormgegeven. Een sober en functioneel design dat fungeert als overbrugging van ca. 4,50 m hoogte. Het is ontworpen als zijnde bij het gebouw / de gevel van Q-Park horende. Het zal visueel niet concurreren met de aan te leggen brug. Het hekwerk zal conform het hekwerk op het dak van Q-Park worden aangelegd als onderdeel van het geheel. De treden zijn qua afmetingen en traphoogtes conform de trappen aan de overkant en naast het gebouw van Change=. Het gekozen materiaal is hout op een transparante staalconstructie. Het hout is met een speciale deklaag voorzien van antislip.



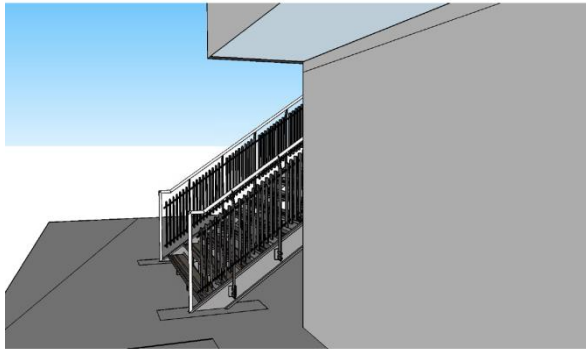
Afbeelding: zijaanzicht + maatvoering buitentrap

Met volgende praktische overwegingen is rekening gehouden:

- In overleg met de gehandicapten organisatie van Zuidoost is de leuning van de trap iets voor de eerste trede aangelegd en worden er markeringen aangebracht voor de oriëntatie.
- Onder de trap bevindt zich een watertappunt die door het aanleggen van de transparante constructie toegankelijk blijft.



Afbeelding: profielen van de trap



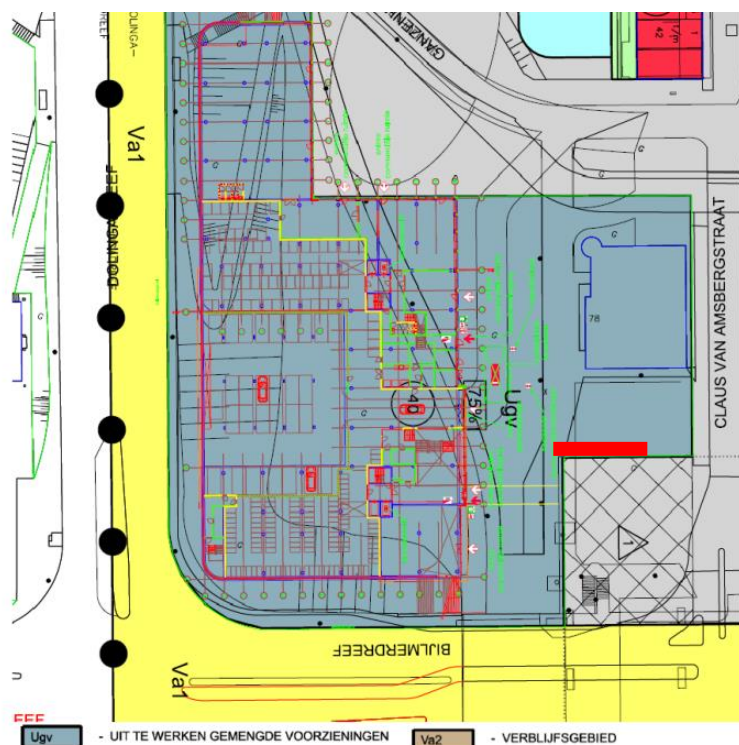
Afbeelding links: zijaanzicht vanaf onderdoorgang Bijlmerdreef; Afbeelding rechts: staaltrap met houten dekplanken

3 BELEIDSKADER

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied van de jongerenhuisvesting Change= en de buitentrap is het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" van toepassing. Het bestemmingsplan is op 26 juni 2007 vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Zuidoost en op 19 februari 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan is bij uitspraak van de Raad van State op 24 juni 2009 onherroepelijk geworden.

De projectlocatie is bestemd als "Uit te werken gemengde voorzieningen" (Ugv). In de regels is vastgelegd dat zonder uitwerking van deze bestemming in beginsel geen omgevingsvergunningen mogen worden verleend. Binnen de uit te werken bestemming zijn alleen gemengde voorzieningen (bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca) met de daarbij behorende groenvoorzieningen, water, oevervoorzieningen, openbare ruimte en tuinen toegestaan. Tevens zijn er ter plaatste ook nutsvoorzieningen voor de bediening van het plangebied en ruimte voor verkeersareaal toegestaan.



Afbeelding: Uitsnede van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer"; (locatie buitentrap) [redacted]

Afwijking bestemmingsplan

Voor deze bestemming "Uit te werken gemengde voorzieningen" is geen uitwerkingsplan gemaakt en daardoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Om de buitentrap te realiseren is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan ingediend. Artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daarvoor de mogelijkheid.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij ondermeer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen. Deze onderwerpen zijn hier niet aan de orde.

Het realiseren van een buitentrap op de beoogde locatie in Amsterdam Zuidoost is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie is op 23 mei 2011 herzien en de Verordening is op 1 maart 2017 gewijzigd. Een uitgangspunt van de verordening is dat stedelijke functies worden geconcentreerd in het bestaande bebouwde gebied.

De projectlocatie is gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied' en verder is het realiseren van een buitentrap geen "nieuwe stedelijke ontwikkeling" ex. artikel 1.1.1 onder i Besluit ruimtelijke ordening. Het realiseren van een buitentrap op de beoogde locatie in Amsterdam Zuidoost is daarmee in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.4 Beleid gemeente Amsterdam

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam

De structuurvisie "Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam" is op 14 februari 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad. In de Structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in ondermeer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken. De realisatie van de trap past binnen dit kader.

3.5 Stadsdeelbeleid Zuidoost

Structuurvisie Zuidoost 2020: 'Zuidoost Open Huis' (2005)

De stadsdeelraad heeft op 27 september 2005 de structuurvisie "Zuidoost Open Huis" vastgesteld. Hierin wordt een visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van het stadsdeel voor de periode tot 2020. De structuurvisie geeft structuren aan voor de bebouwde omgeving, de infrastructuur en de groenstructuur in het stadsdeel Zuidoost van 2020. Verder doet deze voorstellen voor diverse thematische onderzoeken en voor gebiedsgericht onderzoek naar ondermeer woningbouw en centrumvorming. In de Structuurvisie is de projectlocatie aangewezen als 'Bebouwd Gebied Wonen'. Het realiseren van de trap past in dit kader.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder moet in geval van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De buitentrap valt conform de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder niet onder de noemer “geluidgevoelige bestemming”. Akoestisch onderzoek is daarmee niet nodig.

4.2 Bodem

In mei 2015 heeft onderzoeksbureau TAUW een bodemonderzoek uitgevoerd voor de plannen van Change=. Uit het onderzoek is gebleken dat er in de bodem maximaal lichte verontreiniging is. De milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouwplannen. Er vindt geen noemenswaardige grondroering of ander grondverzet plaats. Er hoeft voor de buitentrap geen aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het aspect bodem vormt geen belemmering.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de nieuwe Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten/stadsdelen om in de voorbereidingsfase van ruimtelijke plannen inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. De voorgenomen ontwikkelingen van de buitentrap zijn getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn in het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied ligt volgens de “Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden” (IKAW, versie 2.1) niet binnen een gebied met een trefkans op archeologische waarden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.4 Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert

Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

Ten behoeve van het ter plaatse geldende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is de watertoetsprocedure doorlopen. Tevens is Waternet betrokken geweest bij het opstellen van de MER voor de vernieuwing van de Bijlmermeer, waar dit plan onderdeel van uitmaakt. In de MER is met betrekking tot oppervlaktewater gekeken naar de bergingscapaciteit, waterkwaliteit en beheer en onderhoud. Voor grond water is gekeken naar buffercapaciteit, grondwaterstand en grondwaterkwaliteit. Over de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing voor het jongerencomplex Change= heeft opnieuw overleg plaatsgevonden met Waternet.

Het in het bestemmingsplan vastgelegde bebouwingspercentage wordt niet overschreden. Daarnaast wordt met de bouw van de trap geen bebouwd of verhard oppervlakte aan de bodem toegevoegd, noch worden ondergrondse bouwwerken gerealiseerd. Er zijn geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.5 Verkeer en parkeren

Het plan Change= gaat uit van jongerenwoningen. De verwachting is dat de meeste bewoners gebruik zullen maken van fiets en OV. De trap zorgt ervoor dat het gebouw optimaal bereikt kan worden van dreefniveau via het maaiveldniveau (openbare ruimte). De trap zelf zorgt niet voor een extra parkeerbehoefte.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. Bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding. De trap heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit..

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Het College van burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft op 5 januari 2010 de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam vastgesteld. Daarin is aangegeven dat nieuwe voorzieningen voor ouderen, kinderen of mensen met een kwetsbare gezondheid voortaan in Amsterdam niet meer langs drukke wegen worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om eerste lijnsbebouwing bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter van de rand van de weg. Een trap is geen gevoelige functie als bedoeld in de richtlijn.

4.7 Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. De buitentrap is geen gevoelige bestemming en vormt ook geen belemmering voor gevoelige bestemmingen in de nabijheid.

4.8 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

In het kader van de bouw van de jongerenhuisvesting Change= is door bureau Els & Linde in april 2015 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat op de planlocatie geen geschikte verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen, vogels of andere beschermde soorten. Er is met zekerheid geen effect op beschermde soorten binnen of vlakbij het plangebied. Verder onderzoek is daarmee niet nodig. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet of een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

4.9 Luchthavenindelingbesluit

Om het vliegverkeer ongehinderd af te kunnen wikkelen gelden in de omgeving van luchthavens bouwhoogtebeperkingen. In het Luchthavenindelingbesluit uit november 2015 zijn de maximale bouwhoogtes rond Schiphol (opnieuw) vastgelegd. Het plangebied valt binnen een zone met een hoogtebeperking van meer dan 60 meter. De voorziene bebouwing blijft hier ver onder en vormt geen hinder voor het vliegverkeer.

4.10 Milieueffectrapportage (MER)

Het MER met zijn onderliggende rapporten dat is gemaakt voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" geeft informatie over de milieueffecten van de vernieuwingsoperatie in de Bijlmermeer waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt (ook wordt hier in het bestemmingsplan uitgegaan van gemengde voorzieningen). Alles bij elkaar genomen blijkt uit het MER dat de vernieuwingsoperatie geen belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Op grond van de kenmerken van het project en het verrichte onderzoek kan worden aangenomen dat geen effecten te verwachten zijn waardoor een MER beoordeling of MER nodig zou zijn.

4.11 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In het kader van de omgevingsvergunning van de jongerenhuisvesting Change= is geconcludeerd dat vooral kleine woningen voor starters een grote vraag kennen. Het project Change= kan hier goed op inspelen en past binnen de regionale behoefte aan woningen. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse reeds in nieuwe bebouwing. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied. De buitentrapp is hier onderdeel van.

5 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Eigendomsverhouding en economische uitvoerbaarheid

Voor het gebouw is een omgevingsvergunning verleend. De trap wordt in opdracht van de gemeente aangelegd. De omgevingsvergunning hiervoor wordt door de gemeente aangevraagd.

De trap maakt onderdeel uit van het DO maaiveld Change=, vastgesteld op 14 juni 2016 door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuidoost. De trap wordt gefinancierd vanuit de grondexploitatie Jongerenhuisvesting Change= (grex). De grex is vastgesteld door B&W op 22 maart 2016 en door de gemeenteraad op 20 april 2016.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan Waternet. De buitentrap raakt naar zijn aard en omvang geen belangen van aangrenzende gemeenten, dan wel belangen van betrokken diensten van provincie en Rijk.

Zienswijzen

In het kader van de te voeren procedure zal het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.