Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 07 april 2026

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B11

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met vrijgave voor terinzagelegging van het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met:

1. het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95, zoals opgenomen in de bijlage;

2. het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95, voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen;

3. het DB Zuidoost advies te vragen gedurende de terinzagelegging conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022.

Kernboodschap

Het college van B en W stemt in met de ontwerpwijziging van het omgevingsplan over Integraal Kindcentrum(IKC) Hessenbergweg 95. De voorgenomen wijziging beoogt het IKC met het daarbij behorende schoolplein mogelijk te maken. Gezien de verdichtingsopgave in Amstel III ontstaat er de behoefte aan een tweede IKC. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet daarin. Het ontwerp Wijzigingsbesluit wordt voor zes weken voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd.

Bestuurlijke achtergrond

Actualisering investeringsbesluit Amstel III, Bullewijk en Paasheuvelwijk 2021-2024

Op 22 april 2021 is het Actualisering investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelwijk vastgesteld door de raad. Het betreft een actualisering van het in 2017 door de raad genomen investeringsbesluit voor de transformatie van Amstel III. Amstel III is momenteel een monofunctionele kantorengebied. In het investeringsbesluit en de actualisering is bepaald dat Amstel III van monofunctioneel kantorengebied getransformeerd gaat worden naar een gemengde woon-werkwijk. Bij een gemengde woon-werkwijk behoren ook voorzieningen. De eerste school in Bullewijk is momenteel in aanbouw. In het actualiseringsbesluit is budget gereserveerd voor een tweede school aan de Hessenbergweg 95. Onderhavig plan draagt bij aan de ambities van het investeringsbesluit en voldoet aan de ruimtelijke kaders uit het investeringsbesluit.

Vaststelling Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Basisregeling

Op 18 september 2024 heeft de gemeenteraad het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Basisregeling vastgesteld. Sindsdien bevat het omgevingsplan veel regels waarmee op een later moment onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen kunnen worden vervangen. Het gaat om ruimtelijke regels over met name gebruik, bouwwerken en aanlegactiviteiten. Voorliggend ontwerp wijzigingsbesluit voorziet in het mogelijk maken van een IKC ter plaatse van de

Hessenbergweg 95 en vervangt voor dit perceel een deel van het bestemmingsplan Amstel III Oost, het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders en het paraplubestemmingsplan Datacenter.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

- Artikel 2.4 Omgevingswet: De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.
- artikel 16.30 Omgevingswet, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van een omgevingsplan.
- Artikel 160, eerste lid, onder a en b van de Gemeentewet:

- Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet of bij krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast.
- Beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

- Artikel 12 van de Bekendmakingswet.
- Artikel 12 lid 2 Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022.

Onderbouwing besluit

Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment moet de gemeente Amsterdam één integraal omgevingsplan voor het hele grondgebied hebben. Bestaande bestemmingsplannen zijn op grond van overgangsrecht tijdelijk onderdeel geworden van het omgevingsplan. Het IKC is niet toegestaan conform het tijdelijk deel Omgevingsplan van rechtswege voor Amsterdam, bestemmingsplan Amstel III Oost. Ten behoeve van het IKC wordt het omgevingsplan gewijzigd en voor het perceel Hessenbergweg 95 het deel van het bestemmingsplan Amstel III Oost, paraplubestemmingsplan Datacenter en paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders vervangen.

Ad 1- In te stemmen met het bijgevoegde ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95

Het college wordt voorgesteld in te stemmen met het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95 (bijlage 1).

Inhoud en opbouw van het ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit bevat een bijlage A met daarin alle wijzigingen opgenomen ten opzichte van de nu geldende hoofdregeling, aangeduid als onderdeel A tot en met NNNN. Onderdeel OO en onderdeel XX van de Wijzigbijlage A betreffen de inhoudelijke wijzigingen. De overige wijzigingen zien uitsluitend op het hernummeren van een eerdere regelingversie, waarbij dit per abuis achterwege is gelaten. Indien er voordat het ontwerp ter inzage gaat een andere regelingversie wordt vastgesteld, dan zullen deze wijzigingen ook weer komen te vervallen.

Onderdeel OO ziet op de wijziging van artikel 5.20. In artikel 5.20 is vanwege technische redenen de aanduiding rooilijn vervangen door de aanduiding rooilijn-A. Er zijn voor dit ontwerpbesluit verder geen gewijzigde regels van het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Basisregeling die nu in werking is. De overige inhoudelijke wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de begrenzing van aanduidingen. De van toepassing zijnde regels voor het IKC worden aan de Hessenbergweg 95 toegewezen door middel van de juridische vastlegging van de geometrische begrenzing van een locatie als geografisch informatie object (GIO). Daarmee wordt voor het deelgebied onder andere bepaald welk gebruik waar is toegestaan en welke bouwregels waar gelden. De desbetreffende GIOs zijn opgenomen in bijlage A onderdeel XX van het ontwerpwijzigingsbesluit.

Bij bestemmingsplannen zou de begrenzing van allerlei aanduidingen op de plankaart worden weergegeven. Onder de Omgevingswet is er geen analoge plankaart meer. Het omgevingsplan is een digitaal instrument. De regels en de locaties waar die gelden worden weergegeven in de viewer Regels op de kaart. In die viewer is het omgevingsplan locatiegericht raadpleegbaar.

Ook hiervoor geldt dat de ontwerpwijziging daar pas zichtbaar is na bekendmaking van het ontwerpbesluit, dus na besluitvorming door het college. Welke aanduidingen binnen het deelgebied zijn gaan gelden, is tot die tijd eveneens te raadplegen in de interne viewer via de volgende, link https://rx-base.nl/viewer/317a7162-e43b-40db-824d-1635502cdb31/decision

Bijgevoegd is een PDF-document met daarin de begrenzing van alle aanduidingen die met voorliggende ontwerpbesluit worden gewijzigd (bijlage 2)

Het ontwerpbesluit bevat verder een motivering. Deze komt na bijlage A. Voor de overzichtelijkheid is de motivering als losse bijlage bij deze voordracht gevoegd (bijlage 3).

Inhoudelijke wijzigingen

Aan de Hessenbergweg 95 is een IKC beoogd, bestaande uit 17 leslokalen voor een basisschool(ca 400 leerlingen), 4 groepen kinderopvang van maximaal 16 kinderen per groep en een gymzaal van 608 m2 bvo, welke tevens door de lokale (sport)verenigingen kan worden gebruikt buiten schooltijden. Het overige terrein zal worden ingericht als groen schoolplein, dat tevens dient als openbare ruimte voor de omgeving.

Ten behoeve van het IKC zijn de gebruiksdoelen voor maatschappelijke dienstverlening, groen en sportvoorziening toegewezen aan de locatie Hessenbergweg 95 en zijn de aanduidingen voor basisschool toegestaan en kinderopvang toegestaan toegevoegd.

Het IKC zal deels tegen de wachtgevel van het naastgelegen gebouw aan de Hessenbergweg 109-119 worden gebouwd en het gebouw dient in de voorgeschreven rooilijn aan de Hessenbergweg te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is 19 meter aan de Hessenbergwegzijde en 16 meter en 8 meter aan de hofzijde van de Hakusteeg. De gevel van het IKC dient 2 meter terug te liggen ten opzichte van de naastgelegen daktuin van Hessenbergweg 109-119. Daar is de maximum bouwhoogte 5 meter. Deze bouwregels en begrenzingen zijn toegevoegd aan het deelgebied en vervangen daarmee voor dit perceel het gedeelte van bestemmingsplan Amstel III Oost, paraplubestemmingsplan Datacenter en paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Kenmerken en aandachtspunten

- Aangewezen stedelijk gebied of project

Het besluitgebied is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van de voorliggende wijziging omgevingsplan bij het college ligt.

- Parkeren

Voor het besluitgebied geldt dat er sprake is van een B-locatie. Op grond van het Omgevingsplan Amsterdam geldt voor de onderwijsfunctie basisschool per klaslokaal de parkeernorm van minimum 0 en maximum 1 parkeerplaats. Voor een kinderdagverblijf geldt per 100 m2 bvo een parkeernorm van minimum 0 en maximum 1,1 parkeerplaatsen. Voor de Hessenbergweg 95 geldt dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor medewerkers en bezoekers worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervoor geldt dat zij in de omliggende parkeergarages in de omgeving kunnen parkeren. Bezoekers van de voorzieningen worden geacht met het openbaar vervoer, de fiets of te voet te komen. Onderhavig plan voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Voor fietsparkeren wordt aangesloten op het vigerende beleid, te weten de Nota parkeernormen fiets- en scooters. De normen uit deze nota zijn een op een vertaald in bijlage V van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

- Verkeer

Ten behoeve van het verkeer is er een verkeersonderzoek gedaan. Uit het verkeers-onderzoek blijkt dat er een geringe toename is van het verkeer met name in de ochtendspits. In de avondspits is er nagenoeg geen effect. Verkeer is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

- Stikstof

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de wijziging van het omgevingsplan. Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een depositie op Natura 2000 gebied van meer dan 0,00 mol. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase. Stikstof is hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

- Geluid

Ten aanzien van geluid zijn twee geluidsonderzoeken gedaan. Eén onderzoek heeft het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein onderzocht op de naastgelegen percelen. Daarvoor zijn meerdere varianten op de kavel onderzocht. De uitkomsten van het onderzoek zijn van invloed geweest op de bouwmogelijkheden op de kavel. De meest gunstige variant, die het minste geluid oplevert op de omliggende gevels, wordt nu planologisch mogelijk gemaakt in de wijziging van het Omgevingsplan. Met te nemen maatregelen is het IKC en het schoolplein aan de Hessenbergweg 95 inpasbaar en voldoet het aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De effecten van de komst van het nieuwe project op het geluid ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen zijn onderzocht. Nergens treden onaanvaardbare geluidtoenamen of onaanvaardbare geluidwaarden op.

Daarnaast is er een geluidsonderzoek gedaan naar het omgevingsgeluid.

Uit het onderzoek van het omgevingsgeluid blijkt het volgende:

- Het geluid van gemeentewegen bedraagt ten hoogste 63 Lday. De standaardwaarde wordt ter plaatse van de west- en zuidgevel overschreden. Overal wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 Lday.
- Het geluid van rijkswegen bedraagt ten hoogste 56 Lday. De standaardwaarde wordt ter plaatse van de west- en zuidgevel overschreden. Overal wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 Lday.
- Het geluid van hoofdspoorwegen bedraagt ten hoogste 51 Lday. Overal wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 Lday.
- Voor de verblijfsruimten aan de west- en zuidgevel, waar niet aan de standaardwaarde wordt voldaan, kunnen hogere geluidwaarden aanvaardbaar worden geacht. Er zijn nergens niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen (dove gevels) nodig.
- Het gecumuleerde geluid Lcum bedraagt ten hoogste 64 Lden. Het gecumuleerde geluid is aanvaardbaar.
- Het gezamenlijke geluid Lg bedraagt ten hoogste 64 Lden. Het gezamenlijk geluid dient, ter plaatse van gevels met hogere geluidwaarden, als uitgangspunt voor de berekeningen van de karakteristieke gevelgeluidwering van deze verblijfsruimten. Voor alle overige gevels geldt een gevelgeluidweringseis GA;k van 20 dB.

Verschillende geluidreducerende maatregelen brengen bezwaren met zich mee. Geadviseerd wordt om hogere geluidwaarden voor het geluid door gemeentewegen en rijkswegen tot en met respectievelijk 63 Lday en 56 Lday aanvaardbaar te achten.

Door de hogere geluidwaarden aanvaardbaar te achten, is geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

- Flora en Fauna

Uit de quikscan Flora en Fauna is gebleken dat het huidige gebouw verdacht was voor vleermuizen. In het huidige kantoorpand zijn na aanvullend onderzoek verblijfsplaatsen aangetroffen van de ruige dwergvleermuis. Op dit moment wordt er een Activiteitenplan opgesteld, waarin mitigerende maatregelen aan de orde komen en welke als onderbouwing zal dienen voor de omgevingsvergunning Flora en Fauna activiteit die nodig is om het huidige kantoorpand te kunnen slopen. De sloop van het kantoorpand zal pas medio 2028 plaatsvinden. In 2020 is voor het naastgelegen perceel aan de Hessenbergweg 109-119 door de Provincie een ontheffing verleend van de Wet Natuurbescherming voor verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en de gewone dwergvleermuis. Hieruit blijkt dat het evident aannemelijk dat er voldoende mitigerende maatregelen getroffen kunnen worden en een omgevingsvergunning Flora- en Fauna activiteit kan worden verleend. Flora en Fauna is hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

- Nadeelcompensatie en Kostenverhaal

De gronden van het besluitgebied zijn eigendom van de gemeente Amsterdam, het kostenverhaal is dan verzekerd via het erfpachtstelsel. Afdeling 13.6 kostenverhaal uit de Omgevingswet is niet van toepassing en het aanwijzen van een kostenverhaalsgebied is daarom ook niet aan de orde.

Ten aanzien van nadeelcompensatie is er een risicoanalyse uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er enkele onroerende zaken rondom het projectgebied in de directe invloedsfeer van de onderhavige ontwikkeling liggen en de eigenaren daardoor belanghebbende kunnen zijn bij een aanvraag om een tegemoetkoming in schade op voet van artikel 15.1 Ow. Als gevolg van de beoogde planologische ontwikkeling zal er sprake zijn van een planologisch nadelige situatie voor een aantal omliggende woonobjecten aan de noord- en oostkant van het projectgebied doordat uitzicht, verkeerhinder en

de algemene situeringswaarde in enige mate worden aangetast. Uit het onderzoek naar voorzienbaarheid blijkt echter dat de complexen aan de Hettenheuvelweg 50 en de Hessenbergweg 109-119 als voorzienbaar kunnen worden aangemerkt. De plannen voor het IKC waren in 2021 reeds bekend gemaakt, waardoor kopers van de woningen op de hoogte konden zijn van voorliggende ontwikkeling. Verder bestaan de omliggende complexen uit bedrijvigheid welke niet voor vergoeding in aanmerking komen. De ontwikkeling van de Hessenbergweg 95 zal niet leiden tot een tegemoetkoming in nadeelcompensatie. Het plan is financieel uitvoerbaar.

Ad 2 - In te stemmen met het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95, voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen

Volgens wettelijk voorschrift moet een ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan voorafgaand aan vaststelling worden vrijgegeven voor terinzagelegging voor de duur van zes weken, met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen door een ieder gedurende deze termijn. Zowel het ontwerp wijzigingsbesluit als de kennisgeving inzake de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit worden overeenkomstig wettelijk voorschrift bekend gemaakt in het gemeenteblad. De termijn van terinzagelegging vangt de dag na bekendmaking van de kennisgeving aan.

Ad 3- In te stemmen het DB Zuidoost advies te vragen gedurende de terinzagelegging conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022

Op grond van artikel 12 lid 2 Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 dient het college het dagelijks bestuur bij de voorbereiding van een wijziging omgevingsplan in de gelegenheid te stellen om advies te geven. De wijziging van het omgevingsplan ziet op de uitvoering van het Actualisering investeringsbesluit uit 2021, waarin is besloten dat er een tweede IKC in Bullewijk komt aan de Hessenbergweg 95. Het DB heeft destijds ook positief geadviseerd over het investeringsbesluit. Naar verwachting zal het advies van het DB inzake de wijziging van het omgevingsplan ook positief zijn.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Met voorliggend besluit worden de kaders vastgelegd waarbinnen het toekomstige IKC kan worden ontwikkeld.

Het te realiseren IKC draagt wel bij aan de duurzaamheidsambities van de stad. Het perceel is op dit moment volledig verhard door het aanwezige kantoorpand en het verharde parkeerterrein. Het kantoorpand zal worden gesloopt en hoewel de footprint groter is dan het huidige kantoorpand zal het overige gedeelte van het perceel worden ingericht als groen schoolplein, waardoor er minder verhard oppervlakte zal zijn. Verder zal het IKC gasloos zijn en zal het dak van het IKC de benodigde waterretentie bevatten. Het huidige kantoorpand voorziet daar niet in.

Daarnaast wordt met het Innovatiepartnerschap Schoolgebouwen (IPS) duurzaam bouwen gestimuleerd. Er worden hogere duurzaamheidsscores bereikt dan met een traditioneel ontwerp- en aanbestedingstraject. De betrokken consortia in het IPS hebben de volgende prestatiebeloftes voor circulair bouwen afgegeven:

- Materiaalgebonden CO2-uitstoot: < 250 kg CO_2 eq/m² BVO
- Losmaakbaarheid: minimaal 55%
- Herkomst materialen: >25% massa hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled

Participatie

Ten aanzien van de wijziging van het Omgevingsplan beperkt de participatie zich tot de terinzagelegging van het omgevingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er is eerder al geparticipeerd over het investeringsbesluit, waarbij de Hessenbergweg 95 als locatie is aangewezen voor de realisatie van een tweede IKC in Bullewijk. Op 15 april 2026 is de Wijkbijeenkomst Amstel III gepland. Tijdens deze bijeenkomst worden de nieuwe bewoners en ondernemers in de buurt geïnformeerd over de komst van de school, de inhoud van de wijziging van het Omgevingsplan en de procedure hieromtrent. Over de inrichting van de speelpleinen, de openbare ruimte en het ontwerp van het schoolgebouw wordt te zijner tijd een participatieplan vastgesteld.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt? Ja. De kosten voor het opstellen en vaststellen van dit Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam worden gedekt uit de GREX van Amstel III. Uit de risicoanalyse nadeelcompensatie blijkt dat er geen nadeelcompensatie is te verwachten. Hiervoor hoeft dus geen budget gereserveerd te worden.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst
Het ontwerp wijzigingsbesluit en de kennisgeving van terinzagelegging worden via de op het omgevingsplan van toepassing zijnde wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-017804	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-019835	Bijlage 1 PDF kaart (verbeelding).pdf (pdf)
AD2026-019836	Bijlage 2 Ontwerp wijzigingsbesluit .pdf (pdf)
AD2026-019837	BIJLAG~3.PDF (pdf)
AD2026-019838	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten