Gemeente Amsterdam

Versie concept
Juni 2026

Nota van beantwoording zienswijzen wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95

Colofon

Opdrachtgever	Grond en Ontwikkeling
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	Juni 2026

Nota van beantwoording zienswijzen wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam:Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95

Inhoud

1 Inleiding..... 3
2 Zienswijze 4
2.1 Green Tree Properties..... 4
3 Overige (bestuurlijke) reacties 6
3.1 Waternet..... 6
3.2 Provincie..... 6
3.3 Dagelijks bestuur stadsdeel Zuidoost.....6

1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Omgevingswet heeft het ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Amsterdam: Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95, met de daarop betrekking hebbende stukken, ter inzage gelegen vanaf 16 april tot en met 27 mei 2026. Hiertoe heeft op 15 april 2026 een kennisgeving plaatsgevonden in het gemeenteblad.

Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft met ingang van 16 april gedurende zes weken voor eenieder op het stadskantoor van Stadsdeel Zuidoost en Centrum ter inzage gelegen en was digitaal raadpleegbaar. Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze over het ontwerpwijzigingsbesluit naar voren brengen. Er is tegen het ontwerpwijzigingsbesluit één zienswijze ingediend.

In deze nota wordt de zienswijze na een korte samenvatting inhoudelijk beantwoord. Deze nota, met de daarbij behorende bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit.

Ontvangen zienswijzen
De volgende zienswijze is ontvangen over het ontwerpwijzigingsbesluit:

	Adressant	**ontvangstdatum**
1	Green Tree Properties	27 mei 2026

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Leeswijzer
De zienswijze is samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze, die eventueel niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De zienswijze is als bijlage bij deze nota gevoegd. Per onderdeel van een zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpwijzigingsbesluit van het omgevingsplan. Een aanpassing van de motivering wordt niet aangemerkt als een wijziging van het wijzigingsbesluit omgevingsplan.

2 Zienswijze

2.1 Green Tree Properties(GTP)

De zienswijze is ingediend namens HBW Haffkine BV, Woonstichting Rochdale en Greystar (GS Netherlands HB Propco BV)

Nood-overstortroute
GTP ziet nergens terug dat de nood-overstortroute (over de dakrand heen) niet wordt belemmerd. Dit geldt over gehele lengte van de daktuin en is cruciaal. Anders loopt het water het pand in.

Reactie gemeente
Ten behoeve van de daktuin is er in het gebouw gelegen op kavel Hessenbergweg 109-119 over de gehele lengte een nood-overstortroute gerealiseerd. De nood-overstortroute dient als noodvoorziening bij calamiteiten als de normale hemelwaterafvoer niet toereikend is, bijvoorbeeld bij extreme regenbuien in een korte tijd. De daktuin is aan drie zijde ontsloten door bebouwing, waardoor de nood-overstortroute aan de zijde van de daktuin is gerealiseerd. De gemeente is bekend met de nood-overstortroute die loost op de kavelgrens. Dit is de consequentie van het bouwen op de kavelgrens. In de mini-competitie (aanbesteding) van het IKC wordt dit in het kavelpaspoort meegegeven als uitgangssituatie waarmee rekening gehouden dient te worden.
De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.

De bebouwing ten opzichte van daktuin
De bebouwing moet 2 meter afstand houden van de daktuin. Onduidelijk is of dit over gehele lengte van daktuin vereist is en wat er op maaiveld gaat gebeuren. De 2 meter lijkt niet afdoende en een steeg zal voor overlast zorgen.

Reactie gemeente
Ter hoogte van de daktuin zal er op minimaal 2 meter vanaf de daktuin geen bebouwing zijn toegestaan, zodat de bebouwing van het IKC niet direct aansluit op de daktuin. De maximum bouwhoogte is 5 meter. Het ontwerp van de school is nog niet bekend. Het is de bedoeling dat het IKC deels tegen de wachtgevel wordt gebouwd, met mogelijk een afgesloten open fietsenstalling op deze locatie. Het kavelpaspoort biedt ook de mogelijkheid om een patio te maken om voldoende daglichttoetreding te creëren voor de school. Vanwege deze flexibiliteit is het onduidelijk tegen welke delen van de wachtgevel gebouwd gaat worden. Derhalve is er in het omgevingsplan geen voorwaardelijke verplichting opgenomen om te bouwen tegen de wachtgevel. De verplichting is wel opgenomen in het kavelpaspoort dat samen met het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, uitgangspunt wordt van de minicompetitie. Het is niet mogelijk dat er een openbare steeg ontstaat op maaiveld, dus overlast is niet te verwachten.
De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.

Bezonning en wind
GTP geeft aan dat onderzoek naar bezonning en wind ontbreekt op de daktuin en gebruik/genot hiervan. Er wordt niet onderkend dat er een serieuze ontwerpopgave ligt.

Reactie gemeente
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit heeft de gemeente een bezonningsstudie laten uitvoeren door Peutz. Tijdens het vooronderzoek is gebleken dat het schaduweffect in de nieuwe situatie minder zal zijn dan in de oude planologische situatie. In verband met de zienswijze is er voor de volledigheid toch een bezonningsonderzoek uitgevoerd om te beoordelen of de omliggende woningen voldoen aan de landelijke TNO-norm en of het voldoet aan de Amsterdamse bezonningsnorm. Het blijkt dat er op een beperkt aantal woningen extra schaduw ontstaat. Doordat de nieuwe planologische situatie beter is dan de oude planologische situatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten aanzien van wind stelt het Omgevingsplan bij hoogbouw vanaf 30 meter een windhinder-onderzoek verplicht. De beoogde bebouwing blijft hier ruimschoots onder. Derhalve is er geen onderzoek gedaan naar windhinder. Bij gebouwen lager dan 30 meter kan de omgevingsvergunning geweigerd worden als er bij het bevoegd gezag een redelijk vermoeden bestaat op onaanvaardbare windhinder en windgevaar. Hier is in dit geval geen sprake van. De beoogde bebouwing zal tegen de wachtgevel van de Hessenbergweg 109-119 worden gebouwd. De bebouwing wordt geplaatst aan de kant van de meest dominante windrichting, waardoor de bebouwing als afschermende werking zal dienen voor de naastgelegen daktuin aan de Hessenbergweg 109-119. Voor de daktuin zal door de afschermende werking sprake zijn van een gunstiger windklimaat.
De zienswijze leidt op deze punten niet tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.

Luchtkanaal op daktuin
Bij de dakrand van de daktuin is een belangrijk luchtkanaal die de lucht aan- en afvoert voor het gebouw. Deze mag niet belemmerd worden en er is niet aangetoond dat hiermee rekening is gehouden.

Reactie gemeente
Zoals aangegeven zal over de gehele lengte van de daktuin de bebouwing een maximale bouwhoogte hebben van 5 meter, zodat er geen bebouwing komt aangrenzend aan de daktuin. Het luchtkanaal zal hierdoor niet belemmerd worden door bebouwing.
De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.

Rooilijn IKC
Het is onduidelijk hoe de voorgestelde footprint (rooilijn?) van het IKC rekening houdt met de (nood)uitgang van het gebouw van Greystar [deel (kinderopvang) grenzend aan het toekomstige IKC].

Reactie gemeente
Aan de Hessenbergweg 109-119 wordt op de hoek met de Hakusteeg en de Hessenbergweg 95 een kinderdagverblijf gerealiseerd. De nooduitgang voor het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd op de kavelgrens met Hessenbergweg 95. Deze nooduitgang moet vrij blijven. Per abuis is de juridische vastlegging van de geometrische begrenzing van een locatie als geografisch informatie object (GIO) van maximum bouwhoogte gebouw: 8 m tot aan de kavelgrens opgenomen. Deze aanduiding dient 2 meter terug te liggen van de kavelgrens, zodat de (nood)uitgang vrij begaanbaar blijft. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsbesluit. De GIO maximum bouwhoogte gebouw: 8 m zal 2 meter ten opzichte van de kavelgrens van de Hessenbergweg 109-119 worden teruggelegd over een lengte van 8 meter vanaf de Hakusteeg.

Voorwaarden bouwen tegen wachtgevel
Er wordt niets gesteld over de voorwaarden aan het IKC-deel dat tegen de wachtgevel van het kantoor aan komt. Zoals ook in de eerdere gesprekken aangegeven zullen hier zeer specifieke voorwaarden gesteld dienen te worden, zodat die aansluiting netjes is (hoogte, installaties/groen op dak etc.). De verhuurbaarheid van de etages van het kantoor welke hoger liggen dan het dak van de IKC zullen hard geraakt worden, als dit niet zeer nauwkeurig uitgewerkt wordt, rekening houdende met, bijvoorbeeld, de buitenruimtes en te openen ramen van het kantoor. Denk hierbij aan uitzicht en geluid.

Reactie gemeente
In een omgevingsplan worden uitsluitend regels opgenomen die zien op de fysieke leefomgeving en die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het omgevingsplan worden regels gesteld ten aanzien van toegestane functies, welke activiteiten zijn ter plaatse toegestaan. Verder regelt het de bouw- en gebruiksregels, de bouwhoogte, afstand tot de erfgrens en het specifieke gebruik van bouwwerken en percelen. Voorwaarde voor een groen dak maakt daar geen onderdeel van uit. Zoals eerder aangegeven is er geen voorwaardelijke verplichting opgenomen voor bouwen tegen de wachtgevel in verband met de flexibiliteit. Er kunnen geen bouweisen worden opgenomen in een omgevingsplan die gaan over de aansluiting en de uitstraling van het dak.
Op basis van het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Amsterdam en het kavelpaspoort wat is opgesteld zal er een minicpompetitie plaatsvinden waar 3 partijen zich op kunnen inschrijven. Het deels bouwen tegen de wachtgevel is vastgelegd in het kavelpaspoort als verplichting. Op basis van de bouwmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in het wijzigingsbesluit hebben de partijen nog enige ontwikkelvrijheid om tot een goede inpassing van het IKC te komen op het zeer beperkte kavel. De opmerkingen zien met name op de uitwerking van de school. Dat wordt echter niet geregeld in het omgevingsplan. Uiteraard zal het ontwerp van de school moeten aansluiten op de bestaande bebouwing. Dit wordt ook zo meegegeven in het kavelpaspoort. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.

3 Bestuurlijke reacties

3.1 Waternet

Waternet is namens het Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek akkoord met het plan en geeft aan dat de toetsing van Hemelwaterverordening, grondwaterneutraaal ontwikkelen en rainproof openbare ruimte de verantwoordelijkheid van de gemeente is om te toetsen.

Reactie gemeente
De reactie is voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit.

3.2 Provincie Noord-Holland

De onderbouwing inzake klimaatadaptatie in paragraaf 4.21 van het wijzigingsbesluit is akkoord bevonden door de provincie Noord-Holland. Vanuit klimaatadaptatie is er geen bezwaar tegen deze ontwikkeling. In de analyse is uitgegaan van een 120 mm in 2 uur scenario. Uit het Basisveiligheidsniveau 3.0 volgt dat de ontwikkeling geen schade mag lopen tijdens een 70mm per 1 uur bui. Onduidelijk is waarom er in de analyse is gekozen voor 120 mm in 2 uur scenario.

Reactie gemeente
Het ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging voorgelegd aan de Provincie. Naar aanleiding van de opmerking van de Provincie is de motivering van het besluit hierop aangepast. Doordat een aanpassing van de motivering niet wordt aangemerkt als een wijziging van het wijzigingsbesluit geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.

3.3 Dagelijks bestuur stadsdeel Zuidoost

Tegelijkertijd met de terinzagelegging heeft het college conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost om advies gevraagd. Het DB heeft het advies tevens voorgelegd aan de stadsdeelcommissie. Het advies van het DB is positief met een aantal aandachtspunten. Het DB benadrukt het belang van meervoudig ruimtegebruik, zoals de gymzaal voor sportverenigingen en het plein voor buurtactiviteiten, met aandacht voor toegankelijkheid en inclusiviteit. Het DB maakt zich zorgen over het gebrek aan

parkeermogelijkheden voor personeel. Betaalbare opties, zoals gereduceerde tarieven in gemeentelijke garages, worden geadviseerd. Daarnaast moet verkeersveiligheid prioriteit krijgen, met maatregelen tegen opstoppingen. Het DB vraagt om tijdige communicatie met omwonenden over mogelijke overlast en actieve participatie van bewoners, ouders en jongeren bij de inrichting van plein en verkeer.

Reactie Gemeente
Het college heeft kennis genomen van het advies. Er worden behoudens fiets- en scooterparkeerplekken geen parkeerplekken gerealiseerd voor de leraren. Per school in Amstel III kan een beperkt aantal medewerkers tegen een maatschappelijk tarief in de omliggende gemeentelijke parkeergarages parkeren.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat alleen in de ochtendspits een toename is van verkeer, maar dat de doorstroom nog voldoende blijft. Indien het ontwerp van de school bekend is, zal er een participatieplan worden vastgesteld voor de inrichting van het schoolplein en de manier waarop belanghebbenden kunnen participeren. Hier is dus aandacht voor.
Het advies geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit.

GreenTree Properties

Afgegeven in persoon en per email gestuurd aan Nathalie.Berg@amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Ter attentie van Mevr [redacted]
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Amstelveen, 26 mei 2026

Betreft: Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam:Integraal Kindcentrum Hessenbergweg 95

Beste [redacted],

Namens HBW Haffkine BV, Woonstichting Rochdale en Greystar (GS Netherlands HB Propco BV) doen we hierbij onze zienswijze toekomen met betrekking tot het voorgestelde wijzigingsbesluit.
We hebben in het recente verleden zowel schriftelijk als verbaal onze visie op het ontwerp van de IKC kenbaar gemaakt.

Hieruit zijn een aantal aanpassingen op het ontwerp geresulteerd, zo wordt gesteld in de documentatie (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-180733.html?utm_campaign=20260416&utm_source=attenderingsmakelaar&utm_medium=email&utm_term=gemeente_amsterdam&utm_content=over_uw_buurt).
Echter is niet op te maken uit deze documentatie of en in hoeverre deze observaties zijn meegenomen in het wijzigingsvoorstel.

Daarom maken we hierbij een aantal van de belangrijke zaken wederom duidelijk middels een zienswijze;

I. Wij lezen nergens dat de nood-overstort route (over de dakrand heen), zoals eerder op tekening aangegeven, niet belemmerd wordt. Dit is cruciaal over de gehele lengte van de dakrand van de daktuin anders kan het water nergens naar toe en loopt het onze panden binnen.
II. Er staat in de bekendmaking dat de voorgestelde bebouwing straks 2 meter afstand moet houden van de daktuin, maar het is niet helder of dit over de gehele lengte van de daktuin vereist zal zijn. Zo ook lijkt ons 2 meter niet afdoende en wordt niet aangegeven wat er dan in deze 2 meter op maaiveld zal gebeuren. Een klein steegje zal voor veel overlast zorgen.
III. We zien nergens onderzoek over de impact van de voorgestelde bebouwings afmetingen op zowel de bezonning als wind op het daktuin en het gebruik/genot hier van. Uiteraard zal het uiteindelijke ontwerp bepalend zijn, doch wordt niet onderkend dat hier sowieso een serieuze ontwerpopgave ligt.

GreenTree Properties B.V. Address: Prof. J.H. Bavincklaan 4, "Bavinckhouse", 1183 AT, Amstelveen,Netherlands
www.gtproperties.nl
KvK Amsterdam: 67883273 – VAT/BTW NL857212114B01

IV. Bij de dakrand van de daktuin is een belangrijk luchtkanaal (ook eerder op tekening aangegeven) welke welke zowel lucht aan- als afvoer levert voor onze gebouwen. Het mag niet zo zijn dat deze in haar volste gebruik belemmert wordt. Er is niet aangetoond dat hier rekening mee gehouden is.

V. Het is onduidelijk hoe het voorgestelde footprint (rooilijn?) van het IKC rekening houdt met de (nood)uitgang van het gebouw van Greystar [deel (kinderopvang) grenzend aan het toekomstige IKC].

VI. Er wordt niets gesteld over de voorwaarden aan het IKC deel dat tegen de wachtgevel van het kantoor aan komt. Zoals ook in de eerdere gesprekken aangegeven zullen hier zeer specifieke voorwaarden gesteld te worden zodat die aansluiting netjes is (hoogte, installaties/groen op dak etc.). De verhuurbaarheid van de etages van het kantoor welke hoger liggen dan het dak van de IKC zullen hard geraakt worden indien dit niet zeer nauwkeurig uitgewerkt wordt, rekening houdende met, bijvoorbeeld, de buitenruimtes en te openen ramen van het kantoor. Denk hierbij aan uitzicht en geluid.

Concluderend moete wij stellen dat we niet de indruk hebben dat onze meerdere malen gedeelde observaties en meningen meegenomen zijn in het document.

We behouden ons het recht voor op nadere opmerkingen en zijn uiteraard bereid nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
namens bovengenoemde partijen,

DH[redacted]

GreenTree Properties B.V. Address: Prof. J.H. Bavincklaan 4, "Bavinckhouse", 1183 AT, Amstelveen,Netherlands
www.gtproperties.nl
KvK Amsterdam: 67883273 – VAT/BTW NL857212114B01