Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 4 maart 2026

Portefeuille
Ruimtelijke Ordening

Agendapunt
< *automatisch* >

Datum besluit
College van B en W, d.d. 13 januari 2026

Onderwerp
Vaststellen van het TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:
   a. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost;
   b. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A, er geen zienswijzen zijn ingebracht;

2. Dat het voorliggende TAM-omgevingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

3. Het TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2401OPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A zoals dat ter inzage heeft gelegen;

4. Voor het gebied gelijk aan dat van het besluitgebied TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A de besluiten bedoeld in artikel 22.6 eerste lid Omgevingswet in te trekken.

Wettelijke grondslag

Omgevingswet (Ow), artikel 2.4
De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Besluit elektronische publicaties (Bep), artikel 11.1, eerste en tweede lid
Lid 1: Van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 kan een bestuursorgaan in plaats van de aangewezen technische standaarden (STOP-TP) toepassing geven aan een technische standaard als bedoeld in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze gold onmiddellijk voor 1 januari 2024 (IMRO).
Lid 2: In afwijking van het eerste lid, geldt de uitzondering, bedoeld in het eerste lid, tot 1 januari 2026.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het TAM-omgevingsplan
Op Amsterdam Science Park (ASP) Oost werken de gemeente Amsterdam en de Universiteit van Amsterdam samen om het gebied te ontwikkelen. Sinds enkele jaren

bestaat de wens om in dit gebied woningen toe te voegen. De woningnood in heel Amsterdam is groot, leden van de academische gemeenschap hebben moeite met het vinden van een geschikte woning. Hier kunnen deze woningen in voorzien. Bovendien kan de functie wonen een positieve impuls geven aan de leefbaarheid van het Amsterdam Science Park. Het vigerende omgevingsplan staat wonen op ASP Oost echter niet toe; wanneer woningen worden toegevoegd is een wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam noodzakelijk.

Kavel 12A is een kavel die geschikt is om een woningprogramma toe te voegen in een woontoren. Er wordt ingezet op de bouw van 250-400 sociale en middeldure woningen, waarvan 80% sociale huur en 20% middeldure huur. De universiteit wil deze woningen graag toewijzen aan promovendi, jonge stafleden van de universiteit en voor de academisch gemeenschap in bredere zin.

Omdat de grond van de Universiteit van Amsterdam (UvA) is, heeft zij ten aanzien van de invulling het laatste woord. Het College van Bestuur van de UvA heeft zich positief uitgelaten over de plannen en aangegeven de kavel definitief te willen gebruiken voor het bouwen van woningen.

Het voorliggend plan past niet binnen de kaders van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voorheen bestemmingsplan). Om medewerking te kunnen verlenen is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A voorziet in de benodigde wijziging

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen en het juridisch planologisch faciliteren van de beoogde tender(s).

Wat verandert er ten opzichte van het omgevingsplan gemeente Amsterdam?
Met voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan wordt het mogelijk in plaats van eengezinswoningen twee appartementengebouwen te realiseren, omdat de bebouwingsgrenzen en de toegestane bebouwingshoogtes wijzigingen. Daarnaast wordt het mogelijk maximaal 150 woningen te realiseren.

Begrenzing plangebied
Kavel 12A is in de huidige situatie onbebouwd. De kavel is bestemd voor instellingen voor hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, bedrijven, centrumvoorzieningen, sportvoorzieningen, nutsvoorzieningen en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen. Er is één hoogteaccent toegestaan met een maximale bouwhoogte van 72 meter. Het gebruik voor wonen is nog niet toegestaan. Tevens wordt een uitbreiding van het areaal voor detailhandel mogelijk gemaakt.
Met voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan wordt het mogelijk maximaal 400 woningen te realiseren en in de plint meer detailhandel toe te staan.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:

a. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost
Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost heeft de volgende reactie op het concept ontwerp TAM-omgevingsplan gegeven:

Het dagelijks bestuur staat positief tegenover de ontwikkelingen op kavel 12A en daarmee ook tegenover de aanpassingen van het omgevingsplan gemeente Amsterdam middels TAM-imro omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A. Voor het dagelijks bestuur is het wel van belang dat er bij de ontwikkeling wordt gezorgd voor een goede ruimtelijke inpassing

b. *dat er geen zienswijzen op het TAM-omgevingsplan zijn ingebracht.*
Het ontwerp TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A heeft van 20 maart 2025 tot 1 mei 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ad 2. Kennis te nemen dat het voorliggende TAM-omgevingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.
Voor voorliggend TAM-omgevingsplan is een mer-beoordelingsnotitie opgesteld. Hieruit blijkt dat dit TAM-omgevingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld

Ad 3. Het TAM-omgevingsplan H22A Kavel Sciencepark Kavel 12A gewijzigd vast te stellen.
Voorgesteld wordt om het TAM-omgevingsplan gewijzigd
vast te stellen, overeenkomstig de Nota van Wijzigingen TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A.

De voorgesteld wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander TAM-omgevingsplan.

De wijzigingen in de toelichting bestaan onder andere uit het vervangen van het akoestisch onderzoek en het stikstofonderzoek. Daarnaast zijn er inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd in de regels en op de verbeelding (het opnemen van de specifieke bouwaanduiding ‘nadere afweging geluid bij bouwplan noodzakelijk’).
Enkele wijzigingen in de regels zijn doorgevoerd als gevolg van voortschrijdend inzicht over de opbouw van de regels van TAM-plannen. Dit betreft onder andere het toevoegen van artikel 1.1 lid 1 sub g en artikel 1.1. lid 1 sub h, het wijzigen van artikel 1.1 lid 2, het vervallen van artikel 2.2 en het aanpassen van artikel 2.3, het vervallen van artikel 5.2 lid 2 sub b t/m e en artikel 5.3.

Programma en ruimtelijk plan
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit één bouwblok met maximaal 400 woningen.

Aandachtspunten
- Aangewezen stedelijk gebied of project

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende TAM-omgevingsplan bij het college lag.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is, met uitzondering van de Woonagenda 2025 (40-40-20) en de Nota Parkeernormen Auto in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid.

- Wonen

Met het project Sciencepark Kavel 12A wordt afgeweken van het stedelijk uitgangspunt “40-40-20” (40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen en 20% dure woningen) en uit gegaan van 80% sociale huurwoningen en 20% middeldure

huurwoningen. Middels dit afwijkende programma worden 100% betaalbare woningen gerealiseerd.
In de grondexploitatie (GREX) 578.07 is reeds een afwijkende verdeling opgenomen voor deze kavel, namelijk 80-20-0. De GREX is op 27 december 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

- Parkeren

Voor het auto- en fietsparkeren wordt aangesloten op de geldende parkeernormen. In afwijking van beleid wordt het autoparkeren, op een parkeerveld in de nabijheid van kavel 12A, opgevangen, op parkeerveld P7, in plaats van op eigen terrein (kavel 12A).
De maximale bezetting van het huidige P7 (zonder de nog mogelijke uitbreiding met 95 plekken) is 273. De toekomstige bezetting is naar verwachting 57,14%. In de praktijk zal de bezetting vermoedelijk lager uitvallen.
Wanneer het parkeren op P7 vergeleken wordt met straatparkeren, waar bij een bezetting boven de 90% sprake is van een tekort, is er bij een bezetting van 57,14% op P7 ruim voldoende plek beschikbaar.

- Ecologie en hoofdgroenstructuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.
In het plangebied komen geen beschermde plant- en diersoorten voor.

- Stikstof

Berekend is dat de bouw- en gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er worden geen significantie effecten als gevolg van de bouw- en gebruiksfase verwacht.

- Duurzaamheid

De ontwikkeling van het plangebied leidt tot een intensief en daarmee duurzaam ruimtegebruik van het gebied. De schaarse ruimte wordt zo efficiënt mogelijk benut door compact te bouwen. Er is sprake van dubbel of meervoudig ruimtegebruik. De hoge bebouwingsdichtheid versterkt het duurzame karakter van het gebied en zorgt voor draagvlak voor voorzieningen.

- Warmte en energie

De woningbouw wordt gasloos. Dit is wettelijk geregeld.

- Nadeelcompensatie

Uit nadeelcompensatieonderzoek blijkt dat er geen nadeelcompensatie te verwachten is.

- Kostenverhaal

De grond waar het plan betrekking op heeft is eigendom van de Universiteit van Amsterdam. De kosten voor het opstellen van voorliggende wijziging omgevingsplan zijn gedekt vanuit de GREX. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

- Onderzoeken

Luchtkwaliteit
Met behulp van de NIBM-tool (een spreadsheet waarmee de bijdrage van kleine ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden) is de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit berekend. Berekend is dat de voorgenomen ontwikkeling niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

Bodem
Uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat het plangebied niet verdacht is.
De bodemkwaliteit is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie en cultuurhistorie
Het plangebied kent geen archeologische verwachtingswaarde en het maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht.

Externe veiligheid
Het plangebied ligt binnen buiten invloedgebied van nabij gelegen buisleidingen en transportroutes. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bezonning
Het nieuwbouwproject op kavel 12A heeft de grootste invloed op de zuidwestgevel van het Matrix One gebouw, dat net ten noorden van kavel 12A ligt. Met name nabij de noordhoek van het gebouw op de begane grond is de verschil in bezonningsuren het grootst (-4 uur op 19 februari). Er is een afname van 6 tot 7 uur zon naar 2 tot 3 uur zon..
De TNO-norm (formeel niet van toepassing, want het Matrix One gebouw is geen woongebouw), schrijft ten minste twee uur zon voor. Daar wordt nog steeds aan voldaan.

Wanneer het belang van bezonning ter plaatse van het Matrix One gebouw wordt afgezet tegen het algemeen belang, het voorzien in woonruimte, dan prevaleert dit laatste belang. Hierbij speelt mee dat er op 19 februari nog steeds sprake is van ten minste 2 uur bezonning op de gevels van het Matrix One gebouw.

Windhinder
Uit windhinderonderzoek blijkt dat, als gevolg van de realisatie van de nieuwbouw, een windrijk klimaat zal optreden rondom de projectkavel.
In alle onderzochte varianten treden op maximaal twee posities naast de nieuwbouw condities op die worden geclassificeerd in de meeste windrijke windhinderklasse. De exacte positie en omvang van deze zones is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp.

In de ontwerpfase van het uiteindelijke gebouw, kan middels ontwerpaanpassingen het windklimaat lokaal te verbeterd worden om zo de optredende windsnelheden ter hoogte van het voetgangersgebied terug te brengen tot een acceptabel niveau. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit zal hier op gestuurd worden. In de hoofdregeling omgevingsplan gemeente Amsterdam zijn regels opgenomen ten aanzien van windhinder, waaraan het bouwplan getoetst zal worden.

Geluid
Vanwege wegverkeer en spoorweggeluid is er, in alle onderzochte modellen en op verschillende gevels overschrijding van de standaardwaarden. De grenswaarden worden nergens overschreden. De hoogste overschrijding van de standaardwaarde bedraagt 6 dB.
Voor die delen van het plan waar het geluid boven standaardwaarde maar niet boven de grenswaarde ligt, worden hogere geluidwaarden worden toegestaan, voor het geluid door rijkswegen tot ten hoogste 59 Lden en door hoofdspoorwegen tot ten hoogste 57 L_{den}.

Geluid vanwege geluidbelastende activiteiten

Op het Matrix One gebouw zijn diverse installaties zoals luchtbehandelingskasten en ventilatiesystemen.
Uit de berekeningen volgt dat er overschrijdingen zijn van de stadaardwaarden.
Het toestaan van hogere geluidswaarden is mogelijk, mits de grenswaarden inzake toelaatbaar geluid onder de grenswaarde blijft. De grenswaarden bedragen 35 dB(A) (dag), 30 dB(A) (avond) en 25 dB(A) (nacht).
Standaard gevels hebben een geluidreducerende werking hebben van 20 dB(A). Dat maakt het is het aannemelijk dat aan de grenswaarden voldaan zal worden: 54 - 20= 34 dB(A) (dag), 49 - 20= 29 dB(A) (avond) en 44 - 20= 24 dB(A) (nacht).

Water
Het is noodzakelijk om een regenbui van 60 mm per uur te kunnen verwerken. Het bouwplan zal te zijner tijd worden getoetst aan de regels ten aanzien van waterberging uit het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (hoofdregeling). Deze regels gelden aanvullend op de regels uit voorliggend TAM-plan.
De toename van verhard oppervlak zal eveneens moeten worden gecompenseerd. De compensatienorm voor Sciencepark stelt dat de toename van verhard oppervlak op het watersysteem wordt gecompenseerd door open water met een omvang van 15% van de uitbreiding van het verhard oppervlak (in plaats van 10% zoals opgenomen in de Waterschapsverordening).
De benodigde watercompensatie zal worden opgelost binnen het huidige watersysteem van het Sciencepark. Middels een aparte vergunning van waterschap Amstel, Gooi en Vecht, zal hier door het Waterschap op worden toegezien.

Duurzaamheid
De ontwikkeling van kavel 12A draagt op de volgende wijzen bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam:
- Klimaatneutrale stad
  - Het gebouw wordt volledig gasloos gerealiseerd.

- Een groenere en meer biodiverse stad
  - Er wordt via de ontwerpopgave ingezet op een natuurinclusief gebouw met (deels) groene daken. Via de Tender wordt hierop gestuurd.

- Circulaire stad
  - Bij de ontwikkeling van het gebouw wordt via de tender gestuurd op circulaire bouw. Dit betekent een reductie van materiaalgebruik, het hergebruiken van (bouw)materialen, het gebruik van materialen die in de toekomst kunnen worden hergebruikt, en het gebruik van materialen die duurzaam zijn gewonnen (in die volgorde).

- Klimaatbestendige stad
  - De regels omtrent watercompensatie en rainproof bouwen voorzien in het klimaatbestendiger maken van Amsterdam. Daarnaast zijn er mogelijkheden bij de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw om een extra impuls te geven aan het klimaatbestendiger maken van de omgeving.

- Klimaatrechtvaardige stad:
  - Bij de inrichting van het gebouw kan klimaatrechtvaardigheid in ogenschouw genomen worden. Daarnaast dragen hierboven genoemde duurzaamheidsdoelen ook bij aan meer klimaatrechtvaardigheid

Ad 4. Voor het gebied, gelijk aan dat van het besluitgebied TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A de besluiten bedoeld in artikel 22.6 eerste lid Omgevingswet in te trekken.
Bepaalde regels uit de hoofdregeling van het omgevingsplan Amsterdam krijgen alleen werking wanneer de ter plaatse geldende bestemmingsplannen (de ruimtelijke regels tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Amsterdam) zijn ingetrokken.
De intrekking ziet alleen op het gebied waarop het TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A betrekking heeft.

Financiële onderbouwing
Financiële onderbouwing: Nee. De kosten worden gedekt uit de Grondexploitatie.

Geheimhouding
N.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	1. Verbeelding TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A
< *automatisch* >	2. TAM-Omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A, bestaande uit regels en toelichting
	3. Advies Stadsdeel Oost
	4. Nota van wijzigingen TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat

---

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ruimte en Duurzaamheid, Wil de Jongh, 06 2472 7368 w.de.jongh@amsterdam.nl

---

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar