Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan TAM-Omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A

Concept

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.M2401OPSTD-VO01
Datum print	9 Oktober 2024
Planstatus	concept

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Algemene bepalingen**	**6**
Artikel 1	Algemeen	6
Hoofdstuk 2	**Gebruiksdoel van gronden en bouwwerken, regels over gebruik**	**7**
Artikel 2	Algemene gebruiksregels	7
Artikel 3	Bedrijf	8
Artikel 4	Detailhandel	9
Artikel 5	Groen	10
Artikel 6	Horeca	11
Artikel 7	Maatschappelijke dienstverlening	12
Artikel 8	Wonen	13
Artikel 9	Zakelijke en administratieve dienstverlening	15
Hoofdstuk 3	**Activiteiten met betrekking tot bouwen (Omgevingsplanactiviteit Bouwactiviteit)**	**16**
Artikel 10	Gebouwen	16
Artikel 11	Bouwwerken, die ruimtelijk zijn toegestaan	17
Hoofdstuk 4	**Slotbepalingen**	**18**
Artikel 12	Citeertitel	18

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Algemeen

1.1 Begripsbepalingen

1. In aanvulling op artikel 1.1 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam gelden voor de toepassing van dit TAM-Omgevingsplan de volgende begripsbepalingen:

a. TAM-Omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A

De onderhavige wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam die volgens de technische standaarden van IMRO tot stand komt.

b. Besluitgebied

Het gebied waarop het TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A van toepassing is.

c. Besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan

Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.M2401OPSTD-VO01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

d. Middenhuurwoning

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen en woonruimte.

e. Sociale huurwoning

1. een huurwoning:
   - met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag,
   - die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, en
2. een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten vna algemeen en economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

f. bebouwingsoppervlakte

Een in de regels aangegeven oppervlakte dat het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2. Voor zover een begripsbepaling, opgenomen in het eerste lid, afwijkt van een begripsbepaling, bedoelt in artikel 1.1 van het onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam dat in het Omgevingsloket vindbaar is onder de naam "Omgevingsplan gemeente Amsterdam", met identificatienummer /akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan, is de in het eerste lid bedoelde begripsbepaling van toepassing op dit TAM-omgevingsplan.

1.2 Positie binnen het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, toepassingsbereik

1. Dit TAM-Omgevingsplan is onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.
2. De regels van dit TAM-Omgevingsplan gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam en uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebruiksdoel van gronden en bouwwerken, regels over gebruik

Artikel 2 Algemene gebruiksregels

2.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk heeft betrekking op het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken.

2.2 Vangnetbepaling strijdig gebruik

1. Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met een aan een locatie gegeven gebruiksdoel en de daarop betrekking hebbende regels, of op een wijze die in strijd is met de regels over gebruik, bedoeld in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3.
2. Tot een gebruik dat in overeenstemming is met een aan een locatie gegeven gebruiksdoel, bedoeld in het eerste lid, behoort in elk geval het inrichten en/of gebruiken van gronden en bouwwerken voor:
   a. groenvoorzieningen en waterpartijen;
   b. nutsvoorzieningen;
   c. ontsluitingsinfrastructuur ten behoeve van het gebruiksdoel;
   d. het voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

2.3 Maatwerkvoorschrift parkeerregeling

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 Vangnetbepaling strijdig gebruik lid 2 onder d en in afwijking van artikel 3.9 en artikel 3.10 Omgevingsplan gemeente Amsterdam, geldt ten aanzien van het autoparkeren het volgende:
   3. parkeren vindt plaats op parkeerveld P7 Amsterdam Science Park;
2. Bij ingebruikname van de ontwikkeling die met voorliggend TAM-omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, dient op parkeerveld P7 Amsterdam Science Park, conform het bepaalde in artikel 3.7, 3.9 en 3.10 Omgevingsplan gemeente Amsterdam, in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
3. In afwijking van het bepaalde onder b, kan op een andere locatie dan parkeerveld P7 Amsterdam Science Park in de benodigde parkeerbehoefte worden voorzien, wanneer:
   a. parkeerveld P7 niet meer als parkeerveld in gebruik is;
   b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.7, 3.9 en 3.10 Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Toepassingsbereik

1. Dit artikel is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Bedrijf'.
2. In dit artikel wordt onder Bedrijf verstaan een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, verwerken, herstellen, opslaan, verhuren, distributie van en groothandel in goederen.
3. Onder bedrijf wordt niet verstaan het verhuren van goederen aan in hoofdzaak consumenten. In dat geval is er sprake van detailhandel.
4. In dit artikel wordt onder Lijst van bedrijfsactiviteiten verstaan de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage VII van de hoofdregel.

3.2 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: bedrijf': toegestaan gebruik

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Bedrijf' hebben als gebruiksdoel Bedrijf en mogen worden gebruikt voor de uitoefening van Bedrijf.

3.3 Regels over omvang en situering van bedrijven

Bedrijven zijn toegestaan in alle bouwlagen, met uitzondering van de bouwlagen in het hoogbouwaccent.

3.4 Toegestane bedrijven: milieuhindercategorieën

Uitsluitend bedrijven zijn toegestaan waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten vallen in een milieuhindercategorie die gelijk of lager is dan milieuhindercategorie 2.

3.5 Specifieke regels over het gebruiksdoel Bedrijf

1. Bedrijven zoals genoemd in artikel 3.4 waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten vallen in milieuhindercategorie 2, dienen bouwkundig gescheiden te zijn van woningen.

3.6 Toestaan bedrijf met maatwerkvoorschrift

1. In afwijking van artikel 3.4 kan per maatwerkvoorschrift op verzoek of ambtshalve een bedrijf worden toegestaan indien dat bedrijf niet meer geluid, geur, en stof uitstoot dan bedrijven die op grond van artikel 3.4 op die locatie zijn toegestaan.
2. Bij de aanvraag om een maatwerkvoorschrift worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. een beschrijving van de voorgenomen activiteit;
   b. een beschrijving van de te verwachten uitstoot van geluid, geur en stof, en
   c. een beschrijving van de voorzieningen en maatregelen om de uitstoot van geluid, geur en stof in de omgeving te beperken.
3. Om te borgen dat er wordt voldaan aan het eerste lid kan het bevoegd gezag in een maatwerkvoorschrift onder meer:
   a. het treffen van maatregelen of voorzieningen verplichten;
   b. aan de bedrijfsactiviteiten beperkingen stellen;
   c. aanwijzingen geven.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Detailhandel

4.2 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: detailhandel', toegestana gebruik

1. De gronden en bouwwerken ter plaatsen van de aanduiding 'gebruisdoel: Detailhandel', hebben als gebruiksdoel Detailhandel en mogen worden gebruikt voor Detailhandel;
2. Een ander gebruik dan voor Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover dit in dit is aangegeven en met inachtneming van de daarvoor geldende regels.

4.3 Omvang en situering van detailhandel

1. Het maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte detailhandel bedraagt: ~~2.000~~ 500 m^2;
2. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag.

4.4 Beperkende regels over detailhandel

1. Een sekswinkel is niet toegestaan;
2. Een verkooppunt motorbrandstoffen is niet toegestaan;
3. Een smartshop, headshop, seedshop, growshop en naar aard daarmee vergelijkbare vorm van detailhandel is niet toegestaan;
4. Een supermarkt is niet toegestaan.

Artikel 5 Groen

5.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Groen'.

5.2 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: groen', toegestaan gebruik

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Groen' hebben als gebruiksdoel het realiseren, in stand houden en gebruiken van groenvoorzieningen in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen en open speelplekken, met de daarbij behorende waterpartijen.
2. Tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Groen' mede bedoeld voor het realiseren van de volgende voorzieningen, bouwwerken en andere werken:
   a. voet- en fietspaden, speelplekken en speelvoorzieningen, straatmeubilair, objecten van beeldende kunst, en overige naar aard en omvang ondergeschikte bouwwerken en verhardingen;
   b. faciliteiten en bouwwerken in de openbare ruimte ten behoeve buitensportactiviteiten, zoals skateboarden, panna, freestyle footbal en urban sport parcours;
   c. vijvers, sloten, waterlopen, waterwegen en overige waterpartijen met bijbehorende beschoeiingen, (aanleg)steigers, bruggen en daarmee vergelijkbare naar aard en omvang ondergeschikte werken en bouwwerken die zich verdragen met het in het tweede lid, gestelde doel;
   d. nutsvoorzieningen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
   e. waterstaatkundige werken.
3. Bij het realiseren van de in het tweede lid bedoelde voorzieningen, bouwwerken en andere werken worden de bepalingen zoals elders in dit omgevingsplan gesteld, voor zover die op de desbetreffende activiteiten van toepassing zijn, in acht genomen.
4. Gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Groen' mogen worden gebruikt op een wijze die gelet op de inrichting passend is.

5.3 Specifieke regels over het gebruik van Groen

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 onder b en 5.2 onder 2 sub d, zijn gebouwde nutsvoorzieningen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Groen';
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 is het volgende gebruik niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Groen':
   a. faciliteiten en bouwwerken in de openbare ruimte ten behoeve van buitensportactiviteiten, zoals skateboarden, panna, freestyle footbal en urban sport parcours;
   b. waterwegen en overige waterpartijen met bijbehorende beschoeiingen, (aan)legsteigers, bruggen en daarmee vergelijkbare naar aard en omvang ondergeschikte werken en bouwwerken;
   c. waterstaatkundige werken.

Artikel 6 Horeca

6.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Horeca'.

6.2 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: horeca', toegestaan gebruik

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Horeca' hebben als gebruiksdoel Horeca en mogen worden gebruikt voor de uitoefening van Horeca.

6.3 Specifieke regels over het gebruik van Horeca

1. Horeca is toegestaan in de vorm van een restaurant, koffie en theehuis, lunchroom en naar aard daarmee te vergelijken horecavoorziening;
2. Horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag;
3. Het gezamenlijk vloeroppervlak horeca bedraagt maximaal 500 m^2 BVO;
4. Het aantal horecavestigingen bedraagt maximaal 2.

Artikel 7 Maatschappelijke dienstverlening

7.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Maatschappelijke dienstverlening'.

7.2 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: maatschappelijke dienstverlening', toegestaan gebruik

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Maatschappelijke dienstverlening' hebben als gebruiksdoel Maatschappelijke dienstverlening, en mogen worden gebruikt ten behoeve van het bieden van Maatschappelijke dienstverlening.
2. Een ander gebruik dan voor Maatschappelijke dienstverlening is uitsluitend toegestaan voor zover dit in dit is aangegeven en met inachtneming van de daarvoor geldende regels.

7.3 Omvang en situering van maatschappelijke dienstverlening

1. Het maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte Maatschappelijke dienstverlening bedraagt: 2.000 m^2;
2. Maatschappelijke dienstverlening is toegestaan in alle bouwlagen, met uitzondering van de bouwlagen in het hoogbouwaccent.

7.4 Specifieke regels over het gebruik ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening

1. uitsluitend het volgende gebruik is toegestaan:
   a. voorzieningen voor medische zorgverlening: huisartsenpost, apotheek, tandartsen, fysiotherapie, dierenartsenpraktijk, consultatiebureau;
   b. voorzieningen op het gebied van maatschappelijke dienstverlening: buurtcentrum, bibliotheek, muziek- en dansschool, oefenstudio, studiezaal.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Wonen'.

8.2 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: wonen', toegestaan gebruik

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Wonen' hebben als gebruiksdoel Wonen, en mogen worden gebruikt ten behoeve van het bieden van Wonen.
2. Een ander gebruik van woonruimte dan voor Wonen is uitsluitend toegestaan voor zover dit is aangegeven en met inachtneming van de daarvoor geldende regels;
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 onder b en artikel 8.2 onder 1 zijn gebouwde nutsvoorzieningen toegestaan, voor zover deze inpandig worden gerealiseerd.

8.3 Omvang en situering van wonen

Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 400.

8.4 Specifieke regels over het gebruik van woonruimte

1. Het gebruik van woonruimte voor short stay is niet toegestaan;
2. Woningen worden uitsluitend uitgevoerd als sociale huurwoning en als middenhuurwoning.

8.5 Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis

1. Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan, maar uitsluitend voor zover:
   a. het gebruik van de woonruimte en het erf ten behoeve van bewoning overheersend blijft; en
   b. het beroep of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend.
2. Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis dat gepaard gaat met geluidhinder of geurhinder is niet toegestaan.
3. Het uitoefenen van bedrijfsmatige seksuele dienstverlening is niet toegestaan.
4. Op degene die een beroep of bedrijf aan huis uitoefent berust de bijzondere zorgplicht datgene in het werk te stellen wat redelijkerwijze kan worden verlangd om hinder op de woonomgeving als gevolg van de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis te voorkomen.
5. Het bevoegd gezag kan een maatwerkvoorschrift stellen over de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis om onaanvaardbare hinder voor het woon- en leefklimaat tegen te gaan.

8.6 Het gebruik van woonruimte of bijbehorende opstallen voor bed and breakfast

1. Het is verboden woonruimte te gebruiken voor Bed and Breakfast, tenzij daarvoor de op grond van de Huisvestingsverordening benodigde vergunning is verleend, en uitsluitend voor de duur van die vergunning.
2. Het is verboden bij woonruimte behorende bijgebouwen te gebruiken voor Bed and Breakfast.

8.7 Het gebruik van woonruimte of bijbehorende opstallen voor kamerverhuur

Woonruimte is uitsluitend toegestaan in de vorm van zelfstandige woonruimte, tenzij:

1. de woonruimte is gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor zover die vergunning voorziet in het realiseren van onzelfstandige woonruimten; of
2. de op grond van de Huisvestingsverordening benodigde omzettingsvergunning is verleend.

8.8 Woningvorming

Het is verboden een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten, tenzij daarvoor de op grond van de Huisvestingsverordening benodigde woningvormingsvergunning is verleend.

Artikel 9 Zakelijke en administratieve dienstverlening

9.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel:Zakelijke en administratieve dienstverlening'.

9.2 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: zakelijke en administratieve dienstverlening'

1. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zakelijke en administratieve dienstverlening' hebben als gebruiksdoel 'Zakelijke en administratieve dienstverlening' en mogen worden gebruikt ten behoeve van Zakelijke en administratieve dienstverlening.
2. Voor zover er sprake is van dienstverlening met een meer dan ondergeschikte baliefunctie of met een overwegend rechtstreeks contact met de klant, is er sprake van consument gerichte dienstverlening en is dit gebruik niet in overeenstemming met het in het eerste lid bedoelde gebruiksdoel.

9.3 Omvang en situering zakelijke en administratieve dienstverlening

1. ~~Zakelijke en administratieve dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag;~~
2. Het maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte Zakelijke en administratieve dienstverlening bedraagt: 2.000 m2;
3. Zakelijke en administratieve dienstverlening is toegestaan in alle bouwlagen, met uitzondering van de bouwlagen in het hoogbouwaccent.

9.4 Specifieke regels over het gebruik van zakelijke en administratieve dienstverlening

1. Het aanbieden van vergader- en congresfacaliteiten aan derden is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Activiteiten met betrekking tot bouwen (Omgevingsplanactiviteit Bouwactiviteit)

Artikel 10 Gebouwen

10.1 Waar bovengrondse gebouwen zijn toegestaan

Een bovengronds gebouw is, tenzij elders anders is bepaald, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

10.2 Waar ondergrondse gebouwen zijn toegestaan en tot welke verticale bouwdiepte

Ondergrondse gebouwen zijn niet toegestaan.

10.3 Bouwhoogte van gebouwen

1. de minumum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
2. de maximum bouwhoogte bedraagt 26 meter;
3. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat een hoogbouwaccent een minimale bouwhoogte van 45 meter heeft en een maximale bouwhoogte van 72 meter.

10.4 Specifieke regels met betrekking tot bouwen

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 10.3 onder b en c is overschrijding van de maximum bouwhoogte toegestaan, voor zover het gaat om:
   a. het bouwen van liftschachten, installatieruimtes en hiermee vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
   b. de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 3 meter betreft.
2. Tussen de plint en de hoogbouw wordt een setback van ten minste 4 meter aangebracht;
3. Entrees worden bij geplaatst in gebieden met windhinderklasse A of B, tenzij maatregelen zijn getroffen in de vorm van het plaatsen van een zijscherm of het verdiepen van de entree.
4. Over het bepaalde onder 3 wordt advies ingewonnen bij een stedenbouwkundige van de gemeente Amsterdam.
5. een hoogbouwaccent heeft een maximaal bebouwingsoppervlakte van 875m^2;
6. Het is toegestaan om de aangegeven bouw- en/ of gebruiksdoelgrenzen te overschrijden ten behoeve van balkons en loggia's, voor zover de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt;
7. Balkons en loggia's gelegen boven een rijstrook zijn toegestaan vanaf de tweede bouwlaag;
8. De minimale verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag is 4,5 meter;
9. Nutsvoorzieningen dienen inpandig, in het hoofdvolume, te worden gerealiseerd.

Artikel 11 Bouwwerken, die ruimtelijk zijn toegestaan

11.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. Het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde is niet toegestaan;
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 is het toegestaan om ter plaatse van het gebruiksdoel Groen artistieke kunstwerken te plaatsen.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 12 Citeertitel

Dit TAM-omgevingsplan wordt aangehaald als: TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A