Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 05 november 2024

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)
Agendapunt: B18

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met vrijgeven voor terinzagelegging van het voorontwerp Wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met:

a. Het voorontwerpbesluit tot wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam (TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A) met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2401OPSTD-VO01 ten behoeve van de realisering van maximaal 400 woningen en maximaal 2.000 m2 voorzieningen in de plint;

2. In te stemmen met het vrijgeven voor ter inzagelegging van het voorontwerp Wijzigingsbesluit (TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A) voor inspraak voor de duur van zes weken met de mogelijkheid om gedurende deze termijn een inspraakreactie in te dienen.

Kernboodschap

In het oostelijk deel van het Amsterdam Science Park werken Universiteit van Amsterdam en de gemeente samen om het gebied te ontwikkelen. Wonen is in dit gebied nog niet mogelijk, maar de wens bestaat om dit te wijzigen. Daarvoor is een wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam noodzakelijk.
Over deze wijziging en in het vervolg van het project zal geparticipeerd worden met de omgeving.. Middels deze voordracht wordt deze goedkeuring gevraagd en instemming gevraagd om het voorontwerp TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A vrij te geven voor inspraak.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Op Amsterdam Science Park werken de gemeente Amsterdam en de Universiteit van Amsterdam samen om het gebied te ontwikkelen. Specifiek gaat het om het oostelijk deel van de campus. Sinds enkele jaren bestaat de wens hier woningen toe te voegen. Ook de academische gemeenschap ondervindt hinder van het woningtekort in Amsterdam en het wonen kan een positieve impuls geven aan de leefbaarheid van het Science Park. Het vigerende omgevingsplan staat wonen op Science Park Oost niet toe, een wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam is noodzakelijk.

Kavel 12A is een kavel die geschikt is bevonden om een woningprogramma toe te voegen. Voor deze kavel is een programma van eisen opgesteld. Er wordt ingezet op de bouw van 200-400 sociale en middeldure woningen. Deze woningen zijn bedoeld voor promovendistudenten en jonge stafleden van de universiteit en voor de academisch gemeenschap in bredere zin. Ruimtelijk is onderzocht of woningbouw op deze locatie goed ingepast kan worden, dit lijkt het geval te zijn. De stukken voor de wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam zijn ondertussen zo ver gereed dat deze gedeeld kunnen worden met de omgeving.

Omdat de grond van de Universiteit van Amsterdam (UvA) is, heeft zij ten aanzien van de invulling het laatste woord. Recent heeft het College van Bestuur van de UvA zich positief uitgelaten over de plannen en aangegeven de kavel definitief te willen gebruiken voor het bouwen van woningen. Vandaar dat de vraag nu voorligt om de bijgaande stukken vrij te geven voor participatie met de omgeving.

Doel

Het voorliggende (voorontwerp)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).

Begrenzing plangebied

Kavel 12A bevindt zich ligt centraal in het Sciencepark Amsterdam. Aan de noordoost- en oostzijde grenst de kavel aan bestaande bebouwing. Aan de noordwestzijde grenst de kavel aan de weg Science Park (het verlengde van de Kruislaan) en aan de zuidwestzijde aan het terrein van café restaurant Polder.

Wat veranderd er ten opzichte van het huidige omgevingsplan?

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 alsmede detailhandel is nog niet toegestaan.

Met voorliggend (voorontwerp) TAM-omgevingsplan wordt het mogelijk maximaal 400 woningen te realiseren en in de plint detailhandel toe te staan.

Eerdere besluitvorming

- Ontwikkelvisie Amsterdam Science Park en herziene grondexploitatie 578.07 Amsterdam Science Park Oost, ingestemd door gemeenteraad op 28 november 2019.

Bestuurlijke prioriteit

Dit project sluit aan op de ambitie om 7500 woningen te bouwen en de woningnood te lenigen onder studenten, jongeren en starters.

Wettelijke grondslag

Artikel 16.29 Omgevingswet

Op grond van dit artikel moet vooraf worden kennisgegeven van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen.

Artikel 16.30 Omgevingswet

Op grond van dit artikel is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van het wijzigen van een omgevingsplan.

Artikel 160 Gemeentewet

Op grond van dit artikel is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden.

Onderbouwing besluit

Ad 1a. In te stemmen met het voorontwerpbesluit tot wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam (TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A)

Inhoud van het voorontwerp TAM-omgevingsplan

Aandachtspunten

• Aangewezen als stedelijk gebied of project

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

• Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende voorontwerp TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid

• Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de woonagenda is een nieuwe woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt.

Het woningbouwprogramma voor Sciencepark kavel 12 voorziet in circa 50% sociale huur en circa 50% middeldure huur waarmee wordt afgeweken van de woonagenda.

Voor afwijking van dit beleid is een besluit nodig van de directeur afdeling Grond & Ontwikkeling. Besluitvorming hierover zal plaatsvinden voor vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

• Parkeren

Voor dit project is aangesloten op het gemeentelijk parkeerbeleid voor auto- en fietsparkeren. Het parkeren wordt mogelijk gemaakt op parkeerveld P7. Hoewel parkeerveld P7 eigen terrein van de UvA is, wordt het parkeren niet op kavel 12A opgelost. In artikel 2.3 van de regels van het voorontwerp TAM-omgevingsplan is zodoende opgenomen dat in afwijking van de bepalingen uit artikel 3.9 en 3.1- Omgevingsplan gemeente Amsterdam (de basisregeling) het parkeren plaatsvindt op parkeerveld P7, dan wel op een andere locatie, mocht parkeerveld P7 niet meer als parkeerveld in gebruik is.

• Ecologie en hoofdgroenstructuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

Het plangebied betreft een braakliggend perceel. Er zijn geen beschermde dier- en/ of plantensoorten aangetroffen.

• Stikstof

Uit stikstofonderzoek blijkt dat er zowel in de bouw- als gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebied.

• Bomen

Er hoeven geen bomen gekapt te worden.

• Duurzaamheid

Met de ontwikkeling op kavel 12A zal logischerwijs worden voldaan aan alle vigerende wet- en regelgeving rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie.

De woningen zullen niet voorzien worden van een gasaansluiting: voor warmte zal gebruik worden gemaakt van een warmte-koudeopslag.

Duurzaamheid en circulariteit zullen belangrijke criteria zijn in de tender.

• Warmte en energie

De woningen zullen niet voorzien worden van een gasaansluiting voor warmte zal gebruik worden gemaakt van een warmte-koudeopslag.

• Nadeelcompensatie

Uit de voor dit plan opgestelde nadeelcompensatieinventarisatie blijkt dat door de voorgenomen planologische wijziging er geen voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie zal optreden.

• Kostenverhaal

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk op gronden die niet in eigendom zijn van gemeente Amsterdam. Zodoende is kostenverhaal aan de orde. De gemeente Amsterdam en de Universiteit van Amsterdam werken op het Amsterdam Science Park met een gezamenlijke grondexploitatie samen om het gebied te ontwikkelen. Middels deze samenwerking wordt in kostenverhaal voorzien.

• Onderzoeken

<u>M.e.r.-beoordelingsplicht</u>

Met voorliggend voorontwerp TAM-omgevingsplan wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt waarvoor vanwege de activiteit en/of omvang een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt, wordt aangesloten op het huidige parkeerbeleid en wordt binnen het volume dat het voorgaande bestemmingsplan al mogelijk maakte maximaal 400 woningen mogelijk gemaakt en een nieuwe functie toegestaan: detailhandel.

<u>Luchtkwaliteit</u>

Met behulp van de NIBM-tool (een spreadsheet waarmee de bijdrage van 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 inventariserend bodemonderzoek is gebleken dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie en cultuurhistorie

Uit de quickscan Archeologie van Bureau Monumenten & Archeologie blijkt dat kavel 12A een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Kavel 12A kent een vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen.

Externe veiligheid

Kavel 12A ligt buiten de aandachtsgebieden van nabijgelegen transportroutes. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bezonning

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de beschaduwing als gevolg van de ontwikkeling op kavel 12A voornamelijk impact heeft op het gebied direct ten noorden van de ontwikkeling. Het verschil in schaduwuren bedraagt echter minder dan 1 uur. Ook de gebouwen direct ten oosten worden beïnvloed door het project. Met name bij de noordhoek van het Matrix One gebouw op de begane grond. Daar is op 19 februari sprake van een afname met maximaal 4 uur. Matrix One is echter geen woongebouw, waardoor een dergelijke afname van bezonning niet als nadelig wordt beschouwd.

Windhinder

Uit het windhinderonderzoek blijkt dat als gevolg van de realisatie van de nieuwbouw een windrijk klimaat zal optreden rondom de kavel. Aan het project zijn ontwerpaanpassingen noodzakelijk om het windklimaat te verbeteren en terug te brengen tot een acceptabel niveau. Bij de omgevingsvergunning zal dit aangetoond moeten worden. Maar ook via de tender zal daarop worden aangestuurd.

Bedrijven en milieuzonering

Kavel 12A ligt, met uitzondering van de geluidzone rondom gebouw Matrix One, buiten de geluidzones van de omliggende activiteiten. In de dagperiode is er als gevolg van Matrix One overschrijding van de standaardwaarde van 1 dB(A), in de avondperiode van 6 dB(A) en 10 dB(A) in de nachtperiode. Het toestaan van deze hogere geluidswaarden op de (toekomstige) gevels van de woningen op kavel 12A is mogelijk, omdat standaard gevels al een geluid reducerende werking hebben van 20dB(A), zodat het geluid in geluidgevoelige binnenruimtes in het gebouw beneden de grenswaarden zullen blijven.

Water en waterkeringen

Na realisatie van het project is er sprake van een toename van ongeveer 2.000 m2 oppervlakte verharding ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee overschrijdt het project de ondergrens van

een toename van 1.000 m2 oppervlakte verharding, waardoor compensatie aan de orde is. De benodigde watercompensatie zal worden opgelost binnen het huidige watersysteem van het Sciencepark.

Geluid

Als gevolg van geluid door rijkswegen en hoofdspoorwegen wordt ter plaatse van de zuidoostgevel en de zuidwestgevel van de voorgenomen ontwikkeling de standaardwaarden voor geluid overschreden. De grenswaarden worden nergens overschreden.

Voor de delen van het plan waar de standaardwaarde wordt overschreden kunnen hogere geluidwaarden worden toegestaan, aangezien maatregelen aan de bron, maatregelen in het overdrachtsgebied en maatregelen aan de ontvangstzijde onvoldoende doelmatig zijn.

Geadviseerd wordt om hogere geluidwaarden toe te staan voor het geluid door rijkswegen tot ten hoogste 59 Lden en door hoofdspoorwegen tot ten hoogste 58 Lden.

Bij vaststelling van het TAM-omgevingsplan zal de gemeenteraad geadviseerd worden hiermee in te stemmen.

- Participatie

Het participatieplan TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A is door de wethouder vastgesteld en zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Ad 2. In te stemmen met het vrijgeven voor ter inzagelegging van het voorontwerp Wijzigingsbesluit (TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A)

Er wordt conform het participatieplan voor TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A een participatieproces ingericht en een participatietraject doorlopen.

Alle belanghebbenden op en nabij het Science Park, te denken valt aan de omliggende bedrijven, organisaties, werknemers en studenten en bewoners, maar ook relevante bestuursorganen en ambtelijke diensten worden gevraagd een reactie te geven op de concept stukken (het voorontwerp TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A).

Het voorontwerp TAM-omgevingsplan zal ter inzage worden gelegd en er zal een informatieavond worden georganiseerd. Relevante bestuursorganen en ambtelijke diensten zullen gevraagd worden om per e-mail te reageren.

Participatie

Er wordt, conform hetgeen is opgenomen in het participatieplan TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A, geparticipeerd over het project en de wijziging van het omgevingsplan. Doel is om de belangen van de omgeving in beeld te brengen en alle partijen de kans te geven om te reageren.
Partijen in de omgeving kunnen mee praten in de voorbereiding op het besluit om het omgevingsplan te wijzigen. Dit kan informeel tijdens een bijeenkomst en formeel tijdens de termijn van terinzagelegging.

In volgende fasen, nadat de tender geweest is en een ontwikkelaar is gevonden voor het project, zal de participatie en communicatie vooral via de ontwikkelaar verlopen.

Zie voor meer details het participatieplan.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

De R&D-inzet wordt gedekt door de kosten te verrekenen met G& O.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media middels publicatie van een kennisgeving, waaronder een publicatie in het gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-062525	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-065161	Bijlage 1b. Voorontwerp TAM-omgevingsplan H22A kavel 12A-regels.pdf (pdf)
AD2024-065162	Bijlage 1a. Voorontwerp TAM-omgevingsplan H22A kavel 12A-verbeelding.pdf (pdf)
AD2024-065163	Bijlage 1c. Voorontwerp TAM-omgevingsplan H22AKavel 12A-toelichting.pdf (pdf)
AD2024-065164	Bijlage 2 Participatieplan kavel 12A.pdf (pdf)
AD2024-065165	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten