Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 06 januari 2026

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht inzake het vaststellen van het TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de bijgevoegde raadsvoordracht waarin aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

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 overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 9 mei 2024;

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.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met de raadsvoordracht tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in de herontwikkeling van het complex op kavel 12A Sciencepark Amsterdam.
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit één bouwblok en maximaal vierhonderd woningen.

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 200-400 sociale en middeldure woningen, waarvan 50% sociale huur en 50% 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).

Begrenzing plangebied

Kavel 12A ligt centraal in het Sciencepark Amsterdam. Aan de -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 verandert er ten opzichte van het omgevingsplan gemeente Amsterdam?

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.

Bestuurlijke prioriteit

Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de ambities om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen. Het TAM-omgevingsplan voorziet in een woonprogramma van vierhonderd woningen.

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.

Onderbouwing besluit

Ad 1a. Kennisnemen van 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.

1b. Kennisnemen 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 Sciencepark Kavel 12A gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld wordt om de gemeenteraad te adviseren 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 L_{den} 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 (de 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.

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.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van kavel 12A draagt op de volgende wijzen bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam:

Klimaatneutrale stad

o Het gebouw wordt volledig gasloos gerealiseerd.

Een groenere en meer biodiverse stad

o Er wordt via de ontwerpopgave ingezet op een natuurinclusief gebouw met (deels) groene daken. Via de Tender wordt hierop gestuurd.

Circulaire stad

o 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

o 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:

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

Participatie

Het college heeft op 5 november 2024 besloten dat voor het TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark kavel 12A het participatieniveau raadplegen van toepassing is. Het participeren ging zodoende over het verzamelen van ideeën en meningen van belanghebbenden en betrokken (mede)overheden en gemeentelijke diensten.

Tussen 29 november 2024 en 10 januari 2025 kon er op het concept ontwerp TAM-omgevingsplan gereageerd worden. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Op maandag 2 december 2024 is een informatiebijeenkomst gehouden..

De notulen van de informatieavond zijn als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.

In de toelichting van het TAM-plan, in paragraaf 17.4, zijn de reacties van betrokken maatschappelijke partners samengevat en voorzien van een reactie.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
De kosten worden gedekt vanuit de Grondexploitatie.

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 de publicatie van een kennisgeving.
- En in het gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-083537	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-084299	Bijlage 2a. TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A_Regels.pdf (pdf)
AD2025-084300	Bijlage 1. Verbeelding TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A.pdf (pdf)
AD2025-084301	Bijlage 2b. TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A_Toelichting.pdf (pdf)
AD2025-084302	Bijlage 4. Nota van wijzigingen TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A.pdf (pdf)
AD2025-084303	Bijlage 3. Advies Stadsdeel Oost.pdf (pdf)
AD2025-084304	Bijlage 5. Raadsvoordracht TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A.docx (msw12)
AD2025-084307	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten