Nota van wijzigingen TAM-omgevingsplan H22A Sciencepark Kavel 12A

Versie: 1.9

Datum: 3 december 2025

Inleiding

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. Wel zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het TAM-omgevingsplan.

In voorliggend document wordt een overzicht van de wijzigingen gegeven.

Wijzigingen in de Toelichting

1. Aanpassen paragraaf 3.4.2 Woonagenda (2017)

In paragraaf 3.4.2 Woonagenda (2017) wordt de tekst

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan gemeente Amsterdam wordt een programma mogelijk gemaakt dat voorziet in 50% sociaal- en 50% middeldure woningen, waarmee afgeweken wordt van de Woonagenda. Voor afwijking van dit beleid is een besluit nodig van de directeur afdeling Grond & Ontwikkeling.

gewijzigd in:

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan gemeente Amsterdam wordt een programma mogelijk gemaakt dat voorziet in 80% van het totale BVO bestemd voor sociale huurwoningen en 20% van het totale BVO voor middeldure huurwoningen en het overige programma, waarmee afgeweken wordt van de Woonagenda. Dit komt overeenkomt met wat in de GREX is opgenomen.

2. Aanpassen paragraaf 4.2.1 Randvoorwaarden en programma

In paragraaf 4.2.1 Randvoorwaarden en programma wordt de tekst

Het programma bestaat uit maximaal 400 woningen, waarvan circa 50% in het sociale segment en circa 50% in het middeldure segment.

Er komt circa 2000m2 plintfuncties - waaronder commerciële, maatschappelijke en technische functies (waaronder de fietsenstalling)

gewijzigd in:

Het programma bestaat uit maximaal 400 woningen, waarvan circa 80% in het sociale segment en circa 20% in het middeldure segment.

Er komt circa 800m2 plintfuncties - waaronder commerciële, maatschappelijke en technische functies (waaronder de fietsenstalling)

3. Aanpassen paragraaf 7.1.6. Besluitgebied

In paragraaf 7.1.6. Besluitgebied zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

a. In subparagraaf 7.1.6.1 is de tekst onder het kopje Geluid door gemeentewegen aangepast. De tekst komt nu te luiden:

   Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 50 Lden, en treedt op ter plaatse van de noordwestgevel (zijde Sciencepark) voor alle stedenbouwkundige modellen. De standaardwaarde van 53 Lden wordt nergens overschreden.

b. In subparagraaf 7.1.6.1 is in de tekst onder het kopje Geluid door hoofdspoorwegen 58 $_{Lden}$ vervangen door 56 tot 57 $_{Lden}$.

c. In subparagraaf 7.1.6.1 is in de tekst onder het kopje Gecumuleerd geluid $_{L(cum)}$ 60 dB vervangen door 59 dB.

d. In subparagraaf 7.1.6.1 is in de tekst onder het kopje Gezamenlijk geluid 61 dB vervangen door 60 dB.

e. In paragraaf 7.1.7 'Overschrijding standaardwaarden en geluidluwe gevel' de afbeeldingen Model 2 en Model 3 vervangen door aangepaste afbeeldingen.

f. In paragraaf 7.1.9' Conclusies en advies toe te stane hogere geluidswaarden' is in de tekst 58 $_{Lden}$ vervangen door 57 $_{Lden}$.

4. Aanpassen paragraaf 16.2.2 Gebruiksdoel van gronden en bouwwerken

Paragraaf 16.2.2 Gebruiksdoel van gronden en bouwwerken is aangepast en komt te luiden:

16.2.2 Hoofdstuk 2 Gebruiksdoel van gronden en bouwwerken

Hoofdstuk 2 GEBRUIKSDOEL VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN, REGELS OVER GEBRUIK kent naast een algemeen voorschrift waarin bepaald is dat, in afwijking van de hoofdregel het autoparkeren plaatsvindt op P7, regels ten aanzien van de gebruiksdoelen Bedrijf, Detailhandel, Groen, Maatschappelijke dienstverlening, Wonen en Zakelijke en administratieve dienstverlening.

Voor de ligging van parkeerveld P7 wordt verwezen naar onderstaande afbeelding:

Ligging parkeerterrein P7



Ter plaatse van het gebruiksdoel Bedrijf is bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor bedrijven. Hierbij is bepaald dat bedrijven uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag, dat bedrijven zijn toegestaan waarvan de activiteiten in de lijst van bedrijfsactiviteiten vallen in een milieucategorie die gelijk of lager is dan milieuhindercategorie 2. Bedrijfsactiviteiten die vallen in milieuhindercategorie 2 dienen bouwkundig gescheiden te zijn van woningen.

Ter plaatse van het gebruiksdoel Detailhandel is bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor detailhandel. Hierbij is bepaald dat de maximale omvang van detailhandel 500 m2 bedraagt en dat detailhandel uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag.

- *Verder is het volgende bepaald:*
  Een sekswinkel is niet toegestaan;
- *Een verkooppunt motorbrandstoffen is niet toegestaan;*

- *Een smartshop, headshop, seedshop, growshop en naar aard daarmee vergelijkbare vorm van detailhandel is niet toegestaan;*
- *Een supermarkt is niet toegestaan.*

Ter plaatse van het gebruiksdoel Groen is bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor groenvoorzieningen en het realiseren van voet- en fietspaden. Het gebruik van de gronden voor het faciliteren van bouwwerken ten behoeve van buitensportactiviteiten, waterlopen en waterstaatkundige werken is via de specifieke gebruiksregels uitgesloten.

Ter plaatse van het gebruiksdoel Maatschappelijke dienstverlening is bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor voorzieningen voor medische zorgverlening: huisartsenpost, apotheek, tandartsen, fysiotherapie, dierenartsenpraktijk, consultatiebureau en voorzieningen op het gebied van maatschappelijke dienstverlening, te weten buurtcentrum, bibliotheek, muziek- en dansschool, oefenstudio.

Ter plaatse van het gebruiksdoel Wonen is bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden voor wonen (uitsluitend sociale huur als middeldure huur). Het gebruik van woonruimte voor short stay is niet toegestaan. Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is onder voorwaarden toegestaan.

Het gebruik van een woning voor bed and breakfast, kamerverhuur of splitsen in meerdere woningen is uitsluitend toegestaan, voor zover daar een vergunning voor is verleend.

Ter plaatse van het gebruiksdoel Zakelijke en administratieve dienstverlening mogen gronden gebruikt worden voor zakelijke en administratieve dienstverlening.

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 gebruiksdoel. Zakelijke en administratieve dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en het aanbieden van vergader- en congresfaciliteiten aan derden is niet toegestaan.

5. Vervangen bijlage 2 Akoestisch onderzoek Cauberg 020524

Bijlage 2 'Akoestisch onderzoek Cauberg 020524' is vervangen door 'Akoestisch onderzoek Cauberg 070725'.

6. Vervangen bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie 250424

Bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie 250424 is geactualiseerd en daarom vervangen door Bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie 270625.

Wijzigingen in de Regels

1. Toevoegen artikel 1.1 lid 1 sub g, begripsbepaling Hoofdregeling

Hoofdregeling

Het regelingdeel Omgevingsplan gemeente Amsterdam, vindbaar op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696291, en raadpleegbaar via de viewer Regels op de kaart onder de naam Omgevingsplan gemeente Amsterdam, of identificatienummer /akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan.

2. Toevoegen artikel 1.1 lid 1 sub h, begripsbepaling Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst van bedrijfsactiviteiten
De lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage VII van de hoofdregeling.

3. Wijzigen artikel 1.1 lid 2

Artikel 1.1 lid 2 dat als volgt luidt:

Voor zover een begripsbepaling, opgenomen in het eerste lid, afwijkt van een begripsbepaling, bedoelt in artikel 1.1 van het onderdeel van 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.

komt te luiden:

Voor zover een begripsbepaling, opgenomen in het eerste lid, afwijkt van een begripsbepaling, bedoelt in artikel 1.1 van de hoofdregeling, is de in het eerste lid bedoelde begripsbepaling van toepassing op dit TAM-omgevingsplan.

4. Wijzigen artikel 1.2 lid 2

Artikel 1.2 lid 2 dat als volgt luidt:

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.

komt te luiden:

2. De regels van dit TAM-Omgevingsplan gelden in aanvulling van de regels van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam en uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

5. Vervallen artikel 2.2 Vangnetbepaling strijdig gebruik

Artikel 2.2 Vangnetbepaling strijdig gebruik is verwijderd. Door de inwerkingtreding van de hoofdregeling is de noodzaak voor het opnemen van dit artikel komen te vervallen.

6. Aanpassen artikel 2.3

De aanhef van Artikel 2.3 dat als volgt luidt:

Maatwerkvoorschrift parkeerregeling

Komt te luiden:

Parkeerregeling

7. Aanpassen artikel 2.3 lid 1
   Artikel 2.3 lid 1 dat als volgt luidt:

   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:

   komt te luiden:

   In aanvulling op de hoofdregeling, geldt ten aanzien van het autoparkeren het volgende:

8. Aanpassen artikel 2.3 lid 2
   Artikel 2.3 lid 2 dat als volgt luidt:

   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;

   komt te luiden:

   Bij ingebruikname van de ontwikkeling die met voorliggend TAM-omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, dient op parkeerveld P7 Amsterdam Science Park in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;

9. Aanpassen artikel 2.3 lid 3
   Artikel 2.3 lid 3 dat als volgt luidt:

   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:
   parkeerveld P7 niet meer als parkeerveld in gebruik is;
   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 van de hoofdregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

   komt te luiden:

   In afwijking van het bepaalde onder 2, 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 van de hoofdregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

10. Toevoegen artikel 2.3 Maximaal aantal m2's
    Aan artikel 2 Algemene gebruiksregels is het lid 2.3 'Maximaal aantal vierkante meters' toegevoegd dat als volgt komt te luiden:

Het totaal aantal vierkante meters van de gebruiksdoelen Bedrijf, Maatschappelijke dienstverlening, Zakelijke en administratieve dienstverlening, Detailhandel en Horeca te samen, bedraagt maximaal 800.

11. Toevoegen artikel 2.4 Omgevingsvergunning
    Artikel 2.4, dat als volgt luidt:

    2.4 Omgevingsvergunning
    1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de tweede bouwlaag door Maatschappelijke dienstverlening en/ of Zakelijke en administratieve dienstverlening in gebruik te nemen.
    2. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
    a.in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
    b.er geen significant negatieve effecten optreden door stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden;
    c. er geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

    wordt toegevoegd.

12. Vervallen artikel 3.1 lid 4
    Artikel 3.1 lid 4 dat als volgt luidt:

    In dit artikel wordt onder Lijst van bedrijfsactiviteiten verstaan de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage VII van de hoofdregel.

    komt te vervallen.

13. Aanpassen artikel 3.3 lid 1 Regels over omvang en situering van bedrijven
    Artikel 3.3 lid 1 dat als volgt luidt:

    Het maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte dat ten behoeve van bedrijf mag worden benut bedraagt: 2.000 m2;

    komt te luiden:

    Het maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte dat ten behoeve van bedrijf mag worden benut bedraagt: 500 m²;

14. Aanpassen artikel 3.3
    Artikel 3.3 dat als volgt luidt:

    Regels over omvang en situering van bedrijven
    1. *Het maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte bedrijven bedraagt: 2.000 m2;*
    2. *Bedrijven zijn toegestaan in alle bouwlagen, met uitzondering van de bouwlagen in het hoogbouwaccent.*

    komt te luiden:

    Regels over omvang en situering van bedrijven
    1. *Het maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte dat ten behoeve van bedrijf mag worden benut bedraagt: 2.000 m2;*

2. *Een bedrijf is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag.*

15. Vervallen artikelen 5.2 lid 2 sub b t/m e

De artikel 5.2 lid 2 sub b t/m e die als volgt luiden:

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.

komen te vervallen.

16. Vervallen artikel 5.3
Artikel 5.3 Specifieke regels over het gebruik van Groen, dat als volgt luidt:

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.

komt te vervallen.

17. Aanpassen artikel 6.3 lid 3 Specifieke regels over het gebruik van Horeca
Artikel 6.3 lid 3 dat als volgt luidt:

Het gezamenlijk vloeroppervlak horeca bedraagt maximaal 500 m2 BVO;

komt te luiden:

Het vloeroppervlak horeca bedraagt maximaal 150 m2 BVO;

18. Aanpassen artikel 6.3 lid 4 Specifieke regels over het gebruik van Horeca
Artikel 6.3 lid 4 dat als volgt luidt:

Het aantal horecavestigingen bedraagt maximaal 2.

komt te luiden:

Het aantal horecavestigingen bedraagt maximaal 1.

19. Wijzigen artikel 7.3 lid 1 Omvang en situering van maatschappelijke dienstverlening
    Artikel 7.3 lid 1 dat als volgt luidt:

    De maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte Maatschappelijke dienstverlening bedraagt: 2.000 m²;

    Komt te luiden:

    De maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte Maatschappelijke dienstverlening bedraagt: 500 m²;

20. Wijzigen artikel 8.2 lid 3 Toegestaan gebruik ter plaatse van de aanduiding Wonen
    Artikel 8.2 lid 3 dat als volgt luidt:

    In afwijking van het bepaalde in artikel 2 onder b en artikel 8.2 onder 1 zijn gebouwde nutsvoorzieningen toegestaan, voor zover deze inpandig worden gerealiseerd.

    komt te luiden:

    In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2 onder 1 zijn gebouwde nutsvoorzieningen toegestaan, voor zover deze inpandig worden gerealiseerd.

21. Toevoegen artikel 8.3 lid 1 Minimaal aantal wooneenheden

Onder doornummering van de overige artikelen is artikel 8.3 lid 1 toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Het minimaal aantal wooneenheden bedraagt 250;

22. Aanpassen artikel 8.4 lid 2

Artikel 8.4 lid 2 dat als volgt luid:

Woningen worden uitsluitend uitgevoerd als sociale huurwoning en als middenhuurwoning

komt te luiden:

Er zijn uitsluitend sociale huurwoningen en middenhuurwoningen toegestaan.

23. Toevoegen artikel 8.4 lid 3

Onder doornummering van de overige artikelen is artikel 8.4 lid 3 toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Wonen is niet toegestaan in de eerste bouwlaag.

24. Aanpassen artikel 9.3 lid 1 Omvang en situering zakelijke en administratieve dienstverlening
    Artikel 9.3 lid 1 dat als volgt luidt:

    De maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte Zakelijke en administratieve dienstverlening bedraagt: 2.000 m²;

Komt te luiden:

De maximum toegestane bruto-vloeroppervlakte Zakelijke en administratieve dienstverlening bedraagt: 500 m²;

25. Aanpassen artikel 9.3 lid 2 Omvang en situering zakelijke en administratieve dienstverlening
Artikel 9.3 lid 1 dat als volgt luidt:

Zakelijke en administratieve dienstverlening is toegestaan in alle bouwlagen, met uitzondering van de bouwlagen in het hoogbouwaccent.

komt te luiden:

Zakelijke en administratieve dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag.

26. Vervallen artikel 10.1 lid 2
Artikel 10.1 lid 2 dat als volgt luidt:

In afwijking van het bepaalde onder 1 is het toegestaan om ter plaatse van het gebruiksdoel Groen artistieke kunstwerken te plaatsen.

komt te vervallen.

27. Aanpassen artikel 11.3 lid 1 en artikel 11.3 lid 2
Artikel 11.3 lid 1 en artikel 11.3 lid 2 die als volgt luidt:
    1. *de minimum 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.*

    komt te luiden:

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

28. Wijzigen artikel 11 lid 4

    Artikel 11 lid 4 Specifieke regels met betrekking tot bouwen, dat als volgt luidt:

    1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 11.3 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 875m2;*

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.*

Komt te luiden:

1. *Tussen de plint en het hoogbouwaccent wordt een setback van ten minste 4 meter aangebracht;*
2. *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.*
3. *een hoogbouwaccent heeft een maximaal bebouwingsoppervlakte van 830m2;*
4. *De minimale verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag is 4,5 meter;*
5. *Nutsvoorzieningen dienen inpandig, in het hoofdvolume, te worden gerealiseerd.*

Wijzigingen aan de Verbeelding

Niet van toepassing