Nummer VN (automatisch)

Directie (automatisch)

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening, Grond en Ontwikkeling

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de Principenota Tuincentrum Osdorp.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Principenota voor Tuincentrum Osdorp met daarin als belangrijkste onderdelen:

   A. Het realiseren van een levendige gemengde stadsbuurt met woningen en maatschappelijke- en commerciële voorzieningen die een waardevolle toevoeging zijn in Osdorp/de Aker in Nieuw-West.
   B. De transitie naar een gemengde stadsbuurt vraagt om een verhoogde mobiliteitsbehoefte die vertaald moet worden naar een toekomstbestendige fysieke inrichting.

2. Het advies over te nemen van het dagelijks bestuur om:
   A. In de uitwerking van de volgende fase te streven om op deze locatie meerdere woningen voor grote gezinnen te realiseren.
   B. Bij de uitwerking van het investeringsbesluit te streven om een groot deel van de middeldure huurwoningen voor een langere periode dan 25 jaar te labelen.

3. Kennis te nemen van de geheime financiële verkenning die inzicht geeft in de verwachte opbrengsten en investeringsbehoefte.

4. In te stemmen met het toevoegen van het projectteam Tuincentrum Osdorp als onderdeel van Team Gebiedsontwikkeling van Grond & Ontwikkeling om de ambities van dit principebesluit uit te werken naar een investeringsbesluit (fase 3) en de begrote kosten hiervoor € 420.000,- te dekken uit het budget Proceskosten 2026 en 2027, onderdeel van het Vereveningsfonds.

5. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de financiële verkenning Principenota Tuincentrum Osdorp, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, 2e lid onder b. van de wet Open Overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment na afsluiting van de grondexploitatie of zoveel eerder als het College besluit deze op te heffen zodra het beschermde belang vervalt.

6. In te stemmen met bijgevoegde Raadsinformatiebrief waarin de raad geïnformeerd wordt over het besluit van het college om in te stemmen met de Principenota Tuincentrum Osdorp.

7. In te stemmen met het bijgevoegde participatieplan voor de komende fase: het maken van het stedenbouwkundige plan en de investeringsnota.

Reden spoed

n.v.t

Kernboodschap

Het college heeft groen licht gegeven op het plan om van de locatie Tuincentrum Osdorp een gemengde stadsbuurt te maken. Naast woningen komen er ook commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Om een fijne leefomgeving te maken wordt de openbare ruimte ingericht met veel groen, water en veilige routes. In deze principenota zijn verschillende thema's en mogelijkheden beschreven. De volgende stap is om alles in detail uit te werken zodat er een definitief besluit genomen kan worden over de investeringen. Dit wordt verwerkt in een investeringsnota waar de gemeenteraad een besluit over neemt.

Bestuurlijke achtergrond

In Koers 2025, dat is vastgesteld in april 2016, is de locatie van Tuincentrum Osdorp al aangewezen als een locatie met ontwikkelingspotentieel. In de Ontwikkelstrategie 2035, vastgesteld op 27 juni 2024, wordt richting gegeven aan de gebiedsontwikkeling van de gemeente Amsterdam.

De Omgevingsvisie Amsterdam 2025, vastgesteld door de raad op 8 juli 2021, geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam voor de komende decennia. Aanvullend hierop is het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw-West (GOP) een deeluitwerking van de Omgevingsvisie. Momenteel is het GOP in de inspraak.

Bestuurlijke prioriteit
n.v.t.

Wettelijke grondslag
Gemeentewet art.160, eerste lid onder a en b, waarin bepaald is dat het college van burgermeester en wethouders het dagelijks bestuur van de gemeente, beslissingen van de gemeenteraad mag uitvoeren.

Artikel 169 Gemeentewet, lid 1: het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door college gevoerde bestuur; lid 2: zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met belangen genoemd in artikel 5.1, 2e lid onder b. van de wet Open Overheid.

Onderbouwing besluit

Ad 1) In te stemmen met de Principenota Tuincentrum Osdorp met daarin als belangrijkste onderdelen:

Ad 1A. Het realiseren van een levendige gemengde stadsbuurt met woningen en maatschappelijke- en commerciële voorzieningen die een waardevolle toevoeging zijn in Nieuw-West.
Tuincentrum Osdorp gaat op eigen initiatief verplaatsen naar een andere locatie buiten Amsterdam. Op een grotere locatie wil de eigenaar een nieuw type tuincentrum realiseren dat verder gaat dan verkoop alleen. Het idee is om er een plek van te maken waar natuur, mens en educatie samenkomen. Het proces rondom de verplaatsing naar een andere locatie is geen onderdeel van deze principenota. Per eind 2030 komt de huidige locatie vrij voor ontwikkeling.
De locatie van het tuincentrum is circa 4,7 hectare groot. Het betreft hier circa 3,5 hectare eigen grond en 1,2 hectare in erfpacht uitgegeven. Het is de enige plek in de Aker die niet in de jaren '90 is ontwikkeld naar woningen. Op verzoek van een marktpartij, die samen met de eigenaar een samenwerkingsverband is aangegaan, heeft de gemeente Amsterdam gekeken naar globale mogelijkheden om de locatie gelegen aan de Calandlaan te transformeren naar een gemengde stadsbuurt met nieuwe woningen en voorzieningen.
Juist in een groeiende stad met schaarste op de woningmarkt biedt deze locatie grote kansen voor verdichting en het verbeteren van de verblijfskwaliteit.
Het principebesluit is de afsluiting van de eerste fase van het Plaberum (Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen). Om de transformatie van de tuincentrumlocatie naar een gemengde stadsbuurt met woningen en voorzieningen goed te faciliteren en om de openbare ruimte aan te pakken is het nodig dat de gemeenteraad een investeringsbesluit neemt. Deze principenota formuleert de opgave voor het investeringsbesluit. De fase van het projectbesluit wordt overgeslagen.

Ad 1B Het verhogen van de mobiliteitsbehoefte en het creëren van een toekomstbestendige fysieke inrichting.
Het gebied moet getransformeerd worden naar een duurzame klimaatbestendige stadsbuurt, die goed aansluit op de groen- en waterstructuren in directe omgeving. De transformatie naar een gemengde stadsbuurt leidt tot aanpassing van de mobiliteitsvraag. Op dit moment is er voor het autoverkeer maar één toegangsweg. Voor een woonbuurt van enige omvang is een tweede aansluiting op de hoofdwegenstructuur wenselijk. Ook dient er rekening te worden gehouden met 2 à 3 extra voetgangers-en fietsbruggen voor fijnmaziger netwerk.

AD 2) Het advies over te nemen van het dagelijks bestuur om:

A. In de uitwerking van de volgende fase te streven om op deze locatie meerdere woningen voor grote gezinnen te realiseren.
B. Bij de uitwerking van het investeringsbesluit te streven om een groot deel van de middeldure huurwoningen voor een langere periode dan 25 jaar te labelen.

Er wordt door het college van burgemeester en wethouders het advies gegeven om bij de uitwerking van het investeringsbesluit te streven om meerdere woningen voor grote gezinnen te realiseren, dit in verband met de opgave voor sociale herhuisvesting.

Er wordt door het college van burgemeester en wethouders het advies gegeven om bij de uitwerking van het investeringsbesluit te streven om een groot deel van de middeldure

huurwoningen voor een langere periode dan de vastgestelde 25 jaar te labelen. Dit zodat de woningen voor zo lang mogelijk in het middeldure huur segment blijven

Ad 3). Kennis te nemen van de geheime financiële verkenning die inzicht geeft in de verwachte opbrengsten en investeringsbehoefte.

De financiële verkenning geeft inzicht in het beoogde programma, de verwachte opbrengsten, de investeringsbehoefte, de fasering en de risico's. Uitgangspunt is een positieve grondexploitatie. Partijen dienen nadere afspraken te maken over de benodigde binnenplanse-, bovenplanse- en bovenwijkse voorzieningen. Het kostenverhaal voor het gedeelte op eigen grond zal privaatrechtelijk geregeld worden via een anterieure overeenkomst.

Ad 4). In te stemmen met het toevoegen van het projectteam Tuincentrum Osdorp als onderdeel van Team Gebiedsontwikkeling van Grond & Ontwikkeling om de ambities van dit principebesluit uit te werken naar een investeringsbesluit (fase 3) en de begrote kosten hiervoor € 420.000,- te dekken uit het budget Proceskosten 2026 en 2027, onderdeel van het Vereveningsfonds.
Conform het Plaberum is het principebesluit het eerste besluit in gebiedsontwikkeling waarbij aan het college gevraagd wordt of zij, op basis van de globale verkenning van het plan, potentie ziet om het plan in detail uit te laten werken naar een investeringsbesluit en hiervoor middelen ter beschikking stelt. De fase van het projectbesluit wordt overgeslagen. Het eerstvolgende besluit dat aan het college en de raad wordt voorgelegd is het investeringsbesluit (fase3).

Ad 5). In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de financiële verkenning Principenota Tuincentrum Osdorp, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, 2e lid onder b. van de wet Open Overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment na afsluiting van de grondexploitatie of zoveel eerder als het college besluit deze op te heffen zodra het beschermde belang vervalt.
In principe zijn alle stukken openbaar tenzij er belangen aanwezig zijn die zwaarder wegen dan het belang van openbaarmaking. In casu kan de openbaarmaking van de financiële bijlage de gemeentelijke positie bij onderhandeling met ontwikkelaar en opdrachtverstrekking aan derden gedurende de planvorming en uitwerking schaden. Dit belang wordt geacht zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. De geheimhouding loopt af na afsluiting van de grondexploitatie.

Ad 6). In te stemmen met bijgevoegde Raadsinformatiebrief waarin de raad geïnformeerd wordt over het besluit van het college om in te stemmen met de Principenota Tuincentrum Osdorp.
Aan de hand van een raadsinformatiebrief en de principenota wordt de commissie Ruimtelijke Ordening geïnformeerd over het besluit van het college.

Ad 7) In te stemmen met het bijgevoegde participatieplan voor de komende fase: het maken van het stedenbouwkundige plan en de investeringsnota.

Het vertrek van het tuincentrum van deze locatie en het ontwikkelen van een nieuwe stadsbuurt heeft impact op de omgeving. De bewoners en ondernemers in de omliggende wijken zijn bekend met dit gebied. Daarom willen we hen informeren over de veranderingen van hun buurt en luisteren naar wat er speelt en waar zij behoefte aan hebben. Ook willen we dat het plan beter wordt door hun kennis en ervaring met het gebied te verwerken.
Voor de vervolgfase (investeringsbesluit) is daarom een participatieplan opgesteld in samenwerking met de ontwikkelaar van het tuincentrum. Tuincentrum Osdorp heeft gekozen hun eigen terrein zelf te gaan ontwikkelen. Dit betekent dat zij voor onder andere het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gebied de leiding nemen. Zij organiseren dan ook de participatie in deze fase. De gemeente is wel aanwezig en samenwerkingspartner. In deze fase kan men advies geven en in dialoog gaan met de ontwikkelaar, gemeente en andere betrokkenen, om zo te komen tot een plan voor het gebied.
De gemeentelijke participatie zal verder bestaan uit het ophalen van advies op verschillende thema's, zoals openbare ruimte en groen, voorzieningen, verkeer (ontsluiting) en duurzaamheid. Daarnaast kan op het thema 'wonen' gereageerd worden, waarbij gevraagd wordt te reageren op het voorstel voor het type woningen wat hier gebouwd kan gaan worden

---

Duurzaamheid

1. Klimaatneutrale stad: Zoals beschreven in de principenota, is het de ambitie om een duurzame en klimaatbestendige stadsbuurt te ontwikkelen, waarbij de nieuwbouw voldoet aan de eisen voor duurzame energievoorziening en volledig aardgasvrij wordt gerealiseerd.
   Een groenere en meer biodiverse stad: In de principenota wordt de eis gesteld dat de waterstructuur wordt verbeterd om een robuust watersysteem te realiseren. Hiervoor is aanbevolen om een continue waterstructuur te ontwerpen, waarbij zachte, groene oevers wenselijk zijn voor het versterken van de ecologische structuur. Daarnaast zal de bebouwing natuurinclusief worden ontworpen.
   Circulaire stad: Klimaatbestendige stad: De groen-blauwe randen van het plangebied vormen een belangrijke ruimtelijke kwaliteit. Bij de transformatie van dit gebied moeten deze groene randen verder worden versterkt, onder andere door groen toe te voegen dat een centrale plek krijgt op deze locatie. Daarnaast wordt het gebied beter voorbereid op extreme hitte, droogte en neerslag, en worden overstromingsrisico's verminderd door verbetering van de waterstructuur.
   Klimaatrechtvaardige stad: Een inclusieve en leefbare wijk waarbij (oudere) woningen samen gaan met de verbetering van de groen en blauwe randen.

Participatie

Er heeft nog geen participatie plaatsgevonden. Dat was nog niet mogelijk aangezien het een externe initiatiefnemer betreft en deze initiatiefnemer ervoor heeft gekozen om de verplaatsing van het tuincentrum eerst aan te kondigen richting de medewerkers waardoor discretie gewenst was. In de vervolgfase, waarin de principenota wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en investeringsnota, wordt de omgeving wel uitgebreid geïnformeerd en betrokken. Hiervoor is een participatieplan opgesteld en wordt via deze voordracht voorgelegd aan het college.

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Financiële onderbouwing
Uitgangspunt is een positieve grondexploitatie. In de financiële verkenning is gerekend met een minimaal programma en een maximaal programma. Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in de volgende fase zal worden bekeken wat een passend programma is voor dit gebied.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Documenten

tratienr.	Naam
<*automatisch*>	<Vrije tekst>
<*automatisch*>	<Vrije tekst>

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Patricia Clijnk, sr. projectmanager, p.clijnk@amsterdam.nl PMB, 06 8363 4999
Evelien Kunst, junior projectmanager, e.kunst@amsterdam.nl PMB, 06 1563 8184

Besluit college van burgemeester en wethouders

<*automatisch, na afloop vergadering*>

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Financiële verkenning Principenota Tuincentrum Osdorp, datum 13 januari 2026
2	Wie legt geheimhouding op?	Het college van burgemeester en wethouders
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	nee
4	Einddatum	De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment na afsluiting van de grondexploitatie of zoveel eerder als het college besluit deze op te heffen zodra het beschermde belang vervalt.
5	Uiterlijke einddatum	Januari 2036
6	Grondslag	Artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met belangen genoemd in artikel 5.1, 2e lid onder b. van de wet Open Overheid
7	Motivatie	In casu kan de openbaarmaking van de financiële bijlage de gemeentelijke positie bij onderhandeling schaden. Dit belang wordt geacht zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking.