

Concept Principenota Tuincentrum Osdorp

Gemeente Amsterdam

Maart 2026



Colofon

Concept Principenota Tuincentrum Osdorp
Maart 2026
© Gemeente Amsterdam

Ambtelijk opdrachtgever: Nabila Bouabbouz
PMB: Patricia Clijnk, Evelien Kunst
R&D: Gerard Lont, Azado Abdien
G&O: Ronald Camps, Jesse Smit
Planning Adviseur: Joris van Kuilenburg
IB: Gerald Bockting

Gemeente Amsterdam

Inhoud

Colofon 2

1. Inleiding, aanleiding en urgentie 4

2. Bestaande situatie 4
2.1 Globale beschrijving bestaande situatie 4
2.2 Huidig bestemmingsplan / Omgevingsplan Amsterdam 8

3. Ambitie en Opgave voor het plangebied 8
3.1 Ambitie 8
3.2 Programma 9
3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten 9
3.4 Beleid 9
3.5 Verkavelbaar terrein 13
3.6 Maaiveldhoogte, opties hoe hiermee om te gaan 14
3.7 Waterstructuur, opgave om robuuste waterstructuur te voorzien (eis) 14
3.8 Groeninrichting 14
3.9 Bereikbaarheid 14
3.10 Parkeren 15
3.11 Sociale veiligheid 15
3.12 Verdichten met ruimtelijke kwaliteit 15
3.13 Duurzaamheidsopgave 17

4. Consultatie, participatie en communicatie 18

5. Ontwikkelstrategie en Proces 18
5.1 Ontwikkelstrategie 18
5.2 Risicoverkenning 19
5.3 Proces 20
5.4 Planning 20

6. Financiën 20

7. Principebesluit 21

1. Inleiding, aanleiding en urgentie

Tuincentrum Osdorp gaat op eigen initiatief verplaatsen naar een andere locatie buiten Amsterdam. Op een grotere locatie zal een nieuw type tuincentrum gerealiseerd worden dat verder gaat dan verkoop alleen. Het wordt een plek waar natuur, mens en educatie samenkomen. Dat betekent dat per eind 2030 de huidige locatie in Nieuw West vrij komt. Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de gemeente Amsterdam naar globale mogelijkheden gekeken om de locatie aan de Calandlaan te transformeren naar een gemengde stadsbuurt met nieuwe woningen en voorzieningen. Deze principenota sluit de verkenningsfase af van de mogelijke herontwikkeling van Tuincentrum Osdorp af en wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het College.

Het tuincentrum is een iconische plek in Amsterdam Nieuw-West en trekt al jaren bezoekers uit de hele regio. Ook de jaarlijkse kerstmarkt wordt druk bezocht. Het terrein is 4,7 hectare groot (3,5 ha eigendom, 1,2 ha erfpacht) en is als enige deel van de Aker niet eerder herontwikkeld. Voor deze herontwikkeling is een investeringsbesluit van de gemeenteraad nodig, bestaande uit een investeringsnota en een grondexploitatie. Verplaatsing van het tuincentrum naar een andere locatie is geen onderdeel van deze principenota.

De herontwikkeling biedt kansen voor woningbouw en voorzieningen die bijdragen aan de identiteit en samenhang van de buurt. In deze nota worden de thema's geschetst die in de volgende fase nader onderzocht worden.

Amsterdam groeit jaarlijks met circa 11.000 inwoners. Om de woningdruk te verlichten, richt het stadsbestuur zich op binnenstedelijke verdichting, vooral in Nieuw-West. Volgens de Omgevingsvisie 2050 en het coalitieakkoord 2022-2026 is dit stadsdeel een speerpunt voor woningbouw en gemengde wijken. De nabijgelegen Pieter Calandlaan wordt gezien als kansrijke zone om voorzieningen, werkgelegenheid en woningbouw te combineren.

2. Bestaande situatie

2.1 Globale beschrijving bestaande situatie

Tuincentrum Osdorp ligt op een bedrijventerrein in het westen van Nieuw-West, tussen de tuinstad Osdorp, het post-AUP-gebied De Aker en de historische Osdorperweg. Het terrein heeft een stedelijk karakter met relatief weinig groen en onverhard oppervlak, waardoor het functioneert als een hitte-eiland. De locatie is niet aangewezen als monumentale of archeologische plek en bevat geen beschermde objecten.

Eigendom en gebruik

Van het terrein is 3,5 hectare in volle eigendom en 1,2 hectare in erfpacht uitgegeven. Het tuincentrum en twee woonhuizen staan op eigen grond, terwijl het parkeerterrein deels op erfpachtgrond ligt.

Bereikbaarheid en omgeving

De locatie is goed bereikbaar via de Pieter Calandlaan, waar tram 1 rijdt. Aan de westzijde ligt winkelcentrum De Dukaat, en aan de oostzijde, voorbij de Baden Powellweg, bevindt zich de Pieter Calandlaan.

Water en ecologie

Het terrein wordt omringd door water en groen, wat het deels isoleert van de omgeving. De waterlopen zijn verbonden met het open watersysteem van de Akerpolder, dat lager ligt dan de Osdorperpolder, waardoor geen open waterverbinding tussen beide polders bestaat. De Osdorperweg/Baden Powellweg maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur en de hoofdbomenstructuur van Amsterdam.

Geluid

Langs de Pieter Calandlaan en Paden Powellweg is sprake van verkeersgeluid. Niet-woonfuncties zijn hier goed mogelijk en voor nieuwe woningen is extra aandacht nodig om kwalitatieve woonruimten te realiseren. Het westelijk deel heeft geen geluidsoverlast.

Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

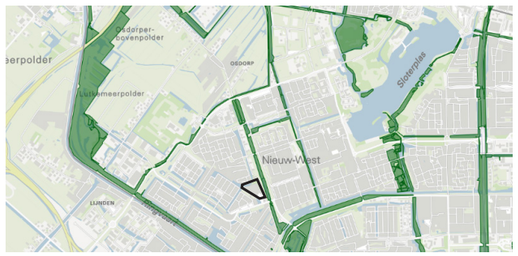
Het plangebied van Tuincentrum Osdorp ligt binnen de LIB-zone van Schiphol, waar hoogterestricties gelden voor nieuwe bebouwing:

Toetshoogte: 41 m +NAP
Radarhoogte: 38 m +NAP

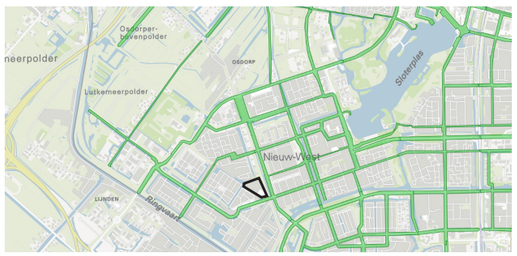
Bij bouwplannen die deze hoogtes overschrijden, is een verklaring van geen bezwaar (VVGB) van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat vereist.



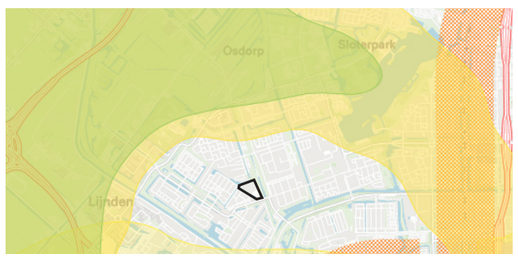
Situering van Tuincentrum Osdorp in het woongebied Osdorp/ de Aker.
Plangebied en gebiedsgrenzen



Ecologische structuur (AES)



Hoofdbomenstructuur



Geluidzones (Schiphol/ Metro)

- Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen
- Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid
- Metro wegen



Geluidskaart 2021

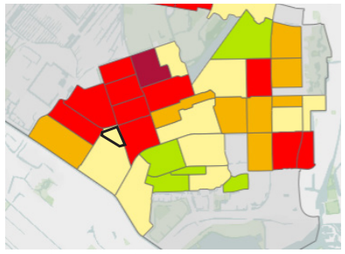
- Zeer lawaaiig 75 dB of meer
- Erg luid 65-70 dB
- Levendig 55-60 dB
- Lawaaiig 70-75 dB
- Luid 60-65 dB

Gebiedsgerichte Opgaven Sociaal 2025 - 2030 (GOS)

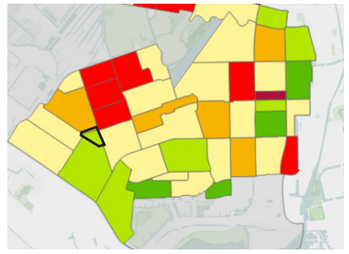
Volgens de GOS van Stadsdeel Nieuw-West kent De Aker, Sloten en Nieuw-Sloten een toenemende armoede en vergrijzing. Er is toenemende aandacht voor buurtbetrokkenheid, jeugd en mentale gezondheid. In Osdorp spelen vergelijkbare sociale opgaven, waaronder structurele armoede, lage sociale cohesie en kwetsbare jongeren. Tegelijkertijd versterken lokale initiatieven de onderlinge verbinding en participatie.

Bron: Gemeente Amsterdam, Gebiedsgerichte Opgaven Sociaal 2025–2030, Stadsdeel Nieuw-West.

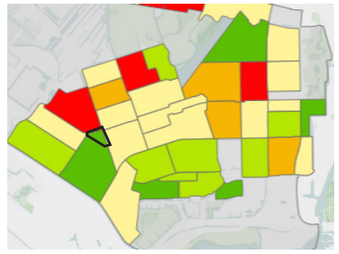
Tuincentrum Osdorp, gelegen in De Aker-Oost, ligt tussen De Aker, Osdorp-Midden en De Punt (samen circa 36.000 bewoners). De bevolking krimpt licht door vergrijzing, terwijl in Osdorp-Oost juist groei plaatsvindt. De omgeving kent veel gezinnen en relatief weinig alleenstaanden. De Aker is een koopgerichte wijk met veel eengezinswoningen, terwijl Osdorp-Midden vooral uit sociale huur en meergezinswoningen bestaat. De veerkracht en leefbaarheid staan in delen van Osdorp-Midden en De Punt onder druk, maar in De Aker-Oost zijn deze gemiddeld tot goed.



Totaalscore Veerkracht Bewoners per buurt



Totaalscore Leefbaarheid per buurt



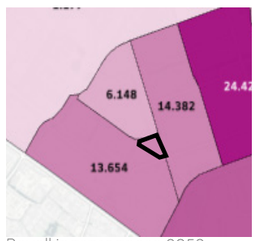
Totaalscore Wonen per buurt

ongunstig < 0 > gunstig

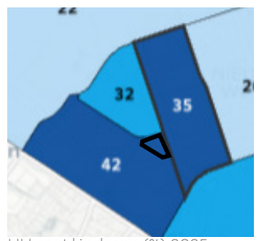
0 = Amsterdamse gemiddelde

Bron: **Factsheet Buurtfocusstadsdeel Nieuw-West**

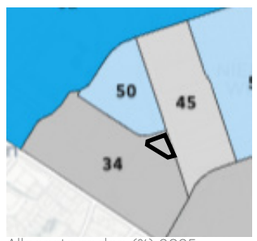
Team Onderzoek Stadsdelen



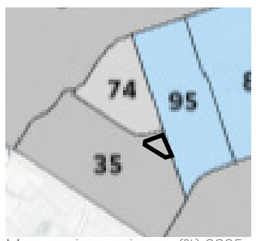
Bevolkingsprognose 2053



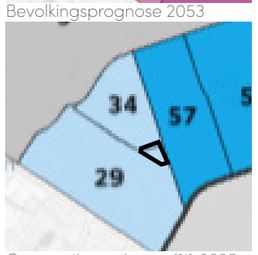
HH met kinderen (%) 2025



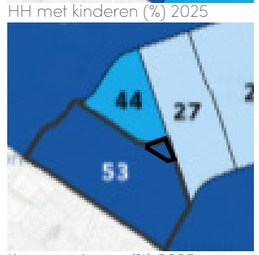
Alleenstaanden (%) 2025



Meergezinswoningen (%) 2025



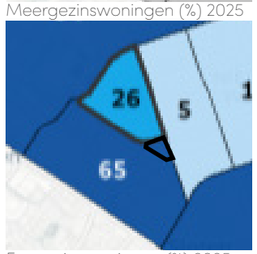
Corporatiewoningen (%) 2025



Koopwoningen (%) 2025



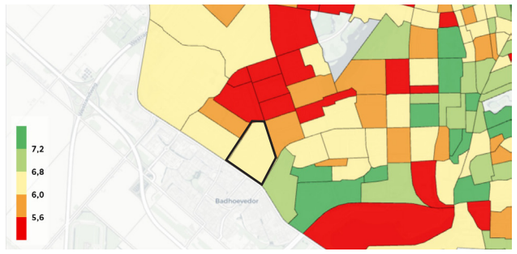
Particuliere huur (%) 2025



Eengezinswoningen (%) 2025

Sociaaleconomische Score (SES)

De omgeving van Tuincentrum Osdorp heeft een gemengde functiestructuur met wonen, werken en voorzieningen. In de directe nabijheid bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen en winkelcentra, waardoor de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn. De sociaal-economische score (SES) ligt rond het stedelijk gemiddelde, met kwetsbaardere gebieden richting Osdorp-Midden en De Punt.

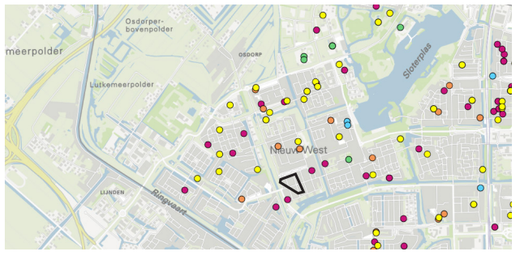


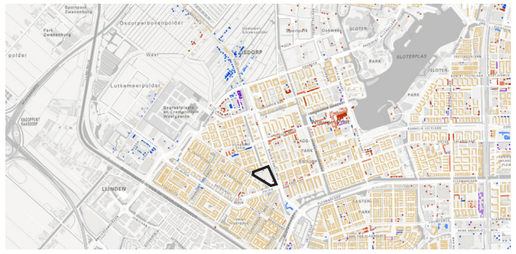
SES gemiddeld (2-10_ buurten in 2023



Winkelgebieden

- Winkelcentrum groot
- Winkelcentrum klein
- Stadsdeelcentra
- Buurtcentrum





Maatschappelijke voorzieningen

- Basisvoorzieningen
- Jeugd en Zorg
- Sport en Spelen
- Kunst en Cultuur
- Onderwijs

Functiemix

- Wonen
- Wonen-Voorzieningen
- Voorzieningen
- Werken-Wonen
- Werken
- Werken-Voorzieningen



Stedenbouwkundige analyse, de lange lijnen van het woongebied Osdorp / de Aker

2.2 Huidig bestemmingsplan / Omgevingsplan Amsterdam

Het terrein van Tuincentrum Osdorp valt binnen het Omgevingsplan Amsterdam en het vigerende bestemmingsplan De Aker (vastgesteld op 20 april 2016). Het gebied heeft hoofdzakelijk de bestemming Bedrijf, met de aanduidingen 'Tuincentrum' (west) en 'Caravanbedrijf' (oost). De omliggende woningen hebben de bestemming Wonen-1, de waterlopen Water-2, en de Osdorperweg de bestemming Verkeer-1 met aangrenzend Groen.

Een functieverandering naar wonen en gemengd gebruik kan leiden tot meer en anders verdeeld verkeer, maar er worden geen onoverkomelijke milieueffecten verwacht. Dit wordt in de vervolgfase nader onderzocht, evenals de invloed van Schiphol. Omdat het huidige plan uitsluitend bedrijfsfuncties toestaat, is bij afwijking een nieuwe beoordeling van mobiliteit en milieueffecten noodzakelijk.



Zicht op westelijke oever



Fietspad-Langswater



Parkeerplaatsen bij tuincentrum Osdorp



Hogeboomspad

3. Ambitie en Opgave voor het plangebied

3.1 Ambitie

De ambities bij de herontwikkeling van de locatie zijn de volgende:

- Het realiseren van een levendige gemengde stadsbuurt, die een waardevolle toevoeging is aan de diversiteit aan woonmilieus in het woongebied Osdorp / de Aker.
- Het realiseren van een gemengde stadsbuurt, waarvan 15 à 25% van de bebouwing zal bestaan uit maatschappelijke en commerciële voorzieningen, passend bij de goed bereikbare centraal gelegen locatie in Osdorp / de Aker.
- Het realiseren van een duurzame klimaatbestendige stadsbuurt, die goed aansluit op de groen- en waterstructuren in de directe omgeving.

3.2 Programma

Programmatische opgave:

- Het woningbouwprogramma heeft als uitgangspunt een verdeling van 40-40-20 (sociale huur/middel dure huur/vrije sector)
- Het terrein van Tuincentrum Osdorp transformeert tot een gemengde stadsbuurt met als richtlijn een FSI (Floor Space Index) van circa 1,5 - 2.0 (op gebiedsniveau).
- Het niet-woonprogramma bestaat uit 15 tot 25% van het totaal te ontwikkelen programma.

  Het niet-woonprogramma speelt in op de vraag naar collectieve, publiek toegankelijke functies in het gebied, gericht op ontmoeting voor zo veel mogelijk groepen van de bevolking. In die zin dient de programmering een vertaling te zijn van de betekenis van het huidige Tuincentrum Osdorp voor het gebied, qua voorziening, ontmoeting en gezelligheid.

  Het niet-woonprogramma speelt qua invulling in op de centrale ligging en goede bereikbaarheid in het gebied Osdorp / de Aker.
- De dichtheid van de buurt heeft een variabele opbouw. Het westelijke deel heeft een relatief lage dichtheid en het oostelijk deel aansluitend op de Osdorperweg / Baden Powellweg een relatief hoge dichtheid, met een accent in dichtheid op de aansluiting met de Pieter Calandlaan.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Een ruime bebouwingsvrije zone langs alle waterlopen, groene oevers.
- Realisatie van ca. drie extra verbindingen vanaf het eiland, richting noord, oost en west, waarbij de noordelijke verbinding geschikt is voor autoverkeer.
- De toekomstige oost-west metrolijn moet te alle tijden mogelijk gemaakt kunnen worden.
- De groenstrook langs de Baden Powellweg blijft vrij van bebouwing.
- Waarborg sociale veiligheid door een gevarieerd programma en actieve plinten aan de straatzijde.
- Max. 10 - 15 % eenzijdige woningen en kleine woningen, en niet aan drukke straten. Waarborg woonkwaliteit door variatie in woningtypen en oppervlakten.

3.4 Beleid

Sinds Koers 2025 is dit gebied officieel aangewezen als een locatie met ontwikkelingspotentieel. Dit bevestigt dat de locatie al lange tijd in beeld is voor mogelijke herontwikkeling en dat er aandacht is voor de toekomstige invulling ervan.

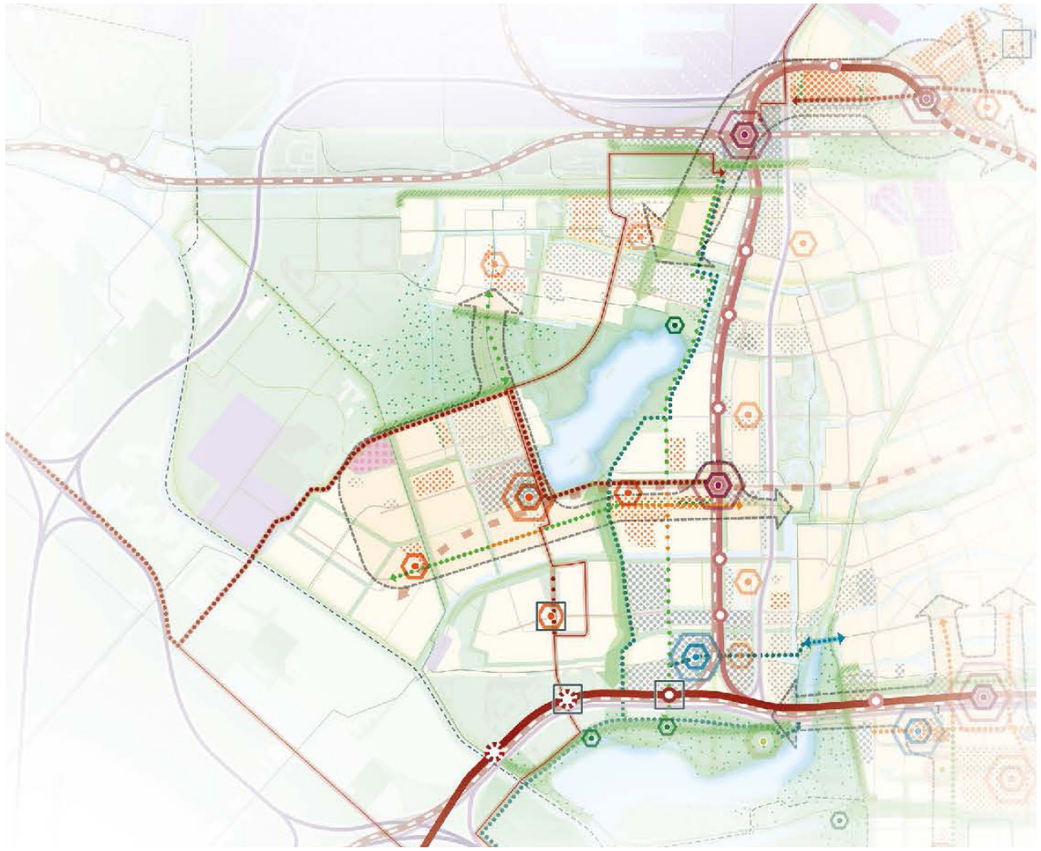
De vastgestelde Ontwikkelstrategie 2035 geeft richting aan de gebiedsontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Dit is een concreet plan voor de middellange termijn (tussen 2028 - 2035) waarin komt te staan op welke bestaande en nieuwe locaties de buurten van de toekomst kunnen worden gemaakt.

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 geeft richting aan het ruimtelijk beleid voor de gemeente Amsterdam voor de komende decennia. Aanvullend hierop vormt het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma (GOP) Nieuw-West, de deeluitwerking van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 voor Nieuw West.

Belangrijke elementen van het GOP NW met betrekking op de transformatie van het terrein van Tuincentrum Osdorp zijn de volgende:

- De verdichting van Nieuw-West gaat gepaard met investeringen in groen binnen parken, buurten en straten, waarbij openbare ruimte groen en autoluw wordt ingericht.
- Goed bereikbare locaties aan het hoofdnetwerk bieden ruimte voor voorzieningen van stedelijk belang, zoals sport, cultuur of religie, eventueel gecombineerd met wonen en werken.
- Volgens het GOP Nieuw-West kan het terrein van Tuincentrum Osdorp transformeren tot een gemengde stadsbuurt met een FSI van 1,5 - 2.0 (op gebiedsniveau), grotendeels bestaande uit appartementen en 15 - 25% maatschappelijke of commerciële functies.

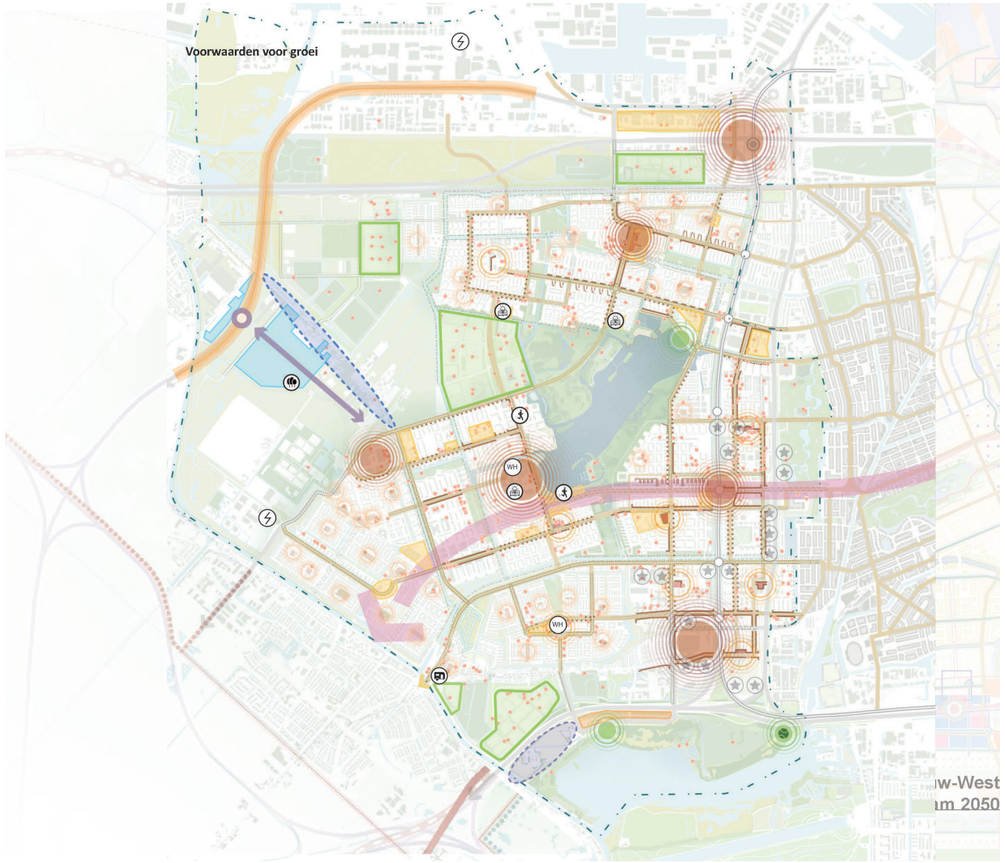
  Verdichting gaat samen met groencompensatie via buurtgroen, daktuinen en bomen, en met beperkt straatparkeren of parkeren in ondergrondse of verzamelgebouwen om de groene kwaliteit en rust te behouden.



Ontwikkelstrategie 2035, kaart strategische inzet West / Nieuw West

Belangrijke element van de Ontwikkelstrategie 2035 met betrekking op de transformatie van het terrein van Tuincentrum Osdorp is het volgende:

'Doorontwikkeling wijk-/buurtcentra binnen de strategische zones. De locatie van Tuincentrum Osdorp is gemarkeerd als buurtcentrum. In de wijk-/buurtcentra concentreren zich voornamelijk lokale voorzieningen. Ze hebben een verzorgende rol voor omliggende buurten en het stadsdeel (boodschappen, dienstverlening en ontmoeting). Het doel is om het voorzieningenpijl vitaal te houden door onder andere te verdichten in nabijheid van deze centra. Zo kunnen genoeg bewoners gebruik blijven maken van de voorzieningen.'



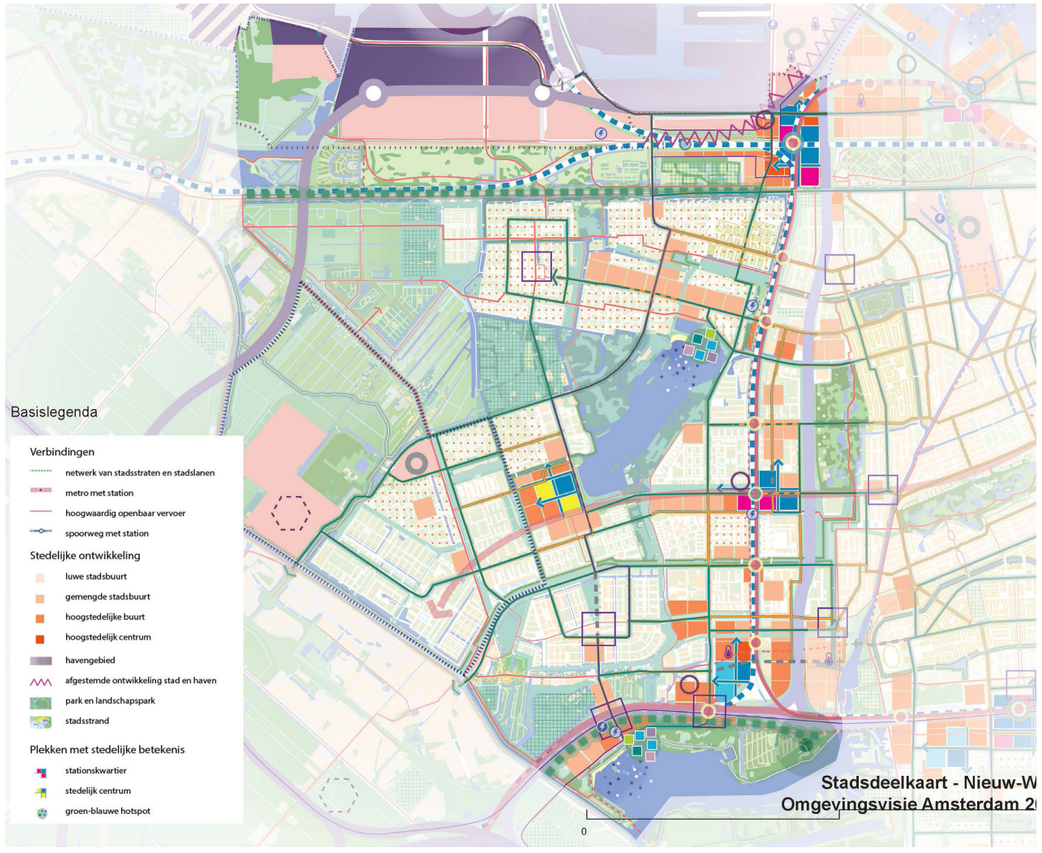
Opgavekaart GOP Nieuw-West (pag. 42)

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 beschrijft al het Amsterdamse beleid voor de fysieke leefomgeving. Met 5 strategische keuzes geven we richting aan het bouwen aan een menselijke metropool:

- Meerkernige ontwikkeling
- Groeien binnen grenzen
- Duurzaam en gezond bewegen
- Rigoureus vergroenen
- Samen stadmaken

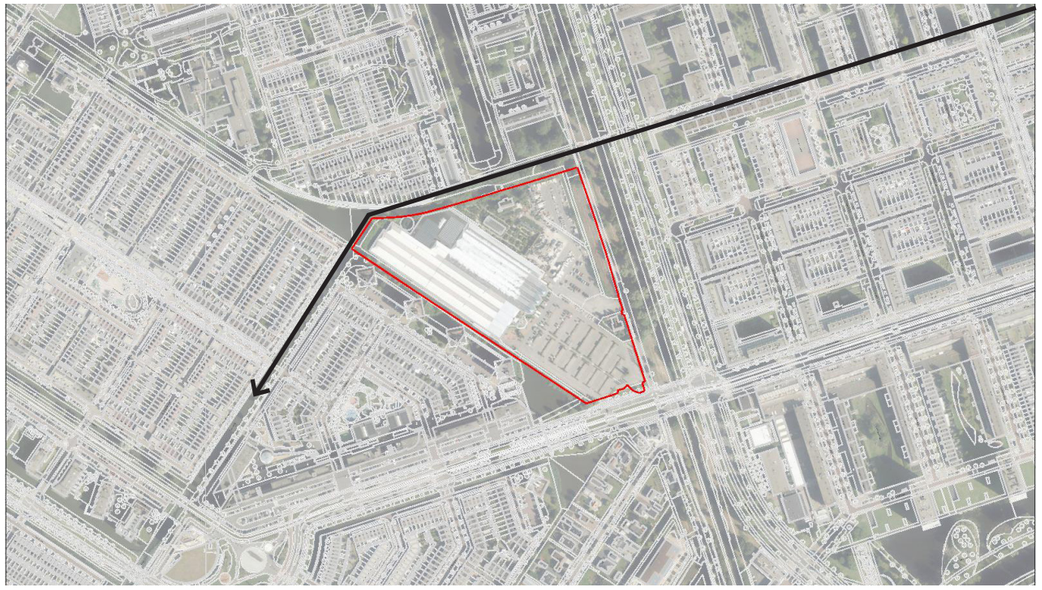
Belangrijk element van zowel GOP Nieuw-West als de Ontwikkelstrategie 2035 met betrekking op de transformatie van het terrein van Tuincentrum Osdorp is het volgende:

'Mogelijke uitbreiding van het bestaande metronetwerk na 2040, Oost/Westmetrolijn tussen Schiphol – station Lelylaan – station Muiderpoort - Zeeburgereiland of Science Park.'



Stadsdeelkaart Nieuw West Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

De reservering voor een toekomstige uitbreiding van de Oost/Westmetrolijn loopt noordelijk van het terrrein van Tuincentrum Osdorp. In dit deel van het trace ligt de metroreservering ondergrond en heeft een breedte van ca. 20 meter. De reservering ligt buiten het verkavelbaar gebied onder de bestaande waterloop, m.u.v. de noordwestelijke hoek van het terrein.


Metroreservering, noordelijke optie

3.5 Verkavelbaar terrein

Het verkavelbaar terrein is kleiner dan het plangebied. Het plangebied omvat ook de omliggende waterlopen, de vereiste zachte oevers en aansluiting op de omgeving.



Verkavelbaar terrein

3.6 Maaiveldhoogte, opties hoe hiermee om te gaan

De maaiveldhoogte van het grootste deel van plangebied ligt ca. 90 cm lager dan de omliggende buurten in de Aker(polder), oplopend naar de Pieter Calandlaan. De maaiveldhoogte is gemiddeld ca. -3.6 m NAP. De grondwaterhoogte is ca. -4.5 m NAP.

Idealiter is een hoogteverschil tussen maaiveldhoogte en grondwaterpeil van 90 cm ideaal, los van de opbolling van het water. Dit is m.n. van belang voor 1e (en 2e) orde bomen. Vanwege het relatief lage grondpeil is het de vraag of het terrein integraal opgehoogd zou moeten worden tot hetzelfde maaiveldpeil als de aanliggende woonbuurt in de Akerpolder, of dat een gesloten grondbalans binnen het gebied ook een optie is.



Hoogteliggingen terrein Tuincentrum Osdorp en directe omgeving.

3.7 Waterstructuur, opgave om robuuste waterstructuur te voorzien

De waterstructuur rondom het terrein bestaat grotendeels uit doodlopende waterlopen. Daarbij zijn ook delen van de oostelijke waterloop in de loop der tijd verdwenen of overwoekerd. Gezien de klimaatverandering en de ongewenstheid van doodlopende waterlopen, is een robuust watersysteem noodzakelijk als het gebied getransformeerd wordt naar een gemengde stadsbuurt. Het is daarom aan te bevelen een continue open waterstructuur te ontwerpen en te realiseren voor het terrein. Voor elke 1000m2 toename van het verhard oppervlak dient een toename van open water te worden gerealiseerd. Zachte groene oevers zijn gewenst mede vanuit verbetering van de ecologische structuur.

3.8 Groeninrichting

De groen/blauwe randen van het plangebied zijn een belangrijke ruimtelijke kwaliteit. Bij de transformatie van dit gebied moeten de groene randen nog meer versterkt worden, bijvoorbeeld door op een centrale plek op deze locatie ook groen toe te voegen.

3.9 Bereikbaarheid

De transformatie naar woningbouw verhoogt de mobiliteitsvraag. OV, zoals tram 1, zal intensiever worden gebruikt, mogelijk met aanpassing van de halte. Voor autoverkeer is een tweede aansluiting op de hoofdwegenstructuur wenselijk, bijvoorbeeld richting de noordelijke woonbuurt, ook voor calamiteiten. Een mobiliteitsonderzoek is nodig gezien het aantal woningen. Het fiets- en voetgangersnetwerk moet fijnmaziger worden met 3 extra bruggen naar west, noord en oost voor betere verbindingen en sociale veiligheid.

Er is een reservering voor een oost-west metroverbinding (20 meter breed) in het plangebied.

3.10 Parkeren

De transformatie van tuincentrum Osdorp naar woningbouw met voorzieningen vraagt om aanpassing van de parkeercapaciteit. Afhankelijk van het woningbouwprogramma moeten voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers worden gerealiseerd, met aandacht voor flexibiliteit en behoud van groen. Parkeren moet efficiënt worden verdeeld om verharding te beperken en ruimte te bieden voor groen en grote bomen. Bij de ontwikkeling gelden de parkeernormen voor auto's, fietsen, scooters en wellicht toekomstige vervoermiddelen.

3.11 Sociale veiligheid

Het tuincentrum trekt overdag veel bezoekers vanaf de Pieter Calandlaan, maar de verbindingen met de omgeving zijn beperkt. Het gebied is omgeven door water en groen, en de wandel- en fietsroutes zijn 's avonds donker en weinig bewoond, wat de sociale veiligheid vermindert. Herontwikkeling biedt kansen om betere verbindingen te creëren en de routes aangenamer en veiliger te maken, vooral in de avond.

3.12 Verdichten met ruimtelijke kwaliteit

De ambitie voor een gemengde stadsbuurt met als richtlijn een FSI van circa 1,5 - 2,0 (op gebiedsniveau) vraagt om een compacte verkaveling. Door de ligging tussen de Aker en Osdorp Zuidwestkwadrant is een aantrekkelijke, groene woonomgeving gewenst, met als uitgangspunt een verdeling van 40-40-20 in financieringscategorieën. Nieuw-West heeft al veel studio's, maar mist grote gezinswoningen en seniorenwoningen. De langetermijnvisie is een inclusieve wijk met een mix van woningtypes en doelgroepen voor alle levensfases.

Een inclusieve en leefbare wijk kan gecreëerd worden door te onderzoeken waar we ons op moeten focussen. Dat kan zijn op:

- Jonge starters: zoeken starterswoningen, zoals tweekamerappartementen, en gezinswoningen, vooral jongeren uit Nieuw-West.
- Gezinswoningen: Er is een tekort aan grote gezinswoningen, vooral onder jongeren die opgroeien in Nieuw-West en een gezin willen stichten.
- Ouderenwoningen: Grotere, comfortabele woningen voor ouderen (met een extra slaapkamer) kunnen helpen om hen te verleiden te verhuizen uit gezinswoningen, wat doorstroming kan bevorderen. Dit kan zowel in sociale huur als in middeldure huur en de vrije sector.
- Woonzorgvoorzieningen: Het creëren van woonzorglocaties dicht bij winkelcentra kan aantrekkelijk zijn voor senioren. Dit biedt hen gemakkelijke toegang tot voorzieningen en ondersteunt hun zelfstandigheid.
- Woningen voor maatschappelijke beroepsgroepen
- Stadsdeelvoorrang: Bij de toewijzing van woningen dient 25% gereserveerd te worden voor bewoners uit het stadsdeel.

Economische en maatschappelijke voorzieningen:

Het gebied langs economische assen zoals de Pieter Calandlaan biedt kansen voor niet-woonfuncties. Publieke functies in de plint versterken de levendigheid en het buurtkarakter. Nieuwe woningen worden gebouwd binnen de bestaande stad met al veel voorzieningen.

Er is behoefte aan intramurale zorgvoorzieningen, zoals een verzorgingshuis (ca. 7.000 m^2), om de doorstroming voor ouderen te bevorderen. Hoewel Nieuw-West al ouderenvoorzieningen heeft, is onderzoek nodig naar aanvullende behoeften en spreiding.

Het projectgebied biedt ook kansen voor economische functies. Volgens Amsterdams beleid moet per woning 5 m^2 kleinschalige bedrijfsruimte worden gerealiseerd, binnen het 15-25% niet-woonprogramma.

Mogelijke voorzieningen:

1. **Bedrijfsverzamelgebouw**
   Een bedrijfsverzamelgebouw combineert functies zoals horeca, recreatie en bedrijvigheid, trekt ondernemers aan en biedt een ontmoetingsplek. Evenementen zoals een kerstmarkt kunnen extra dynamiek creëren
2. **Culturele Voorzieningen**
   Nieuw-West heeft weinig culturele voorzieningen, wat kansen biedt voor kunst, design en musea. Dit versterkt de aantrekkingskracht en culturele diversiteit van het gebied.
3. **Kleinschalige Bedrijfsruimtes**
   Kleinschalige bedrijfsruimtes stimuleren lokale werkgelegenheid en ondersteunen ondernemerschap in de buurt.
4. **Daghoreca en Ontmoetingsplekken**
   Uit een onderzoek blijkt een grote vraag naar daghoreca voor ouderen, gezinnen en kinderen. Kindvriendelijke horeca nabij winkels versterkt ontmoetingen en sociale cohesie.

Sport:

Voor voldoende sport- en bewegingsmogelijkheden zijn er sport- en speelnormen. Deze norm richt zich op de inrichting van de openbare ruimte binnen de wijk en omvat de volgende richtlijnen:

- 1 m^2 sport in de openbare ruimte per woning.
- 1 speelplek per 300 woningen voor kleine kinderen.
- 1 speelveld per 1000 woningen voor alle jeugdleeftijdsgroepen.

Naast deze wijkgerichte voorzieningen zijn er ook normen voor grootschaligere sportfaciliteiten, zoals sporthallen, zwembaden en ruimte voor georganiseerde buitensport. Deze voorzieningen moeten op een groter schaalniveau worden bekeken. Binnensportaccommodaties (sporthallen en zwembaden) vallen ook onder de norm, maar door het grote verzorgingsgebied die zij bedienen wordt hiervoor vanuit een ontwikkelstrategie ruimte gezocht binnen het hele stadsdeel.

De gemeente Amsterdam streeft naar een gezonde leefomgeving door ruimtelijke plannen zo in te richten dat bewoners worden gestimuleerd om te bewegen, zoals door spelen, sporten, recreëren en dagelijkse verplaatsingen. Nieuw-West loopt hierin achter op andere stadsdelen. Bij het ontwerp is extra aandacht nodig voor doelgroepen die weinig bewegen. Ook kan aansluiting op bestaande beweegroutes, zoals het Hogeboomspad, worden onderzocht.

Wijken De Aker, De Punt en Osdorp Midden zijn demografisch gezien vrij jong, met bovengemiddeld veel kinderen in alle leeftijdsgroepen tot 17 jaar. Opvallend is dat er weinig volwaardige sportplekken in de omgeving zijn voor oudere kinderen.

In de volgende planfase zal afgewogen moeten worden hoeveel van de opgave van de sport en spelnormen binnen het gebied kan worden ingepast en welke gedeelte in de omgeving moet worden opgelost.

3.13 Duurzaamheidsopgave

Duurzaamheid vereist aandacht voor zowel bouw als beheer. Bij nieuwbouw zijn bio-based materialen belangrijk om klimaatimpact te verminderen, terwijl de beheerfase focust op energiebesparing. Naast de wettelijke duurzaamheidseisen heeft Amsterdam aanvullend hierop een aantal ambities met de focus op toekomstbestendige gebouwen en gebieden:

1. **Duurzame energie en aardgasvrij**
   Er wordt aardgasvrij gebouwd. De initiatiefnemer is gehouden aan de landelijke BENG en TOjuli. Voor deze kavel is de ambitie om een energieneutraal gebouw te realiseren. Dit draagt bij aan de doelstelling om CO^2-uitstoot te reduceren, met name tijdens de gebruiksfase van het gebouw.
2. **Groen en natuurinclusief bouwen**
   Er wordt natuurinclusief gebouwd, geïnspireerd door het Handboek Natuurinclusief Bouwen en de Klimplantengids. Dit bevordert biodiversiteit, vermindert hittestress en draagt bij aan rigoureuze vergroening.
3. **Circulair gebouwde omgeving**
   Er wordt circulair gebouwd. De initiatiefnemer is gehouden aan de landelijke MPG en het gebruik van FSC-hout. Voor het plangebied is de ambitie om een circulaire woongebouwen te realiseren, al dan niet volledig uitgevoerd in houtbouw. Dit draagt bij aan de doelstelling om CO^2-uitstoot te reduceren, met name tijdens de realisatie van het gebouw.
4. **Klimaatadaptatie**
   Er wordt klimaat adaptief gebouwd. De initiatiefnemer is gehouden aan de Hemelwaterverordening (rainproof). Het is de ambitie om meer te doen dan de Hemelwaterverordening voorschrijft. Bijvoorbeeld: 70-90 liter water bergen per vierkante meter, om de verder toenemende omvang en intensiviteit van regenbuien te kunnen opvangen. Daarnaast wordt ook aandacht gevraagd voor het voorkomen van hittestress. Dit kan door rekening te houden met de oriëntatie van het gebouw (zon en wind), het gebruik van biobased materialen, het gebruik van licht gekleurde materialen en het toepassen van dak- en gevelgroen (zie onder natuur inclusief bouwen). Dit draagt bij aan de doelstelling om toekomstbestendig te bouwen in een veranderend klimaat.
5. **Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht**
   De initiatiefnemer is gehouden aan het gemeentelijke parkeerbeleid voor auto, scooter en fiets. Daarnaast zijn er Europese richtlijnen voor het voorbereiden en aanbrengen van infrastructuur voor elektrische voertuigen. Een ambitie voor dit plangebied is om naast regulier parkeren ook in te zetten op deel(auto)mobiliteit. Denk daarbij aan het reserveren van plekken voor deelauto's, scooters en/of (bak)fietsen. Daarnaast kan tijdens de uitvoering uitgevraagd worden op emissieloos bouwmateriaal. Dit draagt bij aan de doelstelling om CO^2-uitstoot en fijn stoffen te reduceren.
6. **Afvalvrije stad**
   Het is een ambitie om voedselvermalers toe te passen om GFT-afval van restafval te kunnen scheiden. Dit draagt bij aan de doelstellingen om in 2050 een afvalvrije stad te kunnen zijn. Hoe meer de fracties aan de bron gescheiden kunnen worden, hoe beter afval als grondstof terug kan keren in de gesloten grondstoffencyclus.

Voetnoten:

- Duurzaam ontwikkelen - Gemeente Amsterdam
- Handboek Natuurinclusief bouwen - openresearch.amsterdam
- Groen op de gevel - Gemeente Amsterdam
- Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad

4. Consultatie, participatie en communicatie

Het principebesluit Tuincentrum Osdorp op basis van deze principenota is in de kern een besluit van het college van B&W en vormt daarmee het einde van een verkenningsfase waarin globaal is onderzocht of de herontwikkeling van de locatie Tuincentrum Osdorp kansrijk is. Hierbij stelt B&W ambtelijke capaciteit beschikbaar om het planproces richting een investeringsbesluit te starten. Bij dit besluit is een participatieplan opgesteld (bijgevoegd in bijlage) waarin wordt beschreven hoe de participatie er in het toekomstige proces uit komt te zien. De gemeente stelt in samenwerking met de initiatiefnemer van Tuincentrum Osdorp de investeringsnota en het omgevingsplan op. Het tuincentrum Osdorp heeft ervoor gekozen om hun eigen terrein zelf te gaan ontwikkelen. Dit betekent dat zij voor dat gebied de leiding nemen voor het maken van het stedenbouwkundig plan.

Formele inspraakronde
Tot slot zal na de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen het college gevraagd worden om in te stemmen met het houden van een formele inspraakronde over de voorstellen. Tijdens deze inspraak wordt tevens gecommuniceerd wat er uit de participatieronde is opgehaald en op welke wijze dat al dan niet in de uitgewerkte plannen een plek heeft gekregen. De inspraak gaat naast het stedenbouwkundig plan ook over de juridisch-planologische aanpassingen die nodig zijn om woningbouw en niet wonen functies mogelijk te maken. Van de inspraak zal een nota van beantwoording worden gemaakt die meegestuurd wordt bij de bestuurlijke besluitvorming.

5. Ontwikkelstrategie en Proces

5.1 Ontwikkelstrategie

Met het vaststellen van het fase 1 besluit (Principenota) voor de gebiedsontwikkeling door het college van B&W wordt bestuurlijk bekrachtigd welke richting het College in wil slaan. Tevens worden middelen en capaciteit vrijgemaakt om te starten met de stedenbouwkundige uitwerking en het vastleggen van afspraken met de initiatiefnemer.

De locatie bestaat voor een groot gedeelte uit grond in eigendom en deels uit een erfpachtperceel. Deze ontwikkeling kwalificeert zich als een aangewezen bouwplan en om dit mogelijk te maken is er een omgevingsplanwijziging of omgevingsvergunning (BOPA) noodzakelijk. Hieromtrent dienen er tussen de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt te worden. De ontwikkelkaders dienen nader uitgewerkt te worden voor de gehele herontwikkelingslocatie, waarbij het toekomstig programma op het erfpachtperceel en eigen grond wordt vastgelegd.

Grondgedachte hierbij is dat de (toekomstige) herziening van de erfpachtuitgifte financiële middelen generen om een gedeelte van de kosten te dekken, die voor een deel bestaan uit binnenplanse, buitenplanse en bovenwijkse voorzieningen. Met de initiatiefnemer dient de gemeente nadere afspraken te maken voor het kostenverhaal van de overige kosten voor deze binnenplanse, buitenplanse en bovenwijkse voorzieningen. Als deze locatie gaat transformeren naar een gemengde stadsbuurt zijn er meer voorzieningen nodig. Zo wordt er nu gedacht aan het creëren van 3 a 4 extra ontsluitingen waaronder een nieuwe ontsluiting incl. aanleg van een nieuw kruispunt aan de Pieter Calandlaan en ca. 3 nieuwe langzaamverkeer-verbindingen aan de Noord en West-zijde van de locatie incl. bruggen.

Partijen dienen hier nadere afspraken over te maken voor een evenredige proportionele verdeling op basis van het programma op eigen grond en erfpachtgedeelte. Het kostenverhaal voor het gedeelte voor deze ontwikkeling op eigen grond zal privaatrechtelijk geregeld worden via de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. Voor het overige gedeelte speelt kostenverhaal geen rol, omdat deze worden bekostigd uit de erfpachtopbrengsten.



Voorstel voor een mogelijke verkaveling

Indien gemeente en initiatiefnemer niet tot overeenstemming komen over de anterieure overeenkomst zal de gemeente moeten overwegen of het juridisch-planologische besluitvormingsproces doorgang kan vinden. Eventueel kan het kostenverhaal verzekerd worden via 'het aanwijzen van een kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan'.

5.2 Risicoverkenning

In een eerste korte verkenning van de risico's c.q. aandachtspunten in deze fase zijn er op gebied van haalbaarheid, programma, samenwerking en energie enkele risico's te benoemen.

Haalbaarheid
In deze verkennende fase bestaat het risico dat de gemeente-eisen als onhaalbaar worden gezien, waardoor de initiatiefnemer mogelijk stopt met de planvorming na vaststelling van de principenota.

Programma
De initiatiefnemer kan zich vooral richten op woningen, waardoor het niet-woonprogramma mogelijk niet wordt gerealiseerd. Contracten zullen daarom een evenwichtige verdeling per fase vastleggen, met enige flexibiliteit voor onvoorziene marktomstandigheden.

Verregaande samenwerking met één partij
De gemeente werkt in de 1e fase nauw samen met één partij, waarbij de initiatiefnemer veel uitwerkt. Extra aandacht voor het democratisch proces is nodig, bijvoorbeeld door het ontwerp-omgevingsplan samen met het investeringsbesluit vast te stellen.

Beperkte beschikbaarheid energie
Door snelle groei en verduurzaming is er krapte op het elektriciteitsnet, waardoor energievoorziening in sommige delen niet gegarandeerd is. De energievraag wordt vroegtijdig in kaart gebracht, met als doel deze zo klein mogelijk te houden via isolatie en innovatieve technieken.

5.3 Proces

Met de initiatiefnemer zullen wij in eerste instantie een intentieovereenkomst sluiten, waarna verdere uitwerking van ambities wordt vormgegeven. Nadat het programma op hoofdlijnen en het stedenbouwkundig plan helder is, zullen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst moeten sluiten om de afspraken m.b.t. de ontwikkeling op eigen grond en op erfpacht vast te leggen en kostenverhaal te borgen. Graag willen wij de fase van het projectbesluit overslaan gezien de geringe omvang van het project zodat er direct toegewerkt kan worden naar een Investeringsbesluit inclusief een grondexploitatie. Het streven is om binnen een jaar na het principebesluit deze stukken gereed te hebben voor besluitvorming.

5.4 Planning

Na het vaststellen van de principenota wordt gestart met het proces om te komen tot een Stedenbouwkundig Plan, een concept grondexploitatie en een investeringsvoorstel dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Daarna kan de planologische procedure aanvangen en na het ontwerptraject door de initiatiefnemer mondt deze uit in een vergunning voor realisatie. Start daarvan is nu voorzien in 2031, met op hoofdlijnen de volgende tussenmijlpalen:

- Maart 2026 Principenota (B&W)
- Q2/ Q3 2026 Start participatie met buurt
- Q2 2027 Besluitvorming concept SP
- Q1 2028 Definitief SP
- 2028 Investeringsbesluit Gemeenteraad
- 2029 Ontwerpbesluit omgevingsplan (B&W)
- 2030 Besluit omgevingsplan (gemeenteraad)
- 2031 Besluit omgevingsvergunning
- 2031/ 2032 Start realisatie

6. Financiën

Ten behoeve van de principenota is een financiële verkenning uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen in een notitie (bijlage X, kabinet). Met het nemen van een principebesluit over de herontwikkeling van het tuincentrum Osdorp wordt deze verkenningsfase afgesloten.

De transformatie van het tuincentrum is grotendeels in vol eigendom van de initiatiefnemer. In de financiële verkenning is rekening gehouden met kostenverhaal. Voor de herontwikkeling van het gedeelte dat in erfpacht is uitgegeven is kostenverhaal niet van toepassing.

De verdeling van de kosten moet in een latere fase nader uitgewerkt worden. Hierbij dient nog uitgezocht te worden welke binnenplanse, buitenplanse en bovenwijkse voorzieningen kunnen te worden toegewezen aan de ontwikkelgebieden. Uit de eerste verkenning lijkt deze herontwikkeling een positief saldo op te leveren. Een groot deel van de omliggende infrastructuur (openbaar vervoer, wegennet, kabels en leidingen etc.) is al aanwezig.

De voorzieningen in de directe omgeving kunnen door de toevoeging van het programma -voor zover nu duidelijk is- in voldoende mate worden opgenomen, waardoor geen aanvullende investeringen noodzakelijk lijken te zijn. In de verdere uitwerking zal worden onderzocht of aanpassing en/of extra ontsluitingen noodzakelijk zijn. Deels zijn dergelijke gebiedsoverstijgende investeringen gedekt middels kostenverhaal en deels middels erfpacht.

De ontwikkeling zal wel, net als bij andere projecten, opnieuw een capaciteitsvraagstuk opleveren. Een aandachtspunt m.b.t. de financiële haalbaarheid is de nadere uitwerking van het woonprogramma en faseren van de ontwikkeling.

7. Principebesluit

Zodra bekend is welke planning we hanteren qua besluitvorming dan hier noteren.



Colofon

Concept Principenota Tuincentrum Osdorp

Maart 2026

© Gemeente Amsterdam

Ambtelijk opdrachtgever: Nabila Bouabbouz

PMB: Patricia Clijnk, Evelien Kunst

R&D: Gerard Lont, Azado Abdien

G&O: Ronald Camps, Jesse Smit

Planning Adviseur: Joris van Kuilenburg

IB: Gerald Bockting

Gemeente Amsterdam