# Participatieplan voor de transformatie van Tuincentrum Osdorp

**Wat gaan we doen**
Tuincentrum Osdorp gaat per 2030/2031 verhuizen naar een andere locatie buiten Amsterdam. Hier komt een nieuw type tuincentrum dat verder gaat dan verkoop alleen. Het tuincentrum wil een plek creëren waar natuur, mens en educatie samenkomen.

De ontwikkelaar van de locatie aan de Calandlaan transformeert het gebied naar een gemengde stadsbuurt met nieuwe woningen en voorzieningen. Dit gebeurt in samenwerking met de gemeente Amsterdam.

Tuincentrum Osdorp ligt tussen Osdorp en de Aker. Het terrein is ongeveer 4,7 hectare groot, waarvan 3,5 hectare in eigendom is van het Tuincentrum en 1,2 hectare in erfpacht is uitgegeven door de gemeente. Op het terrein staan een tuincentrum en twee woonhuizen en er ligt een fors parkeerterrein.




*Dit is een overzichtskaart van Osdorp, De Aker en De Punt met in het rood aangegeven het terrein van Tuincentrum Osdorp*

Op XX XX 2026 is de principenota Tuincentrum Osdorp vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.  In de principenota staat welke mogelijkheden het projectgebied heeft. Zo kan het ruimte bieden voor ongeveer 600 tot 1000 woningen met een verdeling van 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector huur of koop. Ook is 15% tot 25% procent van de bebouwing gereserveerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Met het vaststellen van de principenota bepaalt het college van burgemeester en wethouders dat het project van start mag gaan. Dat betekent dat we nu naar de volgende fase gaan: het maken van een investeringsnota. In een investeringsnota staat onder andere op welke plek de nieuwe gebouwen komen en aan welke randvoorwaarden deze moeten voldoen zoals hoogte en functies (het stedenbouwkundig plan). Bij het stedenbouwkundig plan hoort ook een ontwerp voor de openbare ruimte dat op hoofdlijnen beschrijft hoe de toekomstige inrichting wordt. Het gaat bij het ontwerp openbare ruimte o.a. om bomen,

voetpaden en parkeerplekken. Uiteindelijk wordt het stedenbouwkundig plan samen met het ontwerp voor de openbare ruimte vastgelegd in de investeringsnota.

De gemeente stelt samen met de ontwikkelaar van Tuincentrum Osdorp het stedenbouwkundige plan op. Omdat Tuincentrum Osdorp op eigen initiatief het gebied wil transformeren naar een woonbuurt met voorzieningen nemen zij de leiding voor het maken van het stedenbouwkundig plan. Het doel is om de investeringsnota inclusief het stedenbouwkundig plan in het derde kwartaal van 2027 te laten vaststellen door de gemeenteraad.

De gemeente en ontwikkelaar werken samen aan de wijziging van het omgevingsplan. Bij Tuincentrum Osdorp moet namelijk de bestemming veranderd worden naar een woonfunctie.  Als het omgevingsplan gewijzigd is, kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor de start van de bouw.

In dit participatieplan staat hoe en wanneer u mee kunt denken over de plannen voor de transformatie van tuincentrum Osdorp.

**Waarom doen we dit samen en wat is uw invloed**
Het vertrek van Tuincentrum Osdorp van de huidige locatie en het ontwikkelen van een nieuwe stadsbuurt heeft invloed op de omgeving. De bewoners en ondernemers in de omliggende wijken kennen dit gebied goed. Daarom willen we hen informeren over de veranderingen in hun buurt en luisteren naar wat er speelt en waar behoefte aan is. Deze kennis en ervaring nemen we mee bij de uitwerking van de plannen. Graag willen wij uw **advies** op de volgende onderwerpen:

- Openbare ruimte/groen
- Voorzieningen
- Verkeer (ontsluiting van het gebied)
- Duurzaamheid

Ook kunt u **reageren** op het thema ‘wonen’. Dit participatieniveau is lager dan bij de overige thema’s omdat op het gebied van wonen al veel vastligt, zoals het type woningen (40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector of koop) en het aantal woningen. Wij doen in het concept stedenbouwkundig plan een voorstel voor het type woningen dat hier gebouwd kan gaan worden. Hier kunt u uw mening over geven.

Onze participatieaanpak heeft drie belangrijke doelen:

- **Bewustwording**: We geven informatie over het project zodat u meer weet over de plannen en ontwikkelingen. Daarnaast leren wij weer van de vragen en opmerkingen die u en anderen geven.
- **Belangen in beeld**: Door u en anderen bij het project te betrekken, krijgen we meer inzicht en horen we diverse meningen en behoeften. Dit zorgt voor een complete aanpak.
- **Kwaliteit**: Uw kennis, expertise en ervaring dragen bij aan een beter (stedenbouwkundig) plan voor de transformatie van tuincentrum Osdorp.

**Wat vragen we aan u**
In de verschillende fases van het project zijn er diverse onderwerpen waar wij u vragen over willen stellen.

<u>Stap 1: onderzoek en inventarisatie (adviseren)</u>

- Wat zijn uw behoeftes, aandachtspunten en zorgen voor dit gebied?
- Welke kansen ziet u?
- Op welke manier wilt u betrokken worden in het vervolg?
- Hoe/wie/wat/wanneer organiseren we de persoonlijke contactmomenten
- Wat werkt nu goed op deze plek en wat zou u willen behouden?

Stap 2: stedenbouwkundig plan maken (adviseren)

- Welke ideeën en aandachtspunten heeft u voor de maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de nieuwbouw?
- Wat zijn uw ideeën en aandachtspunten voor de openbare ruimte?
- Wat zijn uw ideeën en aandachtspunten voor het verkeer en de bereikbaarheid van het gebied?
- Wat zijn uw ideeën en aandachtspunten voor het onderwerp duurzaamheid?

Stap 3: stedenbouwkundig plan en investeringsnota zijn klaar en we gaan naar de besluitvorming (reageren)

- Wat is uw mening over de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan?
- Hebben wij iets over het hoofd gezien?
- Zijn alle adviezen uit het voortraject goed verwerkt?

**Wat staat al vast**
Met de vaststelling van het principebesluit staat vast dat er een gemengde stadsbuurt wordt gebouwd met ongeveer 600 tot 1000 woningen en voorzieningen. De gemeente bepaalt het woningbouwprogramma, waarbij een gemengd programma (40% sociale huur, 40% middel dure huur en 20% vrije sector of koop) het doel is. 15% tot 25% procent van de bebouwing wordt gereserveerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

We zijn ook gebonden aan een aantal vaste uitgangspunten van de gemeente. Zo moet het stedenbouwkundig plan voldoen aan het "Puccini-handboek" waarin bijvoorbeeld de keuze van materialen voor de openbare ruimte is vastgelegd. Overige uitgangspunten voor de ontwikkeling staan in de 'Principenota herontwikkeling Tuincentrum Osdorp'. Daarnaast is het een voorwaarde dat het plan financieel haalbaar is

**Wie doen er mee**
- De bewoners en ondernemers van de omliggende buurten. Voor hen heeft de nieuwe ontwikkeling grote invloed. Zij krijgen er nieuwe buren bij of gaan tegen de nieuwe woningen aankijken. Deze groep is erg verschillend in achtergrond, taal en bijvoorbeeld leeftijd. We gaan extra aandacht geven aan jongeren en bewoners die de Nederlandse taal niet (volledig) machtig zijn zodat we alle betrokkenen uit de omgeving bereiken. En aan ouderen die in een grote woning wonen en in aanmerking komen voor doorstroming. Zij zijn een belangrijke doelgroep voor de nieuwe woningen en zijn daarom belangrijk om te betrekken bij de te maken plannen. Om deze groepen te bereiken willen we gebruik maken van maatschappelijke organisaties in de buurt, zoals:
    - Eigenwijks de Serre (Calandlaan)
    - Eigenwijks de Aker (Noorderakerweg 2)
    - Bassischolen de Odyssee (Osdorperweg) en de Horizon (Calandlaan).
    - Buurtkamer de Wachter

    - Hart van Osdorp
- Georganiseerde bewoners: bewonerscollectief De Punt, bewonersgroepen Korte water, VVE Dijkgraafplein, VVE's Langs Water, Bewonerscommissie de Punt Groezestraat, Bewonerscommissies Korte Water.
- Stadsboerderij Osdorp
- Winkeliersvereniging Ecuplein
- Wijk alliantie
- Speeltuinbrigade
- Kerngroep jongeren
- Ondernemers netwerk
- Makers netwerk

Tijdens de participatie monitoren we of we een diverse groep bereiken. Dat doen we samen met de gebiedsmakelaar. We sturen bij in de aanpak als bepaalde groepen ondervertegenwoordigd zijn.

**Hoe en wanneer kunt u meedoen**

<u>Stap 1: onderzoek en inventarisatie (2026, na vaststelling van de principenota door het college)</u>

Gemeente en ontwikkelaar werken in dit deel samen.

- We voeren gesprekken over wat er leeft en speelt in de buurt en hoe we de buurt op een goede manier kunnen betrekken met belangrijke personen uit de buurt. We bespreken ook met deze mensen welke rol zij hierin kunnen spelen.
- Bijeenkomst(en) in de 3 buurten over de toekomstige plannen en ophalen eerste wensen, behoeftes en zorgen van aanwezigen. Of aansluiten bij bijeenkomsten die al bestaan. Samen met de gebiedsmakelaar en sociale partners zorgen voor een passende uitnodiging (bijvoorbeeld bewoners op persoonlijke titel laten uitnodigen door de sociale partners). Tijdens deze bijeenkomst(en) gaan we ook in gesprek over het vervolgtraject en de wensen hierover.
- In het café van Tuincentrum Osdorp kunnen we enkele keren in gesprek gaan met bezoekers over de wensen, behoeftes, zorgen etc. over de plannen.

Aan het einde van stap 1 maken we een verslag van alle informatie die in dit deel is opgehaald uit de omgeving. Dit verslag wordt op de website van het project, Open Amsterdam en de website van de ontwikkelaar geplaatst.

<u>Stap 2: Stedenbouwkundig plan maken (2026/2027)</u>

Het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt door de ontwikkelaar en zij organiseren ook de participatie in deze stap. De gemeente is samenwerkingspartner en neemt daarom deel aan de participatiemomenten. Een 1e verkenning van het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt met input van de resultaten uit stap 1. Dat is de basis voor de participatie in stap 2.

- Als eerste zijn er bijeenkomsten om ideeën en aandachtspunten op te halen op de verschillende thema’s van het stedenbouwkundig plan. We vragen de ontwikkelaar om niet alleen bijeenkomsten te organiseren waar bewoners zelf naartoe moeten gaan, maar ook zelf naar bewoners toe te gaan. Met hulp van de gebiedsmakelaars maken we een lijst met mogelijke locaties of momenten om op aan te sluiten. Denk

aan de markt, een jongerencentrum, een plek waar ouderen samenkomen of een buurthuis/kamer.
- In de vervolgbijeenkomsten worden de eerste voorstellen gepresenteerd, kunt u zien wat er met uw ideeën en aandachtspunten is gedaan en hierop reageren.

Aan het einde van stap 2 maken we een verslag met alle opgehaalde informatie en aandachtspunten en laten we zien wat hiermee gedaan is. Dit verslag wordt ook ter inzage gelegd als de formele juridische planologische procedure start om het omgevingsplan te wijzigen. Dit eindverslag + de verslagen van de losse bijeenkomsten worden gepubliceerd via de website van de gemeente Amsterdam en de website van de ontwikkelaar.

Stap 3: Stedenbouwkundig plan is klaar en gaat richting besluitvorming (2027)

In stap 3 werken gemeente en ontwikkelaar samen. Als er een concept stedenbouwkundig plan klaar is, geeft het college van burgemeester en wethouders het plan vrij voor inspraak. Dat betekent dat u tijdens een inspraakperiode van 6 weken officieel kunt reageren op het plan. We informeren bewoners hierover met een brief in de brievenbus. Ook staan we tijdens deze periode met de buurtbus in het gebied om u te laten weten dat er een inspraakperiode is zodat we uw vragen kunnen beantwoorden.

Na de inspraakperiode van 6 weken maken wij een ‘nota van beantwoording’ waarin wij alle reacties verzamelen en daar een antwoord op geven. Ook kan het plan op basis van de reacties aangepast worden. Het college van burgemeester en wethouders besluit over het (aangepaste) plan en de nota van beantwoording en stuurt het naar de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist uiteindelijk of de plannen doorgaan.

Daarnaast moet het plan juridisch-planologisch in orde gemaakt worden. Bij Tuincentrum Osdorp moet de bestemming veranderd worden in een woonfunctie. In deze procedure is het mogelijk om een zienswijze (reactie) in te dienen als betrokkene.

De ontwikkelaar vraagt vervolgens de vergunningen aan om de sloop en nieuwbouw te starten. U kunt hierop bezwaar maken. Wij informeren u hierover op het moment dat het zover is.

**Vooruitblik**
Op hoofdlijnen ziet de planning tot aan start van de bouw er zo uit:

- Maart 2026 Vaststelling Principenota (college van burgemeester en wethouders)
- Mei 2026 Start participatie met buurt
- Eind 2027 Besluitvorming Investeringsnota (gemeenteraad)
- 2028 Besluit wijziging omgevingsplan (gemeenteraad)
- 2029 Besluit omgevingsvergunning
- 2031 Bouwrijp maken
- 2032 Start bouw

Het kan zijn dat de planning en het participatieproces anders wordt dan we nu zeggen. Mochten er wijzigingen plaatsvinden dan leggen we dit uit. Kijk voor de actuele informatie op amsterdam.nl.