Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de College vergadering van 07 april 2026

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening
Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B10

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de Principenota Tuincentrum Osdorp in stadsdeel Nieuw-West

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Principenota voor Tuincentrum Osdorp in stadsdeel Nieuw-West 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 moet worden vertaald naar een toekomstbestendige fysieke inrichting.

2. Het advies over te nemen van het dagelijks bestuur Nieuw-West om:

A. Bij de uitwerking van het investeringsbesluit te onderzoeken of het binnen het programma financieel haalbaar is om eeuwigdurende middelhuur te realiseren.
B. In de uitwerking van de volgende fase de ontwikkelaar te motiveren om te streven naar het realiseren van meerdere woningen voor grote gezinnen.

3. Aanvullend op het advies van het Dagelijks Bestuur zal er gestreefd worden naar een divers programma waarin naast woningen voor grote gezinnen, woningen voor onder andere studenten en senioren worden gerealiseerd.

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

5. De projectgroep Tuincentrum Osdorp (in opdracht van Directie Grond en Ontwikkeling) te belasten met de uitwerking van het Principebesluit naar een Investeringsbesluit en instemmen en in te stemmen met de begrote kosten hiervoor van circa 420.000,- te dekken uit het budget Proceskosten 2026 en 2027, onderdeel van het Vereveningsfonds.

6. 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, doch uiterlijk tot 31 januari 2036 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

7. 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 en met de voordracht voor de Tijdelijke Algemene Raadscommissie.

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

Kernboodschap

Het college heeft groen licht gegeven op het plan om van de locatie Tuincentrum Osdorp een gemengde stadsbuurt te maken. Naast circa 600 tot 1.000 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 op 24 mei 2016 door het college van burgemeester & wethouders, is de locatie van Tuincentrum Osdorp al aangewezen als een locatie met ontwikkelingspotentieel. In de Ontwikkelstrategie 2035, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2024, wordt richting gegeven aan de gebiedsontwikkeling van de gemeente Amsterdam.

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050, vastgesteld door de raad op 12 november 2025, geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam voor de komende decennia. Aanvullend hierop is het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw-West (GOP) opgesteld dat een deeluitwerking is van de Omgevingsvisie.

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:

A. 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 zodat het project een snellere voortgang heeft en de doorlooptijd verkort kan worden.

B. Dat de transitie naar een gemengde stadsbuurt vraagt om een verhoogde mobiliteitsbehoefte, die moet worden vertaald naar 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 Nieuw-West om:

A. Bij de uitwerking van het investeringsbesluit te onderzoeken of het binnen het programma financieel haalbaar is om eeuwigdurende middelhuur te realiseren.

Er wordt aan het college van burgemeester en wethouders het advies gegeven om bij de uitwerking van het investeringsbesluit te onderzoeken of het binnen het programma financieel haalbaar is om eeuwigdurende middelhuur te realiseren. Dit zodat de woningen voor zo lang mogelijk in het middeldure huur segment blijven.

B. In de uitwerking van de volgende fase de ontwikkelaar te motiveren om te streven naar het realiseren van meerdere woningen voor grote gezinnen.

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

Ad 3. Aanvullend op het advies van het Dagelijks Bestuur zal er gestreefd worden naar een divers programma waarin naast woningen voor grote gezinnen, woningen voor onder andere studenten en senioren worden gerealiseerd.

Bij de uitwerking van het investeringsbesluit zal er gestreefd worden naar het realiseren van een divers woon programma, waarin woningen voor onder andere studenten en senioren worden gerealiseerd. Dit zodat er een wijk wordt gerealiseerd die bijdraagt aan de sociale cohesie en een inclusieve leefomgeving.

Ad 4. 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 5. 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 zodat het project een snellere voortgang heeft en de doorlooptijd verkort kan worden. Het eerstvolgende besluit dat aan het college en de raad wordt voorgelegd is het investeringsbesluit (fase 3).

Ad 6. 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 de raad 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, uiterlijk op 31 januari 2036 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Ad 7. 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.

Met een raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd over het vaststellen van de principenota door het college.

Ad 8. 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 is het belangrijk hen te informeren over de veranderingen van hun buurt en luisteren naar wat er speelt en waar zij behoefte aan hebben. Ook kan het plan beter worden door hun kennis van 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 het eigen terrein zelf

te gaan ontwikkelen. Dit betekent dat Tuincentrum Osdorp voor onder andere het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gebied de leiding neemt. Tuincentrum Osdorp organiseert 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 themas, 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

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 en 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 overstromingsrisicos verminderd door verbetering van de waterstructuur.
Klimaatrechtvaardige stad: Een inclusieve en leefbare wijk waarbij (oudere) woningen samengaan 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.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
In de financiële verkenning is gerekend met verschillende scenarios. Uitgangspunt is een positieve grondexploitatie en dat betekent dat er geen financiële consequenties zijn. Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in de volgende fase zal worden bekeken wat een passend programma is voor dit gebied.

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

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-017915	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-020443	i. Voordracht voor de Tijdelijke Algemene Raadscommissie van 27 mei 2026 (3).docx (msw12)
AD2026-020444	e. Raadsinformatiebrief Principenota Tuincentrum Osdorp (4).docx (msw12)
AD2026-020445	h. 20260312_TCO_Principenota (3).pdf (pdf)
AD2026-020446	g. TCO DB-advies Principenota inclusief participatieplan (5).docx (msw12)
AD2026-020447	f. 2025 10 09 Participatieplan Tuincentrum Osdorp (4).docx (msw12)
AD2026-020455	GEHEIM - d. Tuincentrum Osdorp Financiele Verkenning Principenota (2).docx (msw12)
AD2026-020463	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten