

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 17 februari 2026

Portefeuille

Woningbouw (21)  
Volkshuisvesting (43)

Agendapunt

B3

Tekst van  
openbare  
besluiten wordt  
gepubliceerd

---

#### Onderwerp

Vaststellen principenota Tuincentrum Osdorp

---

#### Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

1. Kennis te nemen van de Principenota Tuincentrum Osdorp met daarin als belangrijkste onderdelen:

- A. Het realiseren van een levendige gemengde stadsbuurt in Nieuw-West, met 600 tot circa 1.000 woningen. Daarnaast wordt 15% tot 25% van de bebouwing gereserveerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen die een waardevolle toevoeging zijn in Osdorp/de Aker in Nieuw-West.
- B. Dat de transitie naar een gemengde stadsbuurt vraagt om een verhoogde mobiliteitsbehoefte, die moet worden vertaald naar een toekomstbestendige fysieke inrichting.

2. Het college van burgemeester en wethouders te adviseren 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. Geheimhouding op te leggen 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 vervalft.

4. Het advies over het participatieplan voor het project Tuincentrum Osdorp over te nemen en door te geleiden naar het college van burgemeester en wethouders

---

#### Kernboodschap

Met de Principenota Tuincentrum Osdorp wordt een stap gezet in de wens om een gemengde stadsbuurt op de locatie van het huidige tuincentrum te creëren. Naast woningen wordt ruimte gemaakt voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het plan richt zich op het creëren van een gemengde stadsbuurt met veel groen, water en veilige routes in de openbare ruimte. Het Dagelijks Bestuur neemt kennis van deze nota en geeft een positief advies af aan het college over deze Principenota.

---

#### Bestuurlijke achtergrond

In Koers 2025 is de locatie van Tuincentrum Osdorp al aangewezen als een locatie met ontwikkelingspotentieel. In de vastgestelde Ontwikkelstrategie 2035 van 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) opgesteld dat een deeluitwerking is van de Omgevingsvisie. Momenteel is het GOP in de inspraak.

---

#### Bestuurlijke prioriteit

Hoofdstuk 3 van het college-akkoord: Het bestrijden van de wooncrisis door de bouw van woningen in onder andere het sociale en middensegment.

---

#### Wettelijke grondslag

#### **Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende regels over burger-, overheids- en netwerkparticipatie (Participatieverordening gemeente Amsterdam):**

Artikel 3 lid 1: Het verantwoordelijk bestuursorgaan stelt bij de start van een proces voor beleid of een project of evaluatie hiervan een participatieplan vast waarin staat of en op welke manier burgerparticipatie wordt toegepast.

#### **Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022**

Artikel 12, lid 1: Het college en de burgemeester betrekken het dagelijks bestuur bij de voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op de taken en bevoegdheden van het dagelijks bestuur of het dagelijks bestuur een rol krijgt in de uitvoering van die kaders.

---

#### Onderbouwing besluit

#### **Ad 1) Kennis te nemen van de Principenota Tuincentrum Osdorp met daarin als belangrijkste onderdelen:**

***Ad 1A. Het realiseren van een levendige gemengde stadsbuurt in Nieuw-West, tussen de 600 en circa 1.000 woningen. Daarnaast wordt 15% tot 25% van de bebouwing gereserveerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen die een waardevolle bijdrage leveren aan de wijk.***

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 2030/2031 komt de huidige locatie vrij voor ontwikkeling.

De locatie van het tuincentrum is circa 4,7 hectare groot. Het betreft hier circa 3,5 ha 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 Pieter Calandlaan te transformeren naar een gemengde stadsbuurt met tussen de 600 en circa 1.000 nieuwe woningen en 15% tot 25% van de bebouwing bestemd voor maatschappelijke en commerciële 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 college van burgemeester en wethouders te adviseren 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 stadsdeel aan het college van burgemeester en wethouders geadviseerd om bij de uitwerking van het investeringsbesluit een inspanningsverplichting op te nemen om meerdere woningen voor grote gezinnen te realiseren, dit in verband met de opgave voor sociale herhuisvesting.

Er wordt door het stadsdeel aan het college van burgemeester en wethouders geadviseerd om 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. Dit zodat de woningen voor zo lang mogelijk in het middeldure huur segment blijven.

**Ad 3) Geheimhouding op te leggen 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.**

**Ad 4) Het advies over het participatieplan voor het project Tuincentrum Osdorp vast te stellen en door te geleiden naar het college van burgemeester en wethouders.**

Het dagelijks bestuur van Nieuw-West stelt het advies over participatieplan Tuincentrum Osdorp vast. Het advies van het dagelijks bestuur wordt door het college van burgemeester en wethouders betrokken bij het besluit over het participatieplan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het participatieplan vast te stellen.

Het participatieplan gaat over de participatie om te komen tot een stedenbouwkundig plan en investeringsnota waarin de wensen en behoefte vanuit de omgeving is verwerkt. Dit participatieplan is met bijdragen van stadsdeel Nieuw-West tot stand gekomen en voor advies gedeeld met de participatietafel. De tafel heeft op 2 oktober 2025 een positief advies afgegeven met daarbij een aantal verbeterpunten. Die zijn verwerkt.

Het advies van de participatietafel vormt de basis van het voorgestelde advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders. Op 10 februari 2026 is het participatieplan en het advies behandeld in de staf van de portefeuillehouder.

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.

Voor de vervolgfase (investeringsbesluit) is een participatieplan opgesteld dat als bijlage bij de principenota is gevoegd. De gemeente stelt in samenwerking met de ontwikkelaar van het tuincentrum de investeringsnota en het omgevingsplan op. De ontwikkelaar van Tuincentrum Osdorp heeft ervoor gekozen hun eigen terrein zelf te gaan ontwikkelen. Dit betekent dat zij voor onder andere het opstellen van het stedenbouwkundig plan 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.

---

#### Advies en afstemming

- A. Programmateam Ruimte voor de Stad
- B. Gebiedsteams Osdorp en de Aker
- C. Adviesteam Gebiedsontwikkeling Grond & Ontwikkeling
- D. Participatietafel Nieuw-West

---

#### 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 biodiversere 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 natuur inclusief 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, als het college een besluit heeft genomen over de principenota, wordt een stedenbouwkundig plan en een investeringsnota uitgewerkt. Hierbij wordt de omgeving uitgebreid geïnformeerd en betrokken. Hiervoor is een participatieplan opgesteld dat samen met de principenota wordt voorgelegd aan het college van b en w. Het participatieplan is afgestemd met de gebiedsteams van Osdorp en De Aker en met de participatietafel Nieuw West.

---

**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.

**Conclusie:**

De principenota heeft voor het stadsdeel geen financiële consequenties.

---

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Niet van toepassing.

---

**Documenten**

Registratienr.	Naam
AD2026-007737	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2026-009784	20260127_TCO_Principenota (2).pdf (pdf)
AD2026-009790	GEHEIM - 13-01-2026 Tuincentrum Osdorp Financiële Verkenning Principenota.docx (msw12)
AD2026-010192	Raadsinformatiebrief Principenota Tuincentrum Osdorp.docx (msw12)
AD2026-010276	Voordracht college vaststellen Principenota TCO (3).docx (msw12)
AD2026-011084	TCO DB-advies Principenota inclusief participatieplan (2).docx (msw12)

---

**Uitslag**

A Akkoord