

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer:

Datum afstemming

portefeuillehouder: 25 november 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon,
Adam Elzakalai, Frank
Berkhout

Behandelend ambtenaar:

Joppe Naftaniel

06 34525770

j.naftaniel@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling (Nieuw Legmeer)

Onderwerp

Ontwikkelstrategie Nieuw Legmeer

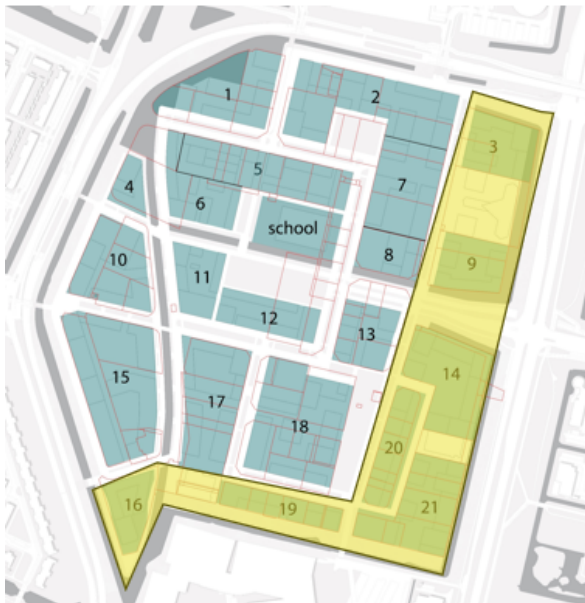
Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het door de raad vastgestelde eindbeeld van Nieuw Legmeer met circa 4400 woningen gefaseerd uit te voeren, met als doel de gemeentelijke risico's zo goed mogelijk te beheersen.
2. Te starten met de eerste fase van circa 1500 woningen, in de ontwikkelclusters in de zogenoemde "omgekeerde L".

Samenvatting

Op basis van een actualisatie van de vastgestelde Business Case Nieuw Legmeer (2024) en een herbeoordeling van de milieuhindercontouren in Legmeer, is de ontwikkelstrategie uitgewerkt en verfijnd. Daartoe zijn meerdere ontwikkelscenario's onderzocht, waarbij met het oog op risicobeheersing gekozen is voor een behoedzame, gefaseerde voortzetting van de gebiedsontwikkeling. Het gaat in de eerste fase om circa 1500 woningen in de clusters 3, 9, 14, 16, 19, 20 en 21, die bekend staat als de "omgekeerde L". Ontwikkelaars dragen naar rato van het toegekende werk- en woonprogramma bij via exploitatiebijdragen. Investerings in parkeer-Hub's, scholen en verplaatsing van de gemeentewerf/afvalbrengstation worden uitgesteld. Voorbereidingen voor de verplaatsing gaan door, maar de uitvoering volgt pas na een separaat investeringsbesluit door de gemeenteraad gekoppeld aan een geschikt uitvoeringsmoment. De ruimtelijke reservering voor de basisschool blijft behouden, maar realisatie is in de eerste fase niet aan de orde. De voorbereidingen voor een publiek collectief warmtenet via WKO's en de Waterleiding Rijn-Kennemerduinen gaan door. Vanaf 1500 woningen is volgens de Wet Collectieve Warmte een publiek warmtenet van toepassing. Een mogelijk investeringsbesluit daarover is voorzien in 2026.



Clusters 3, 9, 14, 16, 19, 20 en 21 vormen de 'omgekeerde L'

Doel

Een risicobeheersbare, behoedzame en gefaseerde ontwikkelstrategie voor Nieuw Legmeer realiseren die bijdraagt aan de woningbouwopgave van Amstelveen en tegelijkertijd rekening houdt met ruimtelijke, financiële en milieutechnische randvoorwaarden.

Prestatie

Na besluitvorming in het college worden de uitkomsten gedeeld met betrokkenen, en vervolgens opgevolgd door:

- Het sluiten van de eerste twee voorovereenkomsten met ontwikkelaars van clusters 9 en 14.
- Het opstellen van voorovereenkomsten voor de ontwikkeling van clusters 3 en 16.

Voorgeschiedenis en context

Nadat in december 2024 het Stedenbouwkundigplan en de Business Case voor Nieuw Legmeer werden vastgesteld door de gemeenteraad, is het college verdergegaan met het opstellen van de belangrijkste ruimtelijke kaderstellende documenten. In 2025 zijn het Beeldkwaliteitsplan en de Leidraad duurzaam Legmeer vastgesteld. Over het Bodemenergieplan wordt geparticipeerd. In het eerste kwartaal van 2026 zal het College van B&W dit vrijgeven voor inspraak. Daarna vindt vaststelling plaats. Er is gestart met het opstellen van het Inrichtingsplan openbare ruimte, dat wordt voorzien in Q1/Q2 2026. Vanwege de voorgestelde gefaseerde ontwikkeling van Nieuw Legmeer, met een eerste fase buiten alle grote milieucontouren, gaat de voorkeur uit om fase 1 van de gebiedsontwikkeling via meerdere Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten of Bopa's (als ruimtelijke maatregel) mogelijk te maken. Dit levert een tempoversnelling op ten opzichte van de eerder gekozen werkwijze via een wijziging omgevingsplan, past binnen de gekozen behoedzame strategie en draagt bij aan de woningbouwopgave. Daarmee ontstaat eveneens versnelling in het verkrijgen van de benodigde dekking via de exploitatiebijdragen. Deze komen tot stand via af te sluiten anterieure overeenkomsten.



Met de ontwikkelaars van Cluster 9 en Cluster 14 worden in 2025 voorovereenkomsten gesloten en in 2026 met de ontwikkelaars van clusters 3 en 16. Met de ontwikkelaars van Cluster 9 en 14, en mogelijk ook clusters 3 en 16, worden in 2026 vervolgens anterieure overeenkomsten gesloten. De ontwikkeling van deze eerste vier clusters betekent dat er circa 800 woningen tussen 2027 en 2031 kunnen worden opgeleverd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

- De woningbouwopgave vereist voortgang; stoppen leidt tot stagnatie en verdere stilstand op een al) verouderd bedrijventerrein.
- Grote milieuhindercontouren beperken ontwikkelruimte of leiden tot het nemen van kostbare extra maatregelen; eerste fase valt buiten de grote milieuhindercontouren.
- Gefaseerde aanpak biedt flexibiliteit en risicobeheersing met betrekking tot de omvang van de initiële gemeentelijke investeringen.
- Doordat er gefaseerd wordt ontwikkeld en nog geen investeringen in parkeer-Hubs en scholen nodig zijn, kan zonder hele grote financiële consequenties de herontwikkeling worden beëindigd
- Een investeringsbesluit voor de verplaatsing van de gemeentewerf en het afvalbrengstation wordt gekoppeld aan een geschikt uitvoeringsmoment.
- Initiële voorinvesteringen in het warmtenet (WKO's, warmteleidingen, etc.) worden gedekt uit de Bijdrage AansluitingsKosten (BAK) en de te betalen energiekosten van toekomstige bewoners.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

1. **Doorgaan (voorkeursvariant):** gefaseerde ontwikkeling met exploitatiebijdragen, risicobeheersing en versnelling via Bopa's.
2. **Stoppen:** leidt tot verlies woningbouwopgave, stagnatie bedrijventerrein, verlies van de subsidie voor woningbouwimpuls, niet kunnen verhalen van reeds gemaakte kosten waardoor deze voor rekening van de gemeente zelf komen

Participatie

De uitkomsten van het besluit over de ontwikkelstrategie, worden gedeeld via beschikbare overleggen met stakeholders, ontwikkelaars en omwonenden.

Kanttelingen en risico's

- Risico op extra kosten, vertraging (bijvoorbeeld door verandering in regelgeving) kan ook in het voorkeursscenario ontstaan. Hiervoor is een risicoanalyse opgesteld die onderdeel uitmaakt van het benodigde weerstandsvermogen van de gemeente. Dit wordt elk jaar geactualiseerd in de paragraaf weerstandsvermogen van de P&C-documenten begroting en jaarstukken.
- Permanente monitoring op risico's, mitigatie van risico's en het effect op de BuCa Nieuw Legmeer blijft noodzakelijk. Ook de gemeenteraad heeft hierom gevraagd via de motie "Grip op Legmeer". Het College zal 1 á 2 maal per jaar de gemeenteraad hierover uitvoerig informeren via raads gesprekken, waarin naast de fysieke voortgang ook de financiële voortgang zal worden belicht. Financiële risico's bij uitgestelde investeringen: bijvoorbeeld bij het niet verplaatsen van de Werf/Afvalbrengstation) is nog onduidelijk wat de gevolgen voor de Wbi zijn. Indien deze komt te vervallen zal het reeds bestede bedrag van afgerond € 230.000 op een andere wijze worden gedekt.

Financiën



De financiële uitkomst van de oorspronkelijke Businesscase Nieuw Legmeer (december 2024) maakt onderdeel uit van de reserve "Grote Projecten". Voorovereenkomsten genereren exploitatiebijdragen, die zullen worden toegevoegd aan deze reserve. De reserve "Stedelijke vernieuwing" is na besluitvorming van de Perspectiefnota 2025 (met name) bedoeld voor het afdekken van het risicoprofiel van Legmeer. De resultaten van de (deel)grondexploitaties/clusters worden afgewikkeld met deze reserve. Het tekort van de oorspronkelijke Businesscase Nieuw Legmeer (december 2024) is gedekt uit de reserve "Stedelijke vernieuwing".

Project Nieuw Legmeer is een grote stedelijke gebiedsontwikkeling met een langjarige doorlooptijd. Dergelijke projecten kennen een hoog risicoprofiel. Op basis van een risicoanalyse in 2024 is de benodigde weerstandscapaciteit vooralsnog bepaald op € 20 miljoen. Naast de risico's die spelen voor de onderdelen van de grondexploitatie wordt er ook rekening gehouden met risico's die op Nieuw Legmeer betrekking hebben, maar geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie. In de door de gemeenteraad vastgestelde businesscase (11 december 2024) is dit risico ingeschat op € 8 mln. Het totale benodigde weerstandsvermogen komt daarmee uit op € 28,0 miljoen.

Voor het risicoprofiel bestaat geen aparte reservering "die op de plank ligt om te worden ingezet". De dekking moet komen uit gemeentelijk beschikbare weerstandscapaciteit. Dit betreft vooral de algemene reserve of bestemmingsreserves die kunnen vrijvallen.

In 2026 wordt de Businesscase Nieuw Legmeer geactualiseerd. Per ontwikkelcluster openen we een Grondexploitatie (in voorbereiding), na ondertekening van de voorovereenkomst.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

2 december: Vaststellen voorovereenkomst cluster 9 en 14

3 december: Raadsgesprek

Q1 2026: Vaststellen Bodemenergieplan

Maart 2026: Actualiseren en vaststellen BuCa Legmeer 2026, inclusief risicoanalyse

Q1/Q2 2026: Inrichtingsplan

Q2 2026: Opleveren Mer

Evaluatie

n.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

n.v.t.

Bijlagen

n.v.t.

Behandeld in B&W-vergadering: 2 december 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.