

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-132432 D25-400715

Datum afstemming
portefeuillehouder: 14 november 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
Bob van Twisk
0652361794
b.van.twisk@amstelveen.nl
Nieuw Legmeer

Onderwerp
Nieuw Legmeer - Voorovereenkomst Cluster 14

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op Bijlage 1A bij dit collegevoorstel voor een termijn van vijftien jaar, waarna de geheimhouding komt te vervallen.
2. Tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Voorovereenkomst Nieuw Legmeer Cluster 14 met WonK-AM B.V.
3. De burgemeester volmacht te laten verlenen aan wethouder Gordon conform de in Bijlage 3 opgenomen volmacht om de onder besluitpunt 2 genoemde voorovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen.

Samenvatting

Vanwege de ligging van bedrijventerrein Legmeer hebben de Gemeente en de verschillende eigenaren op het bestaande bedrijventerrein Legmeer de ambitie om het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengde woon-werk omgeving met bijbehorende voorzieningen (zoals winkels, scholen, zorg en horeca).

De gemeente en de Initiatiefnemer, WonK-AM B.V., zijn in overleg over de transformatie van Cluster 14, plaatselijk bekend als Zanderij 1 te Amstelveen. De Initiatiefnemer heeft de ambitie om invulling te geven aan de Ontwikkelvisie 2024 en het Stedenbouwkundig Plan (vastgesteld 11 december 2024) en Cluster 14 te transformeren naar een multifunctioneel woon-werkgebied. Om tot nadere uitwerking van het voorgenomen bouwplan te komen zijn afspraken vastgelegd in een voorovereenkomst tot kostenverhaal.

In de voorovereenkomst zijn voorwaarden opgenomen op grond waarvan de gemeente bereid is om samen met initiatiefnemer te onderzoeken of het mogelijk is om tot een ruimtelijk en financieel haalbare ontwikkeling van het bouwplan van initiatiefnemer te komen, passend binnen de (juridische) mogelijkheden die daarvoor zijn in relatie tot de afhankelijkheid van de totale ontwikkeling van het ontwikkelgebied en de daarvoor uiteindelijk vast te stellen wijziging van het Omgevingsplan en de daarvoor noodzakelijke Plan MER. Tevens waarborgt de voorovereenkomst dat de gemeente de kosten kan verhalen voor deze haalbaarheidsfase, ook als het project geen doorgang vindt.

Doel



Het geven van uitvoering aan de Ontwikkelvisie Legmeer 2024 en het transformeren van Nieuw Legmeer van bedrijventerrein/bedrijvigheid naar een multifunctioneel woon-werkgebied.

Prestatie

Het aangaan van een voorovereenkomst met betrekking tot Cluster 14 met de initiatiefnemer van dit cluster, zodat partijen in gezamenlijkheid de ruimtelijke en financiële haalbaarheid kunnen onderzoeken en zodat partijen kunnen beoordelen of tot een opvolgende (anterieure) overeenkomst kan worden gekomen om tot realisatie van het voor dit cluster voorziene bouwplan te komen, bestaande uit 342 woningen, maximaal 2.200 m² bedrijven en parkeren.

Voorgeschiedenis en context

Bedrijventerrein Legmeer is een bedrijventerrein waar momenteel een redelijk breed scala aan bedrijven gevestigd is. In de huidige vorm is bedrijventerrein Legmeer niet toekomstbestendig. Bedrijventerrein Legmeer lag oorspronkelijk aan de rand van de stad Amstelveen en is in de loop van tijd omringd door woningen. Het betreft een locatie in Amstelveen waar op grote schaal woningen kunnen worden toegevoegd, zonder groen te verliezen en zonder de geluidsbeperkingen van Schiphol.

Vanwege de ligging van bedrijventerrein Legmeer hebben de gemeente en de verschillende eigenaren op het bestaande bedrijventerrein Legmeer (waaronder de initiatiefnemer), de ambitie om het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengde woon-werk omgeving met bijbehorende voorzieningen (zoals winkels, scholen, zorg en horeca). Hiertoe heeft de raad op 27 mei 2020 de Ontwikkelvisie Legmeer vastgesteld.

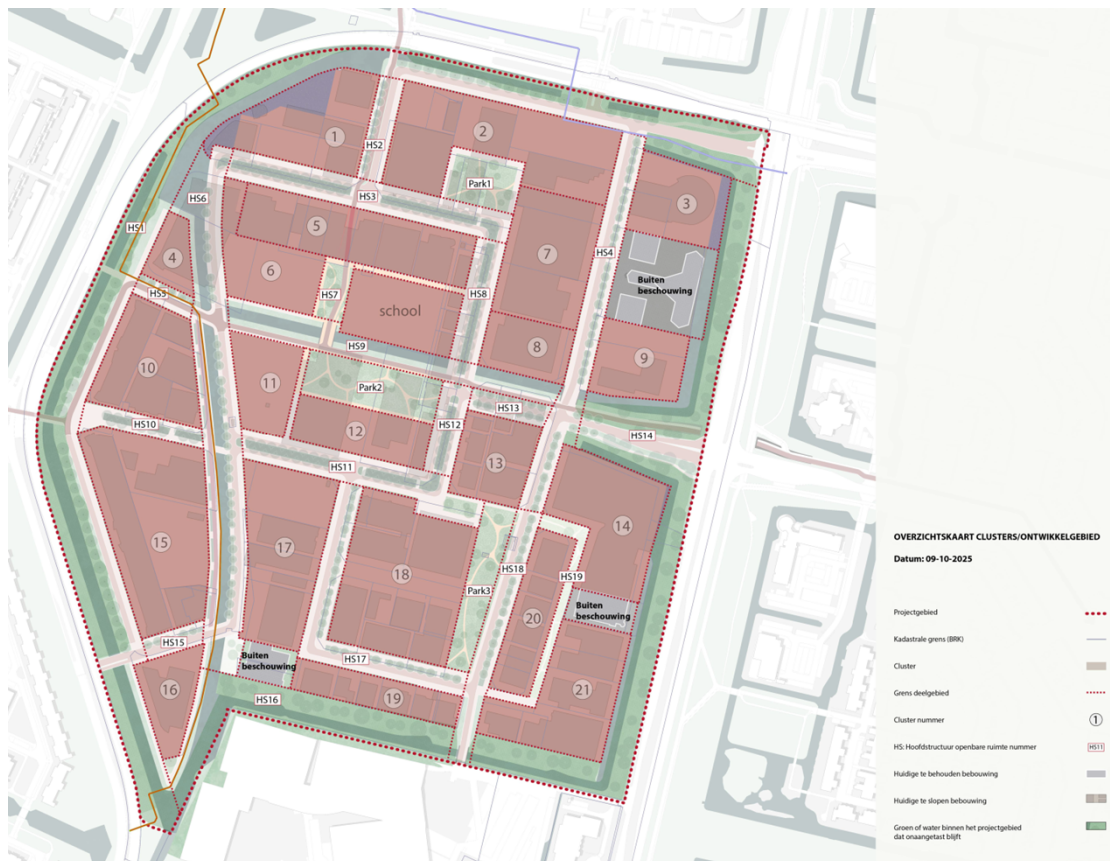
In november 2022 is een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls ten behoeve van het project Legmeer. Met de Woningbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Het Ministerie van BZK heeft op grond van de beschikking van 18 februari 2021 een bedrag uitgekeerd aan de gemeente.

Door onder meer veranderde marktomstandigheden bleek de ontwikkelvisie uit 2020 niet langer financieel haalbaar. Omwille van de haalbaarheid zijn vervolgens, in samenwerking met marktpartijen, nieuwe uitgangspunten opgesteld, waarmee het scenario Hoogstedelijk innovatief uit de ontwikkelvisie uit 2020 nader is uitgewerkt. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in een herziene versie van de in 2020 vastgestelde ontwikkelvisie, de Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 (hierna: Ontwikkelvisie 2024). De belangrijkste wijziging is de ophoging van het aantal woningen naar 4400, waarbij de beoogde ruimtelijke kwaliteit en totale maximale bouwvolumes gehandhaafd blijven, maar beter worden ingevuld. Daartegenover staat dat het programma aan werkfuncties (met name kantoorvoorzieningen) aan de hand van de meest actuele marktonderzoeken naar beneden is bijgesteld naar ca. 30.000 m². In de Ontwikkelvisie 2024 wordt op hoofdlijnen geschetst hoe de transformatie van Bedrijventerrein Legmeer naar Nieuw Legmeer geleidelijk vorm kan krijgen. Deze visie is tot stand gekomen na consultatie van eigenaren, marktpartijen, gebruikers en omwonenden. De Ontwikkelvisie 2024 is op 24 april 2024 door de raad vastgesteld. Het is de intentie het Bedrijventerrein Legmeer behoedzaam en gefaseerd te transformeren naar het hiervoor beschreven hoogstedelijk gebied, waarbij gestart wordt met de eerste fase (van circa 1500 woningen) zoals omschreven in de eveneens door uw college vast te stellen ontwikkelstrategie. Als vervolgstap in de transformatie van het ontwikkelgebied heeft de raad op 11 december 2024 het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer en bijbehorende Business Case Nieuw Legmeer vastgesteld. Op 21 mei 2025 heeft de raad het Beeldkwaliteitsplan Nieuw Legmeer vastgesteld. Met betrekking tot duurzaam bouwen heeft uw college op 3 juni 2025 de Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer



vastgesteld als verbijzondering van de Leidraad Duurzaam Bouwen. In de Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer is de ambitie voor Legmeer nader uitgewerkt en omschreven. Deze stukken vormen een onderdeel van het toetsingskader bij de nadere uitwerking van het ontwikkelgebied.

De transformatie van het ontwikkelgebied is een complexe opgave, onder meer vanwege de grote omvang ervan, de nog bestaande aanwezige bedrijven met verschillende milieucontouren en het feit dat er veel verschillende eigenaren/partijen betrokken zijn. Het ontwikkelgebied is daarom verdeeld in 21 clusters, deze clusters zijn benoemd in het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan. Een kaart met het overzicht van de clusters is hierna opgenomen als Figuur 1.



Figuur 1 Clusterindeling Nieuw Legmeer

Voor het bereiken van een goed eindresultaat van de totale transformatie, en ook voor het leefbaar en werkend houden van het ontwikkelgebied tijdens de periode van de transformatie, is het uitgangspunt dat elk cluster integraal wordt ontwikkeld, ongeacht of er binnen een cluster één of meerdere grondeigenaren zijn. Elk cluster heeft een eigen clusterpaspoort waarin – kort gezegd – de ontwikkelspelregels staan opgenomen. Deze clusterpaspoorten vormen, onder meer, de basis voor de door de gemeente ten behoeve van de transformatie op te stellen en in procedure te brengen planologische maatregel en de daarbij benodigde Plan MER. In de periode dat het Omgevingsplan met betrekking tot het ontwikkelgebied nog niet is gewijzigd ten behoeve van het mogelijk maken van de transformatie, kan de gemeente nog anterieure overeenkomsten aangaan over de ontwikkeling van één of meerdere clusters. Ook kan daarbij worden besloten om,



vooruitlopend op de wijziging van het Omgevingsplan, met omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplan activiteiten te werken. Indien initiatiefnemers daar over in gesprek willen met de gemeente zal in principe per cluster met de desbetreffende initiatiefnemer eerst een voorovereenkomst worden gesloten en vervolgens – indien de desbetreffende ontwikkeling wordt voorgezet - een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet.

Met een aantal van de betrokken eigenaren/initiatiefnemers binnen het ontwikkelgebied is het overleg over het aangaan van een anterieure overeenkomst gestart. Dat betekent dat voor deze clusters wordt gewerkt aan een voorovereenkomst en een concrete stap wordt gezet in de eerste fase van de transformatie van bedrijventerrein Legmeer naar Nieuw Legmeer.

Met betrekking tot Cluster 14 is in de voorfase van de aanvraag van de Woningbouw Impuls subsidie op 10 november 2020 een intentieovereenkomst gesloten met de toenmalige eigenaar Tribus Real Estate BV. Op dat moment werd dit cluster nog aangemerkt als cluster 7. Inmiddels is deze locatie in eigendom van Initiatiefnemer, WonK-AM B.V.

De gemeente en Initiatiefnemer zijn in overleg over de transformatie van Cluster 14 en Initiatiefnemer heeft de ambitie om invulling te geven aan de Ontwikkelvisie 2024, het Stedenbouwkundig Plan en het Clusterpaspoort, en Cluster 14 te transformeren naar een multifunctioneel woon-werkgebied. In dit verband heeft Initiatiefnemer de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het tot ontwikkeling brengen van zijn eigendom. Daartoe heeft Initiatiefnemer een structuurontwerp ingediend bij de gemeente. Om tot een nadere uitwerking te kunnen komen is tussen partijen een voorovereenkomst opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel.

In de voorovereenkomst worden de procesafspraken en voorwaarden vastgelegd op basis waarvan Initiatiefnemer het structuurontwerp verder uitwerkt, de gemeente de uitwerking van dit plan beoordeelt, en het totale kostenverhaal van dit te ontwikkelen cluster wordt bepaald en partijen vaststellen of zij aanleiding zien om over te gaan tot het opstellen van een opvolgende anterieure overeenkomst ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. De voorovereenkomst legt -onder meer- vast aan welke voorwaarden de uitwerking door Initiatiefnemer dient te voldoen, wat daarbij de afhankelijkheid is van nog door de gemeente uit te voeren onderzoeken, op te stellen (beleids)stukken en te nemen bestuurlijke besluiten, de beoogde planning, en wat de onderlinge samenhang en afhankelijkheid is tussen verschillende initiatieven binnen het ontwikkelgebied. Ook omschrijft deze voorovereenkomst welke stappen en (bestuurlijke) besluiten er nodig zijn voordat de gemeente de Omgevingsmaatregel in procedure kan brengen en op basis waarvan kan worden bepaald of en onder welke voorwaarden het voor de Gemeente mogelijk is om medewerking te verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van het bouwplan van Initiatiefnemer.

De gemeente heeft de ambitie om Nieuw Legmeer de energieneutrale wijk van Amstelveen te laten worden met het oog op het veranderde klimaat en de circulaire economie. De Initiatiefnemer sluit zich aan bij deze ambitie. Alle in het ontwikkelgebied betrokken partijen, initiatiefnemers en de gemeente, zijn en/of gaan met elkaar in overleg over een collectief warmtesysteem en onderzoeken zowel individueel als gezamenlijk de mogelijkheden om ambities op het gebied van energie en duurzaamheid te verwezenlijken bij de realisatie van de transformatie van het ontwikkelgebied.



Onder de voorwaarden zoals opgenomen in de voorovereenkomst in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel is de gemeente bereid om samen met Initiatiefnemer te onderzoeken of het mogelijk is om tot een ruimtelijk en financieel haalbare ontwikkeling van het bouwplan van Initiatiefnemer te komen, passend binnen de (juridische) mogelijkheden die daarvoor zijn in relatie tot de afhankelijkheid van de totale ontwikkeling van het ontwikkelgebied en de daarvoor te nemen planologische maatregel en de bijbehorende Plan MER.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Het college kan op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met een uitzondering zoals opgenomen in artikel 5.1 lid 1 en lid 2 van de Wet open overheid (Woo), geheimhouding opleggen op (delen van) documenten. Oplegging van geheimhouding op Bijlage 1A is in dit geval noodzakelijk omwille van de financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo). De termijn van 15 jaar is nodig vanwege de verwachte looptijd van de ontwikkeling van Nieuw Legmeer en de daarvoor nog te sluiten overeenkomsten en de daarin vast te leggen financiële afspraken. In Bijlage 1A worden financiële resultaten gekoppeld aan de planologische strategie in een samenhangend verhaal. De informatie in dit document is zodanig verweven met elkaar dat op de gehele document geheimhouding wordt gelegd. Ook is in deze bijlage informatie verwerkt uit de 'Businesscase Nieuw Legmeer 2024', waarop geheimhouding rust op grond van een besluit van de raad. Die geheimhouding is, behoudens eerdere opheffing daarvan door de raad, van toepassing voor een termijn van vijf jaar na het besluit.
2. Door het sluiten van deze voorovereenkomst kan in gezamenlijkheid met de Initiatiefnemer de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief worden onderzocht en kunnen de gemeentelijke kosten die daarmee samenhangen op de Initiatiefnemer worden verhaald. Door het voorgenomen bouwplan is het mogelijk om Cluster 14 te transformeren naar een multifunctioneel woon-werkgebied ter uitvoering van de ambitie zoals genoemd in de Ontwikkelvisie 2024, het Stedenbouwkundig plan (11 december 2024) en het Beeldkwaliteitsplan (21 mei 2025).
3. De voorovereenkomst zal op een feestelijk moment worden ondertekend. Wethouder Gordon zal middels bijgaande volmacht de voorovereenkomst namens de gemeente ondertekenen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Om te komen tot een anterieure overeenkomst, op basis waarvan de ruimtelijke procedure kan worden opgestart en vervolgens het bouwplan gerealiseerd kan worden, is het aangaan van een voorovereenkomst een noodzakelijke stap en passend bij de gemeentelijke werkwijze waarbij eerst onderzoek wordt gedaan naar de haalbaarheid van het voorgenomen initiatief en het verhaal van de daarbij gepaard gaande kosten. Hiervoor is geen alternatief beschikbaar.

Participatie

Over het opstellen van de ontwikkelvisies, het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan heeft participatie plaatsgevonden met de eigenaren/gebruikers van het ontwikkelgebied. Op de planvorming van dit specifieke cluster heeft nog geen participatie plaatsgevonden. De Initiatiefnemer zal hier vóór de indiening van het definitieve bouwplan invulling aan moeten geven. De Initiatiefnemer wordt gevraagd om daar vooraf een plan van aanpak voor op te stellen en voor te leggen aan de gemeente.

Kanttekeningen en risico's

Wanneer het initiatief niet haalbaar blijkt en Initiatiefnemer niet over wenst te gaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst, zal er geen bouwplan tot stand komen. Mede daarom zijn de plankosten voor deze fase (tot aan het sluiten van de eventuele anterieure



overeenkomst) apart gedekt, zodat bij de gemeente geen financieel tekort ontstaat als het bouwplan geen doorgang vindt.

Financiën

Kostenverhaal via voorovereenkomst

Met het aangaan van de voorovereenkomst wordt het kostenverhaal voor de fase van het haalbaarheidsonderzoek verzekerd. Het kostenverhaal van de gemeentelijke (plan)kosten tot en met het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt met het aangaan van de voorovereenkomst zeker gesteld.

Voor deze fase van het sluiten van de voorovereenkomst tot en met het sluiten van een eventuele anterieure overeenkomst dient initiatiefnemer een kostenbijdrage aan de gemeente te voldoen. Deze kostenbijdrage valt uiteen in twee delen, te weten de kosten die gemoeid zijn met het haalbaarheidsonderzoek, en de kosten die gemoeid zijn met het opstellen van de anterieure overeenkomst. De Initiatiefnemer is de kostenbijdrage aan de gemeente verschuldigd na ondertekening van de voorovereenkomst.

Kostenverhaal via anterieure overeenkomst

Indien na de haalbaarheidsfase sprake is van een voor beide partijen haalbaar plan en partijen wensen over te gaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zal deze anterieure overeenkomst ter besluitvorming aan uw college worden voorgelegd. Het kostenverhaal dat daarmee samenhangt is onderdeel van die overeenkomst en besluitvorming.

Eventueel verschuldigde leges maken geen deel uit van de kostenbijdrage of kostenverhaalsbijdrage.

Verrekening van kosten

Indien partijen niet overgaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst, vervallen de reeds aan de gemeente betaalde kosten aan de gemeente als vergoeding voor de verrichte werkzaamheden.

De gemeente faciliteert de ontwikkeling en het kostenverhaal voor deze fase is verzekerd door het aangaan van bijgaande voorovereenkomst. De financiële verantwoording loopt via de reguliere P&C-cyclus.

Woningbouwimpuls

In november 2022 is een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls ten behoeve van het project Legmeer. Het Ministerie van BZK heeft op grond van de beschikking van 18 februari 2021 een bedrag uitgekeerd aan de gemeente. Met deze beschikking wordt de gemeente Amstelveen in staat gesteld om, in de periode 18 februari 2021 tot en met 18 februari 2030, de realisatie van 2.157 woningen te faciliteren. Het woningbouwprogramma bevat 1.273 betaalbare woningen. De realisatie van het, in de aanvraag opgegeven, woningbouwprogramma is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage.

Voorts wordt de gemeente in staat gesteld de volgende voor de woningbouw noodzakelijke maatregelen te treffen:

- Infrastructuurle ontsluiting: nieuwe aansluiting van Legmeer op de Hammarskjöldsingel.
- Uitplaatsing van een hinderactiviteit: de verplaatsing van de gemeentewerf en het gemeentelijke afvalbrengstation.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning



Het collegevoorstel en besluit worden na besluitvorming gepubliceerd. De toelichting in Bijlage 1 en de voorovereenkomst in Bijlage 2 worden niet gepubliceerd. Op de financiële toelichting in Bijlage 1A wordt geheimhouding opgelegd en ook deze bijlage wordt niet gepubliceerd. Afhandeling van verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) en betrekking hebben op de genoemde bijlage zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek zal de belanghebbende wederpartij ook worden betrokken. Voor zover deze verzoeken betrekking hebben op documenten waarop geheimhouding rust zal daarover een voorstel tot besluitvorming aan uw college en/of de raad worden voorgelegd.

De Initiatiefnemer zal op basis van het structuurontwerp een schetsontwerp uitwerken die de gemeente toetst op basis van onder meer het Beeldkwaliteitsplan en het Stedenbouwkundig plan. Tevens bepalen partijen welke ruimtelijke procedure zal worden doorlopen voor het kunnen realiseren van het bouwplan. Vervolgens bepaalt de gemeente het verschuldigde kostenverhaal. Als Initiatiefnemer en de gemeente beide van oordeel zijn dat er sprake is van een ruimtelijk en financieel haalbaar plan, dan worden de vervolgafspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Voordat de anterieure overeenkomst wordt aangegaan, wordt deze ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

De Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer is als toetsingskader opgenomen in de voorovereenkomst. Op grond van de voorovereenkomst wordt de Initiatiefnemer gevraagd om de ambities uit de Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer in acht te nemen bij de uitwerking.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting Collegevoorstel Nieuw Legmeer - Voorovereenkomst Cluster 14
Bijlage 1A: (GEHEIM) Onderbouwing kostenverhaalsbijdrage Cluster 14
Bijlage 2: Voorovereenkomst Nieuw Legmeer Cluster 14
Bijlage 3: concept volmacht

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

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