

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-005597

Datum afstemming

portefeuillehouder: 13 mei 2024

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:

Tom Brons

0619362638

t.brons@amstelveen.nl

j.naftaniel@amstelveen.nl

Joppe Naftaniel

0634522770

Legmeer

Onderwerp

Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundigplan Nieuw Legmeer

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundigplan Nieuw Legmeer vrij te geven voor participatie.

Samenvatting

Sinds 2018 worden plannen ontwikkeld om bedrijventerrein Legmeer gefaseerd te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Nu ligt het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundigplan voor Nieuw Legmeer voor.

Misschien wel het belangrijkste onderscheidende kenmerk van dit plan is het aandeel groen en water, ondanks de hoogstedelijke opzet; in totaal 37,1% aan groen en water (nu 15.5%). Een ander belangrijk onderscheidend kenmerk zijn de openbare profielen. In Nieuw Legmeer stellen we dat er geen ruimte is voor straatparkeren. Hiermee creëren we ruimte voor groen op straat (bomen en groene beplanting-/infiltratiestroken) en daarmee voorkomen we hittestress en wateroverlast. Tot slot onderscheidt Nieuw Legmeer zich door de invulling van de binnenhoven van de ontwikkelclusters. De raad verzocht ten tijde van de eerste ontwikkelvisie om een wijk neer te zetten met een vergelijkbare kwaliteit aan groen als de overige Amstelveense wijken. Dit heeft zich onder meer vertaald in een spelregel dat 30% van de onbebouwde ruimte van een cluster uit volle grond bestaat. Hier kunnen dus bomen groeien omdat hier geen ondergrondse beperkingen zijn zoals parkeergarages. Daar waar wel ondergrondse garages komen in Legmeer stellen we eisen aan het grondpakket zodat er niet alleen mos/sedumdaken ontstaan maar dat er ook groeiruimte is voor heesters en lagere beplanting.

Na vaststelling vormt het Stedenbouwkundigplan (samen met het Beeldkwaliteitsplan) het onderliggende ruimtelijke kader voor de op te stellen business case, grondexploitatie, het omgevingsplan en voor clusterpaspoorten en bouwplannen. Voordat het stedenbouwkundigplan kan worden vastgesteld door de gemeenteraad zal het door het college van B en W worden vrijgegeven voor participatie.

Doel

Het bieden van een ruimtelijk kader voor de verdere stappen richting het transformeren van bedrijventerrein Legmeer naar een levendige, duurzame, kwalitatief hoogwaardige en unieke Amstelveense woon/werkwijk. Een innovatieve wijk waarin mensen graag wonen, werken en verblijven.



Prestatie

Participeren en vervolgens vaststellen van het Stedenbouwkundigplan Nieuw Legmeer

Voorgeschiedenis en context

Op 24 april 2024 is de herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee zijn de ontwikkelkaders scherper gesteld en komt een financieel haalbare herontwikkeling van bedrijventerrein Legmeer in zicht. Het woonprogramma is opgehoogd naar 4400 woningen en bijgesteld naar ca. 30.000 meter bruto vloer oppervlak werkruimte (ca. 1100 arbeidsplaatsen), waaronder diverse maatschappelijke voorzieningen. Ook is sprake van een nieuwe woningverdeling van 20 procent sociaal, 40 procent middelduur en 40 procent duur.

Nieuw Legmeer transformeert in ca. 15 jaar naar een levendige, duurzame, kwalitatief hoogwaardige en unieke Amstelveense wijk. Een innovatieve wijk waarin mensen graag wonen, werken en verblijven. Waar zowel rumoer als rust is. Een groene wijk die zich onderscheidt in haar kwaliteit en uitstraling en leefbaar blijft bij hitte en extreme regenval.

Op basis van de herziene ontwikkelvisie is het Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundigplan opgesteld. Dit document schetst de 'ruggengraat' van de nieuwe wijk, benoemt de ontwikkelpotentie, geeft aan waar ruimte is voor flexibiliteit en benoemt tevens de vaste kwalitatieve waarden van het plan. Samen met de herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 en het nog op te stellen Beeldkwaliteitplan Legmeer, vormt het stedenbouwkundig plan de ruimtelijke basis voor het Omgevingsplan. Het vormt tevens de basis voor de op te stellen businesscase en grondexploitatie Nieuw Legmeer.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Het onderliggende landschappelijke raamwerk vormt de basis van de ruimtelijke structuur van Nieuw Legmeer. Met de herziene ontwikkelvisie zal de woon/werk wijk een hoogstedelijk innovatief karakter krijgen waar meer ruimte is voor wonen, ten opzichte van de eerdere Nota van Uitgangspunten en de plannen ten tijde van de marktconsultatie. Dit is gebeurd op basis van marktonderzoek om tot een realistischer werkprogramma te komen en heeft bijgedragen aan een betere financiële haalbaarheid. Er zijn om die reden ook enkele ruimtelijke optimalisaties doorgevoerd:

- Het middengebied en de hoeveelheid grondgebonden woningen is verkleind;
- Daardoor is de ligging van de openbare parken verschoven;
- De hoeveelheid ontwikkelclusters en afmetingen daarvan zijn aangepast. Er is beter gekeken naar eigendomsverhoudingen. Dit leidt tot een vlottere realisatie en minder grondverwervingen.
- De locatie van de basisschool is verplaatst i.v.m. de aanwezigheid van de gastransportleiding die ruimtelijk een beperking vormt voor bepaalde functies;
- Enkele locaties van de collectieve parkeergarage zijn verschoven en die vormen nu onderdeel van de ontwikkelclusters;
- In de openbare ruimte wordt nog sterker rekening gehouden met ruimte voor klimaat adaptatie maatregelen (vanwege hitte, droogte en water);
- Ter verbetering van de (ov) bereikbaarheid zal een langzaam verkeerstunnel onder de Bovenkerkerweg – ter hoogte van de bushalte aan de Willem Dreesweg - onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundigplan;
- Van de twee toe te voegen watersingels, is de zuidelijke verdwenen en vervangen door een bredere noordelijke singel. Waar mogelijk, is ruimte gemaakt voor groene taluds in plaats van harde kademuren;



- Aangegeven is welke gebouwen geen onderdeel uitmaken van de transformatie, omdat ze bijvoorbeeld recentelijk al getransformeerd zijn. De gebouwen worden ingepast in de nieuwe wijk;
- De twee zuidelijke inritten richting Canon zijn onderdeel van het plan, met het doel de toekomstige fietsroute veilig de tramlijn te laten oversteken en aan te laten sluiten op het bovenliggend fietsnetwerk.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

- De locatie voor de supermarkt, dagelijkse detailhandel en ondersteunende daghoreca, zitten geclusterd op één locatie. Dit biedt helderheid voor de klant, waarbij sprake is van één cluster met één duidelijke publiektrekkende functie en biedt daardoor ook qua verkeersrouting helderheid. Het voorkomt eveneens concurrentie tussen meerdere gebieden, wat ten koste gaat van het functioneren van de voorzieningen. Omwille van de marktflexibiliteit, haalbaarheid en inpasbaarheid, kan er een tweede zoekgebied worden opgenomen in dit voorlopig ontwerp. Bij het Stedenbouwkundigplan, wordt één locatie opgenomen om helderheid te bieden aan ontwikkelende partijen
- De locaties van de collectieve parkeergarages staan aangegeven. Dit biedt helderheid aan ontwikkelende partijen. Het opnemen van een alternatieve plek of een zoekgebied is nog mogelijk. Er is gekozen voor een zorgvuldige spreiding over het gebied vanwege loopafstanden.

Participatie

Nieuw Legmeer wordt een unieke wijk in Amstelveen. De transformatie van het bedrijventerrein duurt lang en heeft gedurende de transformatie veel impact op de bedrijven en op de omgeving van Legmeer. Daarom is het van belang om omwonenden, bewoners en ondernemers en ook eigenaren goed te betrekken bij de plannen. Met de participatie op dit voorlopig ontwerp stedenbouwkundigplan, zullen stakeholders en Amstelveeners kennisnemen in welke vorm de transformatie van Legmeer tot stand komt. Eerder heeft al participatie plaatsgevonden over de (in 2018 vastgestelde) Nota van Uitgangspunten Legmeer, en in 2021 via een marktconsultatie op de toenmalige ontwikkelvisie. In april 2024 heeft de gemeenteraad de herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 vastgesteld. Op basis daarvan is het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundigplan opgesteld en dit wordt vrijgegeven voor participatie. De participatieperiode duurt 4 weken met vanaf 29 mei gefaseerde participatie-inzet zoals een bijeenkomst voor eigenaren, een bijeenkomst voor de directe omgeving en de hurende ondernemers en een enquête op het online platform Denkmee. De participatieruimte bestaat vooral de invulling van de openbare ruimte, het groen en de voorzieningen. Stakeholders worden via een brief op de hoogte gebracht van de bijeenkomsten.

De definitieve versie van het stedenbouwkundigplan kan naar aanleiding van reacties nog wijzigen ten opzichte van het voorliggende voorlopig ontwerp. Alle reacties worden gebundeld en van antwoord voorzien in een participatieverslag. Indien een reactie leidt tot een wijziging in het stedenbouwkundigplan zal dit worden aangegeven. Het definitieve Stedenbouwkundigplan wordt samen met het participatieverslag ter behandeling aan de gemeenteraad aangeboden.

Kanttekeningen en risico's

- Eisen aan de uitstraling en inpassing van de individuele parkeeroplossingen per cluster staan niet opgenomen in het Stedenbouwkundigplan, maar zijn onderdeel van het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het Omgevingsplan.



- De locatie(s) voor voorgezet onderwijs staan nu opgenomen in het Stedenbouwkundigplan. Dit zijn zoekgebieden, indien de keuze gemaakt wordt om plaats te bieden aan een VO-instelling. Mocht er uiteindelijk geen VO-instelling komen, zullen de locaties plaats bieden aan een andere maatschappelijke functie. Daarom nemen we nu een flexibele bestemming (onderwijs/maatschappelijk of eventueel bedrijven) op.
- Naar aanleiding van de moties 'Goed OV voor Legmeer' en 'Eerst bewegen dan bouwen', zal een onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden voor verbetering van de OV-infrastructuur. Dit kan leiden tot aanpassingen in het Stedenbouwkundigplan.

Financiën

De gemeenteraad zal komend najaar de (integrale) gemeentelijke business case Legmeer behandelen ter vaststelling. Hiermee komt meer inzicht in het financiële resultaat van de ontwikkeling. Dit Stedenbouwkundigplan vormt samen met de herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 (en de ontwikkelstrategie), een belangrijke onderlegger van die businesscase en vervolgens het kostenverhaal en de grondexploitatie.

Vervolgstappen

- Participatie voorlopig ontwerp stedenbouwkundigplan (mei-juni 2024)
- Vaststellen Ontwikkelstrategie Legmeer door College van B&W (juni 2024)
- Vaststellen Perspectiefnota '25 in gemeenteraad (juli 2024)
- Vaststellen definitief stedenbouwkundigplan gemeenteraad (november 2024)
- Vaststellen businesscase Legmeer in gemeenteraad (november 2024)
- Start opstellen omgevingsplan en actualisatie Mer (december 2024)

Evaluatie

Opstellen van een participatieverslag

Duurzaamheidsaspecten

Ruimte opgenomen voor klimaatadaptie en ondergrondse infrastructuur (waaronder collectieve WKO).

Bijlage

- Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundigplan Nieuw Legmeer (mei 2024)

Behandeld in B&W-vergadering: 28 mei 2024

.

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