

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-005597 – D24-049923

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

Joppe Naftaniel/Ron Voskuilen

0634525770/0653813131

j.naftaniel@amstelveen.nl/r.voskuilen@amstelveen.nl

Afdeling Legmeer

Datum: 5 maart 2024

Portefeuillehouder: Wethouder F. Gordon

Onderwerp

Vaststellen Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 vast te stellen, om daarmee de vastgestelde Ontwikkelvisie Legmeer 2020 te vervangen.
2. Deze Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 te beschouwen als een gebiedsgerichte deelvisie, die uiteindelijk onderdeel gaat uitmaken van de nog vast te stellen Omgevingsvisie Amstelveen.
3. Het college toe te staan om de benodigde verplaatsing en realisatie van een nieuwe locatie voor de gemeentewerf, afvaloverslagstation en afvalbrengstation voor te bereiden.
4. Het college toe te staan om een vervolgstap te zetten in de gebiedsontwikkeling van Nieuw Legmeer door deze herziene ontwikkelvisie uit te werken naar/tot een (integrale) gemeentelijke businesscase), met ontwikkelstrategie en risicoanalyse.
5. Het college op te dragen om een stedenbouwkundig plan op te stellen voor de ontwikkeling van Nieuw Legmeer, als basis voor het op te stellen omgevingsplan.

Samenvatting

Sinds 2018 worden plannen ontwikkeld om bedrijventerrein Legmeer gefaseerd te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Na vaststelling van een Nota van Uitgangspunten en een Ontwikkelvisie Legmeer in 2020, met als kern de wens tot realisatie van een duurzame wijk met 3000 woningen (op basis van het scenario Productieve Stad), is met grote marktpartijen veelvuldig overlegd over, en gerekend aan, een inhoudelijk aantrekkelijk en financieel haalbare ontwikkeling. Het voorlopig eindresultaat, waarin reeds veel is heroverwogen en geactualiseerd (zoals ook gedeeld in diverse raads gesprekken), is het voorstel om in een periode van ca 15 jaar een wijk te realiseren (op basis van het scenario Innovatief Hoogstedelijk) met 4400 woningen, ca. 30.000 meter bruto vloer oppervlak werkruimte (ca. 1100 arbeidsplaatsen), waaronder een basisschool, diverse maatschappelijke voorzieningen, kantoor- en bedrijfsruimte. Hierbij geldt een woningverdeling van 20 procent sociaal, 40 procent middelduur en 40 procent duur.

Doel



Met dit raadsbesluit stelt de gemeenteraad vast dat naar de kennis van nu de transformatie van bedrijventerrein Legmeer naar een levendige, duurzame hoogstedelijke Amstelveense woon(werk)wijk wenselijk en mogelijk is, om bij de vaststelling van de Perspectiefnota 2025 tevens tot een besluit over de benodigde structurele bijdrage voor Nieuw Legmeer te komen. Het finale besluit zal dan (later) met de behandeling van de (integrale) gemeentelijke businesscase voor Nieuw Legmeer en vervolgens de behandeling van de omgevingsvisie tot stand komen.

Prestatie

Vaststellen Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024.

Voorgeschiedenis en context

De mogelijkheid om woningen te bouwen op Legmeer leeft al jaren. Het is de laatste plek in Amstelveen waar grootschalige binnenstedelijke woningbouw mogelijk is, doordat op deze locatie geen sprake is van beperkende zonering door Schiphol. In 2016 is het idee van woningbouw actiever opgepakt en dat heeft na overleg en ideevorming met marktpartijen geleid tot het opstellen en vaststellen van de ontwikkelvisie in 2020. Amstelveen heeft daarop een separaat programmateam op deze opgave gezet en daartoe via uw Raad middelen vrijgemaakt. De uitgangspunten van 2020 zijn echter achterhaald door de tijd. Bouwkosten, regels, stikstof en rente hebben ertoe geleid dat er aan een aantal uitgangspunten geschaafd moeten worden. Uw Raad is daarbij in diverse raads gesprekken meegenomen. Daarnaast is er constructief overleg geweest met de grondeigenaren om te werken naar een haalbaar plan, dat nog steeds tegemoet komt aan de Amstelveense wensen, karakter en beoogde kwaliteit. Dit is mede geborgd door, waar het kan, zo dicht mogelijk te blijven bij de ontwikkelvisie uit 2020. De voorliggende Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 is daarvan het eindresultaat.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Het bijstellen van de Ontwikkelvisie Legmeer van 2020 met een basis van 3.000 naar een planopzet met 4.400 woningen leidt nog altijd tot een zeer acceptabele, interessante, levendige woon-werkwijk met een woningdifferentiatie die voorziet in een grote lokale en regionale behoefte voor overwegend kleine huishoudens.
2. We blijven hiermee binnen het in 2020 afgesproken bouwvolume. Gegeven de gewenste leefbaarheid en het beoogde groene kwalitatief hoogwaardige Amstelveense karakter, is een verdere verdichting van de wijk niet wenselijk.
3. Gegeven de eigendomssituatie en de aanwezigheid van bedrijvigheid met milieucontouren is waar nodig een actieve opstelling van de gemeente in de gebiedsontwikkeling noodzakelijk.
4. Door thans vast te stellen dat een verdere afweging over de doorgang van de gebiedsontwikkeling van Legmeer plaatsvindt bij de eerstvolgende Perspectiefnota, wordt het antwoord op de vraag of Nieuw Legmeer 'financieel haalbaar' is geplaatst in het brede perspectief van de ontwikkeling van de stad, de gewenste stedelijke en maatschappelijke voorzieningen en de beschikbare financiën.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De ingezette gebiedsontwikkeling niet verder te faciliteren en daarmee tot nader order afzonderlijke ontwikkel-/bouwinitiatieven van eigenaren op hun afzonderlijke merites te beoordelen binnen de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden.



ad 1. Dit zal slechts beperkte mogelijkheden voor woningbouw bieden, gezien de milieutechnische en infrastructurele beperkingen.

ad 2. Bij het stopzetten moet worden opgemerkt dat alsdan alle tot dusverre gemaakte programmakosten (2018-2023) niet meer in een latere gebiedsontwikkeling kunnen worden verhaald. Daarnaast zal de reeds toegekende bijdrage vanuit de zogenoemde woningbouwimpuls, ad € 9,2 miljoen, komen te vervallen.

Participatie

1. Een kerngroep van (grote) eigenaren en ontwikkelaars heeft intensief meegedacht, meegewerkt en is betrokken bij het tot stand komen van de aanpassingen aan de uitgangspunten (circa 30% van vastgoedbelang).
2. Kleinere, verspreide eigenaren zijn gedurende het proces geïnformeerd en daarnaast schriftelijk geconsulteerd middels nieuwsbrieven.
3. Inwoners/omwonenden zijn betrokken door een participatietraject ten behoeve van de Ontwikkelvisie Legmeer in 2020 en later door middel van een informatiebijeenkomst in 2022.

Kanttekeningen en risico's

1. Voor risico's die in algemene zin aan de orde zijn bij de voorgestane gebiedsontwikkeling: zie de financiële paragraaf in dit raadsvoorstel.
2. Aanvullend op de hier genoemde investeringen en risico's met betrekking tot de ontwikkeling van Nieuw Legmeer, zijn er aanvullende investeringen nodig om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Zo zal de werf, het afvaloverslagstation en het afvalbrengstation verplaatst moeten worden naar een nieuwe locatie op Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ). Er zal moeten worden geïnvesteerd in een school en kinderopvang en eventueel andere sociale voorzieningen en er zullen op de ontsluitende wegen capaciteitsuitbreidingen plaats moeten vinden om het dit gebied en omliggende wijken goed bereikbaar te houden. Voor deze investeringen zullen separate voorstellen volgen.
3. Door in te stemmen met de hier voorgestelde besluiten wordt toegewerkt naar een volgende besluitvormingsmoment; het vaststellen van een (integrale) gemeentelijke businesscase. In tussenliggende periode zal uit oogpunt van betrouwbaarheid en continuïteit aan de planontwikkeling doorgewerkt worden als ware er reeds besloten om definitief door te gaan. Dit geldt bijvoorbeeld voor de uitwerking van energie-oplossingen, stedenbouwkundigplan maar ook voor de start van een projectteam voor de ontwikkeling van een nieuwe werf en afvalbrengstation. De hiermee gemoeide kosten en andere kosten kunnen bij latere stopzetting van de gebiedsontwikkeling niet meer in zijn geheel op ontwikkelende partijen worden verhaald.

Financiën

In deze gebiedsontwikkeling is de rol van de gemeente niet allesbepalend, maar wel cruciaal. Niet allesbepalend, omdat de circa 140 eigenaren in het gebied in beginsel zelf aan zet zijn om de plannen grotendeels tot uitvoering te brengen, met alle dynamiek van dien.

Cruciaal, omdat de gemeente niet alleen verantwoordelijkheid neemt voor vormgeving en financiering van de in te richten openbare ruimte, maar ook waar nodig strategische verwervingen doet, letterlijk ruimte creëert door de in het gebied aanwezige gemeentewerf en afvalbrengstation te verplaatsen, in het omringende wegennet zorgt voor goede



verkeersafwikkeling én zo nodig bijdraagt aan en/of investeert in een duurzame energievoorziening in de wijk, alsmede diverse risico's van vertraging/fasering en marktschommelingen moet opvangen.

Alle kosten die bij deze langjarige gebiedsontwikkeling op de gemeentebegroting kunnen gaan drukken zijn inmiddels, naar de stand van najaar 2023 in beeld gebracht en voorzien van (op alle planuitgangspunten) een degelijke second opinion door een onafhankelijk bureau voor planeconomie en (op overige onderdelen) een nadere interne financiële beschouwing door onze eigen financiële experts.

De conclusie van ons college is dat verdere ontwikkeling van Legmeer naar een levendige hoogstedelijke wijk met circa 4.400 woningen zeer zeker mogelijk is en naar zijn aard zeer wenselijk is, maar waarbij ook op voorhand onontkoombaar is dat voor die verdere ontwikkeling op termijn een bedrag structureel in de gemeentebegroting vrijgemaakt moet worden. Dit wordt opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2028 via de Perspectiefnota 2025. Bij de vaststelling van de Perspectiefnota 2025 wordt tevens een besluit over de benodigde structurele bijdrage voor Nieuw Legmeer voorgelegd.

Daarnaast constateert het college dat er in de onderbouwing van de structurele lasten een aantal onderwerpen zijn ingeschat die nog nadere uitwerking vergen. Bij de behandeling van de (integrale) gemeentelijke business case door uw raad zullen deze onderwerpen zijn uitgewerkt en verzorgen wij daarnaast in een volledige risicoanalyse met een actueel advies voor een gemeentelijke reservering ten behoeve van deze risico's. Nadere besluitvorming zal dan met de behandeling van de (integrale) gemeentelijke business case voor Nieuw Legmeer tot stand komen.

Aanvullend adviseren wij, gezien de fase waarin het zich nu bevindt (met grote onzekerheden) en de complexiteit van een gebiedsontwikkeling, om via een ingroeimodel een buffer in de begroting in te bouwen, voor risico's die niet direct te ondervangen zijn.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na dit raadsbesluit wordt:

1. doorgewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan, ontwikkelstrategie, (integrale) gemeentelijke business case, en (waar mogelijk) Omgevingsplan (met de onderdelen bodemenergieplan, beeldkwaliteitsplan, plan Milieueffectrapportage (MER), kostenverhaalregels en definitieve grondexploitatie (grex));
2. de algehele afweging bij de Perspectiefnota '25 voorbereid, inclusief risicoanalyse en benodigde risicoreservering;
3. proactief alvast een projectteam opgezet voor de verplaatsing en realisatie van een nieuwe gemeentewerf en afvalbrengstation;
4. waar mogelijk met eigenaren concept/principe-afspraken gemaakt over een voortvarende start;
5. een nieuwe startdatum aan het Rijk gevraagd voor de aanwending van de Woningbouwimpuls (WBI);
6. aanvullend een rijksbijdrage gevraagd om tekorten verder af te dekken.

Bijlagen

Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024.



De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.