

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-110855/D24-330409

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Joppe Naftaniel
0634525770
j.naftaniel@amstelveen.nl
Legmeer

Datum: 29 oktober 2024

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp
Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
Het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer inclusief de beantwoording van de reacties van de participatie op het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan vast te stellen.

Samenvatting

Ten behoeve van de transformatie van bedrijventerrein Legmeer naar de nieuwe woon/werkwijk Nieuw Legmeer schetst het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer het raamwerk van de nieuwe wijk, benoemt het de ontwikkelpotentie, geeft het aan waar ruimte is voor flexibiliteit en benoemt het de vaste kwalitatieve waarden van het ontwikkelplan. Samen met de Herziene ontwikkelvisie Legmeer 2024 en het Beeldkwaliteitsplan Legmeer vormt een vastgesteld stedenbouwkundig plan de basis voor het op te stellen Omgevingsplan Nieuw Legmeer en voor de eveneens voorliggende financiële Businesscase Nieuw Legmeer.

Doel

Het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer beoogt een integrale ontwikkeling met programmatische en ruimtelijke samenhang tussen de 21 verschillende ontwikkelclusters. Ondanks het stedelijke karakter zal de Amstelveense identiteit, bepaald door de groene opzet en de vele bomen, herkenbaar zijn. Om te voorkomen dat de ontwikkelclusters gesloten 'eilanden' binnen de wijk worden, is aansluiting van de ontwikkelclusters op het landschappelijk raamwerk essentieel. Dit geldt zowel voor gebouwen, die herkenbare entrees aan zowel de straat als binnenhoven krijgen, als voor de onbebouwde en groene ruimte die openbaar toegankelijk (gedurende de nacht kunnen de binnenhoven worden afgesloten), zichtbaar en beleefbaar is vanuit de openbare ruimte. Daarnaast spelen thema's als mobiliteit, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid, leefbaarheid en natuurinclusief bouwen een belangrijke rol in de transformatie van Legmeer tot een levendige en kwalitatief hoogwaardige woon-/werkwijk.

Prestatie

Vaststellen van het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer.



Voorgeschiedenis en context

Op 29 januari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders (B&W) de Nota van Uitgangspunten Legmeer vastgesteld, met het advies het eindbeeld Productieve Stad, met doorgroeimogelijkheid naar eindbeeld Hoogstedelijk, in te brengen in de participatie en de uitkomsten daarvan verder uit te werken in een ontwikkelvisie.

Na participatie in het voorjaar van 2019 is op 27 mei 2020 de Ontwikkelvisie Legmeer 2020 door de Raad vastgesteld, waarbij werd uitgegaan van een woonprogramma van 3000 woningen.

In februari 2021 kende het ministerie van Binnenlandse Zaken de Woningbouwimpuls toe voor de bouw van 2.157 woningen in Nieuw Legmeer.

Door stijgende bouwprizen, rentes (als gevolg van de energiecrisis) en door de mondiale logistieke problemen als gevolg van de covid-pandemie, bleek na een marktconsultatie met de pand-/grondeigenaren dat het woon-/werkprogramma financieel niet haalbaar was. Samen met de marktpartijen is vervolgens onderzocht hoe tot een ruimtelijk en financieel haalbaar plan te komen. Dat heeft geleid tot het op 24 april 2024 door de Raad vastgestelde Herziene ontwikkelvisie Legmeer 2024, waarin de uitgangspunten staan voor een haalbaar programma op basis van ca. 4400 woningen en ca. 30.000 m² werkprogramma.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer is gebaseerd op deze herziene ontwikkelvisie en vormt samen met de business case en het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan Legmeer de basis voor het Omgevingsplan Nieuw Legmeer. Bij vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer en de goedkeuring op de businesscase Nieuw Legmeer, ontstaat 'groen licht' voor het zetten van vervolgstappen richting Omgevingsplan.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het niet vaststellen van het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer leidt tot een standstil in de planvorming, omdat in dat geval het integrale ruimtelijk afwegingskader ontbreekt met alle gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de wijk.

Participatie

Er heeft in juni en juli 2024 een participatietraject plaatsgevonden over het Voorontwerp stedenbouwkundig plan Legmeer. Er hebben twee inloopavonden plaatsgevonden, één voor eigenaren van panden en/of gronden op bedrijventerrein Legmeer en één voor huurders op Legmeer, omwonenden en andere geïnteresseerden. Tevens hebben deze doelgroepen een reactie kunnen geven op het Voorontwerp stedenbouwkundig plan Legmeer via het platform DenkMee op de gemeentelijke website. Het heeft geleid tot enkele aanscherpingen van het Stedenbouwkundig plan, maar geen inhoudelijke wijzigingen. De beantwoording van deze reacties treft u als bijlagen aan.

Kanttelingen en risico's

Geen.

Financiën

Het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer is onderlegger geweest voor de businesscase, maar heeft op zichzelf geen financiële consequenties.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na goedkeuring van de businesscase Nieuw Legmeer en vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer volgen de volgende stappen in het planproces:

Q1 2025 Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Nieuw Legmeer.



Q2 2025	Vaststelling Bodemenergieplan.
Medio 2025	Vrijgave ontwerp Omgevingsplan voor inspraak (door B&W).
Q4 2025	Vaststelling planMER.
Q1 2026	Vaststelling Omgevingsplan Nieuw Legmeer.

Het vaststellen van het Omgevingsplan gaat gepaard met vaststelling regels kostenverhaal en van één of enkele (deel)grexten.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

Alle gemeenten in Nederland staan voor een grote maatschappelijke opgave om in 2050 vrij van fossiele brandstoffen te zijn. Nieuw Legmeer heeft de ambitie om aan het einde van de transformatie en, in lijn met de gemeentelijke ambities, in 2040 volledig gebruik te maken van lokaal opgewekte hernieuwbare grondstoffen. Dit kan door onder andere gebruik te maken van een collectief open bodemenergiesysteem in combinatie met Thermische Energie Drinkwater (TED) als regeneratie. Daarnaast wordt er gewerkt aan een integraal concept om de gebruiksgebonden energie op te wekken, vast te houden en binnen de wijk terug te geven. Daarover volgt latere besluitvorming.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer.
2. Reacties participatietraject Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer.
3. Reacties participatietraject pand-/grondeigenaren op Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

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