

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-110855/D25-162652

Datum afstemming
portefeuillehouder: 8 mei 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
Wouter Pieterse/Joppe Naftaniel
06 24977792 resp. 06 34525770
w.pieterse@amstelveen.nl
j.naftaniel@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer

Besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit:
De Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer vast te stellen.

Samenvatting
De geleidelijke transformatie van bedrijventerrein Legmeer naar woon-/werkwijk Nieuw Legmeer biedt kansen voor brede verduurzaming van het gebied. De ambities staan beschreven in Omgevingsvisie Amstelveen, de herziene Ontwikkelvisie Nieuw Legmeer 2024, het Stedenbouwkundigplan Nieuw Legmeer 2024 en het concept Beeldkwaliteitsplan 2024.
Om deze ambities te realiseren zijn in de *Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer* streefwaarden opgenomen voor zeven duurzaamheidsthema's:

1. *Energie*: toewerken naar een energieneutraal gebied.
2. *Klimaatadaptief*: voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress.
3. *Circulair*: hergebruik van materialen uit sloop en inzet van herbruikbare nieuwe materialen.
4. *Natuurinclusief en biodivers*: een nieuwe groene en biodiverse inrichting.
5. *Gezonde leefomgeving*: uitnodigend tot bewegen en sociaal contact.
6. *Mobiliteit*: inzet op deelvervoer en goede laadinfrastructuur.
7. *Betaalbaarheid en duurzaamheid*: Sturen op Total Costs of Ownership voor inzichtelijke kosten en baten.

De uitvoering vraagt om sturing vanuit de gemeente én een intensief samenwerkingsproces met externe belanghebbenden: ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties. De leidraad vormt hiervoor de basis.

Na goedkeuring van de leidraad, geven we het samenwerkingsproces met externe partners vorm. Door gezamenlijk programmeren, leren, kennisdelen, (spelregels) vastleggen en te werken aan een update van de leidraad iedere 2 jaar, bieden we flexibiliteit in een sterk veranderende omgeving om de duurzaamheidsdoelen te behalen.

Doel
De leidraad (hoofdstukken 3 en 4) concretiseert de duurzaamheidsambities van Amstelveen voor Nieuw Legmeer en vormt de inhoudelijke basis voor het op te richten Platform Duurzaam Nieuw Legmeer. In combinatie met het bestaande beleid, biedt deze



leidraad de basis voor samenwerking met marktpartijen aan een duurzame gebiedsontwikkeling.

Prestatie

Het Platform Duurzaam Nieuw Legmeer wordt door middel van co-creatie opgericht. Het platform, waarin zowel de gemeente als externe partners participeren, draagt zorg voor de uitvoering van de leidraad. Gezamenlijk stellen we doelen vast, maken we (proces)afspraken en ontwikkelen we instrumenten om de duurzaamheidsdoelen te behalen. Ook wordt onderzocht hoe duurzaamheid kan worden getoetst en geborgd in het omgevingsplan.

Voorgeschiedenis en context

Op 24 april 2024 de herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Daaropvolgend zijn op 11 december 2024 het Stedenbouwkundig plan en de Businesscase Nieuw Legmeer door de gemeenteraad vastgesteld.

De Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer bouwt voort op de Concept Leidraad duurzaam bouwen uit 2021 en is afgestemd met de herziene Ontwikkelvisie Nieuw Legmeer 2024, het Stedenbouwkundigplan Nieuw Legmeer 2024 en het concept Beeldkwaliteitsplan 2024. De leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer is in samenwerking met enkele ontwikkelaars in de Denktank Duurzaam Nieuw Legmeer tot stand gekomen en ter inzage gelegd bij het kernteam Nieuw Legmeer. Reacties zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer, die als bijlage is toegevoegd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

- Nieuw Legmeer is een complexe transformatie met veel betrokken partijen. De gemeente heeft hierdoor beperkte invloed op (nog) zachte waarden als duurzaamheid. De leidraad met het platform bieden een goede basis om hier toch op te sturen, ook in het kader van anterieure afspraken.
- Verduurzamen en een gezonde leefomgeving gaan niet vanzelf. De gebiedstransformatie biedt kansen op het gebied van verduurzaming: toevoeging van groen, ontwikkeling van een collectief warmtesysteem en een zuinig gebruik van elektriciteit vanwege netcongestie. Duurzaamheid en leefkwaliteit dragen bij aan toekomstbestendige, gezonde wijken. Dit vraagt inspanning van alle betrokkenen.
- De Concept Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling Amstelveen 2021 en de concretisering daarvan in de Leidraad duurzaam Nieuw Legmeer vormen samen met de Omgevingsvisie Amstelveen het kader/ opgave voor een duurzaam Legmeer en daarmee het op te richten Platform. Het is een integrale aanpak aan de hand van de ruimtelijke initiatieven uit de omgevingsvisie. De Concept Leidraad duurzaam Nieuw Legmeer is een uitwerking van eerder door de raad vastgesteld beleid. Vaststelling is door het college van B&W voldoende.
- Betaalbaarheid is een belangrijk uitgangspunt. Duurzame maatregelen kunnen ervaren worden als kostenverhogend. Hier kan vanuit verschillende perspectieven naar worden gekeken, afhankelijk van de belanghebbende en bijvoorbeeld tijdshorizon (korte of lange termijn). Een collectief proces biedt ruimte hier open met elkaar over te praten, oplossingen te zoeken en kansen te pakken. Schaalvoordelen, gezamenlijke leerervaringen en herhaalbare best practises helpen de betaalbaarheid te verbeteren.

Keuzemogelijkheden/alternatieven



Het vaststellen van de leidraad geeft richting en houvast in de samenwerking met externe partijen. Het platform biedt een structuur om voortgang te organiseren, bij te sturen en te programmeren. Zonder vaststelling ontbreekt een gedeeld kader en riskeren we dat alleen het wettelijk minimum (BBL) wordt toegepast. Duurzaamheid zou dan onvoldoende worden verankerd in de ontwikkelopgave. Belangrijk is om duurzaamheid over de gehele ontwikkelperiode goed te verankeren.

Participatie

Om duurzame doelen te realiseren is vrijwillige inzet van marktpartijen essentieel. Via gezamenlijk programmeren, implementatie van het Platform Duurzaam Nieuw Legmeer en communicatie- en participatie instrumenten, streven we naar maximale betrokkenheid. Coproduceren staat centraal in de doorontwikkeling van het platform en de leidraad (elke twee jaar).

Kanttekeningen en risico's

- Het concept Beeldkwaliteitsplan Nieuw Legmeer (BKP) en de concept Leidraad duurzaam Nieuw Legmeer zijn op elkaar afgestemd. Toch kan er spanning ontstaan tussen BKP, duurzame ambities en financiële haalbaarheid. Het platform biedt een overlegstructuur om dit vroegtijdig te bespreken, vóór toetsing in het Q-team.
- De leidraad bevat streefwaarden die boven de BBL-norm liggen. Deze zijn niet afdwingbaar, maar worden via een verwijzing in het omgevingsplan en een sturingsmethodiek meegenomen in de gebiedsontwikkeling.
- Om hogere doelen te halen sturen we opgedeeld belang en inzet van een procesaanpak met platform en werkgroepen.
- Niet altijd zijn alle doelen haalbaar. Ruimtelijke en financiële beperkingen vragen om prioritering en flexibiliteit. Dit vraagt om dialoog en heldere afspraken over de streefwaarden in de leidraad. Een goed intern proces, het platform en de tweejaarlijkse update van de leidraad zorgen hierbij voor de nodige flexibiliteit.
- Duurzaamheidsopvattingen en technologieën ontwikkelen zich. Dit vraagt een dynamische en open manier van werken. Het proces is daarom lerend ingericht met ruimte voor innovatie en vertrouwen in samenwerking.

Financiën

De Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer kent geen directe financiële impact. Echter het tot uitvoering brengen van de duurzaamheidsmaatregelen in Nieuw Legmeer, kan in de toekomst wel vragen om financiële middelen. Wanneer dat het geval is, wordt u daarover nader geïnformeerd.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

- De Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer is een uitwerking van eerder door de raad vastgesteld beleid. Om die reden is vaststelling door het college van B&W voldoende.
 - Informatieronde en co-creatie programmering Platform Duurzaam Legmeer wat leidt tot oprichting het Platform Duurzaam Nieuw Legmeer en verschillende werkgroepen op de thema's.
 - Onderzoek naar een passende verwijzing naar de leidraad in het omgevingsplan en de ontwikkeling van een methode om projectvoorstellen te evalueren.
 - Implementeren Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer in Nieuw Legmeer
-



Evaluatie

Na 2 jaar

Duurzaamheidsaspecten

Zie Leidraad duurzaam Nieuw Legmeer.

Bijlagen

Bijlage 1 - Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer

Bijlage 2 - Nota van beantwoording Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer

Behandeld in B&W-vergadering: 3 juni 2025.

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