Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
18/03/2025 22:20:14 CET
ID: 792928e6-74ad-42b6-8ea3-3092ebf85094
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
18/03/2025 15:38:56 CET
ID: 792928e6-74ad-42b6-8ea3-3092ebf85094
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z23-110855/D25-062281	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** J. Naftaniel 4668 j.naftaniel@amstelveen.nl Nieuw Legmeer
Datum:	18 maart 2025	
Portefeuillehouder:	wethouder Floor Gordon	

Onderwerp
Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. Het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer inclusief de bijbehorende Nota van Beantwoording vast te stellen als beleidsregel conform artikel 4.81 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 4.19 Omgevingswet.
2. Het Beeldkwaliteitsplan Nieuw Legmeer toe te voegen als onderdeel van de Welstandsnota.

Samenvatting
Sinds 2018 worden plannen ontwikkeld om bedrijventerrein Legmeer gefaseerd te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Nu ligt het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer voor. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt het Beeldkwaliteitplan, tezamen met het reeds op 11 december 2024 door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig plan en de businesscase Nieuw Legmeer, het toetsingskader voor de bouwplannen en initiatieven en inrichtingsplannen openbare ruimte, tot het moment dat de wijziging Omgevingsplan in werking is getreden. Dit toetsingskader dient ter bewaking van de ruimtelijke- kwaliteit en integraliteit van de ontwikkeling op Nieuw Legmeer.
Het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer is op 14 januari 2025 door het college van B&W conform Awb vrijgegeven voor inspraak gedurende de periode van 15 januari 2025 tot en met 26 februari 2025. De beantwoording van de inspraakreacties is vastgelegd in de Nota van Beantwoording Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer.
Het Beeldkwaliteitplan is juridisch gezien een beleidsregel. Conform artikel 4.81 Awb en 4.19 Omgevingswet, heeft de gemeente de bestaande bevoegdheid om vergunningen te verlenen op basis van de Omgevingswet, waarbij altijd een welstandstoets plaatsvindt. Vrijwel het gehele gebied Bovenkerk en Legmeer is aangewezen als welstandsluw gebied. Hiervoor geldt dat een welstandstoets geen onderdeel uitmaakt van de vergunningsprocedure en dat uitsluitend de excessenregeling van toepassing is. Met de vaststelling van deze beleidsregel (dit Beeldkwaliteitplan) wordt bepaald dat de toetsing van bouwplannen (mede) aan de hand van de kaders van het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer zal plaatsvinden en dat de openbare ruimte conform wordt aangelegd. Na vaststelling treedt het Beeldkwaliteitplan in werking voor Legmeer en Nieuw Legmeer en wordt een nieuw toetsingskader toegevoegd aan het bestaande welstandsbeleid.
Het vastgestelde Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer wordt eveneens juridisch gekoppeld aan het op te stellen wijziging omgevingsplan voor de transformatie van Legmeer.

Waar het Stedenbouwkundig plan de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk beschrijft gaat het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer in op de verschijningsvorm en de kwaliteit van

de gebouwen en het landschap van de wijk. Het document benoemt kwalitatieve doelen en ondersteunende spelregels waarmee de gemeente integraal initiatieven kan beoordelen. Het stuk heeft een inspirerend en prikkelend karakter waarmee architecten en ontwikkelaars worden uitgedaagd om binnen hun eigen kaders aan te tonen hoe de doelen worden bereikt. Het Beeldkwaliteitplan biedt eveneens flexibiliteit en ruimte voor maatwerk. Hiermee kunnen toekomstige ontwikkelingen op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid worden opgevangen zonder in te boeten op kwaliteit.

De beoordeling en integrale afweging van initiatieven een ruimtelijke plannen in Nieuw Legmeer zal plaatsvinden in een Quality-team (Q-team) in samenhang met de omgevingstafel. Het Q-team is een commissie van experts op het gebied van stedenbouw en landschap die de Welstand en het College van B&W adviseert op het gebied van Ruimtelijke Kwaliteit en Vormgeving.
De advisering kan al in een vroeg stadium plaatsvinden met als uiteindelijk doel het vergunningstraject soepel te laten verlopen.

Doel
Het vaststellen van een kwalitatief toetsingskader (stedenbouwkundig en architectonisch) voor de bebouwde en onbebouwde ruimte voor de transformatie van bedrijventerrein Legmeer naar een levendige, duurzame, kwalitatief hoogwaardige en unieke Amstelveense woon-/werkwijk.

Prestatie
Vaststellen van het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer met bijbehorende Nota van Beantwoording.

Voorgeschiedenis en context
Op 24 april 2024 is de herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 door de gemeenteraad vast-gesteld. Daarmee zijn de ontwikkelkaders uit de Ontwikkelvisie Legmeer 2020 aangescherpt en is een financieel haalbare herontwikkeling van bedrijventerrein Legmeer in zicht. Het woonprogramma is opgehoogd van 3.000 naar 4.400 woningen en het werkprogramma is bijgesteld naar circa 30.000 m2 bruto vloeroppervlak. Ook is sprake van een nieuwe woningverdeling van 20 procent sociaal, 40 procent middelduur en 40 procent duur.
Nieuw Legmeer transformeert in circa 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 deze herziene ontwikkelvisie zijn op 11 december 2024 het Stedenbouwkundig plan en de businesscase Nieuw Legmeer door de gemeenteraad vastgesteld.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit
Op 11 december 2024 zijn het Stedenbouwkundig plan en de businesscase Nieuw Legmeer door de gemeenteraad vastgesteld. Om uitvoering te kunnen geven aan het Stedenbouwkundig plan en kwalitatieve kaders te kunnen stellen voor initiatieven en bouwplannen, voortkomend uit de clusterontwikkelingen, en aan de herinrichting van de openbare ruimte is het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer opgesteld. Dit document gaat samen met het Stedenbouwkundig plan en de businesscase Nieuw Legmeer een toetsingskader vormen voor initiatieven, bouwplannen en voor de herinrichting openbare ruimte bij de transformatie van Legmeer, totdat de wijziging van het Omgevingsplan in werking is getreden. Om initiatieven voor Nieuw Legmeer op gepaste wijze aan te laten sluiten bij het Beeldkwaliteitplan en daarmee het kwaliteitsniveau te kunnen waarborgen, worden alle initiatieven beoordeeld door een Quality-team (Q-team). Het Q-team Nieuw

Legmeer heeft als taak de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en adviseert de welstand en het college.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Bij het niet vaststellen van het Beeldkwaliteitplan blijft het welstandsluwe karakter van Nieuw Legmeer bestaan, waarmee de beoogde ruimtelijke kwaliteit van Nieuw Legmeer in het geding komt.

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. Het is daarom van belang om omwonenden, bewoners en ondernemers en ook eigenaren goed te betrekken bij de plannen. Met de inspraak op het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer hebben stakeholders en Amstelveners kennis kunnen nemen van de ambitie van de gemeente Amstelveen met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvormen van de verschillende bouwplannen.
De inspraakperiode duurde 6 weken en heeft plaatsgevonden in het kader van de Awb. De beantwoording van de zienswijzen is vastgelegd in de Nota van beantwoording Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer. Naar aanleiding van alle binnengekomen reacties zijn op een aantal inhoudelijke punten wijzigingen aangebracht. Zie hiervoor de Nota van Beantwoording.

Kanttekeningen en risico's

Met de vaststelling van deze beleidsregel (dit Beeldkwaliteitplan) wordt bepaald dat de toetsing van bouwplannen (mede) aan de hand van de kaders van het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer zal plaatsvinden en dat de openbare ruimte conform wordt aangelegd. Na vaststelling treedt het Beeldkwaliteitplan in werking voor Legmeer en Nieuw Legmeer en wordt een nieuw toetsingskader toegevoegd aan het bestaande welstandsbeleid.

Financiën

De gemeenteraad heeft op 11 december 2024 onder andere de gemeentelijke businesscase Nieuw Legmeer vastgesteld. Hiermee is er inzicht in het financiële resultaat van de ontwikkeling. Dit Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer vormt samen met de businesscase en het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer een samenhangende onderlegger voor o.a. de grondexploitaties en het Omgevingsplan Nieuw Legmeer, maar heeft op zichzelf geen financiële inhoud. In verband met specifieke eisen die gelden voor de inrichting van de openbare ruimte van Nieuw Legmeer dient het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer als addendum bij de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) te worden bezien.

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt dat de uitwerking daarvan vorm krijgt in een inrichtingsplan. Eventuele veranderende eisen kunnen financiële consequenties hebben voor de business-case of voor beheerbudgetten. Of en in welke mate is op voorhand niet aan te geven maar zal blijken naar aanleiding van een raming op het inrichtingsplan. Via integrale besluitvorming (perspectiefnota) worden kredieten gevraagd aan de gemeenteraad waarbij ook de effecten op de structurele beheer budgetten inzichtelijk worden gemaakt.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer volgen de volgende stappen in het planproces:

Q2 2025 Vaststellen Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer (door B&W)

Q3 2025	Vrijgave ontwerp wijziging Omgevingsplan voor inspraak (door B&W)
Q3 2025	Inspraaktermijn ontwerp wijziging Omgevingsplan
Q1 2026	Vaststelling planMER
Q1 2026	Vaststelling Omgevingsplan Nieuw Legmeer

Het vaststellen van het Omgevingsplan gaat gepaard met vaststelling regels kostenverhaal en het Bodemenergieplan.

Evaluatie
N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten
In het Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer is ruimte opgenomen voor klimaatadaptie en duurzame energie/ondergrondse infrastructuur (waaronder collectieve Warmte Koude Opslag (WKO)). Omdat Nieuw Legmeer een transformatie op gebiedsniveau van een bestaand bedrijventerrein is, gelden er met betrekking tot duurzaamheid specifieke uitdagingen en zijn er ook kansen. Om die reden wordt nog een Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer opgesteld als aanvulling op de Leidraad Duurzaam Bouwen Amstelveen. De Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer kent een koppeling met het Beeldkwaliteitplan.

Bijlagen
1. Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer.
2. Nota van beantwoording Beeldkwaliteitplan Nieuw Legmeer.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

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