

RUIMTELIJK RAAMWERK DE SCHEG

Toelichting

(nadere uitwerking en verfijning van de vastgestelde Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder 2015)



(versie 30 december 2019)

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	4
1 Aanleiding en doel	10
2 Toelichting Ruimtelijk Raamwerk	12
2.1 Typologie De Scheg	12
2.2 Ruimtegebruik	12
2.3 Woningdichtheden	12
2.4 Ruimtelijke kwaliteit	13
2.5 Ruimtelijk concept	14
2.6 Programma	15
2.7 Financiële haalbaarheid	16
2.8 Maatschappelijke haalbaarheid	16
2.9 Uitgangspunten per discipline	16
3 Planning	21

Samenvatting

1. Doelstelling De Scheg

In de Ontwikkelvisie is de algemene doelstelling voor De Scheg geformuleerd: het realiseren van een onderscheidend woonmilieu met Amstelveense identiteit. Dit moet vorm krijgen door in te zetten op het maken van een robuust en toekomstbestendig raamwerk openbare ruimte. Voorliggend raamwerk heeft ten doel om naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden een aangepast kader ten opzichte van de in 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie (hierna: Ontwikkelvisie) vast te stellen. Dit kader vormt de concrete basis voor de nadere uitwerking van de diverse deelgebieden van De Scheg alsmede om voor het project De Scheg één integraal planologisch-juridisch regime in procedure te kunnen brengen.

Gelet op de beoogde looptijd van het project dient het Ruimtelijk Raamwerk de basis te vormen voor het kunnen opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan(nen). Daarnaast is het van belang dat dit raamwerk planflexibiliteit biedt maar daarnaast ook rechtszekerheid naar de omgeving. Tevens biedt dit raamwerk uitgangspunten voor het gemeentebestuur om nadere financiële afspraken te maken met diverse private en particuliere partijen.

2. Belangrijkste elementen Ruimtelijk Raamwerk

In de bijlage is het Ruimtelijk Raamwerk opgenomen.

Het Ruimtelijk Raamwerk geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van De Scheg en kenmerkt zich door een aantal elementen die de essentie van De Scheg weergeven en ook als zodanig nu worden vastgelegd:

- De hoofdontsluitingsweg met bijbehorende groen- en waterzone. De hoofdontsluiting van De Scheg is beoogd aan te sluiten op het bestaande Westwijk: aan de Weldam in het westen en aan de Hammarskjöldsingel in het oosten. Voor de hoofdroute die deze verbinding mogelijk moet maken zijn diverse opties en mogelijkheden denkbaar. In paragraaf 2.9 wordt nader ingegaan op de diverse ontsluitingsscenario's.
- Langs de bestaande polderwegen wordt De Scheg niet dichtgebouwd met rijwoningen, maar wordt de lintbebouwing opgevuld om zo de identiteit van deze wegen zo veel mogelijk te behouden. Deze bebouwing leent zich prima voor vrije kavels.
- Tussen de verschillende buurtwegen en watergangen ontstaan nader in te vullen woonvelden die te beschouwen zijn als buurtschappen waar een intiem woonmilieu kan ontstaan met hofjes, pleintjes en een eigen identiteit. Deze hofjes zijn ook goed op te nemen in een kleinschaliger bouwfaserings.
- De watergangen kennen een ontwerpend principe, zijn door het gehele plangebied verweven en sluiten aan op bestaande watergangen. Dit is mogelijk omdat De Scheg op het huidige polderpeil wordt aangelegd.
- De zuidgrens van De Scheg is door haar golvende vorm niet met een schaar uit te knippen. In de randzone zijn daardoor enkele percelen opgenomen die niet geheel voor woningbouw ontwikkeld kunnen worden. De overschietende ruimte wordt voor een aantal functies ingezet. Ten eerste vormt het een overgang tussen de woonwijk en de kasbebouwing (waarmee bij de uitwerking van de wijk rekening gehouden wordt), ten tweede is het bruikbaar als recreatieve zone waarin ook maatregelen tegen het vliegtuiggeluid inpasbaar zijn. Om enige mate van flexibiliteit te kunnen bieden wordt nog onderzocht of het mogelijk is incidenteel woningbouw binnen de 20 Ke-contour te realiseren, zodat dit de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het te ontwikkelen woongebied De Scheg ten goede kan komen.
- In De Scheg is ruimte gereserveerd voor het realiseren van een volwaardige basisschool met twintig lokalen, een gymlokaal en bijbehorende buitenruimte. De school is voorzien in het westelijk deel van De Scheg en dient zowel per fiets en te voet als met de auto goed bereikbaar te zijn.

3. Woningbouwprogramma

De Scheg wordt een bijzondere wijk, die anders is dan andere wijken in Amstelveen en krijgt ook een ander karakter dan Westwijk. Omdat De Scheg Amstelveens laatste uitbreidingswijk is, is hier ook ruimte voor en is het een belangrijk uitgangspunt om een woonmilieu met een andere kwaliteit te realiseren. Het Ruimtelijk Raamwerk geeft voldoende mogelijkheden om verschillende woonmilieus met verschillende sferen te ontwikkelen. Uitgangspunt is een ruim opgezette en groene wijk met grondgebonden woningen.

Conform Ontwikkelstrategie Scheg, Woonvisie en collegeprogramma wordt gebouwd voor de doorstroming op de woningmarkt. De belangrijkste gevolgtrekking hieruit is dat De Scheg met haar andersoortige woonmilieu een aanvulling moet zijn op de Amstelveense woningmarkt. In 2015 is er expliciet voor gekozen geen sociale woningen op te nemen, gezien de grote sociale voorraad. Gezien de extra woningen die in De Scheg mogelijk worden bovenop het aantal zoals benoemd in de eerder vastgestelde Ontwikkelvisie wordt overwogen mogelijk een beperkt aantal woningen in het sociale segment toe te voegen.

Dit college kiest ervoor een gemengde stad te willen zijn met gemengde buurten. In De Scheg zou een beperkt aantal sociale koopwoningen (maatschappelijk gebonden eigendom) of grondgebonden sociale woningen overwogen kunnen worden. Het college zet bij De Scheg met name in op:

- de bouw van voornamelijk eengezinswoningen. Naar deze woningen is veel vraag en de trek naar een eengezinswoning is een stap die veel gezinnen juist in Amstelveen willen maken. Appartementen worden daarom op enkele plekken als stedenbouwkundig accent voorzien in De Scheg;
- het bouwen voor het middeldure en vrije sector koopsegment, waarbij een deel tussen € 290.000,- en € 363.000,- als "middelduur" en een deel daarboven als "duur" wordt aangemerkt. Hierbij moeten Amstelveners worden verleid de stap vanuit het goedkopere huur- en koopsegment te maken, zodat deze segmenten op haar beurt beschikbaar komen voor de doorstroming vanuit het goedkopere segment, inclusief de sociale huursector.
NB: de conceptwoonagenda stelt nieuwe, hogere normen voor, bij het nader uitwerken van het woningbouwprogramma van De Scheg kan daarbij aansluiting worden gezocht indien de gemeenteraad tot vaststelling van de Woonagenda besluit.

Ook zal de wijk ruimte bieden aan huurwoningen in de vrije sector, waarbij de focus gelegd wordt op het middeldure huursegment.

Alle woningen dienen bij de uitwerking van De Scheg op een goede manier ingepast te worden in de stedenbouwkundige structuur. Uitgangspunt daarbij blijft dat de woningen bijdragen aan het andersoortige woonmilieu dat in De Scheg gewenst is.

Vrije sector huurwoningen met een huur van maximaal € 1.100,- per maand betekent voor veel mensen een tussenstap in hun wooncarrière, vooral voor nieuwkomers van buiten de gemeente of in een periode tussen twee koopwoningen in.

4. Speerpunten

Zoals ook beschreven is in de Ontwikkelstrategie, kent De Scheg een drietal speerpunten. Deze zijn in de Ontwikkelvisie uitgewerkt.

1. Vliegtuiggeluid

In 2009 heeft het Rijk De Scheg aangewezen als pilot-project hoe er om wordt gegaan met het vliegtuiggeluid nabij te realiseren woningbouw. Hierdoor werd het mogelijk in plangebied De Scheg woningbouw -waar in Amstelveen grote behoefte aan is- mogelijk te maken. De mogelijkheden van geluidadaptief bouwen zijn steeds verder toegenomen en zullen dan ook in De Scheg toegepast worden. Onderzocht is welke maatregelen concreet toepasbaar zijn in De Scheg. De volgende maatregelen komen in aanmerking:

- Het aanbrengen van optimale (geluids)isolatie op gebouwniveau.
- Het plaatsen van geluidwerende maatregelen (suskasten etc.) aan de woningen.
- De zuidelijke randzone van De Scheg inzetten voor recreatie en ecologie om een goed woonmilieu in deze zone te garanderen.
- Het niet aanleggen van grote wateroppervlakten en verharde oppervlakten in De Scheg (voornamelijk de zuidzijde).
- Rekening houden met de oriëntatie van gevels en dakvlakken met de geluidweerskaatsende functie.

2. Duurzaamheid

In de Ontwikkelvisie 2015 is vastgesteld dat bij de ontwikkeling van De Scheg gebruik gemaakt wordt van het instrument GPR Stedenbouw. Dit instrument richt zich op vijf duurzaamheidsthema's: energie, ruimtelijke inrichting, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Op al deze thema's kan gescoord worden op het gebied van energie en duurzaamheid.

Voor alle thema's uit de GPR is berekend wat de basisambitie is, oftewel de ambitie die nu, met de huidige stand van techniek reëel uitvoerbaar is en waarbij al meer gedaan wordt dan in de basis noodzakelijk is. Daarnaast is een eindambitie gesteld, dat betekent welke ambitie bereikbaar zou moeten kunnen zijn wanneer partijen zich maximaal inspannen en meegroeien met de technologische ontwikkelingen die zich de komende jaren waarschijnlijk zullen voordoen. Ten tijde van de Ontwikkelvisie 2015 werd op alle thema's een goede score gehaald die reëel en haalbaar is. Nadat het Ruimtelijk Raamwerk is vastgesteld zal GPR Stedenbouw de basis vormen voor het nader kunnen uitwerken van deelgebieden. Daarnaast dienen de woningen te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), dat vanaf 2020 de geldende norm is.

Bij de ontwikkeling van De Scheg wordt niet meer ingezet op een collectief warmtenet, dat wel als optie was opgenomen in de Ontwikkelstrategie. Per 1 januari jl. is de EPC-norm voor woningen gedaald van 0,6 naar 0,4. Per 2020 daalt de norm verder. Doordat de isolatie van woningen sterk verbetert, neemt hierdoor de vraag naar warmte steeds verder af. Een collectieve WKO-installatie is nog wel steeds een mogelijkheid voor levering van warmte en koude.

3. Particulier opdrachtgeverschap:

In tegenstelling tot de ambitie uit de Ontwikkelvisie om fors in te zetten op particulier opdrachtgeverschap richt het Ruimtelijk Raamwerk zich qua woonprogramma meer op het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt. Particulier Opdrachtgeverschap (PO) richt zich dan ook met name op de linten als J.C. van Hattumweg, Noorddammerweg en Meerlandenweg. De pure vorm van PO kent als definitie: "dat een particulier volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijk is voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van een woning." Er bestaat ook Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit betekent dat particulieren samen opdrachtgever zijn en risicodragers.

5. Financiële haalbaarheid

Op basis van het Ruimtelijk Raamwerk is een financiële haalbaarheidsberekening opgesteld. Omdat de gemeente niet zelf alle gronden aankoopt en vervolgens bouwrijp maakt en als bouwrijpe grond verkoopt, werkt de gemeente met een (nog vast te stellen) gemeentelijke grondexploitatie, waarin sprake is van het verhalen van kosten door middel van exploitatiebijdragen. Enkel voor het grondeigendom van de gemeente wordt voorzien in een verkoop van deze gronden. Deze haalbaarheidsberekening / gemeentelijke grondexploitatie laat op dit moment een verwacht positief resultaat zien (de voorziene opbrengsten zijn hoger dan de voorziene kosten). Ook zijn in de berekening, als zou een exploitatieplan worden vastgesteld, de opbrengsten hoger dan de kosten, waardoor volledig kostenverhaal mogelijk is. Op deze basis stelt de gemeente daarom dat het voorliggende Ruimtelijk Raamwerk op dit moment financieel haalbaar en uitvoerbaar is.

De haalbaarheidsberekening vormt het financieel kader voor de verdere uitwerking van de plannen en de vaststelling van een gemeentelijke grondexploitatie. De vaststelling van deze gemeentelijke grondexploitatie zal ten laatste bij de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden. Wanneer nog niet met alle grondeigenaren een anterieure ontwikkelovereenkomst is gesloten, en het kostenverhaal van het plan De Scheg daarom niet verzekerd is, is het wettelijk noodzakelijk om op dat moment ook een exploitatieplan voor het plan De Scheg vast te stellen.

6. Verdere strategie en fasering

6.1 Ruimtelijke procedure

De Scheg komt tot ontwikkeling op basis van één of meerdere bestemmingsplan(nen) met daarbij een onderscheid tussen een bestemmingsplan met directe bouwtitel voor de eerste fase en uitwerkingsverplichtingen voor andere delen van De Scheg. Op deze manier kan voor de eerste fase van de bouw relatief snel gestart worden met de voorbereidingen om het terrein bouwrijp te maken en de bouw van woningen te starten. Met behulp van uitwerkingsplannen kan per deelplan gefaseerd en flexibel delen van het gebied de komende jaren worden ontwikkeld. Dit biedt in principe de beste garantie dat ook de gehele Scheg tot ontwikkeling wordt gebracht en dat er ook een integraal concept gerealiseerd kan worden. Ook het kostenverhaal kan op deze manier goed voor de gehele Scheg gelden en uitgewerkt worden. Bijkomend argument is dat ook in het kader van de Schipholddiscussie duidelijk moet blijven dat Amstelveen De Scheg in zijn geheel wil ontwikkelen. Omdat De Scheg bij het Rijk is aangemeld als project in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (BuChw), kan er bovendien gebruik worden gemaakt van versoepelde regelgeving. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld voor 20 jaar in plaats van 10 jaar en dat nog geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de volgende fase moet blijken van welke "tools" uit de Chw gebruik wordt gemaakt.

6.2 Uitgangspunten voor de fasering

De fasering van De Scheg is zeer bepalend voor de wijze waarop De Scheg tot ontwikkeling komt. Er zijn ruimtelijke afhankelijkheden te benoemen die een vrije fasering beperken. De twee belangrijkste uitgangspunten voor de fasering worden in deze paragraaf benoemd.

Vooraf wordt benoemd dat er drie verschillende deelgebieden te onderscheiden zijn, welke altijd wel in samenhang staan tot elkaar:

- deelgebied West (tussen Legmeerdijk en Noorddammerweg)
- deelgebied Midden (tussen Noorddammerweg en Spoordijk)
- deelgebied Oost (tussen Spoordijk en Bovenkerkerweg).

Uitgangspunt 1: Verkeersontsluiting drie deelgebieden

De verkeersontsluiting van De Scheg is in het Ruimtelijk Raamwerk gekoppeld aan twee wegen in Westwijk: de Weldam in het westen en de Hammarskjöldsingel in het oosten.

Daarnaast biedt het Ruimtelijk Raamwerk de mogelijkheid om ook een extra ontsluiting op de Legmeerdijk te realiseren. Deze koppeling is noodzakelijk omwille van het zekerstellen van de bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied, de woningen en het bereiken van een goede en veilige doorstroming in De Scheg als ook, binnen de bestaande wijk Westwijk.

Omdat het niet de verwachting is dat vanaf de eerste fase de gehele hoofdontsluiting van De Scheg gerealiseerd is, is het reëel om aan te geven welke delen van De Scheg aan welk ontsluitingspunt gekoppeld moeten worden. Zowel de Weldam als de Hammarskjöldsingel hebben afzonderlijk namelijk niet de capaciteit om de volledige woonwijk te kunnen ontsluiten.

Doordat ten opzichte van de Ontwikkelvisie het plangebied is vergroot en dus ook deelgebied West is vergroot, is het van belang dat dit deelgebied West niet alleen via de Weldam in Westwijk Zuidwest ontsloten wordt maar ook op een andere wijze. Een ontsluiting op de Legmeerdijk biedt hiertoe mogelijkheden, zeker indien sprake is dat dit deelgebied West als eerste tot ontwikkeling wordt gebracht. Wanneer er woningen in het deelgebied Midden worden gerealiseerd dan is ook de aanleg van de oostelijke ontsluiting via de Hammarskjöldsingel noodzakelijk, welke ook of juist als ontsluiting voor deelgebied West kan dienen.

Woningen in het kleinere deelgebied Oost kunnen worden verbonden met het direct ten noorden van de J.C. van Hattumweg gelegen Westwijk Zuidoost. Dit is ook ingegeven uit het feit dat het niet wenselijk is fysiek een autoverbinding te maken over de nieuwe tramlijn.

Uitgangspunt 2: Bepalen Fase 1

De precieze fasering van De Scheg en de grootte van de fases worden niet in dit Ruimtelijk Raamwerk uitgewerkt. Dat kan ook niet gezien de organische totstandkoming van de wijk. Het is wel wenselijk om op het niveau van de drie deelgebieden West, Midden en Oost een fasering te maken en daarmee de hoofdrichting van de ontwikkeling te bepalen. Dit is nodig voor het maken van de verdere fasering qua bouw en aanleg en de financiële fasering.

Ruimtelijk gezien is het wenselijk in deelgebied West en/of deelgebied Oost te starten. In deelgebied West is de ontsluiting voor bewonersverkeer goed te realiseren vanaf de Weldam, die reeds geschikt is voor deze functie. In deelgebied West is er tevens de mogelijkheid een start te kunnen maken met voldoende bouwproductie van waaruit De Scheg voldoende "body" en een goed gezicht kan krijgen, zodat er bijvoorbeeld ook voldoende draagkracht ontstaat om al snel de daar gewenste basisschool te realiseren. Om het beoogde aantal woningen in dit deelgebied volledig te ontwikkelen dient tussentijds sprake te zijn van een adequate tweede ontsluiting. Dit kan zoals beoogd in de Ontwikkelvisie door de verlengde Hammarskjöldsingel al aan te leggen. Een andere mogelijkheid die in voorliggend Ruimtelijk Raamwerk wordt geboden is een aansluitpunt op de Legmeerdijk te realiseren. Volgtijdelijk is het financieel gezien daarom nodig in deelgebied West voldoende exploitatiebijdragen en garanties te realiseren, waarna met dat geld ook de voorinvesteringen voor het verlengen van de Hammarskjöldsingel ter hand kan worden genomen.

7. Vervolgstappen vanaf nu

Na het vaststellen van het Ruimtelijk Raamwerk in de raad van februari 2020 start de uitwerking van het bestemmingsplan(nen). Verwachting is dat het opstellen en in procedure hebben van dit bestemmingsplan / deze bestemmingsplannen ruim een jaar duurt voordat het door de gemeenteraad kan worden vastgesteld. Parallel aan het bestemmingsplan / de bestemmingsplannen zal, indien nodig en gewenst, een exploitatieplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Andere mogelijkheid is dat met behulp van de mogelijkheden uit de Crisis- en Herstelwet gebruik wordt gemaakt van het opstellen van specifieke bepalingen waarmee een exploitatieplan wordt uitgesteld tot een later moment.

In ieder geval is het uitgangspunt te trachten met een groot aantal grondeigenaren een anterieure overeenkomst te sluiten met vastlegging van het gemeentelijke kostenverhaal voor het plangebied De Scheg. Gebieden van grondeigenaren met wie een dergelijke anterieure overeenkomst is gesloten, kunnen in het globale bestemmingsplan al grotendeels een bestemming met directe bouwtitel krijgen, met inachtneming van de uitgangspunten voor de fasering. Op deze manier is het bouwrijp maken van de eerste fase van De Scheg wellicht mogelijk vanaf medio 2021.

1 Aanleiding en doel

Voor de woningbouwlocatie De Scheg is in september 2015 de Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder door de gemeenteraad –na inspraak en participatie- vastgesteld. Van deze visie maken een Ruimtelijk Kader en een Essentiekaart onderdeel uit.

vergroting plangebied

Deze Ontwikkelvisie ging uit van een plangebied waarbij de maximale begrenzing voor woonbebouwing was bepaald op de bebouwingslijn zoals die is opgenomen in het Luchthaven-indelingbesluit 2017. Bij besluit van 23 oktober 2017 is deze maximale begrenzing voor woningbouw van het plangebied in zuidelijke richting verschoven. Hierdoor is het plangebied voor woningbouw vergroot. Voorliggend Ruimtelijk Raamwerk –als nadere uitwerking van de Ontwikkelvisie 2015- houdt hier nu rekening mee.

De randvoorwaarden en uitgangspunten van de Ontwikkelvisie blijven in grote lijnen van kracht en gehandhaafd, met dien verstande dat de uitbreiding van het aantal woningen en de actuele woningmarkt aanleiding vormen om bij de extra woningen meer woningen in het middensegment te bouwen en om een beperkt aantal sociale (koop)woningen mogelijk te maken.

woningbouwprogramma

Het aantal extra woningen dat in De Scheg mogelijk wordt ten opzichte van het aantal in de eerder vastgestelde Ontwikkelvisie maakt het mogelijk om aanvullend op de eerder vastgestelde visie koop- en huurwoningen toe te voegen in het middensegment, in overeenstemming met het huidige beleid.

uitstraling

Ruimtelijk is het wenselijk om de bestaande lintbebouwing langs de J.C. van Hattumweg en de Noorddammerweg te respecteren en in de nieuwe ontwikkeling extra te benadrukken. Dit betekent concreet dat het voorstel is om direct langs deze linten in het Ruimtelijk Raamwerk en het programma rekening te houden met een zone voor vrije kavels. Deze percelen dienen als breedtekavels uitgegeven te worden. Dit ter voorkoming dat door het vergunningvrij bouwen de mogelijkheid ontstaat dat de lintbebouwing alsnog wordt volgebouwd.

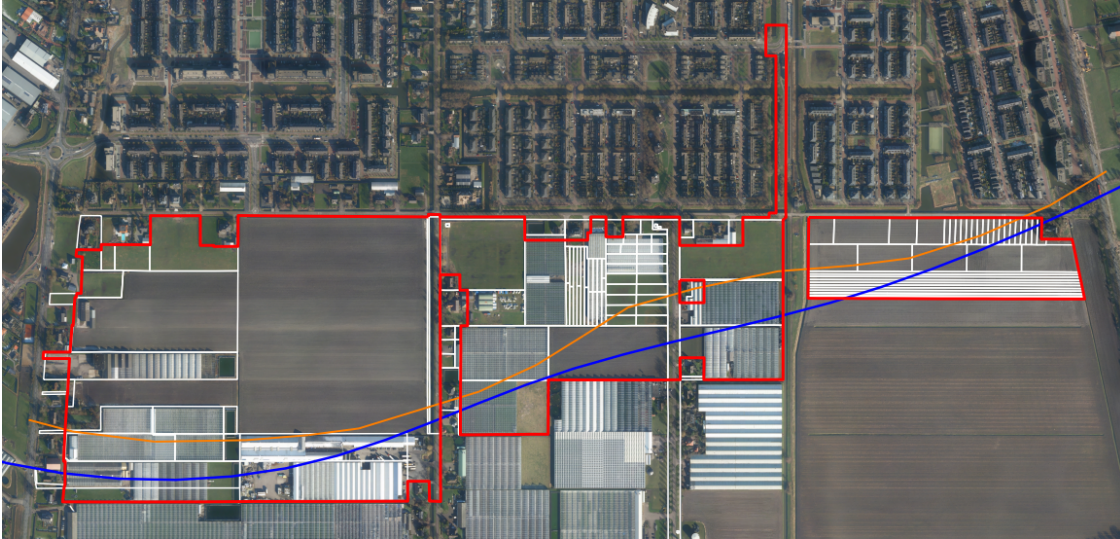
Achter de linten is het wenselijk om een gevarieerd woonmilieu te realiseren, waarbij sprake is van een afwisseling van middeldure huur- en koopwoningen en dure koopwoningen.

Daarbij is het ook van belang een duidelijk signaal af te geven wat het karakter van de nieuwe woonwijk De Scheg dient te zijn, als overgangsgebied naar het agrarisch landschap. Het aspect van woningdichtheden in relatie tot het ruimtegebruik en de percentages uitgeefbaar en openbaar gebied spelen daarbij een voorname rol. In de Ontwikkelvisie 2015 is uitgegaan van een woningdichtheid van ca. 25 woningen per hectare. Dit biedt voldoende mogelijkheden om van De Scheg een aantrekkelijk en leefbaar woonmilieu te realiseren. En waarbij er nog voldoende ruimte is voor openbaar gebied en de noodzakelijke voorzieningen die hierin een plek moeten krijgen.

Wijzigingen ten opzichte van de Ontwikkelvisie

Luchthavenindelingbesluit

Het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg heeft ten doel om een actualisatie te geven van de Ontwikkelvisie. Zo is na vaststelling van de Ontwikkelvisie de 20Ke-contour als gevolg van het aangepaste Luchthavenindelingbesluit in zuidelijke richting verschoven. Hierdoor is het projectgebied De Scheg vergroot waardoor dit gebied voor de gemeente meer mogelijkheden biedt om een kwalitatief en kwantitatief aantrekkelijk woonprogramma conform de woningbehoefte in Amstelveen mogelijk te maken.



Afbeelding 1 – ligging plangebied De Scheg tov oude en nieuwe LIB-contour

Om enige mate van flexibiliteit te kunnen bieden wordt nog onderzocht of het mogelijk is incidenteel woningbouw binnen de 20 Ke-contour te realiseren, zodat dit de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het te ontwikkelen woongebied De Scheg ten goede kan komen.

Vergunningvrij bouwen

In 2018 is vanuit de Rijksoverheid nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van vergunningvrij bouwen. Concreet betekent dit beleid dat er zonder planologisch-juridische procedure meer vrijheden geboden worden aan particulieren om aan- en bijbouwen te kunnen realiseren. Ook de ruimtelijke mogelijkheden zijn vergroot.

In de Ontwikkelvisie kon hier nog geen rekening mee worden gehouden. Voorliggend Ruimtelijk Raamwerk geeft prioriteit aan behoud en versterking van de bestaande lintbebouwing. Concreet betekent dit dat ook in de toekomst sprake kunnen zijn van een open lintbebouwingsstructuur voorgesteld wordt om zogenaamde breedtekavels langs deze linten te situeren, zodat dichtbouwen van deze linten met aan- en bijbouwen voorkomen wordt.

Woonprogramma

De wens van het gemeentebestuur is een woonprogramma te realiseren dat aansluit op de woningbehoefte in Amstelveen. De mogelijkheid om extra woningen te bouwen in De Scheg biedt ten opzichte van de eerder vastgestelde Ontwikkelvisie de mogelijkheid om meer koop- en huurwoningen in het middensegment te bouwen. Daarmee blijft het eerdere woonprogramma gehandhaafd en wordt het extra contingent woningen ingevuld met meer middeldure woningen.

Ter bevordering van het tempo waarin De Scheg gerealiseerd kan worden wordt het percentage van 30% voor het realiseren aantal PO-kavels losgelaten. PO-kavels kunnen worden gerealiseerd langs de bestaande linten J.C. van Hattumweg, Noordammerweg en Meerlandenweg.

2 Toelichting Ruimtelijk Raamwerk

Ten opzichte van de vastgestelde Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder zijn de volgende punten in voorliggend raamwerk gewijzigd dan wel aangepast:

- herformulering van de 20Ke-contour: ministerieel besluit Luchthavenindelingbesluit 2017, waardoor de plangrens in zuidelijke richting is uitgebreid en daardoor het plangebied is vergroot;
- nieuw Rijksbeleid ten aanzien van vergunningvrij bouwen: hierdoor is het mogelijk meer aan- en bijgebouwen op particuliere kavels te realiseren;
- heroverweging ten aanzien van de hoofdinfrastructuur: de oorspronkelijke buurtontsluitingsweg dwars door deelgebieden West en Midden als verbinding tussen aansluitpunt op de Weldam en de te verlengen Hammarskjöldsingel is om redenen van efficiëntie en doelmatig ruimtegebruik grotendeels verschoven tot in de 20Ke-contour;
- heroverweging van het te realiseren woonprogramma: ten opzichte van het percentage vrije sectorkavels (PO-kavels) heeft het gemeentebestuur in lijn van de lokale en regionale woningbehoefte gekozen voor een nuancering naar meer woningen in het middeldure segment, zowel in de huur- als koopsector.

Voor het overige zijn de ambities en uitgangspunten uit de Ontwikkelvisie nog steeds geldend en van kracht.

2.1 Typologie De Scheg

De Scheg is de laatste en meest zuidelijke uitleglocatie voor woningbouwontwikkeling in Amstelveen. In de Ontwikkelvisie 2015 is de ambitie bepaald dat sprake dient te zijn van een groenstedelijk woonmilieu. Dit dient vertaald te worden naar enerzijds de beoogde woningdichtheden en anderzijds gezien te worden als overgangszone naar het agrarisch buitengebied van de Noorder Legmeerpolder.

De Scheg zal zich als woonwijk –mede gelet op het grote aantal inbreidingslocaties in Amstelveen- voornamelijk richten op grondgebonden woningen. Dit sluit ook aan op de visie en ambitie om te focussen op gezinnen met kinderen en doorstromers op de woningmarkt. Daarnaast biedt het raamwerk ook ruimte voor het realiseren van appartementen op stedenbouwkundig markante punten om aan de vraag naar kleinere woningen in het middeldure segment invulling te geven.

2.2 Ruimtegebruik

Totaal oppervlak projectgebied De Scheg: ca. 60 ha./ 597.106 m²

Een robuuste groenzone bedoeld als natuurlijk overgangsgebied naar agrarisch buitengebied en in te richten als attractieve groen-/parkzone met speel- en recreatieve functies.

Door verlegging van de buurtontsluitingsweg tussen de meest zuidelijke woonbebouwing en deze groen-/parkzone ontstaat een eenzijdig bebouwde laan waaraan fronten van woningen zijn gesitueerd.

2.3 Woningdichtheden

In de Ontwikkelvisie is als uitgangspunt een woningdichtheid aangehouden van ca. 25 won./ha. zijnde een groenstedelijk woonmilieu. Hier is ook GPR Stedenbouw op toegepast, een instrument om een duurzame en toekomstbestendige woonwijk te ontwikkelen en realiseren. Wel vindt mogelijk herijking plaats op grond van voortschrijdende inzichten en wettelijke vereisten. Gemeente en private partijen trekken hierin gezamenlijk op.

2.4 Ruimtelijke kwaliteit

De vorm van woongebied De Scheg is bepaald door de begrenzing van de 20Ke-contour. Dit naar aanleiding van het Luchthavenindelingbesluit 2017.

De Scheg vormt een natuurlijke ruimtelijke en stedenbouwkundige afronding van Amstelveen-zuid en sluit aan op de bestaande woonwijk Westwijk.

De linten J.C. van Hattumweg, Noorddammerweg en Meerlandenweg vormen bestaande wegen. Langs deze wegen zijn enkele vrijliggende woonhuizen gelegen. Om de structuur van de lintbebouwing verder te versterken is gekozen om tussen de bestaande woningen nieuwe woningen op vrije kavels toe te voegen die passen binnen de filosofie en opzet van de losse woonbebouwing langs deze bestaande linten. Dit betekent concreet dat -mede gelet op de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen- gezocht is naar een stedenbouwkundig concept langs de linten in de vorm van zogenaamde breedtekavels. Hierdoor blijft de typering van losse woonbebouwing ook met de invulling van lege ruimtes tussen de bestaande woonbebouwing gewaarborgd.

De essentiekaart maakt onderdeel uit van de Ontwikkelvisie 2015. Met deze essentiekaart is een integraal ruimtelijk beeld geschetst waarbij uitgangspunten op hoofdlijnen zijn geformuleerd met betrekking tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit van De Scheg en de te onderscheiden deelgebieden. Hierbinnen kan sprake zijn van woonvelden die binnen het geheel van De Scheg enerzijds een eenheid vormen maar anderzijds een bepaalde typologie, verschijningsvorm en identiteit aanduiden.

Deelgebied West

Binnen deelgebied West, gelegen tussen Legmeerdijk, Van Hattumweg en Noorddammerweg, zijn vier woonvelden te onderscheiden met een eigen verschijningsvorm en identiteit. Het raamwerk geeft op structuurniveau aan dat sprake dient te zijn van een robuuste groen-, water- en ontsluitingsstructuur. Binnen de ontsluiting wordt een onderscheid gemaakt tussen buurt- en woonstraten en langzaamverkeersroutes. Deze routes worden zodanig binnen dit raamwerk opgezet dat sprake is van een diffuse structuur met het doel korte verbindingen te leggen tussen de verschillende woonvelden.

Dit deelgebied -waar ook de gemeente een beperkte grondpositie heeft- is voor een groot deel onder controle bij een consortium van drie ontwikkelende en bouwende partijen.

Daarnaast is in dit deelgebied ruimte gereserveerd om een basisschool met bijbehorende voorzieningen (gymzaal, buitenterrein, buitenschoolse opvang, parkeerplaatsen, kinderdagverblijf) te realiseren. Deze basisschool dient enerzijds voor de fietser en te voet veilig bereikbaar te zijn, anderzijds moet ook aandacht gegeven worden aan voldoende haal- en brengplekken (kiss & rideplekken).

Deelgebied Midden

Deelgebied Midden is te onderscheiden in plandeel A (westelijk deel tussen Noorddammerweg en Meerlandenweg) en plandeel B (oostelijk deel tussen Meerlandenweg en spoor Amstelveen-lijn). Ten aanzien van de ontsluiting van dit deelgebied dient sprake te zijn van een ontsluiting in westelijk richting, aansluitend op deelgebied West en een noordoostelijke richting, aansluitend op de te verlengen Hammarskjöldsingel.

Deelgebied Midden A is nog niet verder uitgekristalliseerd. Het raamwerk biedt de mogelijkheid om dit plandeel fasegewijs te ontwikkelen, waarbij ten zuiden van dit plangebied voorzien is in de voor het gehele plan De Scheg noodzakelijke infrastructuur. Daarnaast wordt dit plandeel begrenst door de 20Ke-contour.

Voor deelgebied Midden B is, mede door het feit dat in dit deelgebied sprake is van slechts 3 grond-eigenaren (waarvan één eigenaar een ontwikkelende partij is), het mogelijk om binnen afzienbare termijn woningen te kunnen realiseren. Voorwaarde is wel dat sprake dient te zijn van een adequate verkeersontsluiting in de vorm van de te verlengen Hammarskjöldsingel.

Deelgebied Oost

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een driehoekig te bebouwen gedeelte. Daarnaast biedt dit deelgebied een aantrekkelijke groen-/blauwe zone gelegen in de 20Ke-contour welke tevens geldt als natuurlijke overgang naar het open agrarisch landschap.

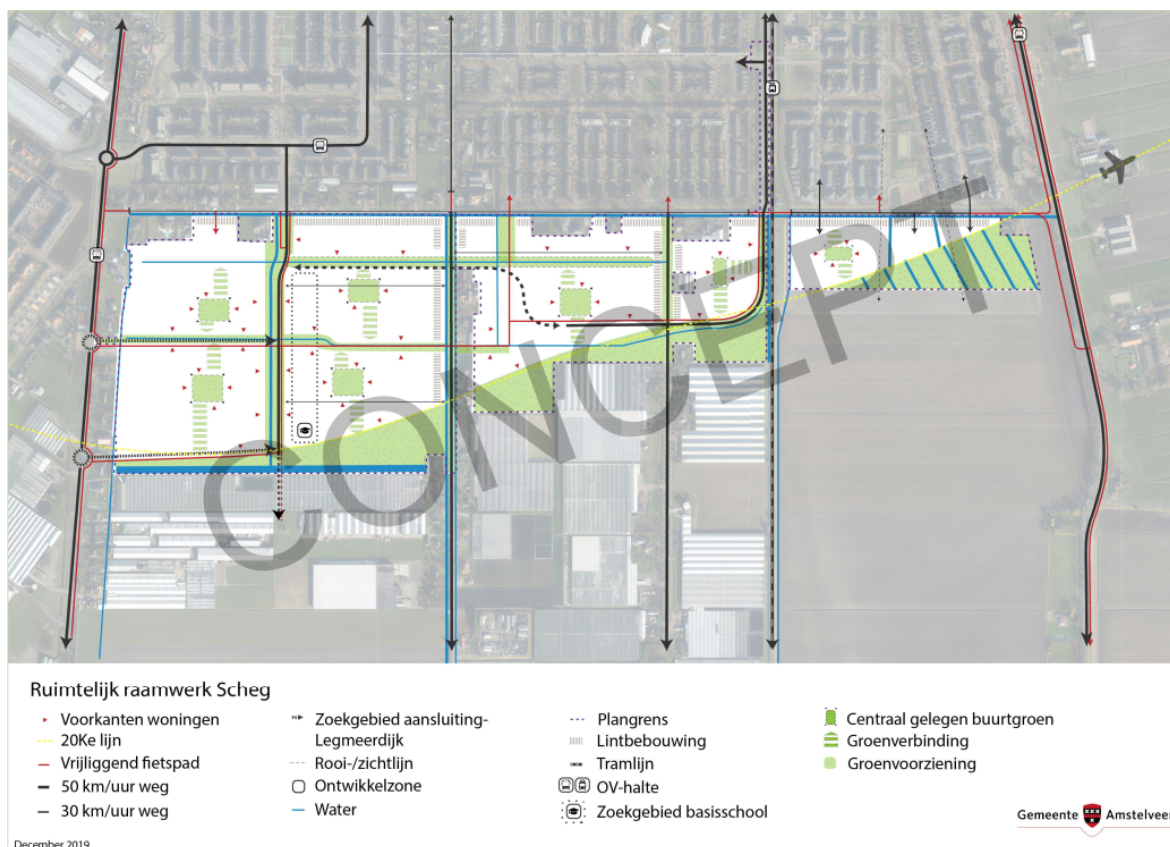
2.5 Ruimtelijk concept

Onderdeel van de vastgestelde Ontwikkelvisie 2015 is de Essentiekaart. Op deze Essentiekaart is de hoofdstructuur en hoofdopzet van het projectgebied De Scheg vormgegeven. Belangrijke dragers van dit concept zijn de groen-, water- en ontsluitingsstructuur.

Daarnaast is het Ruimtelijk Kader -onderdeel van de Ontwikkelvisie 2015- vastgesteld. Hierin zijn uitgangspunten geformuleerd om tot deelplangebiedsuitwerkingen te kunnen komen.

Aangezien er ten zuiden van de 20Ke-contour in principe niet zondermeer nieuwe geluid-gevoelige bestemmingen gerealiseerd mogen worden is één van de scenario's die nader uitgewerkt moeten worden om de hoofdontsluitingsweg die vooralsnog op zowel de Essentiekaart als het Ruimtelijk Kader dwars door de deelgebieden West en Midden waren gesitueerd te verleggen ten zuiden van de woningbouwontwikkellocatie De Scheg, in de 20Ke-contour. Drie mogelijke ontsluitingsscenario's worden in paragraaf 2.9 nader toegelicht. Voordeel om een ontsluitingsweg ten zuiden van de te ontwikkelen woningbouwlocatie De Scheg te realiseren is dat er sprake is van een aaneengesloten samenhangende nieuwe woonwijk zonder dat sprake is van een doorsnijding van een hoofdontsluitingsweg. Door deze buurtontsluiting in zuidelijke richting te verplaatsen biedt dit kansen en mogelijkheden om de deelgebieden West en Midden op een efficiëntere en kwalitatief aantrekkelijker manier vorm te geven en in te richten. Daarbij betekent niet dat efficiënter automatisch betekent dat er meer woningen in het projectgebied De Scheg wenselijk zijn: de in de Ontwikkelvisie aangehouden ambitie van een groenstedelijk woonmilieu met een woningdichtheid van ca. 25 won./ha. is nog steeds maatgevend en bepalend om de doelstelling van een kwalitatieve en aantrekkelijke nieuwe woonwijk voor Amstelveen te kunnen realiseren.

De ambitie van de gemeente Amstelveen is dan ook om de woningbouwlocatie De Scheg tot ontwikkeling te brengen geënt op de woningbehoefte en de woonwensen van de Amstelveense en regionale woningmarkt. Daarbij acht het gemeentebestuur een ruimtelijk vloeiende aanhechting van De Scheg op de bestaande woonwijk Westwijk essentieel, zeker gelet op de ruimtelijke en functionele relatie tussen Westwijk en De Scheg. Daarnaast hecht het gemeentebestuur grote waarde aan een kwalitatief goede groene aanhechting van het nieuwe woongebied op het agrarisch buitengebied van Amstelveen. Dit wordt voorgesteld door een robuuste kwalitatief hoogwaardige groene zone die ingericht wordt als buurtpark voor De Scheg en waar de toekomstige bewoners worden uitgenodigd dit park te gebruiken voor bewegen, ontmoeten, sporten en recreëren. Sociale cohesie gericht op ontmoeten en voor elkaar zorgen is een aspect dat het gemeentebestuur omarmt.



Abbeelding 2 – verbeelding concept Ruimtelijk Raamwerk De Scheg

2.6 Programma

In de Ontwikkelvisie is uitgegaan van een aanzienlijk percentage vrije kavels. Onderstaand is het programma waar tot nu toe rekening mee is gehouden.

woningbouwprogramma De Scheg										
	VS rij klein	VS rij groot	goedkope huur appartementen	middeldure huur	VS appartementen	VS 2^1 kap groot	VS vrijstaand klein	VS vrijstaand groot	VS vrijstaand waterwoningen	totaal
deelgebied West	156	141	27	182		134	45	29		714
deelgebied Midden	53	47		50		92	34	12		288
deelgebied Oost		22	11		26	25	17	1	22	124
totaal	209	210	38	232	26	251	96	42	22	1104

Wijziging programma

Door het aantal extra te realiseren woningen in aanvulling op de eerder vastgestelde Ontwikkelvisie wordt het mogelijk meer woningen te realiseren in het middensegment.

Daarnaast is zowel in de Ontwikkelvisie als in voorliggend Ruimtelijk Raamwerk rekening gehouden met een basisschool in deelgebied West. Deze beoogde locatie is in het raamwerk als zoekgebied aangeduid, mede afhankelijk van de nadere uitwerking met betrekking tot de ontsluitingsstructuur en de bereikbaarheid van deze onderwijsvoorziening. Deze basisschool fungeert niet alleen voor het plangebied De Scheg. Hierdoor dient sprake te zijn van een goede bereikbaarheid zowel voor het langzaam verkeer als de auto.

2.7 Financiële haalbaarheid

Op basis van het Ruimtelijk Raamwerk is een financiële haalbaarheidsberekening opgesteld. Omdat de gemeente niet zelf alle gronden aankoopt en vervolgens bouwrijp maakt en als bouwrijpe grond verkoopt, werkt de gemeente met een (nog vast te stellen) gemeentelijke grondexploitatie, waarin sprake is van het verhaal van kosten door middel van exploitatiebijdragen. Enkel voor het grondeigendom van de gemeente wordt voorzien in een verkoop van deze gronden.

Ten opzichte van de vastgestelde Ontwikkelvisie zijn wat betreft de financiële haalbaarheid de volgende aanpassingen verricht:

In "positieve" zin:

- Vergroting van het plangebied
- Optimaliseren van de ontsluitingsweg

In "negatieve" zin:

- Wijziging van het woonprogramma: minder woningen in het dure segment en meer woningen in het midden segment

Deze haalbaarheidsberekening / gemeentelijke grondexploitatie laat op dit moment een verwacht positief resultaat zien (de voorziene opbrengsten zijn hoger dan de voorziene kosten). Ook zijn in de berekening, als zou een exploitatieplan worden vastgesteld, de opbrengsten hoger dan de kosten, waardoor volledig kostenverhaal mogelijk is. Op deze basis stelt de gemeente daarom dat het voorliggende Ruimtelijk Raamwerk op dit moment financieel haalbaar en uitvoerbaar is.

De haalbaarheidsberekening vormt het financieel kader voor de verdere uitwerking van de plannen en de vaststelling van een gemeentelijke grondexploitatie. Deze vaststelling van een gemeentelijke grondexploitatie zal ten laatste bij de vaststelling van een bestemmingsplan zijn. Wanneer nog niet met alle grondeigenaren een anterieure ontwikkelovereenkomst is gesloten, en het kostenverhaal van het plan De Scheg daarom niet verzekerd is, is het wettelijk noodzakelijk om op dat moment ook een exploitatieplan voor het plan De Scheg vast te stellen.

2.8 Maatschappelijke haalbaarheid

De Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad als kader voor verdere deelgebieduitwerkingen. Hieraan voorafgaand heeft deze conceptvisie ter inzage gelegen. Op deze conceptvisie heeft het gemeentebestuur inspraakreacties ontvangen. Deze zijn gebundeld en in de vorm van een Nota van Beantwoording Inspraakreacties aangehecht aan het besluitvormingsproces van de Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder.

Voorliggend Ruimtelijk Raamwerk De Scheg moet gezien worden als een nadere uitwerking en nuancering van de door de gemeenteraad in 2015 vastgestelde Ontwikkelvisie. De hoofduitgangspunten en principes uit deze visie blijven gehandhaafd en in stand. En vormen de basis voor verdere deelgebiedsuitwerkingen.

Publicatie van het Ruimtelijk Raamwerk vindt plaats nadat de gemeenteraad over dit raamwerk besloten heeft.

2.9 Uitgangspunten per discipline

Beschrijving visie op plangebied vanuit discipline, puntsgewijs eindigend in de uitgangspunten:

1. Programma

Voornamelijk gericht op grondgebonden woningen, met op enkele plaatsen ruimtelijke accenten in de vorm van gestapelde woningbouw. Daarbij wordt ingezet op de bevordering van doorstroming op de woningmarkt, door aandacht te besteden aan het midden segment.

Voorzieningen

Basisschool met aanvullende maatschappelijke voorzieningen: naschoolse opvang, kinderdagverblijf, gymzaal, buitenruimten, parkeerplaatsen.

2. *Stedenbouw*

Onderscheid in diversiteit van woonvelden. Later op te nemen in het beeldkwaliteitplan. Principe van de essentiekaart blijft hoofdzakelijk in stand evenals het in de Ontwikkelvisie opgenomen principe van GPR Stedenbouw en het daaruit te destilleren type woonmilieu, zijnde groenstedelijk en de beoogde woningdichtheden.

3. *Landschap, groen en spelen*

De Scheg dient een groene uitstraling te krijgen met een onderscheid in een duidelijk robuuste groenstructuur als verbindende schakel tussen de diverse te onderscheiden woonbuurten. Binnen deze woonbuurten opnemen van voldoende groen- en veilige speelplekken. Aandacht daarbij is sociale veiligheid en controle.

Robuuste groene randzone welke in combinatie met water geschikt is als stedelijk uitloopgebied: recreatie, sport, spel, ruig speelterrein, wandelroute, etc.

4. *Mobiliteit, ontsluiting, verkeer & parkeren*

Mobiliteitsprofiel De Scheg

In de Mobiliteitsvisie staat aangegeven dat voor elke nieuwe (grote) ruimtelijke ontwikkeling een Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE) opgesteld gaat worden om mobiliteit vroegtijdig en integraal in de gebiedsontwikkeling mee te nemen. Dit sluit aan op ontwikkelingen in de MRA/VRA. Vooruitlopend op het MPvE kunnen er in deze fase wel alvast wat algemene hoofdlijnen meegegeven worden:

- Conform de Mobiliteitsvisie ligt de inzet op onder andere (het faciliteren van) duurzame, actieve en ruimtebesparende mobiliteit, het koppelen van modaliteiten en het tegengaan van (ongewenst) doorgaand verkeer door Amstelveen.
- De Scheg zal een wijk worden waar geen openbaar vervoer doorheen rijdt, maar waar wel in directe nabijheid 3 belangrijke OV-haltes aanwezig zijn: R-net haltes Nieuw Oosteinde en Weldam ten noordwesten van de wijk en de Amsteltram-halte Westwijk ten noordoosten van de wijk. Belangrijk is om deze haltes (1) goed en logisch te kunnen bereiken vanuit de wijk (zowel lopend als per fiets) en (2) comfortabel te maken en er voldoende en veilige stallingsmogelijkheden te hebben voor de fiets. Halte Weldam is nu nog een kleine halte zonder goede stallingsmogelijkheden voor de fiets en halte Nieuw Oosteinde staat na de recente vergroting van de capaciteit gelijk goed vol. Deze faciliteiten moeten vanaf het begin van de ontwikkeling geregeld zijn.
- De fiets speelt een steeds belangrijker rol in het Amstelveense mobiliteitssysteem. Veel belangrijke locaties liggen op (elektrische) fietsafstand. Van belang is dat vanuit de wijk vanaf het begin van de ontwikkeling snel en duidelijk aangesloten wordt op de belangrijkste (regionale) fietsroutes.
- De auto zal in De Scheg een rol gaan spelen, aangezien veel woningen grondgebonden zijn. Van belang is dat er, in het kader van duurzaamheid, voldoende laadplekken voor elektrische auto's beschikbaar zijn. Dit kan zeker bij de vrije ontwikkelaars als eis meegenomen worden en de gemeente kan ook al zelf laadinfrastructuur (laadpleinen) realiseren. Daarnaast moet er ruimte zijn voor deelconcepten.
- Ongewenst doorgaand verkeer door Amstelveen (bijvoorbeeld om de A9 te bereiken of door te rijden naar Amsterdam) moet voorkomen worden. Vanuit de Scheg is het daarom gewenst dat het verkeer niet dwars door Amstelveen rijdt (in dit geval om te beginnen Westwijk), maar vooral de Legmeerdijk en Bovenkerkerweg pakt.

Hoofdprincipes en keuzes ten aanzien van de hoofdontsluiting De Scheg

Voor de ontwikkeling van Deelgebied West is het noodzakelijk om twee ontsluitingen naar de hoofdinfrastructuur te hebben. Deze ontsluiting vindt plaats via de Weldam en via Deelgebied Midden naar de door te trekken Hammarskjöldsingel. Een mogelijk alternatief voor deze tweede ontsluiting is een extra aansluit- en ontsluitingspunt te realiseren op de Legmeerdijk. Hier dient zorgvuldig mee te worden omgegaan ter voorkoming van sluipverkeer.

Een zuidelijke randweg in de 20 Ke-contour is mogelijk waarbij nadrukkelijk het aspect van duurzaam veilig en een verkeersveilige woonomgeving de boventoon dient te voeren.

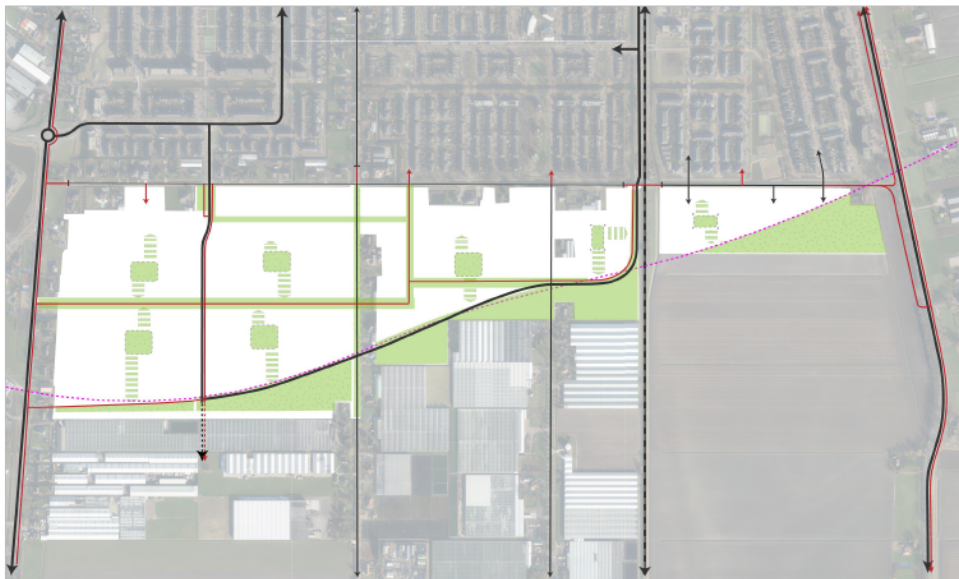
Onderstaand drie scenario's voor de ontsluiting van De Scheg:



*Scenario 1: 2 aansluitpunten deelgebied West: Weldam en verlengde Hammarskjöldsingel
Rekening houdend met ontsluiting sportvelden ten zuiden van De Scheg*



*Scenario 2: 2 aansluitpunten deelgebied West: Weldam en Legmeerdijk zuid
Verlengde Hammarskjöldsingel
Rekening houdend met ontsluiting sportvelden ten zuiden van De Scheg*



*Scenario 3: 2 aansluitpunten deelgebied West: Weldam en zuidelijke Hammarskjöldsingel
Rekening houdend met ontsluiting sportvelden ten zuiden van De Scheg*

In de verdere deelplanuitwerkingen worden deze drie mogelijke scenario's verder uitgewerkt.

5. *Waterstructuur en watersysteem*

Het huidige plangebied wordt gekenmerkt door een patroon van waterlopen en greppels. In De Scheg wordt een robuuste waterstructuur opgenomen dat naast een noodzakelijk waterbergend vermogen ook kwaliteit biedt voor een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving. In combinatie met natuurvriendelijke oevers biedt dit ook mogelijkheden voor biodiversiteit.

6. *Energie, duurzaamheid en circulariteit*

Naast wettelijke eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid (gasloos bouwen, BENG, etc.) dient bij de ontwikkeling van De Scheg ook aandacht te worden besteed aan circulair bouwen.

7. *Klimaatadaptatie*

Minder verharding, meer groen. Ook in privétuinen stimuleren van de aanleg van een groene tuin ter voorkoming van hittestress (rainproof tuinontwerp).

8. *Milieu*

Onderdeel van de nog op te stellen bestemmingsplannen vormen de diverse onderzoeken naar bodem, geluid, waterhuishouding, stikstof, etc. Gelet op de ligging van De Scheg tegen de 20Ke-contour aan ook nadrukkelijk aandacht voor geluidadaptief bouwen.

9. *RO-procedure(s)*

Nadat het raamwerk door de gemeenteraad als ruimtelijk kader is vastgesteld waarin de hoofdprincipes ten aanzien van groen, water en infrastructuur zijn vastgelegd kan gestart worden met de voorontwerpbestemmingsplannen. Hiertoe zal een afweging worden gemaakt met een voorstel te starten met de eerste bouwphase in deelgebieden West en Oost. Dit betekent dat het denkbaar is dat voor deelgebieden West en Oost deels dan wel als geheel een woonbestemming met directe bouwtitel op te nemen. Nadeel hiervan is wel dat geen sprake meer is van planflexibiliteit.

10. *Juridisch privaaf (incl. grondeigendommen)*

Met enkele grotere grondgebiedseigenaren worden voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedures anterieure afspraken gemaakt en anterieure overeenkomsten gesloten. Ook dienen voor overige investeringen binnen en ten behoeve van het totale plangebied De Scheg nadere afspraken gemaakt te worden, onder andere in de vorm van garantstellingen. Dit ter voorkoming dat bij het niet of later ontwikkelen van de andere deelgebieden van De Scheg de gemeente met ongedekte en niet verhaalbare investeringen blijft zitten.

11. *Civieltechnisch*

Enkele private partijen hebben aangegeven nadrukkelijk de voorkeur te hebben voor zelfrealisatie. Hierover worden concrete procesafspraken gemaakt, zodat geborgd wordt dat de gemeente na realisatie van delen van De Scheg het openbaar gebied op een goede en transparante wijze conform de uitgangspunten van de LIOR overgedragen krijgt. Ook zal sprake zijn van het doorleggen van de aanbestedingsverantwoordelijkheden.

12. *Communicatie*

Bij de totstandkoming van de Ontwikkelvisie 2015 heeft participatie plaatsgevonden met de omgeving. Aangezien voorliggend ruimtelijk raamwerk een nadere uitwerking, verfijning en nuancering is van deze visie wordt niet gekozen om over dit ruimtelijk raamwerk opnieuw te participeren.

Wel zal via de gebruikelijke communicatiekanalen (persbericht, projectwebsite, etc.) melding van de besluitvorming worden gemaakt.

De voorontwerpbestemmingsplannen die na vaststelling van voorliggend raamwerk worden opgesteld bieden nog ruim voldoende gelegenheid voor participatie, inspraak en communicatie met de directe omgeving.

13. *Beeldkwaliteit*

Om tempo te kunnen maken met het kunnen starten van de planologisch-juridische procedure(s) is het wenselijk dat het beeldkwaliteitplan niet als bijlage bij dit ruimtelijk raamwerk wordt gevoegd maar dat dit document onderdeel uitmaakt van de op te stellen voorontwerpbestemmingsplannen.

Wel zullen enkele hoofdprincipes wat betreft ruimtelijke kwaliteitskenmerken en -eisen in het raamwerk opgenomen worden, zoals de continuering van de losse lintbebouwing langs de J.C. van Hattumweg, de Noorddammerweg en de Meerlandenweg. En dat sprake dient te zijn van een groene overgangszone tussen de meest zuidelijke woonbebouwing van Amstelveen en het agrarisch buitengebied.

3 Planning

Het project De Scheg is in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet aangemerkt als een plan met verbrede reikwijdte. Onlangs heeft het Rijk voor een groot aantal projecten waaronder ook De Scheg het besluit genomen dat sprake dient te zijn van een vastgesteld bestemmingsplan voor 31 december 2024. Onder de voorwaarde dat er voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet –naar verwachting 1 januari 2021- een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet zijn gelegd.

Het Ruimtelijk Raamwerk is het hoofddocument dat door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld als uitwerking en actualisatie van de reeds vastgestelde Ontwikkelingsvisie De Scheg Noorder Legmeerpolder in 2015.

Onderdelen van het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg zijn:

- 1 kaartbeeld van het Ruimtelijk Raamwerk;
- 2 toelichting Ruimtelijk Raamwerk.

Globale planning na vaststelling Ruimtelijk Raamwerk

Nadat de gemeenteraad het Ruimtelijk Raamwerk bestaande uit de diverse onderdelen heeft vastgesteld vormt dit de basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerkingen van de diverse deelgebieden.

Per deelgebied wordt dit stedenbouwkundig plan getoetst aan de eisen en randvoorwaarden zoals die in het Ruimtelijk Raamwerk zijn geformuleerd. Dan pas kan een stedenbouwkundig plan worden goedgekeurd. Verwachting is dat dit in het eerste kwartaal van 2020 kan plaatsvinden.

Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Daarnaast zal ook het plan onderworpen worden aan de toetsing met betrekking tot GPR Stedenbouw. Hierover worden met private partijen nadere afspraken gemaakt.

Gekoerst wordt op ter inzage legging van (een) voorontwerpbestemmingsplan(nen) voor één of meerdere deelgebieden in de eerste helft van 2020. Daarbij kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de mate van gedetailleerdheid van het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende uitgangpunten en beeldkwaliteitseisen, dat voor een deel de bestemming “woondoeleinden” wordt opgesteld met een directe bouwtitel. Dit biedt bij het onherroepelijk zijn van het betreffende bestemmingsplan direct de mogelijkheid tot het door initiatiefnemers kunnen aanvragen van een omgevingsvergunning op basis van een concreet bouwplan. Daarnaast is het wenselijk gelet op de looptijd van het project dat sprake dient te zijn van enige mate van flexibiliteit in stedenbouwkundige uitwerking en programma. Dit betekent dat een deel van het bestemmingsplan zou kunnen worden voorzien van een globaal karakter met uitwerkingsbevoegdheden. Om van deze uitwerkingsbevoegdheden gebruik te kunnen maken dienen in het globale bestemmingsplan uitwerkingsregels te worden opgenomen.