

Concept leidraad duurzaam bouwen Nieuw Legmeer

*Stapsgewijs naar een toekomstbestendige wijk
midden in de Randstad*





Inhoud

<u>1.</u>	Aanleiding	3
<u>2.</u>	Kernboodschap en kaders	4
<u>3.</u>	Doelstellingen leidraad	5
<u>4.</u>	Integraal afwegingskader	6
	A. Energietransitie: energieneutraal	6
	B. Circulaire economie	8
	C. Klimaatadaptief	9
	D. Groen en ecologie: natuurinclusief	11



1. Aanleiding

Het huidige bedrijventerrein is gebouwd in de 70- en 80- ger jaren en ligt nu midden in de gemeente, omgeven door woonwijken. Veel van de bebouwing is inmiddels verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen van werkplekken en duurzaamheid.

Landelijk en ook binnen onze gemeente is er een grote behoefte aan woningen, die starters en jonge gezinnen kansen biedt om in de gemeente te blijven en voor ouderen om een comfortabel appartement te betrekken. Legmeer is de enige locatie binnen de bebouwde kom waar grootschalige woningbouw mogelijk is. Het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) legt voor dit gebied geen belemmeringen op om woningen toe te voegen. In mei 2020 is de ontwikkelvisie Legmeer Amstelveen door de gemeenteraad vastgesteld.

Het bedrijventerrein is eigendom van een groot aantal partijen, ieder met zijn eigen toekomstplan en visie op het gebied. Alleen samen en met medewerking van de huidige eigenaren kunnen we geleidelijk verder bouwen aan een unieke toekomstbestendige wijk midden in de Randstad.



2. Kernboodschap en kaders

De werktitel van de nieuwe wijk is “Nieuw Legmeer”. Een nieuwe moderne Amstelveense woon-werkwijk, geschikt voor jong en oud. De dagelijkse voorzieningen, openbaar vervoer, zorg en recreatie zijn op loopafstand. Nieuw Legmeer heeft de ambitie om dé energieneutrale wijk van Amstelveen te worden met oog voor het veranderende klimaat en de circulaire economie. Hiermee komt er stapsgewijs een unieke toekomstbestendige wijk midden in de Randstad.

De gemeente hanteert ten aanzien van duurzaamheid de volgende harde en zachte doelen:

1. De gemeentelijke organisatie is in 2030 fossiel onafhankelijk en werkt CO₂ uitstootvrij
2. In 2040 wil het bestuur van de stad onafhankelijk van fossiele brandstoffen functioneren. Dan is alle energie die we in Amstelveen gebruiken afkomstig van hernieuwbare energiebronnen. Dit heeft betrekking op vervoer, energiegebruik in woningen en gebouwen en door bedrijven en instellingen.
3. Kantoren moeten uiterlijk in 2023 aan label C voldoen en de Wet milieubeheer verplicht bedrijven om energiemaatregelen te treffen, die zich binnen 5 jaar terugverdienen.
4. In 2050 zal heel Amstelveen klimaatrobust ingericht zijn
 - Onderdelen wateroverlast, droogte, hitte en waterveiligheid
5. We willen ervaring opdoen met circulair bouwen.
6. We willen ervaring en kennis opdoen met bedrijven en instellingen middels pilots en samenwerking.

Duurzaam Amstelveen Pleck 3.0 (nov 2021), Transitievisie Warmte Amstelveen en actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen 2021-2026 (beiden dec. 2020), Mobiliteitsvisie Amstelveen (feb 2020), Visie en uitvoeringsagenda Ondergrond Amstelveen (mrt 2020) en Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen (nov 2021) zijn belangrijke kaders. Zij ondersteunen de bovengenoemde doelstellingen. De uitgangspunten die leiden tot een integraal afwegingskader, zijn een samenvatting van de kaders.

Normaal gesproken staan in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) de uitgangspunten voor het ontwerp, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte beschreven. We hebben hier echter te maken met de transformatie van het bestaande bedrijventerrein naar een toekomstbestendige woon-werkwijk. Dit vraagt een specifieke aanpak: de leidraad duurzaam bouwen. Buiten deze aanpak blijven de LIOR regels in stand.



3. Doelstellingen leidraad

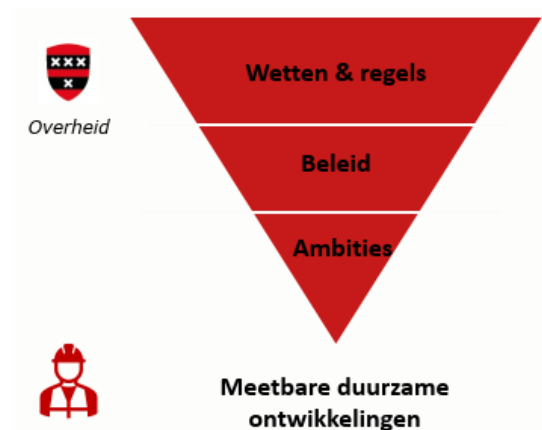
- De transformatie van Legmeer draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente op het gebied van de circulaire economie, de energietransitie en klimaatadaptatie;
- Invulling geven aan de ambitie van de ontwikkelvisie, om dé energieneutrale wijk van Amstelveen te worden met oog voor het veranderende klimaat en de circulaire economie;
- Eenduidige afstemming tussen de verschillende (actie)plannen binnen de gemeente om invulling te geven aan een toekomstbestendige wijk;
- Het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming te betrekken en, indien nodig, maatregelen te treffen om eventuele effecten op de omgeving te verminderen en/of te compenseren;
- De transformatie van het bedrijventerrein is geen opzichzelfstaande ontwikkeling en kent een nauwe samenhang met het bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ). Om hierin de nodige synergie te krijgen, zal zoveel mogelijk de daar geldende leidraad worden overgenomen. Daarbij rekening houdend met de variatie in functies en gebouwen.



4. Een integraal afwegingskader

Onderstaand de uitwerking van de verschillende thema's volgens de PLECK methodiek, om te komen tot een integraal en toekomstbestendig afwegingskader:

- A. Energietransitie
- B. Circulaire economie
- C. Klimaatadaptief
- D. Groen en ecologie



A. Energietransitie: energieneutraal

1. Bij nieuwbouw op Legmeer streeft Amstelveen naar volledige energieneutrale gebouwen, waarbij energie-uitwisseling tussen functies of met de omgeving kan worden ingezet. Hierbij valt te denken aan verschillende opties:
 - Het dakoppervlak zal naar verwachting onvoldoende zijn om Legmeer energieneutraal (of beter nul-op-de-meter) te krijgen. Daarvoor wordt integratie van PV-cellen in gevels of raampartijen gestimuleerd, tijdens de uitwerking van het ontwerp. (nog op te nemen)
 - Voor duurzame warmte kan gekeken worden naar een grote waterleiding die langs de noordzijde van het gebied loopt; hier kan in potentie veel warmte worden gewonnen.
 - Dit kan samen met een WKO en/of warmtepompen ingezet worden om de gebouwen te verwarmen en voor warm tapwater.
 - WKO Ondiepe ondergrond:
 - Uit de kanskaarten van de provincie Noord-Holland blijkt dat binnen het gehele plangebied een voldoende ontwikkeld doorlatend pakket aanwezig is dat geschikt lijkt voor de toepassing van warmte-koude opslag.
 - Hoewel de ondiepe ondergrond in het plangebied geschikt is voor warmte-koude opslag, kunnen de voorwaarden ten aanzien van het zoet-zout grensvlak de capaciteit van het systeem beperken.
 - WKO Diepe ondergrond (> 10 meter):
 - Op basis van de kanskaarten van de provincie Noord-Holland is het gehele plangebied geschikt voor het toepassen van WKO in de diepe ondergrond.
 - WKO Zeer diepe ondergrond (> 500 meter):
 - Het lijkt erop dat de temperaturen in de zeer diepe ondergrond onvoldoende hoog zijn om voldoende capaciteit te genereren. De resultaten uit het SCAN-onderzoek zullen hier meer duidelijkheid over geven.



7 Concept leidraad duurzaam bouwen Nieuw Legmeer

2. Een goede ondergrondse ruimtelijke ordening is noodzakelijk. Legmeer heeft als hotspot een optimale ingerichte en gezonde ondergrond. De bodem kan functies dragen, regenwater ondergronds bergen en er is voldoende chemische kwaliteit.
3. Nieuwe gebouwen krijgen geen aardgasaansluiting, bij transformatie van gebouwen verdwijnt de aardgasaansluiting.
4. Energiemanagement en -opslag worden ingezet om onnodige verzwaring van energie-infrastructuur te voorkomen. Onder andere de waterketen, ondergrond (bodemenergie) en mobiliteit kunnen hierin een belangrijke rol hebben.



B. Circulaire economie

1. Om een circulaire ontwikkeling van Legmeer mogelijk te maken is een verkennend onderzoek nodig naar de materiaalstromen die vrijkomen.
2. Eigenaren van gebouwen binnen het bedrijventerrein kunnen gebruik maken van de subsidieregeling circulair ontmantelen gebouwen (apr 2021).
 - Het doel van de regeling is om eigenaren van gebouwen op bedrijventerrein Legmeer te ondersteunen bij het circulair ontmantelen van het gebouw door een subsidie aan te bieden voor een materiaal inventarisatie.
 - De regeling is uitsluitend van toepassing op de verstrekking van subsidies aan eigenaren van gebouwen in Legmeer, die een intentieverklaring met de gemeente hebben afgesloten over herontwikkeling van de locatie.
 - De subsidie bedraagt 100% van de netto kosten (zonder BTW) van de inventarisatie circulaire materialen tot een maximum van € 2.000,= per inventarisatie per gebouw.
 - Deze regeling is op 20 april 2021 in werking getreden en eindigt op 31 december 2022.
3. Voor bestaande gebouwen die gerenoveerd of gesloopt worden, geldt dat hierbij ten minste 50% van het vrijkomende sloopmateriaal hergebruikt moet worden.
4. De nieuwe gebouwen in het gebied krijgen verplicht een materialenpaspoort, waarin per gebouw is opgenomen welke én hoeveel materialen zijn toegepast.
5. Nieuwbouw wordt zo uitgevoerd dat bij toekomstige transformatie of sloop zo min mogelijk grondstoffen verloren gaan en vrijkomende materialen op een hoogwaardige manier hergebruikt kunnen worden (losmaakbaarheidsindex minimaal 0,4).
6. Er zal een materiaaldepot worden ingericht waar vrijkomende materialen vanuit sloopprojecten worden opgeslagen. Aannemers kunnen deze materialen gebruiken bij de bouw van gebouwen of openbare ruimte.
7. Materialen die vrijkomen kunnen zowel binnen Legmeer zelf als bij de ontwikkeling van BTAZ toegepast worden, of kunnen op andere plekken in de regio toegepast worden.
8. De herkomst van materialen in een gebouw bestaat voor minimaal 30% uit non-virgin of bio-based materialen.
9. Materialen die ongeschikt zijn voor hoogwaardig hergebruik, worden zo veel als mogelijk laagwaardig hergebruikt.
10. Bij de toepassing van beton wordt het materiaal over een hemelsbrede afstand van niet meer dan 100 km vanaf het terrein aangevoerd.



C. Klimaatadaptatief

1. De buitenruimte wordt klimaatadaptief ingericht waarbij gewerkt wordt volgens het principe water vasthouden, water bergen en daarna pas gescheiden afvoeren.
2. Het hemelwater binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de ondergrond.
3. Indien bovengrondse afvoer niet mogelijk is, wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd naar het bestaande of nieuw aan te leggen oppervlaktewater binnen het plangebied.
4. Bedrijven en bewoners worden gestimuleerd zoveel mogelijk eigen dak- en hemelwater vast te houden, te bergen en in laatste instantie af te voeren naar het open water of de nieuwe hemelwaterriolering.
5. Groene daken en gevels worden binnen het plan toegepast.
6. In het ontwerp wordt geïntegreerd dat 30% van een cluster onbebouwd blijft. Van deze 30% wordt minimaal 70% groen ingericht.
7. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied.
8. Tijdens een bui van 90mm in 1 uur (klimaatbui) dient geen schade op te treden aan vitale infrastructuur of gebouwen.
9. Doelstelling is om 10% van de planoppervlakte als oppervlaktewater (in het kader van waterberging) uitgevoerd te worden.
10. Alleen hemelwater mag afstromen naar het oppervlaktewater.
11. Hemelwater (afkomstig van dakoppervlakken) wordt bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem of hergebruikt. Als dat niet mogelijk is dient het hemelwater waar mogelijk vertraagd (via vegetatiedaken of wadi's) en zichtbaar te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.
12. Om verontreiniging van grondwater tegen te gaan, wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen gedurende de bouwphase, de definitieve fase en bij de inrichting van de openbare ruimte (geen: lood, zink, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout).
13. Op basis van de gegevens van de peilbuis met een filter in de deklaag is een gemiddelde grondwaterstand bepaald op een hoogte van ca. NAP -4,40m.
14. De ontwatering van de terreinen of de toekomstige maaiveldhoogte moet zodanig uitgevoerd worden dat bij een neerslag van 15mm per etmaal de grondwaterstand niet hoger komt dan 50 cm beneden het maaiveld.
15. De volgende ontwerpuitgangspunten gelden voor de ontwateringsdieptes (gemiddeld hoogste grondwaterstanden):
 - C.15.1. Panden met kruipruimte: 0,90 m;
 - C.15.2. Panden zonder kruipruimte: 0,50 m;
 - C.15.3. Gebiedsontsluitingswegen: 1,00 m;
 - C.15.4. Erftoegangswegen: 0,70 m;
 - C.15.5. Tuinen plantsoenen en parken: 0,50 m;
 - C.15.6. Terrassen aan het water: nader te bepalen;



C.15.7. Sportvelden: 0.50 m.

16. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m² zijn aanwezig op maximaal 300 m loopafstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken.
17. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide).
18. Inpassing van waterkeringen en gevolgbeperking van overstromingen zijn onderdeel van het ontwerpproces van de gebouwen en nieuwe inrichting.
19. Het huidige groenstructuurplan en de aanvullende eisen in het Beeldkwaliteitsplan zijn leidend voor de aanwezigheid en ontwikkeling van groen in Nieuw Legmeer.



D. Groen en ecologie: natuurinclusief

1. Het huidige groenstructuurplan en de aanvullende eisen in het Beeldkwaliteitsplan zijn leidend voor de aanwezigheid en ontwikkeling van groen in Nieuw Legmeer.
2. Natuurinclusief bouwen (waaronder het gebruik van nestkasten) maakt onderdeel uit van het ontwerp.