

**Reacties participatietraject
pand-/grondeigenaren op
Voorlopig ontwerp
Stedenbouwkundig plan
Nieuw Legmeer**

Oktober 2024



Inhoud

1. Aanleiding	3
2. Beantwoording	4



1. Aanleiding

Het college van B en W van Amstelveen heeft op 28 mei 2024 besloten het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan Legmeer vrij te geven voor participatie. Omwonenden van- en eigenaren en ondernemers op Legmeer konden gedurende vier weken meedenken over de inrichting en functies voor de nieuwe woon-/werkwijk Nieuw Legmeer.

Van pand-/grondeigenaren op het huidige Legmeer ontvingen wij 40 reacties. Deze vragen en suggesties zijn individueel teruggekoppeld. In dit document vindt u een samenvatting van de beantwoording van deze vragen. Gezien de soms persoonlijke vragen, zijn de reacties geanonimiseerd.



2. Beantwoording

Er is in het Stedenbouwkundig plan is een hoogteaccent van onze locatie weggenomen. Ook de herindeling van de clusters kunnen wij nog niet volgen.

1. Het vervallen van het hoogteaccent heeft te maken met de hindercirkel (geluid) van het Best Western hotel. Juist hoogteaccenten binnen die cirkel, voldoen niet aan de geluidsnormen. De locaties van alle hoogteaccenten zijn hierdoor herzien, en zo veel mogelijk verplaatst of op een andere manier vormgegeven. De kernen van de hoogteaccenten dienen minimaal 60 meter van elkaar af te staan. Een hoogteaccent maakt (net als alle andere programmaonderdelen) deel uit van een totaalprogramma van het gehele cluster en is niet gebonden aan één eigenaar op basis van de aangewezen locatie.
2. De herindeling van clusters is een gevolg van de optimalisaties. Sommige clusters zijn aan elkaar verbonden door het wegvallen van een eerdere watergang. Hierdoor ontstaat meer ontwikkelbare ruimte waardoor meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Ook het park aan de oostzijde is zodanig vormgegeven, dat het (vrijwel) buiten de huidige eigendommen blijft. Ook dit resulteert in meer ontwikkelruimte.

Vraag:

Is het al mogelijk om meer duidelijkheid te geven over de fasering en welke partijen/clusters als eerste mogen beginnen met de bouw? Zoals wij het begrepen hebben, zijn wij nu opgenomen in de eerste fase. Mocht het een optie zijn om nog meegenomen te worden in de selectie van pilotprojecten, dan stellen wij ons graag kandidaat.

Antwoord:

We kunnen een aanname doen over de fasering, maar de realiteit is vaak anders. Indien een bouwplan voldoet aan alle voorwaarden en kaders, ruimtelijk en financieel uitvoerbaar is én er voldaan kan worden aan het kostenverhaal, wordt de kans groter dat een bouwplan snel tot ontwikkeling komt. Er is een collectieve parkeergarage in uw cluster gepland. De collectieve parkeergarage maakt onderdeel uit van het gehele programma van dit cluster en kan ingepast worden waar dit het best past (in afstemming met stedenbouw van de gemeente). Het is onderdeel van het integrale bouwplan. In algemene zin houden wij er rekening mee dat een collectieve garage direct nodig is en direct mee wordt gebouwd, omdat het ook onderdeel is van een integraal bouwplan. In sommige situaties kan dit anders zijn. Daarover kunt u het beste in overleg treden met de gemeente.

Vraag:

In het huidige Stedenbouwkundig plan staan de hoge torens op een andere locatie gesitueerd dan eerst. Wij zijn van mening dat de woontoren op een ander perceel binnen het cluster dient te worden gevestigd om het plan voor verschillende eigenaren rendabel te maken.

Antwoord:

De kernen van de hoogteaccenten dienen minimaal 60 meter van elkaar af te staan. Alle bebouwing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. In het stedenbouwkundig plan is een zgn. doorwaadbaarheid in het cluster aangebracht, waardoor een zichtlijn ontstaat door het cluster heen. De hoogteaccenten maken deel uit van het gehele programma van het cluster, hierop vindt verevening plaats. Doel is om tot een integraal bouwplan te komen, op basis van onderling te maken afspraken. Hoogbouwaccenten zijn daarmee ruimtelijk wél maar financieel niet locatie-gebonden.

Vraag:

Zou het thema afval niet moeten worden toegevoegd?

**Antwoord:**

Het thema nemen we op in het definitief stedenbouwkundig plan.

Vraag:

De fietsroute wordt nu gesuggereerd als groen, zou dit niet meer een verbindingroute/plein moeten zijn?

Antwoord:

Er wordt gesuggereerd dat de fietsroute groen wordt aangegeven. Maar het gaat in dit concept schema niet om de fietsverbindingen maar om de gracht als onderdeel van het ruimtelijk raamwerk.

Vraag:

De verhouding bebouwd/onbebouwd op een cluster is bepaald op 70/30%, dit is een vrij hard gegeven. Het voorstel is om flexibeler te zijn en deze procenten als richtlijn te lezen. Dit zal meer ruimte bieden voor creatieve oplossingen vanuit de architecten, zolang het stedenbouwkundig goed inpasbaar is. Daktuinen met 40 cm grond zijn landschappelijk ook van betekenis. Een geforceerde oplossing leidt in onze ogen eerder tot minder kwaliteit.

Antwoord:

De verhouding 70%/30% dat is vastgelegd in de herziene ontwikkelvisie Legmeer 2024. Daar kunnen wij niet van afwijken. Voor daktuinen volgt een helder kader in het beeldkwaliteitsplan. Wordt niet overgenomen in het definitief stedenbouwkundig plan.

Vraag:

Renvooi van water ontbreekt. Daarnaast zijn de locaties van de parkeergebouwen vrij strak aangeduid, advies is om dit aan te duiden als zoeklocaties.

Antwoord:

Wordt aangepast in definitief stedenbouwkundig plan, als zoeklocaties in een cluster.

Vraag:

Er wordt genoemd dat de binnenhoven in de nacht kunnen worden afgesloten, wie gaat dit doen?

Antwoord:

Dat is aan de gemeente en/of de toekomstige eigenaar.

Vraag:

Minimaal 30% van de onbebouwde delen dient volle grond te zijn, is er gekeken of dit valt te combineren met ondergronds parkeren?

Antwoord:

30% van 30% onbebouwd dient volle grond te zijn (dus 9%), zonder ondergronds parkeren.

Vraag:



Er wordt gesproken over 1100 arbeidsplaatsen (lijkt ook als industrieel aangeduid), waarop is dit gebaseerd? Graag bij Nieuw-Legmeer in cijfers ook commerciële meters opnemen om misverstanden te voorkomen. Daarnaast staat er clusters minimaal 7% groen. Dit is 30% van 30%, dus 9% (pagina 28). Op pagina 30 staat 10,2% water genoemd en op pagina 36 staat 10,1% water genoemd, welke klopt? En waarom wordt er hard gestreefd naar een percentage van (boven de) 10%, terwijl dit geen vereiste is vanuit het Waterschap?

Antwoord:

Commerciële meters zullen we opnemen we in het definitief stedenbouwkundig plan. Op pagina 30 staat minimaal 7% groen (volle grond) als geheel van alle clusters in het plangebied. Per cluster moet 9% volle grond zijn.

Op pagina 30 staat 10,2% water genoemd en op pagina 36 staat 10,1% water genoemd, welke klopt? In het huidige SP rekenen we 30744 m² water. Van de totale oppervlakte van 30,3 ha maakt het water 10,14% uit. Zie hiervoor de Waterschapsverordening van AGV par. 5.1.2 Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)

Vraag:

Voor bouwhoogtes wordt ook erg strak gesproken over een maximaal aantal lagen, wat vrijwel geen flexibiliteit biedt. Waarom wordt er hier niet een verwoording gekozen die meer ruimte laat voor creatieve invullingen en wellicht daarmee ook de kans van slagen vergroot. Ditzelfde geldt voor het aantal hoogbouwaccenten in het hart. De situatie kan de komende 10-20 jaar nog veel veranderen.

Antwoord:

Zie pagina 15 van de Hoogbouwvisie. Er is sprake van een radarhoogte en van een veiligheidshoogte. In het stedenbouwkundig plan gaan we uit van de radarhoogte.

Vraag:

Op pagina 34 staat onder de linker afbeelding vermeld "Provinciaal vastgestelde/beschermde Ecologische Hoofdstructuur". Op de afbeelding wordt echter uitgegaan van de nieuwe situatie, waarbij het waterlichaam aan de noordwestzijde van het plangebied aanzienlijk is vergroot t.o.v. de bestaande situatie.

Antwoord:

Wordt aangepast in het stedenbouwkundig plan. De titel bij de afbeelding wordt gewijzigd of de afbeelding van de bestaande situatie wordt toegevoegd.

Vraag:

De beperkte watergangen en het gebrek aan ligplaatsen maakt het onwaarschijnlijk dat waterrecreatie plaats gaat vinden. Beter om de bruggen zonder teveel helling te realiseren zodat ze makkelijker begaanbaar zijn voor minder validen en minder ruimte aan 'wal' innemen om de hellingen in te bedden in de openbare ruimte. Daarnaast betekent een goede beleefbaarheid van het water ook in veel gevallen een onveilige situatie voor kinderen en is daarmee (met name rondom de school) niet altijd de meest voor de hand liggende keuze. Uitgangspunt: onderhoud van de waterparken gebeurt door de gemeente(?). Houd rekening met eisen Hoogheemraadschap voor watergangen (we vermoeden nu te smal). Bovendien worden de onderwerpen Klimaatadaptatie, Duurzaamheid & energie redelijk summier besproken. Handig om aan te geven waar de plannen in Legmeer op zullen focussen.

Antwoord:

We nemen uw ideeën en suggesties ten aanzien van watergangen en bruggen en dergelijke mee in de verdere uitwerking van het plan.



Onderhoud en beheer water: uitgangspunt is dat het water in de toekomstige situatie in beheer komt van het Waterschap AGV (Waternet). Daarom moet het Waterschap tijdig worden betrokken om te borgen dat het voldoet aan de beheereisen die het waterschap stelt.

Duurzaamheid en specifiek energie: dit zal onder andere in het concept beeldkwaliteitsplan, bodemenergieplan en de leidraad duurzaam bouwen terugkomen. Met de ruimtebehoefte in de openbare ruimte die duurzaamheidsmaatregelen vragen, wordt rekening gehouden.

Vraag:

Kunnen de voetpaden ook een logische verbinding met de omliggende gebieden krijgen (groter rondje; logische route naar OV-hubs). Openbaar toegankelijke binnentuinen: houdt in dat vooral de paden van uitgeefbare binnengebieden openbaar toegankelijk zijn.

Antwoord:

De voetpaden zullen een logische structuur vormen in het gebied en aansluiten op voetpaden in de omliggende gebieden waaronder de OV-Hub.

Vraag:

In hoeverre is de toevoeging van woningen/commercieel getoetst op de druk op omliggende wegen? Komt er zo dadelijk niet enorm veel filevorming? Daarnaast zijn de brede straten met bomen zijn mooi, maar drukken ook sterk op de financiële haalbaarheid van de gehele ontwikkeling. Bovendien betekent het hanteren van verhoogde middenbermen dat er in het geval van een stilstaand voertuig direct een opstopping in het verkeer ontstaat. Voorstander van vergroening straatprofielen, maar hou rekening met bestaande kabels en leidingen! Aub die NIET willen verplaatsen!

Antwoord:

Het plan is doorgerekend in het verkeersmodel en de effecten van het plan op de doorstroming van het verkeer op de omliggende ontsluitende wegen is in kaart gebracht. De bestaande wegenstructuur zal op een aantal punten aangepast moeten worden om de doorstroming te blijven garanderen. Zo wordt er bijvoorbeeld op de kruising Bovenkerkerweg-Zagerij een langzaam verkeer tunneltje toegevoegd om de verkeersveiligheid en doorstroming te bevorderen en worden de kruisingen Beneluxbaan/Vd Hooplaan en Beneluxbaan/Bovenkerkerweg aangepast.

Daarnaast wordt er geïnvesteerd in een OV hub, deelmobiliteit en goede fietsverbindingen, als alternatief voor het autogebruik en zal er betaald parkeren worden ingevoerd. De inrichting van de straten binnen het plangebied berust op stedenbouwkundige keuzes. De wegen krijgen verkeerskundig gezien allemaal de uitstraling van erftoegangswegen (30 km/u) en daarmee geen doorstromingsfunctie maar een verblijfsfunctie. Bestaande functies en nieuwe (parkeer)functies zullen bereikbaar blijven. In de uitwerking wordt nog aandacht besteed aan "doorsteken".

Vraag:

Bovengrondse oplossingen voor parkeren niet uitsluiten mits niet ten koste van overige eisen aan de clusters. Daarnaast geven de 70/30% bebouwd/onbebouwd cijfers problemen bij het oplossen van de betaalbare parkeerplekken. Een harde 'nee' van de gemeente is hier ook niet op gekomen, dus waarom nu wel zo hard vastkaderen in de plannen.

Antwoord:

Bovengronds parkeergebouwen komen de uitstraling niet ten goede en 30% onbebouwd is dan niet te realiseren. In het beeldkwaliteitsplan wordt inpassing van parkeren verder uitgewerkt. Er is ruimte voor maatwerk, maar daar lopen we nu niet op vooruit.

**Vraag:**

De metrages van detailhandel staan zijn vrij exact per categorie aangegeven, zonder disclaimer. Het lijkt niet logisch om hier al van dergelijke exacte aantallen uit te gaan. Onder welk type programma/functie vallen de kantoren? Is dat onderdeel van de '15.000m2 Bedrijven' of valt dat onder 'Commerciële dienstverlening'?

Antwoord:

We hanteren minimale en maximale metrages. Wordt aangepast in het definitief stedenbouwkundig plan. Bedrijven, detailhandel, horeca en kantoren vallen allemaal onder het commerciële programma.

Vraag:

Onder geen van de afbeeldingen staat een disclaimer, waardoor de voorgestelde inrichtingen weinig flexibel lijken. Het zou logisch zijn om hier een disclaimer over op te nemen die bevestigt dat het een mogelijke inrichting is en geen definitieve status heeft.

Antwoord:

Wordt - waar mogelijk - verwerkt in het definitief stedenbouwkundig plan.

Vraag:

Hoe komen hulpdiensten op alle plekken?

Antwoord:

Het definitieve inrichtingsplan zal nog worden getoetst aan de bereikbaarheidseisen van de hulpdiensten.

Vraag:

Tot onze teleurstelling constateren wij dat op ons pand/kavel een park staat ingetekend. Dit terwijl er een hoogwaardige bedrijfsruimte aanwezig is die reeds geruime tijd is verhuurd aan een solide onderneming met economische activiteiten in en rond Amstelveen.

Antwoord:

Het park is hier getekend vanwege de noodzaak om groen in het gebied te verspreiden. Elk park moet op een bepaalde loopafstand van de woningen liggen. Uit onderzoek blijkt dat dit de beste plek is voor een park, centraal gelegen in het noordelijke deel van het gebied en makkelijk bereikbaar vanuit elke woning.