

Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024

Raadsgesprek

20 maart 2024

Concept versie



Inhoud

- Welkom / opening
- Herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024
- Kernboodschap Nieuw Legmeer
- Optimalisaties
 - Ruimtelijke structuur
 - Wonen
 - Werken
 - Parkeren
 - Duurzaamheid
- Ontwikkelstrategie
- Planning



Impressie; aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend



Waarom een herziene ontwikkelvisie?

- Door veranderende marktomstandigheden bleek de ontwikkelvisie uit 2020 niet langer ruimtelijk en financieel haalbaar;
- Speelt in op de meest recente ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening;
- Aansluiten op de Omgevingswet, gaat als deelvisie onderdeel uitmaken van Amstelveense omgevingsvisie;
- Behoefte aan een visie die kan rekenen op de interesse en lange termijn commitment van marktpartijen.



Kernboodschap en positionering

Door de unieke menging van wonen en werken en bijbehorende voorzieningen (winkels, scholen, zorg, recreatie en horeca) in combinatie met een duurzame ontwikkeling, ontstaat hier een wijk met toegevoegde waarde voor Amstelveen: woonruimte bereikbaar voor alle doelgroepen, duurzaam, in een innovatief stedelijk milieu met ruimte voor voorzieningen voor de stad.

Nieuw Legmeer krijgt een uniek karakter. Een kans voor Amstelveen.

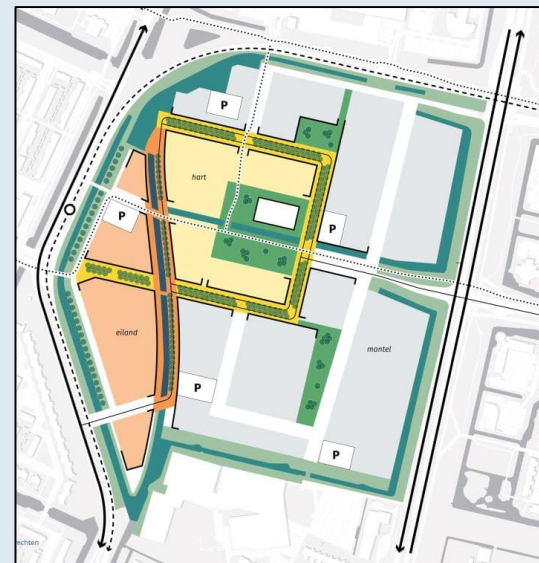


Impressie; aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend



Optimalisaties zoals gemeld in oktober 2023

- Ruimtelijk, civieltechnisch
- Woon- en werkprogramma
- Parkeernorm en parkeeroplossing
- Duurzaamheid





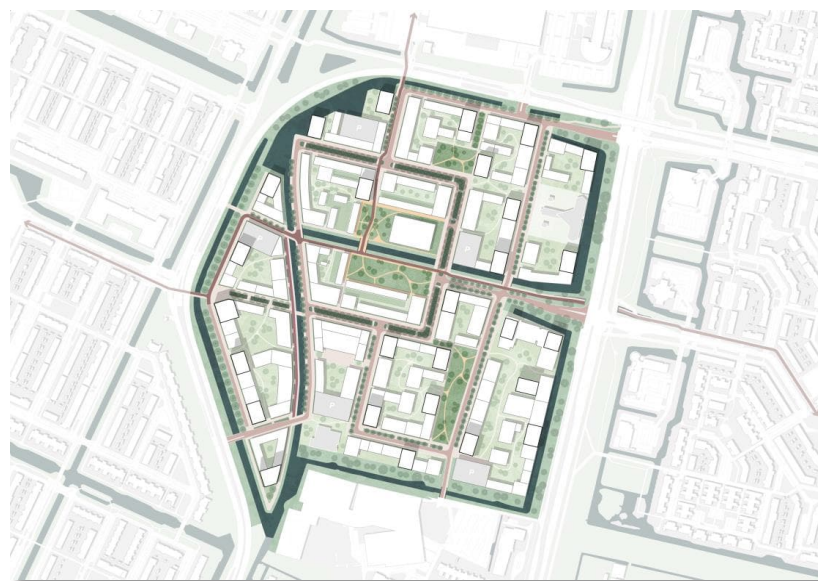
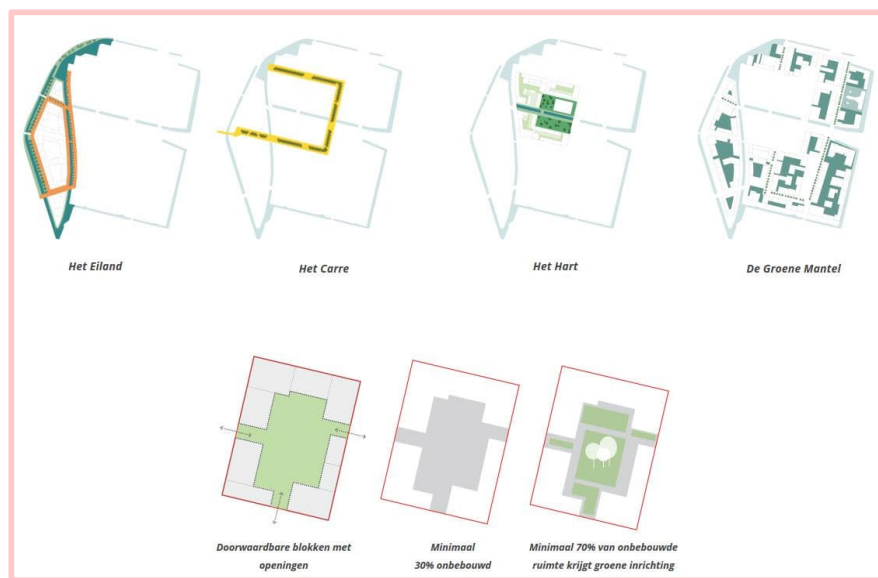
Andere aanvullingen

- Gezondheid en leefbaarheid
- Klimaat en duurzaamheid
- Concreter woon- en werkprogramma





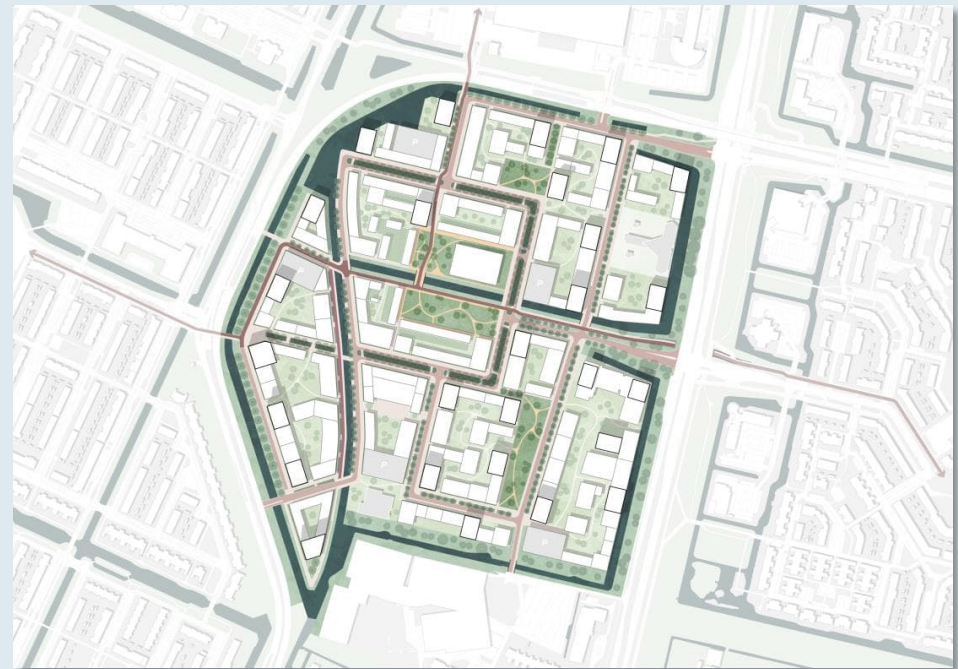
Ruimtelijke structuur vereenvooudigd





Ruimtelijke kwaliteit blijft in stand

- Wijk met een stedelijk innovatief karakter (mix wonen/werken = 80/20)
- Passend binnen de kaders van de Hoogbouwvisie
- De verhouding bebouwd/onbebouwd op een ontwikkelcluster is 70/30%, dit is excl. het openbare gebied en parkeren
- De onbebouwde ruimte binnen een cluster openbaar toegankelijk en zo groen mogelijk





Ruimtelijke kwaliteit blijft in stand

- Ontwikkelvisie verder uit te werken in Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan
- Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan basis voor clusterpaspooten en Omgevingsplan.
- Basis voor programmatische uitgangspunten in herziene visie



Impressie; aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend



Wonen

Al bekend

- Van 3000 -> 3600 -> **4400** woningen
- Verdeling: 20-45-35 naar 20-40-40
- Betaalbaarheid 60% o.b.v. Amstelveens beleid en 50% o.b.v. Wbi
- Betaalbaarheid Wbi programma 2157 woningen is 60%

Nieuw sinds oktober 2023

- Alle doelgroepen m.u.v. studenten of short stay
- Slaapkamertoetsing (woonagenda) voor woningen buiten vrije sector van toepassing



Impressie; aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend



Werken

Al bekend

- Ca. 80.000 m² -> ca. 50.000 m²
- Bedrijven kunnen blijven, mits bedrijfs- en milieutechnisch mogelijk en inpasbaar; hierop wordt gestuurd via het Omgevingsplan



Nieuw sinds oktober 2023

- Bedrijfsruimte 27.000 -> 15.000 m²
- Detailhandel 3000 -> max 6000 m²
- Horeca 3100 -> 1200 m²
- Kantoren 20.000 -> 6500 m²
- Meer flexibiliteit voor niet-locatiegebonden functies ter voorkoming van leegstand
- Productieve stad 50/50 -> Hoogstedelijk innovatief 80/20



Werken

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen (ca. 6.000 m2):

- Gezondheidscentrum
- Basisschool + BSO + gymzaal
- Kinderdagverblijf
- Nog in onderzoek: vestiging voor voortgezet onderwijs en wijk-/cultureel centrum (met o.a. een digitaal informatiepunt overheid)

Sport:

- Ruimte in openbare parken en semi-openbare buitenruimten
- Marktbehoefte voor ca. 1700 m2 aan gebouwde (commerciële) sportvoorzieningen, zoals fitness en vechtsport.



Parkeren

Al bekend

- Van zone C (0,7 – 1,4) naar zone B1 (0,6 – 1,1) (incl. bezoekers).
- Dubbelgebruik en deelmobiliteit mogelijk



Nieuw sinds oktober 2023

- 15% -> 20% reductie mogelijk met deelmobiliteit.
- Relatie gelegd met nieuwe mobiliteit, mobiliteitsbeleid/MPvE Legmeer
- Norm 50% verdiept t.o.v. 50% -> ondergronds prefereert maar maatwerk mogelijk o.b.v. stedenbouwkundige en architectonische inpasbaarheid.
- Afstandscriteria tot parkeerplek loslaten m.u.v. zorg/senioren(woningen), supermarkt en scholen



Parkeren

Waalsprong - Nijmegen



Park 'n Play - Kopenhagen



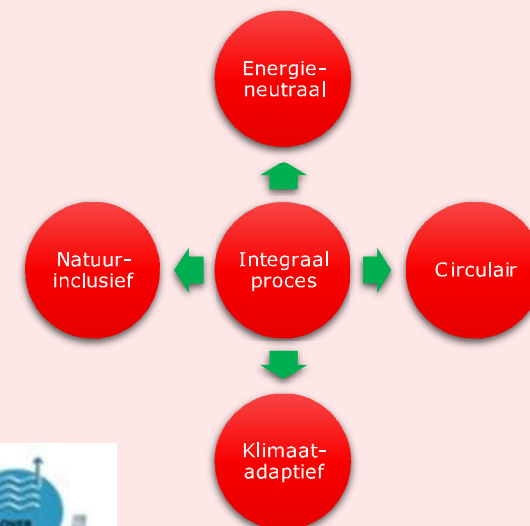
Nieuw sinds oktober 2023

- Gemeente monitort parkeerbalans zodat flexibel maatregelen kunnen worden ingezet/normen aangepast.
- Invoering van geheel gereguleerd parkeren in Nieuw Legmeer en in een ruime omgeving is een voorwaarde.
- Prijs niet inbegrepen in v.o.n. of huurprijs; dit geldt ook voor sociaal
- Amstelveense Bouwbrief voor fiets-parkeren



Duurzaamheid

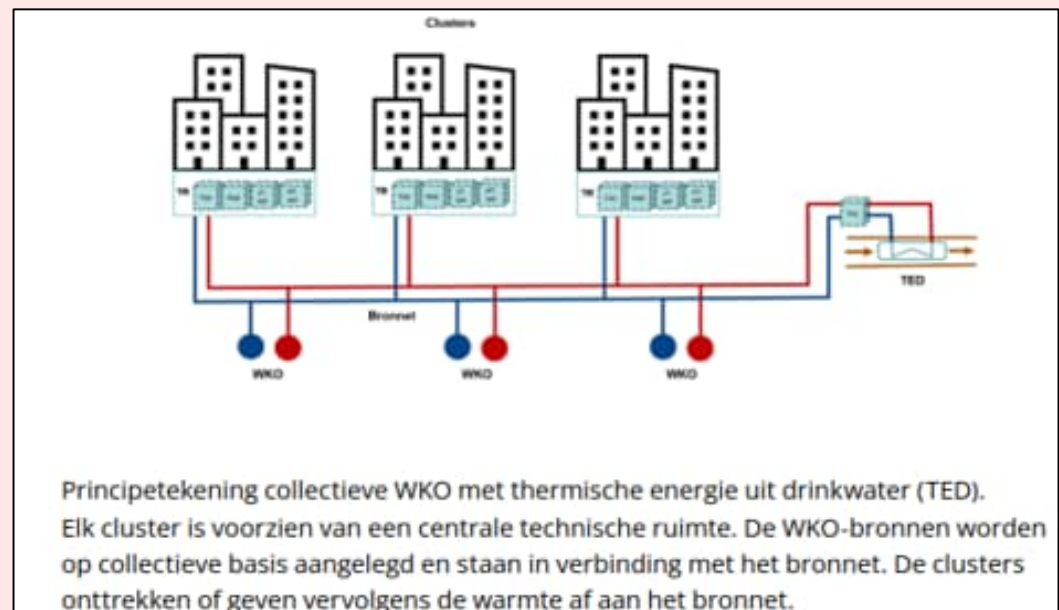
- Alle energie in 2024 is afkomstig van hernieuwbare energie;
- De gemeente is in 2050 klimaat-robust ingericht (m.b.t. wateroverlast, droogte, hitte en waterveiligheid);
- Houtstook op Nieuw Legmeer is niet toegestaan, via APV
- Regie op duurzaamheid





Duurzaamheid: ambitie energietransitie verscherpt

- BENG -> ENG -> NOM
- (Bodem)Energieplan nodig
- Collectieve WKO met regeneratie
- BalansWijk m.b.t. stroomnet - netcongestie





Belangrijkste uitgangspunten ontwikkelstrategie

- Stapsgewijze clusterontwikkeling m.b.v. clusterpaspoorten -> spelregels worden uitgewerkt
- Zoveel mogelijk zelfrealisatie -> tempo en initiatief bij de eigenaren/initiatiefnemers, volgorde via uit te werken fasering (criteria opgenomen)
- Gemeente heeft rol van facilitator en stelt zich als partner op, om te komen tot kwalitatief hoogwaardige plannen -> mate van actieve overheid wordt bepaald n.a.v. ontwikkelstrategie; zie verplaatsen werf en afvalbrengstation
- Om te komen tot realisatie van een bouwplan moet minimaal het kostenverhaal verzekerd zijn.
- We werken toe naar Omgevingsplan als toetsingskader (met planMer, bodemenergieplan, beeldkwaliteitsplan, business case en kostenverhaalregels)



Ambitieuze planning

- Maart 2024: Raadsgesprek
- April 2024: Behandeling herziene Ontwikkelvisie Legmeer 2024 in de Raad
- Q2 2024: VO Stedenbouwkundig plan, participatie VO stedenbouwkundig plan
- Q3 2024: Business case Legmeer in raad, definitief stedenbouwkundig plan in Raad
- Q4 2024: Start omgevingsplan
- Q4 2025: Raadsvergadering vaststelling omgevingsplan
- Begin 2026: Eerste paal

**Dank voor
uw aandacht**

Vragen?