

Nota van Beantwoording

Ontvangen reacties en beantwoording hiervan op de

Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer

Amstelveen, april 2025

Z23-110855/D25-163017



Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de **Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer** in verband met de duurzame ontwikkeling van Nieuw Legmeer.

Elk van de ingediende reacties is in zijn geheel beoordeeld. Ze zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent dus niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken.

We behandelen de ontvangen reacties per indiener puntsgewijs. De indieners zijn geanonimiseerd en genummerd. In de linker kolom staat de nummering en een beknopte opsomming van de punten uit de brief of de mail en in de kolom daarnaast staat de beantwoording. In de rechterkolom staat aangegeven of de ingediende reactie leidt tot aanpassing van de Leidraad Duurzaam Nieuw Legmeer, met indien van toepassing een korte toelichting daarop (in de middelste kolom).

Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.



Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording per punt	Plan-aanpassing
1. Reactie AM		
BENG 3 > 125% / 80% Ik raad een energiedoel puur op BENG 3 af. Dat betekent namelijk in de praktijk ontzettend veel PV panelen en dat is niet netcongestie-proof, wat een belangrijk topic is op dit moment. Daarnaast raakt het je materiaaldoelen. Juist het beperken van de energievraag van gebouwen (en dus niet opwek) lijkt op dit moment het meest waardevol. Wij zijn dit aan het verkennen met ook passiefhuis maatregelen en meten met de PHPP. Als je toch op BENG wil sturen (wat logisch is, omdat dit het meest gangbaar is) , is het m.i. logischer om op BENG 2 te sturen. Daarbij hanteert AM nu BENG 2 = 0 als 'energieneutraal' en de ondergrens voor appartementen is BENG 2 = 20, om een richtlijn te geven.	BENG 3 > 125% / 80%	In de Leidraad is de tekst meer geformuleerd richting energiebesparing als belangrijkste pijler. We sturen niet puur op Beng 3.
Collectieve WKO Ja, eens. Al is het nu voor fase 1 al wankel. Maar daar hebben we al genoeg over gesproken 😊	Collectieve WKO Dit is nog steeds het uitgangspunt, ook voor de eerste clusters	nee
MPG <0,45 / <0,50 Is haalbaar, maar al wel complex voor gestapeld. Je kunt ook denken aan een range van 0,5 – 0,7 voor gestapeld. Bij AM is gestapeld <0,65 het doel op dit moment. <i>n.b. - wij zien dat sturen op PPI/ GWPa waardevoller is dan een doel op MPG, omdat het een middel is dat dicht bij het doel van CO2 reductie ligt.</i>	MPG <0,45 / <0,50 Het is goed dat er kritisch gekeken wordt naar methodes. Nu hebben we het convenant toekomstbestendig bouwen als uitgangspunt opgenomen. In het vervolgproces is sturen op CO2 uitstoot een mogelijk alternatief wat verdere uitwerking vraagt.	nee



Materiaalgebonden CO2 uitstoot is 220 kg / CO2-eq/m2 BVO Dit is ook helaas al erg uitdagend om te halen. Ik zou ook hier voor een range kiezen. Of voeg een prikkel toe voor biobased materialen; dat biogene opslag meegewogen mag worden in dit doel (al is dit nog niet gangbaar in de huidige rekenmethodiek; het stimuleert wel houtbouw en dat is goed). Specificeer dat het Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon gaat en stel met een adviseur een demarcatielijst op: wat moet meegerekend worden? Fundering / parkeergarages / plinten met andere functies / bovenwettelijke PV panelen etc.	Materiaalgebonden CO2 uitstoot is 220 kg / CO2-eq/m2 BVO Ook hier volgen we het convenant. Betreft de rekentool: dit is opgenomen in de leidraad. Demarcatielijst is een vraag die we nu niet kunnen beantwoorden. Is een ontwikkelvraag. We volgen voor nu het convenant. Het is een goed idee om een demarcatie op te nemen, maar ook om een methodiek bij de beoordeling toe te passen die stuurt op CO2, waarbij ook gekeken wordt naar biogene opslag.	Rekentool is opgenomen in de leidraad.
Herkomst materialen 20% Wat betekent 20%? Massapercentage of volumepercentage? Gaat het om biobased materiaal? Als het gaat om 20% massapercentage biobased materiaal, dan is dat ontzettend uitdagend al. Ik zou het dan houden bij sturen op de GWP_a (CO₂); dan houd je het toegankelijk voor iedere ontwikkelaar om binnen het CO₂ budget eigen keuzes te maken. Ik vrees dat dit geen ontwikkeling is waar je iedereen aan de houtbouw krijgt ... + kies ook bewust in je doelen; te veel doelen kan verlammen. Ik pleit dus voor sturen op CO₂ op dit vlak.	Herkomst materialen 20% Zie convenant, dus massapercentage. We gebruiken het convenant om zo helder mogelijk te blijven, mede ook omdat veel stakeholders dit hebben ondertekend, waaronder verschillende ontwikkelaars. Daar staan veel doelen in, er zijn ook veel aspecten om rekening mee te houden. Sturen op CO₂ is zeker een mogelijkheid.	nee
Losmaakbaarheid Kan, maar weinig partijen die hier concreet op sturen. Maar het rolt wel uit je BCI berekening.	Klopt, volgen convenant	
Warmtewerend oppervlak >40% Onze ervaring leert dat dit erg lastig te berekenen is voor de ontwerpers. Daarnaast is het een heel breed begrip: gaat het om groene gevels en daken? Tellen witte daken dan ook mee (Albedo effect)? En hoe zit het dan met lichtgrijze daken en	Warmtewerend oppervlak >40% Als onderdeel van het ontwikkelprogramma. Hoe wel? Betreft alternatief: Toegevoegd p. 11	Alternatief toegevoegd op p11



houten gevels? → conclusie, wil je dit doen zorg dan voor een hele heldere omschrijving. En het meetbare resultaat zal een schatting worden. Alternatief: vraag partijen om een <i>kwalitatieve toelichting</i> op hoe het plan hittebestendig en bijdraagt aan temperatuurverlaging op gebiedsniveau (op gebouwniveau is dit al geborgd met TO-juli).		
Voorkomen intern hitteoverschrijding TO Juli Is al verplicht. Ik ken de eis niet uit mijn hoofd maar ik zou gewoon Bouwbesluit aanhouden op dit vlak. Kan dan wat mij betreft ook uit deze lijst.	Voorkomen intern hitteoverschrijding TO Juli We houden het convenant aan. Als het al in het BBL staat dan wijst het zich vanzelf.	nee
Drinkwater <100 L. Wij hebben hier nog geen concrete ervaring mee. Lijkt me ook een lastig doel, want hoe gaan we dit meten? Ik kan me eerder voorstellen dat je om een <i>kwalitatieve toelichting</i> vraagt om drinkwatergebruik te beperken. Maar dat zal in de praktijk vooral lukken op het irrigeren van groen met regenwater etc. Aandachtspunt: er is helaas nog totaal geen business case voor circulaire (regen-/of grijs)watersystemen, want drinkwater is te goedkoop.	Drinkwater <100 L. Inderdaad is drinkwater te goedkoop. Toch vereist dit aandacht omdat drinkwater schaarser wordt en het hier gaat om adaptatie, dus ook met toekomstige ontwikkeling van klimaat. De punten bij klimaatadaptatie bieden voldoende ruimte om kwalitatief aan te tonen dat je voldoet en in ieder geval de maatregelen hebt getroffen om drinkwater gebruik zoveel mogelijk te beperken. Het gebruik van bijvoorbeeld grijswater is onder de ontwikkelprogrammering om dit gezamenlijk en slim te bereiken (gezamenlijke wasruimtes op grijswater?).	nee
Per 110 m2 gesloten gevel en dakopp. >1 nestkast huismus + gierzwaluw Het AM doel is breder: habitat realiseren voor 5 doelsoorten in ieder project, waarbij je uiteraard ook kijkt naar voldoende nestgelegenheid. Nestkastjes moeten geen doel op zich worden, tenzij er breder in het gebied habitat voor de huismus en gierzwaluw wordt gerealiseerd. Huismussen nestelen bijv. graag in groepen, dus	Per 110 m2 gesloten gevel en dakopp. >1 nestkast huismus + gierzwaluw	5 v's zijn verwerkt in de leidraad en is het uitgangspunt



daar wil je ook goed (en op de juiste gevels) nestvoorzieningen voor plaatsen ipv lukraak om de 110 m2. Advies: kies een breder doel op biodiversiteit: "realiseer integraal habitat volgens de 5 V's (voedsel, voortplanting, verbinding, variatie en veiligheid) voor minimaal 2 doelsoorten" .		
Groenblauwstructuur > 35% 35% van wat? Lijkt mij een mooie ambitie op niveau van heel gebiedsontwikkeling Legmeer, maar niet iets wat alle ontwikkelaars op hun kavel kunnen oplossen ben ik bang. Dit valt ook onder de dingen die ik vorig overleg noemde die je gebiedsoverstijgend wil opnemen, net als een plan met een ecooloog voor natuurwaarde bijv. (linkt ook aan vorig doel) Ook hier de vraag: wat telt er allemaal mee? Meer toelichting nodig bij dit soort percentages.	Groenblauwstructuur > 35% De leidraad kijkt naar het hele gebied, niet per cluster. Uitgangspunt is zoveel mogelijk in het eigen cluster op te lossen, zo min mogelijk af te wentelen naar het gebied. In de ontwikkelagenda is ruimte om gezamenlijk op te trekken, en dus gebied overstijgend te kijken. De groenblauw-structuur staat verder geduid in het Beeld Kwaliteitsplan en die is leidend in deze. Betreft laatste vraag, in het vervolgtraject geven we daar handen en voeten aan.	nee
Toxiteitvrij materiaal >90% Dit is niet mijn expertise, maar ik weet dat er nog weinig bekend is over de gezondheid van materialen. Hoe definieer je dit? Ik zou dit weglaten als doel. Is te concreet en kan lastig zijn uit te vogelen. (als jullie weten dat het heel makkelijk is en bijv. uit je BCI berekening komt, dan prima).	Toxiteitvrij materiaal >90% Klopt, volgen het convenant	nee
Onbebouwde ruimte >70% hoogwaardig groen Dit komt ook terug in de boven voorgestelde ambitie voor habitat voor doelsoorten; die vragen ook vaak om hoogwaardig groen, variatie, inheemse doelsoorten. 'hoogwaardig' is wel een breed begrip. Kun je hem definiëren met bijv. 'inheemse soorten' 'bloeiende soorten' 'jaarrond groen soorten' etc. ?	Onbebouwde ruimte >70% hoogwaardig groen Volgen het convenant, uitwerking volgt uit programmeren	nee



En betekent 'onbebouwde ruimte' de stukken die al groen zijn? Of ook de fiets/wandelpaden etc? dan is 70% namelijk vrij hoog.		
Daken >30% hoogwaardig groen Wat is hoogwaardig groen? Telt een sedumdak dan niet bijv.? 30% van wat? Dit is ook direct in strijd met de BENG 3 >125%, dat betekent namelijk per definitie al je daken overvol met PV als je hoger dan een paar lagen gaat bouwen.	Daken >30% hoogwaardig groen Volgen het convenant, uitwerking vraagt om programmeren	nee
Zorg dat de doelen niet conflicteren (bijv. groendaken en energieopwek ambitie)	Blijft een afweging, waar ze conflicteren moeten we samen kijken waar we prioriteiten stellen. Dit zal voor elke ontwikkeling net anders zijn. Spelregels blijven leidend.	nee
Sturen op CO2 is breed en legt kansen bij de ontwikkelaar om daar zelf invulling aan te geven (CO2 neutraal beton, hout etc.)	Zeker het overwegen waard en voer voor de programmeringsfase	nee
Dat doelen meetbaar zijn, betekent niet dat ze ook makkelijk te meten zijn. Toets of dat haalbaar is (bijv bij warmtewerend oppervlak, drinkwater etc.)	Er is bij het programmeren ruimte om dit met elkaar op te lossen.	nee
Zorg voor duidelijke definities: wat telt mee? Wat betekenen de %? Wat mag er wel / niet meegerekend worden?	We volgen de definities van het Convenant toekomstbestendig bouwen.	nee
Soms is een kwalitatief doel mooier dan een concreet, meetbaar doel (vooral op de thema's biodiversiteit en klimaatadaptatie)	Eens, maar wel zo concreet mogelijk en dat we weten dat het bijdraagt aan het doel.	nee
Verlammen ontwikkelaars	Geenzins de bedoeling, daarvoor willen een vervolgproces en zullen we een structuur opzetten om te voorkomen dat dit gebeurt, dat we samen leren en juist meer bereiken dan vantevoren bedacht.	nee
wees consistent in de terminologie die je gebruikt in de leidraad (is het een <i>ambitie</i>? Is het een <i>eis</i>?) en	Daar is goed naar gekeken. We werken toe naar streefwaarden en ambities. De onderbouwing komt uit het convenant	Eisen zijn streefwaarden



wanneer je inhoud laat zien (nu staan er namelijk hele concrete dingen in, maar deze zijn zonder goede onderbouwing tot stand gekomen.)	toekomstbestendig bouwen die door onder andere Trebbe en AM zijn ondertekend. Wij volgen de onderbouwing van het convenant.	en ambities geworden
Wij pleiten voor de (met name eerste clusters) om geen collectieve WKO in te zetten, of een duidelijke exit-datum op te nemen. Onze verwachting is dat een collectief systeem niet opgezet kan worden <1,5 jaar vanaf dit moment (sheet13);	We gaan uit van collectief WKO-systeem in de Leidraad. De leidraad bevat geen planning van de warmteoplossing.	nee
De haalbaarheid van de planvorming staat al enorm onder druk door o.a. (verwerking en lange doorlooptijden, extreem hoge exploitatiekosten), waardoor BBL-eisen (Besluit bouwwerken leefomgeving) voor ons het vertrekpunt zijn geweest in de planvorming/business case. Met de opstapeling van de eisen uit de diverse beleidsstukken waaronder deze leidraad, komt de haalbaarheid meer onder druk te staan. Wij zouden dan ook de gemeente willen verzoeken hier kritisch naar te kijken en de ambities iets in te perken zoals o.a.; energieneutrale wijk, aanbrengen grijswater systeem, geen CO2-uitstoot, toxisch vrije materialen?	Wij kijken kritisch en zijn benieuwd naar wat wel haalbaar is en waarom andere aspecten niet haalbaar zijn. Het vervolg is dat er heldere onderbouwde keuzen moeten worden gemaakt, daarvoor richten we een vervolgproces voor in. In de leidraad worden streefwaarden gegeven uit het convenant toekomstbestendig bouwen en we zijn benieuwd naar jullie onderbouwing over waarom dit wel of niet gehaald kan worden zodat er bewust keuzen gemaakt kunnen worden.	nee
2. Reactie Trebbe		
Kritisch geldt met name om de combinatie van alles wat wordt gevraagd. Dit betekent dat er keuzen nodig zijn op deze punten		
In algemene zin sluit ik me aan bij de conclusies van Malika (AM). We moeten er voor waken dat we teveel stapeling van ambities krijgen die ook nog eens conflicterend zijn. Plannen komen daardoor zowel technisch als financieel onder druk te staan wat de kwaliteit en haalbaarheid niet ten goede komt. Geef	Het proces, procesafspraken die we gaan maken over de omgang met de leidraad biedt voldoende ruimte om keuzes te maken en prioriteiten te stellen. Daarbij zetten we in op gezamenlijkheid zodat we gebied breed, over de gehele ontwikkelperiode, de ambities halen.	nee



partijen de uitdaging om zelf te bepalen op welke onderwerpen zij willen inzetten. Mijn inziens verhoog je daarmee de bereidheid om naar goede duurzaamheidsoplossingen te zoeken passend bij de opgave. Als laatste wil ik het belang van een collectief WKO nogmaals benadrukken want een dergelijke oplossing kan een belangrijke rol spelen in het duurzaamheidsvraagstuk voor deze ontwikkeling. Zoals eerder al in diverse bijeenkomsten aangegeven staat de planning hiervan onder druk. Goed dat we hier maandag met de nieuwe projectleider nadrukkelijk bij stilstaan, met name voor de 1^e fase.	We zetten in op een collectieve WKO voor de warmte oplossing en zien het belang daarvan voor de duurzaamheid in het gebied.	
BENG 3 $\geq$ 125% (grondgebonden) / 80% (gestapeld) Kritisch! Hoogte gebouwen is een aandachtspunt. Daarnaast staat dit onderdeel op gespannen voet met MPG. Collectief WKO speelt een belangrijke rol hierin.	BENG 3 $\geq$ 125% (grondgebonden) / 80% (gestapeld) Helder. We kijken naar het geheel aan maatregelen en volgen het convenant. Programmeren om te zien in hoeverre dit haalbaar is in combinatie met andere maatregelen.	nee
MPG < 0.45 (grondgebonden) < 0.5 (gestapeld) kritisch! Ja het is mogelijk, maar betekent wel ernaar ontwerpen. Formaat woning (BVO) zal grootste invloed hebben naast het energieconcept. Wellicht een gemiddelde hanteren om haalbaarheid versus ontwerp / gewenst programma te vergroten.	MPG < 0.45 (grondgebonden) < 0.5 (gestapeld) Kunnen we meenemen in de beoordeling. Onderdeel van de programmering	nee
Materiaalgebonden co2 uitstoot (PPI) 220 Appartement wordt dit wel kritisch, zal minimaal naar een hybride casco moeten worden (kzs & HSB/breedplaat)	Open voor discussie hoe dan wel	nee
Herkomst materialen 20% hernieuwbaar Kritisch! Hier wordt alleen gesproken over hernieuwbaar, dat bekend biobased materialen (hout, vlas, etc..). Dan wordt het gehele	Herkomst materialen 20% hernieuwbaar Open voor suggesties als onderdeel van de programmering	nee



project per definitie houtbouw wat op dit moment een brug te ver lijkt. Als dit naar <u>herkomst materialen</u> kan omzetten conform HNN dan praten we over biobased, hergebruikt en gerecycled producten. Dit geeft ook ruimte om andere materialen toe te passen.		
Losmaakbaarheid (beide) Heel kritisch! Deze waarde op deze manier verwoord zegt ons niet zoveel. Meestal is het x % en niet >0.4 (wat voor methodiek gebruiken ze om dit te bepalen?) Losmaakbaarheid o.b.v. <u>circulair buildings – een meetmethodiek voor losmaakbaarheid</u> toepassen, deze wordt als basis gebruikt in NL. 40%/ 45% zou dan haalbaar zijn maar zal je ook richting hybride casco gaan.	Losmaakbaarheid (beide) Het zijn streefwaarden. Hoever kunnen we komen? We staan open voor goede onderbouwing om hier vanaf te wijken.	nee
Drinkwater Waternutverbruik reduceren en grijswater gebruiken is mogelijk alleen wel de vraag hoe dit wordt berekend. Hier zijn zover ik weet geen bepalingen voor.	Drinkwater Onderdeel van het programma om kennis binnen te halen hoe hier mee om te gaan.	nee
Toxiteitvrij materialen Kritisch Zover wij weten zijn er nog geen vaste berekeningen om dit te bepalen, daarnaast zit het nog niet in de software waar het straks uit moet komen.	Toxiteitvrij materialen Klopt, volgen het convenant	nee
Daken > 30% Ja kan, aandachtspunt is combinatie met pv panelen. Ook hierin is een collectief WKO een belangrijk item.	Daken > 30% We zetten vol in op collectief WKO-systeem	nee



3.		