

1e bijeenkomst visie Lies Frankenweg 1

Verslag (door: ██████████)

5 november

Raadszaal gemeentehuis Lansingerland

VERSLAG

██████████ opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom in het gemeentehuis. ██████████ introduceert zichzelf (extern procesbegeleider, vanuit zijn bureau ██████████) en licht het doel en programma van de avond toe.

Vraag van ██████████ over of het inderdaad het doel is om tot een (semi) definitief ontwerp te komen in deze drie sessies. Antwoord: ontwerp is verder uitgewerkt, maar de visie gaat wel over de grote keuzen die je dan verder uitwerkt in een ontwerp. Maar het idee hier is wel dat we onderzoeken of we elkaar (bewoners, projectteam, andere betrokkenen) kunnen vinden en tot een visie komen die dan zal worden uitgewerkt. Het is dus niet zo dat er nog ergens anders een kamertje is waar ineens een andere visie uitkomt.

Kennismakingsronde

Wie ben je en wat is belangrijk voor je?

Bewoners en betrokkenen

██████████ — woon 7,5 jaar in Berkel, Gouden Podium, voor mij belangrijk: behoud van het oorspronkelijke Berkel en Rodenrijs.

██████████ — komen te wonen in nieuwbouw, achtertuin kijkt uit op nieuwbouw. Belangrijk: zoveel mogelijk originele elementen bewaren, groene karakter (ons uitzicht) en rust.

██████████ — ook toekomstig bewoner, onze achtertuin grenst ook aan dit perceel. Belangrijk: nu oude woning, tipi, oude woning, uitstraling en uitzicht waar we voor hebben gekozen, willen we graag behouden.

██████████ — woon al 18 jaar in de buurt, kijk uit op het perceel. Ben ██████████. Wil op deze plek graag wonen, groen en water.

██████████ — woon hele leven in Berkel. Lang betrokken bij historische vereniging Berkel en Rodenrijs. Ben voor 'behoud van', zicht in het verleden. Als dat ook nog in het groen kan... Dat is mijn drijfveer.

██████████ — toekomstig bewoner. Voor mij belangrijk: dat het gebied synchroon loopt met de omgeving, dat het dorpse, de rust intact blijft.

██████████ — toekomstig bewoner. Belangrijk: het aanzicht, mooie woning in een mooie wijk.

██████████ — geboren en getogen in Berkel, woon nu in de straat erachter. Vroeger keek ik zo naar Delft, dit was het enige stukje groen tussen de weilanden. Voor mij belangrijk: het dorpse, de rust, het groen, maar wel binnen de kaders en de realiteit wat mogelijk is.

██████████ — toekomstig bewoner. Voor ons belangrijk: het uitzicht, groen, dat het rustig is en water is ook belangrijk.

██████████ — woon tegenover het perceel. Belangrijk: dat afspraken die de gemeente in het verleden heeft gemaakt, indirect met kopers, maar ook met bijv. de historische vereniging worden nagekomen. Groen vind ik ook belangrijk, niet alleen bomen maar ook ecologie.

██████████ — woon 35 jaar in Berkel en Rodenrijs. Kom uit Leiden, die heeft diepe historie, in Berkel is daar niet zoveel over te vinden, vind ik wel heel belangrijk.

██████████ — komt te wonen in Gouden Singel. Belangrijk: behoud groen, uitzicht, biodiversiteit. Ik wil niet dat er wordt gebouwd buiten het huidige perceel, in het park, zoals op de tekening van de bijeenkomst in maart te zien was, daar ben ik absoluut op tegen.

██████████ — zit hier namens Rotta. Ecologische zone, als ecologische verbinding, die willen we graag.

██████████ — ook Rotta. 45 jaar geleden in Berkel komen wonen. Sluit me aan bij ██████████.

Projectteam

■■■■■ — architect en stedenbouwkundige, mijn bureau opgericht in Rotterdam, nu vanuit Utrecht. Veel projecten die met erfgoed te maken hebben, inpassen in bestaande locaties.

■■■■■ — projectleider civiel bij de gemeente Lansingerland, met name de technische vraagstukken in het openbaar gebied liggen op mijn bordje.

■■■■■ — planeconoom bij de gemeente Lansingerland, richt me op de financiële aspecten.

■■■■■ — adviseur mobiliteit bij de gemeente Lansingerland, woon 25 jaar in de gemeente en werk hier 3 jaar.

■■■■■ — Stedenbouwkundige bij de gemeente Lansingerland.

■■■■■ — archeoloog, gedetacheerd vanuit gemeente Delft naar gemeente Lansingerland.

■■■■■ — project ondersteuner, woon ook in Berkel en Rodenrijs.

■■■■■ vraagt: ligt er al iets vast over wat er met dat stukje grond gaat gebeuren?

■■■■■: gemeente is lang met de vorige eigenaar van het perceel in gesprek geweest. Toen is het perceel gekocht door de gemeente, daar ligt een besluit met bepaalde uitgangspunten aan ten grondslag, zoals financiële randvoorwaarden. Plaatje uit de brief aan de gemeenteraad is een indicatie van wat er mogelijk zou zijn daar. Daarvan hebben we gezegd: dat schuiven nu even opzij, want we gaan dit proces doen met elkaar. Het enige echte besluit is: dat de gemeente grond gaat kopen, daarbij wetende dat er veel complexe vragen liggen, die we moeten oplossen.

■■■■■ licht verder toe: wij hebben als kopers een huis aan een park gekocht, waarover we in maart te horen kregen dat er mogelijk gebouwd zou worden in het park (tussen kinderspeelplaats en perceel Lies Frankenweg 1). Dat is direct voor mijn woning, daar ben ik sowieso tegen. Molenaarswoning en molenstomp met vijzelgang, die zijn opgenomen in de nota cultuurhistorie plus, dus niet monumentaal maar wel bescherming krijgen ten aanzien van situering etcetera. Ik vind het belangrijk dat we daar oog voor houden.

Besluitvormingsprocedure en randvoorwaarden

■■■■■ licht de sheets toe over de procedure: visie die we hier met elkaar gaan maken, daarna zijn er nog een aantal stappen nodig voordat iets ook echt planologisch vastligt, waarbij ook getoetst zal worden op bijv. milieu, water, bodem, etc.

Ook zal er een advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit komen, gezien de status van cultuurhistorisch waardevol object van de molenaarswoning.

Proces

- Wetgeving voor 'deugdelijke ruimtelijke planning in Nederland'
- Waarschijnlijk 'wijziging omgevingsplan' of met 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'
 - Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing van belang (bijvoorbeeld milieu, water, bodem, bedrijfszoneringen, archeologisch en cultureel erfgoed, veiligheid, verkeersintensiviteit etc.)
- Advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Besluitvorming door college van B&W of Gemeenteraad

Sheet 1 ■■■■■:

■■■■■ stelt dat bovenstaande proces al een keer helemaal is doorlopen, dat spreekt ■■■■■ tegen.

■■■■■ geeft ook het verschil aan tussen enerzijds de molenaarswoning behouden zoals 'ie nu is, als object, en anderzijds de woning geschikt maken voor bewoning. Ja, dan moet er nog wel veel aan gebeuren.

■■■■■: op 17 oktober zijn tijdens de bijeenkomst op het perceel al een aantal zaken toegelicht.

Resumé randvoorwaarden

- Financiële randvoorwaarde: gemaakte en te maken kosten terug verdienen
- De **molenaarswoning** is een cultuurhistorisch waardevol object.
- Zorgvuldige omgang met archeologie, zoals molenstomp en molengang
- Veiligheid:
 - Bouwtechnisch, o.a. vloerpeil op veilige hoogte, constructief, bouwbesluit
 - Bomen
 - Bodemkwaliteit
 - Verkeerskundig
- Toekomstig beheer openbare ruimte:
 - Waterlopen verbinden, gelijke waterpeilen
 - Draagkracht grond

Sheet 2 ■■■■■:

■■■■■ vraagt: wat betekent de kwalificatie cultuurhistorisch waardevol object? Per definitie behouden wat er is, wat is jouw visie daarover? ■■■■■: nee, niet per se, je kunt ook de massa op de historische manier terug kunnen laten komen, de waterloop, dat is ook mogelijk. We hebben behoud, renovatie, of het beeld terugbrengen van hoe het vroeger was.

■■■■■: betekent niet dat ze niet gesloopt mogen worden, maar wel dat het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit een prominente rol heeft. ■■■■■ vult aan: commissie verwacht een plan dat iets doet met die cultuurhistorische waarde, dat kan in verschillende varianten.

■■■■■ geeft aan dat dit het laatste stukje van de geschiedenis van Berkel met de molendriegang. De ondermolen stond op de parkeerplaats van het winkelcentrum. Daar ben ik nog steeds boos over, hoe dat daar gegaan is.

■■■■■: helder verhaal van ■■■■■, mijn vraag is wel: waar staat dit als een gegeven randvoorwaarde? Hoe weten we dat dit echt zo is? Is er een stuk waar dit in staat? Andere vraag: hoe verhoudt de herontwikkeling van dit perceel zich tot het huidige en vorige bestemmingsplan waarin dit onderdeel is van de groene hoofdstructuur?

■■■■■: financiële randvoorwaarde staat in algemene zin vermeld in de brief aan de gemeenteraad, verder ook concreet gemaakt op 17 oktober, bijv. de aankoopprijs. Kosten moeten terug worden verdiend, staat ook in de exploitatie die altijd geheim is. Over de groenstructuur: daar komen we op terug. Er zijn allerlei visies en bestemmingsplannen, daar moeten we met elkaar induiken, staat juist bij dit proces op de agenda.

■■■■■ geeft aan dat de brief van het college aan de raad er in de pauze bij kan worden gepakt om het te checken met elkaar, hoe die financiële randvoorwaarde daar staat genoemd. Verder licht hij ook toe dat soms bepaalde randvoorwaarden worden aangepast in gebiedsontwikkelingen, maar dat dat een bestuurlijke keuze is, die door college of raad wordt gemaakt. Binnen dit participatieproces moeten we werken binnen de randvoorwaarden. Niet alleen financieel, als iets bijvoorbeeld technisch heel dramatisch is voor beheer, ook dan kan het niet.

■■■■■ vraagt hoe naar 'waarde' wordt gekeken. Wordt alleen maar geredeneerd van 'iedere euro die erin is gegaan, moet er ook weer uitkomen?' Of kun je ook breder naar waarde voor de buurt kijken? ■■■■■: nee, zo strikt is het niet, een extra onderzoek of een tekort van zeg €50.000, daar komen we wel uit. ■■■■■ maakt een snelle rekensom en stelt dat je meer vierkante meters moet verkopen dan het perceel groot is om op de benodigde 1,7 miljoen te komen, dus de vraag is: ja, hoe dan? Dus is dit plan überhaupt financieel haalbaar? ■■■■■ denkt van niet.

■■■■■ geeft aan: moeten we niet uitspreken dat het een illusie is dat er een haalbaar plan gaat komen zonder woningbouw? ■■■■■ heel realistisch, er zal gebouwd moeten worden.

■ licht zijn visie op dit participatieproces toe. Eerst moet er ruimte zijn voor verschillende ideeën, belangen, perspectieven, en dan moet je de lastige gesprekken gaan voeren om samen te zoeken naar wat je wil, wat op z'n minst acceptabel is. Als je je goed gehoord voelt is de kans groter dat je dan ook creatief wil worden met elkaar om te zoeken naar zo'n optimum. Dus eerst ruimte, dan richting. Bijeenkomst 1 is ruimte, de 2e moeten we scherper worden en langzaam naar 'richting' gaan, zodat we op de 3e bijeenkomst de puntjes op de i kunnen zetten.

■ vraagt of het nu het idee is dat tussen 1e en 2e sessie het projectteam de ideeën kan toetsen, zodat je de volgende sessie op basis van die kaders een reality check krijgt?

■ ja, precies. Wij doen voorbereidend werk voor de volgende sessie (qua inhoud en proces).

■ hoe gaan we om met de perceelgrenzen? ■ eerder dachten we, wellicht moeten we het gebied wat groter maken om bepaalde zaken kunnen behouden? Als je toch het bestemmingsplan wijzigt, kun je hiervoor kiezen. Zou ik niet per se op tegen zijn, maar ik snap ook dat dat de nodige vraagtekens kan oproepen, vanuit verschillende kanten rondom het perceel.

■ zegt dat het nu al grote is gemaakt, het gebied, maar dat blijkt te maken te hebben met het uitgraven van de watergang, dat is een tijdelijke situatie. Tot op dit moment zijn de eerdere perceelgrenzen nog steeds geldend.

In dit proces nemen we dus het perceel als uitgangspunt en gaan we ook kijken waar we flexibiliteit wensen buiten de perceelgrenzen. Waarbij ook duidelijk moet zijn waar we sowieso niets kunnen/mogen doen. Of de visie uiteindelijk bebouwing bevat buiten de huidige perceelgrenzen, is onderwerp van ons gesprek tijdens dit participatieproces.

■ zou fijn zijn geweest als er nu al een kaartje had gelegen waar duidelijk op staat waar mogelijkheden zijn buiten de perceelgrenzen.

Een aantal mensen geeft aan: begin binnen de lijnen van het huidige perceel. ■ geeft aan: laten we het open gesprek voeren, als iemand een visie heeft op dit gebied dat buiten die lijnen gaat: breng het maar gewoon in.

Wat is mijn visie?

Iedereen deelt de hoofdpunten van z'n visie.

■ ik heb drie punten: 1. groen 2. Verkavelen, laagbouw, vrijstaand bijv. 3. Parkje

■ ik vind het aanzicht nu niet mooi onderhouden, ben wel voor bebouwing, laagbouw, 4 grote woningen, tweekappers zou kunnen. Water rondom behouden. Als inspiratie: Lindenhof Laren. Zo'n project zou hier interessant kunnen zijn. Wel binnen de perceelgrenzen blijven.

■ realistisch plan binnen de kaders. We kunnen wel iets naar rechts, richting de metro/tunneltje. Kijk of je de bebouwing 'verborgen' kunt houden, gezien vanuit Lies Frankeweg. Kijk of je de molengang mee kunt nemen, als verbinding tussen huidig parkje richting de andere kant, naar de metro toe, dat dat een geheel wordt.

■ mijn visie voor het perceel: rust, groen, natuurbehoud, uitzicht en historie. Ik zie voor me dat er een wandel/natuurgebied door het hele gebied loopt, dat er een museum is, over de historie van Berkel waar je verloren elementen terug kunt laten komen.

■ versterken van rand Bolwerk, historie, ecologie en groen behouden en versterken. In mijn visie komt hier geen bebouwing, helemaal niet voor mijn deur. Ruimte voor ontspanning en rust en als er iets gebeurt, dat dat duurzaam is.

■ de resten van de oude molen zichtbaar maken, bezoekbaar voor iedereen, oudste deel van het molenaarswoning behouden, niet noodzakelijk voor bewoning maar wel zichtbaar houden. Verder weet ik

het niet zo goed. Wel een vraag: welke functie zou de gemeente verleidelijk vinden, waardoor de financiële randvoorwaarde wat flexibeler kan worden. Is er nog iets anders mogelijk?

■■■■ behoud van groen, boomgaard, idee om molenaarswoning om te bouwen naar voorlichtingscentrum voor groen, biodiversiteit, behoud cultuurhistorie, wellicht combinatie met buurtcentrum. Zeker niet buiten de kavel bouwen. (Naschrift: ■■■■ bedoelt hier: Zeker niet buiten de kavel bouwen aan de westzijde van het perceel, in het park)

■■■■ 2 petten, rotta en als inwoner. Ecologische verbindingzone tussen de steilwand, langs het water, dus een strook er af halen aan de noordelijke kant van het perceel. Het is onderdeel van groenstructuurvisie van de gemeente, maar ook van de ecologische hoofdstructuur. Het is weinig maar die meters moet je hier pakken. Historie vind ik ook belangrijk, molenstomp markeren als belangrijk onderdeel van historie Berkel. Zoekgebied van woningen, als je bij Lies Frankenweg zit dan is daar geen ecologische verbinding.

■■■■ complimenten als het gaat om de groenstructuur langs de hoofdwatgangen, is al natuurvriendelijk ingericht. Met alles wat er al is, kunnen we ons niet voorstellen dat dit geheel een barrière in het geheel gaat zijn. Woningbouw is belangrijk vanuit financieel oogpunt. Zou ook kijken of je met respect voor belangen van omwonenden kunt kijken of je het zoekgebied voor woningen iets naar het oosten kunt uitbreiden. Structuur van het water refereert aan de oorsprong. Als het gaat om de ecologische verbinding, zou ook de steilrand gevolgd kunnen worden, als dat woningbouw makkelijker zou maken.

■■■■ waar zou ik zelf willen wonen als ik niet meer zou kunnen blijven waar ik nu woon? Hofjes, laagbouw, aantal bij elkaar, met het terrein als gemeenschappelijk gebied. Molenaarswoning: Historisch Informatie Punt van maken. En verder vrijwilligers inschakelen, heb ik ervaring mee. Er zijn heel veel mensen die het leuk vinden om mee te werken, metselen, timmeren, om zaken op te knappen. Molengang: in dat gat liggen waarschijnlijk genoeg stenen om 'm weer drie steentjes hoog op te metselen.

■■■■ ik zou vier drijvende woningen maken, soort woonboot idee, laag. Kun je het hele gebied behouden, bomen, molenaarswoning, drijvende woningen voor 60 plussers, oostelijk kun je ook uitbreiden. Die bewoners onderhoud het eiland, als een soort moestuin, wat bomen eraf, nieuwe bomen erbij. Parkeren in de schuur gebruik je als parkeren. Aan de andere kant een loopbrug. Niet te groot, 100 m2 is voldoende. Een is al verkocht □.

■■■■ prettige plek om te wonen en te leven, voor de omwonenden, wil niet heel veel dagjesmensen of horeca gelegenheid. Rust, ruimte, groen en water staan centraal, organisch geheel, op zoek naar synergie. Wonen op water is een voorbeeld daarvan.

■■■■ oude molenaarswoning, niet als woning maar als museum, lopend of per fiets naar toe, geen parkeergelegenheid nodig. Wel iets van woningen nodig, realistisch gezien, maar liefst zo laag mogelijk en aan de zuidkant van het perceel voor behoud molenaarswoning. Groen en water zoveel mogelijk behouden, om in sync te zijn met de rest van de wijk.

■■■■ behoud molenaarswoning, en vooral: koppeling verleden en heden. Er is bijna niks te vinden over Berkel namelijk. Dankzij dit 'gedoe' weet ik nu waar het woord Westpolder voor staat. Molenaarswoning behoud, is wel de vraag: in welke vorm. Biodiversiteit, klimaat, hoe dat vorm te geven? Financiële voorwaarde snap ik, maar voelt toch raar: haal je stoeptegels eruit, terwijl we hier dan vervolgens heel veel 'tegels' erin te leggen, voelt heel krom. En wil graag oud Hollandse stijl. Veiligheid is ook belangrijk voor me.

■■■■ benoemt interesse vanuit kinderdagverblijf ondernemer.

■■■■ noemt de punten van buurvrouw ■■■■ ■■■■ (kon niet aanwezig zijn, vervolg sessies wel): kleinschalige, landelijke uitstraling, binnen de bestaande kavelgrenzen, historische waarde van de locatie volgen, dus bijv. Geen dijkwoningen.

■■■■ noemt punten van ■■■■ ■■■■ behoud groen, hoge bomen, ecologie, drijvende woningen klinken interessant.

Pauze met soep

Denkrichtingen/varianten

Ingrediënten uit ieders visie combineert [REDACTED] tot vier varianten.

Zie bijlage voor schetsen van deze varianten.

1e variant: waterwoningen. Molenaarswoning laten staan als ie is of herbouwen, gezamenlijk eigendom van de waterwoningeigenaren, bijv. als logeerwoning. Op plek van oude schuur, nieuwe schuur maken om auto's te parkeren.

2e variant: hofjeswoningen. 3 x 2 lage, kleine woningen. Door vrijwilligers molenaarswoning renoveren, wordt een historisch informatiepunt. Ook woning op plek boomgaard, is discussie over. Wellicht iets doen met de hooiberg die er ooit heeft gestaan. Vraag over waar parkeerplekken moeten komen.

3e variant: polderpark. Maximaal groen, openbaar park. Woningen naar het oosten toe. Molenaarswoning net als variant 2.

4e variant: maximaal uitgeefbaar. Molenaarswoning: nieuw, villa met karakteristiek van molenaarswoning. Op plek van molenstomp appartementen complex 12 meter hoog, 4 verdiepingen.

Algemeen: wordt molenaarswoning openbaar? Discussie, verschillende ideeën en mogelijkheden. Privé eigendom, gedeeld eigendom, of van de hele buurt.

[REDACTED] rare vraag misschien: alles helemaal plat en vier kavels, is dat geen optie? [REDACTED] dat is in de basis het scenario dat bij de gemeente bekend is (zie brief aan gemeenteraad uit 2022). [REDACTED] moeilijk te verantwoorden vanwege de cultuurhistorische waarde. [REDACTED] wellicht is terugbouwen een manier om die zaken met elkaar te verenigen. Dit onderschrijft [REDACTED] zijn voorbeelden van.

Laatste opmerkingen

[REDACTED] benoemt dat het creatieve proces belangrijk is: wat zou hier kunnen, wat willen we? En ook de fase om kritisch te kijken: wat is er mogelijk en onmogelijk? Dus deze denkrichtingen zullen voor de volgende bijeenkomst worden bekeken en voorlopig beoordeeld op de verschillende criteria en randvoorwaarden.

2e bijeenkomst wordt zo voorbereid, ook met vragen en met harde dobbers. Bijvoorbeeld behoud van huidige groen/bomen. Saneren van de grond roept de vraag op: kun je überhaupt de huidige bomen behouden?

Kan ook zijn dat er nog een vijfde variant bijkomt, als dat door [REDACTED] nuttig wordt geacht.

[REDACTED] vraagt welke impact de ontwikkeling van dit perceel is op woningen elders in het gebied. [REDACTED] geeft aan dat daar

[REDACTED] aankoop en brief aan de raad, ik ben benieuwd naar het idee dat de gemeente toen had over dit perceel. Zou het ook fijn vinden als het projectteam zelf met een idee komt.

[REDACTED] belangrijk om wel te blijven focussen op het nu, niet dat het oude idee van de gemeente wordt gepresenteerd als de huidige voorkeur van de gemeente.

[REDACTED] belangrijk om het vakmanschap van het team te benutten, kom maar op met jullie ideeën!

[REDACTED] voldoende leestijd is fijn, maar we moeten ook flink wat doen, dus vrijdag 15 november einde dag komen de stukken ter voorbereiding, akkoord? Ja.

[REDACTED] was dit een goede eerste sessie? Zaal: ja.

EINDE