

3e bijeenkomst visie Lies Frankenweg 1

Verslag (door [REDACTED])
16 december 2024
Raadszaal gemeentehuis Lansingerland

Aanwezig:

Bewoners

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Projectteam gemeente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stedenbouwkundige

[REDACTED]

Procesbegeleider

[REDACTED]

[REDACTED] opent de vergadering.

Afmeldingen: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] heeft aangegeven niet meer deel te willen nemen, omdat hij het niet eens is met de richting die het opgaat, die anders is dan zijn eigen visie op dit gebied. Verder missen we mensen die zich niet hebben afgemeld.

Als de verslagen definitief zijn, worden de namen zwart gemaakt en worden ze gepubliceerd op de projectpagina van de website van de gemeente.

[REDACTED] geeft aan dat hij in de brief van het college aan de gemeenteraad uit 2022 (zie vorige verslagen) niet zwart op wit leest dat alle investeringen in dit project er ook weer uit moeten komen. Hij vraagt waar dit staat, omdat het bepalend is voor de discussie.

[REDACTED] licht de agenda toe.

[REDACTED] vraagt in welke mate de gemeente deze visie ook echt zal omarmen. Komt later terug.

[REDACTED] **over financiële randvoorwaarde**
Sheets als aparte PDF bijlage bij dit verslag

Gesprek met wethouder gevoerd. Wethouder ziet niet veel ruimte financieel, maar wil participatie ook serieus nemen, dus als daar een mooi plan uitkomt, dan moet die ruimte worden gezocht. Dus een beperkt verlies is acceptabel. Hoeveel dat is, is moeilijk te zeggen, maar denk aan een paar ton.

Wethouder: onderzoek dat maar, kom met een plan terug en dan kan de politieke afweging worden gemaakt.

Visie die we zo gaan zien, zit verlies in. Vraag van [REDACTED] blijft lastig. Brief is duidelijk qua boodschap. Financiële haalbaarheid wordt genoemd in de brief. We kunnen verder niet uit geheime stukken informatie delen.

[REDACTED] geeft aan dat hij dit lastig blijft vinden. Hij wil de uitgangspunten graag verifiëren.

[REDACTED] benoemt dat het ook niet een harde voorwaarde is die zwart op wit staat, omdat er altijd een politieke afweging gemaakt zal worden.

[REDACTED] vervolgt met doelstelling van participatie: samen een visie maken. Belangrijk punt is watercompensatie. [REDACTED] verheldert dit punt: als je verhard oppervlakte toevoegt aan de openbare ruimte, dan moet je oppervlakte water creëren. Is lastig te vinden en dus ingewikkeld in dit ontwerp, met name in relatie tot de waterwoningen.

Naast watercompensatie noemt [REDACTED] ook de voorbehouden over ecologie, technische uitvoerbaarheid, de ruimtelijke procedure.

Vraag van [REDACTED] projectteam staat achter deze visie inderdaad, wel met de technische uitvoerbaarheid als voorbehoud zoals gezegd.

[REDACTED] presenteert visie

PDF concept visie als aparte bijlage bij dit verslag

[REDACTED] haalt belangrijkste punten uit 2e sessie terug, over 1) groen & ecologie, 2) ontsluiting & bebouwing en 3) erfgoed.

Groen & ecologie uitgezoomd

[REDACTED] laat zien hoe de groenstructuur in elkaar steekt. De provinciale ecologische *hoofd*structuur loopt niet langs de Lies Frankeweg/Rand Bolwerk. Het is wel onderdeel van de groenstructuur.

Ecologie van locatie zelf

Natte verbinding en verbinding over land. Faunapassage onder de dam (ontsluiting aan de noordkant).

Erfgoed & archeologie

Perceel heeft bijzondere elementen, historische erfinrichting (met fruitbomen), molengang en molenplaats en molenaarswoning.

Ontsluiting

Nu is het gebied afgesloten. Zou mooi zijn om dat openbaar te maken. Oeverpark heeft mooie padenstructuur, mooi om daar op aan te sluiten. Daarmee verbinding met de noordzijde, is een mogelijkheid voor alle bewoners om een ommetje te maken.

Bebouwing

Molenaarswoning is vrij beperkt van schaal. Iets meer marktconform maken. Dus uitbreiden aan de achterzijde (uit het zicht vanuit molenplaats). Verschillende gebouwen verder, waaronder een woning waar ooit een schuur stond (aan de zuidzijde). Molenaarswoning zelf moet worden afgebroken en gereconstrueerd. Belangrijk te benoemen dat de gemeente niet zelf de woningen gaat ontwikkelen, maar verkoopt grond aan ontwikkelaar(s). Kavels hebben oppervlakte tussen 500-700 m2.

Molenaarseiland, omzoomd door groen. Opgaand groen aan de buitenrand. Met kavelpaspoorten omschrijf je die kwaliteiten.

Elementen van de visie:

1. Gereconstrueerde molenaarswoning
2. Uitbreiding molenaarswoning
3. Bijgebouw/studio bij molenaarswoning

4. Fruitbomen links van molenaarswoning
5. Buitenrand met opgaand groen
6. Aangeplante erfafscheidingen (hagen max 1 meter hoog)
7. Markering molenplaats, bijv. In de vorm van een zitgelegenheid
8. Markering watergangen, historie zichtbaar maken in relatie met Westpolder
9. Vrijstaande woningen met eenduidige massavorm, een laag + kap
10. Waterwoning met terras, positie markeert historische plek van watergang
11. Markering van de oude molengang met beplanting
12. Padenstructuur

■■■■ laat referentiebeelden zien.

Hij benoemt de uitdaging van het aflopende talud, bijvoorbeeld door een keerwand te creëren waarmee je gelijk ook de molengang kunt markeren. Zuidelijke kavel is daarmee ook minder steil aflopend.

Hij licht de 3D impressies toe, waar ook de hoogteverschillen goed zichtbaar zijn.

Tot slot geeft hij aan welke nadere onderzoeken nodig zijn, die nog van invloed kunnen zijn op de uiteindelijke visie.

■■■■ vraagt waarom juist bij de waterwoning watercompensatie een issue is. ■■■■ geeft aan dat voor de andere woningen al watercompensatie is geregeld, maar voor de waterwoning, buiten het huidige perceel, geldt dat niet. Waterwoning heeft ook hoge bouwkosten aldus ■■■■

■■■■ geeft aan dat deze visie ongeveer een half miljoen euro verlies betekent voor de gemeente.

Rondje 1e indruk

■■■■ kavels worden verkocht aan eigenaren, is wel de vraag wat eigenaren gaan doen. Ecologische rand is wel erg smal.

■■■■ vraag of grond wordt uitgegeven tot aan de waterrand? Antwoord is ja. Is voor ecologie erg belangrijk, hoe dat in kavelpaspoort wordt vorm gegeven. Handhaving is niet sterkste punt van de gemeente weet ik uit ervaring, dus dit zou door de jaren heen toch een ander karakter kunnen krijgen.

■■■■ complimenten voor de architect, ik vind het er goed uitzien. Ik deel de mening van de vorige sprekers, praktijk wijst uit dat gemeente niet de afspraken uit koopcontracten handhaaft.

■■■■ sluit ik bij aan, talud handhaven doen sommige bewoners ook niet. Verder staat in de situatie tekening aangegeven dat er een ecologische zone moet komen die openbaar is en vanaf de kant kan worden onderhouden. Dat had ik dus verwacht. Verder: bebouwing staat haaks op groenstructuur.

■■■■ Chapeau, gezien waar we vandaan komen en waar we nu naar kijken op het scherm. Kavelpaspoort zal belangrijk worden. Goed dat deel richting metro straks bij oeverpark kan worden betrokken. Molenplaats openbaar houden is goed. Qua plan is dit: chapeau.

■■■■ Ik word heel enthousiast van dit idee. Kavelpaspoort wel belangrijk, welke afspraken we daar over maken.

■■■■ Niet zo enthousiast. Functie van rand bolwerk is park, wordt onderbroken door woningen. Waterwoning maar ook perceel links van molenplaats zijn wel degelijk buiten de huidige perceelsgrenzen gesitueerd. Woningen zitten ook heel dicht op molenplaats, wat als bewoners daar een schutting neerzetten?

■■■■ ik vind dit prachtig, voor ergens anders. Er is meegedacht, ja. Maar bij mij geen enthousiasme.

■■■■ Ik ben wel onder de indruk wat er van gemaakt is. Ik had gehoopt meer parkgevoel erbij te hebben. Waterwoning moet je gewoon schrappen, denk ik praktisch, want kost te veel. Sluit me aan bij wat er gezegd is, spannend met kavelpaspoorten, bijvoorbeeld met de fruitbomen. Vraag me ook af wat voor soort brug dat gaat worden, die het ontsluit. Gaat om mijn uitzicht. Ecologische zone om het eiland heen, had gedacht dat dat van de gemeente zou blijven. Mooi om er een zitje te maken bij de molenplaats, dat je er doorheen kunt wandelen. Maar had wat meer groen verwacht/gehoopt. Meer park aan de rechterkant (richting metro) zit ook potentie in.

uitgaande van de noodzaak van deze hoeveelheid bebouwing, vind ik dit een heel mooi ontwerp, knap uitgewerkt. Molengang, openbaar, groenstructuur, vind ik allemaal heel mooi. Voor mij wel duidelijk dat je dit niet zomaar moet uitgeven als gemeente, maar dat je grip moet houden op de hele inrichting. Daar zijn manieren voor, denk aan gevangenissen Noordsingel in Rotterdam, een klooster in Noordwijkerhout. Daar is de hele inrichting in beheer van de gemeente.

de woning A5 komt vrij dicht bij nieuwbouw van te staan. Waterwoning zou ik ook wat meer naar links schuiven, naar de weg toe. Pas op voor de verrommeling van het wijkje. Je wilt iets kwalitatiefs handhaven. Om dat in de hand te houden, tja. Handhaving is lastig. Dat er gebouwd moet worden, dat is zo. Schaalgrootte is goed, één laag met kap. We hebben ook wat meer tijd nodig om het in ons op te nemen. Ook goed om het in een maquette vorm te zien.

qua uitrit is rekening gehouden met wensen. Meer water uitgegraven ten opzicht van wat er nu is.

onze dank aan de gemeente en iedereen die meedenkt. Wil wel noemen dat de waterwoning fors buiten de kavelgrens gaat. En hoe komt kavel 5 ten opzichte van nieuwe woning op perceel te liggen.

PAUZE

legt uit hoe het na deze sessie verder zal gaan: en projectteam maken definitieve versie na deze avond. Die wordt op z'n vroegst half januari naar iedereen per e-mail gestuurd. Dat is daarmee het einde van deze serie ontwerpessies. Iedereen krijgt dan ook de vraag hoe je tegen het eindresultaat kijkt, en ook naar het participatieproces. Visie wordt dan verder uitgewerkt in een boekje dat richting bestuur gaat. En ook de publieksbijeenkomst zal plaatsvinden.

vraagt naar planning voor publieksbijeenkomst. Half zou goed kunnen, maar onder voorbehoud, zou ook iets eerder of later kunnen worden.

Bespreekpunten

Kavelpaspoorten & ecologie

Als het gaat om oevers, hagen tussen percelen, ook om het bouwen, hoeveel grip heb je dan met kavelpaspoorten?

we maken een beeldkwaliteitsplan, met kavelpaspoorten. Dat plan kan in vergaande mate bepalen welke volumes, plaatsing, aard van kavelgrenzen, watergangen, maar ook detaillering zoals materiaalkeuzes, verplicht zijn. Kavelpaspoorten geven dan per kavel aan waartoe je verplicht bent als koper. Zou verstandig zijn om bijv. hagen vantevoren al door de gemeente te laten aanleggen, dan ben je niet afhankelijk van bewoners. Ander aspect is: hoe hou je het in die staat?

zelf zoveel mogelijk aanplanten, hagen, rietkragen in het water, is iets dat we moeten onderzoeken. Iets anders is dat we moeten kijken of we deze grote wilg zouden kunnen sparen. Geldt wellicht ook voor een wilg aan die andere kant.

Als het gaat om handhaving van wat er in koopcontracten staat, dat gebeurt niet actief. Handhavers geven meer prioriteit aan criminaliteit, overlast, etc. Maar als er een verzoek komt, moeten we op een gegeven moment wel handhaven. Wat vaak ontbreekt, is een boete. We zouden hier kunnen kiezen voor een boete van €50.000. Beetje cru, maar denk dat iemand er dan wel vaker over nadenkt voordat je iets doet.

zou het een idee zijn om het waardevolle groen in het gebied bij een vereniging van eigenaren legt? Dan wordt het een gemeenschappelijk belang.

ook voor andere zaken dan groen? ja. we kunnen dit onderzoeken.

handhaaf de rand van minimaal 5 meter en hou dat openbaar, dat is de enige manier om het ecologisch te houden.

dat kost veel uitgeefbaar gebied, kost dus veel geld. En hoe ga je dat onderhouden? Hoe kom je daarbij? En je zit dan zowat in de achtertuinen van de woningen. wat nu in de visie zit zijn plas-dras oevers, die werken ook in de praktijk. Dat blijft ook zo in stand. Ook intake gesprekken met de mensen die een kavel kopen, is een belangrijk moment, waar mensen bereid zijn om zich te committeren. vraagt zich af hoe dat gaat als die mensen hun woning weer doorverkopen.

■■■■ hoe werkt het dan met zo'n boete? Zou het niet kunnen zijn dat mensen een boete gewoon incalculeren, die gewoon betalen en dan alsnog doen wat ze willen. Voor sommigen weegt het genot van ene vlonder op tegen zo'n boete. Kijk of dat voldoende afschrikwekkend werkt.

■■■■ geeft aan dat je oever wel openbaar kunt houden maar niet toegankelijk, dan gaat niemand daar omheen lopen. Wel ecologisch en in beheer van de gemeente.

■■■■ grens op een natuurlijke grens tussen water en land is helder. Op land kun je daar schuttingen krijgen en dus iets van de visie onderuit halen. Realiseer je wel dat sommige woningen al ongeveer in een brede ecologische oever staan. ■■■■ varieer dan met de breedte, tussen 3-5 m. ■■■■ Gemeenschappelijk regelen kan interessant zijn. Lijkt mij prettig als een deel van mijn kavel al wordt onderhouden, ook al is het mijn grond. Dan blijft het privaat, maar wel ecologisch ingericht en beheerd. ■■■■ niemand die daar gaat wonen kan het echt beheren als een ecologische zone, want dat is heel specifiek, hoe je dat precies doet.

Ook in gebruik nemen van gemeentegrond door bewoners is een risico. Er zijn voorbeelden, bijv. bij landgoed ontwikkeling, dat je deels zelf kunt bepalen en de rest is extensief natuurbeheer. Wel lagere kavelprijzen. ■■■■ geeft aan dat Rotta een rol kan spelen bij het onderhoud.

■■■■ geeft aan: nodig om te bekijken wat met dit punt kan.

■■■■ geeft aan dat ze liever een realistische visie heeft, die ook stand kan houden, (bijv. een ecologische zone in eigendom en beheer van de gemeente), ook al heeft dat wel financiële consequenties.

Behoud van bomen

Al net genoemd door ■■■■ Is een mogelijkheid, wel onder voorbehoud, als dit mogelijk is qua zowel veiligheid, saneren van de grond en noodzakelijke voorbelasting. ■■■■ geeft aan dat alle bomen onderzocht zijn. Voordeel van sommige bomen is dat ze hoger staan, dus wellicht minder impact van voorbelasting hebben. Als er vervuiling in de grond zit, kunnen bomen op die plek niet worden behouden. ■■■■ geeft aan: vervuiling die nu is gevonden zit niet aan de zuidkant. Maar straks weten we pas of daar echt niets zit.

■■■■ snapt niet dat dit punt nu wordt genoemd, omdat de vorige keer is gezegd dat alle bomen moeten verdwijnen. Ook vraagt ze of nu de precieze plek van de molenplaats en -gang definitief bekend is. ■■■■ geeft aan dat dit vrij zeker is, op basis van oude kaarten die goed matchen met huidige kadaster gegevens.

Woning A5 (zuidelijk perceel)

Wat als je dit kavel niet zou uitgeven? ■■■■ dan zit je ongeveer op vier ton extra verlies.

■■■■ hoe zit het met de bomen vlak bij de damwand, kun je die bomen daar dan ook behouden? Antwoord is nee, die bomen liggen te laag, daar zal wel veel grond bovenop moeten komen. Maar de grote wilg meer naar rechts (bij de huidige schuur) en wellicht ook een aantal bomen een stuk meer naar links (rond nummer 11 op de tekening van de visie), kunnen wel worden onderzocht of ze kunnen worden behouden.

■■■■ geeft aan dat de stabiliteit van taluds een groot aandachtspunt is op deze locatie. Dus over het behouden van bomen kan niets worden beloofd. Maar er gaat dus wel worden onderzocht welke bomen behouden zouden kunnen blijven.

■■■■ vanuit Rotta gaat het ons om groen. Als het betekent dat bomen moeten verdwijnen en daarvoor in de plaats komen gezonde bomen, met een bepaalde mate van volwassenheid, die toekomstbestendig zijn, dan moet ons dat misschien wel evenveel waard zijn.

■■■■ graag nieuwbouw van ■■■■ opnemen in deze tekening en kijken of de positie van de woning A5 verbeterd kan worden. ■■■■ geeft aan dit te kunnen bekijken, ook de positie van de waterwoning. ■■■■ geeft aan hier mogelijkheden te zien. Afmetingen van woningen: één laag met kap. Bij elkaar ongeveer 8 meter hoog (vrij hoge kap). ■■■■ geeft aan graag een maquette te hebben, om de hoogtes goed te kunnen bekijken. ■■■■ geeft aan dat er meer vrij uitzicht kan worden gerealiseerd voor de nieuwbouw van ■■■■ door zowel waterwoning als woning A5 wat naar links te schuiven. [Naschrift: ■■■■ geeft aan hier tijdens de vergadering ook expliciet om te hebben gevraagd.]

■■■■ kun je niet iets van kavel A5 afhalen (aan de oostzijde) om daar extra groen aan te planten. ■■■■ pad rondom woning A5 volgt oude kademuur, goed om die te behouden daar. Aan de westkant is er meer ruimte voor extra groen.

Brug

Er moet een faunapassage komen. ■■■ een plateau door de duiker, zodat beestjes met pootjes daar doorheen kunnen. Duikers kun je breed maken, dat je er onderdoor kunt kijken. ■■■ vanwege de kosten wordt hier gekozen voor een dam met een duiker. ■■■ zou graag een brug zien, net als op andere plekken in de buurt.

Rand Bolwerk oost

■■■ moeten we zeker ook mee aan de slag, dat gaat ook gebeuren. Is geen onderdeel van dit project (kosten drukken ook niet op dit project). Maar in de uitvoering zou dat samen kunnen gaan. ■■■ ziet hier ook graag een ecologische zone, vooral met rust laten.

■■■ benadrukt dat het belangrijk is dat je goed kunt zien hoe de geschiedenis zichtbaar is bij de molenstomp en -gang. ■■■ erkent dit en benoemt voorbeelden van bijv. De Hollandse Waterlinie, daar is veel inspiratie te vinden. Kan ook kostbaar zijn, maar in een meer uitgewerkt ontwerp zal dit concreter worden.

■■■ loopt alle punten van de visie nog een keer langs, om te checken of daar nog vragen of opmerkingen over zijn.

■■■ vraagt naar de schaal van de plaatjes die we hebben. En dat de maten erbij komen te staan.

■■■ voegt toe dat je ook wat betreft de fruitbomen die al door de gemeente zou kunnen laten aanplanten. ■■■ zegt: ik zou voor groen gaan, iets wat het hele jaar door meer zichtbaar is, opgaand groen.

■■■ geeft aan dat hij eerder zei blij te zijn met dat er westelijk bij woning A3 niet over de huidige kavelgrens wordt gebouwd, maar dat hij dat nu terugneemt omdat de achtertuin wel degelijk buiten de huidige grens ligt. ■■■ geeft aan dat dat ook geldt voor de woning van ■■■ 'we spreken dezelfde taal'.

■■■ ik heb al eerder gezegd dat we vanuit de Lies Frankenweg bewoners mee zouden willen doen met collectief beheer van groen bijvoorbeeld, we zouden ook een boomgaard kunnen aanplanten en/of onderhouden. Wij zien dit als waardevol voor de buurt en historie. Boomgaard kan ook op een andere plek komen. Zoek daar een plek voor. Zelf denk ik bijv. Ten zuidwesten van woning A3. Is belangrijk.

■■■ kunnen de uitgangspunten voor kavelpaspoort volgende keer ook in concept worden gecommuniceerd? ■■■ ja daar zal een concept voor komen in januari/februari.

■■■ blijft de molenplaats onder de grond? ■■■ ja. ■■■ dan heb je ook wat meer ruimte om wat flexibeler om te gaan met de precieze plek. ■■■ met de markering heb je wat ruimte, maar je moet niet willen dat die onder private grond blijkt te liggen.

■■■ ■■■ gaf aan dat er nog veel moet worden uitgezocht. Ik denk dat wij ons allemaal een beetje eigenaar voelen van dit product. Ik, vanuit Rotta, ben nieuwsgierig hoe het vervolg proces eruit ziet. Denk wel dat het goed is, dat dit gezelschap betrokken blijft bij verschillende ijkmomenten in het vervolg.

■■■ op de website zullen we steeds updates zetten. Als er besluitvorming heeft plaatsgevonden, dan is er weer veel werk, en rond bijv. Inrichtingsplannen kunnen we in dit soort gremia het gesprek voeren.

■■■ vult aan: communiceer updates naar de buurt als geheel, want wellicht willen mensen die nu niet meededen, straks wel actiever meepraten.

■■■ checkt: ■■■ klopt het dat er punten kunnen worden aangepast van deze visie, bijvoorbeeld de precieze ligging van kavelgrenzen? ■■■ ja, klopt.

■■■ dankt alle aanwezigen voor hun inzet, tijd en meedenken.

EINDE

