

Gebiedsuitwerking **Lies Frankenweg 1** Lansingerland

20 mei 2025



architectuur stedenbouw

Datum: 20 mei 2025
Opdrachtgever: Gemeente Lansingerland

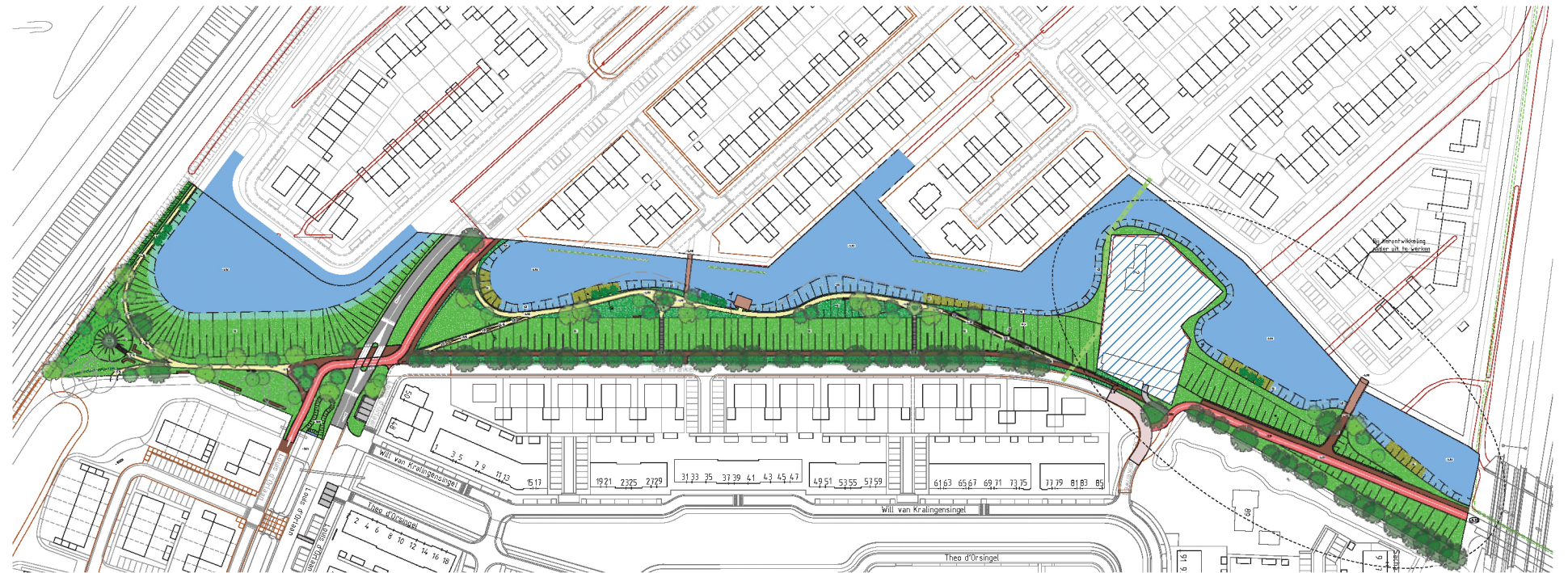


Inhoud

Gebedsuitwerking Lies Frankenweg 1 Lansingerland

1. Aanleiding en uitgangspunten
2. Ontwikkellocatie
3. Cultuurhistorie
4. Beleid
5. Stedenbouwkundige analyse
6. Participatie met omwonenden
7. Stedenbouwkundige randvoorwaarden
8. Gebiedsuitwerking
9. Massa studie
10. Beeldkwaliteit en kavelpaspoorten
11. Bronnen





Gearceerd het plangebied Lies Frankenweg 1 binnen de ontwikkeling Westpolder/Bolwerk. Het zuidelijke deel is reeds bebouwd, het noordelijke deel is momenteel in aanbouw.



De Lies Frankenweg 1 in de nog onbebouwde Westpolder, maart 2010.

1. Aanleiding en uitgangspunten

Lies Frankenweg 1 betreft een voormalige molenplaats. Dit is een bijzondere plek voor de ontstaansgeschiedenis van de Westpolder. In de stedenbouwkundige opzet van de Westpolder is duidelijk de oorspronkelijke richting van de verkaveling van de drooglegging van de Westpolder zichtbaar. De locatie heeft daarom een bijzondere betekenis voor dit gebied.

Op dit moment zijn de ontwikkelingen in Westpolder/Bolwerk in volle gang. De zuidzijde is reeds opgeleverd en de noordzijde is in aanbouw. Daartussen ligt het kavel Lies Frankenweg 1. Met het in het bezit komen van de kavel van de gemeente is nu de opgave om de locatie bij de planontwikkeling te betrekken.

Het terrein heeft archeologische waarde met name omdat de fundamenteën van de molen en de overkluizing van de watergangen nog ondergronds aanwezig zijn. Daarbij is de molenaarswoning aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol object'. Het behoud en het versterken van de cultuurhistorische waarden zijn belangrijke uitgangspunten bij de planontwikkeling.

Belangrijke kostendrager voor de verwerving is de herontwikkeling van de kavel. Onderzocht zijn varianten waarbij wel en niet sprake is van herontwikkeling. Het handhaven van de huidige situatie is financieel zeer nadelig: de gemeente betaalt veel voor de kavel, maar de opbrengsten zijn dan laag. Herontwikkeling is daarom noodzakelijk. Daarvoor zijn opbrengsten nodig. Uit eerder onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling tot vrije kavels financieel haalbaar is. Het realiseren van appartementen is zowel financieel als ruimtelijk niet passend.

Uitgangspunt is verder dat het grondwaterpeil wordt aangepast naar dat van de Westpolder. Dit betekent tevens dat het grondpeil wordt verhoogd. Uit onderzoeken blijkt dat er vervuiling is aangetroffen waardoor het terrein gesaneerd zal moeten worden.

Dit heeft gevolgen voor de levensvatbaarheid van de bomen en het behoud van de molenaarswoning. Voor de oevers in het openbaar gebied wordt uitgegaan van natuurvriendelijke oevers. Op uitgeefbaar

gebied wordt uitgegaan van oeverbescherming.

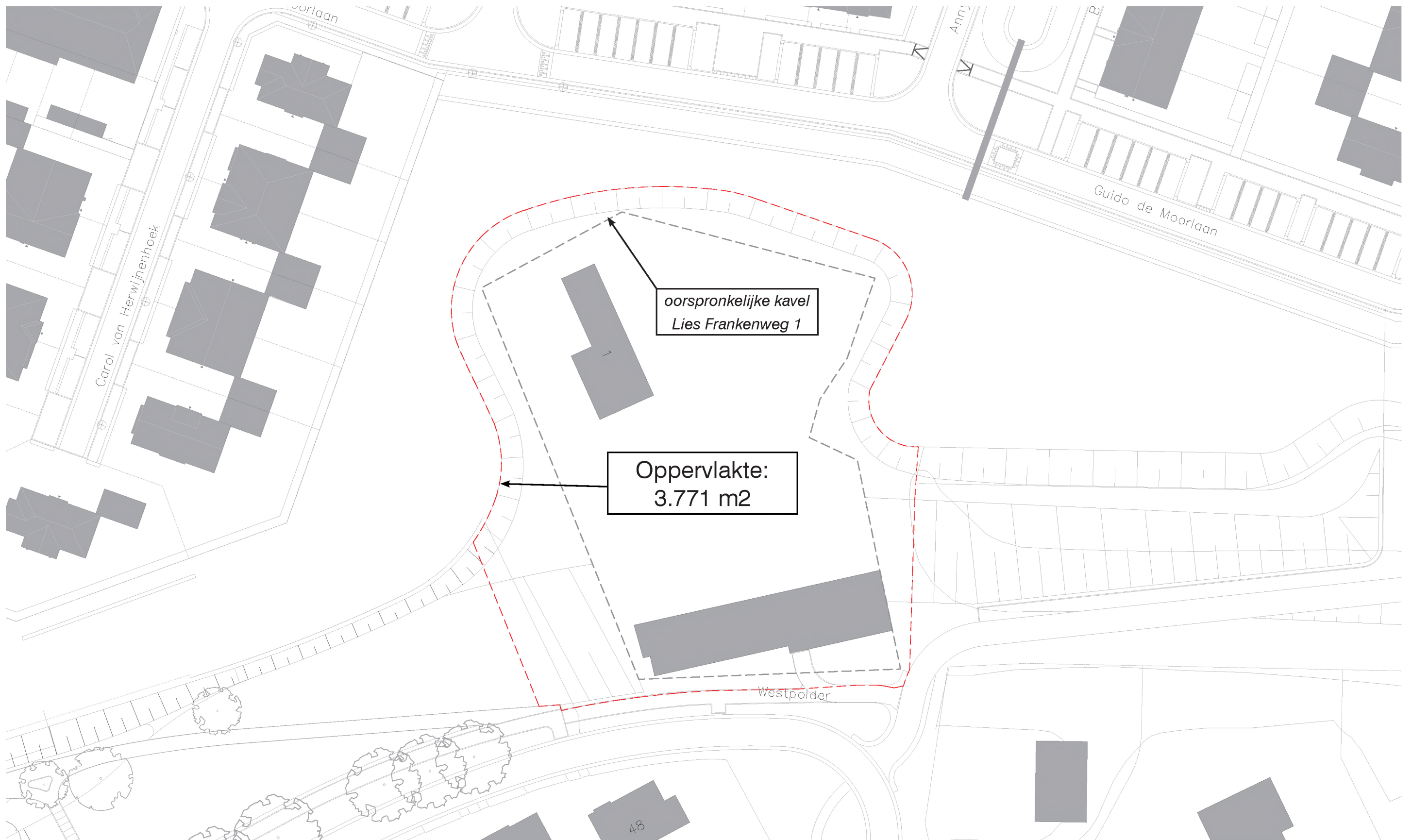
In de afgelopen periode hebben er drie intensieve schets sessies plaatsgevonden met een brede groep omwonenden. De omwonenden hebben daarbij hun wensen en ideeën kenbaar gemaakt. Daaruit blijkt dat de bomen, de groene uitstraling en de ecologische waarden van de plek hoog gewaardeerd worden. Dat geldt ook voor geschiedenis van de plek. De omwonenden zien graag dat de historische betekenis van de molenplaats in de ontwikkeling leesbaar wordt. Stapsgewijs zijn deze wensen en ideeën uitgewerkt en vertaald naar een gebiedsuitwerking voor Lies Frankenweg 1.

De bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in het hier voor u liggend stedenbouwkundig plan. Na vaststelling hiervan kan het plan verder uitgewerkt worden tot een matenplan, het inrichtingsplan en de wijziging van het omgevingsplan.



2. Ontwikkellocatie

Plangebied



Ontwikkellocatie

Luchtfoto



Foto's bestaande situatie



Oeverpark en de Lies Frankenweg met het plangebied aan de horizon



Het plangebied



De achterzijde van de bebouwing langs de Carol van Herwijnenhoek



De Lies Frankenweg met het oeverpark



Wil van Kralingensingel



Het fietspad richting het oosten, rechts nieuwe bebouwing met vrijstaande woningen



Bestaande toegang tot Lies Frankenweg 1



Fietspad met aan de horizon het plangebied



Spoor- en fietsbrug



Achterzijde van de nieuwbouw aan de Willem Wilminkstraat



Achterzijde van de bebouwing langs de Carol van Herwijnenhoek, links het plangebied



Indruk van het hoogte verschil van het plangebied t.o.v. de Lies Frankenweg



Indruk van het hoogte verschil tussen de bebouwing aan de Guido de Moorlaan en het plangebied



De molenaarswoning gezien vanaf de Guido de Moorlaan



Damwand op de overgang van het kleiplateau aan de noordzijde bij de Lies Frankenweg



voorgevel molenaarswoning



achterzijde molenaarswoning



entree molenaarswoning



achtergevel molenaarswoning



noordoostzijde van het kavel met zicht naar het zuiden



westzijde met links de achtertuinen van de woningen aan de Carol van Herwijnenhoek

3. Cultuurhistorie

Ontstaansgeschiedenis, Inpoldering Westpolder

Omstreeks 1773 werd de droogmakelij van Berkel opgericht om een aantal uitgeveende plassen droog te maken. Om de polders droog te maken en te houden, werden in de polders windwatermolens met schepraderen gebouwd. In de Westpolder kwamen drie windwatermolens aan één watergang. De eerste molen werd aangeduid met ondermolen (middenin de polder), de tweede met middenmolen en de derde die het water de boezem in sloeg met bovenmolen.

De molen

Lies Frankenweg 1 is de locatie van de voormalige middenmolen. Het betrof een achtkantige grondzeiler die rond 1773 gebouwd moet zijn. In 1926 werd het gemaal omgebouwd om het op ruwe olie te laten functioneren. Het gemaal maakte van dat moment de windwatermolens overbodig. De molens werden dan ook gesloopt, wat in 1928 gebeurde. Voor de sloop is de molen gefotografeerd. Fundamenten van de molen zijn in de ondergrond nog (deels) aanwezig en ook de overkluisde watergang is vermoedelijk nog grotendeels intact.

Molenaarswoning

Tijdens de aanwezigheid van de molen had het perceel waarschijnlijk reeds een agrarische functie. Dit blijkt onder andere uit de kadastrale minuut van 1832 waar de aanwezigheid van een hooiberg is aangegeven. Het erf heeft de typische kenmerken van een boerenerf met een boomgaard en een moestuin.

Het huis bij de middenmolen is een relatief langgerekt huis met aan de korte, op de molen gerichte gevel een vierkante uitstulping.

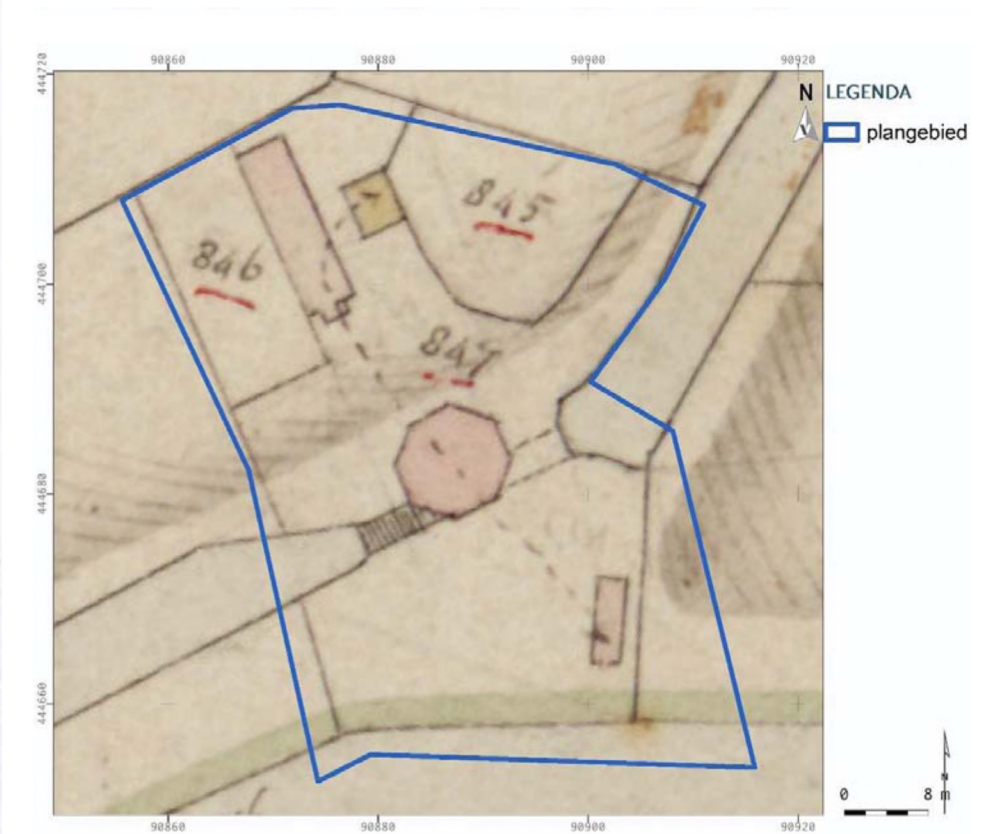
Het meest noordelijke deel van de huidige woning is vermoedelijk de meest oorspronkelijke bouwmassa, mogelijk met een basis uit 1773.



Foto van de middenmolen. Waarschijnlijk is de foto genomen voor de sloop in 1928



Kaart van de 'Droogmakinge van Noord- Zuid en Westpolders onder Berkel, Rodenrijs en Tempel' door D. Graat 1776



Kadastrale minuut van 1811-1831 van de middenmolen in de Westpolder

Agrarisch gebruik

Na de sloop van de molen wordt de molenaarswoning aan de zuidzijde 4,90 meter uitgebreid. Dat betreft het deel met een hogere goot en nok zoals dit nu nog is te ervaren. Het is niet geheel duidelijk of ook aan de noordzijde een wijziging heeft plaatsgevonden. De posities van het bouwwerk op de kadastrale minuut van 1832 en 1933 wijken van elkaar af. Dit kan erop duiden dan het gebouw aan de noordzijde 3,80 meter is ingekort of dat de positie van het gebouw feitelijk meer zuidelijk lag en dat dit op de kaart van 1933 is gecorrigeerd.

Historische foto's van de molenaarswoning bij de middenmolen zijn er niet. Wel zijn er foto's van de nieuwe huizen die bij de boven- en ondermolen zijn gebouwd. Het nieuwe bouwdeel aan de zuidzijde toont in gevelopzet grote gelijkenis met de huizen op de molenplaatsen van de ondermolen en de bovenmolen. Van de bovenmolen bestaat een foto van de noordgevel waarop een met een wolfseind afgetopte topgevel is te zien. De centraal geplaatste gevelopening toont grote gelijkenis met de bouwsporen van de noordgevel van Lies Frankenweg 1. Op de foto van de bovenmolen zijn de muurankers waarneembaar. Bij de achtergevel van de Lies Frankenweg 1 is bij de noordgevels te zien dat de muurankers zijn afgekap. Mogelijk zijn dus de topgevel en de goot van de langshevels verlaagd.

Monumentwaarden

Het molenhuis is aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol object'. Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC is nader onderzoek gedaan naar deze cultuurhistorische waarden. De bouwhistorische verkenning is opgesteld om de waarden bij de voorgenomen herontwikkeling van de locatie in de planvorming mee te laten wegen. Het betreft hierbij echter geen monument. De reden dat het geen monument is, is omdat het object meerdere malen vergaand gewijzigd is en verschillende keren (gewijzigd) opnieuw is opgemetseld. Hierdoor is geen samenhangend beeld meer van een oorspronkelijke ruimtelijke structuur of de constructieve opzet. Het oorspronkelijke materiaal is echter op onderdelen in gewijzigde vorm wel aanwezig.

De waarden van Lies Frankenweg 1 liggen in de algemene historische waarde van het object in zijn context in verbondenheid met



Opname van de achterzijde van Lies Frankenweg 1. Nog net zichtbaar is het wolfseind. Onder de goot zitten stropen (ogen) voor muurankers. Deze zijn zo dicht tegen de goot geplaatst dat de schieter (verticaal deel) niet geplaatst kan worden. Dit doet vermoeden dat de gevel hoger opgemetseld is geweest vergelijkbaar met de situatie op de foto rechts.



Beeld aan de achterzijde van het huis bij de Bovenmolen in de Westpolder. De gevel vertoont gelijkenissen bij de woning aan de Lies Frankenweg. Echter is de gevel hoger opgemetseld. Mogelijk is de gevel van het achterste deel van de woning aan de Lies Frankenweg eveneens hoger geweest.



Opname van de molenaarswoning bij de Ondermolen



Huis op het erf van de Bovenmolen in de Westpolder

In 1928 is de molen afgebroken. Het molenhuis is daarbij aangepast en gewijzigd naar een agrarische functie. Op basis van onderzoek wordt gesteld dat er van het molenhuis nog enige substantie resteert (een kapspant, een gording, enkele zolderbalken en vermoedelijk nog wat opgaand muurwerk van gevels). Geconstateerd wordt dat als gevolg van vele wijzigingen en aanpassingen de restanten geen samenhangend geheel meer vormen. Met name ook vanwege de gevelopeningen, die alle twintigste-eeuws zijn, kan weinig duiding aan de restanten worden gegeven. De verbouwingen zijn zo ingrijpend geweest, dat ook de herinneringen aan het puur agrarisch gebruik van het gebouw vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw, nauwelijks nog afleesbaar zijn. Enkel met fotografisch archief onderzoek naar de typologie van een molenhuizen in de Westpolder zoals deze bij de boven- en ondermolen hebben gestaan kan het vermoedelijke beeld enigszins gereconstrueerd worden.

Voor wat betreft concrete waarden is de molenplaats van sociaal economisch belang omdat zij inzicht geeft in de (economische) behoefte om in te polderen en middels landbouw inkomsten te genereren. De molenplaats is van belang voor het inzicht die het geeft in de geografische ontwikkeling van de plek; de wijze waarop het natuurlandschap in cultuurlandschap werd getransformeerd. Dit belang is groot voor wat de geschiedenis als molenplaats betreft, omdat waterlopen, watergang, dijklichamen en molenfundament nog herkenbaar zijn.



Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden

Van belang bij het ervaren van ensemble- en stedenbouwkundige waarden zijn de verbondenheid van het complex met de bredere omgeving. Het gaat dan om de specifieke karakteristiek van een molenplaats (zonder hogere objecten om vrije windvangst te waarborgen) en een ledig polderlandschap met dijken, waterlopen en weilanden. Door oprukkende uitbreidingswijken is het omringende landschap echter zeer sterk gewijzigd. De molenlocatie dreigt hierdoor opgeslokt te worden.

Op het moment dat de molen een boerderij werd is het belang van de verkaveling en de erfinrichting en de voorzieningen van de molenplaats geschaad. De fundamenteën van de molen, de watergang en de weinige substantie die van het molenhuis resteert, brengen de poldergeschiedenis nog wat in herinnering. Aangezien na de boerderij functie het pand tot woonhuis is verbouwd, herinnert betrekkelijk weinig aan de boerderijgeschiedenis.

Cultuurhistorische waarden van de Molenaarswoning

Architectonische waarden

Vanwege vele, vele wijzigingen is het belang van het complex voor de geschiedenis van de architectuur vrijwel nihil. Ook de esthetische kwaliteit van het ontwerp en de ornamentiek is vanwege de vele wijzigingen nihil.

Bouwhistorische waarden

Omdat er in de constructies van zoldervloer en kap weinig sprake is van samenhang én er in het gebouw geen constructies zijn aangetroffen die een bijzondere rol hebben gespeeld in de geschiedenis van de bouwtechniek is de bouwhistorische waarde beperkt. De constructies geven vooral het inzicht dat het gebouw in de loop der tijd op verschillende momenten (zeer) ingrijpend is verbouwd. Het bouwwerk heeft wel een historische gelaagdheid vanwege bouwsporen etc. maar het is lastig om hier een waardering aan te koppelen. Dit komt doordat onderlinge samenhang vaak niet duidelijk is en het hierdoor buitengewoon lastig is om verhalen te koppelen aan

onderdelen van het pand. Indien mogelijk is het nuttig om verwijderen van voorzetwanden duidelijkheid te krijgen over de relaties tussen opgaand metselwerk en balklagen en het ontstaan en de ontwikkeling van de gevelindeling. Met name omdat het lijkt dat de oriëntatie van de woning door de tijd is gewijzigd. Ten tijde van de aanwezigheid van de molen lijkt de voorzijde aan de noordkant te hebben gelegen en ten tijde van het agrarisch gebruik, lijkt de voorzijde gewijzigd te zijn naar het zuiden.

Nader onderzoek van de noordelijke gevel is nuttig, omdat lijkt dat hier een kelder heeft gelegen, mogelijk in relatie tot een opkamer. Hieruit kan de oriëntatie van het pand en het woondeel en bedrijfsdeel in relatie tot het bouwhistorisch gebruik herleidt worden.

Gebruikshistorie

Als gevolg van vele verbouwingen is het belang van de ordening, samenhang of inrichting van gebouwen of ruimten, passend bij een historische functie, beperkt geraakt. De historische functie van bouwdelen en ruimten is hierdoor ernstig vertroebeld. Herinneringen aan het molenhuis en de daarop volgende boerderij zijn geminimaliseerd.

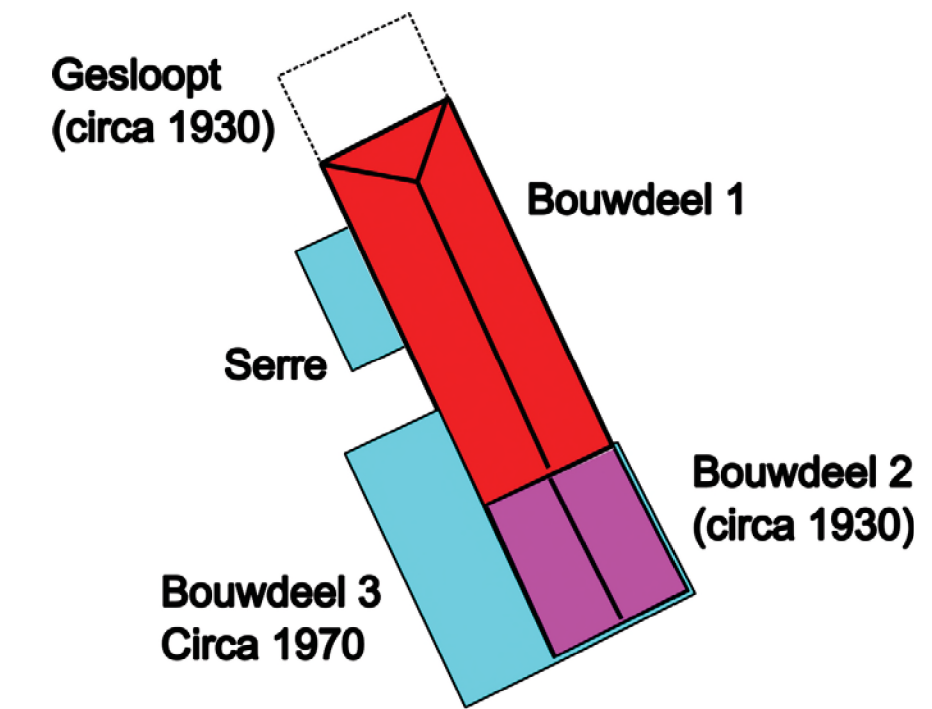
Waardestellingen van het molenhuis

In hoofdopzet en massavorm zijn bouwdeel 1 en 2 van cultuurhistorische waarde. Het gaat dan om de goot- en nokhoogten van deze twee bouwdelen en het gevelpatroon hiervan. De rollagen zijn bijzonder omdat deze bouwsporen tonen van de gebruiksgeschiedenis van het pand. Bijzonder is verder het oorspronkelijke materiaal zoals de IJsselsteentjes, de muurankers en de Oude Hollandse pannen.

Conclusie monumentwaarden bij verder planontwikkeling

De waarden van Lies Frankeweg 1 liggen in de algemene historische waarde van de karakteristiek van de molenplaats en het agrarisch gebruik in zijn omgeving. In de planontwikkeling vormt de karakteristiek van de erfinrichting van de molenplaats het uitgangspunt.

Van belang zijn de aanwezigheid en de positie van de molenfundamenteën, de overkluizing van de oude watergangen en de



Historische massa ontwikkeling. Het vermoeden is dat aan de noordzijde het volume is ingekort. Niet zeker is of dit correct is. Bouwdeel 1 heeft mogelijk een oorsprong in 1776. Bouwdeel 2 is ontstaan na de sloop van de molen. Bouwdeel 1 en 2 zijn cultuurhistorisch het meest waardevol. (bron: Bouwhistorische verkenning BAAC)



Beeld van het interieur van de zolderverdieping van de molenaarswoning.

massa vorm van bouwdeel 1 en 2 van de oude molenaarswoning. Daarbij zijn de rudimenten van de oorspronkelijke erfinrichting in de vorm van de oude boomgaard ten oosten van het molenhuis van belang. Daarbij refereert de schuurachtige bebouwing aan de zuidzijde aan de oorspronkelijke inrichting. Deze elementen zijn belangrijke uitgangspunten bij de planontwikkeling.

Behoud molenaarswoning

Onderzocht zijn de mogelijkheden om de molenaarswoning te behouden. De woning is zichtbaar verzakt gezien de breukscheuren in het gevelwerk. Het noordelijke deel lijkt (mogelijk vanwege de aanwezigheid van een kelder) meer stabiel hoewel hier ook op cruciale punten diagonale scheuren zijn ontstaan. Verzakkingen in het zuidelijke deel hebben geleid tot vergaande aanpassingen in de deurkozijnen. In de huidige staat is reeds funderingsherstel noodzakelijk. Hiervoor zijn offertes opgevraagd.

Op basis van afspraken met het Hoogheemraadschap voor geheel Westpolder/Bolwerk zal het peil worden verhoogd. Hiermee komt de drooglegging van de woning in gevaar.

Technisch is het mogelijk een pand op te vijzelen en de fundering te herstellen. In de huidige staat is de woning echter daarvoor te instabiel. Dit zou betekenen dat er eerst een betonnen plaat met fundering onder de woning gerealiseerd dient te worden waarna het geheel op hoogte gebracht kan worden. Gezien de huidige zettingen in de woning heeft dit echter vergaande gevolgen voor de kap en de vloeren. Vanwege de beperkte hoogte zullen bij deze werkwijze al de bestaande vloeren en mogelijk de kap verwijderd moeten worden.

Bij cultuurhistorisch zeer waardevolle monumentale bebouwing loont het om een object op te vijzelen. Bij de molenaarswoning is geconcludeerd dat de investeringen voor het in situ behoud van de molenaarswoning niet in verhouding staan tot de monumentale waarde.

Gezien de bouwsporen is het aannemelijk dat de gevels waarschijnlijk vanwege verzakkingen meerdere keren opnieuw zijn opgemetseld. Door roet- en cementresten is te zien dat in de muurvlakken stenen gebruikt zijn uit andere bouwdelen. In lijn met de geschiedenis van continue aanpassingen is het uitgangspunt voor het behoud en het versterken van de cultuurhistorische waarden daarom gekozen voor reconstructie van de molenaarswoning. In het kavelpaspoort voor de molenaarswoning zijn de hoofdkenmerken opgenomen die leidend zijn bij de goedkeuring voor een bouwplan voor de reconstructie.

Archeologie

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft archeologisch onderzoek aan de Lies Frankenweg 1 uitgevoerd. Het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven op locatie is vastgelegd in een rapportage. Hieruit blijkt dat de fundering van de molen en de overkluizing van de watergang nog aanwezig zijn. Op grond van de gevonden resten en historische kadastrale gegevens is een contour gemaakt waar de fundering en de overkluizing zich bevindt. In het rapport is een advies opgenomen om een contour voor Archeologische Monumentenzorg (AMZ contour) op te nemen.

De vindplaats betreft de standplaats van de middenmolen met inbegrip van verlicht opgehoogd molenplatform dat vooral diende als (onder)doorgang voor de boezem (watergang) waardoor dankzij de molen het water uit de polder werd gemaald. De vindplaats behelst de omtrek van de molenstomp, de overkluide boezem, een licht opgehoogd standplaats voor die molenstomp vanwege de benodigde grondegalisatie als gevolg van die overkluizing, en de vulling van de boezem.

Geadviseerd wordt deze vindplaats in situ te behouden en niet alleen de feitelijke molenstomp. Het gaat om de vindplaats met een bufferzone van 1,5m. Geadviseerd wordt de vindplaats weer te geven in het omgevingsplan en op de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Het is ook te overwegen na te gaan hoe schadelijk de boombegroeiing ter plaatse van de vindplaats is. Vanuit het



Archeologische vondst werkput 1. Het gaat hier om de kademuur ter plaatse van de overkluiste voor- en achterwaterloop



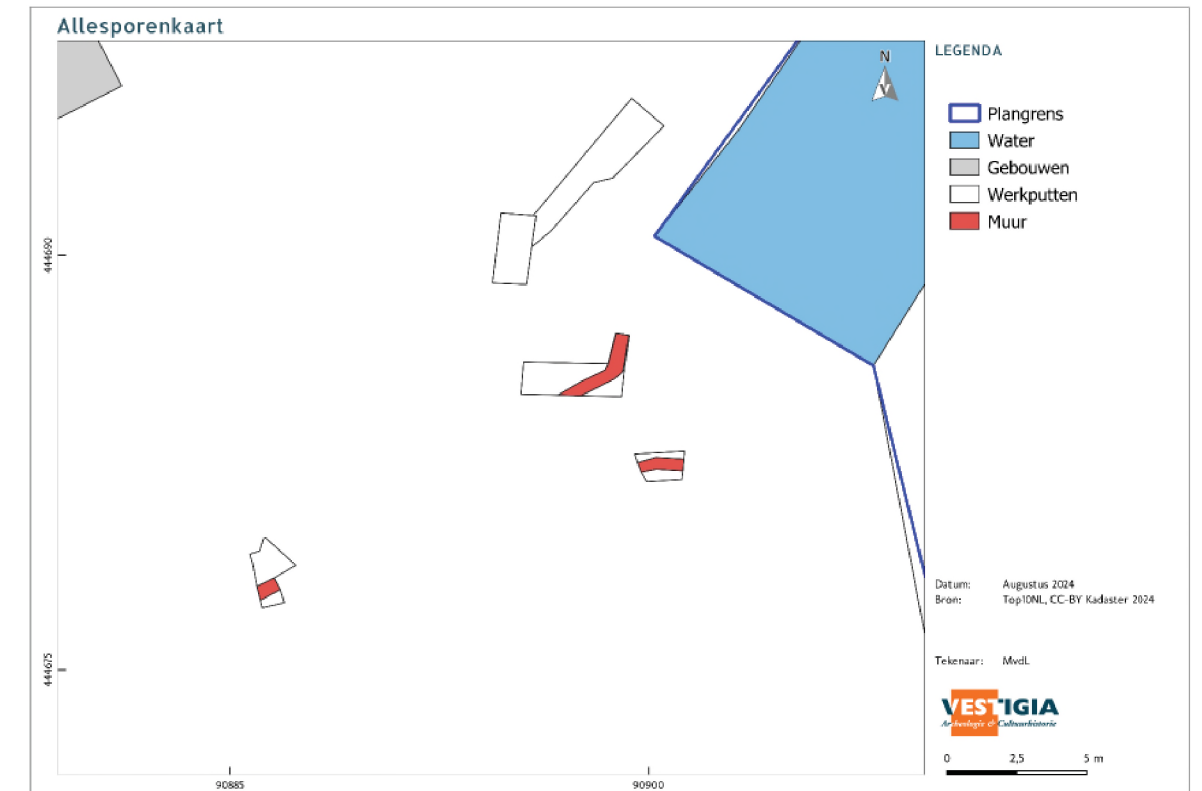
Vergelijkbare situatie bij molen De Valk van de overkluiste waterloop

perspectief van 'behoud in situ' is het bovendien voorstelbaar om deze behoudenswaardige archeologische vindplaats zichtbaar en beleefbaar te maken.

Het is aan het bevoegd gezag, in deze de gemeente Lansingerland, of dit advies omtrent behoudenswaardigheid van de vindplaats, de begrenzing van de vindplaats en de realisatie van behoud in situ op de korte en meer langere termijn wordt overgenomen. De gemeente heeft het recht haar eigen afwegingen te maken over de omgang met deze vindplaats in het kader van de gemeentelijke archeologische monumentenzorg.

Ook nadat het archeologisch onderzoeksproces is afgerond, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Lansingerland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Concreet wordt in het stedenbouwkundig plan een Archeologische Monumentenzorg contour (AMZ contour) opgenomen rond de vindplaats van de resten met een bufferzone van 1,5 meter. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken gerealiseerd worden. De voorgestelde bebouwing rondom de vindplaats is zodanig gepositioneerd dat bij uitbreidingen aan de hoofdgebouwen de AMZ contour vrij blijft. Overigens geldt voor het hele gebied Lies Frankenweg 1 een waarde Archeologie 3 en 4. Dit betekent dat door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied.



Allesporenkaart (bron: Vestigia)

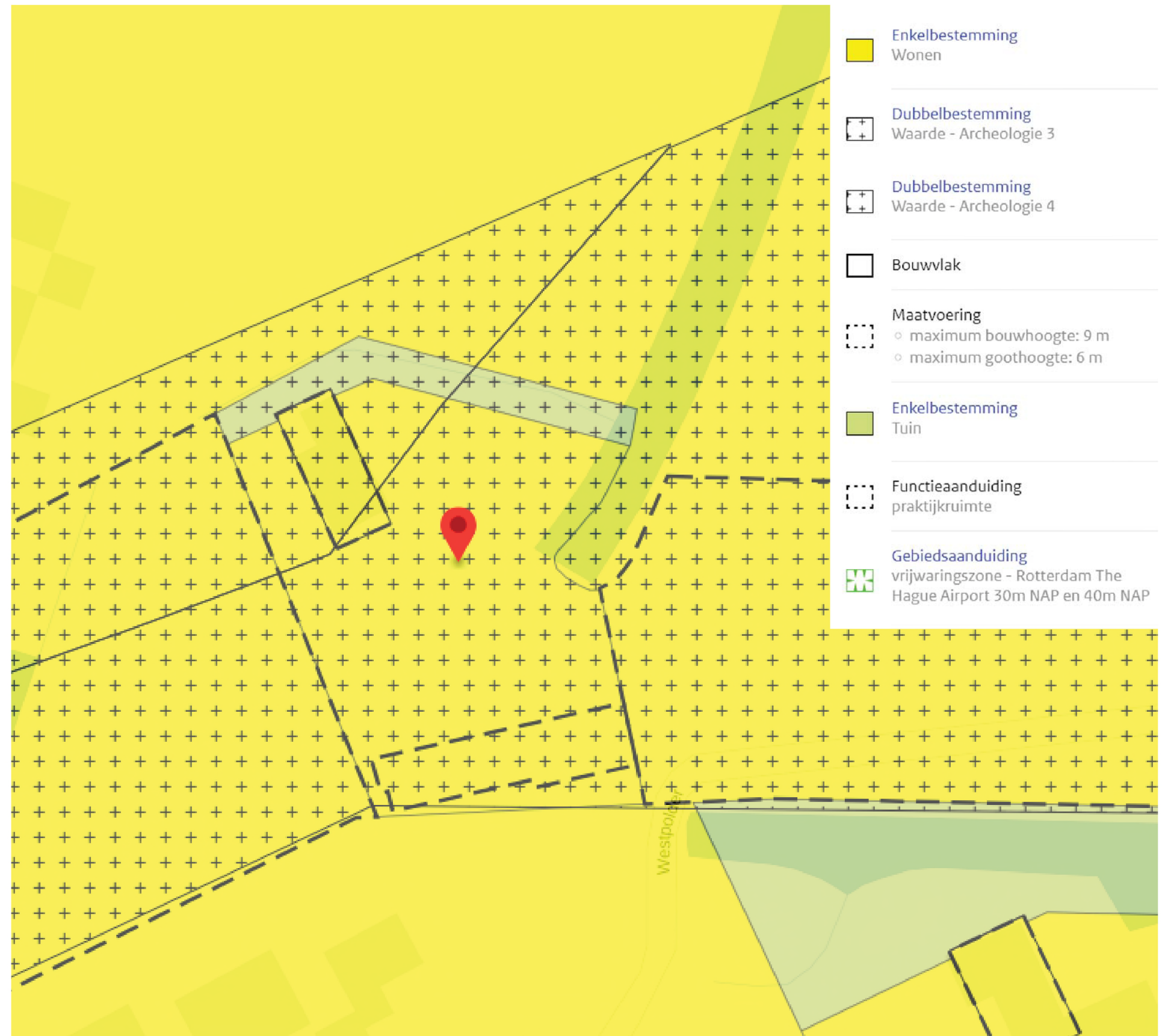


Archeologische Monumentenzorg-contour (bron: Vestigia)

4. Beleid

Bestemmingsplan/Omgevingsplan

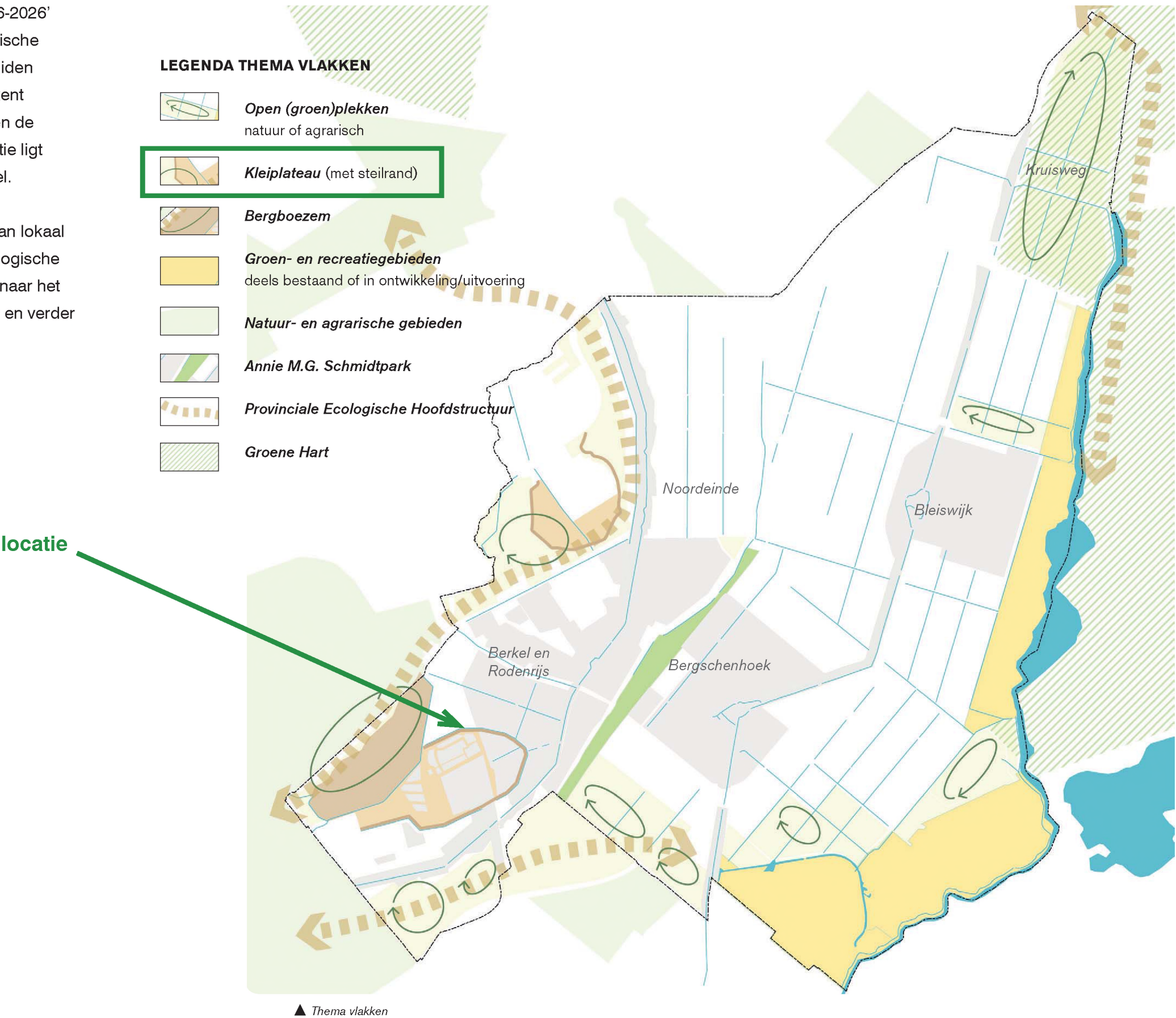
Op dit moment heeft de locatie al de bestemming 'Wonen'. Daarbinnen beschrijft het omgevingsplan (bestemmingsplan) voornamelijk de bestaande situatie met een bouwvlak voor de molenaarswoning en de praktijkruimte aan de zuidzijde van het kavel. Het bestemmingsplan voldoet daarmee nog niet aan de gewenste gebiedsuitwerking. Middels een planologische procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) zal het omgevingsplan passend gemaakt moeten worden op de gewenste gebiedsuitwerking.



Groen en Ecologie

Voor Lansingerland is de 'Groenstructuur Lansingerland 2016-2026' opgesteld. Hierin zijn belangrijke landschappelijke en ecologische waarden gedefinieerd. Voor de projectlocatie geldt dat ten zuiden van de kavel een Kleiplateau is gesitueerd. Dit kleiplateau tekent zich duidelijk af door het zeer zichtbare hoogte verschil tussen de Lies Frankenweg en de polder ten noorden daarvan. De locatie ligt daarmee in een laagte gezien vanaf het hogere zuidelijke deel.

De groene en natte verbindingen van de Rand Bolwerk zijn van lokaal ecologisch belang. Op grotere schaal ligt de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur meer aan de rand van het bebouwde gebied naar het westen in de groene zone tussen Lansingerland en Pijnakker en verder naar het oosten langs de Rotte en het Rottemereengebied.

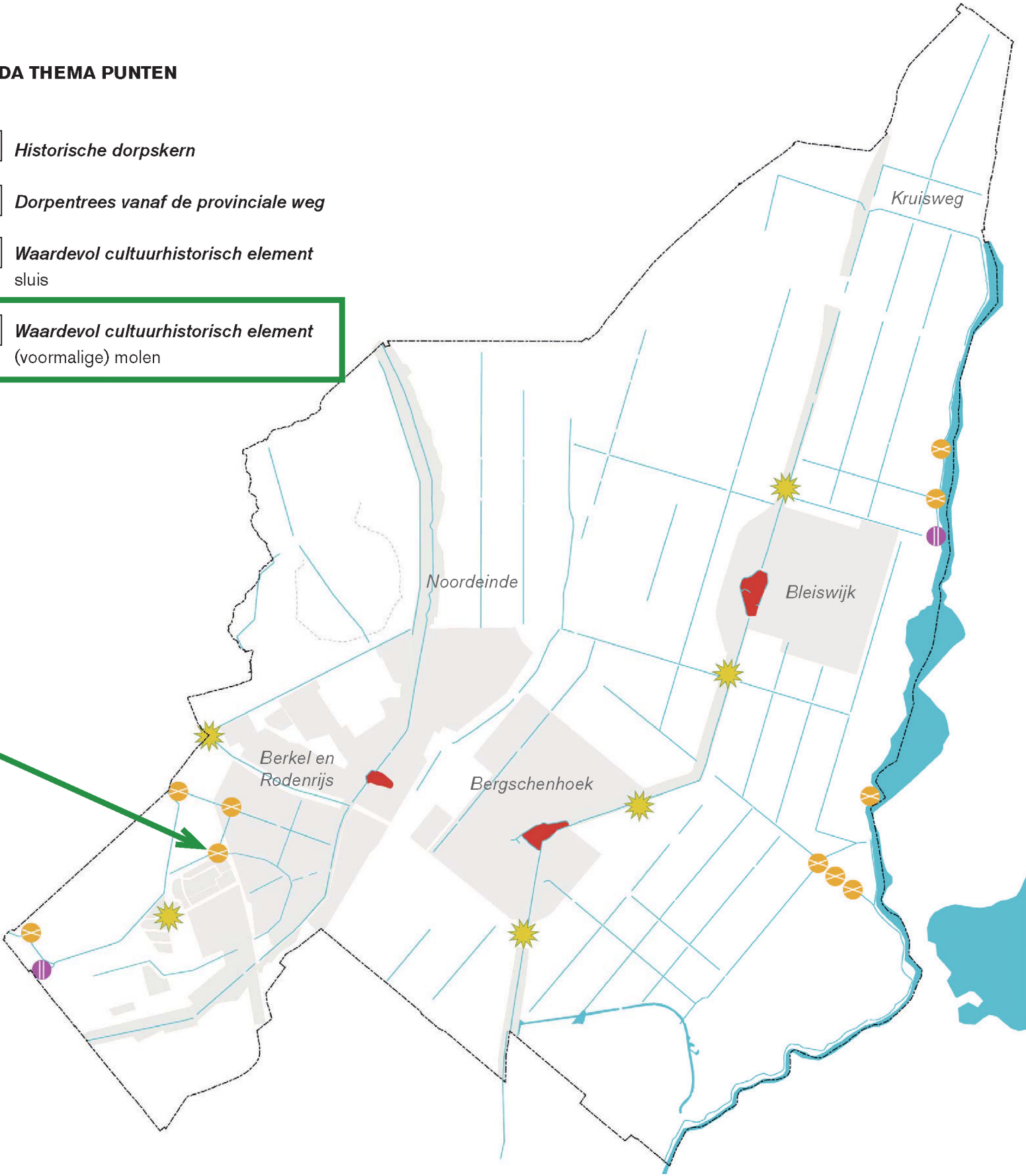


Overkoepelend zijn voor Lansingerland kenmerkende landschappelijke elementen geïdentificeerd die nauw verbonden zijn met de ontwikkelgeschiedenis van het landschap zoals historische dorpskernen, dorpsentrees, sluizen en (voormalige) molenplaatsen. Hierin is de locatie Lies Frankenweg 1 als belangrijk landschappelijk element aangegeven als voormalige molenplaats.

LEGENDA THEMA PUNTEN

-  Historische dorpskern
-  Dorpentrees vanaf de provinciale weg
-  Waardevol cultuurhistorisch element sluis
-  Waardevol cultuurhistorisch element (voormalige) molen

locatie



Civieltechnische randvoorwaarden

Er zijn een aantal specifieke randvoorwaarden die van invloed zijn op de planvorming. Met name gaat het hier om geotechnische eisen voor de draagkracht van de grond. Dit betekent dat er voorbelasting zal moeten plaatsvinden waardoor zetting ontstaat in de bodem.

Met het Hoogheemraadschap zijn er afspraken over het peil van heel Westpolder/Bolwerk. Dit betekent dat het peil hoger komt te liggen dan het huidige peil van de kavel Lies Frankenweg 1.

Deze ingrepen hebben directe gevolgen voor de aanwezige molenaarswoning en de bomen. Het grondwaterpeil rond de woning komt hoger te liggen. De zetting van de grond door de noodzakelijke voorbelasting kan vergaande gevolgen hebben voor de fundering van de woning.

Verder zal de bodem vanwege vervuiling met onder andere asbest gesaneerd worden.

Door de aanpassing van het grondwaterpeil, het toevoegen van grond voor de voorbelasting en de sanering van de bodem is het behoud van de bomen uitgesloten. Onderzocht wordt of enkele bestaande hoger gelegen bomen bij de entree van het kavel aan de Lies Frankenweg behouden kunnen worden. Hoewel behoud niet mogelijk is, is nadrukkelijk het uitgangspunt van de visie dat vervangende bomen in deze stedenbouwkundige opzet in de Rand Bolwerk aangeplant zullen worden.

Uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte is de leidraad voor Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR).

Voor de riool- en nutsaansluitingen wordt, gezien het peil, ingeschat dat het riool bemalen zal moeten worden. Onderzocht wordt of natuurlijk verval mogelijk is.

Verkeerstechnisch is de inzet om de verkeersbewegingen vanaf de zuidkant van het kavel zo veel mogelijk te beperken. Hiermee wordt de noodzaak voor een oversteek van de fietsverbinding geminimaliseerd. Met het oog hierop is de hoofdontsluiting vanaf de Guido de Moorlaan

voorzien. De verbinding tussen de noord- en de zuidzijde van het Bolwerk is hier enkel te voet.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Lansingerland is van toepassing. De parkeernorm voor vrijstaande woningen is opgenomen in de Nota Parkeernormen. De locatie ligt in de bebouwde kom van Lansingerland. Verder gaat het hier om vrijstaande koopwoningen. De hierbij geldende parkeernorm is 2,2 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel bezoekersparkeren in deze norm is 0,3 parkeerplaatsen per woning.

Concreet worden in het stedenbouwkundig plan vijf woningen voorgesteld. Volgens de norm moeten er in totaal 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan voorziet in totaal in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein (twee per woning). Eén parkeerplaats voor bezoekersparkeren zal langs de openbare weg worden gerealiseerd.

Voorziening	Per	Bebouwde kom Lansingerland	Rest Lansingerland	Aandeel bezoek
koop, vrijstaand	woning	2,2	2,4	0,3

Parkeernorm voor vrijstaande koopwoningen



Nota Cultuurhistorie Plus

De Nota Cultuurhistorie Plus geeft de uitgangspunten voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De basis hiervoor is het onmisbare onderliggende 'verhaal' over de ruimtelijke geschiedenis van dit gebied. Wie die geschiedenis van het landschap en de nederzettingen kent, zal de voorwaarden bij nieuwe ingrepen beter begrijpen.

Belangrijk voor deze locatie is de geschiedenis van de droogmakerijen. In Berkel en Rodenrijs werd tussen 1772 en 1776 de Westpolder drooggemalen met behulp van windmolens in een opstelling van een molendriegang van drie (scheprad)molens, die voor de afwatering van de droogmakerij zorgden. De bovenmolen maalde de bovenste 1 tot 1.5 m water uit de plas, de volgende 1.5 m werd door de middenmolen weggemalen en de onderste molen maalde het laagstgelegen water weg. De boven- en middenmolen werden aan de rand van de plas/polder gesitueerd, de ondermolen er uiteindelijk midden in. De hoogte verschillen in het terrein zijn daarom zeer betekenisvol.

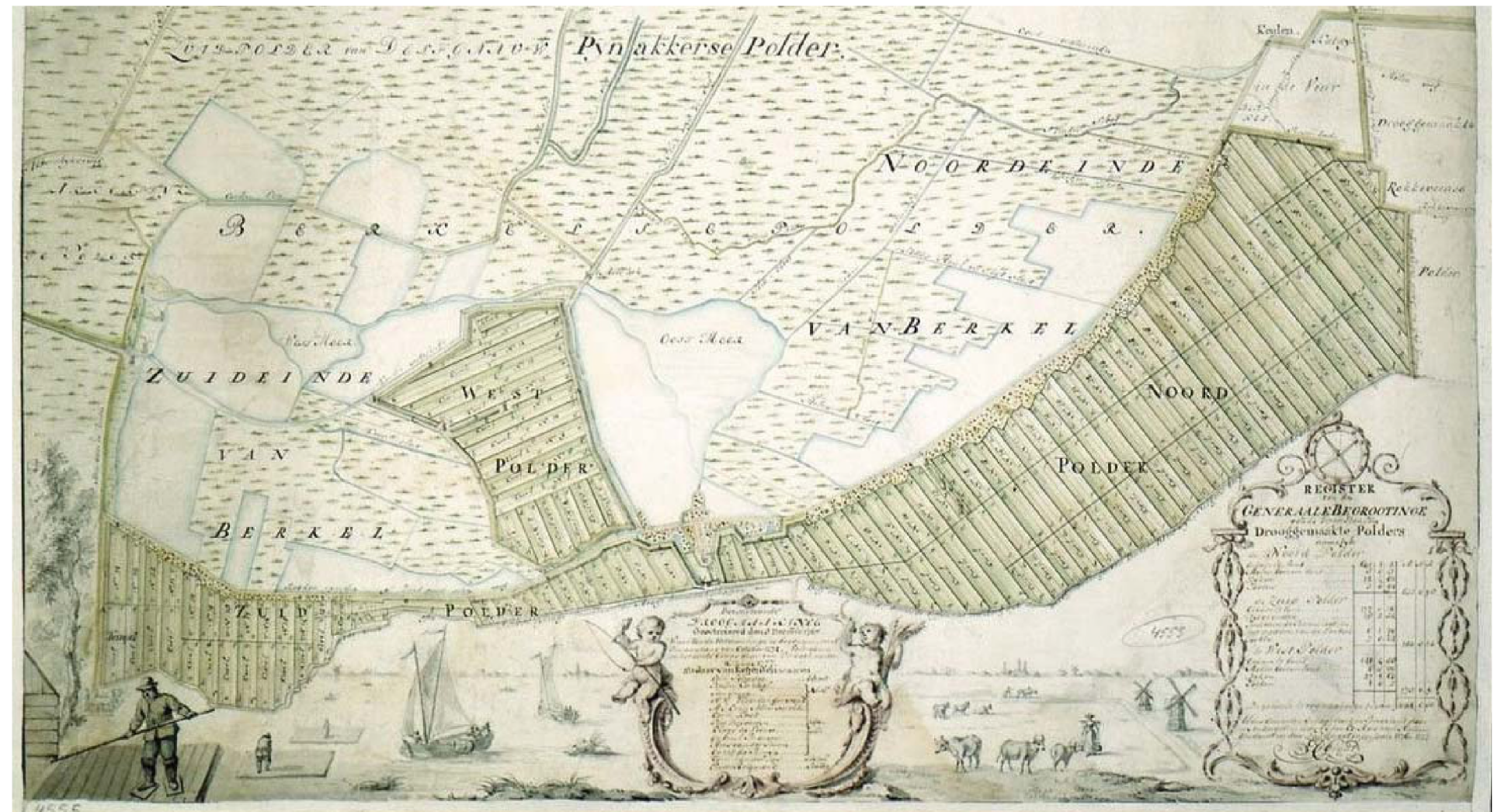
Vanaf de jaren twintig van de 20ste eeuw werd begonnen met teelt onder glas (warenhuizen). Ten zuiden van het plangebied waren jarenlang de kassen van de firma Koppert gesitueerd.

Berkel en Rodenrijs is in 1993 aangewezen als vinexlocatie.

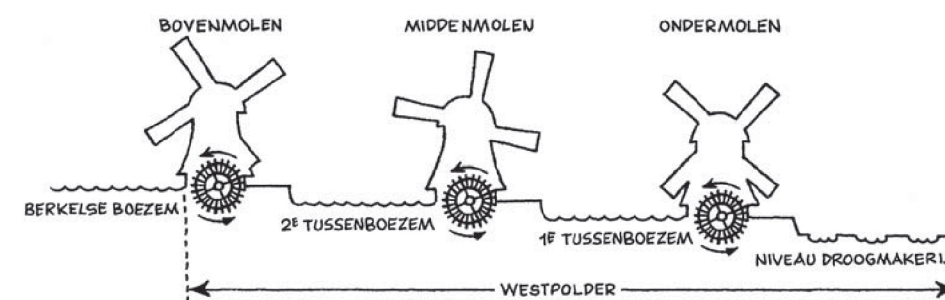
Westpolder-Bolwerk is één van de vier vinexlocaties.

Van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit zijn de elementen en structuren die afzonderlijk en in samenhang inzicht geven in het ontstaan en de ontwikkeling van Lansingerland tot ca. 1960. De belangrijke landschappelijke elementen en structuren in het plangebied zijn primair de overgang van het hoogteverschil en de historische waterstructuur (poldertochten, molenvaarten).

In de tegenwoordige situatie bestaat Lansingerland uit een samenstel van stedelijke gebieden. Op grond van de ontstaansgeschiedenis, het huidige ruimtelijk karakter en de verschijningsvorm wordt het plangebied Lies Frankenweg 1 onderscheiden als 'woongebied na 1985'. Onder het kopje 'Welstandsnota' zijn de uitgangspunten voor ontwikkeling benoemd.



Uitsnede uit de kaart van 1777 van de droogmakerijen. De Westpolder is in het midden. Het noorden is rechtsboven



Werking van de molendriegang

Waardebepaling en ontwikkelingen

Over het algemeen worden de gebieden gewaardeerd om hun zorgvuldige bouw en de aandacht die is besteed aan de samenhang met de openbare ruimte. Waar schuttingen worden aangebracht wordt de relatie tussen openbare ruimte en bebouwing snel verstoord.

Koppeling met beleid

De Toekomstvisie van de gemeente besteedt aandacht aan uitbreiding van het groen in de woonwijken. In deze woonwijken speelt het groen nu al een hoofdrol.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

De molenaarswoning is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. In de Nota cultuurhistorie plus staat Lies Frankenweg 1 vermeld als Westpolder 2.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten hebben geen status als monument, maar zijn wel van aanzienlijke betekenis voor de cultuurhistorie en/of van belang voor de beeldkwaliteit. Deze objecten worden in bestemmingsplannen aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol' en krijgen via het bestemmingsplan bescherming van de cultuurhistorische waarde, met name wat betreft situering, volume en architectonische kenmerken.



Welstandsnota

Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat de leefomgeving het aanzien waard is en blijft. In de welstandsnota zijn verschillende welstandsniveaus aangegeven voor de verschillende gebieden. De verschillende gradaties van welstandstoezicht zijn: 1. welstandsvrij, 2. vrij met excessenregeling, 3. licht, 4. bijzonder. Westpolder/Bolwerk heeft het welstandsniveau ‘licht’. Hier vindt welstandsbeoordeling voorafgaand aan de vergunningsaanvraag plaats en is gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang. In deze gebieden worden de openbaarheid en de publieke ruimte vooral beleefd door de mensen die er wonen of werken.

Voor de locatie zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria voor ‘Woongebieden na 1985’ van toepassing (par. 4.7). Verder gelden de objectgerichte welstandscriteria voor ‘Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten’ (par. 5.1).

Gebiedstype ‘Woongebieden na 1985’

Ordenende principes en dragende kwaliteiten zijn hier:

- de woningen zijn georiënteerd op de straat, met een duidelijke voor- en achterkant
- heldere scheiding privé - openbaar
- groen, maar vooral water speelt een belangrijke structurerende rol in het ontwerp van de wijken
- het gevelbeeld krijgt samenhang doordat een aantal woonhuizen naar hetzelfde ontwerp is gebouwd, en door identiek, opvallend materiaalgebruik
- de architectuureenheden hebben een opvallende ontwerp-karakteristiek, bv. een asymmetrische, aan één kant diep doorlopende kap
- per architectuureenheid zijn dezelfde materialen en kleuren toegepast

Uitgangspunten welstandsbeleid

- samenhang bebouwing en openbare ruimte behouden
- ingrepen aan gebouwen moeten passen bij het (vaak opvallende) ontwerp per architectuureenheid.

GEBIEDSCRITERIA ‘LICHT’

Welstandscriteria in relatie met de omgeving

- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwactiviteiten zijn afgestemd op de bestaande maat- en schaalverhoudingen per blok of rij
- handhaven samenhang in ontwerp van bebouwing en openbare ruimte
- handhaven hoogbouwaccenten en hoekaccenten

Welstandscriteria voor het bouwwerk op zichzelf

- oriëntatie van de voorgevel aan straat of plein handhaven
- bij uitbreiding / wijziging van de woning wordt gebruik gemaakt van een standaardset accessoires, die voor dit type zijn ontwikkeld.
- bindende elementen per architectuureenheid dienen bij verbouw in stand te blijven of op een overeenkomstige manier te worden vernieuwd
- ingrepen afstemmen op de kenmerken en bijzonderheden van het specifieke ontwerp, wat betreft bestaande geleding, plastic en ritmiek van de gevel(wand)
- voor bijzondere functies en op bijzondere plekken is een ‘eigen vormgeving’ mogelijk en soms zelfs wenselijk.

Welstandscriteria detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- aanpassingen aan detaillering, materiaal- en kleurgebruik per architectuureenheid identiek uitvoeren
- aanpassingen afstemmen op bestaande detaillering, materialisering en kleurgebruik
- wanneer de erfafscheidingen onderdeel zijn van de architectuur de samenhang niet verstoren

Objectgerichte welstandscriteria voor ‘Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten’

Alle monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten vallen onder het bijzondere welstandsniveau. De welstandsbeoordeling is gericht op het voorkomen van aantasting van de karakteristieken

en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het kwaliteitsniveau van ingrepen aan deze bouwwerken moet hoog zijn.

OBJECTCRITERIA ‘BIJZONDER’

Welstandscriteria in relatie met de omgeving

- de gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar in hun omgeving

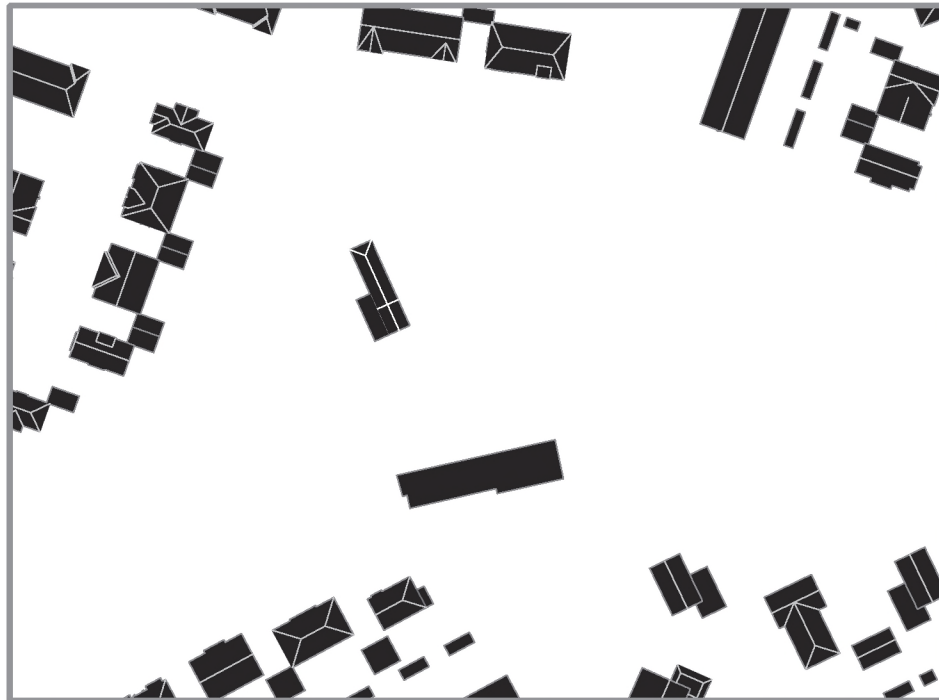
Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf

- bij verbouwingen moeten contouren en silhouet van het oorspronkelijk gebouw in stand blijven
- dakvensters en zonnecollectoren verzonken in het dakvlak en de maat in verhouding tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin. Het karakter van het dakvlak wordt daarbij niet aangetast.
- het ‘uitzagen’ van delen van de kap ten behoeve van een balkon of loggia is niet toegestaan

Welstandscriteria detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- detaillering eenvoudig, gevarieerd en zorgvuldig
- dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen
- renovaties, aan- of verbouwing in stijl aanpassen aan het oude gebouw: hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk
- het ouder maken van het gebouw door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is niet toegestaan.
- materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande: bakstenen gevels, pannendaken etc., bij voorkeur géén kunststoftoepassingen
- kleurgebruik aansluitend bij de aard en (historische) karakter van het gebouw

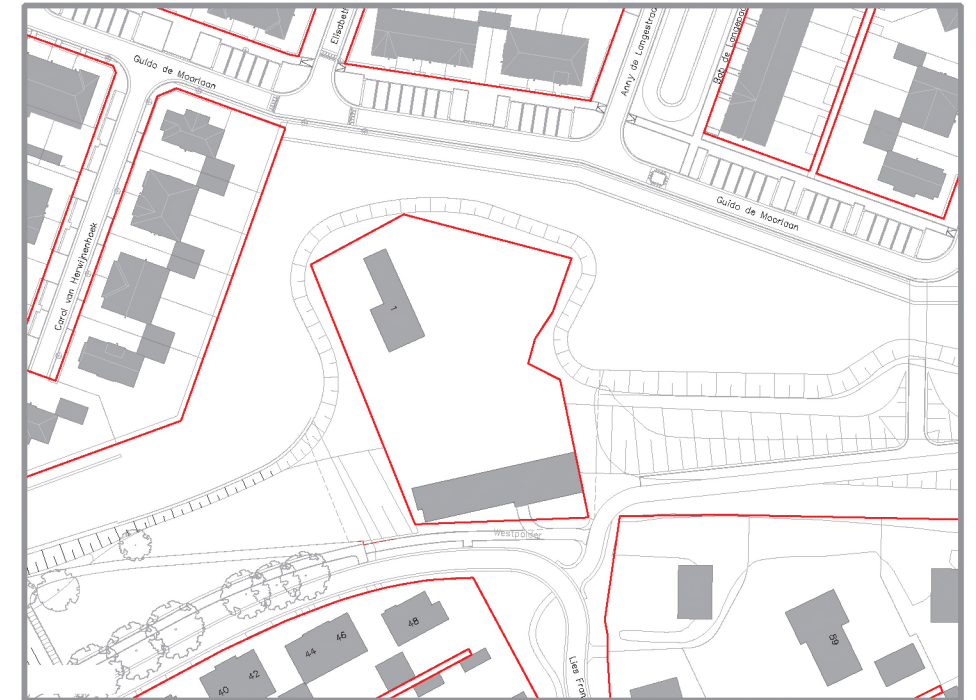
5. Stedenbouwkundige analyse



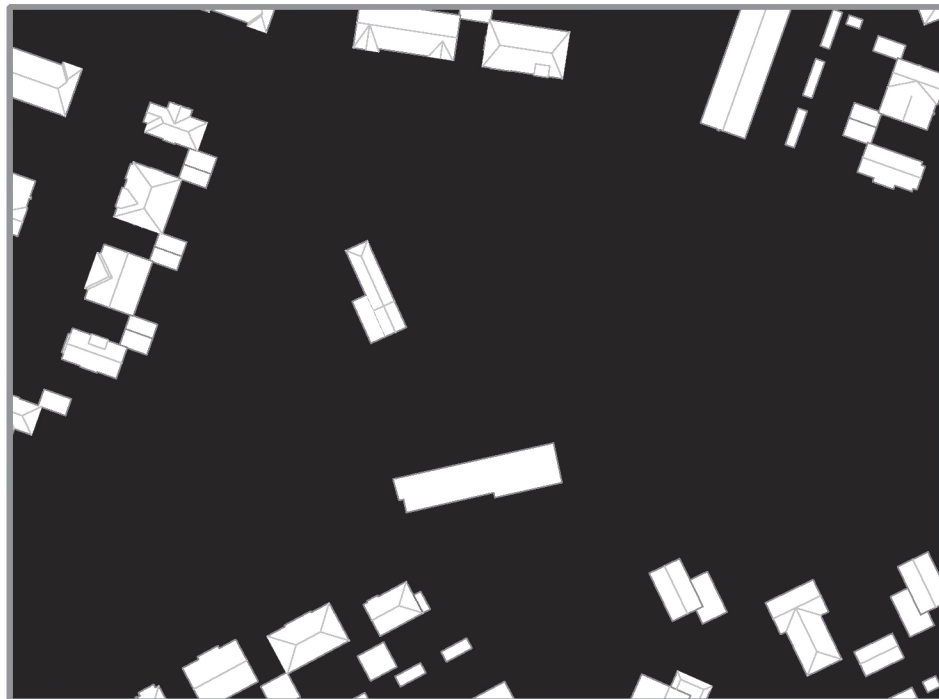
Bouwmassa's en korrelgrootte Aan de zuidzijde van het kavel is momenteel een grote praktijkruimte gesitueerd. Dit zet het kavel dicht ten opzichte van de belendingen. Toegang is enkel via de schuur/praktijkruimte.



Verkeer Op dit moment is het terrein geen onderdeel van de padenstructuur langs de Rand Bolwerk. Tevens is er geen verbinding tussen de noord- en de zuidzijde.



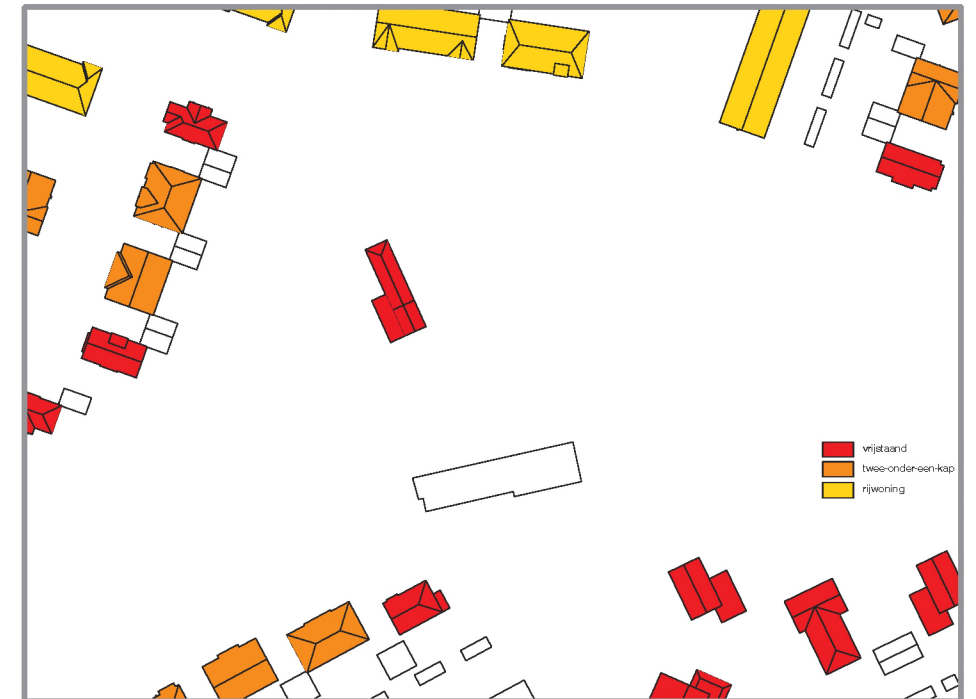
Privé/Openbaar Op dit moment is het terrein niet openbaar toegankelijk.



Bebouwd/onbebouwd Het gebied kenmerkt zich als solitaire bebouwing in een open ruimte. De stedenbouwkundige samenhang is hier veel losser dan in de aangrenzende wijken. De locatie heeft de kenmerken van een randzone. De opzet van de bebouwing op de locatie relateert voornamelijk aan de historie van het erf als molenplaats.



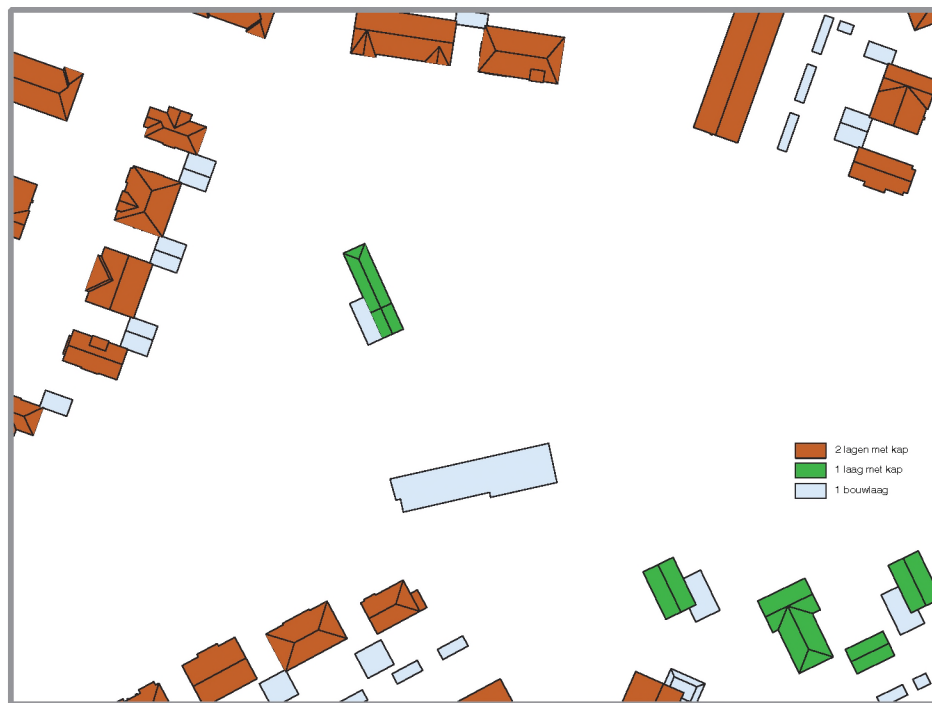
Groen en water Op de plankaart is watercompensatie opgenomen voor de wijk. Dit wordt momenteel gerealiseerd. De huidige contouren liggen vast. Onttrekken van oppervlakte water is niet mogelijk.



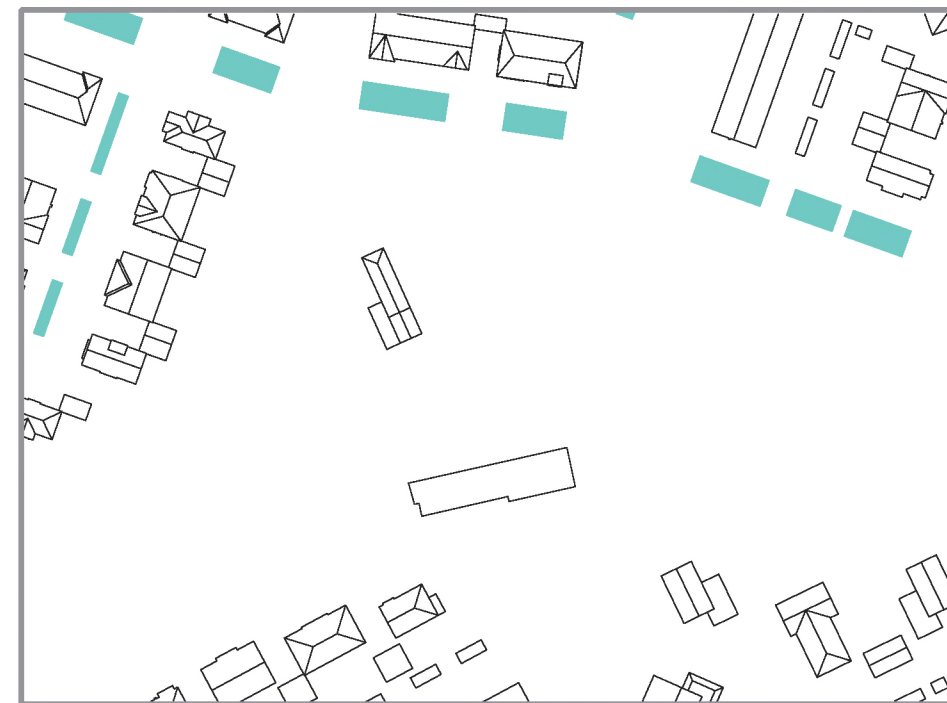
Typologie De direct omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Vooral aan de zuidoostzijde zijn vrijstaande woningen (gedeeltelijk in ontwikkeling). Aan de noordzijde van het plangebied zijn meer rijwoningen gesitueerd.



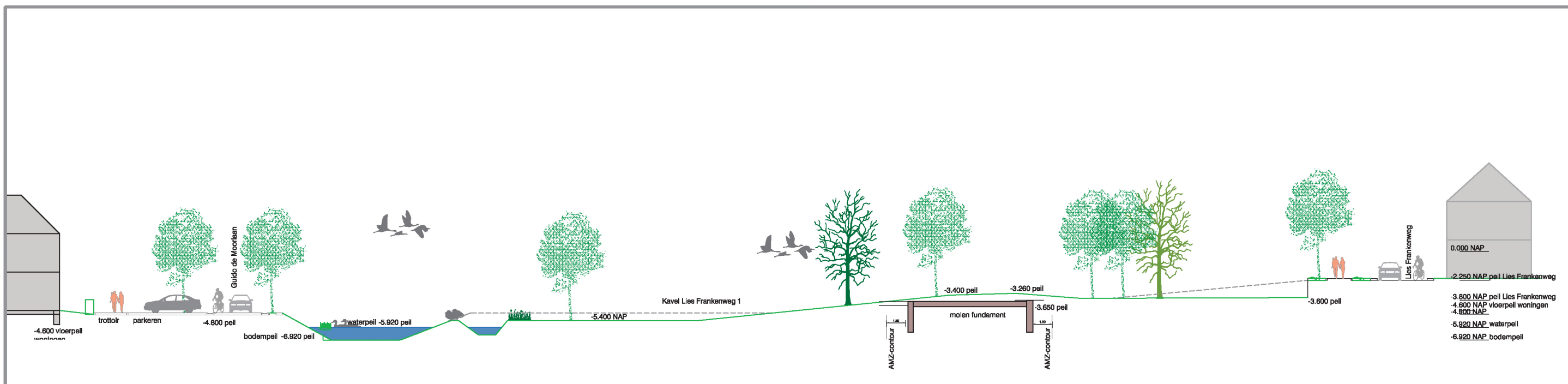
Cultuurhistorie Op de tekening is het oorspronkelijk verloop van de watergangen weergegeven in relatie tot de huidige bebouwing. Centraal op het kavel staat de molen. De fundamenteën en de overkluizingen zijn nog in de grond aanwezig. Ten zuiden van de molen heeft een schuur gestaan. Mogelijk een stal. Ten noorden van de molen ligt de molenaarswoning. Het terrein is ingericht als boerenerv met een hooiberg, een boomgaard en een moestuin.



Bouwhoogte De bouwhoogte van de nieuwbouwwijk is twee lagen met een kap. De historische bebouwing bestaat uit één laag met een kap. De nieuwe ontwikkeling aan de zuidoostzijde bestaat uit één laag met kap.



Openbaar parkeren Aan de noordzijde is het openbaar parkeren (blauw) gelegen aan de Guido de Moorlaan.



Doorsnede noord-zuid bestaande situatie. De grijze lijn geeft het nieuwe peil na voorbelasting weer. Het hoogteverschil tussen de Lies Frankenweg en de planlocatie is momenteel 3,15 meter. In de nieuwe situatie zal dit

hoogteverschil 2,55 meter zijn. De nieuwe woningen in het plangebied liggen dus aanmerkelijk lager dan de woningen aan de Lies Frankenweg. Dit beperkt de visuele impact ervan.



6. Participatie met omwonenden

Schetssessie 1

Er hebben eind 2024 drie schetssessies plaatsgevonden samen met betrokken bewoners in de buurt.

In de eerste sessie zijn de ideeën en wensen van de bewoners geïnventariseerd aan de hand van steekwoorden. Aan de hand hiervan zijn samen met de bewoners vier ontwikkelscenario's geschetst voor verder onderzoek. In de volgende paragrafen worden de scenario's beschreven.

'Waterwonen'

Getracht wordt het kavel zo ongerept mogelijk te houden. Bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden. De grond wordt openbaar gebied of mandelig terrein van de nieuwe bewoners. Aan de noordzijde worden vijf waterwoningen toegevoegd. Drie daarvan worden ontsloten vanuit het noorden en twee vanuit het zuiden. De molenaarswoning wordt omgebouwd tot gemeenschappelijke ruimte. Verder worden de molenplaats en de watergangen gemarkeerd. De historische boomgaard wordt opnieuw aangeplant.



'Waterwonen'



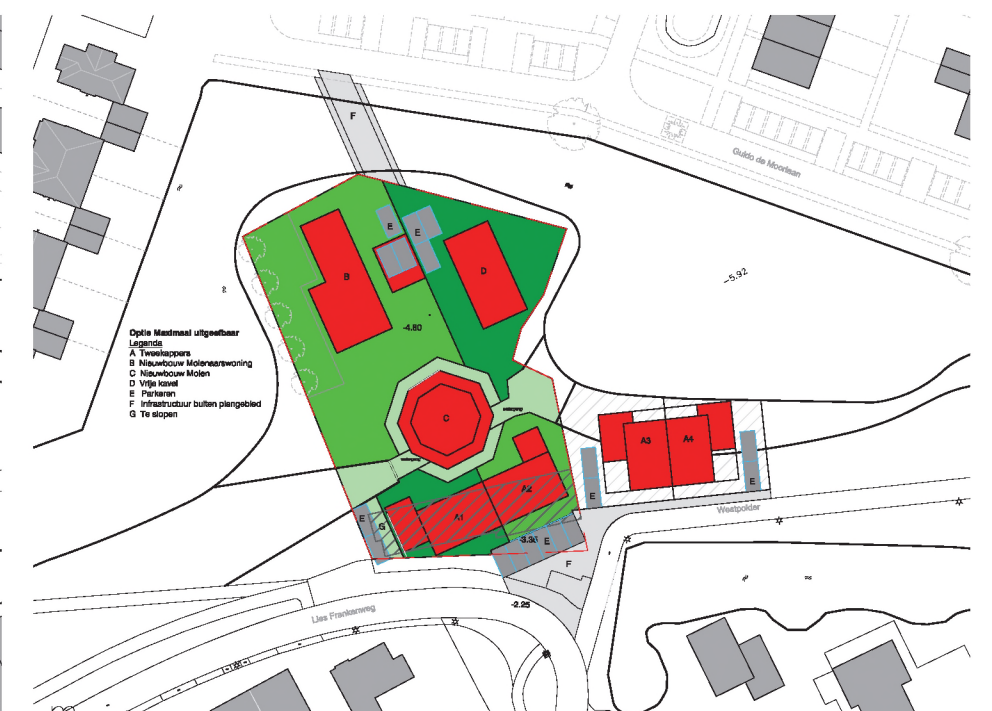
'Molenerfgoed'

'Molenerfgoed'

De molenaarswoning wordt gerestaureerd en krijgt de functie van Historisch Informatie Punt (HIP). De molenplaats en de overkluizingen worden gemarkeerd. De financiële drager voor de ontwikkeling is in de vorm van nieuw toe te voegen woonbebouwing. Aangesloten wordt bij de historische bebouwingskarakteristiek van de molenplaats. Er ontstaat zo een seniorenhofje op een molenerf. Het terrein is openbaar toegankelijk en mandelig terrein als onderdeel van het hof.



'Polderpark'



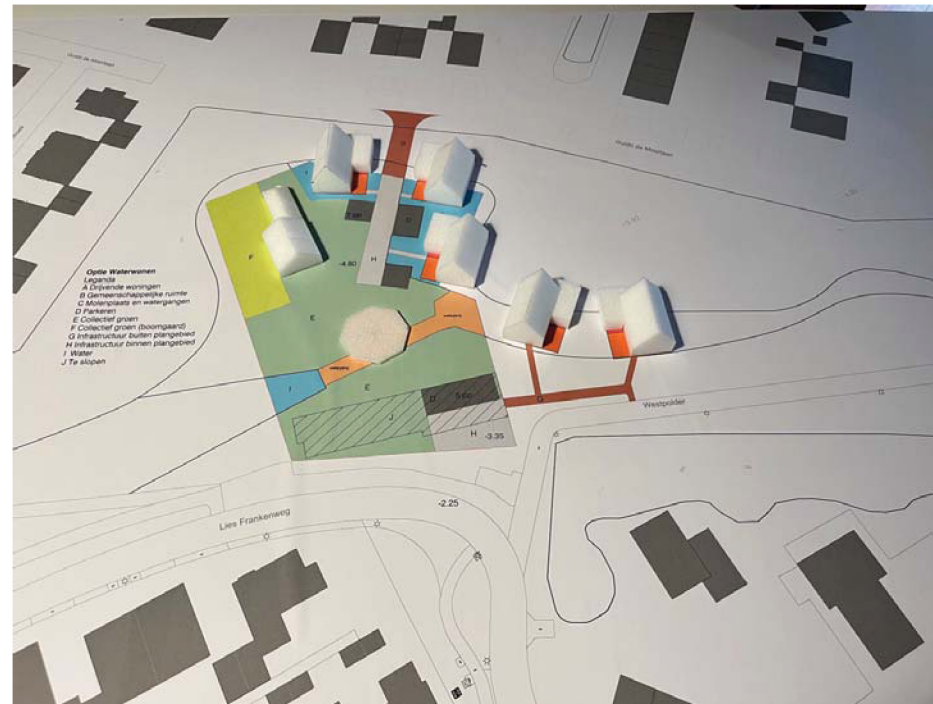
'Maximaal uitteefbaar'

'Polderpark'

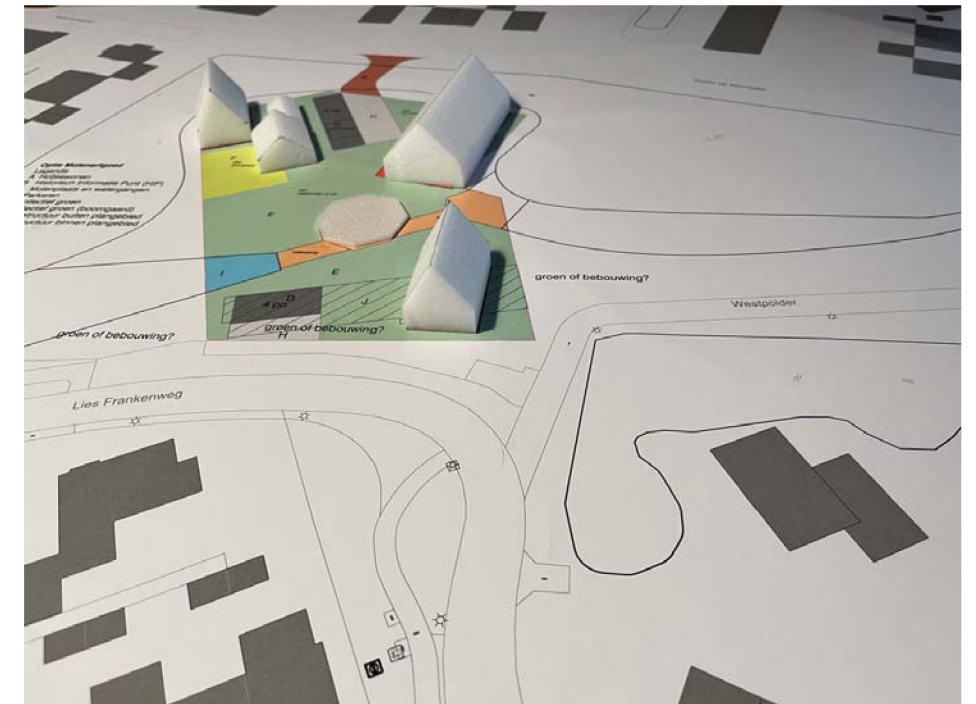
Uitgangspunt is dat de locatie een openbaar park wordt als continuering van de steilrand/bolwerk. De molenaarswoning wordt gerestaureerd en krijgt de functie van Historisch Informatie Punt (HIP). De molenplaats, de overkluizingen en de watergangen zullen gemarkeerd en beleefbaar gemaakt worden. Voor de noodzakelijke financiële draagkracht van het plan worden aan de oostzijde vier vrije kavels aan de oever van het water toegevoegd.

'Maximaal uitgeefbaar'

Onderzocht is hoe de bebouwing en daarmee de opbrengsten gemaximaliseerd kunnen worden. Overwegingen zijn onder andere het realiseren van meervoudige bewoning op de locatie van de molenfundamenten. Het terrein wordt verder maximaal uitgeefbaar gemaakt door het efficiënt in vieren te delen waardoor de ontsluiting geminimaliseerd kan worden. De bestaande massavorm van de molenaarswoning wordt meer vrij geïnterpreteerd en herbouwd tot vrijstaande woning. De optie is verder opgenomen om aan de oostzijde twee tweekappers toe te voegen.



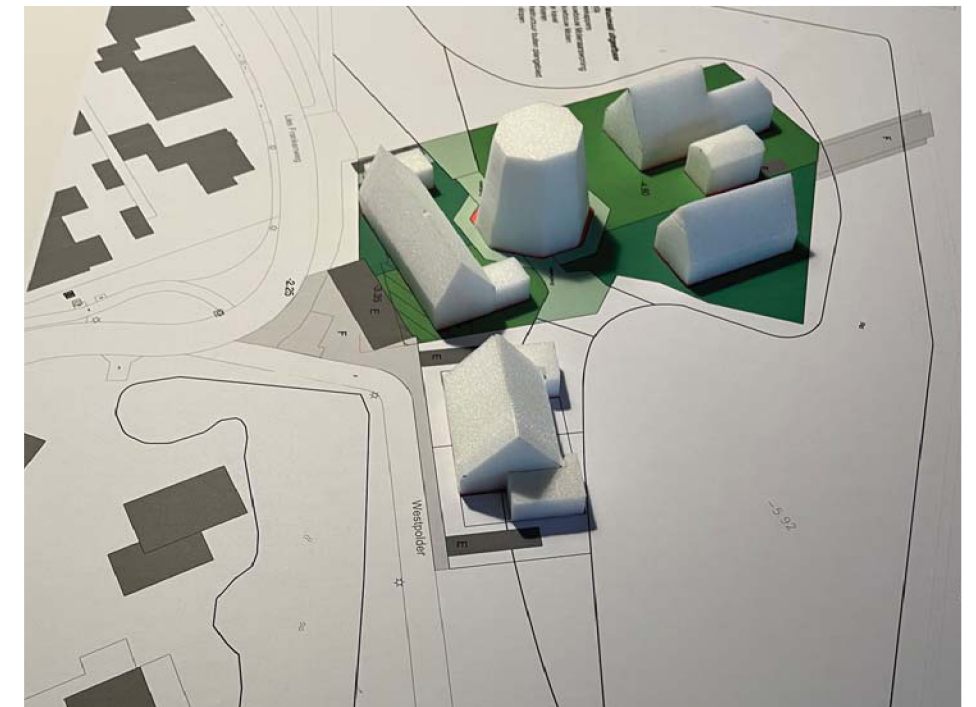
'Waterwonen'



'Molenerfgoed'



'Polderpark'



'Maximaal uitgeefbaar'

Schets sessie 2

In de eerste schets sessie zijn de wensen van de bewoners voor de plek duidelijk geworden. Het gaat om: 1. het behoud van het groene karakter van het gebied, 2. het verbinden van de plek met de groene en natte ecologische zones, 3. het inzichtelijk maken van de historie van de molen en de molenaarswoning en 4. het toegankelijk maken van de locatie zodat de geschiedenis zichtbaar wordt.

In welke vorm, en met name hoe, met deze uitgangspunten een financiële basis gevonden kan worden is uitgangspunt geweest voor de tweede schets sessie. Hierin zijn de schetsen uitgewerkt in tekeningen en maquettes. De oppervlaktes zijn berekend en er is aan de hand van het grondgebruik een verkenning gemaakt wat de verschillende scenario's betekenen voor de grondexploitatie.

Hieruit blijkt dat het creëren van een financiële drager voor de verschillende scenario's grote uitdagingen met zich meebrengt. Immers is de kostendrager voor de verwerving van het kavel door de gemeente de herontwikkeling ervan. De opties waarbij het terrein niet uitgeefbaar is, genereren onvoldoende financiële basis. Ook als mandeling terrein is er onvoldoende financiële basis.

De restauratie van de molenaarswoning zonder dat daar financiële compensatie (door verkoop) tegenover staat, drukt verder negatief op de exploitatie.

Voor een betere financiële drager moet uitgegaan worden van de herontwikkeling/reconstructie van de molenaarswoning tot zelfstandige woonruimte. In deze setting waarbij de gemeente grond uitgeeft is de financiële drager, zoals ook eerder is genoemd, het creëren van kwalitatief goede kavels.

Aan het eind van de tweede ontwerp sessie is geconcludeerd dat voor de financiële draagkracht de opgave is om (binnen het behoud van het groene karakter van het gebied, de ecologische verbindingen en het inzichtelijk maken van de historie van de plek) het uitgeefbaar gebied

op verantwoorde wijze te maximaliseren.

Door de bewoners zijn de volgende aandachtspunten meegegeven voor een succesvolle ontwikkeling:

Groen

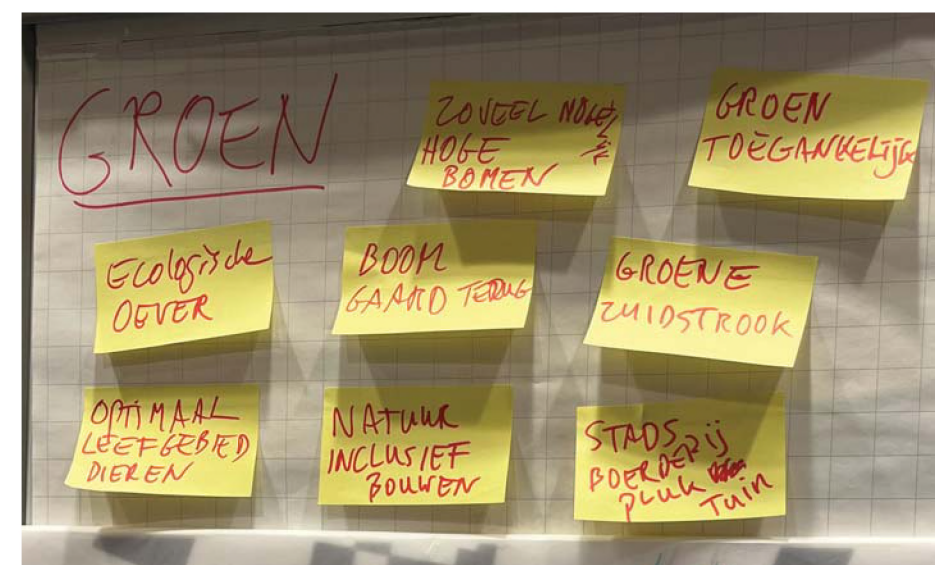
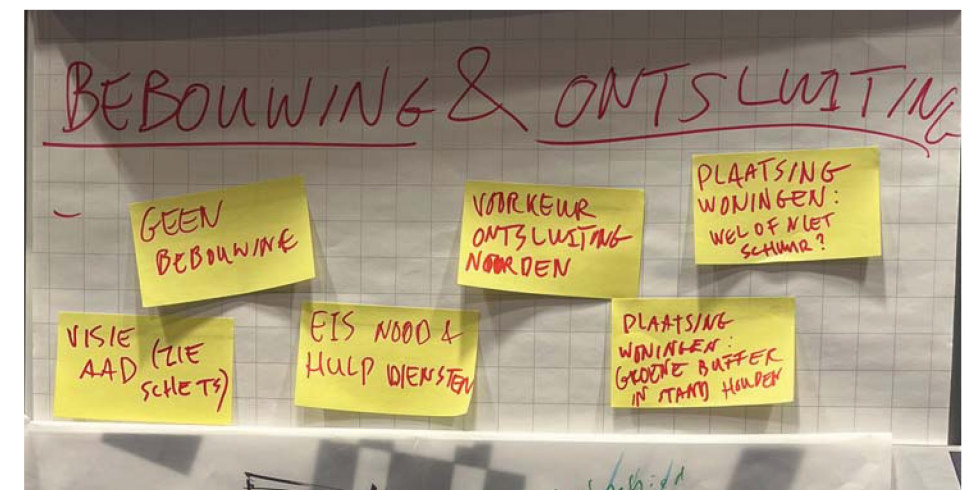
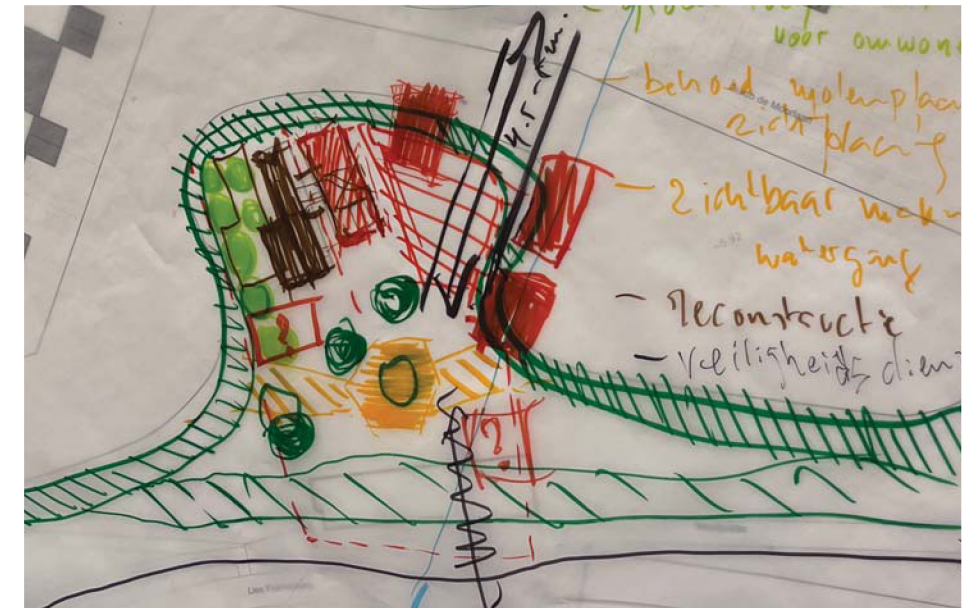
- Ecologie water
- Ecologie land
- Toegankelijk groen
- Natuurinclusief bouwen
- Zoveel mogelijk hoge bomen
- Boomgaard, pluktuin

Bebouwing en ontsluiting

- Geen bebouwing
- Zorgvuldig plaatsen van woningen ten opzichte van de context (historie, omwonenden)
- Diversiteit (herbouw molenaarswoning, 'regulier', waterwoningen)
- Ontsluiting vanaf noorden

Erfgoed

- Molenplaats zichtbaar en openbaar toegankelijk
- Molengang zichtbaar maken
- Reconstructie van de molenaarswoning (in massa en uitstraling)



Aandachtspunten voor de ontwikkeling

Schets sessie 3



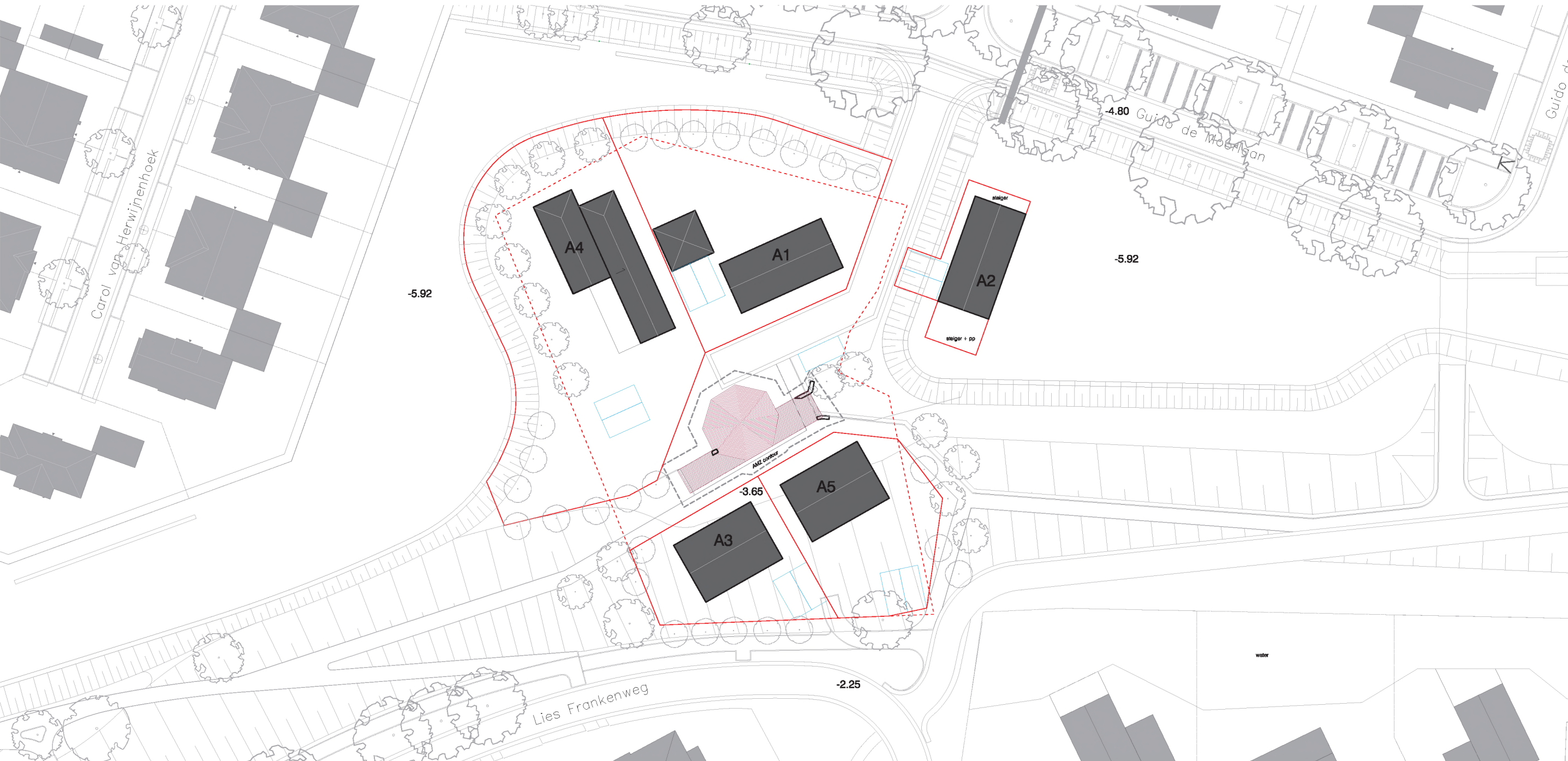
Stedenbouwkundige opzet; Een eiland omzoomd door groen

In schetssessie 3 zijn de uitgangspunten vertaald naar stedenbouwkundige randvoorwaarden en een concept gebiedsuitwerking. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar de inplanting van de ontwikkeling in de omgeving en de karakteristieken van de plek. Ook is rekening gehouden met de zichtrelaties van de directe

belendingen op het water en het openbaar groen. Aan het eind van de schetssessie zijn de reacties gevraagd van de bewoners. Hierbij zijn aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking. Bij de doorontwikkeling naar de definitieve gebiedsuitwerking is met name de breedte van de ontwikkeling nader bekeken. Met aanpassingen aan de

kavels A3 en A5 en de positie van de waterwoning is het vrije uitzicht op het water en groen voor de directe belendingen in het definitieve plan verbeterd.

Informatiesessie na gewijzigde AMZ-contour



Aanpassing van het plan na nieuwe informatie over de locatie van de molen

Door oplettende omwonenden is ontdekt dat het definitieve archeologische onderzoek een licht gewijzigde locatie van de vindplaats van de molenresten aangeeft. Hierop is de definitieve digitale tekening van de Archeologische Monumentenzorgcontour bij het archeologisch onderzoeksbureau opgevraagd en in de tekeningen ingelezen. Vastgesteld is dat de locatie van de molen meer naar

het noorden ligt dan eerder werd aangenomen. Dit maakte een heroverweging van kavel A3 noodzakelijk aangezien dit kavel erg dicht op de molenvindplaats zou komen te liggen. Doordat ten zuiden van de molenlocatie meer ruimte blijkt te zijn, is kavel A5 gesplitst in kavel A3 en A5. Het verplaatsen van kavel A3 geeft een vrijer uitzicht voor bewoners van de Lies Frankenweg en vanuit de achtertuinen van de

Carol van Herwijnenhoek.

Het gewijzigde plan is aan de bewoners voorgelegd. Aandachtspunten van de bewoners zijn hierbij het aanzicht vanaf de Lies Frankenweg, de ontsluiting van de kavels A3 en A5 voor parkeren, en het behoud van zoveel mogelijk bomen.

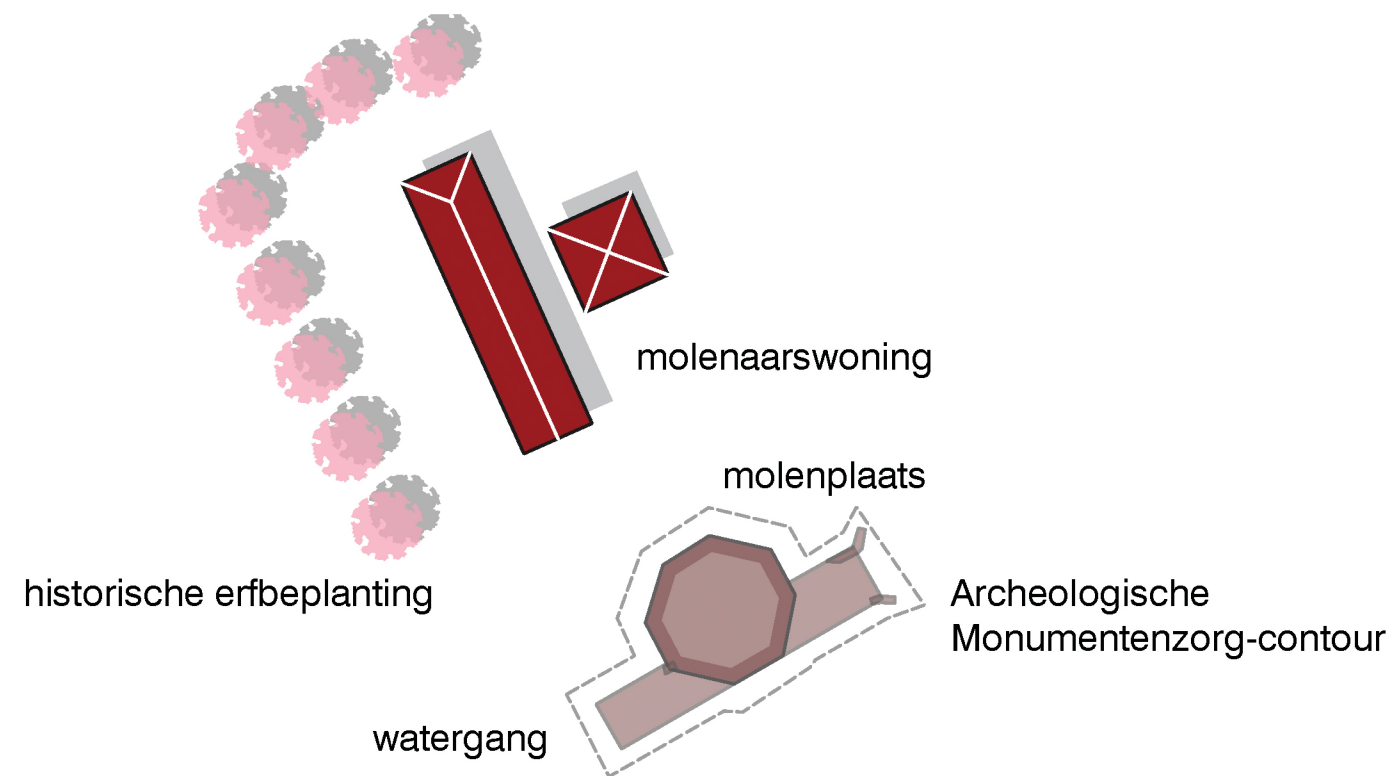


7. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Groen en Ecologie



Erfgoed en Archeologie



Groen en ecologie

Er zullen ecologische verbindingen gemaakt worden over land en over water. De verbinding over land loopt gedeeltelijk over de molenplaats en langs de Lies Frankenweg. Hiervoor zullen bomen in het openbaar gebied worden toegevoegd. De locatie zal rondom een groene uitstraling krijgen door de aanplant van opgaand groen. De erfafscheidingen zullen aangeplant zijn. De oevers zullen zo veel mogelijk natuurvriendelijk zijn.

Het beeld ontstaat zo van een bewoond eiland omzoomd door groen.

Erfgoed en archeologie

De historische karakteristiek van het molenerf is het uitgangspunt voor de ontwikkeling. De resten van de molen en de overkluizing van de watergang zullen beschermd worden met een Archeologische Monumentenzorg-contour met 1,5 meter buffer. De resten zullen inzichtelijk gemaakt worden in de inrichting ervan. Onder meer door verharding, beplanting en een zitgelegenheid. Deze plek vormt tevens een sociale ontmoetingsplek. De geschiedenis van de Westpolder

zal inzichtelijk gemaakt worden. Bijvoorbeeld door middel van een speeltoestel wat met water de werking van de molendriegang en de rol van de middenmolen inzichtelijk maakt. Ook kan gedacht worden aan een object met een tekst over de geschiedenis van de plek. De loop van de voormalige watergangen zullen zichtbaar zijn in extensief te bemaaien beplanting in het oeverpark.

Ontsluiting van het gebied

De locatie wordt publiek toegankelijk. Door middel van een padenstructuur wordt een voetgangersverbinding gemaakt tussen de noord- en de zuidzijde. De padenstructuur sluit aan op de paden van het park op de steilrand van het Bolwerk. De paden zijn zo aangelegd dat de voetgangersverbinding naar het station door het molenparkje leidt. De locatie wordt onderdeel van een 'ommetje' als voetgangersverbinding van het oeverpark met de noordzijde.

Bebouwing

De bebouwing is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Met de

nokrichting wordt aangesloten bij de bestaande nokrichting van de molenaarswoning en de oriëntatie van de oude watergangen. Dit sluit ook aan bij de nokrichting van de Lies Frankenweg en de Anny de Langestraat. Hiermee wordt de ontwikkeling intrinsiek onderdeel van de bredere stedenbouwkundige context en de verkavelingsrichting van de wijk.

Binnen de huidige perceelgrenzen van de kavel wordt openbaar toegankelijk gebied toegevoegd; de continuering van het oeverpark, en het toevoegen van een molenpark en de openbare ontsluiting met voetverkeersverbindingen. De kavelgrenzen zijn zo ontworpen dat deze aansluiten bij de opzet van het oeverpark.

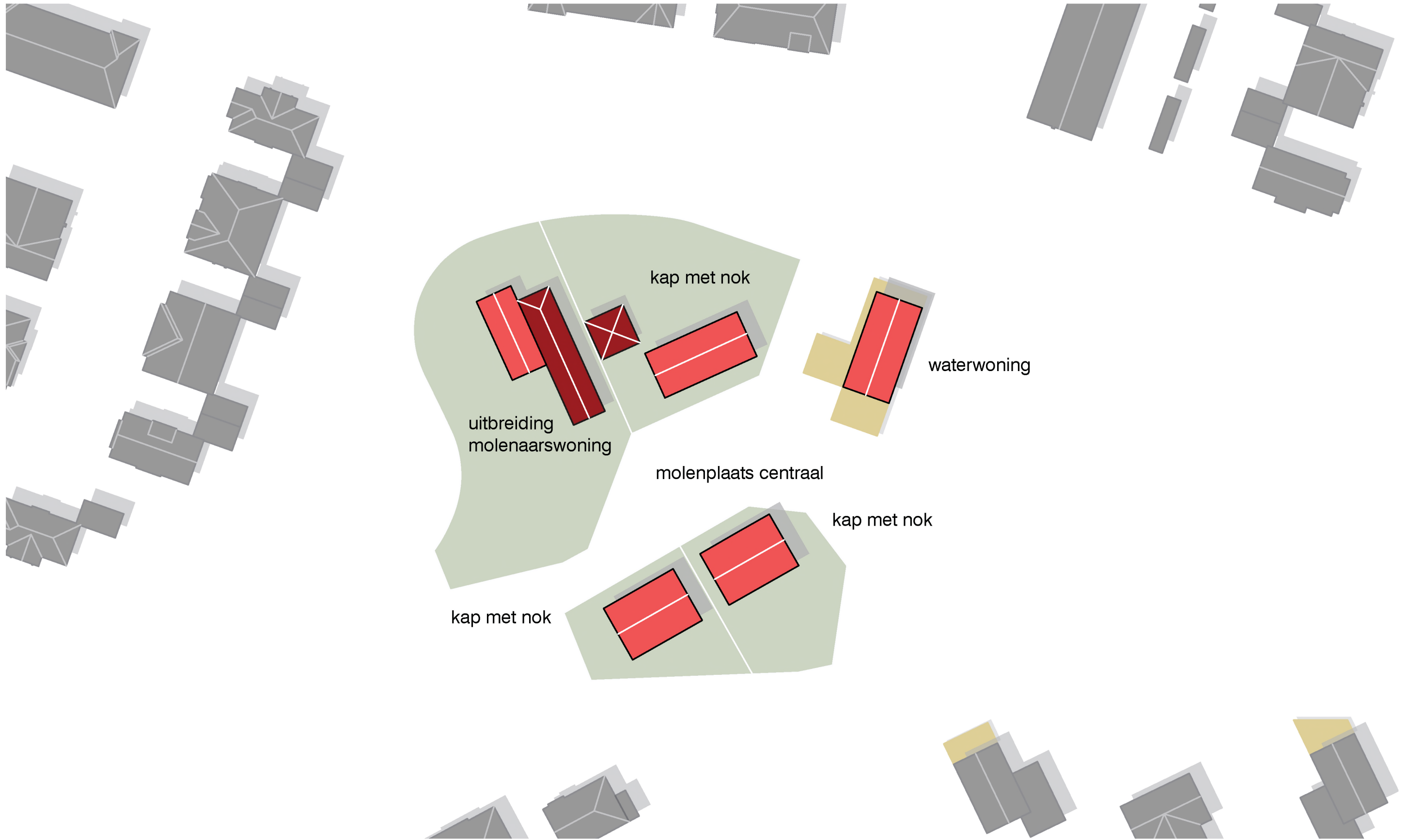
De bebouwing van de kavels is enkel mogelijk volgens het beeldkwaliteitsplan met daarin de algemene uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de ontwikkeling. De kavelpaspoorten geven daarbij specifieke randvoorwaarden voor de massavorm en de inrichting van het erf.

Ontsluiting van het gebied



Bebouwing

Volgens beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten



8. Gebiedsontwikkeling



Legenda Gebiedsuitwerking ‘**Molenaarseiland: Eiland omzoomd door groen**’

1. Reconstructie Molenaarswoning

2. Uitbreiding Molenaarswoning uit het zicht

3. Hooiberg studio als verwijzing naar de historische functie

4. Fruitbomen aansluitend bij de oorspronkelijke erfinrichting en ter afscherming van de bebouwing aan het zicht

5. Buitenrand omgeven door opgaand groen
6. Aangeplante erfafscheidingen

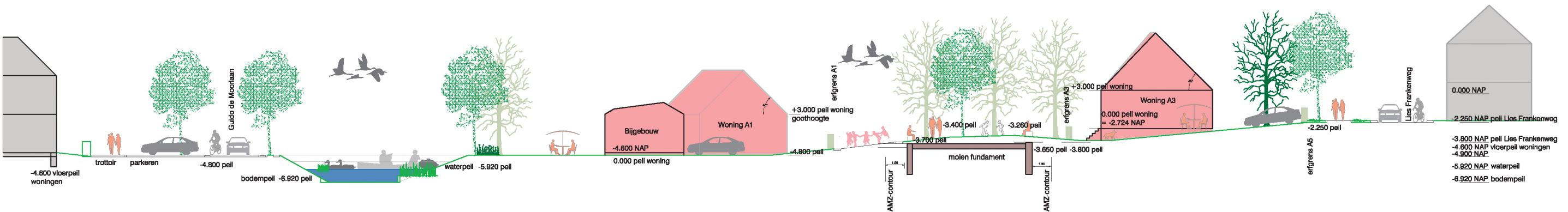
7. Markering Molenplaats

8. Markering van de watergang

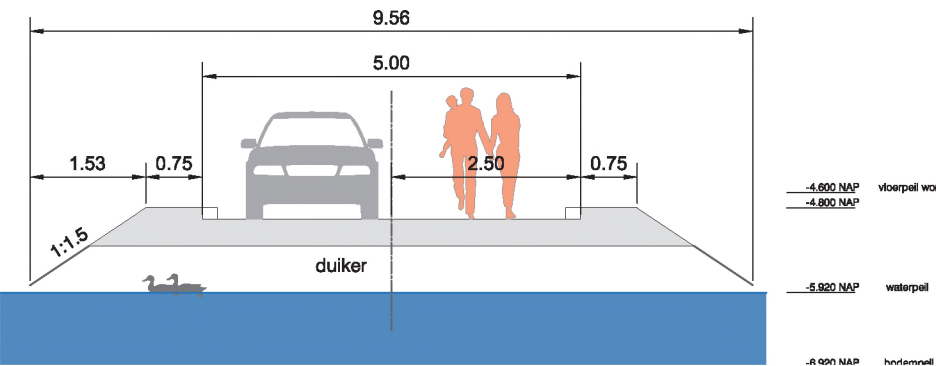
9. Markering van de oude watergang door beplanting

10. Padenstructuur als onderdeel van het park en de noordzijde
- A1-A3-A5. Vrijstaande woningen met eenduidige massavorm met één laag met duidelijk gedefinieerde kap met nok

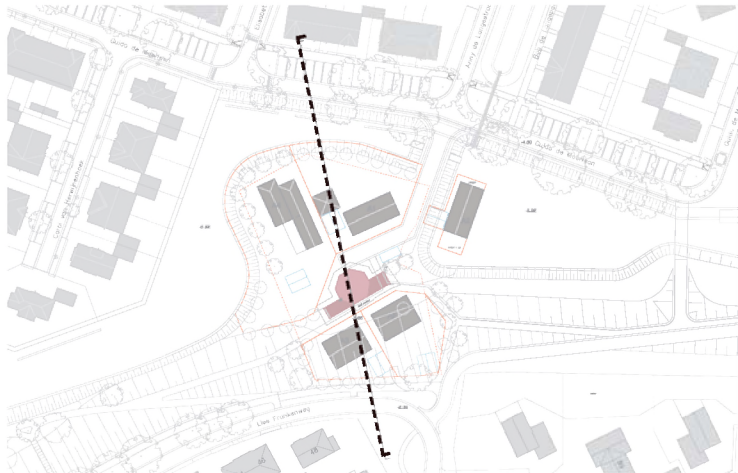
A2. Waterwoning met terras



Langsdoorsnede noord-zuid



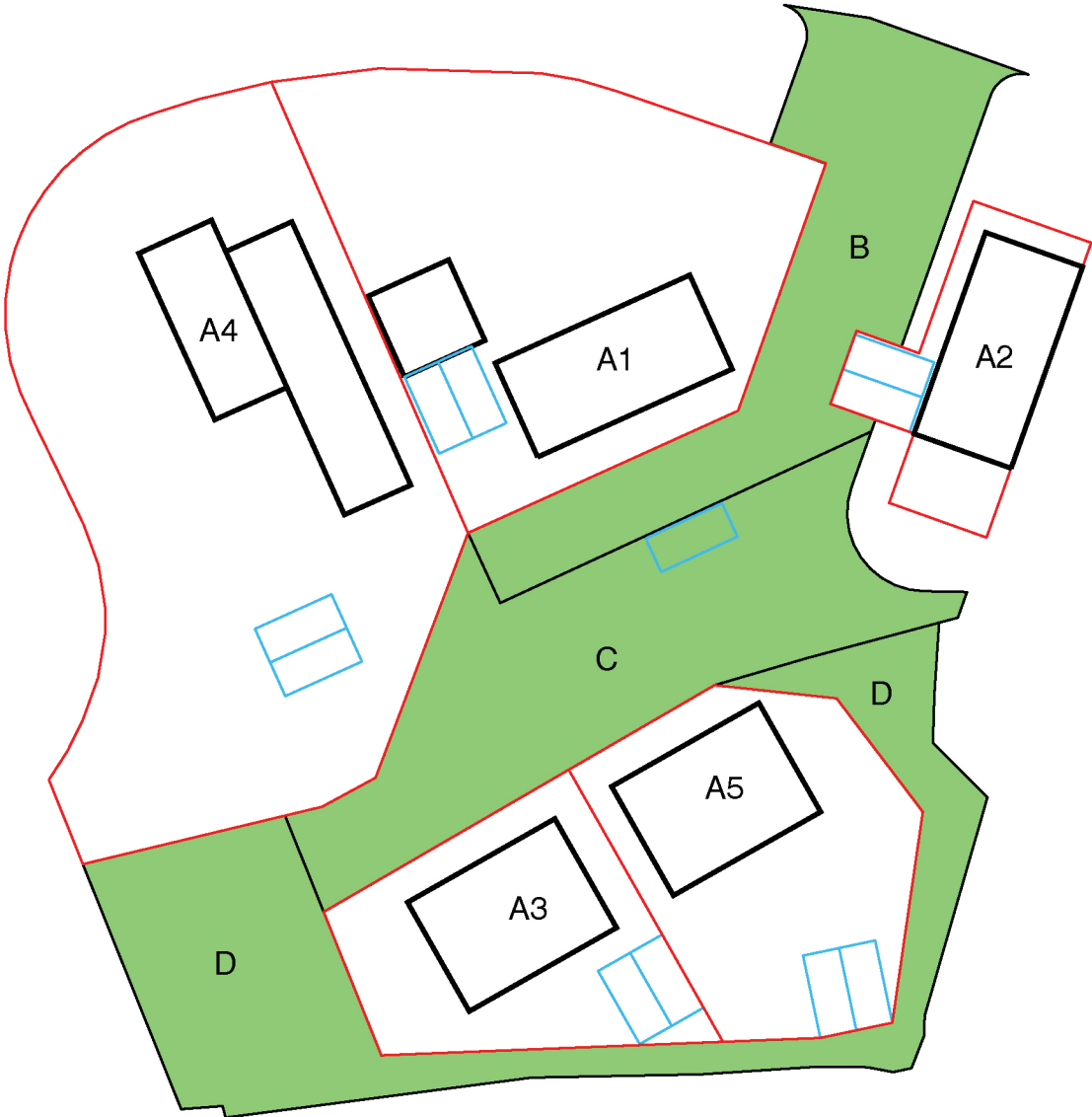
dwarsdoorsnede toegang noordzijde



positie langsdoorsnede



Grondgebruik



Moleneiland				12/05/2025
grondgebruik	m2 uitgeefbaar	m2 niet uitgeefbaar	m2 won+steigers	
A1 kavel	743		196	
A2 kavel				
A3 kavel	318			
A4 kavel	1105			
A5 kavel	403			
B ontsluiting		393		
C molenpark		496		
D oeverpark		472		
Totaal	2569	1361		

Referenties Erfinrichting



Bewoond eiland in het oeverpark gemarkeerd door groen met historische erfbeplanting



Referenties Markering Molenplaats



Zitgelegenheid



Informatie over de geschiedenis



Educatief speelobject molengang

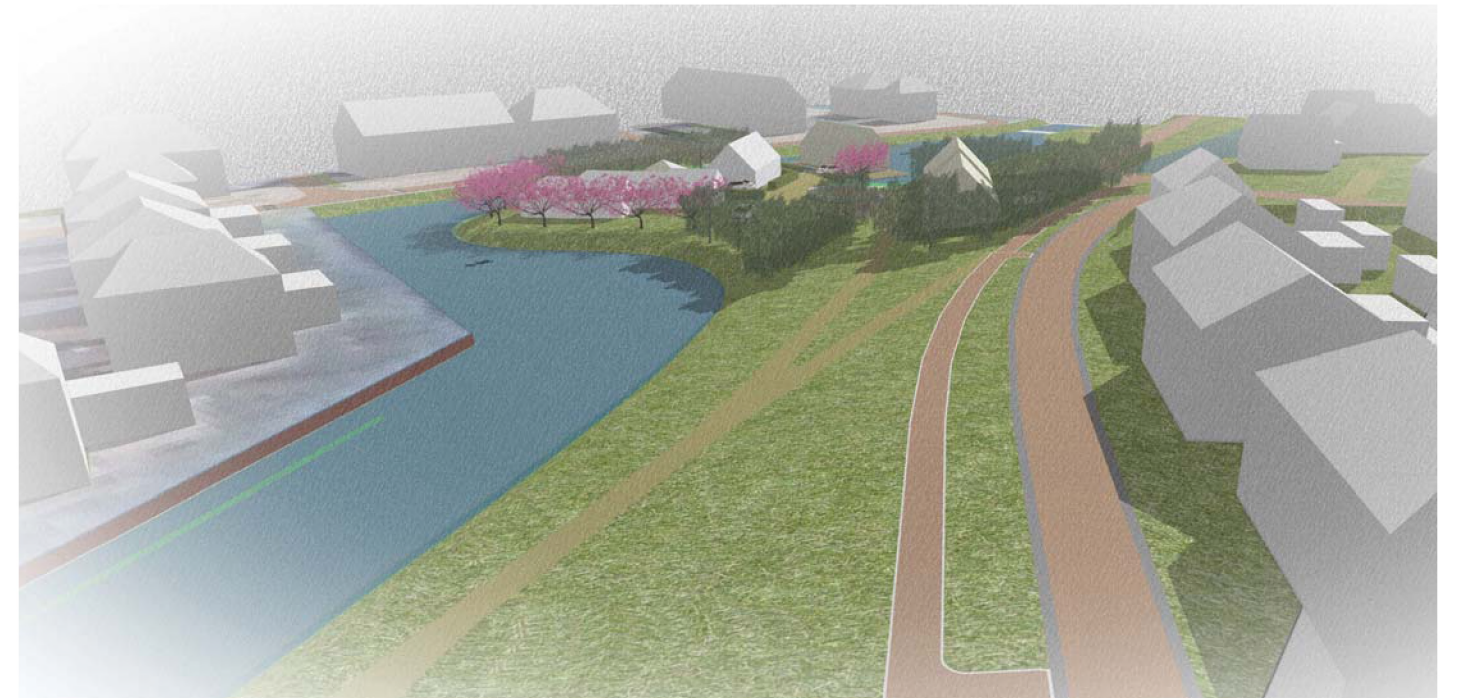


9. Massa studie





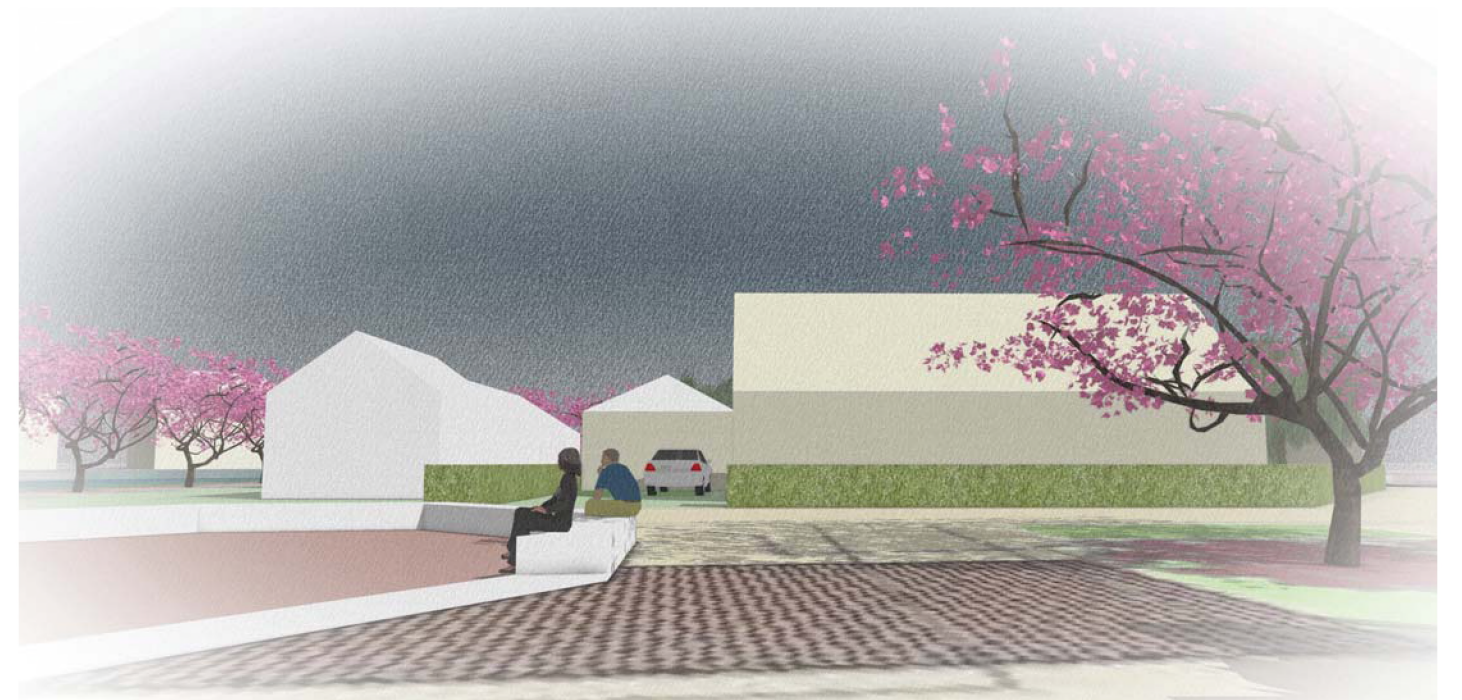
Overzicht



Zicht vanaf de Lies Frankenweg



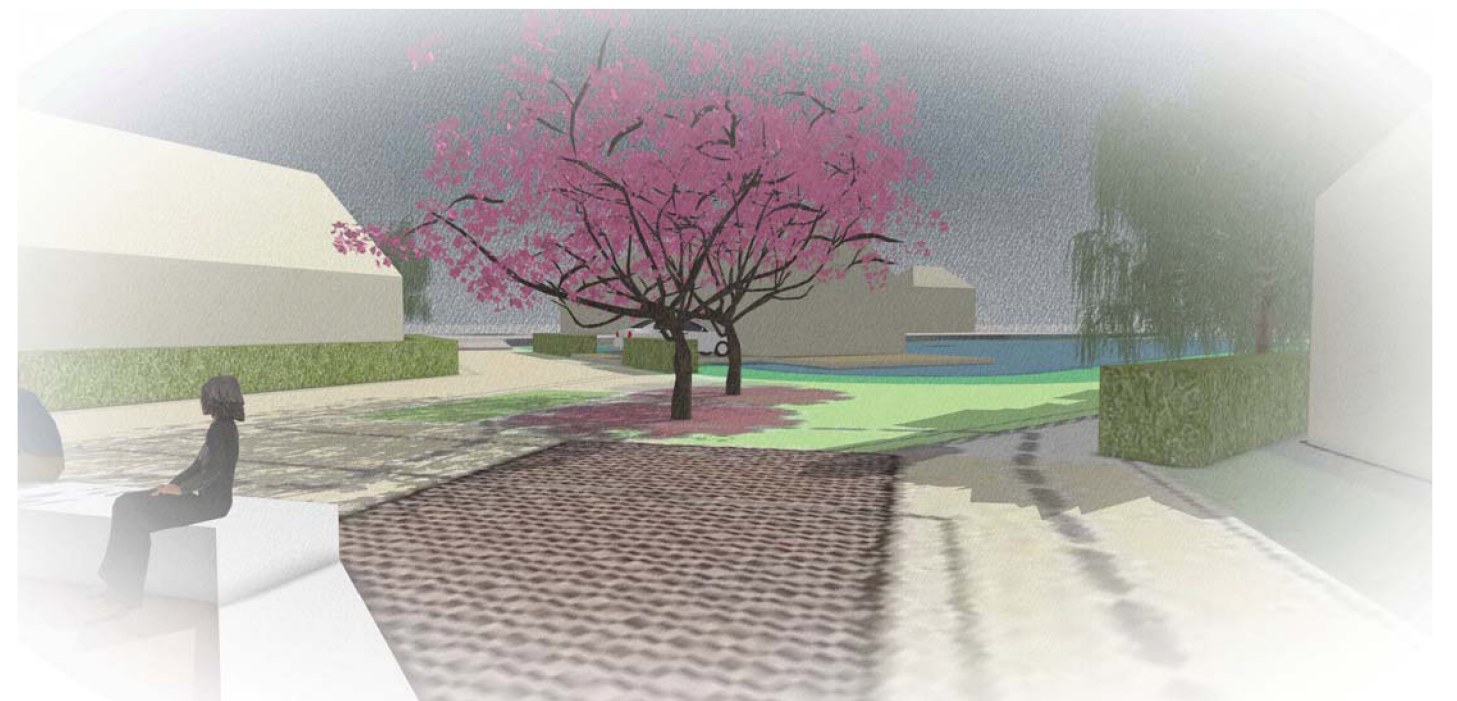
Op ooghoogte vanaf de Lies Frankenweg. In het midden kavel A3 en A5 en rechts daarvan kavel A2 (waterwoning)



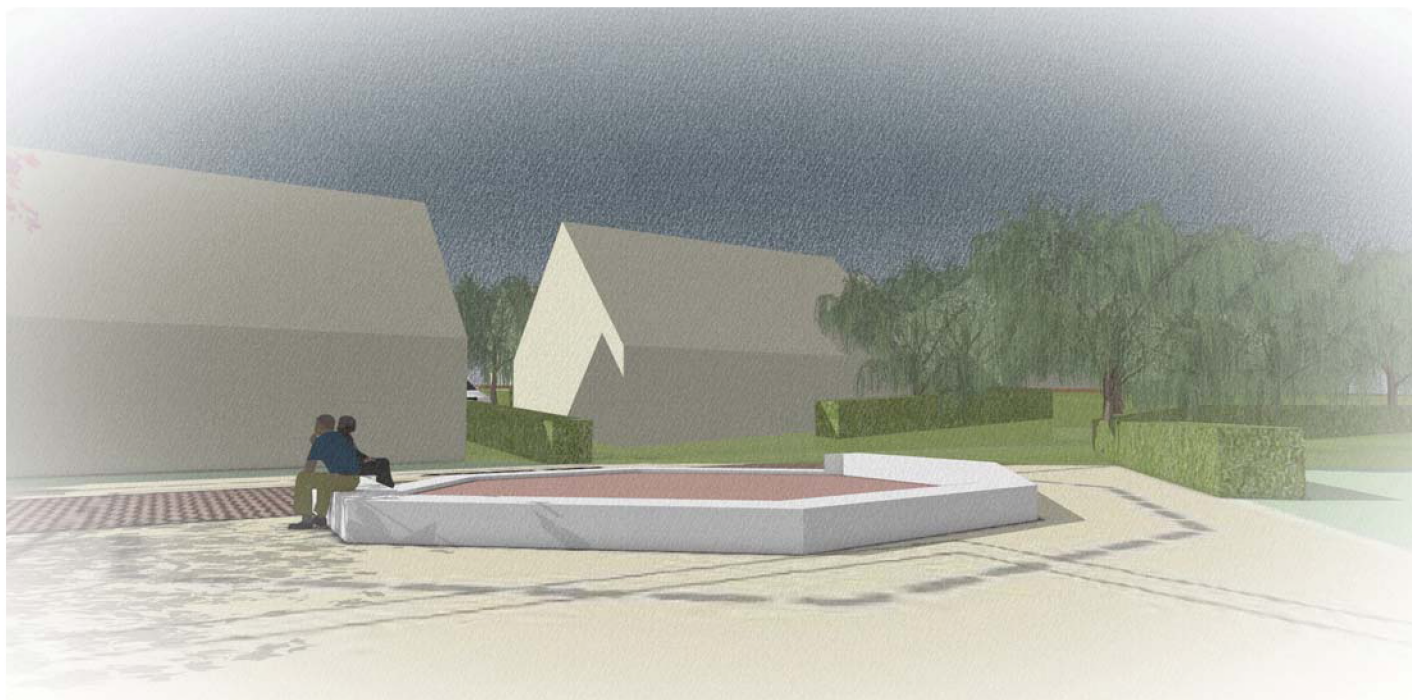
Zicht op de Molenplaats met in de achtergrond links de Molenaarswoning en rechts kavel A1



Molenplaats, Molenaarswoning (links), Hooiberg-studio en kavel A1 (midden)



Zicht vanaf de Molenplaats naar de Guido de Moorlaan. Links is kavel A1



Vanaf de Molenaarswoning terugkijkend naar Lies Frankenweg met de voorgevels van kavel A3 en kavel A5



Zicht vanaf de Guido de Moorlaan met de boomgaard op de voorgrond



10. Beeldkwaliteit en kavelpaspoorten

Visie beeldkwaliteit

Het referentie punt voor de beeldkwaliteit is een eiland omzoomd door groen. Rondom het eiland zijn opgaande bomen aangeplant als een windsingel verwijzend naar het agrarisch gebruik en de oorspronkelijke erfbeplanting. Het groen is een continuering van het oeverpark. De oevers zijn open en aangeplant met riet. De erfafscheidingen zijn aangeplant.

De woningen rond de molenaarswoning en de molenplaats vormen een architectonische eenheid en zijn in vormgeving duidelijk familie van elkaar. Het gevelbeeld heeft samenhang doordat de bebouwing naar een gezamenlijk ontwerpthema is gebouwd, en door identiek materiaal- en kleurgebruik.

Ensemble

De woningen vormen samen een ensemble en zijn in onderlinge samenhang als familie ontworpen. De nokrichting ligt vast en is gerelateerd aan de voormalige molenaarswoning en de oriëntatie van de bestaande bebouwing en de verkavelingsrichting.

De woningen hebben in hoofdopzet een eenduidig volume zonder geleding. Bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt vormgegeven. De hoofdmassa bestaat uit een volume met een duidelijke kap met een echte nok.

Massa vorm

De herbouwde molenaarswoning is een reconstructie van het historische bouwwerk. Uitgangspunt is het hergebruik van het bestaande materiaal (IJsselstenen en Oude Hollandse dakpannen). De gevelopeningen en detailleringen zijn een zorgvuldige reconstructie van het historische beeld. De molenaarswoning kan worden uitgebreid aan de westzijde. Deze toevoeging buiten het historische volume kan in een hedendaagse architectuur, mits samenhangend vormgegeven. Door de uitbreidingsmogelijkheid aan de westzijde te situeren blijft het historische beeld van de molenaarswoning gezien vanaf de molenplaats gehandhaafd.

De toegevoegde woningen zijn hedendaags vormgegeven met een verwijzing naar de oorspronkelijke agrarische bebouwing en

oorspronkelijke bebouwing rond een molen. De hedendaagse vormgeving onderstreept de tijdslaag in de ontwikkeling van de locatie en de leesbaarheid van de historische bebouwing op de molenplaats.

De woningen zijn te gast in het landschap. Dit uit zich door minimale aan- en bijgebouwen en een groene inrichting van de tuin. Terrassen worden mee ontworpen bij de woning en bevinden zich direct bij de woning.

Aanbouwen

Aanbouwen zijn ondergeschikt en bijpassend bij het hoofdgebouw vormgegeven.

Gevels

De gevels zijn samenhangend. De gevelopeningen zijn ondergeschikt aan het gevelvlak vormgegeven.

Materialisatie en detaillering

De woningen worden gebouwd van natuurlijke en duurzame materialen die integreren in de groenblauwe omgeving. Het toepassen van kunststof gevelmateriaal is niet toegestaan.

De detaillering is zorgvuldig. De nieuwe woningen worden ontworpen met een verholten goot. Dit benadrukt het sculpturale karakter van het eenduidige volume. Met deze gootdetaillering tekenen de nieuw toegevoegde woningen zich duidelijk af als nieuwe tijdslaag.

Kleurgebruik

Het kleurgebruik kenmerkt zich door dekkende kleuren conform het gespecificeerde kleurenpalet. De kleuren hebben een relatie tot de agrarische typologie en de typologie van de molenplaats. Ter versterking van de ensemble werking is er onderlinge samenhang in het kleurgebruik.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn aangeplant. Langs de straat is er een gemengde aangeplante haag van maximaal 1 meter hoog. Op de erfgrans met

de belendingen is er een aangeplante haag met een hoogte conform het omgevingsplan. Langs de waterlijn zijn erfafscheidingen niet toegestaan. Geen rasterwerken of muurtjes om kleine dieren de ruimte te bieden vrij door het gebied te migreren.

Ecologie

De dakbedekking is zo veel mogelijk uitgevoerd als groene daken. Aan de bebouwing wordt nestgelegenheid gerealiseerd. In het openbaar gebied is de verharding geminimaliseerd. Verhardingen zijn zo veel mogelijk waterdoorlatend. Bij de erfafscheidingen en de aanplant van bomen en struiken is aandacht voor goede migratie van dieren door het gebied. De waterlijn zal zo natuurvriendelijk mogelijk worden aangelegd als plas-dras berm.

Vergunningverlening en afname kavels

De overdracht van de kavels aan de eigenaren is pas nadat met een positief welstandsadvies vergunning is verleend op het bouwplan.



Referenties Typologie en Massa



Heldere hoofdvorm



Eenduidige volumes met een echte nok



Familie van gebouwen met een duidelijke onderlinge samenhang en relatie in vormgeving



Verwantschap in materialisatie en kleur

Referenties Woningen te gast in het landschap



Terrassen direct verbonden met de massa

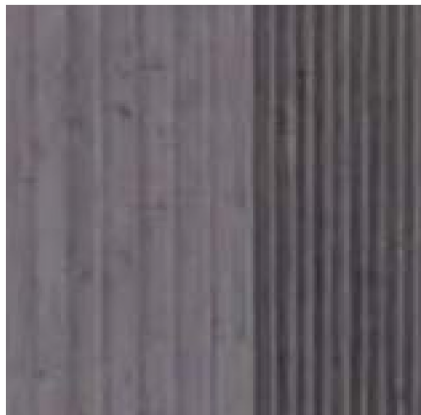


Referentie waterwoning als paalwoning

Kleurpalet gevels



hoofdkleur



accent



Referenties Ecologisch bouwen



Grasdak



Serres en zonwering verwarmen en koelen de woning op natuurlijke wijze



Referenties Groen en Ecologie



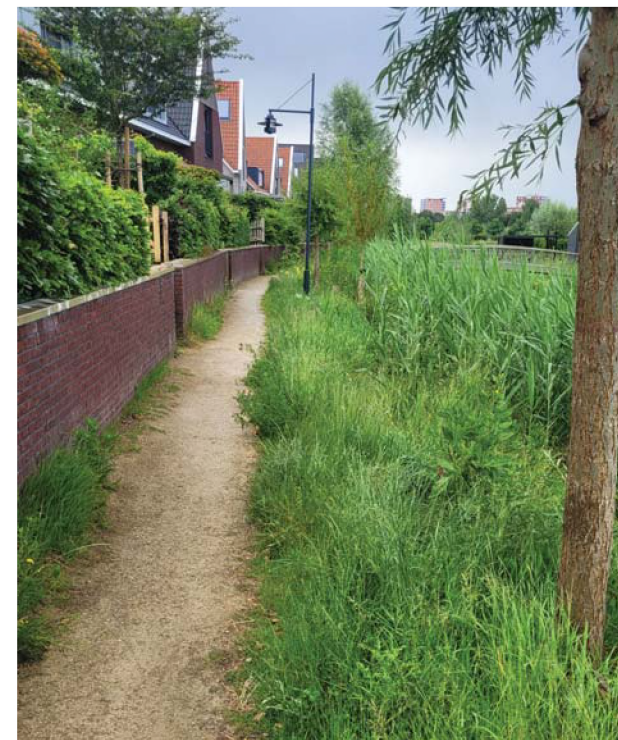
Aangeplante erfafscheidingen

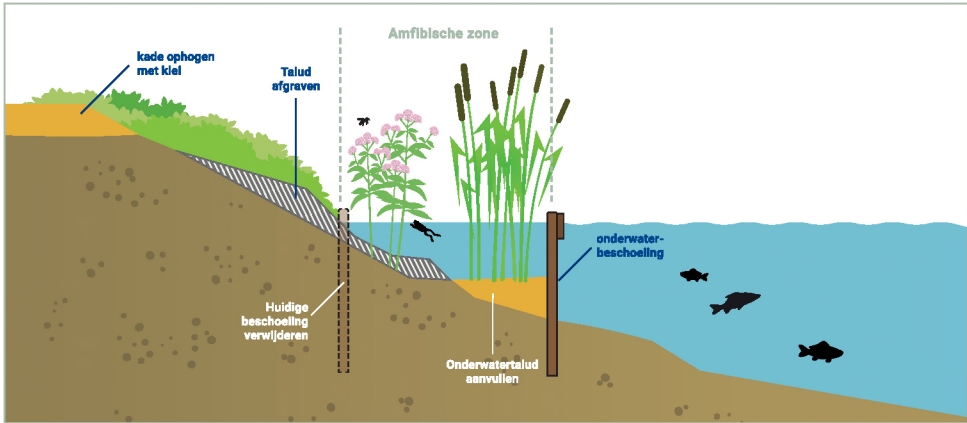


Markering van de watergang door beplanting



Groene oevers

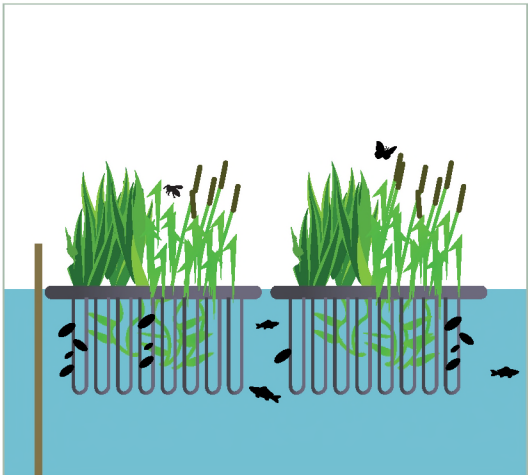




Plas-dras zone



Drijvende oevers



Vooroever met onderwaterbeschoeiing



Kavelpaspoorten

Erf en bouwvlak

Op het erf mogen één woning en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De woning (het hoofdgebouw) dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Mits passend binnen de archeologische waarden en het grondwaterpeil mag er onder de bebouwing een kelder worden gebouwd met een maximale diepte van 3 meter. Deze is niet van buitenaf toegankelijk.

Gebruik

Het erf met bouwvlak is bestemd voor wonen, beroep aan huis (maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak maar nooit meer dan 50 m²). Bij beroep aan huis mag er geen buitenopslag van goederen plaatsvinden.

Parkeren

Bij de woning dienen tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De hoeveelheid wordt bepaald volgens het Parkeerbeleid van de gemeente Lansingerland. De positie van de parkeerplaatsen is conform de kavelpaspoorten.

Hoofdvorm woning

De woning, bestaande uit één bouwlaag met kap met echte nok, heeft een goothoogte van maximaal 3 meter, een dakhelling van maximaal 45 graden en een maximale nokhoogte zoals aangegeven op de kavelpaspoorten. De hoofdvorm van de woning kenmerkt zich door een eenduidige hoofdmassa met zadeldak. De nokrichting is conform het kavelpaspoort. Dakkapellen dienen ondergeschikt aan het dakvlak vormgegeven te worden. De maximale breedte is 50% van het dakvlak tot een maximum van 3,60 meter. Dakkapellen maken onderdeel uit van de integrale vormgeving van de woning.

Aanbouwen

Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa te worden vormgegeven. De goothoogte voor bijbehorende bouwwerken is maximaal 3 meter. De vormgeving, detaillering, materialisatie en het

kleurgebruik van aanbouwen is aansluitend op het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen dienen de ensemble werking van het plan niet te verstoren. Vlonders en steigers aan de waterkant zijn niet toegestaan.

Gevelkarakteristiek

De gevels hebben een samenhangende gevelindeling. Vermeden dient te worden dat de eenduidige hoofdmassa van de woning aangetast wordt door overheersend vormgegeven overhoekse gevelopeningen.

Materialisering en kleurgebruik

- gevelbekleding met verticale houten delen.
- materialisatie en kleurgebruik in samenhang met het gebouwensemble conform het kleurenpalet.
- de kleurkeuze van de gevels is volgens het kleurpalet.
- groene daken, sedum, zonnepanelen met indak systeem.

Detaillering

- zorgvuldige verfijnde detaillering
- verholten goten en afvoeren ter versterking van het eenduidige sculpturale karakter van de hoofdmassa van de woningen.

Tuin en erfafscheidingen

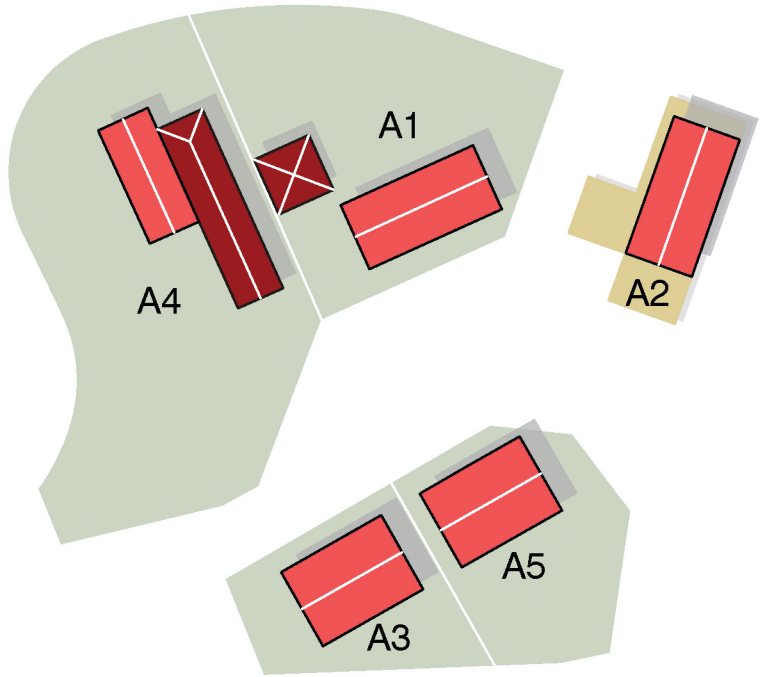
Het bouwkveld wordt bouwrijp opgeleverd inclusief reeds aangeplante bomen en hagen volgens het stedenbouwkundig plan. De bomen en hagen dienen door de bewoner gehandhaafd en onderhouden te worden. De hoogte van de hagen mag achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen. Voor de gevelrooilijn dient de hoogte niet meer dan 1 meter te bedragen. Erfafscheidingen aan de waterlijn zijn niet toegestaan. De erfafscheidingen dienen poreus te worden vormgegeven om kleine dieren de ruimte te bieden vrij door het gebied te migreren. Rasterwerken of muurtjes zijn niet toegestaan.

Eventuele graafwerkzaamheden dienen niet dichterbij dan 1 meter bij de aangeplante bomen te worden verricht.

Het talud op de grens van het kavel vormt de overgang naar het water. Het beheer van het talud komt voor rekening van de eigenaar van het bouwkveld. De plas-draszone van circa 1 meter aan de achterkant van het kavel vormt een natuurlijke overgang naar het aangrenzende water. De plas-draszone wordt door de gemeente aangelegd en vanaf het water door de gemeente onderhouden.

Ecologie

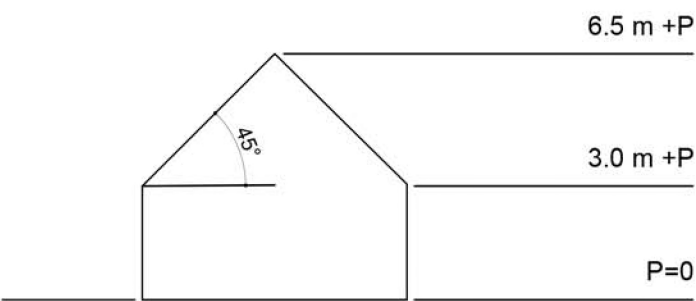
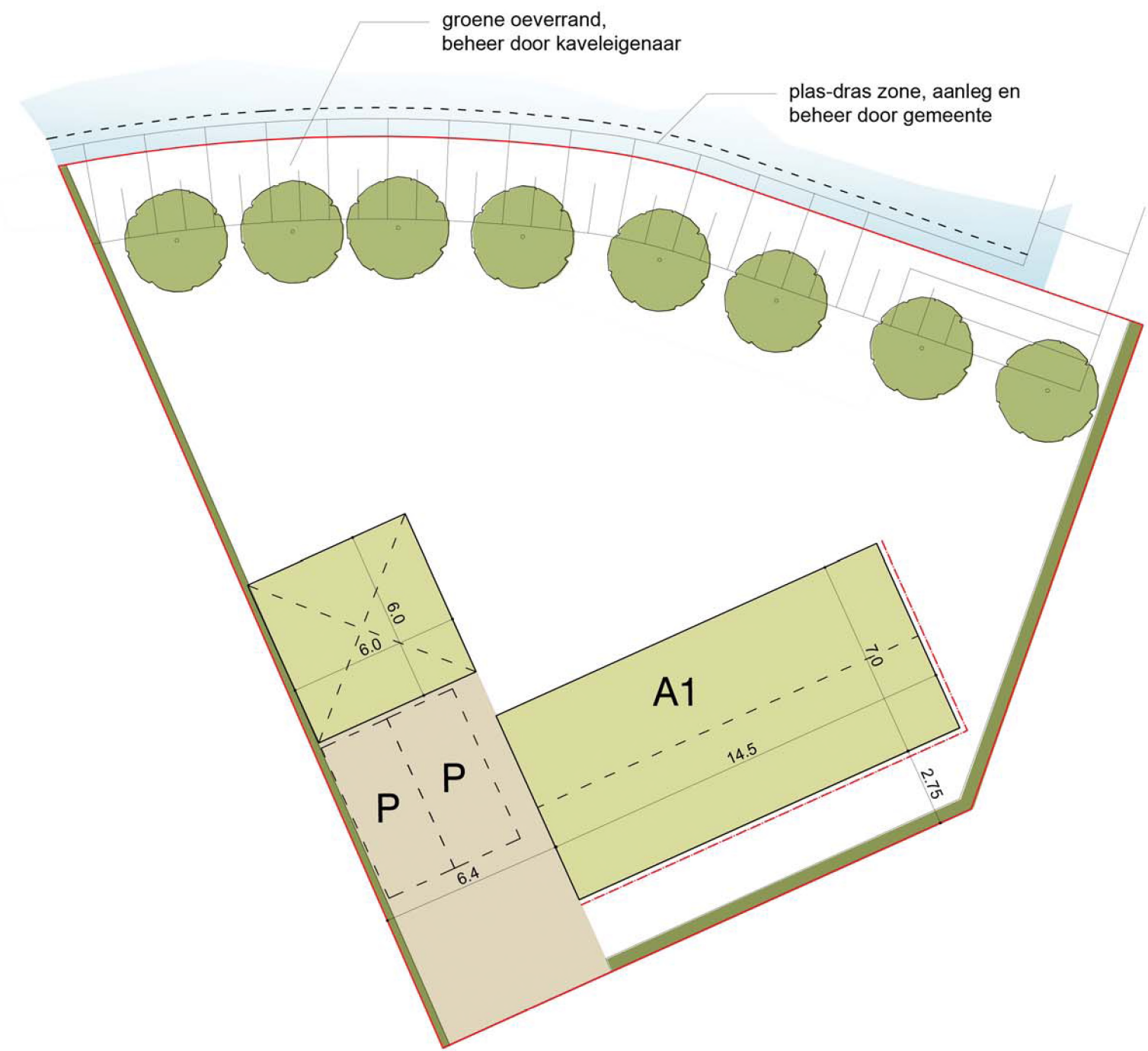
- groene daken.
- nestgelegenheid.
- minimalisatie van verharding van het terrein.
- verhardingen zijn waterdoorlatend.
- aanplant van bomen volgens het kavelpaspoort voor goede migratie van dieren door het gebied.
- natuurvriendelijke oevers door middel van een plas-dras zone op de waterlijn.



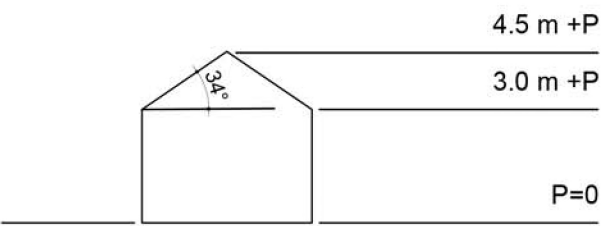
Kavels



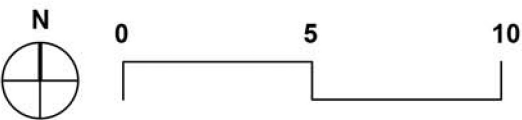
Kavelpaspoort Kavel A1



Maximale bouw-, goothoogte en dakhelling.



Maximale bouw-, goothoogte en dakhelling berging bij molenaarswoning



- LEGENDA**
- inrit breed 6 meter
 - P parkeerplaats op eigen kavel
 - functie wonen
 - voorgevelrooilijn
 - nokrichting verplicht
 - bouwvlak 7 x 14.5 meter
 - nieuwe boom
 - haag gemengd

Kavel A1

De woning op kavel A1 kenmerkt zich als hedendaags vormgegeven en gematerialiseerd volume met een helder gedefinieerde kap met echte nok.

De woning voegt zich in de massa opzet in het ensemble van de bebouwing. De woning vormt een architectonische eenheid met de omringende woningen en is in vormgeving duidelijk familie. Het gevelbeeld heeft samenhang doordat de woning naar een gezamenlijk ontwerpthema is gebouwd.

Door de materialisatie met een gevel in hout is de woning ondergeschikt vormgegeven aan de molenaarswoning. Het kleurgebruik is conform het kleurpalet.

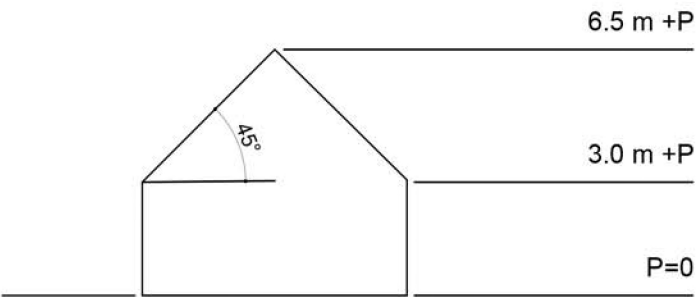
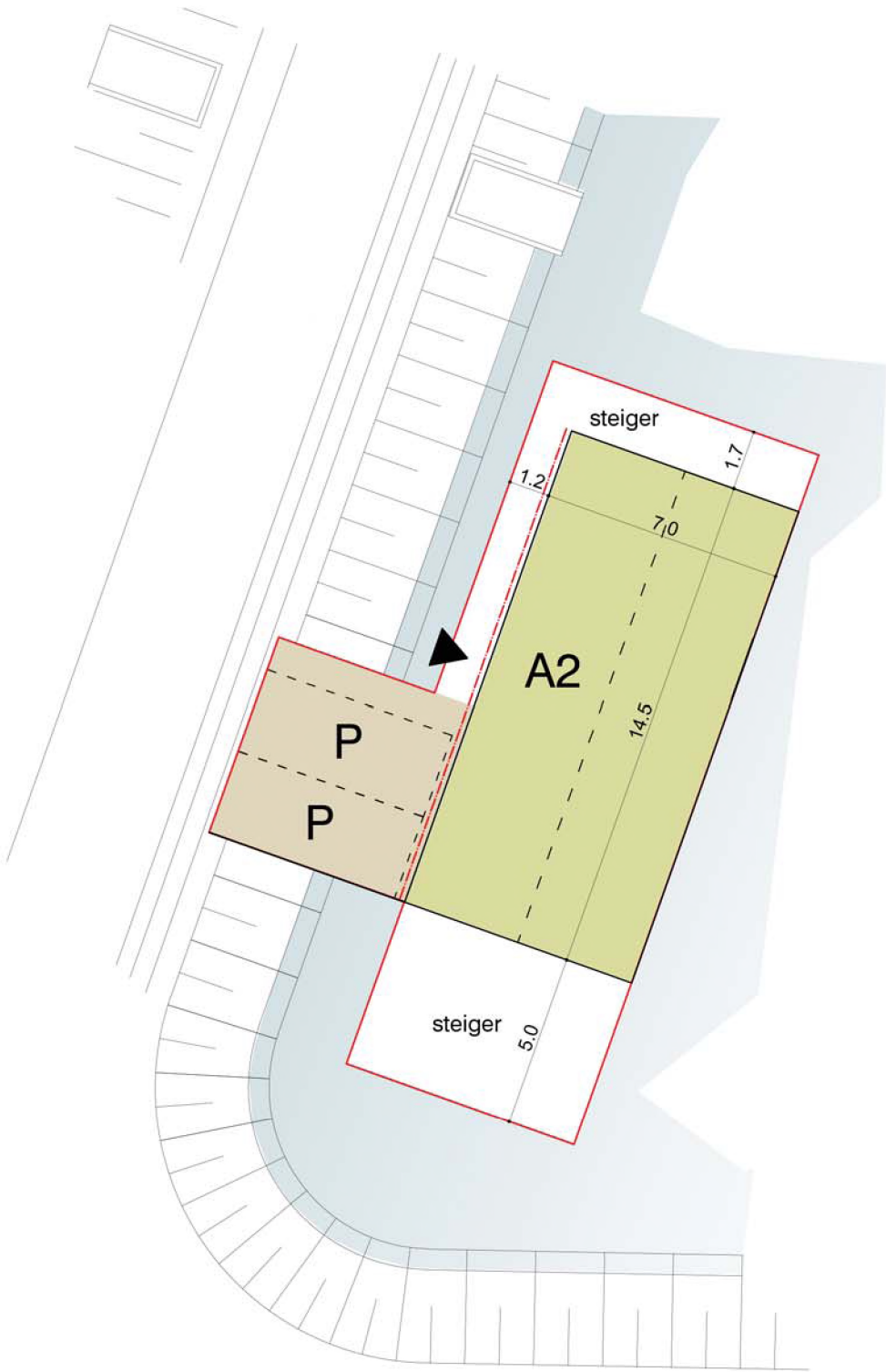


Referentie Kavel A1

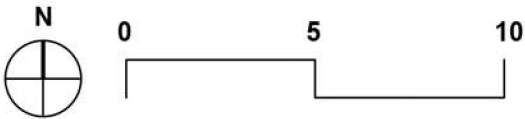


Referentie Kavel A1

Kavelpaspoort Kavel A2



Maximale bouw-, goothoogte en dakhelling.



- LEGENDA**
- inrit breed 6 meter
 - P parkeerplaats op eigen kavel
 - functie wonen
 - voorgevelrooilijn
 - ontsluiting woning
 - nokrichting verplicht
 - bouwvlak 7 x 14.5 meter
 - nieuwe boom
 - haag gemengd



Kavel A2

Woning A2 is vormgegeven als waterwoning. De bebouwing is te gast in het landschap. Bij de verdere uitwerking dient onderzocht te worden of de woning ontworpen kan worden als paalwoning.

De buitenruimte is in samenhang en integraal met de hoofdmassa vormgegeven.

De woning kenmerkt zich als hedendaags vormgegeven en gematerialiseerd volume met een helder gedefinieerde kap met echte nok.

De woning voegt zich in de massa opzet in het ensemble van de bebouwing. De woning vormt een architectonische eenheid met de omringende woningen en is in vormgeving duidelijk familie. Het gevelbeeld heeft samenhang doordat de woning naar een gezamenlijk ontwerpthema is gebouwd. Door de materialisatie met een gevel in hout is de woning ondergeschikt vormgegeven aan de molenaarswoning. Het kleurgebruik is conform het kleurpalet.



Referentie Kavel A2

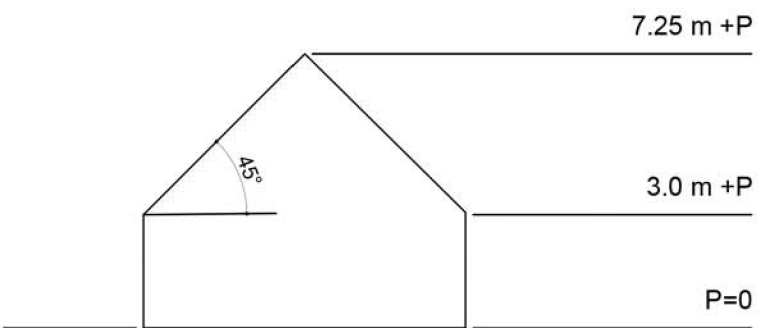
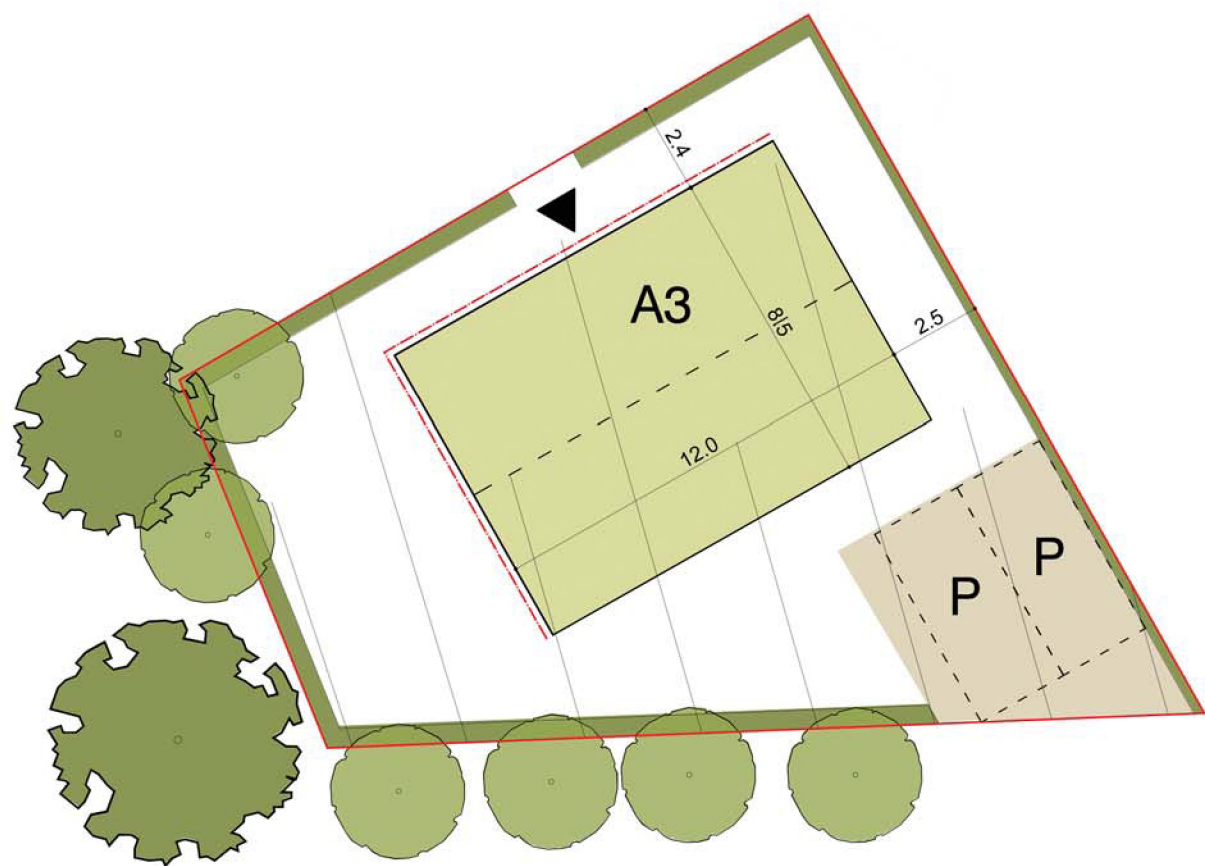


Referentie Kavel A2

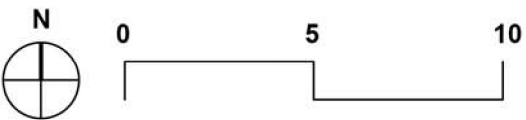


Referentie Kavel A2

Kavelpaspoort Kavel A3



Maximale bouw-, goothoogte en dakhelling.



- LEGENDA**
- inrit breed 6 meter
 - P parkeerplaats op eigen kavel
 - functie wonen
 - voorgevelrooilijn
 - ontsluiting woning
 - nokrichting verplicht
 - bouwvlak 8.5 x 12 meter
 - te behouden bestaande boom (zo mogelijk)
 - nieuwe boom
 - haag gemengd

Kavel A3

De woning op kavel A3 kenmerkt zich als hedendaags vormgegeven en gematerialiseerd volume met een helder gedefinieerde kap met echte nok. De woning is in samenhang met kavel A5 ontworpen. De woning voegt zich in de massa opzet in het ensemble van de bebouwing. De woning vormt een architectonische eenheid met de omringende woningen en is in vormgeving duidelijk familie. Het gevelbeeld heeft samenhang doordat de woning naar een gezamenlijk ontwerpthema is gebouwd. Door de materialisatie met een gevel in hout is de woning ondergeschikt vormgegeven aan de molenaarswoning. Het kleurgebruik is conform het kleurpalet. Gezien de zichtbaarheid van het dakvlak vanaf de Lies Frankenweg en voor het realiseren van een groene aanblik dient het dak als groen dak uitgevoerd te worden.

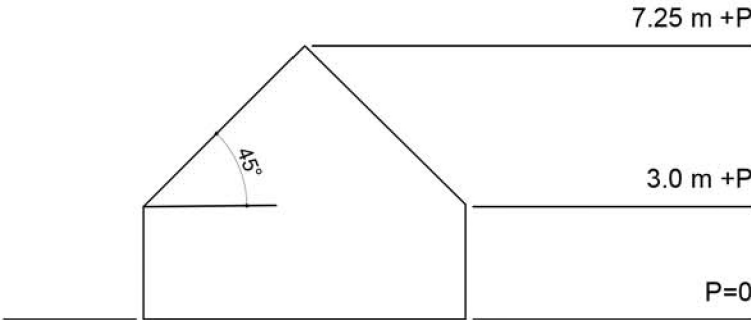
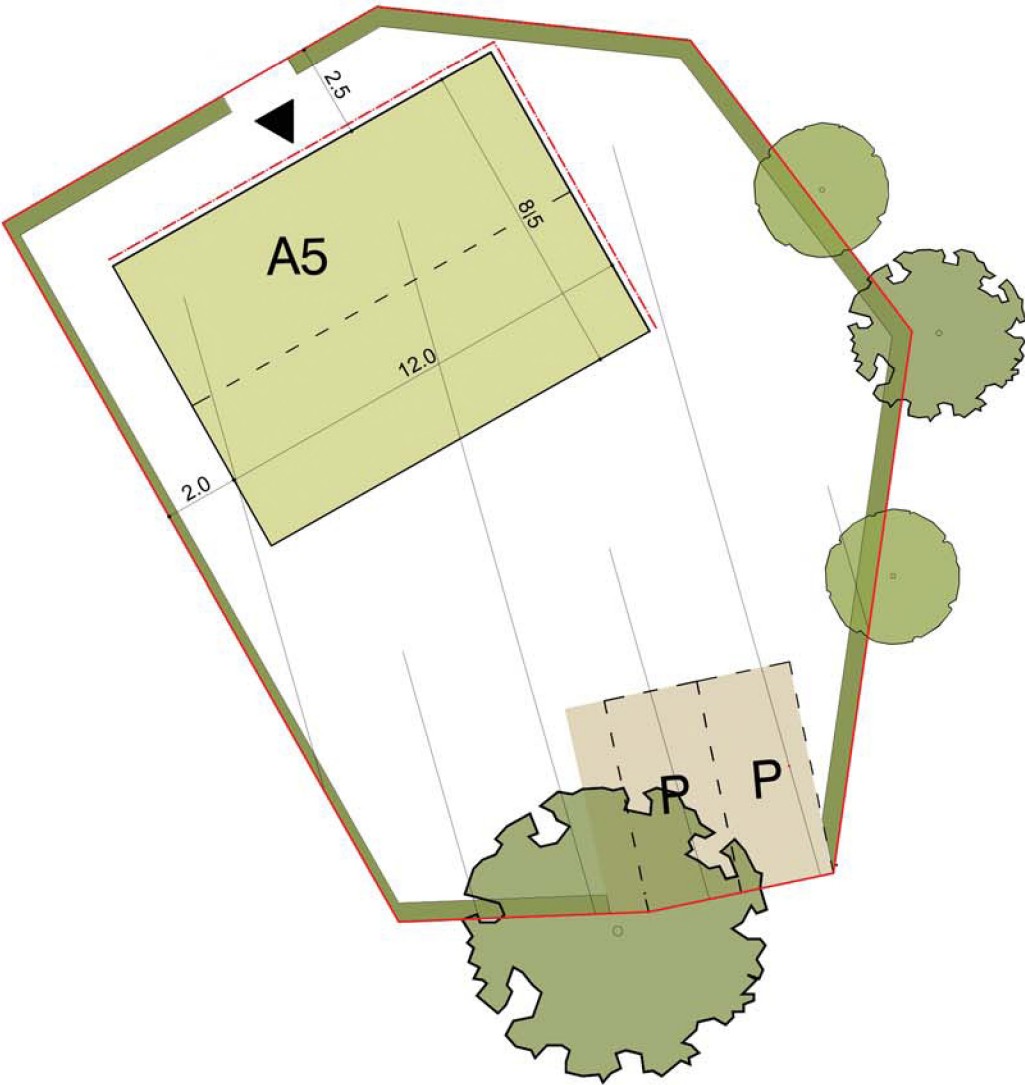


Referentie Kavel A3

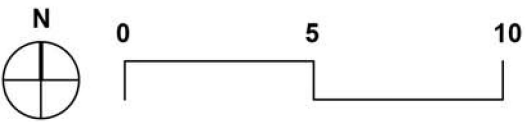


Referentie Kavel A3

Kavelpaspoort Kavel A5



Maximale bouw-, goothoogte en dakhelling.



- LEGENDA**
- inrit breed 6 meter
 - parkeerplaats op eigen kavel
 - functie wonen
 - voorgevelrooilijn
 - ontsluiting woning
 - nokrichting verplicht
 - bouwvlak 7 x 12 meter
 - te behouden bestaande boom (zo mogelijk)
 - nieuwe boom
 - haag gemengd



Kavel A5

De woning op kavel A5 kenmerkt zich als hedendaags vormgegeven en gematerialiseerd volume met een helder gedefinieerde kap met echte nok. De woning is in samenhang met kavel A3 ontworpen. De woning voegt zich in de massa opzet in het ensemble van de bebouwing. De woning vormt een architectonische eenheid met de omringende woningen en is in vormgeving duidelijk familie. Het gevelbeeld heeft samenhang doordat de woning naar een gezamenlijk ontwerpthema is gebouwd.

Door de materialisatie met een gevel in hout is de woning ondergeschikt vormgegeven aan de molenaarswoning. Het kleurgebruik is conform het kleurpalet.

Gezien de zichtbaarheid van het dakvlak vanaf de Lies Frankenweg en voor het realiseren van een groene aanblik dient het dak als groen dak uitgevoerd te worden.

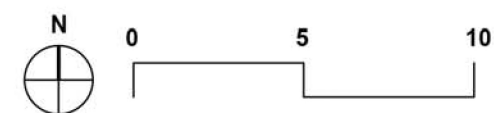
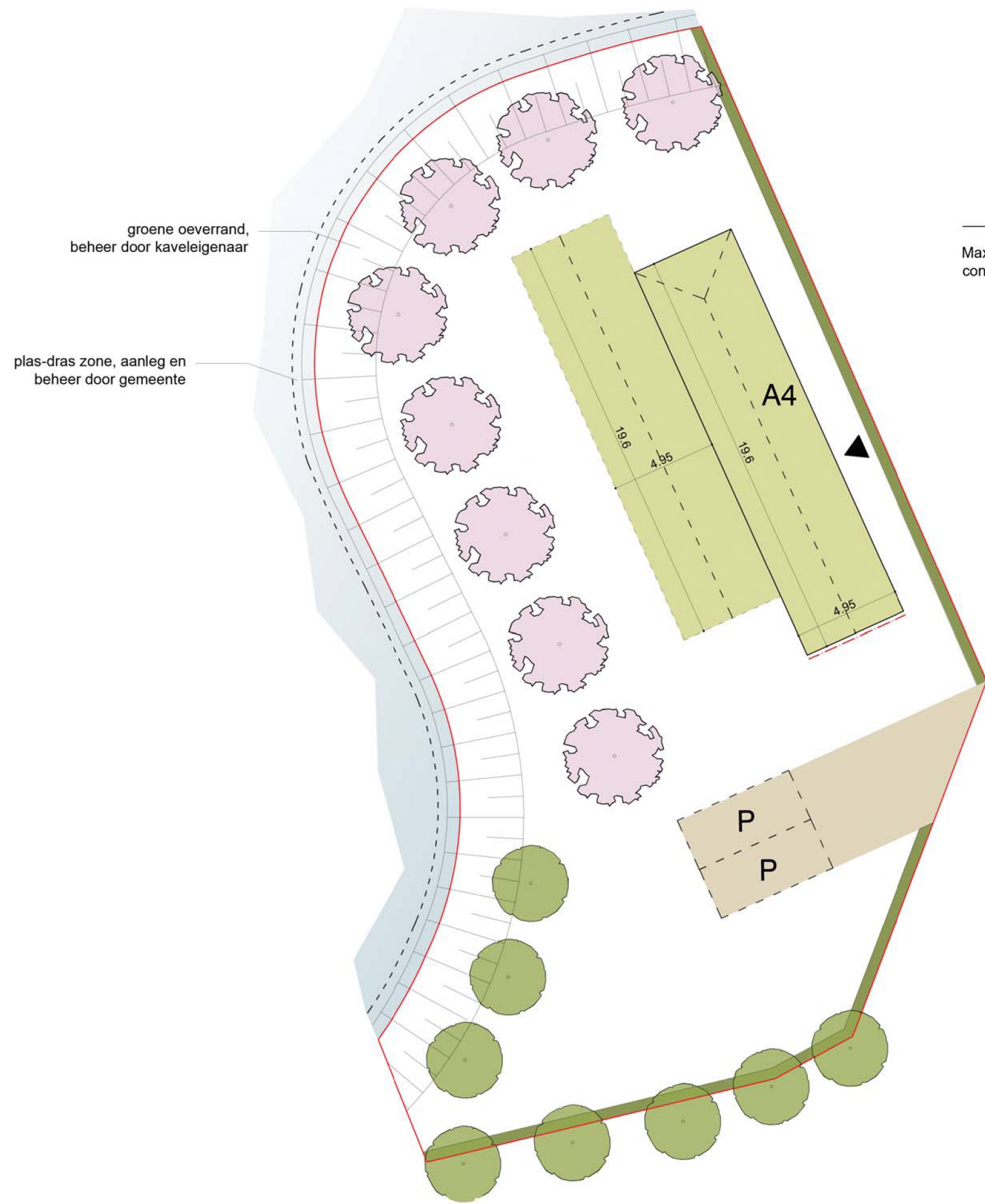


Referentie Kavel A5



Referentie Kavel A5

Kavelpaspoort Kavel A4



- LEGENDA**
- inrit breed 6 meter
 - P parkeerplaats op eigen kavel
 - functie wonen
 - voorgevelrooilijn
 - ontsluiting woning
 - nokrichting verplicht
 - bouwvlak
 - nieuwe boom
 - nieuwe fruitboom
 - haag gemengd



Kavelpaspoort Kavel A4 Molenaarswoning

Voorwaarde voor de ontwikkeling op kavel A4 is de reconstructie van de molenaarswoning. De bijgevoegde reconstructie tekeningen zijn hierbij leidend. Enkel op basis van historisch onderzoek en onderzoek ter plaatse kan hier beargumenteerd van afgeweken worden. Bij de materialisatie dient zo mogelijk het oorspronkelijk materiaal, zoals de IJsselsteentjes en de blauw gesmoorde Oud Hollandse pannen te worden hergebruikt.

Aan de westzijde is er een mogelijkheid voor uitbreiding. Hierdoor kan het totale vloeroppervlak vergroot worden tot een heden ten dage bruikbare oppervlakte. De uitbreiding kan in een hedendaagse vormgeving. Voorwaarde is wel dat de nieuwe uitbreiding ten minste drie meter achter de voorgevel plaatsvindt. Hiermee is de uitbreiding ondergeschikt en blijft het oorspronkelijke beeld van de molenaarswoning vanaf het openbaar terrein en het molenpark ervaarbaar.



Referentie van de samengestelde massavorm voor de molenaarswoning met een hedendaagse uitbreiding



Voorbeeld van de reconstructie van een boerderij aan de Rodenrijseweg 54 in Berkel en Rodenrijs



Opname van de woning bij de bovenmolen in 1983 vlak voor de sloop. De gevelkarakteristiek en massavorm van deze woning dient als uitgangspunt bij de reconstructie van de molenaarswoning

Opzet te reconstrueren Molenaarswoning op Kavel A4



N.B. maatvoering indicatief (nader in te meten)





11. Bronnen

Bouwhistorische verkenning Molenhuis, boerderij, Lies Frankenweg 1, Berkel en Rodenrijs.

BAAC auteur: Drs. Ing. A.G. Oldenmenger, 's Hertogenbosch, 26 juni 2024.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek aan de Lies Frankenweg 1 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland. Een Inventariserend

Veldonderzoek door middel van proefsleuven.

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, Amersfoort, 12 december 2024.

Bomen Effect Analyse. Planbeoordeling. Lies Frankenweg 1 en 2, Berkel en Rodenrijs.

Bomenwacht Nederland, Linschoten, 8 juni 2023.

Raadsbrief Verwerving en herontwikkeling kavel Lies Frankenweg 1.

4 oktober 2022.

Lies Frankenweg 1, Berkel en Rodenrijs. Onderzoek naar aangekocht onroerend goed. (constructief onderzoek molenaarswoning).

Sweco, 19 april 2023.

Nota Cultuurhistorie Plus

Gemeente Lansingerland, april 2012

Welstandsnota

Gemeente Lansingerland, april 2012





Opdrachtgever
Gem. Lansingerland



Stedenbouw en Architectuur
ASAS Arjan Scheer Architectuur Stedenbouw

www.arjanscheer.nl

Watertoren 7e verdieping
Heuveloord 25 j
3523 CK Utrecht NL