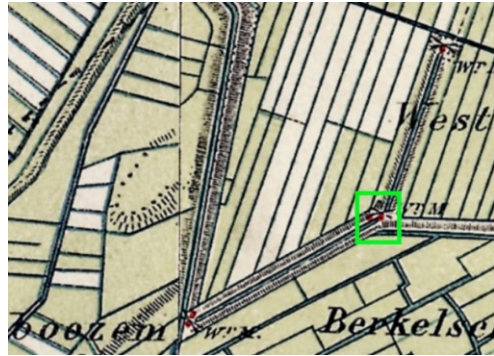


Inloopavond 17 oktober 2024  
perceel Lies Frankenweg 1



# Cultuurhistorische waarde



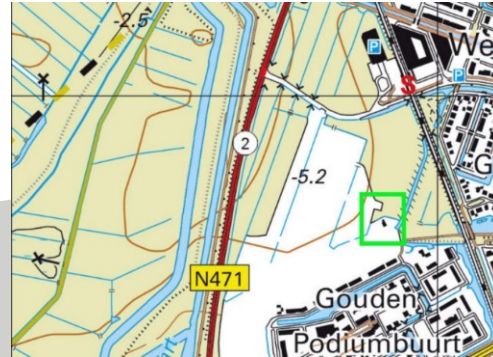
1850



1950



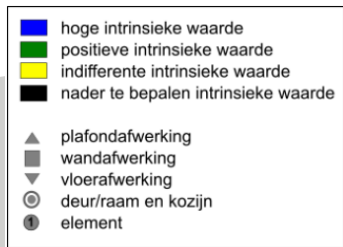
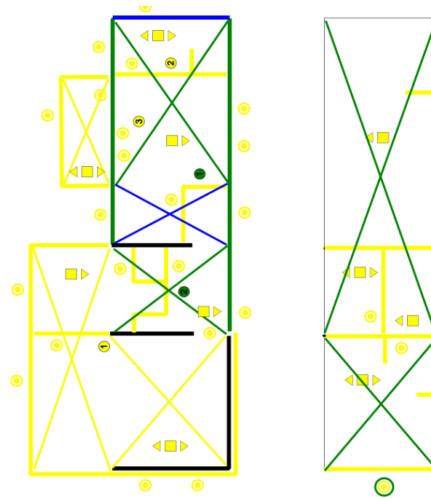
2000



2020

- De locatie herinnert aan de ontginnings-geschiedenis van het gebied
- Op het perceel zijn een aantal cultuurhistorische elementen aanwezig

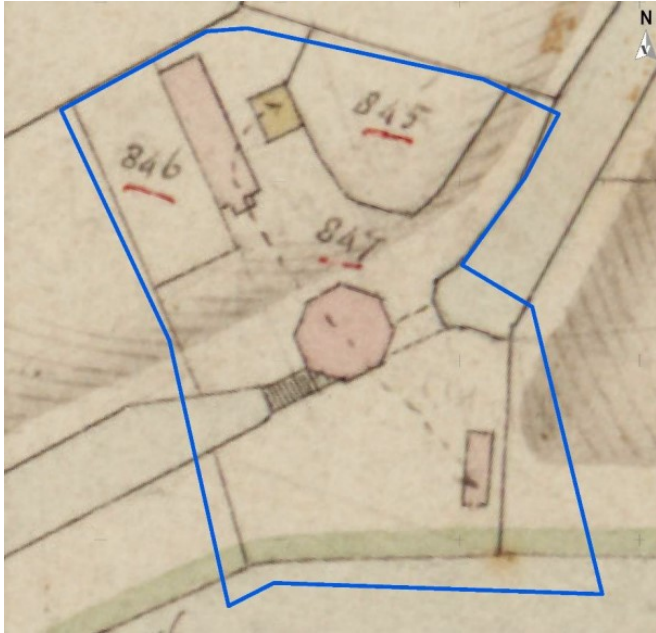
# Cultuurhistorische waarde



- Molenaarswoning is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol object
- Verschillende bouwfases, oudere en jongere delen
- Slechte bouwkundige staat.
- Participatie: onderzoek naar verschillende varianten voor herontwikkeling



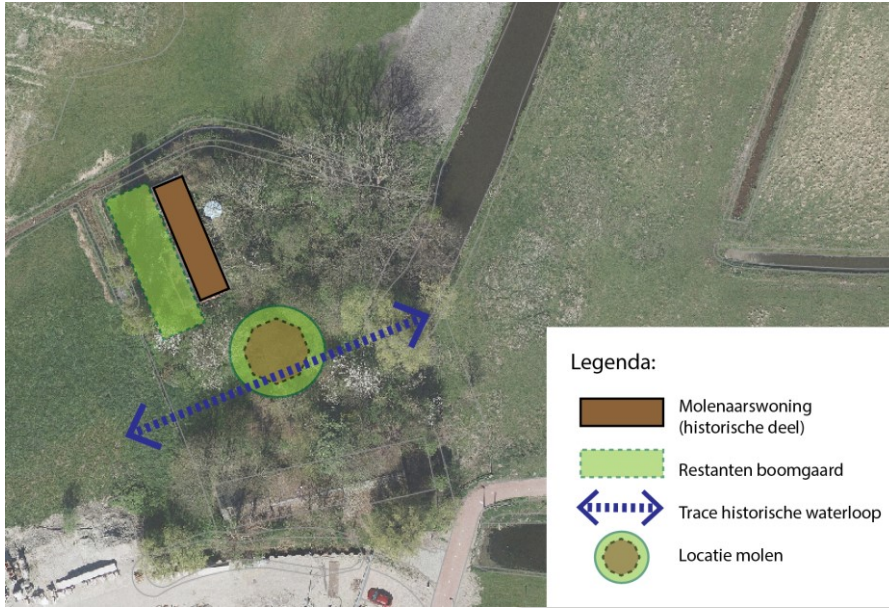
# Cultuurhistorische waarde



- Fundamenten molen en watergang (kademuren) zijn onderzocht en gedocumenteerd.
- Fundamenten molen en watergang zijn archeologisch beschermd en kunnen niet zomaar worden weggehaald.
- De molenplaats kan als inspiratie dienen bij de herinrichting van het gebied.



# Stedenbouw



- Cultuurhistorisch waardevolle elementen gebruiken als ingrediënten voor de herontwikkeling
- Voorkomen dat gebied rondom molenaarswoning uiteenvalt in verschillende deelgebieden
- Zorgen dat nieuwbouw past bij cultuurhistorie gebied
- (auto)ontsluiting, locatie fundering molen en waterloop hebben impact op positionering nieuwbouw



# Mobiliteit



- De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en fietsers loopt via de noordkant: Guido de Moorlaan. (argumenten: hoogteverschil, geen gebruik/conflict met fietspad).
- De ontwikkeling mag niet leiden tot sluijverkeer van fietsers tussen de woongebieden.

- Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers wordt volledig binnen het plangebied gerealiseerd.
- Er moet voldaan worden aan de eisen die gesteld worden aan bereikbaarheid voor brandweer en hulpdiensten in het geval van calamiteiten.



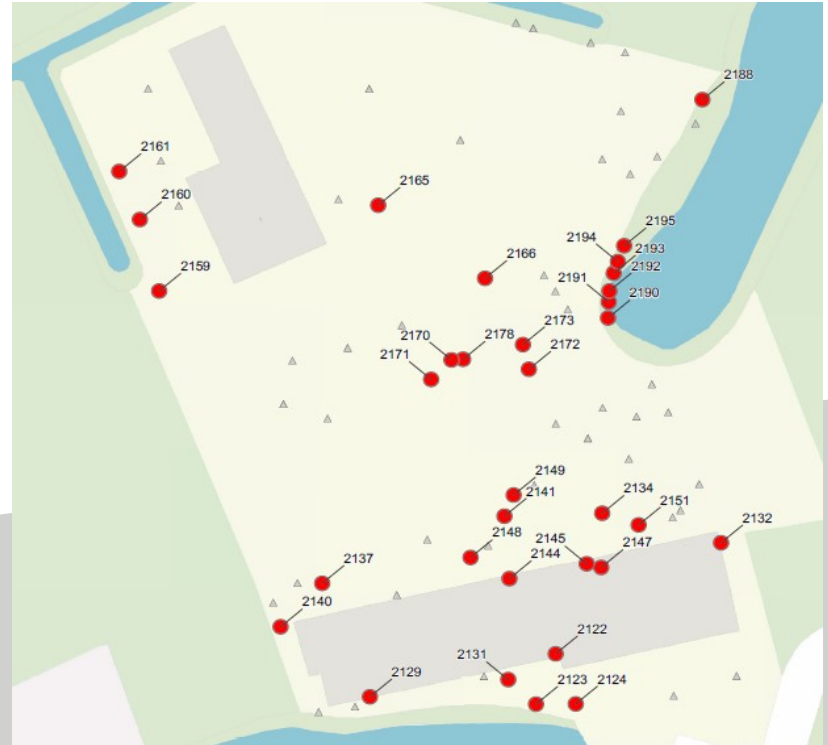
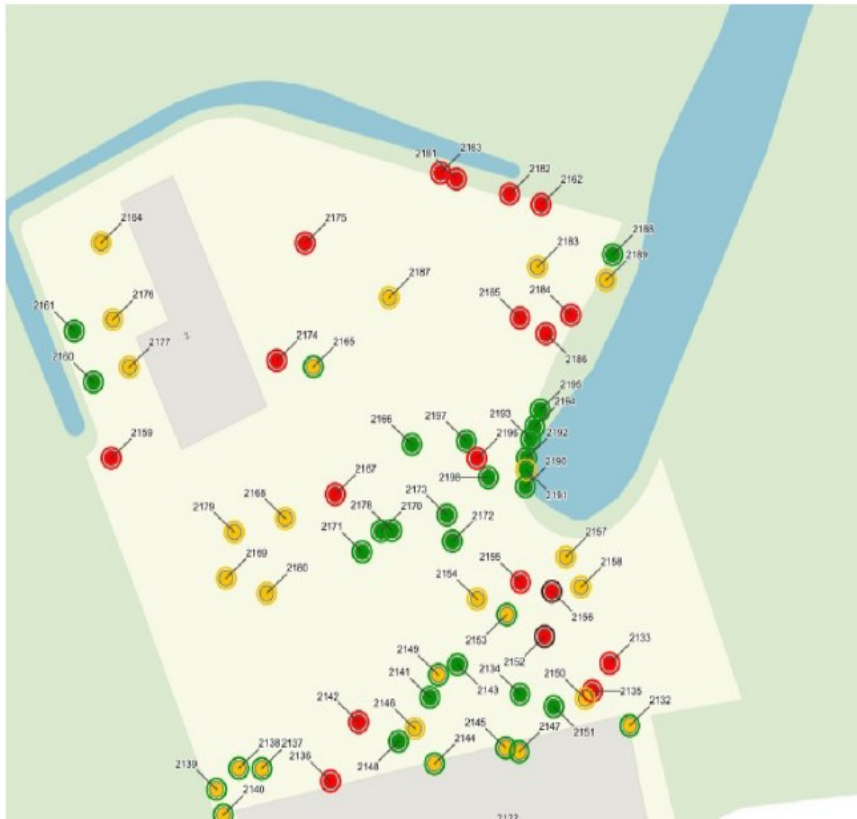
# Groen en ecologie

- Het perceel is dicht begroeid
- De bomen en beplanting zijn ontstaan als spontane zaailingen
- Onderhoudstoestand slecht
- Veel bomen hebben een lage toekomstverwachting
- In een onafhankelijk onderzoek zijn de bomen beoordeeld als niet verplantbaar









# Financiën Lies Frankenweg

## Vaste kostenstructuur

Noodzakelijke kosten bij herontwikkeling, beperkt beïnvloedbaar

### 1. Gerealiseerde kosten (boekwaarde)

**Verwerving € 1.100.000**



&

**Gemeentelijke plankosten**



### 2. Te maken kosten

**Sloop- en milieukosten: € 100.000**

- Sanering



&

**Bouw- en woonrijp maken € 500.000**

- Riolering en voorbelasting
- Minigemaal, duiker



# Financiën Lies Frankenweg

## Project gerelateerde keuzes Mogelijke keuzes binnen projectkader

Kosten

### 1. A. Behouden molenaarswoning: € 800.000

- Excl. op hoogte brengen pand



### 1. B Behoud karakteristieke elementen € -

### 2. Openbare ruimte

- Park, groen & voetpaden



&

Opbrengsten

### 1. Verkoop Molenaarswoning € -



### 2. M<sup>2</sup> uitgeefbaar vrije kavels

- Kavelprijs € 600 m<sup>2</sup>

Openbare  
ruimte

Vrije kavels



# Bouwkundige staat en onderzoeksvragen

## Constructief onderzoek SWECO (2023):

- Constructief in zeer slechte staat
- Volledig herstel zeer kostbaar

## Navraag over funderingsherstel (2024):

- Fixatie door middel van palen
- Woning ophogen noodzakelijk gezien het te lage vloerpeil ten opzichte van het polderpeil
- Woning ophogen en fixeren technisch zeer onzeker en zeer kostbaar

## Te onderzoeken mogelijkheden:

- Renovatie haalbaar?
- Reconstructie (al dan niet gedeeltelijk en al dan niet met huidige materialen)
- Nieuwbouw gerelateerd aan de huidige woning



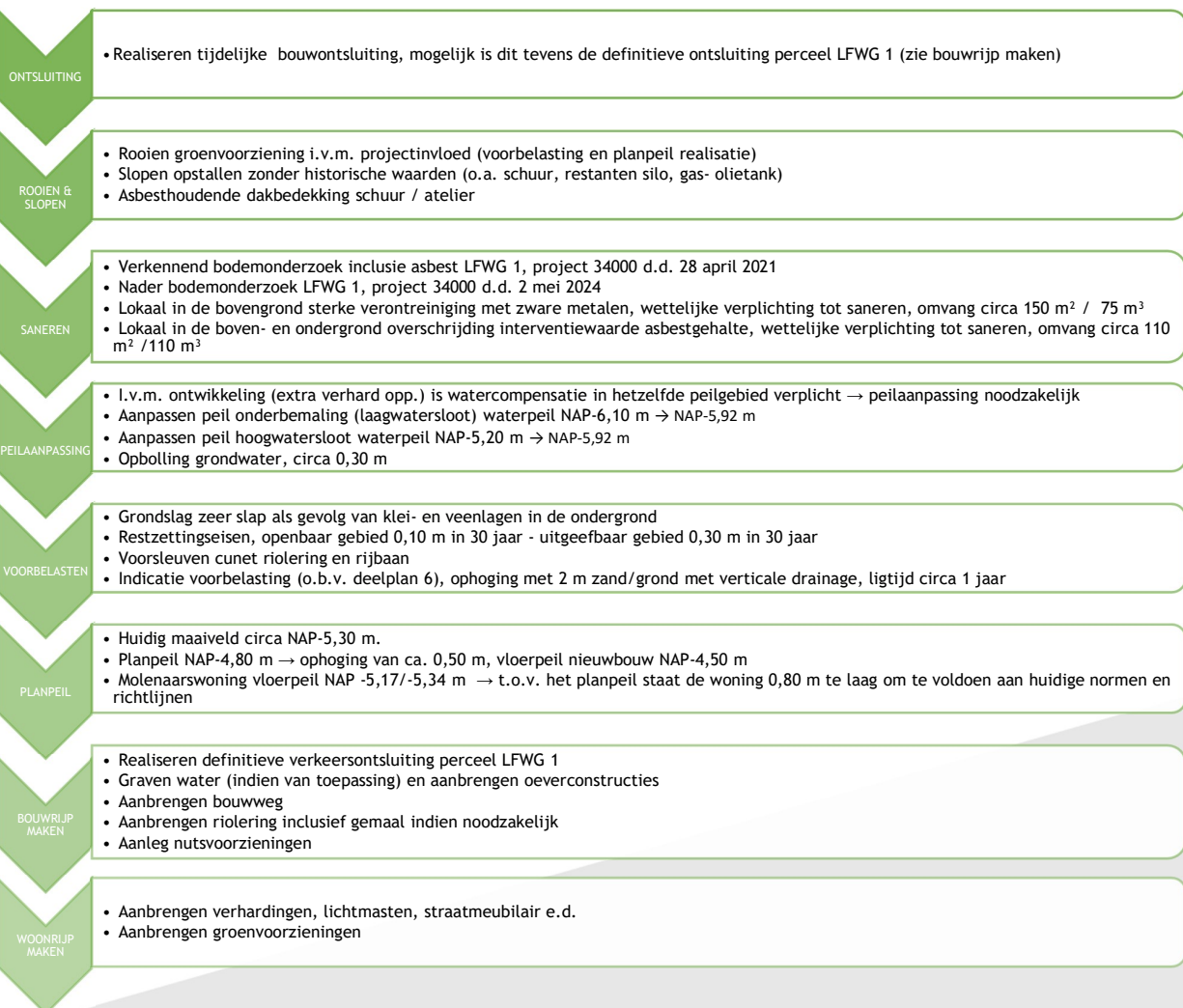
# Ontwikkeling Lies Frankenweg 1

Gemeente Lansingerland



**Onderwerp** Civieltechnische eisen, randvoorwaarden en aandachtspunten t.b.v. participatie aan visiedocument ontwikkeling perceel Lies Frankenweg 1 uitgaande van ontwikkeling met woonfunctie

**Datum** 17 oktober 2024



## Algemene info over perceel:

- Grond is verontreinigd
- Grondpeil is lager dan rest Westpolder en blijft zakken
- Drie verschillende waterpeilen rondom het perceel

## Als je woningen gaat bouwen op deze plek, dan moet je:

- 1 **Erbij kunnen** (bouwontsluiting, bomen weghalen )
- 2 **Opruimen** (schuur, gastank, etc.)
- 3 **Schoonmaken** (saneren grond: asbest & minerale oliën)
- 4 **Waterpeil** gelijk trekken (conform overige gebieden Westpolder, beleid hoogheemraadschap, watercompensatie in zelfde peilgebied)
- 5 **Grond stabiel** maken ('voorbelasten' zodat de grond de komende 30 jaar max 10 cm zakt)
- 6 **Maaiveld op hoogte** brengen (samenhang met waterpeil: huizen en rijbaan moeten droog blijven, conform overige gebieden Westpolder)
- 7 **Vorbereiding bouwen** (verkeersontsluiting, riolering, kabels & leidingen, tijdelijke weg)
- 8 **Afmaken** (definitieve inrichting: bestrating, lichtmasten, groenvoorziening, etc.)

## Als je geen woningen bouwt, maar bijvoorbeeld een park, dan:

Blijven punt 1 t/m 5 alsnog nodig.

Want: bij iedere ontwikkeling is saneren van grond en op juiste peil brengen van water en grond nodig voor een veilige en te beheren openbare ruimte.