

Voorwaarden herontwikkeling kavel

Belangrijke kostendrager voor de verwerving is de herontwikkeling van de kavel. De gemeente heeft onderzoek laten doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de te verwerven kavel. Hierbij is zowel gekeken naar 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. Bij de varianten voor herontwikkeling is de ontwikkeling van vrije kavels financieel haalbaar. Tevens sluit dit aan bij de eerdere besluiten en ruimtelijke denkrichtingen hierover. Het realiseren van appartementen is zowel financieel als ruimtelijk niet passend.

Bij de herontwikkeling zal uitgegaan worden van de volgende randvoorwaarden:

- Sloop atelier en schuur (op de zuidzijde van de kavel). Daarmee kan de functie van Rand Bolwerk verder versterkt worden.
- Op hoogte brengen kade (voor zover nodig in overleg met het hoogheemraadschap).
- Het fietspad komt op de hoogte Polderkade en sluit zo goed mogelijk aan op deelplan 7 aan de zuidzijde.
- Er moet een analyse gemaakt worden van de mogelijkheden tot behoud van de huidige woning. Deze is in zeer slechte staat en mogelijk 'onbewoonbaar' (zie verder ook kader).
- Herontwikkeling tot drie vrije kavels (met behoud woning) of vier vrije kavels.
- De inrit voor de vrije kavels komt vanaf deelplan 7 (eventueel deels over het fietspad). Mocht dit vanwege een te steile hellingshoek niet mogelijk zijn, zal er een brug vanaf deelplan 6 gemaakt moeten worden.
- Het grondwaterpeil wordt aangepast naar Westpolder (NAP -5,92 m).
- Het aanpassen van het grondwaterpeil kan gevolgen hebben voor groen en bomen. Er zal dan ook een analyse gedaan worden naar de levensvatbaarheid van de bomen. Daarna zal gekeken worden welke bomen behouden kunnen worden zonder herontwikkeling in de weg te staan. Bomen die toch verwijderd moeten worden, worden gecompenseerd in Rand Bolwerk.
- Er wordt een analyse gemaakt van cultuurhistorische elementen. Er zouden geen restanten van de molen meer aanwezig zijn. Indien deze toch gevonden worden, worden deze waar mogelijk ingepast.
- Op openbaar gebied gaan we waar mogelijk uit van natuurvriendelijke oevers. Op het uitgeefbaar gebied gaan we uit van oeverbescherming.
- Er zal een analyse van kosten & baten gemaakt worden voor bovenstaande punten. Dit zal meegewogen worden bij te maken keuzes.



In de nota Nota Cultuurhistorie Plus 2012 is dit adres (Westpolder 2; thans Lies Frankenweg 1, specifiek de molenaarswoning) als cultuurhistorisch waardevol object benoemd. Hierover zegt de nota het volgende:

“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. Deze cultuurhistorische waardevolle objecten worden - naast een aantal eigentijdse waardevolle objecten - als zodanig benoemd en behandeld in het welstandsbeleid.”

In dit kader kan hier geconcludeerd worden dat sloop en herbouw/ nieuwbouw niet uitgesloten is, maar alleen onder voorwaarden kan geschieden. Technisch gezien is de woning echter (bijna) onbewoonbaar. Na verwerving moet onderzocht worden wat de mogelijkheden voor renovatie zijn danwel of sloop onoverkomelijk is. De combinatie van een woning die in zeer slechte staat is én als cultuurhistorisch waardevol is bestemd kan leiden tot 'moeilijke' keuzes, mogelijk met financiële gevolgen.

De uitgangspunten en te maken analyses zullen uiteindelijk vertaald worden in een stedenbouwkundig plan, matenplan en inrichtingsplan. Na vaststelling hiervan kan de wijziging van het omgevingsplan starten.

Financiële kaders

De financiële gevolgen zijn reeds opgenomen in het MPG 2022. De verwerving past binnen het opgenomen budget. Ook de vervolggkosten zijn onderdeel van het MPG. Voor bouw- en woonrijp maken (incl. sloop & sanering) is een bedrag van € 500.000,- opgenomen. In de GREX is uit gegaan van de uitgifte van vier vrije kavels. Mogelijk dat dit verandert in de uitgifte van drie kavels en doorverkoop van het woonhuis.

Afsluiting

Het college zal de verwerving van het perceel komende periode formaliseren. Onderdeel van de koop is een periode van maximaal 1,5 jaar dat de verkoper een nieuwe woning kan kopen en verhuizen. Na aankoop zullen de nodige onderzoeken gaan starten. Pas na een definitief plan kan een start gemaakt worden met het Omgevingsplan. Het college zal u daarover informeren.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage(n):

- Aankondiging bestemmingsplanwijziging Westpolder/Bolwerk, U17.11765