BEELDKWALITEITSPLAN

GEMAAL COMMANDEURSPOLDER

Opdrachtgever:	Hoogheemraadschap Delfland
Projectnr:	HHD021-0001
Datum:	4 oktober 2022

BEELDKWALITEITSPLAN

GEMAAL COMMANDEURSPOLDER

Opdrachtgever:	Hoogheemraadschap Delfland
Projectnr:	HHD021-0001
Rapportnr:	20221004 Beeldkwaliteitsplan gemaal Commandeurspolder v1.0
Status:	Concept
Datum:	4 oktober 2022

Opsteller:
PV

Verificatie:
HVH

Validatie:
HKE

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

© **2022** Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van **K**agten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze
toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

VOORWOORD

Aanleiding

Het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) is voornemens het bestaande poldergemaal van de Commandeurspolder aan de Commandeurspolder 17 te Maasland, gemeente Midden-Delfland te vervangen.
Er dient hiertoe een nieuw gemaal te worden gerealiseerd.

Doel

Vanwege de diverse beleidsregels en beschermde status van de omgeving is dit voorliggende beeldkwaliteitsnotitie opgesteld met als doel het nieuwe gemaal op een juiste manier in te passen in het landschap en in harmonie met de omgeving en respect voor het gebouwen ensemble te positioneren en uit te werken.
Voorafgaande aan deze beeldkwaliteitsnotitie heeft er al een locatiestudie en -keuze plaatsgevonden voor deze locatie.

Het ruimtelijk en beeldende kader dient te passen binnen het beleid en het fysieke landschap.
In voorliggende rapportage is een beknopte synthese gemaakt van de uitgevoerde beleidsstukken en met name de impact op de verbeelding. Het beeld moet leiden tot een robuuste landschappelijke inpassing met respect voor de omgeving.

INHOUDSOPGAVE

1	HET BELEID	9
1.1	Vigerend bestemmingsplan	9
1.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	11
1.3	Ruimtelijke kwaliteit	13
1.4	Cultureel erfgoed	16
2	HET LANDSCHAP	18
2.1	Het historisch landschap	18
2.2	Het huidige landschap	26
2.2.1	Het historische ensemble	26
2.2.2	Het nieuwe gemaal	27
3	DE VERBEELDING	28
3.1	Het huidige beeld	28
3.2	Uitgangspunten voor het toekomstige beeld	32
3.2.1	Gebouwenensemble inclusief bakhuisje	35
3.2.2	Het nieuwe gemaalterrein	36
3.2.2.1	Landschappelijke inpassing	36
3.2.2.2	Toegangsweg gemaal	37
3.2.2.3	Materialisatie en kleurstelling objecten gemaalterrein	37
3.2.2.4	Overige zaken rondom gemaal	40
3.2.3	De verbeelding van het nieuwe gemaal	41

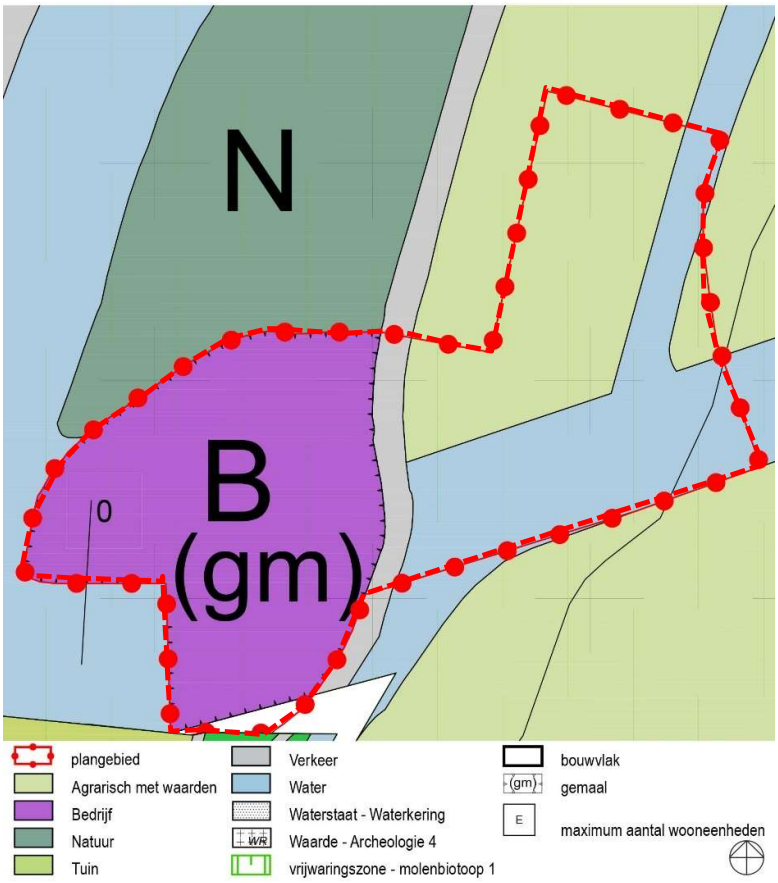
1 HET BELEID

In onderstaande paragrafen zijn delen uit de belangrijkste beleidstukken verwoord die van invloed zijn op de mogelijke verschijningsvorm en de beperkingen/ mogelijkheden voor het nieuwe gemaal. Dit ondanks het feit dat het grootste gedeelte van het gemaal ondergronds zal worden aangelegd.

1.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Gras", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 juni 2013 geeft onderstaande afbeelding een uitsnede van de vigerende verbeelding weer. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Daarnaast gelden er twee herzieningsplannen:
Eerste herziening Buitengebied Gras, vastgesteld 26 maart 2019
Eerste herziening Buitengebied Gras, vastgesteld 22 september 2020



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch met waarden', 'Verkeer' en 'Water'.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor:
a. De uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
b. Ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': uitsluitend een gemaal is toegestaan

Met daaraan ondergeschikt:
c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:
a. De uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b met dien verstande dat bestaande paardenfokkerijen zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder c tevens zijn toegestaan
b. Het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
    1. Open weidelandschap
    2. Karakteristiek slotenpatroon
    3. Verkavelingspatroon
    4. Zichtlijnen
    5. Karakteristieke boerderijopritten
    6. Verbinding tussen stad en platteland
    7. Kreekruggen
    8. De specifieke ruimtelijke kwaliteiten per polder zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor:
a. Wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden
b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, groen, (openbare) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Water' zijn bestemd voor:
a. Water ten behoeve van de waterhuishouding
b. Verkeer te water

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bruggen worden gebouwd.

Daarnaast liggen er ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Waterkering'.
In het geval van 'Waarde - Archeologie 4' geldt een archeologisch onderzoek verplichting bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100 m^2.
Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden met inachtneming van de bouwregels of ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.

Herzieningen
In de herziening van 2019 zijn ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Daarnaast is de aanduiding 'overige zone - 1 opgenomen voor het gehele plangebied.

De hiervoor genoemde dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' komt hiermee te vervallen en onderstaande regelingen zijn van toepassing verklaard.

In het geval van 'Waarde - Archeologie 2' geldt een archeologisch onderzoek verplichting bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 50 m^2.

In het geval van 'Waarde - Archeologie 3' geldt een archeologisch onderzoek verplichting bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100 m².

In het geval van de aanduiding 'overige zone - 1' zijn de gronden mede bestemd voor
- Onderhoud aan en de inpassing van de N468, met dien verstande dat de weg zelf binnen de bestemming Verkeer dient te blijven
- Bij het gebruik onder a. behorende voorzieningen, zoals steunbermen, damwanden, groen, nutsvoorzieningen en water

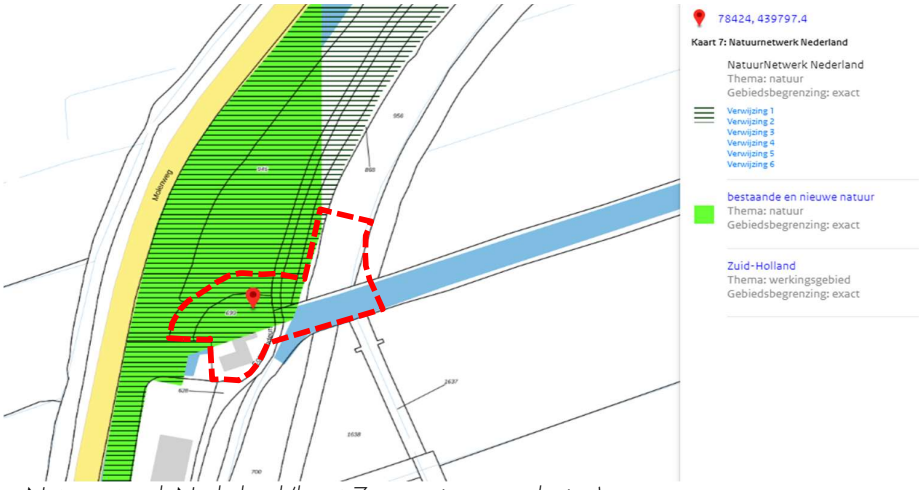
Conclusie
Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw ondergronds gemaal ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en ondergrondse leidingen ter plaatse van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Bedrijf'. Het gemaal kan niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de omgevingsvisie is de omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de voorwaarden die gelden voor inpassen, aanpassen of transformeren. Wanneer er een beschermingscategorie geldt, gelden aanvullende voorwaarden.

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:
- Natuurnetwerk Nederland
- Regionale waterkering
- Ontgrondingen
- Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën
- Cultureel erfgoed
- Gebieden met verplichte peil besluiten

In de omgevingsverordening zijn voor al deze aanduidingen regels opgenomen waaraan moet worden voldaan.



Natuurnetwerk Nederland (kaart 7 omgevingsverordening)

Artikel 6.24 Natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II.
2. De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, bedoeld in het eerste lid, kan door provinciale staten worden gewijzigd in overeenstemming met artikel 2.10.5 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.
3. De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, bedoeld in het eerste lid, heeft een voorlopig karakter voor zover deze gronden zijn gelegen binnen de Krimpenerwaard en het voormalige landinrichtingsproject Bodegraven-Noord, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II. Gedeputeerde staten stellen de definitieve begrenzing vast van het Natuurnetwerk Nederland binnen deze gebieden.
4. Bij compensatie, bedoeld in artikel 6.31, onder b, worden in ieder geval de volgende voorwaarden in acht genomen:
    a. De compensatie leidt niet tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden
    b. De compensatie vindt plaats:
        1. Aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat.
        2. Door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied als fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het gebied niet mogelijk is, of
        3. Op financiële wijze als zowel fysieke compensatie als compensatie door kwalitatief gelijkwaardige waarden op korte termijn redelijkerwijs niet mogelijk is.
5. De toelichting bij het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt waarvoor ontheffing als bedoeld in artikel 6.31 nodig is, bevat een verantwoording over de aard van de effect beperkende of compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied, en de wijze waarop die compensatie duurzaam is verzekerd.
6. Een bestemmingsplan voor het Buijtenland van Rhoon, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, maakt hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie mogelijk met ruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid, voor zover deze bijdraagt aan hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie en met behoud van landschappelijke elementen en cultureel erfgoed, alsmede leidingen voor telecommunicatie of het transport van gassen, vloeistoffen of elektriciteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

De aanleg van het gemaal zal het beeld en de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden niet significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Een deel van de NNN aanduiding ligt over de gronden van het bestaande gemaal en zijn in het vigerend bestemmingsplan niet als Natuur aangeduid zoals de direct ten noorden gelegen gronden van de Vlietlanden. De begrenzing van de aanduiding NNN lijkt in deze op te hoog schaalniveau te zijn gedaan en daarmee een deel van bedrijfsgronden mee te hebben genomen waar geen hoge natuurwaarden aanwezig zijn. Bij voorliggende ontwikkeling worden de bestaande gezonde bomen grenzend aan de Vlietlanden behouden om daarmee een goede overgang van de bedrijfsgronden naar het Natuurgebied te verkrijgen. De Vlietlanden worden met de ontwikkeling niet aangetast. Verstoring van Natuurwaarden is dan ook niet of minimaal aan de orde.

1.3 Ruimtelijke kwaliteit



Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën (kaart 14 omgevingsverordening)

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).
b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    1. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
    2. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.
c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    1. Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
    2. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

1. Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn:
   a. Een bestemmingsplan voor **een gebied met beschermingscategorie 1,** waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, **kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur** of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
   b. Een bestemmingsplan voor **een gebied met beschermingscategorie 2** , waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, **kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur** of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.
2. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
   a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
      1. Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt
      2. Wegnemen van verharding
      3. Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
      4. Andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert
   b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken
   c. In afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.
3. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
   a. Waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn
   b. Die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

[kwaliteitskaart: kaart van de omgevingsvisie en die is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving;] Kaart 14 zie uitsnede.

4. Voor zover in deze afdeling specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij dit artikel zich daartegen niet verzet.
5. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.
6. Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied laat bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied ten hoogste één bedrijfswoning toe, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering.

Conclusie
Met de aanleg kan worden voldaan aan lid a: het gemaal past in polder, het geeft geen wijziging op structuur niveau, past bij aard en schaal. Het gaat om een ontwikkeling van bovenlokale structuur. Het gemaal gaat over de veiligheid van de hele polder.

Uitleg toelichting:
Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)
Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.
Het gaat om de volgende kwaliteiten:

- Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en rijk hebben hier een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden.
- Cultuurhistorische kroonjuwelen. Deze gebieden hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat.
- Graslanden bollenstreek. De graslanden zijn waardevol vanwege hun open karakter, structurerend effect en belang voor weidevogels. Ze zijn een kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam onderdeel van het bollenlandschap.

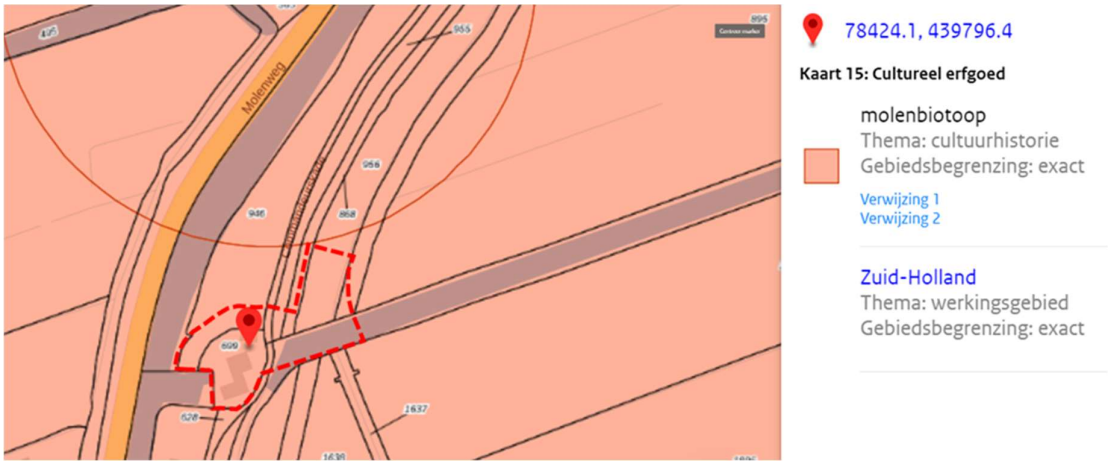
Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar soms ook daarbinnen (met name bij de cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)
De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

Het betreft gebieden met de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.
- Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

1.4 Cultureel erfgoed



Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek
   b. Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:

1°Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2°Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
   a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.
   b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Conclusie

Omdat het gemaal vrijwel niet boven de grond uitkomt, hekwerken geen wind tegenhouden en op circa 130 m van de molen staat, zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Uitleg Molenbiotoop

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig. Deze zijn beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Molens en de daarbij behorende molenbiotopen zijn onderdeel van de CHS.

In deze verordening is voor de omgeving van traditionele molens een regelgeving opgenomen. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen.

In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:100 regel van toepassing. Voor molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:30 regel van toepassing. Dit onderscheid is gemaakt omdat het binnen het bestaand stads- en dorpsgebied moeilijker is de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen, gelet op de vele andere, soms conflicterende, belangen die daar een rol spelen.

De 1:100 regel houdt in dat per 100 meter de toegestane hoogte voor bebouwing en beplanting met 1 meter toeneemt. De 1:30 regel houdt in dat per 30 meter de toegestane hoogte met 1 meter toeneemt. Voor zover de molenbiotoop deels binnen en deels buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, kan vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied worden gerekend met de andere regel. Dus als de molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte tot de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter en vanaf die grens met 1 meter per 100 meter. Als de molen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte eerst met 1 meter per 100 meter en vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter.

In het tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

2 HET LANDSCHAP

Om het referentiekader weer te kunnen geven is onderstaande beknopte analyse van het landschap weergegeven.
Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen we o.a. naar 'Historie en landschap van de Dijkpolder, Commandeurspolder en de Duifpolder, opgesteld door de Stichting Midden-Delfland is Mensenwerk.



2.1 Het historisch landschap

Het landschap direct om en rond het ensemble van het oude gemaal is de afgelopen 100 jaren niet of nauwelijks veranderd. De groei in het landschap heeft weliswaar plaatsgevonden maar in het plangebied heeft dit geen invloed gehad.

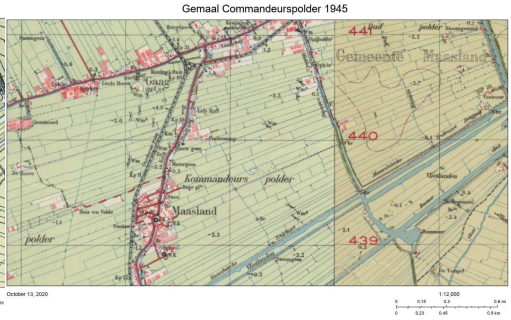
De ligging van de nabij gelegen poldermolen ten opzichte van de zich uitbreidende bebouwing van het dorp Maasland was in de negentiende eeuw niet erg gunstig. Toch ging men pas in 1893 van windbemaling op stoombemaling over. Het nieuwe gemaal rust op de funderingsvoet van de molen en werd in korte tijd gedurende de zomermaanden gebouwd. In 1933 ging men van stoombemaling over op een ruwe olie-aandrijving, in 1943 gevolgd door een elektromotor. De gemalen van de Dijkpolder en de Commandeurspolder slaan beide het water uit op de Zuidgaag.

Onderstaande kaarten zijn gegenereerd vanuit Esri Nederland.

Gemaal Commandeurspolder 1905



Gemaal Commandeurspolder 1945



Gemaal Commandeurspolder 1965



Gemaal Commandeurspolder 1985



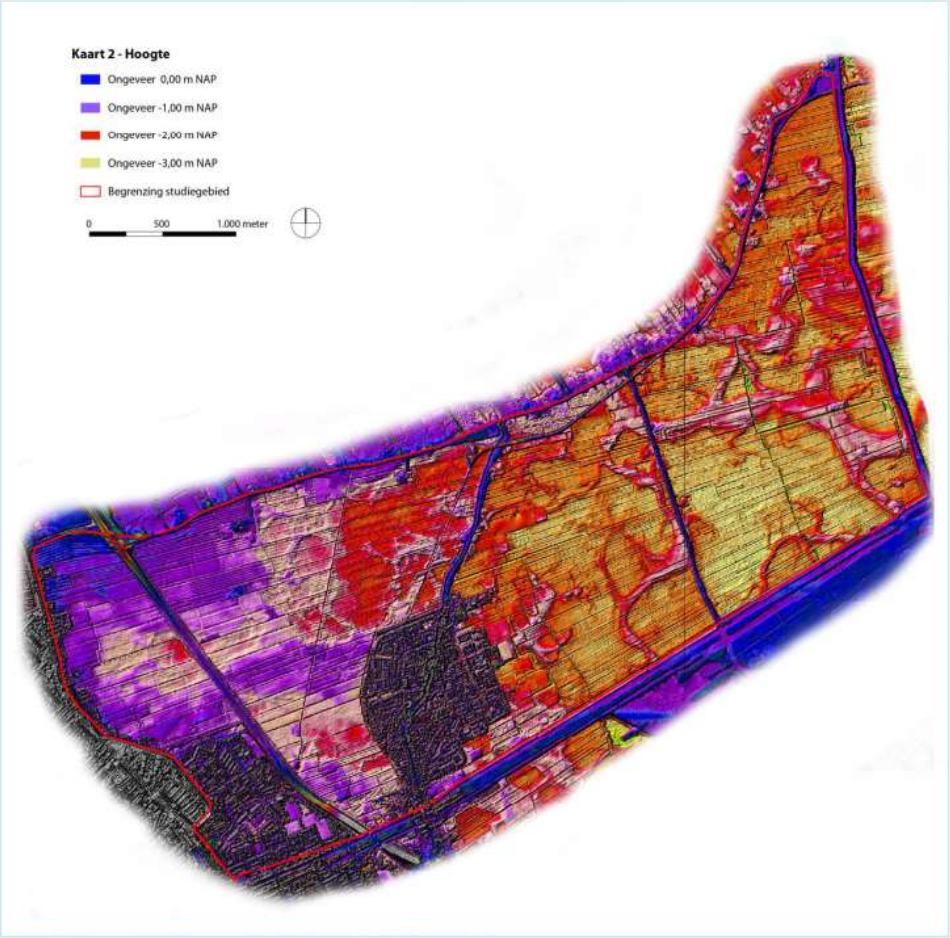
Gemaal Commandeurspolder 2005



Geologie

Ongeveer 5500 jaar geleden ontstond langs de kust achter de strandwallen beschermd tegen inbraken een gebied, dat door de aanvoer van rivierwater verzoette en plantengroei mogelijk maakte. Op den duur ontwikkelde zich op deze plek een riet- en zeggeveenpakket (Hollandveen). Door inbraken vanuit de Maasmonding kreeg de zee invloed op het land achter de strandwallen. Sommige kreken sneden diep in het land in en ruimde het onderliggende veenpakket op. Deze kreken reikte tot diep in het Midden-Delfland. Circa 3000 jaar geleden was er weer een inbraak van de zee en werden de kreken opgevuld met zand en klei. De kreken verlanden en deze gronden kwamen weer onder de invloed van het riviersysteem.

Door verdere verzoeting van de gronden kon opnieuw veenvorming plaatsvinden. In de derde eeuw voor Chr. drong de zee wederom via de Maasmonding het land binnen en werd over de totale vlakte een nieuw kleidek afgezet. Rond de jaartelling stabiliseert de situatie, ontwatering van het achterland via de restbeddingen waardoor de begroeiing zich herstelde. Als gevolg van stagnatie van de afwatering van het gebied kon de veenvorming zich wederom naar zuidwestelijke richting uitbreiden. Het hele gebied is in die tijd sterk vernat en hierdoor raakte het veenlandschap begroeid met moerasbossen en elzenbomen.
Als gevolg van de middeleeuwse ontginningen is het veen gaan verdrogen en oxideren waardoor de onderliggende kleilagen weer aan de oppervlakte kwamen te liggen, waardoor het maaiveld daalde. Vrijwel alle veen dat gevormd is vanaf 300 voor Chr. is door oxidatie inmiddels verdwenen. Dit proces gaat nog altijd door doordat het polderpeil neerwaarts wordt bijgesteld. De voormalige geulafzettingen in de kreken zijn minder geklonken dat de omliggende veengronden, waardoor ze nu als markante kreekruggen in de Commandeurspolder aan de oppervlakte liggen. Ook in de Duifpolder zijn deze verschijnselen goed merkbaar.

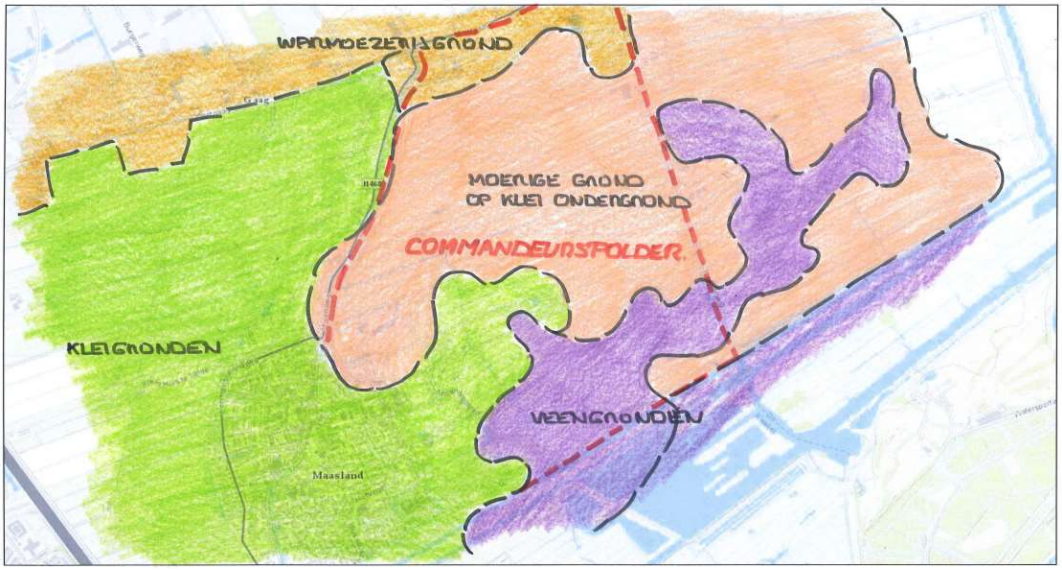


Reliëfkaart

Bodemopbouw Commandeurspolder

In de huidige bodemopbouw is te zien dat de Dijkpolder geheel uit kleigronden bestaat en er geen resten meer van veengronden aanwezig zijn. In de Commandeurspolder en Duifpolder zijn nog duidelijke veengronden aanwezig in het zuidelijk gebied; het zijn vooral de lagere gronden die zich tussen de kreekruggen bevinden. Door de slechte draagkracht bevindt zich in deze gebieden nagenoeg geen bebouwing. Aan de randen van beide polders bevinden zich voor een gebied kleigronden in de ondergrond. Het overgrote deel van deze twee polders bestaat uit een moerige bovengrond op een klei ondergrond.

Aan de noordzijde van de polders bevindt zich het bodemtype warmoezerijgrond, dat het resultaat van de glastuinbouw is. Hier is de grond, met name de bovengrond, zodanig door de mens beïnvloed dat er geen sprake meer is van een natuurlijk bodemprofiel. Bij de aanleg van de kassen heeft egalisatie plaatsgevonden, intensieve meestal ondiepe drainage en zware bemestingen met organische stof en kalk. Vervolgens hebben verschillende cultuurmaatregelen plaatsgevonden, zoals diepspitten, verschraling van de bovengrond met zand en de aanvoer van organische stof.



Bodemkaart

Bebouwing

De oudste bewoningssporen in het onderzoeksgebied dateren uit de vierde tot derde eeuw vóór Christus. Vóór die tijd was het gebied grotendeels met een dikke laag veen bedekt geraakt, waardoor de omstandigheden te vochtig waren om er op grote schaal te wonen en landbouw te bedrijven
Gedurende de derde en tweede eeuw voor Chr. werd er veelvuldig in het veengebied gewoond.
Deze gunstige woonomstandigheden waren niet blijvend. In de tweede eeuw voor Chr. begon een nieuwe fase van overstromingen. Vele nederzettingen uit de Midden-IJzertijd werden verlaten en geraakten overdekt met een laagje klei.
In de eerste eeuw na Chr. breidde de bewoning in het gebied zich weer uit. De inheemse bevolking woonde in het algemeen in kleine nederzettingen van één of enkele huizen. Voor de locatie van hun boerderijen zocht men de relatief hoge delen in het landschap op.
Er zijn aanwijzingen dat het gebied vanaf het derde kwart van de derde eeuw vrijwel niet meer werd bewoond. De voortschrijdende vernatting is hiervan mogelijk een belangrijke oorzaak, maar ook de algehele instabiliteit in het Romeinse Rijk.
De bewoning in de Vroege Middeleeuwen zal zich hebben beperkt tot de noordelijke oever van de Maas. Pas vanaf de tiende eeuw, toen het klimaat droger en warmer werd en het veengebied minder nat, trok men geleidelijk het binnenland in, gebruikmakend van veenstroompjes die richting Maas liepen. Tot de tiende eeuw was vooral het gebied van de Commandeurspolder en de Duifpolder een ontoegankelijke wildernis met waarschijnlijk uitgestrekte elzenbroekbossen.
De latere Dijkpolder zal het eerste terrein zijn geweest dat ontgonnen werd. De woonkern van waaruit het gebied werd ontgonnen, zal langs de noordelijke oever van de Maas hebben gelegen. Deze ontginningen vonden plaats door vanaf de Maasoever in noordoostelijke richting sloten te graven tot ver in het veengebied van de latere Duifpolder. Zo ontstonden kavels van uiteindelijk wel vijf à zes kilometer lengte. Achteraan, in het veengebied, moesten eerst de moerasbossen worden gekapt en de bovenste laag van het veen worden ontwaterd voordat akkerbouw mogelijk werd.

Deze ontginningen waren in de late tiende of elfde eeuw al zo ver voortgeschreden, dat er bewoning hogerop de kavels in de latere Duifpolder plaatsvond.
Na de overstromingen in het tweede kwart van de twaalfde eeuw ontstaat er een nieuw, duidelijker bewoningspatroon. De boerderijen lagen elk op hun eigen land en in de nabijheid van hun buurman. Hierdoor vormden zich bewoningslinten die min of meer haaks op de verkaveling stonden. Zo'n lint lag in de Dijkpolder, even ten oosten van de huidige rijksweg A20.
Het tweede lint ontstond in de latere Commandeurspolder. Hier waren de boerderijen gevestigd langs de kade van de Zuidgaag. Van deze boerderijen is niet bekend wanneer ze zijn gebouwd, daar er tot op heden geen archeologische vondsten bij deze erven zijn gedaan. Ze staan er echter al in het begin van de achttiende eeuw.
Het derde lint met boerderijen ligt aan de oostzijde van de Duifpolder. Deze boerderijen zijn daar gevestigd op locaties waar geulafzettingen aan het oppervlak liggen. Dit lint slingert derhalve mee met de loop van de geulafzettingen die momenteel als geprononceerde kreekruggen in het landschap liggen. De ouderdom van de boerderijplaatsen gaat in de meeste gevallen terug tot de twaalfde eeuw. Enkele van deze locaties zijn in de loop van de veertiende eeuw verlaten.

Tuinbouw

Eeuwenlang is er in Maasland groente en fruit geteeld. Diverse sporen hiervan zijn terug te vinden in archiefstukken en op oude kaarten. De tuinbouw is hier echter in verhouding tot de veeteelt nooit grootschalig geweest. Tot 1900 omvatte het tuinbouwgebied constant zo'n 16 ha, bewerkt door 15 à 16 tuinders.
Pas in het begin van de twintigste eeuw ging de tuinderij in werkwijze en productie sterk vooruit. Met de komst van de groente- en fruitveiling in Maasland in 1906, konden de tuinders nu hun producten voor de markt veilen. Daarvóór verkochten de tuinders voornamelijk aan de groenteboeren van Maassluis en andere steden in de buurt. In de gemeente Maasland, die voornamelijk een boerengemeenschap was, hadden de inwoners veelal een eigen tuin en waren wat betreft groente en fruit voor het merendeel zelfvoorzienend. In 1910 waren er zo'n vijfentwintig tuinbouwbedrijven, maar weliswaar achttien kleiner dan 1 ha.
Na 1950 breidde het aantal hectares tuinbouwgrond zich steeds sneller uit. In de gemeente verrezen her en der op hele stukken landbouwgrond warenhuizen. De tuinder stapte massaal over naar de teelt van een of twee producten. Het platglas en de druivenkassen verdwenen grotendeels. Op de foto uit de vijftiger jaren van de vorige eeuw zien we de glastuinbouw nog direct grenzend aan het dorp.



Maasland 50-jaren

De tuinen lagen vooral achter de Burgemeester van der Lelykade, de Commandeurshof en achter de 's-Herenstraat. Door de bouw van nieuwe woonwijken moesten deze glasopstanden verdwijnen en veel tuinders weken uit naar de buitengebieden langs de Gaag, de Kwakelweg en de Weverskade.

Infrastructuur Commandeurspolder

De Commandeurspolder wordt alleen ontsloten door wegen/paden aan de rand van de polder. Een uitzondering hierop is het voormalige kerkenpad (Doelpad) die dwars door de polder langs de eendenkooi loopt. Aan de westzijde bestaat de ontsluiting uit twee wegen die aan weerszijde van de Zuidgaag liggen, resp. Molenweg (is de hoofdweg) en de Commandeurskade (voor toegankelijkheid boerderijen). Aan de noordzijde ligt ook een dubbele ontsluiting die vanuit een andere basis ontstaan is. De Oostgaag ligt noordelijk van de watergang Oostgaag terwijl de zuidelijk gelegen Gaagpad op het oude tracé van de tramlijn ligt. De Oostgaag is de hoofdweg terwijl het Gaagpad een fietspad/route is. Aan de oostzijde bestaat de ontsluiting uit een niet doorgaande weg, Kwakeweg gelegen aan de oostzijde van de watergang de Middenwatering.

Waterstaatkundige situatie

Het gebied van de latere Dijkpolder, Commandeurspolder en Duifpolder vormde na de ontginningsperiode, die in de tiende eeuw vanaf de Maasoever startte, aanvankelijk één waterstaatkundige eenheid. Er was sprake van lange, ononderbroken kavels tussen de Maasdijk en de Vlaardingervaart (van zuidwest naar noordoost).
De overstromingen in het tweede kwart van de twaalfde eeuw bezorgden het (zuid)westelijk gebied een nieuwe kleilaag. Als gevolg van het gewicht van de afgezette klei op de voet van het veenkussen daalde het maaiveld hier sterker dan de directe omgeving van de kleiafzetting in het (zuid)westen en het niet met klei afgedekte veen in het oosten. De strook aan de voet van het veenkussen werd daarmee een laag gelegen slenk, waarin het uit het veen afstromende regenwater zich verzamelde. De Gaag is dan ook als een tangentieel verlopende rivier te beschouwen, die om het veenkussen heenliep en vanaf de tweede helft van de twaalfde eeuw als afvoer voor het overtollige regenwater richting Maas ging dienen. De kronkelige vorm van de Gaag tussen Schipluiden en Maasland is mede bepaald door de vorm van het bolvormige veenkussen, waarop het kleidek tijdens de overstromingen vastliep.
In het midden van de dertiende eeuw werd de Middelwatering gegraven. Dit water verbond de Oostgaag met een watering die via de (het) Bommeer, langs de Rijskade en de Zevenhonderd Gaarden bij Hutjeshoek (ten westen van Vlaardingen) in de Maas uitliep. Het graven van de Middelwatering was mogelijk geworden, doordat de voortschrijdende oxidatie van het veen een verdergaande bodemdaling tot gevolg had gehad, waardoor het maaiveld was verlaagd, zodat het doorgraven werd vergemakkelijkt. Deze kortere afvoerroute diende om het overtollige water uit het noorden sneller naar de Maas af te voeren. Het graven van de Noordvliet en Middelvliet, omstreeks 1330, en van de Boonervliet, circa1380, betekende dat de afwatering van het Maaslandse achterland naar de Maas verder werd verkort. Het overtollige oppervlaktewater wordt sinds die tijd via meer westelijke waterverbindingen naar de nieuwe sluizen aan het eind van de vlieten gebracht. Deze sluizen waren groot en sterk genoeg om meer westelijk in de Maasmond te worden geplaatst, waar meer invloed van eb en vloed te verduren was. Nabij de nieuwe sluizen aan het eind van de vlieten ontstond in de vijftiende eeuw het dorp Maaslantsluys (het latere Maassluis).
De Noordvliet, die ook wel Maassluisse Trekvliet of Eerste Vliet wordt genoemd), werd circa 1330 de zuidgrens van de Dijkpolder, de Commandeurspolder en de Duifpolder. Al eerder bevorderden de komst van de Zuidgaag en het graven van de Middelwatering het ontstaan van kleinere waterstaatkundige eenheden. Ruim voor de komst van de eerste windwatermolens was de compartimentering (poldervorming) in dit deel van Maasland dus al voltooid.

De molens en gemalen

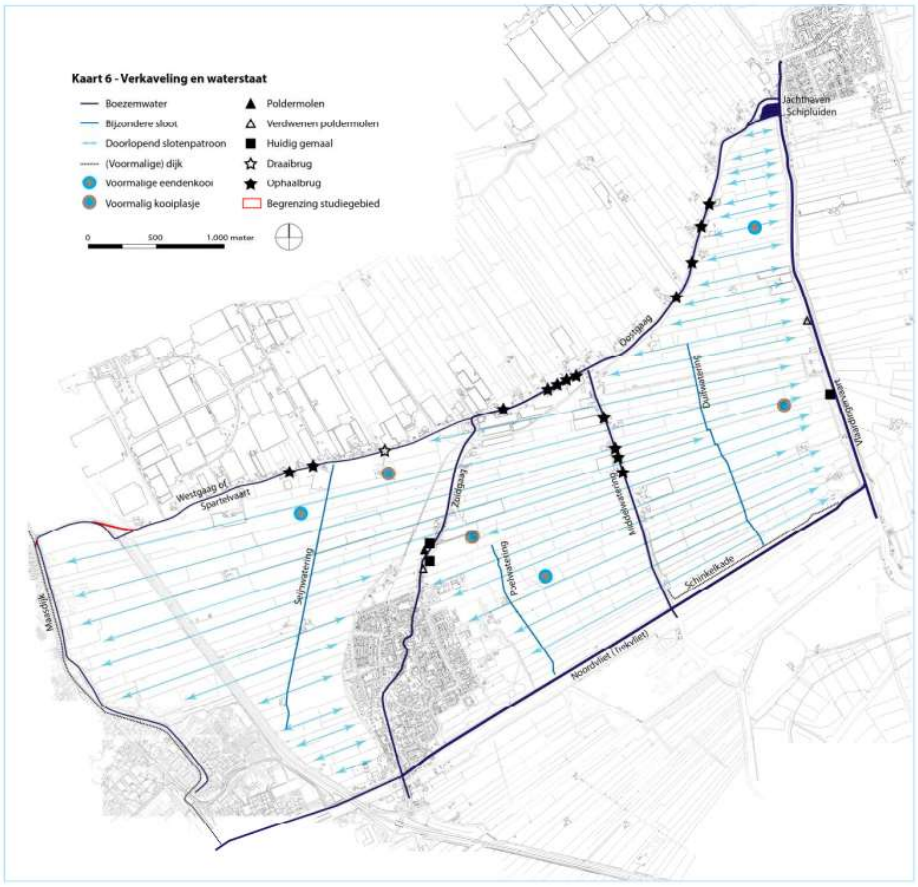
Er zijn diverse molens die zorgdroegen voor de ontwatering van de polder. De Dijkmolen is een van de twee molens aan de Molenweg gebouwd voor de ontwatering van de polder en is een beschermd monument. In het jaar 1391 werd de 'Ommedyckpolder', de latere Dijkpolder, bedijkt. In 1446 verleenden de hoogheemraden toestemming om in deze polder, 'Dyckpolre', een molen te zetten. In 1718 nam men echter een verstandig besluit en werd er een nieuwe molen gebouwd, de molen die er nu nog staat.
Sedert ruim twee eeuwen vormt de ronde stenen korenmolen "De Drie Lelies" (uit 1767) samen met poldermolen "De Dijkmolen" een uniek molenduo aan de Molenweg ten noorden van het dorp Maasland.

Eigenlijk was het een molentrio, want tot 1893 stond schuin tegenover "De Dijkmolen" de poldermolen van de Commandeurspolder. Het bouwjaar van de poldermolen van de Commandeurspolder is niet bekend, maar moet eveneens in het midden van de vijftiende eeuw hebben gelegen. De molen staat op de Potterkaart, waarop ook 'Kostverloren', de windwatermolen van de Dijkmolen, is te zien. In 1661 gaven de hoogheemraden het polderbestuur toestemming om hun molen te laten vernieuwen en rijzen. In de eeuw erna vonden regelmatig herstelwerkzaamheden plaats.

De gemalen van de Dijkpolder en de Commandeurspolder slaan beide het water uit op de Zuidgaag. Het metselwerk van het gemaal toont klassieke invloeden en is zakelijk van aard. Het pandje heeft een schilddak met topgevel en is afgedekt met grijze Hollandse pannen. In de voorgevel herinnert een gevelsteen aan de stichting.



Het gemaal van de Commandeurspolder aan de Zuidgaag met het bakhuisje op de achtergrond.



De Waterhuishouding

Ruimtelijk beeld

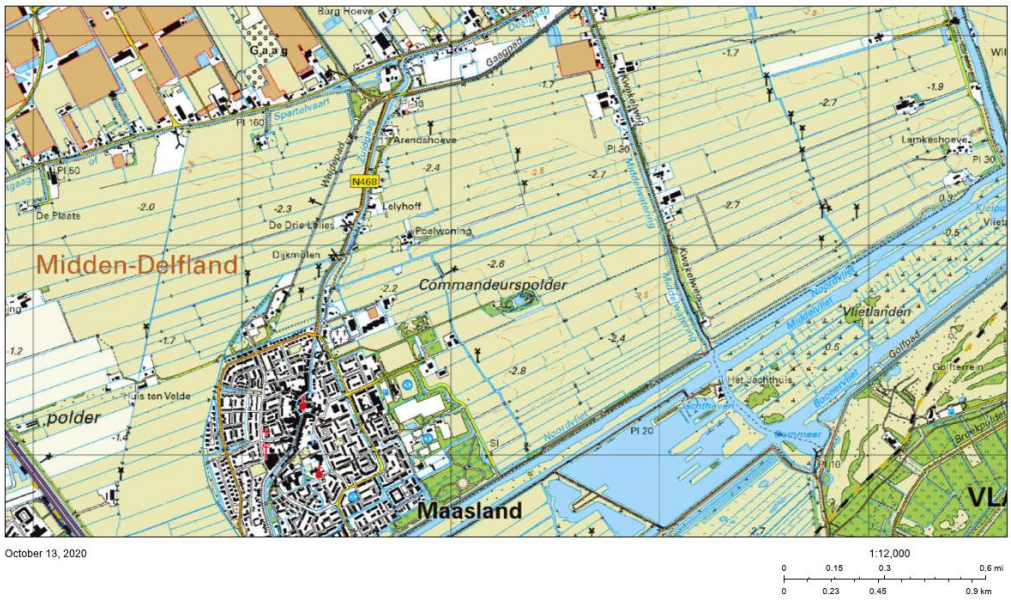
Het meest kenmerkende van het poldergebied van de Dijkpolder, Commandeurspolder en Duifpolder zijn de lange smalle kavels, die oorspronkelijk niet gescheiden werden door de Zuidgaag en de Middelwatering met hun kaden. De drie polders zijn grotendeels leeg. Glastuinbouw komt hier steeds minder voor, als gevolg van een bewust streven van de gemeente Midden-Delfland om deze functie uit het open poldergebied van Midden-Delfland te weren. Alleen de randen van de onderzochte polders zijn bebouwd, uitgezonderd de zuidzijde van de Commandeurspolder en de Duifpolder, langs de Noordvliet. Hier bevindt zich ook het voormalige jaagpad van de trekschuitdienst tussen Delft en Maassluis.
Het is mogelijk rond de drie polders te rijden (gedeeltelijk) of te wandelen via de kaden en wegen. Herkenbare kerkenpaden bevinden zich in de Dijkpolder (Dijkpolderpad) en Commandeurspolder (Doelpad). Vanaf het Doelpad zijn op enkele plaatsen heel duidelijk de kreekruggen in het landschap te zien. De Kwakelbrug over de Middelwatering verbond oorspronkelijk het Doelpad met een pad door de Duifpolder. De oudste boerderijen staan of op een kreekrug (in de Duifpolder) of op terpen (Commandeurspolder en Dijkpolder).
De kerktorens en de molens van Maasland zijn belangrijke oriëntatiepunten in het relatief open gebied. De bebouwing van Maasland is grotendeels omgrensd door een groen kader, met onder andere stroken bos en sportvelden.

De enige grote elementen in de Commandeurspolder die opvallend aanwezig zijn de Poelwoning, de eendenkooi en de relicten van de Kreekruggen. Door de aanwezigheid van deze kreekruggen heeft deze polder aanzienlijke niveauverschillen waardoor de polder verre van vlak is, een beeld dat men normaliter bij polders heeft.

Gezien vanuit het centrale deel van de polder ligt in de zuidwesthoek Maassluis, waarbij de bebouwing aan deze zijde geheel in het groen staat van sportterreinen en recreatievelden. De kerktoren is als hoogste element een kenmerkend markeringspunt. In tegenstelling tot deze zijde van Maasland is Maasland gezien vanuit de Dijkpolder een geheel ander beeld; de bebouwing niet afgeschermd door een brede groencorridor zodat deze vanuit deze polder duidelijk waarneembaar is.
De kade langs de Zuidgaag is een duidelijk zichtbarrière aan de westzijde. De lintbebouwing staat hoofdzakelijk aan de teen van de kade in de Commandeurspolder, waardoor deze beeldbepalend worden in de beleving van de open ruimte. Beeldbepalende elementen zijn aan deze zijde ook de twee molens die ver boven de Commandeurskade uitsteken. In tegenstelling tot de boerderijen langs de Commandeurskade staat het gemaal Commandeurspolder op de kade met de aanliggende bebouwing.
Aan de noordzijde vormt de kade van de voormalige tramspoorlijn (Gaagpad) de visuele begrenzing. Deze is in het geheel niet begroeid waardoor de nieuwe bebouwing van Maaslandse Dam met in de achtergrond de lintbebouwing langs de Oostgaag duidelijk zichtbaar zijn.
Aan de oostzijde van de polder bestaat de visuele begrenzing uit een lintbebouwing aan weerszijde van de Middenwatering tot ongeveer de helft van het traject. Het laatste gedeelte is alleen de kade van de Kwakelweg de begrenzing.
Aan de zuidzijde is de kade met het jaagpad van de Noordvliet met in de achtergrond het natuurgebied de visuele begrenzing.

2.2 Het huidige landschap

Gemaal Commandeurspolder 2015



2.2.1 Het historische ensemble

Het metselwerk van het gemaal toont klassieke invloeden en is zakelijk van aard. Het pandje heeft een schilddak met topgevel en is afgedekt met grijze Hollandse pannen. In de voorgevel herinnert een gevelsteen aan de stichting.

Het bakhuisje als onderdeel van het ensemble zal worden verplaatst en hersteld en delen van de besturing van het nieuwe gemaal huisvesten. Hiervoor zal een restauratiearchitect in samenwerking met gemeente, Hoogheemraadschap en polderarchitect uitwerking gegeven worden aan dit bouwkundige ensemble. Voor het bakhuisje zal separaat een restauratieplan worden opgesteld.



Het gemaal van de Commandeurspolder aan de Zuidgaag

2.2.2 Het nieuwe gemaal

Voor het nieuwe gemaal wordt het verschijningsbeeld en de verbeelding in het hoofdstuk 'De Verbeelding' nader uitgewerkt.

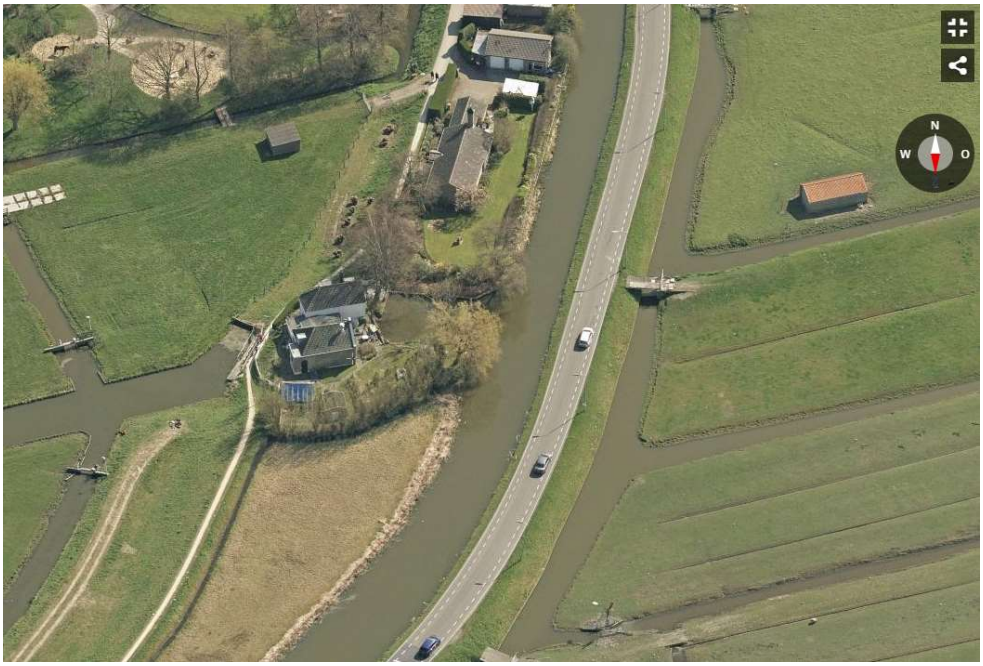
3 DE VERBEELDING

3.1 Het huidige beeld

Het huidige terrein en met name de locatie van het nieuwe gemaal kenmerkt zich door een ruig grasland.



Beeld naar het noorden



Beeld naar het zuiden



Beeld naar het oosten



Beeld naar het westen



Locatie ondergronds gemaal gezien richting noorden



Locatie ondergronds gemaal gezien richting zuiden



Het bestaande gebouwenensemble met rechts het te verplaatsen en te restaureren bakhuisje met daarvoor de eveneens te verplanten boom



Het huidge bakhuisje vanuit achterzijde gefotografeerd



Huidige situatie met hagen, opstallen en diverse rommel (hout, afval, dakplaten, losse omgewaaide schuttingen, rietmatten en drijfhout)

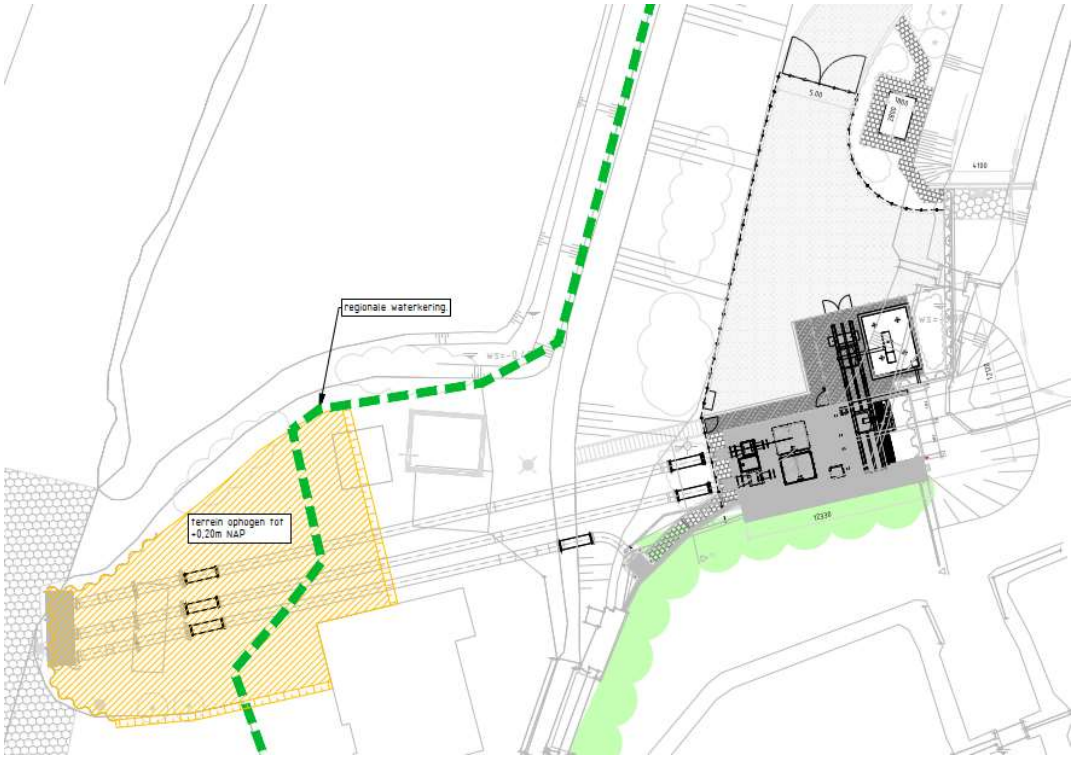
3.2 Uitgangspunten voor het toekomstige beeld

Er is voor het nieuwe gemaal gekozen voor een ondergronds gemaal omdat dit het beste in te passen is in de omgeving. Er is gestreefd naar zo min mogelijk hekken, verharding en installaties die het zicht op het landschap ontnemen en aandacht trekken.

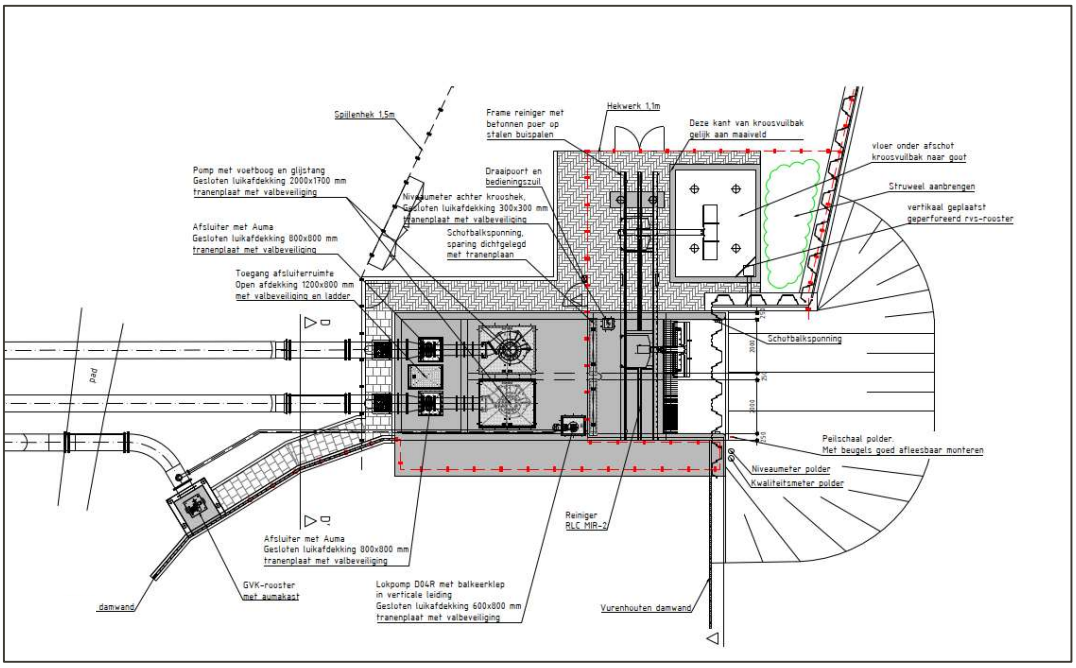
De tekeningen op de volgende pagina's geven de technische voorzieningen weer die nodig zijn om de toekomstige drooglegging van de polder te kunnen garanderen, in groen is de regionale waterkering weergegeven.
Het ondergrondse gemaal wordt in de polder aan de teen van het talud geprojecteerd. De uitstroomleidingen naar de zuidgaag lopen via het perceel waar nu het gemaal ligt. Om deze leidingen te kunnen realiseren is het noodzakelijk om het bakhuisje een paar meter noordoostelijk te verplaatsen.



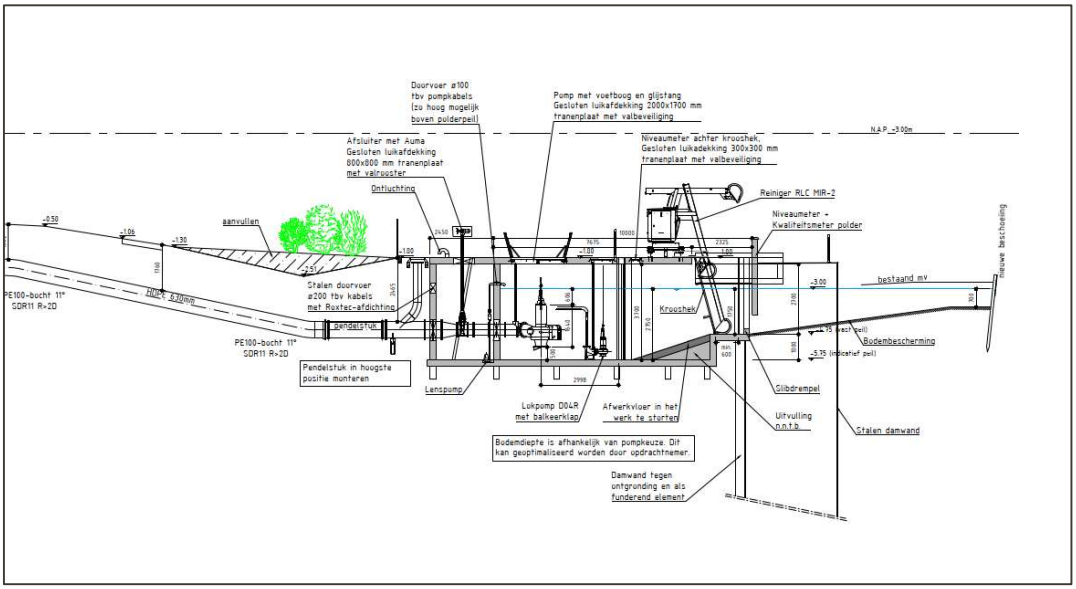
Nieuwe *gemaal inclusief ondergrondse leidingen en nieuwe locatie bakhuisje*



Bovenaanzicht gemaal tekeningnr. 2021-2576 inclusief regionale waterkering



Kragten, technisch bovenaanzicht gemaal, uitsnede uit tekeningnr. 2021-1866



Kragten, technische doorsnede gemaal, uitsnede uit tekeningnr. 2021-1866

De toekomstige situatie is te verdelen in twee gebieden, het historische gebouwenensemble inclusief bakhuisje en in de polder het nieuwe voornamelijk ondergrondse gemaal.
Deze twee gebieden zullen separaat worden omschreven en toegelicht.

3.2.1 Gebouwenensemble inclusief bakhuisje

Naast de technische noodzakelijke elementen welke zich voornamelijk ondergronds bevinden, zullen enkele zaken zichtbaar zijn in het terrein/landschap.

Het oude gemaal wordt in de toekomst omgevormd tot woonfunctie en het bakhuisje wordt afgebroken en zoveel mogelijk met herbruikbare oude materialen aangevuld met nieuwe materialen opnieuw opgebouwd, zodat de leidingen van het nieuwe gemaal kunnen worden aangelegd en in stand gehouden. Het bakhuisje wordt maximaal 3 meter verplaatst. In het bakhuisje komen de schakelkasten voor het gemaal, zo krijgt het bakhuisje een functie.

In verband met veiligheidsaspecten (o.a. brandgevaar) is het plaatsen van de transformator in het bakhuisje niet mogelijk. Hiervoor wordt een aparte trafo-kast in de vorm van een compact station geplaatst. De afmetingen zijn 3,05 x 2,5 meter met een hoogte van 1,90 meter. Dit is exclusief vrije ruimte om het compact station. Deze wordt geplaatst nabij de entree van het nieuwe ondergrondse gemaal, buiten het terrein van het gemaal en krijgt een RAL kleur zoals weergegeven bij de materialisatie van het nieuwe gemaal.



3D weergave compactstation en voorbeeldfoto

Het ensemble zal door een restauratiearchitect worden beoordeeld en er wordt een restauratieplan opgesteld voor het bakhuisje dat lijdend wordt voor de nieuwbouw. Het restauratieplan wordt afgestemd met de polderarchitect.

Op basis van een terreinbezoek, samen met de polderarchitect, kunnen de volgende conclusies worden getrokken ten aanzien van het terrein en omgeving.

Bestaande gemaalperceel:

- Het erf rondom het gemaal moet als één erf ervaren en blijven functioneren. Het is absoluut onwenselijk als hier aanvullende opstallen komen buiten het huidige monumentale hoofdgebouw (gemaal en dienstwoning) en het bakhuisje. En dus ook geen erfscheidingen en dergelijke tussen het bakhuisje en het gemaal.
- Het bakhuisje verplaatsen in de huidige lijn en bij voorkeur niet verdraaien, 3 m verplaatsen lijkt mogelijk te zijn met behoud van de waterkering en de knotwilgen aan de noordzijde. Dit is een wens, als het in verband met aanwezigheid van de kade niet mogelijk is zal het bakhuisje een aantal graden moeten worden gedraaid.
- Op het perceel van het huidige gemaal worden de twee bomen bij de uitstroomvoorziening verwijderd en vervangen.
- De bestaande beschoeiing wordt doorgezet tot voorbij de uitstroomvoorziening. Hier blijft dus een harde lijn.



Bestaande beschoeiing bij huidige uitstroomvoorziening

- Op het perceel wordt nog kritisch gekeken welk peil wenselijk is. De waterkering is leidend en moet aanwezig blijven maar de hoogten zijn mede bepalend voor het beeld. Er wordt gezocht naar een aanpassing die zowel technisch kan en mag en in beeld wenselijk is.
- Met het verplaatsen van het bakhuisje kijken we ook of de nieuw geplante boom tussen bakhuisje en wandelpad mee kan worden verplaatst. Rekening houden met plantseizoen, mits er geen kabels komen te liggen.
- De uitstroom dient in lijn met de bestaande materialen en richting worden uitgevoerd en gedetailleerd

3.2.2 Het nieuwe gemaalterrein

Bij inpassing wordt gestreefd naar een minimale ingreep en zichtbaarheid van elementen in het landschap. Er moeten zo min mogelijk hekwerken en installaties zichtbaar zijn. Met andere woorden minimaliseer de beperking van het zicht op het landschap/ de polder. De noodzakelijke veiligheidsvoorzieningen en installaties dienen qua kleur uniform te worden uitgevoerd. Het ruimtebeslag voor het gemaal beslaat de ruimte voor het gemaal, krooshekreiniger en voldoende ruimte voor te manoeuvreren voor een vrachtauto die de opvangbak van het krooshek komt ledigen. De toegang naar de nieuw aan te leggen stuw en de trafokast moeten buiten het ruimtebeslag voor het gemaal blijven.

3.2.2.1 Landschappelijke inpassing

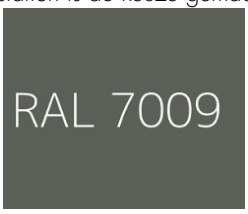
De ligging van het gemaal is afgestemd op de structuur van de afwateringssloten door deze in de lijn te leggen van de lange afwateringssloot die dwars in de polder ligt. Het gemaal is gesitueerd op de rand van de polder benedendijks. Op de dijk waar de oude poldergemaal gesitueerd is, is onvoldoende plaats (vooral nadat besloten is het oude gemaal te handhaven en mogelijk om te vormen tot een woonfunctie).

3.2.2.2 Toegangsweg gemaal

In verband met het periodiek ledigen van de bak voor het afval voor het krooshek moet de toegangsweg minimaal de belasting van een vrachtauto kunnen weerstaan. Om toegang van onbevoegden te voorkomen blijft de bestaande toegangspoort aanwezig.

3.2.2.3 Materialisatie en kleurstelling objecten gemaalterrein

- Voor het hekwerk rond het nieuwe gemaal is gezocht naar een hekwerk dat past binnen een polder met rietkragen én dat recht doet aan omgeving en voldoet aan de veiligheidseisen van de opdrachtgever.
- We hebben aansluiting gezocht bij het riet dat in het landschap zichtbaar is.
- We streven naar een minimale dimensionering van de hekwerken (in lengte en hoogte). Het hekwerk zal in overeenstemming moeten zijn met de veiligheidseisen, een minimale hoogte is 1,50 m.
- Voor de kleur van het hekwerk en de overige objecten op het gemaal terrein en het compact station is de keuze gemaakt voor de kleur RAL 7009.



- Het buitenste hekwerk wordt voorzien van toegangspoort (voor vrachtauto's) en personendraaideur om naar schakelkast (in het bakhuisje) te gaan.
- Hekwerk rond het nieuwe gemaal, een spijlenhekwerk met een knipoog naar de rietstengels in de polder, hekwerk bekend onder naam 'Mykadoo' of 'Jungle'. Dit hekwerk is in diverse hoogten verkrijgbaar.



Spijlenhekwerk type Jungle IJmhekwerk.be

- Het beton van het dek van het gemaal voorzien we in donker grijs/ antraciet kleur.
- Vanwege het plaatsen van de schakelkasten in het bakhuisje is op het gemaalterrein een eenvoudige bedieningsconsole nodig. Deze heeft de volgende afmetingen: 1,2 m bij 0,6 m en een hoogte van 2,1 m en vormt hierdoor een beperkt zichtbaar object in het landschap.
- Het landschap is heel erg open. Voor zowel landschapsarchitect als polderarchitect is het wenselijk dat dit open blijft en dat er geen of slechts beperkt een heester rondom het nieuwe gemaal komt, dit is anders dan in de huidige visualisaties is weergegeven.
- Verharding naar het nieuwe gemaal toe bestaat uit grasbetonstenen, grindplaten/'ritterplaten'. Fundering wordt versterkt vanwege draaibewegingen en hogere frequentie onderhoudsvoertuigen. Beeld blijft een 'karrespoor' waarbij in het begin bij de brug grind in de grindplaten/'ritterplaten komt en naarmate je dichter bij het gemaal komt overgaat in een groene uitstraling van gras in de grindplaten' of grasbetonstenen (impressies).



Voorbeelden van gewapend gras: grasbetonstenen, halfverharding deels gevuld met grind of gras

- Ook de verharding 'binnen de hekken' wordt tot een minimum beperkt en wordt daar waar mogelijk voorzien van grasbetonstenen zodat er een groene uitstraling ontstaat.
- Verlichting wordt zo minimaal mogelijk geplaatst. Enkel vanuit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk. De verlichting wordt aangestuurd vanuit de centrale besturing wanneer er een storing is en gaat weer uit als deze is opgelost. In een normale situatie brandt er dus geen verlichting rondom het gemaal.
- De beplanting rondom het gemaal wordt beperkt tot enkele heesters (meidoorn en dergelijke) en een enkele knotwilg.

Het Gemaal	Onderdeel	Afwerking	Kleur nr./ kleur	Opmerking/ fabricaat
vloer	buitenruimte	beton	donkergrijs	
	luiken	lichte waterdampdichte geïsoleerde aluminium tranenplaat met reliëf (tranen) vloerluiken t.p.v. de pompen	aluminium	uitvoering verzonken
trafo	bouwwerk	beton (standaard-trafo)	RAL7009	
Terreininrichting	**Onderdeel**	**Afwerking**	**Kleur nr./ kleur**	**Opmerking/ fabricaat**
doorvalbeveiliging	doorvalbeveiliging rond inlaat	staal, gegalvaniseerd en gepoedercoat	RAL7009	
	doorvalbeveiliging en leuning rondom krooshekreiniger	staal, gegalvaniseerd en gepoedercoat	RAL7009	
hekwerken	hekwerk rondom gemaalterrein	staal,	RAL7009	spijlenhekwerk type Mykadoo of jungle, conform referentiebeeld
	poort hekwerk	staal	RAL7009	dubbele draaipoort, conform spijlenhekwerk.
	krooshekreiniger	staal	RAL7009	systeemhekwerk type Pallas, leverancier Heras o.g.
roosters	roosters boven de instroming		RAL7009	bevestigen met kikkers in kleur; indien kleine maaswijdte dan bevestigen met inbusbouten
	roosters boven de uitstroming		RAL7009	bevestigen met kikkers in kleur; indien kleine maaswijdte dan bevestigen met inbusbouten
luiken	luiken	lichte waterdampdichte geïsoleerde aluminium tranenplaat met reliëf (tranen) vloerluiken t.p.v. de pompen	aluminium	met antislip
terreinverharding	terreinverharding	grasbetonstenen	Donkergrijs/ antraciet	halfsteensverband gras; verharding = 33% - 66% Inzaaien met bloemrijk mengsel
	terreinverharding krooshekreiniger	betonstraatstenen	Donkergrijs/ antraciet	halfsteensverband
	toegangspad	ritterplaten	Donkergrijs / groen / zwart	Halfsteensverband in spoorbaan. Inzaaien met bloemrijk mengsel
damwanden	damwanden instroming en naast gemaal	staal	kleur i.o.m. HHD	
	damwanden uitstroming	uitstroombak: staal met betonnen deksloof Vleugelwanden: hardhout	Staal: kleur i.o.m. HHD	
	damwanden vervangende waterkering	staal	ongecoat	
	damwand tussen gemaal en vismigratieleiding	hardhout		
overig	put noodpompaansluiting	kunststof	RAL 9005 zwart	zonder bodem
	trap met hekwerk (trapleuning)	trap: beton hekwerk (trapleuning): staal	trap: donkergrijs/ antraciet Hekwerk (trapleuning): RAL7009	
	terreinverlichting	materiaal nog nader te bepalen	RAL7009	
	verharding bij vispassage, compact station en stuw	materiaal nog nader te bepalen betonstraatstenen of grasbetonstenen	Donkergrijs/ antraciet	zonder markering rondom vispassage.
	kroosvuilbak	beton	donkergrijs	betonoppervlakte-beoordelingsklasse 2, veilingkanten 30x30
	betonwerk bij in- en uitstroming	beton, prefab of gevlinderd, onbehandeld	donkergrijs	
groen	struweelbeplanting	meidoorn		in overleg locatie en aantal nader te bepalen
	overig terrein	bloemrijk grasmengsel		
	boom	knotwilg		

Materiaallijst

3.2.2.4 Overige zaken rondom gemaal

- Verlichting bij het gemaal, maar ook de bestaande verlichting bij de twee stuwtjes en bij het fietspad beter inpassen in het landschap. Zelfde RAL-kleur gebruiken als bij de objecten van het gemaal. Armaturen aanpassen aan huidige tijd en de armaturen bij de stuwen voorzien van bewegingsmelders voor voldoende licht in geval van calamiteiten 's nachts, in de overige situatie brandt er geen licht in de polder.
- Witte houten hekwerk met poort aan zijde fietspad (erfafscheiding) rondom perceel doorzetten tot voorbij de nieuwe locatie van bakhuisje tot aan de sloot. Poort verplaatsen zodat deze recht tegenover trap naar nieuwe gemaal komt.
- De trap naar het nieuwe gemaal uitvoeren in standaard betontreden kleur donkergrijs/antraciet. Deze trap wordt om veiligheidsredenen voorzien van een trapleuning, kleurstelling in donkergrijs/antraciet.
- Het kroosbordes met krooshek (A) is zo'n 20 jaar geleden aangelegd en behoort niet tot het historisch ensemble. Dit wordt in zijn geheel verwijderd omdat dit na aanleg nieuwe gemaal geen functie meer heeft en ook niet meer in het onderhoud van Delfland wordt meegenomen. Het bruggetje (B) met de witte leuning en daaronder een ouder krooshek blijft op verzoek van de polderarchitect en in het kader van het monumentale aanzicht wél behouden. Dit is de oorspronkelijke instroom van het gemaal.



Instroom huidige gemaal inclusief kroosbordes met krooshek met daar achter bruggetje met daaronder orginiele krooshek

3.2.3 De verbeelding van het nieuwe gemaal

De materialisatie en kleurstelling zijn het beste weer te geven in 3D beelden. Van het ontwerp is een 3D visualisatie gemaakt die een goede indruk geeft van hoe het gemaal eruit komt te zien. Onderstaand een bovenaanzicht en op de volgende pagina's verschillende aanzichten.



Bovenaanzicht gemaal



Zicht vanaf het water op het gemaal



Zicht vanuit het westen



Zicht vanaf de waterkant richting het gemaal



Zicht vanaf de bestaande overgang ter plaatse van de oude inlaat



Zicht vanaf het oude gemaal naar het zuiden gekeken de polder in