Memo

Aan	Gemeente Midden Delfland
Van	Kragten
Betreft	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Commandeurskade 17, Maasland
Datum	17-01-2023

Inleiding

Vanaf 18 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Commandeurskade 17, Maasland' gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen over dit plan.

Er is één zienswijze ingediend welke ontvankelijk is. Deze zienswijze komt voor beantwoording in aanmerking. Het betreft een zienswijze van Natuurlijk Delfland, Kwartelstraat 26 te Delft.

Samenvatting zienswijze

Natuurlijk Delfland, Kwartelstraat 26 te Delft heeft per brief van 6 december 2022 een zienswijze ingediend. Natuurlijk Delfland heeft een aantal inhoudelijke opmerkingen op de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin geeft zij aan geen bezwaar te hebben tegen de bouw van het nieuwe gemaal, maar geeft zij van een aantal aspecten aan dat die van belang zijn voor het behoud van de weidevogeldoelstelling en het behoud van de ecologische waarden van het Natuur Netwerk Nederland ter plaatse.

1. Herbestemming huidige gemaal gebouwen

   In de toelichting wordt aangegeven dat het huidige gemaal gebouw mogelijk in de toekomst wordt herbestemd als B&B. Natuurlijk Delfland heeft zorgen dat dit veel mensen aantrekt met extra faciliteiten als fluiterbootjes en mogelijk horeca faciliteiten en het risico dat er meer verlichting komt.

   Natuurlijk Delfland vraagt zich af of een herbestemming als B&B wel combineert met de naastgelegen weidevogeldoestelling. Zij verzoekt om verwijzing naar een dergelijke herbestemming uit het ontwerp bestemmingsplan te verwijderen.

   Antwoord:
   Op dit moment is een van de gedachten dat het monumentale gemaal mogelijk tot een woning met B&B zou kunnen worden herbestemd om het gebouwensemble ook voor de toekomst te behouden. Als mogelijke aanvullende functie naast het wonen wordt een B&B gezien zonder verdere recreatieve voorzieningen, maar dat wordt niet in de regels van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
   Wanneer bekend is óf en hoe de herbestemming van de monumentale gemaalgebouwen zal plaatsvinden dient een separate (bestemmingsplan)procedure te worden doorlopen. Mogelijke hinderveroorzakende activiteiten ten aanzien van het weidevogelgebied dienen tijdens deze procedure te worden onderzocht en verantwoord.

2. Zuidelijke aanvoerpad B&B Commandeurskade 17

   Wanneer er in de toekomst mogelijk een B&B wordt gevestigd in het oude gemaalgebouw kan dit leiden tot het opwaarderen van het huidige fiets/wandelpad tot een autoweg omdat bezoekers niet zo ver wensen te lopen. De volgens de inspreker mogelijke alternatieve ontsluiting vanaf de noordzijde zou tot meer (licht)verstoring leiden door extra verkeer en extra parkeerplaatsen bij het gemaal gebouw.

Antwoord:
Als mogelijke toekomstige functie wordt een B&B gezien, maar dat wordt niet in de regels van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In een eventuele volgende procedure voor herbestemming van de monumentale gemaalgebouwen dienen ook deze genoemde aspecten een plek te krijgen en verantwoord.

3. Noordelijke aanvoerpad nieuwe gemaal Commandeurskade 17

Het ontwerpbestemmingsplan spreekt over het bestaande onverharde pad aan de noordzijde van de nieuwbouwlocatie en het realiseren van parkeerplaatsen aldaar. In het beeldkwaliteitsplan wordt over de toegang naar het gemaalterrein gesproken en aangegeven dat er een minimale verlichting komt. Natuurlijk Delfland geeft aan dat uitstraling van licht naar het weidevogelgebied zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Natuurlijk Delfland vraagt om het aantal parkeerplaatsen te beperken tot maximaal twee.

Antwoord:
Voor het onderhoud van het nieuwe gemaal is een gemaalterrein ontworpen (binnen het hekwerk zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan). Dit is bedoeld als opstelruimte voor onderhoudsvoertuigen en gebruiksruimte voor onderhoud van het gemaal.

Binnen dit terrein is ook ruimte voor het parkeren van onderhoudsvoertuigen. Er komen buiten het gemaalterrein geen extra parkeerplaatsen. Het gemaalterrein wordt voor het grootste deel met een halfverharding uitgevoerd zodat het een relatief groene uitstraling gaat krijgen. Ook het toegangspad wordt minimaal verhard zodat onderhoudsvoertuigen naar het gemaal kunnen rijden zonder zich vast te rijden.

Verlichting bij het nieuwe gemaal zal alleen aan gaan als er sprake is van calamiteiten als er mensen werken aan het gemaal. Regulier onderhoud aan het gemaal vindt overdag plaats en dan zal de verlichting niet aan gaan.

Conclusie
Voorliggende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen
Er zijn geen ambtshalve wijzigingen gewenst of noodzakelijk.