

Onderwerp: gemaal Commandeurspolder
Dossiernummer: 1751

Gevraagd besluit:

De verenigde vergadering te verzoeken

1. Het investeringsplan van € 3.494.000 vast te stellen voor de vervanging van het bestaande gemaal Commandeurspolder door een nieuw duurzaam (circulair) gemaal en hiervoor;
2. Het ontwerpkrediet, groot € 209.000 beschikbaar te stellen om voor twee locaties een onder- en bovengronds ontwerp op te stellen en om een plan uit te werken voor het bestaande gemaal;

1. Probleemstelling - context

Het poldergemaal in de Commandeurspolder is een monumentaal pand dat dateert uit 1893. Het gemaalgebouw (incl. Pannevis-pomp) in combinatie met de dienstwoning en bakkershuisje heeft de status van 'gemeentelijk monument'. Op basis van een inspectie van het gemaal is geconstateerd dat het gemaal in slechte bouwkundige staat verkeerd en de installaties niet meer voldoen aan de huidige (arbo-)technische eisen.

Om dit gemaal aan de hedendaagse standaarden te laten voldoen, is het nodig het bestaande gemaal grootschalig te renoveren of te vervangen. Renovatie van het oude gemaal en het uitvoeren van aanpassingen om dit gemaal aan de hedendaagse normen te laten voldoen is echter technisch complex. Het heeft grote (financieel) risico's en renovatie is niet haalbaar binnen het monumentale regime.

Voor de vervanging van het gemaal zijn verschillende varianten mogelijk; zo zijn er verschillende opties voor de locatie van het gemaal in de polder en voor het toe te passen type van gemaal, bovengronds in S2-huisstijl of ondergronds.

2. Beoogd effect

Het krijgen van een bedrijfszekere bemaling voor de Commandeurspolder, die voldoet aan de hedendaagse Arbo regelgeving.

3. Kernboodschap

Het bestaande gemaal Commandeurspolder is een gemeentelijk monumentaal pand, dat dateert uit 1893. Het pand en installaties voldoen niet meer aan de huidige Arbo regelgeving, biedt onvoldoende bedrijfszekerheid en dient vervangen te worden. Voor de locatie van het nieuwe gemaal zien we twee kansrijke opties die nader worden uitgewerkt. Het nieuwe gemaal zal duurzaam (circulair) worden ontworpen met visvriendelijke pompen en een visinlaat.

4. Historie - eerdere besluitvorming

Kenmerk	Datum bestuursbesluit	Korte inhoud besluit
711940	Verenigde Vergadering d.d. 20 november 2008	– Instemmen met de 'visie vismigratie Delfland', waaronder het visveilig maken van kunstwerken - o Het uitgangspunt bij nieuwbouw van kunstwerken is dat deze zo veel mogelijk vispasseerbaar worden uitgevoerd

Dossiernummer: 1751

		o Tabel 1 op bladzijde 3 van de VV-nota betreft een prioritaire lijst van op te heffen vismigratieknelpunten. Hierin is ook het gemaal Commandeurspolder opgenomen (nr. 28)
--	--	---

5. Regelgeving en Beleid

Het knelpunt komt voort uit de praktijk en wordt ondersteund door een nadere hydraulische analyse van de bemalingssituatie in de Commandeurspolder. De voorgestelde maatregelen geven invulling aan:

- Artikel 2.1 en 2.8 van de Waterwet;
- Artikel 2.3 van de Provinciale waterverordening;
- De ambities voor het programma Watersysteem in het Waterbeheerplan 2016-2021;
- Arbeidwetgeving.

Het beleid van Delfland ten aanzien van vis is opgenomen in de Visie Vismigratie (vastgesteld door de VV op 20 november 2008) en de Integrale Nota Vis (vastgesteld door de VV op 22 december 2012). Beide documenten zijn nog voldoende actueel om als basis voor het beleid en voor te nemen maatregelen te kunnen dienen.

6. Financiën

Op grond van het huidige variantenonderzoek is de voorkeursvariant financieel berekend. Hieruit volgt dat vooralsnog het investeringsplan voor de bouw van een nieuw gemaal € 3.494.000 bedraagt. Het gevraagde ontwerp krediet voor de vervolgfase bedraagt € 209.000. In deze fase zullen twee locaties nader worden uitgewerkt.

In dit investeringsplan is rekening gehouden met kosten voor het opzetten van een plan voor het monumentale gemaal, maar is (nog) geen rekening gehouden met kosten voor een herbestemming van het bestaande monumentale gemaal. Met de gemeente Midden-Delfland worden hierover nog gesprekken gevoerd.

Het 'buiten gebruik stellen' van het oude gemaal (voorzien in 2023) komt te zijner tijd ten laste van de exploitatie het jaar dat deze activiteit plaatsvindt.

Voor 2023 zal het benodigde bedrag te zijner tijd worden opgenomen in de begroting.

Nr.	Naam	Investeringsplan	Ontwerp krediet	Project onvoorzien
702074	Nieuw gemaal Commandeurspolder	€ 3.494.000	€ 209.000	€ 318.000

De jaarlijkse kapitaallasten vanaf 2024 (rente en afschrijving) worden gedekt uit het programma Watersysteem, programmaliijn Integraal watersysteem "Waterkwantiteit" en bedragen, gedurende de eerste 15 jaar, gemiddeld € 167.000,= en de resterende 25 jaar, gemiddeld € 105.000,=.

7. Duurzaamheid

Er is voor deze maatregelen een duurzaamheidsessie uitgevoerd met behulp van de instrumenten van Duurzaam GWW. Voor een optimale ruimtelijke inpassing en besparing van materialen wordt voorgesteld een ondergronds gemaal te bouwen. Op grond van een Multi criteria analyse waarin duurzaamheid is opgenomen, zijn de drie onderzochte locaties beschouwd. Daarbij is ook gekeken naar een bovengrondse (S2-ontwerp) en een ondergrondse variant.

In de ontwerpfase wordt het energie- en materiaalgebruik in relatie tot circulariteit beschouwd, omdat het de bedoeling is een circulair gemaal te ontwerpen en te realiseren.

8. Organisatorische en personele consequenties

Niet van toepassing

9. OR/GO

Niet van toepassing

10. Risico- en beheersmaatregelen

Voor het project is een risico-analyse uitgevoerd. Hieronder staan enkel de top-risico's die bestuurlijk relevant zijn.

Risico	Gevolg	Beheersmaatregel
De gemeente Midden-Delfland geeft geen medewerking aan de bouw van een nieuw gemaal met toegangsweg op een van de locaties.	• Delfland wordt beperkt in de bouwmogelijkheden van een nieuw gemaal.	• In de ontwerpfase gesprekken voeren met de gemeente Midden-Delfland.
De gemeente Midden-Delfland wil alleen toestemming geven voor de bouw van een nieuw gemaal, als Delfland ook voorziet in een plan (met uitvoering) van het bestaande gemaal, wat een gemeentelijk monument is.	• Niet verlenen van Omgevingsvergunning • Vertraging van het project	• In de ontwerpfase gesprekken voeren met de gemeente Midden-Delfland. • Opdracht krijgen om in de ontwerpfase een plan op te stellen voor het bestaande gemaal.
Bij bouw gemaal op locatie 1 (nabij bestaande gemaal) ontstaat schade als gevolg van aanbrengen persleiding onder dit perceel.	• Verdergaande achteruitgang van de bouwkundige staat van het 'bakkershuisje'.	• In de ontwerpfase zo goed mogelijk inventariseren welke ondersteunende maatregelen tijdens bouw nodig zijn voor behoud 'bakkershuisje'. • In kostenraming een bedrag opnemen om deze ondersteunende maatregelen te treffen.
Onverwachte zaken in de ondergrond, zoals verontreinigingen, archeologische vondsten, ed.	• Extra onderzoeks- en saneringskosten. • Vertraging in de uitvoering. • Hierdoor zijn het IP en het UK mogelijk onvoldoende.	• In de ontwerpfase op de juiste plaatsen extra onderzoek doen. • In de raming is zo optimaal mogelijk rekening gehouden in het project onvoorzien.
De oude beeldbepalende bomen rond het monumentale gemaal lopen schade op door renovatie. (ligt erg gevoelig sinds kappen van oude es in 2019)	• Imago schade Delfland • Schade in relatie met gemeente en gebiedspartners • Vertraging in de uitvoering.	• Vooraf in overleg met gemeente en gebiedspartners over status van oude bomen en te nemen maatregelen om bomen zoveel als mogelijk te sparen.

11. Communicatie (in- en extern)

De directe betrokkenen waaronder de eigenaren, gebruikers en bewoners worden geïnformeerd over dit besluit en zijn betrokken bij het projectproces. Daarnaast is Delfland in gesprek met de gemeente Midden-Delfland over deze plannen. Delfland communiceert hierover via de nieuwsbrief, website en sociale media voor het bredere publiek.

12. Bekendmaking en vervolgprocedure

Voor het gemaal wordt in 2020 tot circa medio 2021 meerdere ontwerpen uitgewerkt. Op basis hiervan is de verwachting dat eind 2021 er een vervolgbesluit wordt genomen inzake het uitvoeringskrediet.

Dit project gaat waarschijnlijk vallen onder de aanstaande Omgevingswet, dat houdt in dat geen projectplan Waterwet meer van toepassing zal zijn, maar een vergunning eigen dienst of projectbesluit. De daadwerkelijk uitvoering buiten zou in 2022-2023 plaats vinden.

13. Bevoegd orgaan

De VV is bevoegd om investeringsplannen en kredieten vast te stellen op grond van artikel 99 van de Waterschapswet.

14. Toelichting

Commandeurspolder

De afwatering van de Commandeurspolder wordt geregeld via het gemaal aan de Commandeurskade in Maasland. Het bemalingsgebouw stamt uit 1893 en is een gemeentelijk monument. Gebaseerd op het inspectierapport is een adviesnotitie opgesteld, om een advies te geven wat er moet gebeuren met het monumentale gemaal. Hierin werd bevestigd dat het gebouw en de installatie niet meer voldoen aan het minimale conditieniveau en aan de huidige Arbo wet- en regelgeving. Om hieraan te kunnen voldoen moet een automatische krooshekreiniger worden geplaatst. Bovendien zouden de pompen moeten worden vervangen door visvriendelijke pompen overeenkomstig Delflands vastgestelde beleid (zie paragraaf 4 en 5 van deze nota). De ingrepen die daarmee gemoeid zijn, passen niet in het huidige monumentale pand. Geadviseerd wordt om het oude gemaal af te waarden en te ontmantelen en een nieuw vervangend gemaal te bouwen. Er is een variantenstudie uitgevoerd om uit te bepalen waar er een nieuw gemaal gebouwd moet worden.

Met de gemeente is een verkennend gesprek geweest over de monumentale waarde en het bestemmingsplan. Reconstructie (afbreken en weer in oorspronkelijke stijl herbouwen) van het oude gemaal is voor de gemeente geen optie. Als het huidige gemaal wordt verlaten en vervangen wordt door een nieuw gemaal is voor beide een bestemmingsplanherziening nodig. De gemeente ziet daarom graag een totaalplan, waarin ook het oude monumentale gemaal een nieuwe functie krijgt.

Er zijn in het project 3 locaties meegenomen. Deze locaties zijn afgewogen tegen elkaar en tegen de huidige situatie (0-scenario). De volgende varianten zijn in de variantenstudie meegenomen:

Locatie 1: De eerste alternatieve locatie is gelegen direct naast het huidige gemaal. Het zal geplaatst worden aan de Lange Molensloot en afwateren op de Zuidgaag.

Locatie 2: De tweede locatie bevindt zich aan de oostelijke zijde van de Commandeurspolder. Deze locatie grenst aan de Lange Molensloot en aan de Middelwatering.

Locatie 3: Bij de derde locatie zal het gemaal geplaatst worden in de zuidzijde van de polder grenzend aan de Aal- en Dwarsmolensloot en de Noordvliet.

Variant 0: Voldoen aan hedendaagse normen huidige gemaal

Het bestaande gemaal en bijbehorende gebouwen worden bouwkundig hersteld en de installaties voor zover mogelijk aangepast naar de huidige standaarden. Het gemaal voldoet na een dergelijke ingreep nog steeds niet aan tweezijdige vispasseerbaarheid en kan alleen worden voorzien van een automatische krooshekreiniger door zeer vergaande bouwkundige en infrastructurele ingrepen (bijvoorbeeld vervallen van het jaagpad dat nu als wandel-looppad dient). Gelet op het feit dat dit gemaal een gemeentelijk monument is, is de verwachting dat de gemeente niet zal instemmen met degelijke aanpassingen.

Variant 1a: Naast het bestaande gemaal bovengronds (S2-ontwerp)

Het gemaal wordt geplaatst aan de westelijke zijde van de polder nabij het huidige gemaal met een S2 bovenbouw. Deze variant wordt in beschouwing genomen omdat het gelegen is naast het huidige gemaal. Het poldersysteem is al zo ingericht dat de afwatering vanaf dit punt gedaan wordt. De S2 bovenbouw is de huisstijl van Delfland en is daarom als uitgangspunt genomen.

Variant 1b: Naast het bestaande gemaal ondergronds

Het betreft dezelfde locatie, maar nu ondergronds. Het is de vraag of vanuit de belanghebbenden draagvlak is om op deze locatie een gemaal met S2 bovenbouw te plaatsen vanuit het oogpunt van ruimtelijke inpassing, daarnaast speelt er de kwestie van de molenbiotoop van de Dijkpolder waardoor er een beperking zit op de bouwhoogte. Daarom is voor deze locatie ook de variant met het ondergrondse gemaal meegenomen.

Variant 2a: Aan de Middelwatering bovengronds

Het gemaal wordt geplaatst aan de oostelijke zijde van de polder aan de Middelwatering/Lange Molensloot met een S2 bovenbouw. Deze variant is meegenomen doordat het ook gelegen is aan de Lange Molensloot en andere mogelijkheden biedt zoals kortere afvoerweg naar gemaal de Zaaier en de heersende windrichting zorgdraagt voor een opstuwing van het water in de lange molensloot richting de locatie.

Variant 2b: Aan de Middelwatering ondergronds

Dezelfde locatie, maar dan ondergronds, waarbij het gemaal beter ruimtelijk wordt ingepast.

Variant 3: Aan de Noordvliet bovengronds

Het gemaal wordt geplaatst aan de zuidelijke zijde van de polder aan de Noordvliet/Aal- en Dwarsmolensloot met een S2 bovenbouw. Deze variant is in beschouwing genomen, omdat waterhuishoudkundig dit een strategische plek is m.b.t. de waterafvoer richting de Zaaier. Op deze locatie is alleen de bovengrondse variant bekeken.

Multi Criteria Analyse

De varianten zijn tegen elkaar af worden gewogen door middel van een Multicriteria-analyse (MCA). In de MCA zijn drie locaties, waarvan voor twee locaties een ondergronds- en S2-gemaal in beschouwing zijn genomen. De varianten zijn op de volgende criteria worden beoordeeld: technische haalbaarheid en uitvoerbaarheid (kabels en leidingen, bouwverkeer etc.), ruimtelijke inpasbaarheid (impact op omgeving), draagvlak en meekoppelkansen (draagvlak vanuit milieuorganisaties, gemeente, eigenaren etc. meekoppelkansen zoals aanpassen nvo's), waterkwaliteit (route riooloverstortwater), waterhuishoudkundig (windrichting, belasting boezemsysteem), kostenindicatie en duurzaamheid.

Voor de 0-optie, het huidige gemaal, is in deze multicriteria analyse uitgegaan van renoveren en aanpassen naar hedendaagse normen. Daarmee is deze variant vergelijkbaar gemaakt met de overige varianten.

Uit de vergelijking van de varianten komt variant 1B (ondergronds naast het bestaande gemaal) voorlopig als voorkeursvariant. Desalniettemin wordt geadviseerd om locatie 2 aan de Middelwatering ook in de ontwerpfase mee te nemen, omdat deze locatie bepaalde voordelen heeft voor de waterhuishouding, met name voor de boezem. Tot nu toe heeft de ondergrondse variant, onafhankelijk van welke locatie, de voorkeur boven de bovengrondse S2-huisstijl, vooral vanuit het oogpunt van ruimtelijke inpassing en duurzaamheid. Dit wordt in de ontwerpfase nader bekeken. Locatie 3 heeft te veel nadelen en valt sowieso af.

15. Bijlagen

1. presentatie variantenonderzoek Commandeurspolder
2. samenvatting SSK-investeringsplan
3. samenvatting SSK-ontwerp krediet

gemaal Commandeurspolder

Dossiernummer : 1751
Vergaderdatum : 23 april 2020



De Verenigde Vergadering van Delfland,

op voordracht van dijkgraaf en hoogheemraden van 17 maart 2020, dossiernummer 1751;

gelezen het positieve advies van de commissie Waterkwantiteit en Waterkwaliteit;

overwegende dat:

- Het bestaande gemaal niet meer voldoet aan de arbo eisen;
- Het bestaande gemaal een gemeentelijk monument is;
- Aanpassingen aan een dergelijk pand complex en risicovol zijn;
- De gemeente eisen stelt aan een monumentaal pand.

Gelet op:
artikel 99 van de Waterschapswet

Besluit:

1. Het investeringsplan van € 3.494.000 vast te stellen voor de vervanging van het bestaande gemaal Commandeurspolder door een nieuw duurzaam (circulair) gemaal en hiervoor;
2. Het ontwerp krediet, groot € 209.000 beschikbaar te stellen om voor twee locaties een onder- en bovengronds ontwerp op te stellen en om een plan uit te werken voor het bestaande gemaal;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2020

De Verenigde Vergadering voornoemd,

de Secretaris,

ir. P.C. Janssen

de Voorzitter,

dr. P.H.W.M. Daverveldt