

15 mei 2018

Onderwerp: Zienswijze Bouw 3 appartementen plus garage in Ecologische Hoofdstructuur  
Fruittuinen-Oostsingel 181

Kenmerk: HAR 2018 04 15 1

College van B&W en de Raad gemeente Delft  
Postbus 78  
2600 ME Postbus 1

Geacht college, geachte raadsleden,

Door omwonenden zijn wij gevraagd om een zienswijze in te brengen inzake deze ontwerp omgevingsvergunning voor de sloop en de bouw van drie appartementen plus garage. Wij wijzen u graag op de volgende vier punten:

### 1. Bestemmingen in vigerend Bestemmingsplan Noordoost 2017

In de ontwerpvergunning wordt het volgende aangegeven:

*“U heeft een bouwplan ingediend voor de sloop van de huidige bebouwing en het bouwen van 3 appartementen en het kappen van 1 boom op de locatie Oostsingel 181 te Delft. Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan “Noordoost 2017” van kracht is. Uw plan is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan de bestemmingen “wonen”, “tuin” en “waarde-archeologie II” heeft. De nieuw te realiseren woningen vallen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en is derhalve in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.”*

waarna toch de volgende instemmende conclusie getrokken wordt:

*“Samenvattend zijn wij van mening dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving door het bouwplan niet nadelig beïnvloed wordt. Het is tevens voldoende aannemelijk gemaakt dat de gebruiksmogelijkheden en de verblijfskwaliteit van de nabijgelegen gronden door dit bouwplan niet onevenredig worden aangetast.”*

In deze samenvatting wordt niet gesproken over de voor de natuur belangrijke waarden. Wat de onttrekking van een aantal vierkante meters groen betekent voor flora, fauna en waterkwantiteit en – kwaliteit blijft ons inziens buiten beschouwing. Zo is in de bestaande situatie 115 vierkante meter van het perceel verhard en zal na realisatie van het plan 651 vierkante meter van het perceel verhard zijn. Bijna zes maal zo veel. Een dergelijke versterking zonder compensatiemaatregelen kan anno 2018, nu uit onderzoek een teruggang van 75% van de hoeveelheid insecten blijkt, echt niet meer. En al helemaal niet in een belangrijke ecologische corridor als die waar de Fruittuinen onderdeel van uitmaakt. In het bestemmingsplan Noordoost 2017 wordt in hoofdstuk 4.1.2. gesproken over “Overige waardevolle structuren en gebieden. In het plangebied bevinden zich verder de volgende deelgebieden/ structuren met cultuurhistorische waarde: **Fruittuinen. Groengebied, vroeger onderdeel terrein St. Joris.**” De te slopen villa maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van

het te behouden gebied van de Fruittuinen. Deze aanduiding noodzaakt ons inziens in elk geval een meer adequate omgang met de natuurwaarden.

## 2. Watertoets

Wij missen in de ontwerpvergunning bijvoorbeeld ook natuurgerichte compensatiemaatregelen voor de opvang van water, zoals de aanleg van poel(en), greppels, natuurvriendelijke oevers of groene daken. Delfland hanteert een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Het Bestemmingsplan Noordoost 2017 verzekert de toepassing van de Watertoets. De ontwerpvergunning zegt hier niets over. Het rapport van de projectontwikkelaar doet dat wel, maar hierin beschreven voorstellen (30 m2 graskeien en het middels infiltratiekratten in de zandige bodem gebruik maken van de in feite al aanwezige opvangcapaciteit) zijn niet indrukwekkend.

## 3. Ontbreken bepalingen/adviezen inzake 'Natuurinclusief bouwen'

Gevraagd wordt om een vergunning voor het kappen van een houtopstand. In de ontwerpvergunning wordt wel bepaald dat er één boom van voldoende omvang wordt teruggeplaatst. Dit is de enige voorwaarde die het College stelt inzake natuurinclusief bouwen<sup>1</sup>, terwijl we hier toch spreken van één van de belangrijke ecologische verbindingen van de stad vanaf het Hertenkamp, Tweemolentjesvaart, via het Jorispark, de Fruittuinen zelf, de Wallertuin, de Tutein Noltheniustuin, het Kalverbos, het Agnetapark en dan via de Foreestweg en Kerstanjewetering naar de Harnaschpolder en de Woudse Polder. Wij wijzen u op onze lijst voor 'Natuurinclusief bouwen' zie:

<https://www.knnv.nl/sites/www.knnv.nl/files/users/delfland/KNNV%20lijst%20Natuurlijk%20inclusief%20bouwen.pdf>

## 4. Visie en advies stadsecoloog opnemen in ontwerpvergunning

Wij stellen voor in dit geval en bij volgende relevante omgevingsvergunningen een visie en advies van de stadsecoloog in de ontwerpvergunning op te nemen op basis van een verder te ontwikkelen lijst 'Natuurinclusief bouwen'.

---

<sup>1</sup> Uit een door de projectontwikkelaar uitgevoerd onderzoek blijkt de te slopen villa jaarrond beschermde nestlocaties te bieden voor ten minste 8 huismussenpaartjes. De projectontwikkelaar heeft hiervoor mitigerende maatregelen voorgesteld en op basis hiervan een verklaring van geen bezwaar verkregen van de provincie Zuid-Holland.

Hoogachtend,



Voorzitter  
Geert van Poelgeest



Natuurbeschermingssecretaris  
Huub van 't Hart

cc Omwonenden Fruittuinen/Oostsingel 181