

16 oktober 2016

Kenmerk: HAR, 2016 10 10

Onderwerp: zienswijze omgevingsvergunning Chilipad 1

College van B&W en gemeenteraad
Postbus 78
2600 ME Delft

Geacht College,

De KNNV afdeling Delfland is niet blij met de plannen. De boerderij ligt verscholen in de Delftse wijk Tanthof aan het Chilipad. Een oude, echt Zuid-Hollandse boerderij, een groene oase van rust te midden van straten vol woonblokken. En juist hier moet een complex van maar liefst 45 zorgappartementen komen. De volgende bezwaarpunten zijn aan de orde:



Boerderij aan het Chilipad 1 (voorheen Abtswoude 32)

1. Klimaat, natuur- en recreatieve waarden en gekoppelde woningwaarde

Natuurwaarden en biodiversiteit

De boerderij met bijbehorende weilandjes en boomgaard is onderdeel van de groene structuur van Tanthof West. Het is een groene long die ervoor zorgt dat het hier 's zomers goed toeven is. De locatie maakt een onlosmakelijk deel uit van het Abtswoudse Park. Ook is hij van ecologisch belang. Vleermuizen (wettelijk beschermd) foerageren hier (zie tabel 1).

Tabel 1. Waarnemingen per datum

Soort / datum	16 mei	13 juni	16 aug	2 sep
Gewone dwergvleermuis	5	3	2	3
Ruige dwergvleermuis	-	-	(1)	(1)
Laatvlieger	-	(1)	-	-
Rosse vleermuis	-	3 overvl	-	-

() = in het bosje net buiten het onderzoeksgebied

Bron: inventarisatie vleermuizen
Chilipad 1, Vleermuiswerkgroep
Zuid-Holland, 2016

De boerderij en omgeving zit vol met gewone en bijzondere vogels zoals blijkt uit de gegevens van de stedelijke broedvogelinventarisatiepunten. Uit het dichtbij gelegen telpunt van het project MUS (Meetnet Urbane Soorten) waar al gedurende 10 jaar de (broed)vogels worden geïnventariseerd blijkt dat het gaat om de grote bonte specht, de boomkruiper, tjiftjaf, pimpelmees, koolmees, meerkoet, kauw, houtduif, wilde eend en halsbandparkiet. Ook de staartmees, ijsvogel en de groene specht komen er voor en in de richting Mexicohof ook een kolonie gierzwaluwen die ook foerageren rond de boerderij; heel bijzonder voor een relatieve nieuwbouwwijk als Tanthof West.

De waterput voor de boerderij bevat de wettelijk beschermde tongvarens. Het college stelt in de RO (p. 20) dat werkzaamheden nabij de tongvaren uitgevoerd moeten worden conform de door de minister goedgekeurde gedragscode (welke staat er niet bij vermeld), maar belangrijker is nog dat in de RO vermeld moet worden dat de waterput als biotoop voor de tongvarens gehandhaafd dient te worden.

Voor de nieuwbouw is de kap van vijf bomen aangevraagd. Voor holenbroeders zoals de grote bonte en de groene specht is de aanwezigheid van oude bomen waar makkelijk nestholen in kunnen worden uitgehakt en waarop kan worden gefoerageerd, van veel belang. Ook voor andere soorten, bijvoorbeeld de boomkruiper, spelen zulke bomen een grote rol om er hun voedsel te vinden. Daarnaast vragen veel vogelsoorten om rust in hun broedgebied. Met de komst van de bebouwing en de nieuwe inrichting van de boomgaard zullen er diverse soorten verdwijnen doordat er veel meer verstoring zal zijn in de boomgaard (picknickbank en wandelpad) en ook doordat er waarschijnlijk oude bomen gekapt gaan worden in de boomgaard.

De conclusie moet zijn dat natuurwaarden en biodiversiteit achteruit zullen gaan.

Recreatie en belevingswaarde

Ook recreatief en qua belevingswaarde is de boerderijterp met zijn karakteristieke erfbeplanting van grote waarde. In de Ruimtelijke Onderbouwing van het college (hierna aangeduid als RO) staat dat de locatie verborgen ligt achter woonbuurten en daardoor moeilijk te vinden is. Hierin ligt juist de charme van het gebied. Direct achter de huizen kom je in een andere wereld. Groen in plaats van stenen, rust in de plaats van verkeer en drukte.

Omwonenden weten het volop te vinden om er te wandelen, te fietsen, de hond uit te laten en kinderen kunnen er ongestoord spelen. De vele bomen, vleermuizen, vogels, planten en insecten verhogen de belevingswaarde van het gebied. Op de wandel en fietspaden om het huidige plangebied heen loop je nu echt door het groen, met tussen de bomen door rustieke doorkijkjes naar het perceel met daarop weilandjes met schapen en een bescheiden boerderij. Straks wordt het hele perceel aan alle kanten tot bijna aan de rand bebouwd. De recreatieve en belevingswaarden van het gebied zullen hierdoor flink achteruit gaan.

Huidige verhouding groen en bebouwing (zwart)



Nieuwe verhouding groen en bebouwing/verharding (roze)



Opwarming en waterberging

De Tanthof wordt doorsneden door groenblauwe aders. Het gebied langs het Rio De Janeiro – Santiagopad is een belangrijk onderdeel van deze ecologische en klimatologische structuur, die ook weer aansluit op het Abtswoudse Park. De geplande versturende bebouwing, die bijna tot aan de randen van het perceel gaat, steekt als een plug in deze groenblauwe ader. Het gebied is nu een groene long met koelte in hete zomers en beschutting tegen koude en/of zware wind. Er is los van de procedure rond de omgevingsvergunning een kapvergunning voor vijf bomen aangevraagd en inmiddels door de gemeente verleend. De locatie wordt bijna helemaal bebouwd en geplaveid onder andere voor de bijkomende benodigde parkeerplaatsen. De bebouwing overschrijdt de in het bestemmingsplan aangegeven begrenzing. Nieuwe plannen zouden juist binnen fundering van de huidige boerderij moeten blijven en de rest onbebouwd en onverhard laten. Dit houdt in extra opwarming en veel minder waterberging ondanks de onder het parkeerterrein geplande waterberging.

Duurzaamheid

Het geplande gebouw is niet duurzaam en daarmee niet toekomstbestendig. Het mist voldoende klimaat- en biodiversiteitsmaatregelen zoals bijvoorbeeld zonnecellen, een groendak, voorzieningen voor vogels/vleermuizen.

De conclusie van het college (RO p. 16) dat het bouwplan aansluit bij de Nota Groen qua versterken van de biodiversiteit, belevingswaarde van het groen en evenwichtige verhouding tussen groen, bebouwing en verharding delen wij beslist niet.

Bewoners vrezen bovendien dat de aantasting van het woongenot een negatieve invloed zal hebben op de woningwaarde.

2. Verkeer, parkeren en verbreding toegangspad

De boerderij en boomgaard ligt geheel ingesloten in bebouwing en wordt omgeven door sloten, veel gebruikte fiets- en wandelpaden en twee speeltuinen in dit besloten wijkgedeelte. De toegangsweg naar het complex moet komen over het Chilipad, nu fietspad en oprit naar de boerderij. Dit toegangspad moet worden verbreed tot een meer dan vijf meter brede toegangsweg. De verkeersdruk gaat flink omhoog, van enkele auto's per dag nu naar minstens 100 á 150 auto's per dag en die zullen met name overdag rijden op die tijden dat kinderen en schoolkinderen van het fietspad en de speelplekken gebruikmaken.

De aansluiting van het Chilipad op de Latijns Amerikalaan is erg onoverzichtelijk. De toename van het verkeer zal hier tot onveilige situaties leiden. Ook de ingang van het Chilipad vanaf de Latijns Amerikalaan naar het achter gelegen groengebied is nauw en onoverzichtelijk. Maar het is wel de toegang tot twee kinderspeelplaatsen achter de huizen. Kinderen kunnen hier nu in principe onbegeleid naar toe. Als hier veel meer auto's gaan rijden straks zal dat niet meer kunnen.

Achter de huizen kruist het Chilipad het doorgaande fietspad Rio de Janeiro – Santiagopad. Deze fietspaden maken deel uit van het wijknetwerk van veilige fietspaden waar veel kinderen en ander fietsers gebruik van maken om veilig van en naar school en werk te gaan. Door het Chilipad te gebruiken als ontsluitingsweg voor 45 appartementen wordt dit veilige lint echter doorgesneden. De dubbele kruising die ontstaat, een soort z-kruising, is veel minder overzichtelijk dan een gewone kruising en dat maakt dit extra gevaarlijk. Het fiets- en autoverkeer moeten als het ware invoegen en gelijk weer uitvoegen. Voor veel mensen is dit veel te moeilijk, laat staan voor kinderen. Ze zullen gewoon doorfietsen. Het kruispunt van de fietspaden in het verlengde van de Amazoneweg en het fietspad richting het tunneltje onder de Kruithuisweg is ook een voorbeeld van zo'n verschoven kruising, waar regelmatig gevaarlijke situaties ontstaan.

Ook bestaat de vrees dat straks vanwege de te verwachten parkeeroverlast van personeelsleden, bewoners van de aanleunwoningen en bezoekende familieleden en andere bezoekers zelfs een parkeerkaartsysteem moet worden ingevoerd.

Op het terrein zijn 30 parkeerplaatsen gepland voor 45 zorgappartementen, exact het minimum dat volgend de nota Parkeernormen vereist is. Echter, dit is een onderschatting van het echt benodigde aantal. Een veel realistischer schatting is 30 plaatsen voor de aanleunwoningen (1 per woning plus 5 voor bezoek) plus 12 voor de intramurale zorg (5 voor personeel, 5 bezoek, 1 arts, 1 leverancier). Zo kom je op 42 benodigde plaatsen, oftewel een tekort van 12 parkeerplekken, en dan zit de overlap voor de wisseling van de wacht, er nog niet eens bij in. En dan zal er ook nog regelmatig een ambulance of lijkwagen bijkomen. Het is niet voor niets dat de bovengrens volgens de nota Parkeernormen een stuk hoger ligt, namelijk 56 parkeerplaatsen.

De ondergrens van 30 parkeerplaatsen op eigen terrein is alleen realistisch in een omgeving waar verder volop parkeergelegenheid aanwezig is. Dit deel van Tanthof zit al tegen zijn maximum aan. De komst van het gebouw van Rijkswaterstaat aan de Derde Wereldreef, met onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, heeft al tot een flinke verhoging van de parkeerdruk geleid. Vervolgens zijn er nog het tandartscentrum, het buurthuis en de Christelijk Gereformeerde Kerk naast de kinderopvang aan de Sandinoweg bijgekomen. Er is geen ruimte voor nog eens 12 of zeer waarschijnlijk meer extra auto's.

3. Bejaardenbeleid

De locatie is zeer slecht bereikbaar voor politie en brandweer in geval van calamiteiten. Hoe rijmt u dit met de aanwezigheid van 45 appartementen voor (deels dementerende) bejaarden. Ook wordt de vraag gesteld waarom u nu hier in Tanthof West wilt bouwen, terwijl in de Voorhof juist 2 bejaardentehuizen worden ontmanteld en het vigerende beleid er toch op is gericht om bejaarden niet in de buitenwijken te plaatsen maar dicht bij de centrale maatschappelijke en winkelvoorzieningen, zoals blijkt uit de bouw bij de Hoven.

4. Cultuurhistorische en archeologische waarde

De boerderij staat op een historische locatie van het oude Sint Maartensregt en het Abtsregt en vormt een onderdeel van het boerderijlint van de Lage Abtswoudse Polder en de groene vinger als verbinding tussen Midden-Delfland en Delft. Om hier een appartementencomplex neer te zetten, in de stijl van een Limburgse kasteelboerderij, is misplaatst. Veeleer zou gekozen moeten worden voor restauratie van de bestaande bebouwing. Het gebied is archeologisch van grote waarde en de terp heeft een hoge verwachting voor artefacten uit de Late IJzertijd, Romeinse Tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. De zogenaamde woudlaag waarin deze artefacten zich bevinden is nog geheel in tact, waardoor deze goed zijn geconserveerd. De aan te brengen funderingen voor de nieuwbouw prikken door de woudlaag heen waardoor deze wordt aangetast. Het college kiest voor een inventariserend proefsleuvenonderzoek, maar het grote nadeel daarvan is nu juist dat ook hiermee de beschermingslaag wordt aangetast en vooral de organische artefacten zullen verdwijnen. Daarmee is nu al duidelijk dat een volledige opgraving, waaraan forse kosten verbonden zijn, noodzakelijk is, zoals eerder ook al bleek bij de locatie Abtswoude 40 die o.a. om deze redenen gevrijwaard is gebleven van bebouwing. De RO vermeldt de kosten van een volledige opgraving niet, maar zou dat ook richting projectontwikkelaar wel moeten vermelden, al was het maar om ook hem goed en volledig te informeren over het geheel van de kosten voor archeologie. Kent de ontwikkelaar de kosten voor een volledige opgraving, hoe hoog zijn deze kosten en heeft hij er bij voorbaat al mee ingestemd die te dragen?

5. Strijdigheid met bestemmingsplan

Het huidige bestemming is maatschappelijk-veehouderij. Er is nu een manage op gevestigd. Het voorgenomen bouwplan is binnen de huidige bestemming niet mogelijk. De bestaande weg zou moeten worden verbreed, waardoor een gedeelte in de bestemming 'Groen' valt. Een weg in deze bestemming is niet toegestaan.

De nieuwbouw overschrijdt de toegestane bebouwingsgrenzen en is in het bestemmingsplan eveneens niet toegestaan. De conclusie is dat het bouwplan op een aantal punten strijdig is met het bestemmingsplan.

Gezegd dient te worden dat in het vooroverleg tussen gemeente en projectontwikkelaar is afgesproken dat de boomgaard voor de boerderij behouden blijft evenals de rand van knotwilgen rond het gehele erf ('zoveel mogelijk' volgens de RO p. 16 een formulering die ons doet vrezen dat na de bouw toch alsnog veel knotwilgen zullen worden verwijderd omdat de bebouwing er heel dicht bovenop staat). Wij staan open voor overleg over bouwplannen uitgaande van respect voor de bestaande waarden van de boerderijterp en de belangen van de omwonenden en het vigerende bestemmingsplan.

Wij verzoeken dan ook het college aan de huidige bouwplannen geen vergunning te verlenen en aan de gemeenteraad om geen verklaring van geen bedenkingen te verstrekken.

Hoogachtend,



G. van Poelgeest
voorzitter



H. G. Th. van 't Hart
secretaris Natuurbescherming