



# Initiatiefgroep Natuurbeheer in Delft

contactadressen: Leen van Doorn, Bizetstraat 23, 2625 AV Delft, tel. (015)2561141, Gert, Bertus Laros, Oostblok 160, 2612 PG Delft, tel. (015)2140836 en Jacques Schievink, Maerten Trompstraat 17, 2628 RB Delft, tel. (015)2617035 (werk: (015)2782124; fax (015)2787585; e-mail ind@datadelft.com ✿ website: ind.datadelft.com

Delft, 20 februari 2011

**Betreft:** Voorkeursalternatief MER Delft  
Zuidoost

Aan de leden van de gemeenteraad van  
Delft  
Postbus 78  
2600 ME Delft



Geachte leden van de raad,

In deze brief laten wij zien dat er op het voorkeursalternatief van het MER Delft zuidoost nogal wat aan te merken is. Het opgedrongen voorkeursalternatief toont dat de gemeente wel heel weinig geïnteresseerd is in de effecten van het bouwplan en zelfs met geen woord rept van de mogelijkheid dat het voorgenomen vastgoedprogramma zou kunnen en moeten worden aangepast aan de noodzakelijke kwaliteiten van leefomgeving en veiligheid.

Want daar is tenslotte een milieueffectrapportage voor: om te zien of een nieuwe functies in een gebied verantwoord kunnen worden ondergebracht. Of wetenschap het kan winnen van machtspolitiek.

## **Ruimtelijke randvoorwaarden**

### ***Water***

In de projectmer staat o.a.: "Sinds de vaststelling van de Waterstructuurvisie (2006) is duidelijk geworden dat een deel van de voorgestelde maatregelen niet inpasbaar is in de ontwikkelingen." De waterstructuurvisie kwam tot een bergingstekort in het projectgebied van ca 35000 m<sup>3</sup>, waar na uitvoering van de maatregelen in de waterstructuurvisie nog ca 28000 m<sup>3</sup> van over zal blijven. Dat komt neer op ruim 8 ha, weinig minder dan de bergingscapaciteit die er nu is!

In het voorkeursalternatief van de gemeente wordt dit grote bergingstekort doodleuk niet opgelost en wordt het doorgeschoven naar de mogelijke bijdragen in de toekomstige bouwprojecten of wordt een bijdrage verwacht uit de ideeën uit het klimaatadaptatierapport (waar we overigens zelf een aandeel in hadden). M.n. wat betreft voorkoming van verharding en het scheppen van ruimte voor de overgangen van water en land suggereert het rapport aanvullende mogelijkheden - maar meer berging dan een paar hectaren zal dat niet opleveren.

Wie realist is voelt al aankomen dat de berging als het er op aankomt gezocht zal worden buiten het plangebied en dat het tekort zal worden afgewenteld op het buitengebied. Het bezwaar daarvan is dat het regelrecht in strijd is met de gemeentelijke duurzaamheidspretenties, niet spoort met de waterstructuurvisie en bepaald geen voorbeeld is van de "innovatieve" oplossingen waar de gemeente zo verzot op is.

Maar behalve dat, het zou voor de kennisstad Delft vooral ook beschamend zijn dat voor Delft-zuidoost teruggerepen zou worden op zulke achterhaalde concepten. De afwenteling van het bergingstekort op het buitengebied zal niet te verkopen zijn. Het Delftse technologisch-innovatief complex, voor de buitenwereld kennelijk niet in staat om moderne oplossingen voor stedelijke problemen in eigen huis te realiseren, zou ermee in zijn hemd worden gezet. Fraai staaltje City marketing?

De gemeente zou een voorbeeld kunnen nemen aan Deltares, waar aan plannen wordt gewerkt voor vernieuwing van het bedrijfsterrin, inclusief veel meer ruimte voor natuur en water. Het terrein moet

na de transformatie uitstralen hoe succesvol de advisering door de waterdeskundigen wel niet kan uitpakken.

### *Openbare ruimte, groen en natuur*

De zuinigheid met de ruimte doet zich in het voorkeursalternatief ook voor bij de openbare ruimte. Heel merkwaardig is dat de conclusie dat de openbare ruimte toeneemt, niet wordt betrokken op het aantal inwoners of op het aantal huishoudens in het gebied. Die verhouding is van belang, anders is het cijfer voor de oppervlakte van de openbare ruimte uiteraard betekenisloos. Omdat de openbare ruimte met ca 10% toeneemt en het aantal huishoudens toeneemt met ca 50%, daalt de omvang van de openbare ruimte per huishouden aanzienlijk. Als de omvang van het oppervlaktewater alsnog met 8 hectare wordt uitgebreid, wordt dit cijfer iets minder ongunstig.

De toezegging dat "Bij de uitwerking van de projecten in concrete bouwplannen (is) aandacht voor de openbare ruimte zeer belangrijk" zou o.i. dan ook een concrete en kwantitatieve opgave voor investeerders en ontwerpers moeten bevatten.

In de discussies over het TUNoord-gebied voorafgaande aan de procedure bij de Raad van State is de oppervlakte van het stedelijk groen per huishouden aan de orde geweest (notitie Analyse hoeveelheid groen per woning, 17-11-2007). Duidelijk werd dat de omvang van het gemeentelijke groen per huishouden kleiner is dan in bijna alle G30-steden en dat recente en lopende projecten zoals Harnaschpolder en Spoorzone die omvang per huishouden nog verder verkleinen. Het streefcijfer uit de nota Ruimte raakte dus steeds verder uit beeld.

Delft gaat, als we er geen stokje voor steken, op deze weg van *schrapelijke* ruimtelijke planning vrolijk voort in Delft-zuidoost.

### *Ecologie*

De conclusie van het projectmer is: "de druk op het gebied neemt toe en het is de vraag of het ecologisch netwerk zijn kwaliteit en functie weet te behouden." De eisen die het Ecologieplan stelt, worden in het voorkeursalternatief dus als een restpost beschouwd. Het Ecologieplan vereist nu eenmaal behoud en waar mogelijk versterking van de ecologische structuur. En oppervlak is nu eenmaal in de ecologie van eminent belang.

Hoe simpel kan besturen zijn? Ook hier geldt dat Delft zich in een vernieuwde wijk, met tal van kansen voor meer openbare ruimte, ruimte voor natuurlijke processen en het zichtbaar maken van nieuwe inzichten, vervalt in benepen stedenbouw. Inderdaad, het zou de Delft absoluut op de kaart zetten, maar dan in wel zeer ongunstige zin.

### *Verkeer*

Wat de verkeersaspecten betreft brengen we onze analyse (o.a. in ons commentaar op de startnotitie) in herinnering dat het plangebied niet ontsloten, maar juist opgesloten is door A-13, Kruithuisweg en Rijn-Schiekanaal. De oostelijke kant van TUNoord dreigt daardoor een afvoerputje te blijven. Wij zien in het voorkeursalternatief geen wezenlijke maatregelen om de bestaande slechte toestand qua geluid en luchtkwaliteit te verbeteren, alleen maar een bagatellisering van tekortkomingen.

### **De werkelijke agenda van de gemeente**

Dat aan de eisen van water, ecologie en ruimte bij het gegeven vastgoedprogramma niet wordt voldaan, roept de vraag op waarom het zo onwrikbaar wordt gepresenteerd. Politiek van 'voldongen feiten' roept altijd de vraag op of die vasthoudendheid misschien met een andere agenda te maken heeft. Bijvoorbeeld met het verlangen naar prestige en verbondenheid met belangengroepen. Rationele uitgangspunten van planning worden dan opgeofferd aan machtspolitiek.

Ook het bagatelliseren van de gevolgen van de kredietcrisis voor de vermogens van huishoudens, bedrijven en instellingen - van de investeringsmogelijkheden voor het plangebied dus - is een veeg teken, vooral als men kan waarnemen dat in veel andere gemeenten wél drastisch wordt ingegrepen in plannen waarvan men is gaan inzien dat ze getuigden van een overmaat aan “planoptimisme” (een term die o.a. door het Amsterdams gemeentebestuur is gebruikt), incompetentie of groothedswaan. In Delft doet men niet aan zulk realisme - tot dusver. Men wil, zoals we raadsleden wel eens hebben horen zeggen “*alles halen uit “onze” vierkante meters.*”

In de vier volgende paragrafen houden we deze fixatie op onaantastbare kwantitatieve doelstellingen eens tegen het licht en laten we zien dat er maar beter afstand van genomen kan worden.

### **1. De groei van het aantal TU-studenten**

De voorspellingen van gemeente en TU over de studentenaantallen - en dus vraag naar studentenwoningen - zijn wel van een bijster eenvoudige soort. De trend van slechts enkele recente jaren wordt domweg doorgetrokken, en inderdaad, dan kom je in 2020 of 2023 wel op 23.000 studenten. Maar het wetenschappelijk onderwijs kampt al 15 jaar met teruglopende middelen voor onderwijs en onderzoek, het studentenbudget is in die periode ook voortdurend minder dan welvaartsvast. Beide waren dus eerder een zwakke dan een sterke kant van de Delftse economie.

De sterke groei van het aantal studenten, het achterblijven van kennisontwikkeling en de grote financiële tekorten bij de TU en andere universiteiten hebben o.a. aanleiding gegeven tot de commissie Veerman. Deze commissie had als belangrijkste advies selectie aan de poort, een maatregel om het WO en HBO tegen zichzelf en zijn sturing op kwantiteit te beschermen. Dat wordt nu regeringsbeleid. Het advies sluit aan bij eerdere hartekreten van resp. de voorzitter van de VSNU en ook de rector van de TU Delft dat om de kwaliteit weer op peil te brengen de universiteiten ... kleiner moeten worden. Prof. Paul Schnabel van het Cultureel Planbureau (in de NRC van 09-02-2011) voegt eraan toe: “Vroeger was onderwijsexpansie het centrale ideaal. Zonder dat er diep werd nagedacht over het probleem dat de kwaliteit er onder lijdt als iedereen naar het hoger onderwijs gaat.”

Wij begrijpen dat het gemeentebestuur met zo’n boodschap niet blij is, want sturen op veel en meer is de favoriete bezigheid. Wat was er eenvoudiger geweest om eindelijk - al is het op het tandvlees - weer eens een toeneming van het aantal Delftse inwoners te mogen beleven? Maar denk ook eens aan de risico’s die de studentenhuysvester loopt, zouden wij willen aanbevelen.

Nu er met ingang van het studiejaar 2011-2012 al twee ingrijpende instroombeperkingen bij de TUD van kracht worden, is duidelijk dat het programma voor de bouw van studentenhuizen *voor de middellange termijn* moet worden bijgesteld. Er is een trendbreuk gaande waarvan de omvang en de gevolgen eerst eens rustig, als het stof van turbulente ontwikkelingen is neergedaald, moeten worden geobserveerd.

Wat het TIC betreft beperken we ons tot de vaststellingen dat er voor nieuwe kantoren voor een lange periode in het geheel geen markt meer zal zijn en dat het Rotterdamse deel van Science Port Holland tot na 2030 is weggeschoven. De ontwikkeling van Technopolis, het Delftse deel van Science Port Holland zal er de gevolgen van ondervinden.

### **2. De zwakte van de randstedelijke zuidvleugel**

#### ***a. de schadep door de preoccupatie met vastgoed***

Meer dan in enige andere regio in Nederland zijn er in de zuidvleugel van de randstad sinds ca 1995 aan de lopende band in en vooral buiten de steden nieuwbouwwijken gebouwd. Het volume was in Haaglanden zelfs groter dan de VINEX-opgave. Na 2005 werd het bouwtempo bovendien nog opgevoerd. Deze strategie was mede ingegeven door de niet al te slimme overweging dat door zulke

grote impulsen van het bouwen de economie van de zuidvleugel niet al te zeer achterop zou raken ten opzichte van de noordvleugel. Als immers de productiviteit achterblijft, blijft altijd nog bouw en bevolkingsgroei over om economische groei voor te wenden.

Het failliet van deze strategie blijkt ook nog eens uit een recente rapportage van de provincie Zuid-Holland over de arbeidsmarkt ([http://ind.datadelft.com/2011/ArbeidsmarktZH\\_02\\_2011.pdf](http://ind.datadelft.com/2011/ArbeidsmarktZH_02_2011.pdf)). In 2010 was Zuid-Holland de enige Nederlandse provincie met een stijgende werkloosheid. Daarbij vond de toename van de werkloosheid vooral plaats onder midden- en hoogopgeleiden. Dat ook het aantal vacatures toenam laat zien dat het vooral om frictiewerkloosheid gaat, maar de conclusie dat men met een preoccupatie voor vastgoedontwikkeling geen gezonde basis legt voor de regionale economie, is onontkoombaar. Men legt er de basis mee voor een zeepbeleconomie, waarbij de investeringsfondsen van huishoudens en bedrijven vastzitten in langlopende, niet zelden wrakke schulden.

Er is weinig uitzicht op snel herstel van deze vastgoedcrisis. Onheilspellende waarschuwingen van IMF (16-12-2010) en OESO (29-01-2011) over de Nederlandse woningmarkt geven tegelijk aan dat de Nederlandse economie onder aanvuring van roekeloze bankiers, lichtzinnige ontwikkelaars en meeprofiterende gemeenten gevaarlijk onstabiel is geworden, alleen de export zorgt voor enige lucht. Ook het Delftse gemeentebestuur kan zich dit aantrekken; het is niet altijd duidelijk of men daar ruimtelijke ordening bedrijft of het beleid ondergeschikt maakt aan de handel in bouwkwavels, zoals bleek uit advertorials met de kop "Durf door te stromen!" Delftse burgers zijn van zulke weinig belangeloze bemoeizucht niet gediend en vragen zich af waarom de gemeente Delft zo graag wil dat zijn burgers naar een buitenwijk verhuizen.

#### ***b. de degradatie van natuur en landschap, vestigingsvoorwaarden***

Is een situatie met een ongezond grote omvang van langlopende vastgoedschulden al een hopeloos uitgangspunt voor een vitale economische ontwikkeling, het met die schulden betaalde te dure vastgoed heeft grote delen van de randstedelijke zuidvleugel ook nog eens verrommeld. Vooral de oostelijke omgeving van Delft heeft eronder geleden. Aan de westkant bevindt zich het industriële landschap van het Westlandse glasdistrict, en zo kan men inderdaad besluiten om de groene snippers aan de oostkant (Biesland) en aan de zuidkant (Midden-Delfland) het "groene goud" te noemen waar zelfs Haaglanden en Delft van af willen blijven. Dat is volkomen terecht, maar ook *too little, too late*. Want qua landschappelijke omgeving scoort Delft, toch al ingeklemd tussen de Rotterdamse en Haagse agglomeratie, ten opzichte van alle vergelijkbare steden slecht en heeft het gemeentebestuur, door de wilde verstedelijking van de zuidvleugel in Haaglands verband niet ter discussie te stellen, een belangrijke vestigingsfactor voor Delft uit handen laten slaan. Perspectieven op werkelijke economische vitaliteit kunnen daardoor ook niet worden verwacht door het aantrekken van nieuwe bedrijven, want die hebben het niet zo op verrommelde gebieden.

Joost Schrijnen, nota bene hoofd van de afdeling RO van de provincie en mede-aanstichter van deze verrommeling, wijdde er in 2005 (oratie) niet mis te verstane kwalificaties aan (Land en stad, de creatie van een opgave, p. 30): "Er zijn overigens grote verschillen in landschappelijke waarde in Nederland. Daar zijn bijvoorbeeld het romantische rivierenlandschap dat de stedeling adopteert als een parklandschap, de noordvleugel met zijn zeer verschillende landschappen (groot water; het Gooi, brede duinenkust, mooiste deel Groene Hart), de Nederlandse perifere ruimten in het Noorden en Zeeland die borg staan voor de grote openheid van de polders en de delta, en de ruimtelijk armoedige Zuidvleugel (smalle duinstrook; polders met glas, huizen en bedrijven; nauwelijks natuur; armste deel Groene Hart) en stedelijke delen van Brabant, waarvan de landschapswaarde zeer wisselen van kwaliteit is. (...) En p. 46) De Zuidvleugel van de Randstad heeft een totaal andere constellatie. Er zijn twee grote centrale steden, terwijl delen van de kust en het onderliggende landschap van geringe

landschappelijke kwaliteit zijn. Het concurrerende ruimtebeslag tussen glas, de haven en de stad is hier veel harder.”

### 3. De “ambities” van het Delfts college: de risico’s

Na het voorgaande hoeven we niet meer uitgebreid stil te staan bij de Delftse obsessie voor vastgoed en te wijzen op de zwakke kanten ervan. Misschien is de Delftse doordrijverij wel het gevolg van het feit dat men er 15 jaar lang niet zo van heeft kunnen profiteren als gemeenten met Vinex-locaties. Men heeft maar met mate geprofiteerd van de verhoogde opbrengsten (het aandeel van de grondkosten in de stichtingskosten van een huis steeg in die periode tot ongeveer het dubbele (35%)) terwijl de investeringen die wel gedaan zijn dreigen vast te lopen in de zware klei van de kredietcrisis. Erg sneu – en dus kiest men voor een vlucht naar voren.

Dat is nogal riskant. Wie kennis neemt van recente rapportages over de gemeentefinanciën zal moeten toegeven dat een nieuwe ronde van vastgoedacrobatiek niet aan te raden is.

- Uit de *Rapportage Meerjarenprogramma Grondontwikkeling 2010-2013, mei 2010* (pas in december in de raad gebracht) wordt een voorziening voor negatieve saldi grondexploitaties per 1.1.2010 opgevoerd van € 43.432.000,-, waarbij vertraging bij gronduitgifte nog eens ca 5 miljoen € per jaar gaat kosten. Verlaging van kavelprijzen wordt in deze rapportage niet beschouwd, maar leidt onvermijdelijk tot nog grotere tekorten. Ook de instorting van de kantorenmarkt zal w.b. de spoorzone nog voor tientallen miljoenen aan tegenvallers opleveren.
- Het rapport *Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven* (VNG en min. van Infrastructuur en Milieu), van november 2010 (in te zien op [http://ind.datadelft.com/2011/crisis\\_gemeentelijke\\_grondbedrijven.pdf](http://ind.datadelft.com/2011/crisis_gemeentelijke_grondbedrijven.pdf)) laat zien dat de Delftse situatie niet uitzonderlijk is. We citeren:  
 “Het onderzoek laat verder zien dat het risicoprofiel van het gemeentelijk grondbedrijf de laatste jaren aanzienlijk is toegenomen. Uit analyse van de CBS-cijfers blijkt dat gemeenten in toenemende mate in bouwgrond investeren. Voor alle gemeenten gezamenlijk is het geïnvesteerde vermogen in grondposities gestegen tot 12 miljard. Tegenover deze investering moeten in de toekomst inkomsten uit grondexploitatie komen te staan, hetgeen door de crisis onzeker is geworden.

#### Directe gevolgen

Als gevolg van de tegenvallende inkomsten moeten gemeenten hun ruimtelijke ambities bijstellen. Ondanks dat de financiële effecten bij de meeste gemeenten vooralsnog beheersbaar lijken, hebben de tegenvallers gevolgen voor investeringen zoals die in de infrastructuur. Ook kunnen de tegenvallers gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van lopende en nieuwe plannen, de duurzaamheids-ambities, stedelijke dichtheden en de kwaliteit van de te bouwen woningen. Ten slotte kunnen de tegenvallers leiden tot het stilvallen van de binnenstedelijke herstructurering met gevolgen voor veiligheid, leefbaarheid en integratie.”

Ruimtelijke ambities bijstellen is dus het advies.

### 4. De Delftse ambities: besturen als wedstrijd

De derde stad van Zuid-Holland willen worden, Zoetermeer, Dordrecht, Leiden inhalen. Is dat het niveau van de Delftse collegepartijen? Het moeten flink besproeide collegeonderhandelingen zijn geweest. Maar wat een aandoenlijk provincialisme!

Zou dit echt de grondslag zijn voor het grimmige vasthouden aan de 4800 woningen in Delft-zuidoost? Helaas, na 15 jaar vastgoedbonanza: daß war einmal!

### **Conclusie**

De gemeenteraad doet er goed aan om het voorgestelde voorkeursalternatief te verwerpen of een beslissing erover uit te stellen. Tussen het vastgoedprogramma en de ruimte en kwaliteit van de omgeving is geen balans tot stand gebracht.

Bovendien bouwt het vastgoedprogramma voort op de zwakheden van de zuidvleugeleconomie, bagatelliseert het de invloed van de kredietcrisis voor de gebiedsvisie en voor de gemeentelijke positie of ontkent die zelfs.

Met vriendelijke groeten,  
Mede namens de stichting Commissie Natuur en Milieu Delft,

Jacques Schievink  
Initiatiefgroep Natuurbeheer in Delft

De brief is ook in te zien op [http://ind.datadelft.com/2011/Delft\\_zuidoost.pdf](http://ind.datadelft.com/2011/Delft_zuidoost.pdf). Een versie van 3-11-2010 staat op [http://ind.datadelft.com/2011/Delft-zo\\_comm.pdf](http://ind.datadelft.com/2011/Delft-zo_comm.pdf)