

# Samenvatting participatie bijeenkomst 2024 Jan de Oudeweg Delft





# Eerste bijeenkomst 2024

2 september 2024

Op maandagavond 2 september vond de eerste participatiebijeenkomst van 2024 plaats in wijkgebouw de Wipmolen over de ontwikkeling van woningen op de Evideslocatie aan de Jan de Oudeweg.



Er zijn deze avond zowel geïnteresseerde buurtbewoners en aantal belangstellenden voor een nieuwe woning van verschillende leeftijdsgroepen. Voor diegenen die nieuw zijn wordt het traject tot nu toe samengevat. Samen met buurtbewoners en geïnteresseerden maakt Steenvlinder een plan voor woningbouw op de locatie Jan de Oudeweg.

In 2023 heeft Steenvlinder veel geparticipeerd met belanghebbenden en belangstellenden in de vorm van zes participatieavonden. Tijdens die bijeenkomsten zijn er zorgen en wensen opgehaald die uitgangspunten vormen voor het ontwerp. De aanwezigen mochten daarna onder begeleiding van stedenbouwkundig bureau Wissing met blokejs modellen maken voor de woningbouw. Deze voorstellen zijn uitgewerkt en beoordeeld door de ecooloog, stedenbouwkundige, Steenvlinder en de geluidsadviseur. Aan het einde van de bijeenkomsten in 2023 zijn twee modellen gekozen om verder uit te werken.

In de tussentijd heeft Steenvlinder een aantal overleggen gehad met de gemeente en de gemeente heeft de modellen beoordeeld. In dit verslag blikken we terug op het participatietraject in 2023, bespreken we de reactie van de gemeente en laten we het stedenbouwkundig ontwerp zien en een massamodel die in de eerste bijeenkomst in 2024 is besproken.

Eind september zal er een tweede participatiebijeenkomst plaatsvinden waar we het architectonisch ontwerp van het gebouw verder bespreken en zorgen en wensen ophalen met de aanwezigen.

# Participatietraject 2023

Het is al weer een tijd geleden dat we met de belanghebbenden en belangstellenden aan tafel zitten om mee te denken over de ontwikkeling, dus we blikken graag terug op het participatietraject in 2023.

## 1. Zorgen en wensen

In 2023 hebben we het participatietraject gestart met de buurt, wijk- en natuurvereniging en geïnteresseerden. We hebben samen met hen belangen en wensen geïnventariseerd. Op 18 februari 2023 hebben we de aanwezigen kennis laten maken met de locatie en informatie en onderzoeken gedeeld. Daarnaast is er een inventarisatie gedaan van type woningen, doelgroepen, aanpak groene omgeving en wensen, ideeën en zorgen.







Appartementengebouw met begroeide gevels, aandacht voor overgang van wonen naar park



Ecologische hoofdstructuur Delft



Bestemmingsplankaart TU Noord



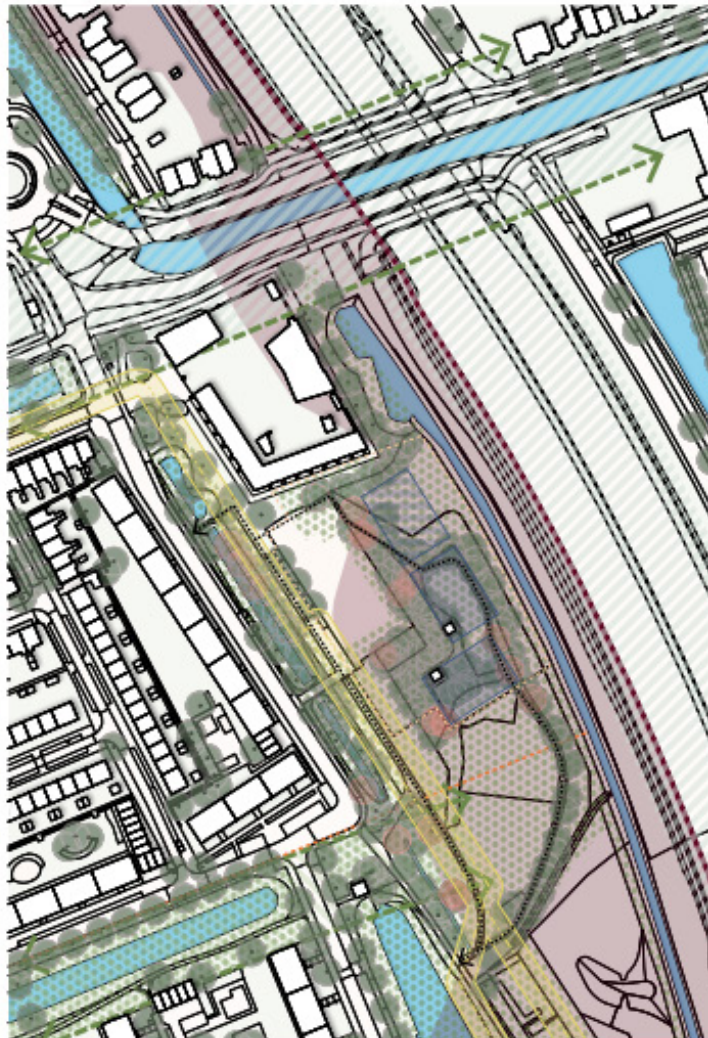
Goed voorbeeld van mantelzoomvegetatie



Robuuste volumes als onderdeel van het park



Getrappt gebouw met groene inrichting



Uitgangspuntenkaart



Appartementengebouw in het park



Appartementengebouw ingepast tussen bomen



**Een gezonde leefomgeving voor mens en dier.**  
**Hoe wilt u wonen?**



Appartementengebouw in het park



Prefab modulaire houtbouw

**Verblijfplaatsen, Verbinding, Voedsel en Veiligheid.**  
**Wat heeft het park nodig?**



Vergroten biodiversiteit door goed maaibeheer



Gebruik als buurtpark overdag



Nestgelegenheid bevorderen



Vleermuisvriendelijk verlichting 's nachts



# Participatietraject 2023

## 2. Zoektocht bouwvolume

Nadat dit in beeld is gebracht zijn we in nieuwe participatierondes op zoek gegaan naar een plan met draagvlak. Allereerst brachten we samen met de stedenbouwkundige en de ecooloog een bezoek aan de locatie. Zij vertelde over de huidige natuur en biodiversiteit. De woningbouw moet passen in het groen en daarnaast moet de huidige groene omgevings ook verbeterd worden.

Daarna hebben we in een aantal rondes samen met de aanwezigen voorstellen gemaakt voor het bouwvolume door middel van blokjes. Bewoners mochten zelf hun voorkeursmodel bouwen, rekend houdend met: geluid, behoud natuur en woningaantal.

Hieruit zijn een aantal modellen uit gekozen en getoetst op ecologie, stedenbouw, woonkwaliteit en geluid (zie volgende pagina). Hiervan zijn twee modellen gekozen en verder uitgewerkt.

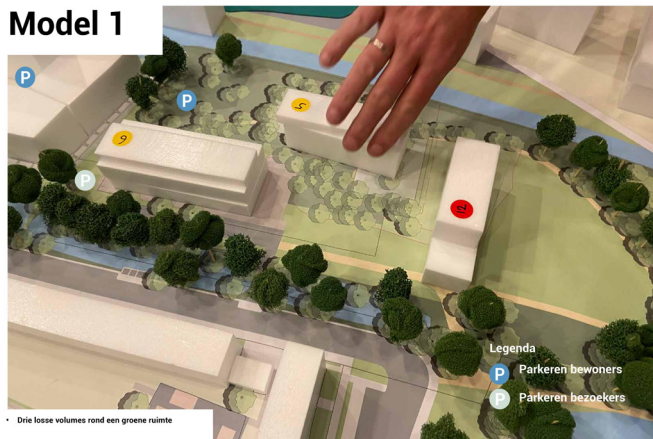




# Modellen studie

Dit zijn de modellen die de aanwezigen tijdens de participatieavond zelf hebben bedacht.

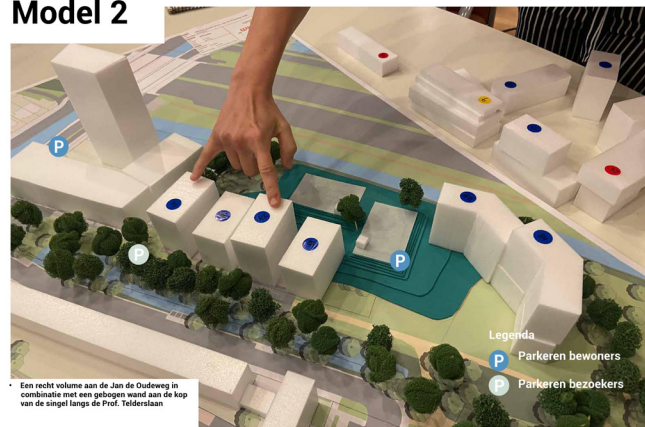
## Model 1



UNISQ - Studie natuurinclusief wonen Jan de Oudeweg, Delft

20 september 2023

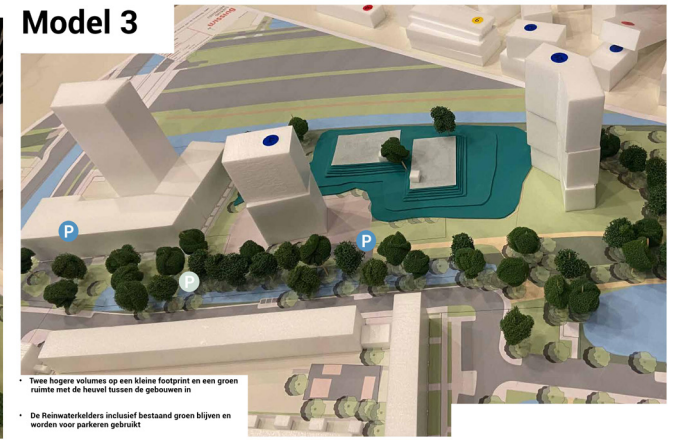
## Model 2



UNISQ - Studie natuurinclusief wonen Jan de Oudeweg, Delft

20 september 2023

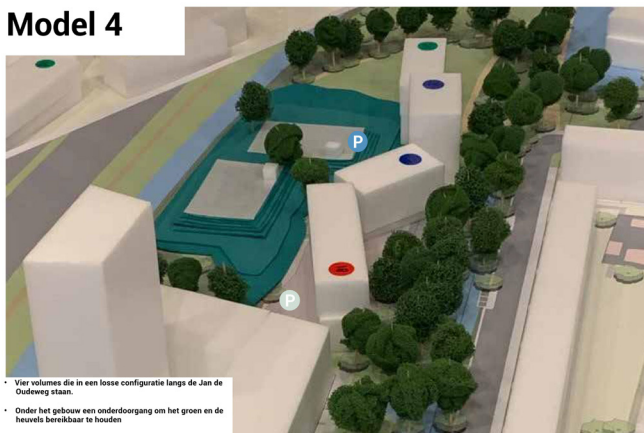
## Model 3



UNISQ - Studie natuurinclusief wonen Jan de Oudeweg, Delft

20 september 2023

## Model 4



UNISQ - Studie natuurinclusief wonen Jan de Oudeweg, Delft

20 september 2023

## Model 5



UNISQ - Studie natuurinclusief wonen Jan de Oudeweg, Delft

20 september 2023



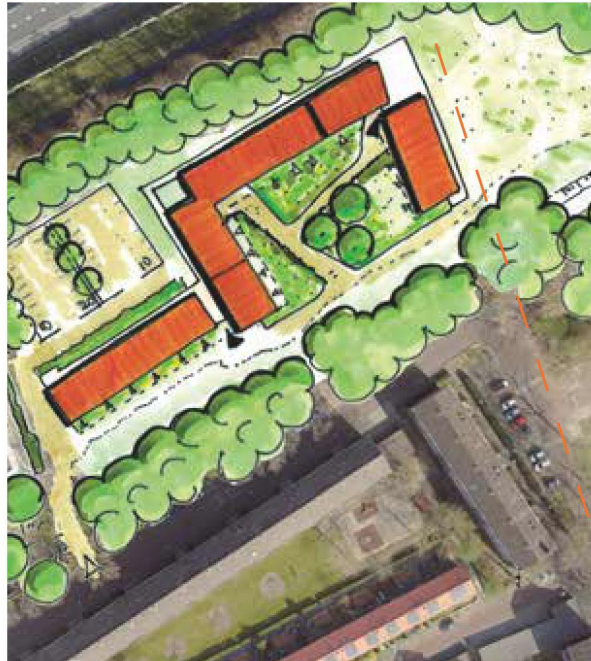
# Kansrijke modellen

Er zijn drie kansrijke modellen gekozen op basis van de onderstaande voor- en nadelen.



Model 0; eerder door Steenvlinder opgesteld:

- > een U-vormig blok rondom een collectief hof
- > ca. 45 parkeerplaatsen op maaiveld
- Kelders en groen verdwijnen



Model 5, ca. 100 eenheden, 8500 m2 bvo

- > Parkeren op maaiveld (40) en in Pauwmolen
- + Wonen omringd door groen
- Minder goede bereikbaarheid begroeide heuvels
- Kelders en groen verdwijnen



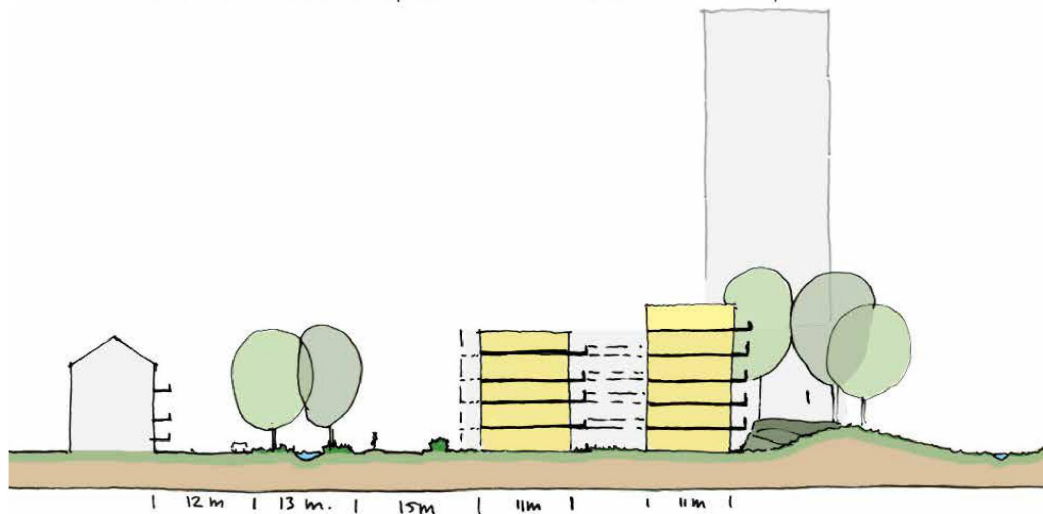
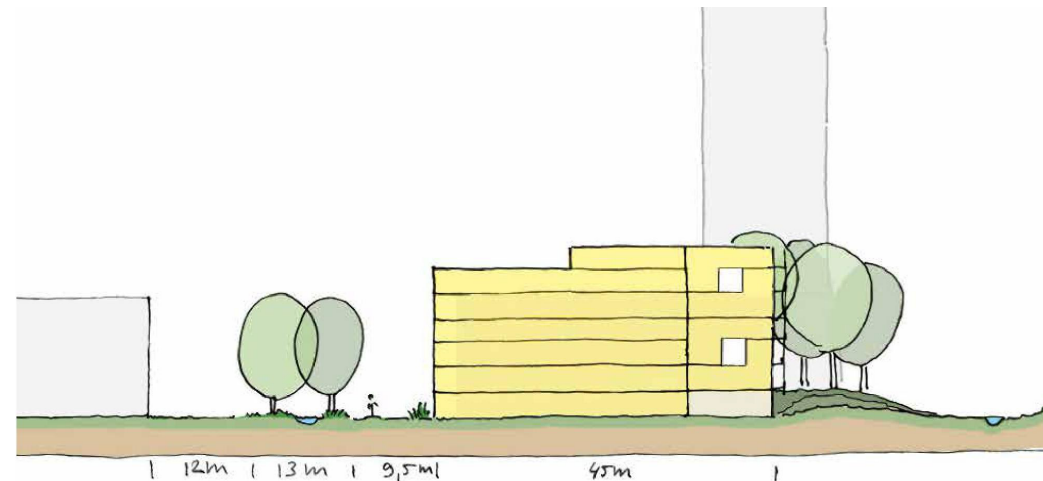
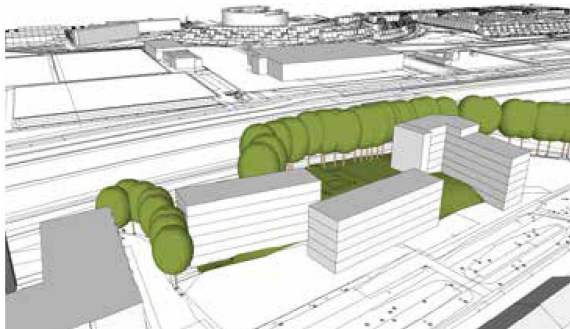
Model 6, ca. 100 eenheden, 8500 m2 bvo

- > Parkeren in kelders (60 ) en op maaiveld (20)
- + Wonen omringd door groen
- + Goede bereikbaarheid begroeide heuvels
- + Kelders en groen kunnen blijven



# Voorkeursmodel

Hieruit is één voorkeursmodel gekozen. Deze variant houdt het meeste rekening met natuur, geluid en biodiversiteit.





# Aandachtspunten en kansen ecologie in het landschap



WISSING | Studietoernooi | Wonen Jan de Oudeweg | Delft

**1. Rekening houden met uitkomsten ecologisch onderzoek naar beschermde soorten van de Wet natuurbescherming.**

**Tussentijdse resultaten:**

- Buizerd: ten zuiden van plangebied (bij hondentrim-school)
- Laatvlieger: verblijfplaatsen in bestaande bebouwing Jan de Oudeweg
- Gebouwen bieden mogelijkheden voor het creëren van verblijfplaatsen aan de bebouwing voor:
- Vogels als Huismus, Gierzwaluw, Spreeuw, Koolmees, Pimpelmees.
- Vleermuizen als Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis.

**2. Uitstraling van verlichting minimaliseren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtactieve dieren.**

**3. Toevoegen van bloeiende planten en eventueel besdragende struiken.**

**4. Gebruik inheemse soorten als gekozen wordt voor het aanplanten van struiken en bomen of inzaaien van bloemen.**

**5. Reuzenberenklauw verwijderen.**

**6. Behoud (voor zover mogelijk) de bomenrij langs de Jan de Oudeweg:**

- Deze vormt een groene (fysieke) scheiding tussen de bebouwing aan beide zijden van de weg.
- Het vormt een groene verbinding van noord naar zuid.
- De bomen kunnen een afscherming vormen tegen straatverlichting en uitstraling van verlichting van gebouwen.

**7. Versterk/verbeter de watergang langs de Jan de Oudeweg:**

- De huidige watergang is dichtgegroeid en de waterkwaliteit is laag (zuurstofarm, veel bladval, veel schaduw door omringende bomen en struiken).
- Het vormt een blauwe verbinding van noord naar zuid. Voor zover dat nu nog niet het geval is, kan het een verbindende schakel vormen tussen het water langs de Prof. Telderslaan en Oudelaan aan de zuidkant en Kon. Emmalaan en Delfgauwseweg aan de noordkant.
- Verbreding van de watergang en meer openheid zorgt voor meer zonlicht op het water, waardoor het zuurstofrijker kan worden.
- Verken de mogelijkheid voor de aanleg van een flauwe/natuurvriendelijke oever.

20 september 2023



# Aandachtspunten en kansen ecologie aan/op gebouwen



## 8. Kansen voor groene daken. Er zijn verschillende typen groene daken:

- Mossedum dak: een beperkte waarde voor insecten; combinatie met zonnepanelen en wateropvang goed mogelijk.
- Gras-kruiden dak: meer waarde voor insecten en wilde planten dan een sedumdak; combinatie met zonnepanelen en wateropvang goed mogelijk.
- Daktuin: meeste variatie in beplanting (grassen, kruiden, struiken tot kleine boompjes); combinatie met zonnepanelen moeilijker, combinatie met wateropvang goed mogelijk. Recreatief gebruik van daktuin mogelijk.

## 9. Kansen voor groene gevels. Dit kan op verschillende manieren: klimplanten, plantenbakken e.d. Afhankelijk van technische aspecten van de bebouwing.

## 10. Maak geen grote oppervlaktes aan ramen om raamslachtoffers van vogels te voorkomen.

## Tot slot

Gebruik de ontwikkeling van het plangebied om ook het park ten zuiden van het plangebied te verbeteren. Met name een meer ecologisch beheer van het gazon en inzet op het creëren van een geleidelijk overgang van de bomen/struiklaag naar het gras is hier van toegevoegde waarde.

12. Onderzoek de mogelijkheid voor het doortrekken van de natuurvriendelijke oever ten zuiden van het plangebied naar binnen het plangebied. Dit zal ook gevolgen hebben voor de ligging van het fietspad.

Nader te onderzoeken: mogelijkheden voor herinrichting groenstrook tussen het park en de rijksweg. Wie beheert dit? Is het mogelijk om dit bij het park te betrekken voor de biodiversiteit en/of recreatieve mogelijkheden?



# 30 november 2023 Plavoorstel ingediend

## Reactie gemeente:

- Collegebrief 9 april 2024
- Woningbouw denkbaar op deze plek
- Enthousiast over aanpak Steenvlinder
- Landschappelijke en ecologische structuur leidend
- Eigen perceel; geen grondverkoop gemeente
- Maak één aaneengesloten gebouw i.p.v. losse gebouwen
- 10% werken/bedrijvigheid

### Voorkeursmodel

BVO woningen : ca. 8500 m<sup>2</sup>  
GBO woningen: ca. 7100 m<sup>2</sup>

ca. 96-100 woningen; gemiddeld GBO 74 m<sup>2</sup>  
ca. 76-80 parkeerplaatsen waarvan 16-20 op maaiveld  
en 60 in de Reinwaterkelders

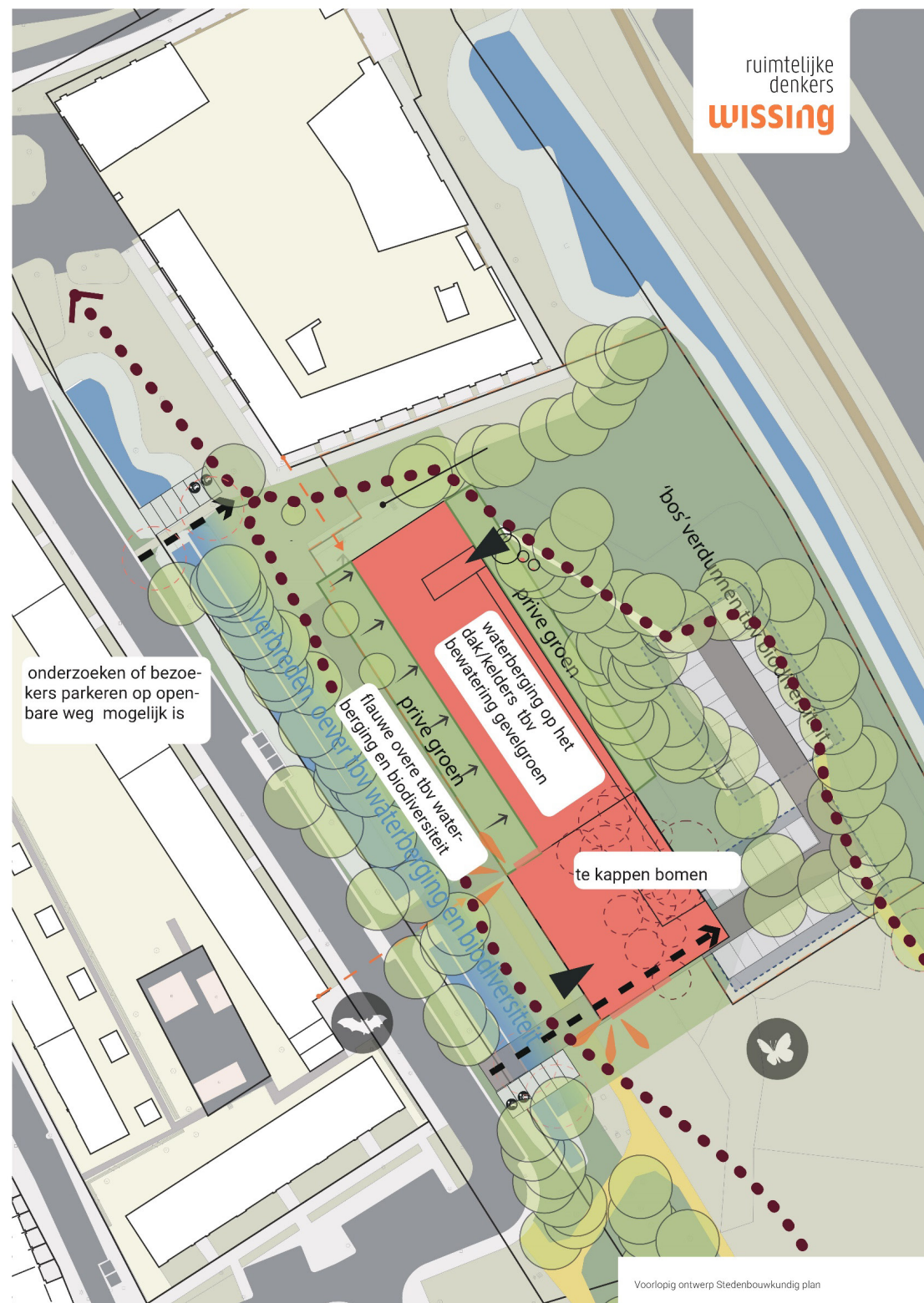




# Nieuwe massastudie

Na de reactie van de gemeente hebben we samen met stedenbouwkundig bureau Wissing en Faro architecten een nieuwe massastudie gedaan. In deze massastudie is rekening gehouden met de wensen van de gemeente.

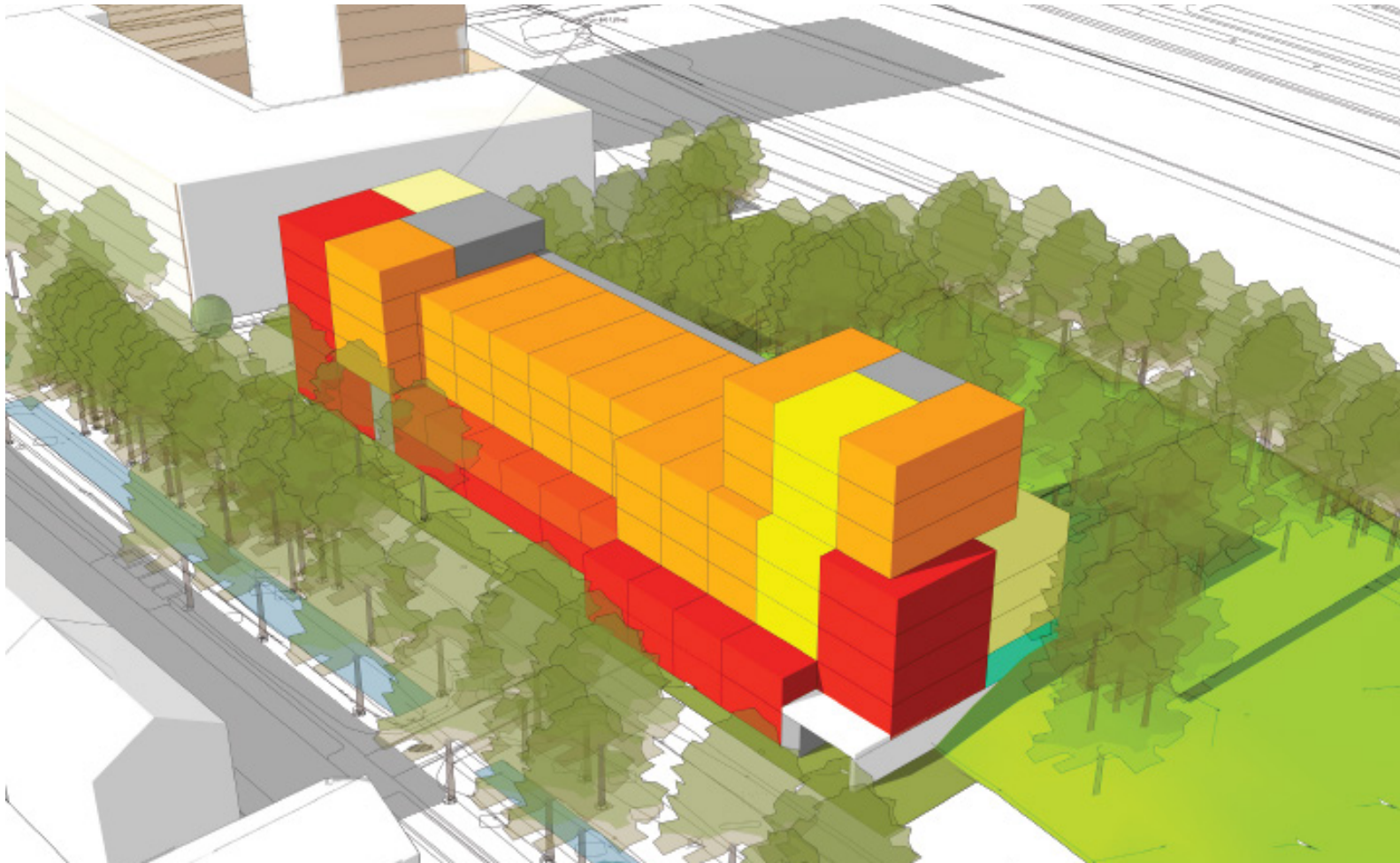
De ontwikkeling beperkt zich nu binnen de grenzen van het eigen kavel. Het volume bestaat nu uit één aaneengesloten volume. De landschappelijke en ecologische structuur is leidend, dus het gebouw is opgeschoven richting de Jan de Oudeweg.





# Massastudie

Op basis van die uitgangspunten is er een nieuwe massastudie gedaan met verschillende modellen, hieronder is één van die modellen weergegeven.



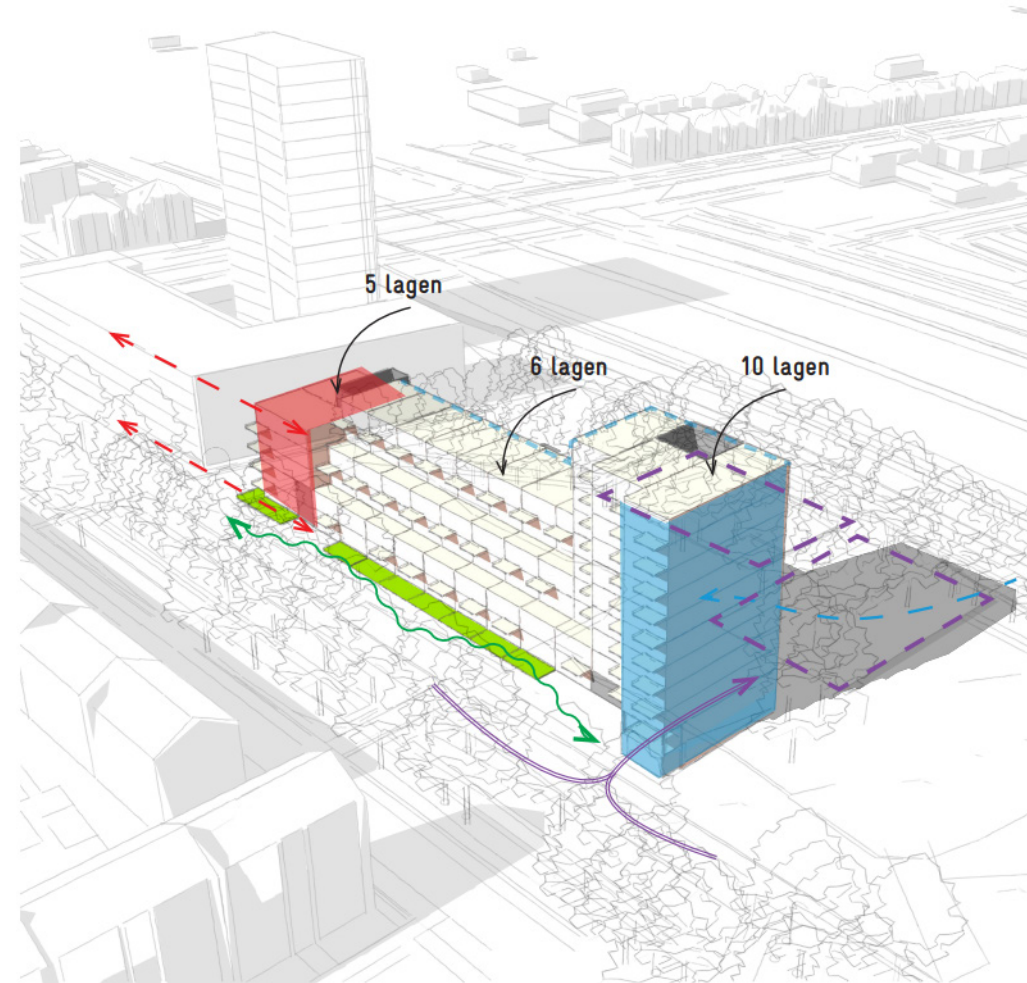


# 23 mei 2024

## Bespreking ontwerp met gemeente Delft

### Reactie gemeente:

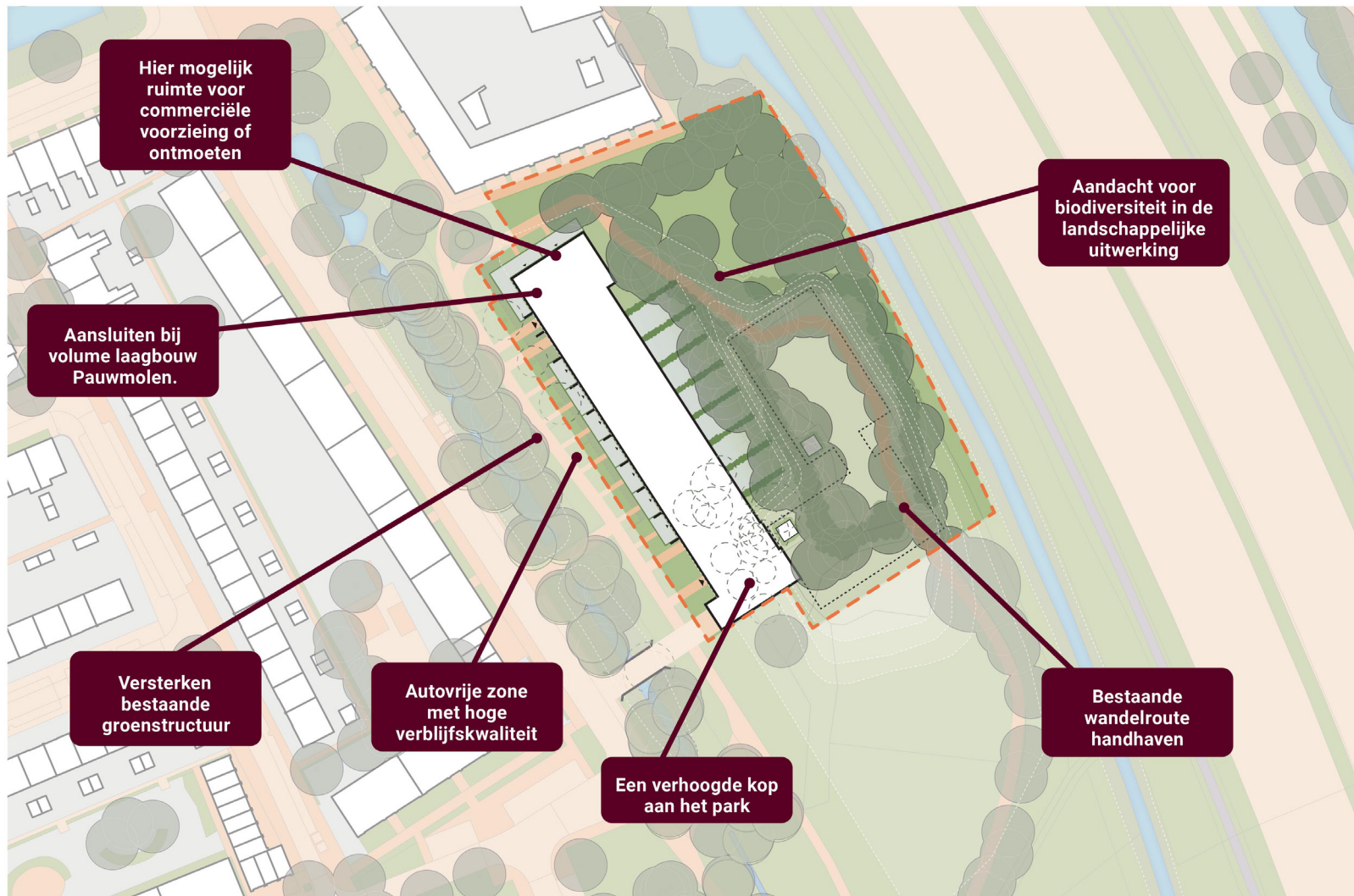
- Positieve reactie over nieuw ontwerp
- Onderzoek of een terrasvormig gebouw met veel groen mogelijk is (zie afbeelding hiernaast)





# Uitwerking model

## Plankaart en ambities



# Uitwerking model

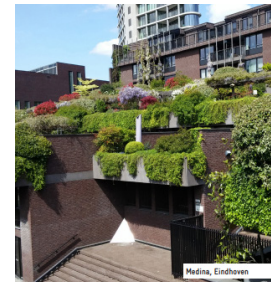
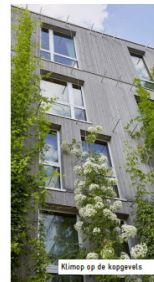
## Ontsluiting





# Impressies

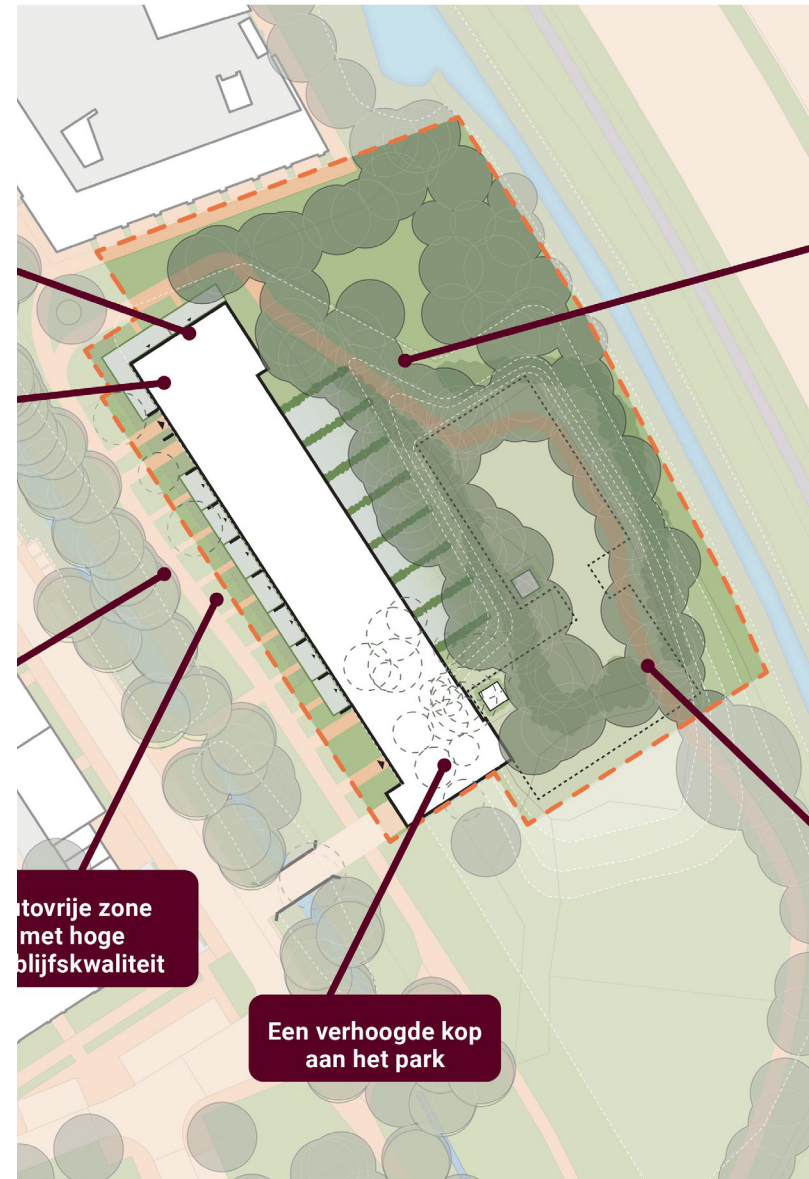
In het midden van het volume loopt de gevel naar boven terug; terrasvormig. Hierdoor is het ook mogelijk om een groene gevel te realiseren, zoals ook te zien in onderstaande referenties.



# 18 juli 2024 Planvoorstel ingediend voor omgevingstafel

## Reactie gemeente:

- Voorkeursmodel en bouwmassa akkoord
- Parkeren volledig in de parkeerkelders
- Onderzoek ecologie en energiesysteem
- Mix van woningen
- 10% werken/bedrijvigheid





# Participatietraject 2024

Na een positieve reactie vonden wij het belangrijk om opnieuw het ontwerp aan de buurt en toekomstig geïnteresseerden te laten zien. Dit traject zullen we verdelen over twee avonden. 2 september vond de eerste participatieavond plaats. Tijdens deze bijeenkomsten keken we terug op het vorige participatietraject en de reactie van de gemeente.

Steenvlinder is binnen de randvoorwaarden van de gemeente opnieuw gaan onderzoeken welk bouwplan er dan mogelijk is. Dit model is uitgewerkt tot het huidige voorstel voor een terrasvormig gebouw dat aansluit op het laagbouwdeel van het naastgelegen Pauwmolengebouw en vertrappt van 5 naar 6 bouwlagen en een hoger deel aan de zuidkant op de kop met 10 bouwlagen; een hoogte die refereert aan de nabijgelegen studentenflat. In een dergelijk gebouw passen zo'n 80 - 85 appartementen met verschillende groottes en vanwege de terrassen is veel groen aan de gevel mogelijk aan de zijde van de Jan de Oudeweg.



# Reactie omwonenden en geïnteresseerden

Vervolgens was het aan de aanwezigen om vragen te stellen en te reageren op dit nieuwe voorstel.

De meeste mensen zijn enthousiast over het voorstel en vinden het groen aan de gevel en op de terrassen mooi. Een paar aanwezigen vinden het hoogteaccent van 10 lagen hoog.

Sommige aanwezigen wijzen er op dat de omgeving nu een zooitje en het gebied wordt niet goed beheerd. Steenvlinder wil dit graag in overleg met een ecooloog, de gemeente en Natuurlijk Delfland opwaarderen. Het beheer zal daarna ofwel in handen zijn van de kopers/eigenaren van de woningen of kan aan de gemeente worden overgedragen.

De intentie van Steenvlinder is dat het park openbaar toegankelijk blijft en voor de buurt beschikbaar blijft.

Mensen vragen wat voor woningen er dan zullen komen, hoe groot en hoe duur en of de woningen ook betaalbaar zijn? Steenvlinder geeft aan het liefst een mix aan verschillende woningen te maken voor mensen met verschillend budget.

Tegenwoordig is vanwege de hoge bouwkosten en marktprijzen een appartement al snel (te) duur voor een starter. Een optie zou zijn om casco-appartementen te maken die mensen zelf afbouwen (binnenwanden, keuken en badkamer) zodat woningen betaalbaar zijn voor starters.

Graag wil Steenvlinder binnenkort onder de 200 aangemelde geïnteresseerden navraag doen met een enquête naar hun woonwensen, prijsklasse etc.

Er wordt verder gevraagd naar welke ambitie er is voor duurzaamheid en of dit en het gevelgroen niet kostenverhogend zijn. Steenvlinder antwoordt dat het huidige bouwbesluit al vrij streng is qua duurzaamheid maar dat hier zeker verder naar gekeken wordt.

Het behoud van het bestaande groen en de bomen en het hergebruik van de bestaande waterkelders als parkeergarage zijn op zich al heel duurzaam en circulair.





## Vervolg

Aan het einde van de bijeenkomst lichtte Carlo Cornelis, projectontwikkelaar van Steenvlinder, het vervolgproces toe.

- Steenvlinder gaat het ontwerp voor het gebouw uitwerken met architectenbureau Faro.
- Het groen, ecologie en landschap zal verder uitgewerkt worden met stedenbouwkundig bureau Wissing en Bureau Stadsnatuur.
- Op 30 september is de volgende bijeenkomst en presenteert Steenvlinder het schetsontwerp van het gebouw. Tijdens deze bijeenkomst is er voor de aanwezigen ook ruimte mee te denken over het ontwerp en inrichtingsplan van de openbare ruimte.
- Daarna zal de indiening van de BOPA (buitenplanse omgevingsactiviteit) worden gedaan.
- Verder met uitwerken bouwplan en bouwaanvraag.





### **STEENVLINDER**

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg  
Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

Carlo Cornelis

**T** 06 26 91 07 83

**E** [carclo.cornelis@steenvlinder.nl](mailto:carclo.cornelis@steenvlinder.nl)

**W** [steenvlinder.nl](http://steenvlinder.nl)

**S** [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)

### **Frans & Esseline**

Zelfbouwers in Nieuwerbrug

Trotse bewoners, stralende buurt