

Samenvatting participatie bijeenkomst Jan de Oudeweg Delft



Derde bijeenkomst

14 juni 2023

Op woensdagavond 14 juni 2023 vond de derde participatiebijeenkomst plaats over de locatie Jan de Oudeweg in wijkgebouw de Wipmolen in Delft.



Aan het begin van de avond vatte ontwikkelaar Carlo Cornelis samen wat er tot nu is gebeurd. Steenvlinder heeft eerder twee participatiebijeenkomsten georganiseerd met de buurt, belanghebbenden en geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomsten is informatie gedeeld over de locatie en is verkend wat mensen belangrijk vinden bij de ontwikkeling van de locatie. Daarnaast is er overleg gevoerd met de gemeente Delft, de wijkvereniging TU Noord en natuurvereniging Natuurlijk Delfland. De afgelopen periode is door bureau Van der Helm het ecologisch onderzoek naar wettelijk beschermde planten- en diersoorten opgestart. Dit loopt door tot en met september, waarna zij in oktober het eindrapport afronden.

Inmiddels is het team versterkt met Karine Schenkeveld van Bureau Wissing, een bureau op het gebied van stedenbouw en landschapsontwerp en met Sander Elzerman van Bureau Stadsnatuur, een ecologisch adviesbureau. Sander zal naast het wettelijke verplichte soortenonderzoek door Van der Helm nader kijken naar de algemene natuurwaarden van het gebied. Daarnaast adviseert hij over hoe dit gebied verbeterd en versterkt kan worden op het gebied van biodiversiteit en hoe woningbouw hier op een natuurinclusieve wijze kan worden gerealiseerd.

In de uitnodigingsbrief was aangekondigd dat we vanavond onder begeleiding van Bureau Wissing met bouwblokjes zouden kijken welke modellen voor woningbouw er mogelijk zijn op de locatie. De wijk- en natuurverenigingen hebben aangegeven dat ze dit wat snel vinden gaan. Daarom maken we een pas op de plaats. Vanavond bespreken we met elkaar wat de kwaliteiten zijn van de ecologische verbindingzone waar de locatie deel van uitmaakt, welke visie we hebben op het koesteren en verbeteren van dit groengebied en welke ruimte daar is voor natuurinclusieve woningbouw.

Twee thematafels

Dit doen we door gesprekken te voeren aan twee thematafels. Een tafel over stedenbouw en landschap. Daar licht Karine aan de hand van een randvoorwaardenkaart toe met welke kenmerken, beleid en regelgeving rekening we rekening moeten houden. Daarnaast zijn foto's getoond van projecten op andere locaties waar op een goede manier woningbouw is ingepast in het landschap en zijn voorbeelden van natuurinclusief bouwen getoond.

Aan de andere tafel geeft ecooloog Sander Elzerman zijn eerste bevindingen van de kenmerken en kwaliteiten van het gebied bespreken we welke kansen en wensen er zijn ten aanzien van het gebied en welke ruimte er is voor natuurinclusief bouwen.

Halverwege wisselen de groepen naar de andere thematafel en we sluiten af met een samenvatting wat er allemaal besproken is en worden conclusies getrokken.



Reacties tafel ecologie

Sander legt het beleid en de wetgeving uit die gelden voor het plangebied. De locatie ligt in een gebied dat door de gemeente is aangewezen als ecologische verbindingzone. Het gebied van de hondenuitlaatservice is ervan uitgezonderd. Vroeger lag op de locatie een oprit naar de A13. In de jaren '70 zijn de waterkelders aangelegd door het waterbedrijf Evides. Het groen erop en eromheen is spontaan ontstaan in 50 jaar tijd.

Wat vinden mensen van dit gebied? Beetje vies, veel honden en hondenpoep, zwerfafval, geen of nauwelijks beheer en opruimen, voorbij de hondenuitlaat is het gebied niet toegankelijk. Er is ergernis over? Het natuurbeheer richting de gemeente. Zij komt haar afspraak van investeren in de ecologie niet na.

Sommigen willen hier een buurtpark. Andere vinden de ruige natuur wel mooi en willen deze liever behouden. Sommigen willen dat er helemaal geen woningbouw komt maar enkel een park.

Als het een park zou worden wat willen mensen dan echt behouden en wat mist men? Bomen behouden en hoog gras. Mooiere en betere paden aanleggen. Prullenbakken plaatsen. De routes die men nu kan lopen wordt als waardevol gezien, bijvoorbeeld het meanderend paadje en het hoogteverschil. Er is zorg over of je niet alles wegjaagt als je ook maar iets gaat bouwen. Valt de verbinding met de natuur dan niet weg? Bijvoorbeeld wordt genoemd dat er egels leven in het gebied. Sander legt uit dat natuur en bebouwing soms door elkaar heen lopen, daar zit geen harde grens tussen. Er zijn veel goede voorbeelden van natuurinclusief bouwen. Er zijn kansen voor een betere overgang tussen bomen en het gras.

Zijn er mogelijkheden om meer oppervlaktewater te realiseren? Dat is goed voor de opvang van regenwater en extra doorstroom. Kan er iets gedaan worden met de hoogteverschillen? Bijvoorbeeld water rondpompen in het gebied.

Een buurtbewoner vindt het wel ver gaan, zoveel aandacht voor egels en planten. Wat hem betreft wordt er zo snel mogelijk gebouwd want hij is geïnteresseerd in een nieuwe woning.

Dit roept de vraag op waarom bouwprojecten zo lang duren? Sander legt uit dat er veel onderzoeken moeten worden gedaan die een bepaalde doorlooptijd nodig hebben. Wat vindt Sander als ecooloog van het gebied? “Je vindt er wat je verwacht in zo’n gebied aan de rand van de stad.” Hij sluit zich aan bij de Quickscan die de natuurvereniging Natuurlijk Delfland heeft opgesteld. Onderzoek wijst uit dat er ook paar bijzondere soorten zitten. Vleermuizen zijn rond het gebied aangetroffen, waaronder de Laatvlieger. Wat ook opviel is de rommelige uitstraling qua planten. Er is veel schaduw dus er groeit niet zo veel. Een aantal soorten domineren: brandnetel, bramen, bereklauw. Nadeel is dat het daardoor heel monotoon is want deze soorten verdringen andere planten. Dit komt door de wijze van beheer. Er ligt een kans om dit te verbeteren door meer ruimte te maken voor andere planten, het aanplanten van andere soorten en een betere vorm van beheer.

Wat kan het voor de wijk betekenen? Bijvoorbeeld een zonering van het gebied. Een deel voor ruige natuur, een ander deel als park inrichten. Geluid van de A13 is wel echt aanwezig. Er is zorg over de luchtkwaliteit. Bomen werken ook (een beetje) als geluidwal en vangen fijnstof af. Er is een groep aanwezig voor een bijzondere woonvorm als bouwgroep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Zij vragen of dit hier mogelijk is. Carlo geeft aan dat het

zeker tot de mogelijkheden behoort om op een deel van het perceel in eigen beheer woningen te ontwikkelen volgens een kavelpaspoort met bouwregels.

Reacties tafel stedenbouw

Karine stelt de vraag als je er wil wonen? Hoe wil je dan wonen? Welke kansen zie je?

We gaan uit van zoveel mogelijk bestaand groen behouden en hoe past woningbouw daartussen of in?

Ter sprake komt dat de gemeente twee conflicterende bestemmingen heeft gelegd op de locatie. Het is een ecologische verbindingzone en mensen geven aan dat de gemeente heeft beloofd daarin te investeren. Tegelijkertijd is in de Omgevingsvisie de locatie aangewezen als wonen in het groen, en daarmee is het dus een toekomstige woningbouwlocatie.

Niet alles leegmaken en nieuw bouwen, maar tussen het groen bouwen en kijken naar de behoeftes vanuit de ecologie. Bestaand groen is een kwaliteit, dat is er al, volgroeid, heeft een habitat en hierdoor is er ook koelte. Bij nieuwe inrichting moet dit allemaal nog groeien.

Geluid is een aandachtspunt en mensen hebben hier zorgen over. Karine legt uit dat de wet- en regelgeving streng is en hieraan voldaan moet worden. Dus de kwaliteit in de woningen qua geluidsniveau is gegarandeerd anders krijgt men geen bouwvergunning.

De oriëntatie is goed voor bezonning en buitenruimte. De noordoostgevel is geluidbelast en zal dicht worden. Aan de andere zijde kunnen de buitenruimtes en die heeft de beste ligging ten opzichte van de zon.

Hoe wil men wonen? Men kijkt naar inspiratiebeelden van het project Common Woods in Amersfoort. Wat opvalt is de menselijke maat, door verschillende niveaus in plaats van grote monotone blokken woningen. Ook worden de grote ramen in de voorbeelden als positief genoemd, en de kloeke vormen en robuuste architectuur.

De bereikbaarheid en de beperkte plek voor een bouwplaatsinrichting is ook een gegeven op de locatie. Daarom wordt er ook een voorbeeldproject getoond van prefab: een CPO project gebouwd uit in de fabriek gemaakte elementen die op locatie in elkaar gezet worden.

Hoe hou je het flexibel en bouwbaar? Graag levensloop bestendigen woningen of woningen die flexibel kunnen worden doorbroken en samengevoegd in de toekomst. Wat kunnen we met Delfsblauwe bordjes? Nicole Schouten heeft een hele verzameling en wil die graag tentoonstellen voor publiek. Bijvoorbeeld als kunstwerk of bankjes, in de hal of gevel. Of aan de binnenzijde van de geluidswal. Dit is een gaaf idee. Later kan een architect of kunstenaar onderzoeken hoe de bordjes een leuke plek in het project kan krijgen.

Kelders oefenruimtes voor bands? Regenwater opvangen in de kelders. Waterberging. Nestvoorzieningen.

Green Village en TU Delft inschakelen voor advies over natuurinclusief en duurzaam bouwen.

Samenvatting en conclusies

Groen en ecologie

Bestaande groen is belangrijk. Wat ruiger groen, natuur. Dit moet deels behouden blijven. Bewust zijn dat het maar een relatief klein perceel is. Dus er zijn beperkte mogelijkheden. Wat is er realistisch gezien mogelijk om het in balans te houden. Groen en woningbouw. Sander wil nog bespreken met de stadsecoloog hoe de contour van de ecologische zone precies is en op welke criteria deze zone vooral is aangewezen. Onderzoek wettelijke beschermde soorten wordt de komende tijd voortgezet. Eindrapportage volgt in oktober 2023. Maar ook niet beschermde soorten onderzoeken we met Sander.

Stedenbouw en landschap

- Bebouwing: aanwezigheid geluid is belangrijk issue. Geluidsluwe zijde heeft de goede oriëntatie voor buitenruimtes.
- Modulaire houtbouw. Want weinig ruimte bouwplaats en gevoelige omgeving.
- Groene daken en aan de gevel opgaand groen.
- Menselijke maat in bebouwing. Niveauverschillen worden als positief gezien. Geen enorme monotone schijf.
- Nieuwe functie onderzoeken voor de kelders. Waterberging, muziek oefenen, parkeerkelder, vleermuizen.

Vervolg

De randvoorwaardenkaart zal naar aanleiding van vanavond verder uitgewerkt worden. Steenvlinder wil na de zomervakantie het tempo in de participatie en de planvorming erin houden door ongeveer elke vier weken een bijeenkomst te houden. De volgende bijeenkomst wordt gepland snel na de zomervakantie waar we onder andere samen met blokjes zullen puzzelen op de bouwmogelijkheden en op het gebied van groen en ecologie tot een gezamenlijke visie hopen te komen.





STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg

Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

Carlo Cornelis

T 06 26 91 07 83

E carlo.cornelis@steenvlinder.nl

W steenvlinder.nl

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

Frans & Esseline

Zelbouwers in Nieuwerbrug

Trotse bewoners, stralende buurt