

20 februari 2025

Onderwerp: Quickscan Jan de Oudepark

Waarnemers: Huub van 't Hart en Geert van Poelgeest (Natuurlijk Delfland), Carlo Cornelis (Steenvlinder) en Sander Elzerman (Bureau Stadsnatuur Rotterdam, verder bSR).

Tekst en foto's: Huub van 't Hart

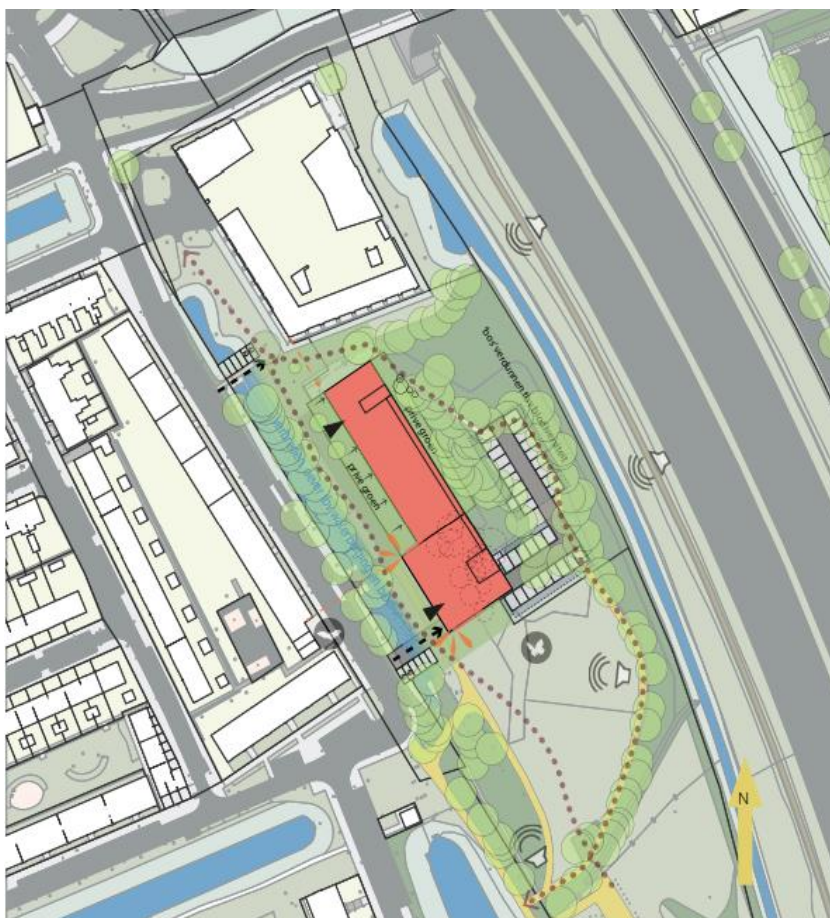
Aanleiding

Na de publicatie van de eerste Quickscan op 14 juli 2022 over het voornemen toen van projectontwikkelaar Steenvlinder voor de bouw van een omvangrijk complex in deze ecologische zone zijn de plannen aangepast en is het nodige onderzoek gedaan naar de op de locatie voorkomende natuurwaarden door bSR. Steenvlinder heeft gevraagd om een tweede Quickscan op te stellen. Zonder op voorhand akkoord te gaan met de voorgenomen bouw is een tweede rondgang gemaakt op 1 december 2024 met projectleider Carlo Cornelis van Steenvlinder en ecooloog Sander Elzerman van bSR. Voor wat betreft ons standpunt over de voorgenomen bouw werken wij samen met Belangenvereniging TU Noord. Zie <https://www.tunoord.nl/bouwplan-jan-de-oudeweg/>.

Het Jan de Oudepark vormt de enige ecologische corridor tussen het Bijzonder Landschap Midden-Delfland en het Delftse Hout/Balij-Bieslandse Bos. Al eerder is in deze, als primaire ecologische zone en park bestemde, corridor een appartementencomplex in de vorm van de Pauwmolenflat verschenen. Over de ecologische inpassing en compensatie zijn toen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en gemeente, die niet zijn nagekomen. Dit gegeven en de toenmalig voorgenomen omvang van het Steenvlinder-complex waren de redenen voor QuickScan I. De omvang is nu gereduceerd en met Steenvlinder is overleg over de natuurwaarden mogelijk.

Quickscan II

Het stedenbouwkundig ontwerp van Wissing (zie figuur 1) spreekt voor zich. Een opmerking is van belang en dat betreft het parkeren.



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan Wissing, 24 oktober 2024

In het parkeren van de bewoners wordt geheel voorzien door de bestaande ondergrondse Reinwaterkelders hiervoor te gebruiken. Het bestaande bos boven op de kelders blijft in takt. Voor de Quickscan II lopen we dezelfde route als Quickscan 1 en die komt overeen met de stippelroute op figuur 1. We starten bij de huidige ingang aan de Jan de Oudeweg. Zie figuur 2.

Een **eerste verzoek** betreft het verwijderen van deze ingang om de watervoerende sloot langs de Jan de Oudeweg hier weer open te maken. Inclusief natuurvriendelijke oever. Deze ingang is immers niet meer nodig nu de ingang is voorzien aan de zuidzijde van het complex met de voorziene ondergrondse ingang naar de parkeerplaatsen in de Reinwaterkelders achter het complex. Dit biedt meerdere voordelen. Het verwijderen van de duiker maakt het water meer zichtbaar. Zorgt voor betere doorstroming en geeft meer ruimte voor de natuurvriendelijke oevers aan weerszijden. Het inplanten van het 'gat' in de bomensingel langs de Jan de Oudeweg geeft een fraaiere zichtlijn. Is beter voor boomsingelvolgende fauna zoals vleermuizen, (nacht) vlinders en vogels. Geeft meer luwte aan weerszijden van de boomsingel en zorgt voor minder geluidsbelasting aan de gevel van het complex. In figuur 1 is deze wens al gerealiseerd.



Figuur 2 Vlnr: Carlo Cornelis, Geert van Poelgeest en Sander Elzerman op de huidige ingang van de locatie



Figuur 3 Rij met zachte berken en klimop langs het voorziene wandelpad.

van het aanzien van het complex. Is gunstig voor boomsingel volgende fauna. De op twee berken aanwezige klimop vormt in het najaar de laatste bron van nectar en stuifmeel en biedt veel nestgelegenheid. De berkenrij geeft luwte, waarbij de berken geen zware schaduw op de achterliggende appartementen veroorzaken. Het vormt een natuurlijke begeleiding van het hier voorziene wandelpad en biedt de achterliggende appartementen privacy voor langskomende wandelaars. Als laatste verzacht het enigszins het aanzien van het Pauwmolencomplex. Afgesproken is dat het huidige klinkerpad zal worden

Een **tweede verzoek** is om de rij zachte berken (*Betula pubescens*) tussen het beoogde complex en het voorziene wandelpad langs de voorzijde van het complex te behouden. Zie figuur 3. Ook hier zijn de voordelen meervoudig. De rij berken helpt bij het verzachten



Figuur 4 Ruigte voor o.a. wespspinnen

verwijderd en het wandelpad met halfverharding wordt aangelegd. Het onderhoud van de bermen wordt gericht op bloemrijk grasland.

Een **derde verzoek** betreft het behoud van de ruigte met veel insecten en vooral spinnen langs het noordelijk deel van het wandelpad. Zie figuur 4. De ruigtes en grasvelden hier zaten voorheen vol met wespinnen. Zijn nu helaas verdwenen. Andere aangetroffen soorten zijn platbuik, oeverlibel, keizerlibel, bruinrode heidelibel, bloedcicade, sabelsprinkhaan en pyamaschildwants. Goede inrichting en beheer kunnen zorgen voor een snelle opleving van insectensoorten en -aantallen.

Een **vierde verzoek** betreft een al in Quicksan I gedaan pleidooi van Natuurlijk Delfland om (een deel van) de Reinwaterkelders in te richten als vleermuiskelder. Het Jan de Oudepark is nog steeds een locatie waar veel vleermuizen voorkomen. In de wand naast Jan de Oudeweg 43 zijn kasten aangebracht. In de bomen ten zuiden van de Pauwmolenflat hangen ronde (?) vleermuiskasten van onbekende herkomst en functionaliteit. Het stikt er van de gewone dwergvleermuis. Ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis komen voor. Voor een kraamverblijfplaats van zestien laatvliegers in de spouw van de kopgevel van nabijgelegen de Prof. Telderslaan is wegens renovatie een vleermuisschoorsteen op het dak gebouwd. Na de renovatie is de toegang tot de spouw hersteld. De vleermuizen foerageren langs de houtopstanden van het Jan de Oudepark en boven de plas langs de Oudelaan.



Figuur 5 De bovenkant van de Reinwaterkelders bovenop de heuvel



Figuur 6 Detail van de bovenkant van de Reinwaterkelders met de ontluchting.

Steenvlinder stelt voor dat Natuurlijk Delfland onderzoekt hoe de bovenkant van de Reinwaterkelders kan worden ingericht en door Natuurlijk Delfland kan worden beheerd voor vleermuizen. Dat zal Natuurlijk Delfland doen in samenhang met het beheer van het omliggende bos op de Reinwaterkelders.

Een **vijfde verzoek** dat hiermee samenhangt is de keuze over varianten van beheer door Natuurlijk Delfland van de ecologische zone rondom het appartementencomplex gericht o.a. op het bevorderen van de aanwezige vogel- en vleermuissoorten. Natuurlijk Delfland wil dit graag vastleggen met de projectontwikkelaar op een juridisch zodanige wijze dat dit straks ook een juridische binding oplevert voor de te stichten Vereniging van Eigenaars. Doelstelling is het behouden van de ecologische bestemming van de ecozone en de bevordering van de biodiversiteit. Natuurlijk Delfland stelt voor te kiezen voor een overeenkomst van 15 jaar, die notarieel wordt opgenomen in de koopovereenkomsten. Steenvlinder neemt dit mee.

(Roof)vogels en vleermuizen

Bosuilen hebben hier lang gezeten. Mogelijk verdwenen door de bouw van de Pauwmolenflat. Verder zijn buizerd, havik en sperwer waargenomen. Een paartje Grote bonte specht heeft hier zijn nestboom. Merel, roodborst, zwartkop, heggenmus, fitis, tjiftjaf, pimpelmees, koolmees, staartmees, houtduif, Turkse tortel, kauw, ekster, zwarte kraai en boomkruiper zijn waargenomen. Het **zesde verzoek** betreft het natuurinclusief bouwen ten gunste van gebouwbewonende vleermuizen en vogels (gierzwaluw, huismus, spreeuw), het afschermen van sterke lichtbronnen aan het gebouw ten gunste van vleermuizen, uilen en nachtvinders en maximale toepassing van groene daken, muren en balkons.

Vaatplanten

Het **zevende verzoek** betreft het beheer van de grasvelden op de locatie door sinusmaaien naar een meer bloemrijk resultaat (zie figuur 7). De grasvelden van het Jan de Oudepark op en naast de Reinwaterkelders staan vol met gewone berenklauw. Sinusmaaien kan hier zorgen voor een meer gevarieerd bloemrijk grasland. De grasvelden tussen de Oudelaan en de plas worden gemillimeterd door ze te klepelen. Ook hier zou bij voorkeur sinusmaaien moeten worden toegepast. De plas kent een rijke oeverberm met grote hoeveelheden tussen het riet bloeiende, zeldzame moesdistel (zie figuur 8) samen met kattenstaart, moerasspirea en moerasrolklaver.



Figuur 8 Moesdistel (>200 ex, zeldzaam) samen met kattenstaart, moerasspirea, moerasrolklaver en riet in de oever van het Jan de Oudepark langs de Oudelaan



Figuur 7 Geklepelde grasvelden zonder mantelzoom

Bomen

Het **achtste verzoek** betreft de aanleg van meer mantelzomen. De boomsoorten bestaan uit zomereik, es, els, Spaanse aak, berk, vleugelnoot etc. Bomen worden niet onderhouden. Op een aantal zongelateerde locaties in de houtopstanden kunnen

mantelzomen met bloemrijke struiken (meidoorn, sleedoorn, egelantier, hondsroos, gewone vogelkers) voor een sterke toename van vogels en insecten zorgen.

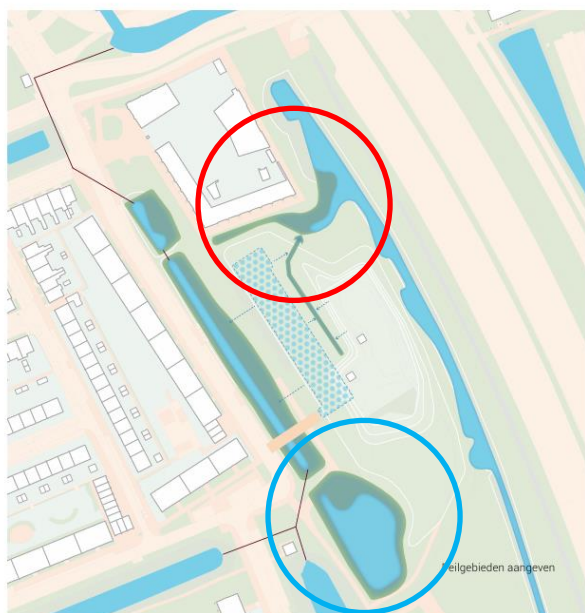
Van de rondom de Pauwmolenflat geplaatste bomen staan veel er slecht bij. Met name tussen de flat en de A4. Daardoor wordt de ecologische verbinding vanaf de houtopstand langs de A4 hier onderbroken en wordt de ecologische verbinding tussen BPL Midden-Delfland en Delftse Hout die aldaar bestond niet gerealiseerd. Hier moeten zo snel mogelijk door aanplant van nieuwe bomen de verbinding voor vogels, vleermuizen en insecten worden hersteld. Hiervoor is overleg nodig met de eigenaar *Mosaic World* van de Pauwmolenflat. Ook voor de gemeente is hier een taak weggelegd voor de controle op de handhaving van de bestemming ecologische verbinding waarvoor de gemeente ten tijde van het aanprezen van het Bestemmingsplan Pauwmolen zoveel reclame heeft gemaakt. De

controle op de eigen 'groene' verkoopreclame van de gemeente blijft hier te veel achterwege.

Water

Het **negende verzoek** betreft de waterhuishouding. De sloot/greppel langs de Jan de Oudeweg staat deels droog. De noordelijke sloot is tijdens de rondgang totaal bedekt met kroos. Bij de zuidelijke sloot is dit minder. De beide sloten zijn verbonden door een witte plastic buis van circa 30 cm doorsnede. Kroosdekens ontstaan bij voedselrijk en stilstaand water. Oftewel de doorstroming van de zuidelijke sloot is sterker dan die van de noordelijke sloot. De doorstroming verdient aandacht. Bij het **eerste verzoek** hebben we al gepleit voor het verwijderen van de huidige ingang met dam en duiker over de sloot. Hiermee wordt een belangrijk doorstroomobstakel weggehaald. Verder kan in het kader van de door het Hoogheemraadschap van Delfland vastgestelde hoeveelheid watercompensatie¹ (1848 m² oppervlaktewater en 407 m³) ervoor gekozen worden om:

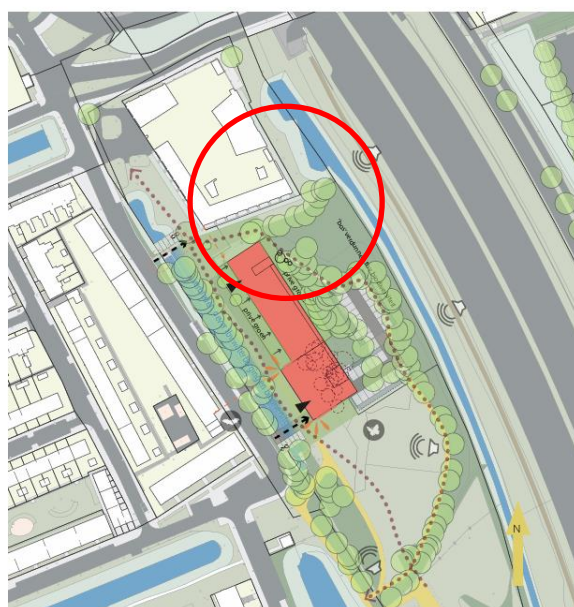
1. De watergang langs de Jan de Oudeweg te verbreden en te voorzien van natuurvriendelijke oevers
2. De nieuwe ingang niet te voorzien van een duiker, maar van een brug, (zoals ook door Wissing voorgesteld) waardoor een open karakter van de watergang blijft bewaard.
3. De verbinding met het water van de plas aan de Oudelaan helemaal open te maken met liefst een brug op de overgang van Jan de Oudeweg en de Oudelaan.
4. De door Wissing aangegeven waterberging direct ten zuiden van de bouwlocatie² (zie figuur 9) tast hier het oppervlak groen van de primaire ecologische zone aan. Zie de blauwe cirkel. Op dit grasland moet nu juist ons inziens biologisch beheer gaan zorgen voor een veel bloemrijker grasland ten bate van de vleermuis- en vogelsoorten. De door Wissing aangegeven waterberging ten noordoosten van en direct achter de bouwlocatie (zie figuur 9) botst met het behoud van groen en bomen op diezelfde locatie in de Stedenbouwkundige uitgangspunten van Wissing (zie figuur 10). Zie de rode cirkels.



wissing VO stedenbouwkundig plan en SO inrichtingsplan

8

Figuur 9 Voorstel watercompensatie Wissing



wissing VO stedenbouwkundig plan en SO inrichtingsplan

6

Figuur 10 Stedenbouwkundig voorstel Wissing

¹ 'Watertoets Jan de Oudeweg', Hoogheemraadschap van Delfland

² 'Jan de Oudeweg, VO stedenbouwkundig plan en SOP inrichtingsplan', Wissing B.V., 29 oktober 2024, Barendrecht

Een alternatieve locatie voor watercompensatie kan ons inziens gevonden worden op de verwaarloosde locatie van de hondenuitlaatservice (zie hieronder bij **tiende verzoek**), die toch ingrijpend verbeterd moet worden om hier de door de buurt, Natuurlijk Delfland, gemeente en Steenvlinder gewenste ecologische- en parkfuncties te versterken.

De vissen van de plas aan de Oudelaan, die na de maatregelen in een veel opener verbinding met de watergang langs de Jan de Oudeweg komt te staan, moeten geïnventariseerd worden.

Afgesloten terrein

Een **tiende verzoek** betreft de opwaardering van een afgesloten gedeelte aan de Oudelaan. Aan het begin van de Oudelaan bevindt zich dit voor openbaar gebruik als park afgesloten gedeelte. Na vertrek KC Delft in 2001 is in 2012 een huurcontract afgesloten met Hondenuitlaatservice De Roedel. Deze locatie vormt met zijn blauwe plastic doeken en ingevallen hekwerk een lelijk en verstoren element in het Jan de Oudepark.

Dit deel van het park zou idealiter onderdeel moeten worden van het openbare park, waardoor voor de Wippolderbewoners er meer aantrekkelijke ommetjes ontstaan. Dit afgesloten deel van het Jan de Oudepark vormt nu een blokkade voor de recreatieve beleving en de biodiversiteit van het park en het is bovendien niet om aan te zien met lelijke hekken met blauw plastic bekleed (zie figuur 11).



Figuur 11 Leeg terrein aan de Oudelaan. In gebruik bij een hondenuitlaatservice? Eigendom?

Ecologische functies van de verbindingzone Midden-Delfland – Delftse Hout

Het **elfde verzoek** gericht op het verkrijgen van een goed beeld van de in de Omgevingsvisie en Omgevingsplannen opgenomen functies van de ecologische verbinding langs het Jan de Oudepark tussen Midden-Delfland en Delftse Hout belangrijk om te onderzoeken en vast te stellen voor welke ecologische soortgroepen deze verbinding is bedoeld. De kwaliteit van de sloten en de plas moet in kaart worden gebracht (Hoogheemraadschap). De kwaliteit van de hele verbindingzone moet eveneens in kaart worden gebracht om te bepalen welke verbeteringen in inrichting en beheer kunnen worden getroffen ten gunste van de te bevorderen soorten en uitwisseling van soorten.

Geluidshinder en fijnstof

Tot slot is het **twaaftde verzoek** gericht op het beperken van de enorme geluids- en fijn stofoverlast van de A13. Om op deze locatie aan de Jan de Oudeweg en de Schoemakerplantage een leefbaar woonklimaat te scheppen is het feitelijk noodzakelijk om de A13 te overkappen gezien het aantal dB's (gevelbelasting 75 decibel)³ en de hoeveelheid fijnstof. Er dient met Rijkswaterstaat sowieso gekeken te worden welke maatregelen getroffen kunnen worden om lawaai en fijnstof verder terug te brengen nog afgezien van de vraag of het wenselijk is uit gezondheidsoogpunt om op deze locatie woningen te bouwen. Een van de maatregelen die Natuurlijk Delfland voorstelt is de aanleg van een dubbele haag. De eerste haag bestaat uit bomen met naaldvormige bladeren (coniferen), waarvan onderzoek door de TUD Botanische Tuin en WUR heeft aangetoond dat die in het bijzonder

³ MER Pauwmolen

fijnstof kunnen afvangen⁴. De tweede Zeeuwse⁵ haag daar direct voor (gezien vanuit het Jan de Oudepark) bestaande uit dicht op elkaar geplaatste Italiaanse populieren, die niet alleen voor luwte zorgen door de wind te breken, maar tevens als geluidsbreker functioneren en aan veel flora en fauna onderdak bieden.

Recreatieve voorzieningen

Een **dertiende verzoek** richt zich op de recreatieve voorzieningen. Naast de door Wissing BV in het plan opgenomen speelvoorzieningen moet er in het Jan de Oudepark ruimte gevonden worden voor bankjes, een 'hangplek, een jeu de boulesbaan en dergelijke verder met de omwonenden te bespreken voorzieningen die in het park nu ontbreken. Hou daarbij rekening met de recreatieve behoefte niet alleen van de omwonenden van de Jan de Oudeweg, maar ook met die van de Schoemakerplantage, die sinds kort middels een voet- en fietsbrug verbonden zijn met het Jan de Oudepark.

Planuitwerkingskader

Het is goed tot slot om nog eens de door Steenvlinder op een rij gezette uitgangspunten van de gemeente als commentaar op het concept-Plan Uitwerkings Kader (PUK) hier op te nemen⁶:

- De geluidbelasting van de A13 een serieus thema is waarmee rekening moet worden gehouden. Het uitgangspunt is daarom een gesloten bouwblok (of blokken) die een barrière voor het geluid vormen.
- De locatie een ecologische zone is en er daarom aandacht moet zijn voor de bestaande flora en fauna: hoe kan dit worden gekoesterd of verbeterd?
- Het ontwikkelplan goed ingepast moet zijn in de omgeving en in de bestaande groenstructuur met compensatie voor verlies van eventueel groen.
- De bouwhoogtes meer moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing (overwegend 4-6 lagen) in de naastgelegen wijk en het laagbouwdeel van Pauwmolen.
- Het mogelijk moet zijn om eventueel een deel van het naastgelegen gemeentelijke perceel erbij te betrekken. Dit laatste uitgangspunt lezen wij in die zin dat dit deel van het Jan de Oudepark betrokken moet worden in de compensatie voor verlies van groen, zoals dat eerder al is afgesproken voor de bouw van de Pauwmolen.

⁴ [Met bomen fijn stof verlagen vraagt om kennis en maatwerk - WUR](#)

⁵ Zeeuwse haag: in Zeeland en op de Zuid-Hollandse eilanden worden hagen van dicht op elkaar staande Italiaanse populieren gebruikt rond fruitboomgaarden om de wind te breken en voor luwte te zorgen.

⁶ 'Overzicht voorgeschiedenis Jan de Oudeweg Delft', Steenvlinder, 9 mei 2023