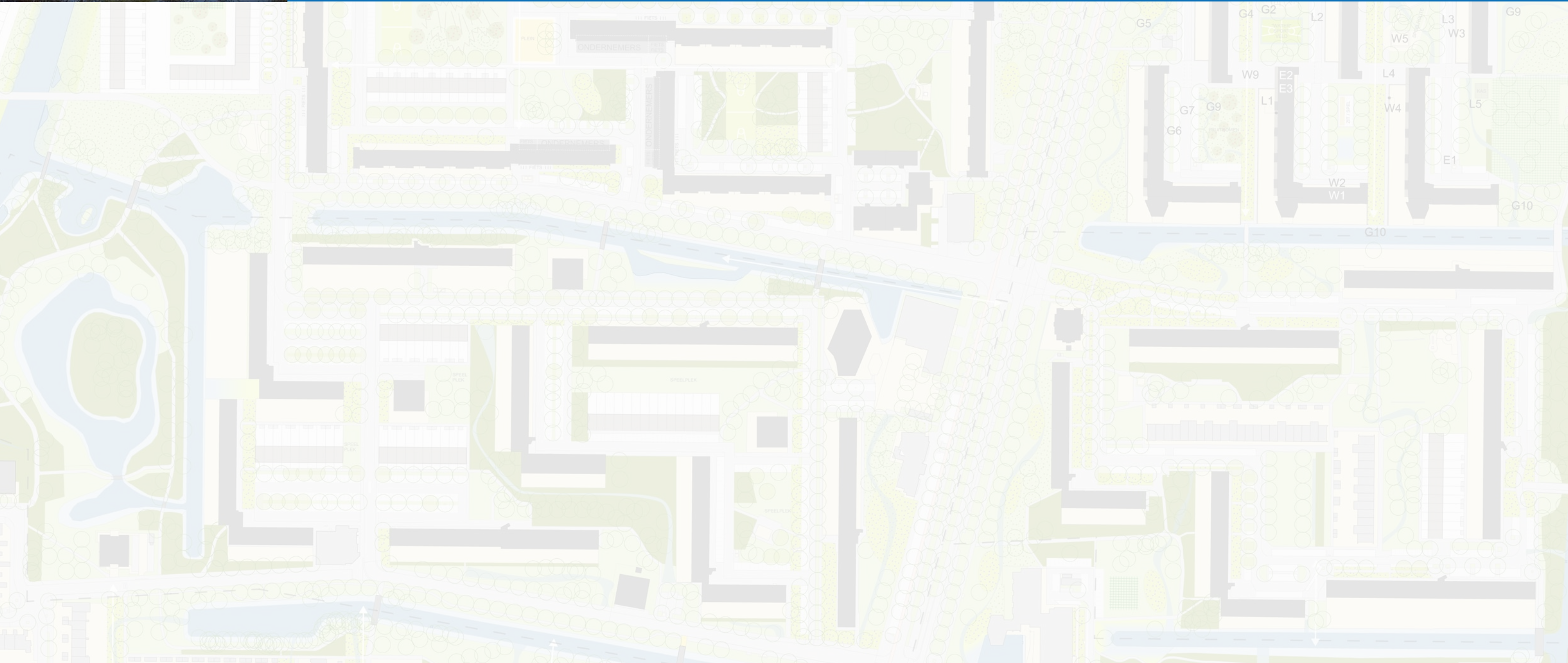




Integrale gebiedsverkenning Buitenhof

kansenkaarten

juni 2017



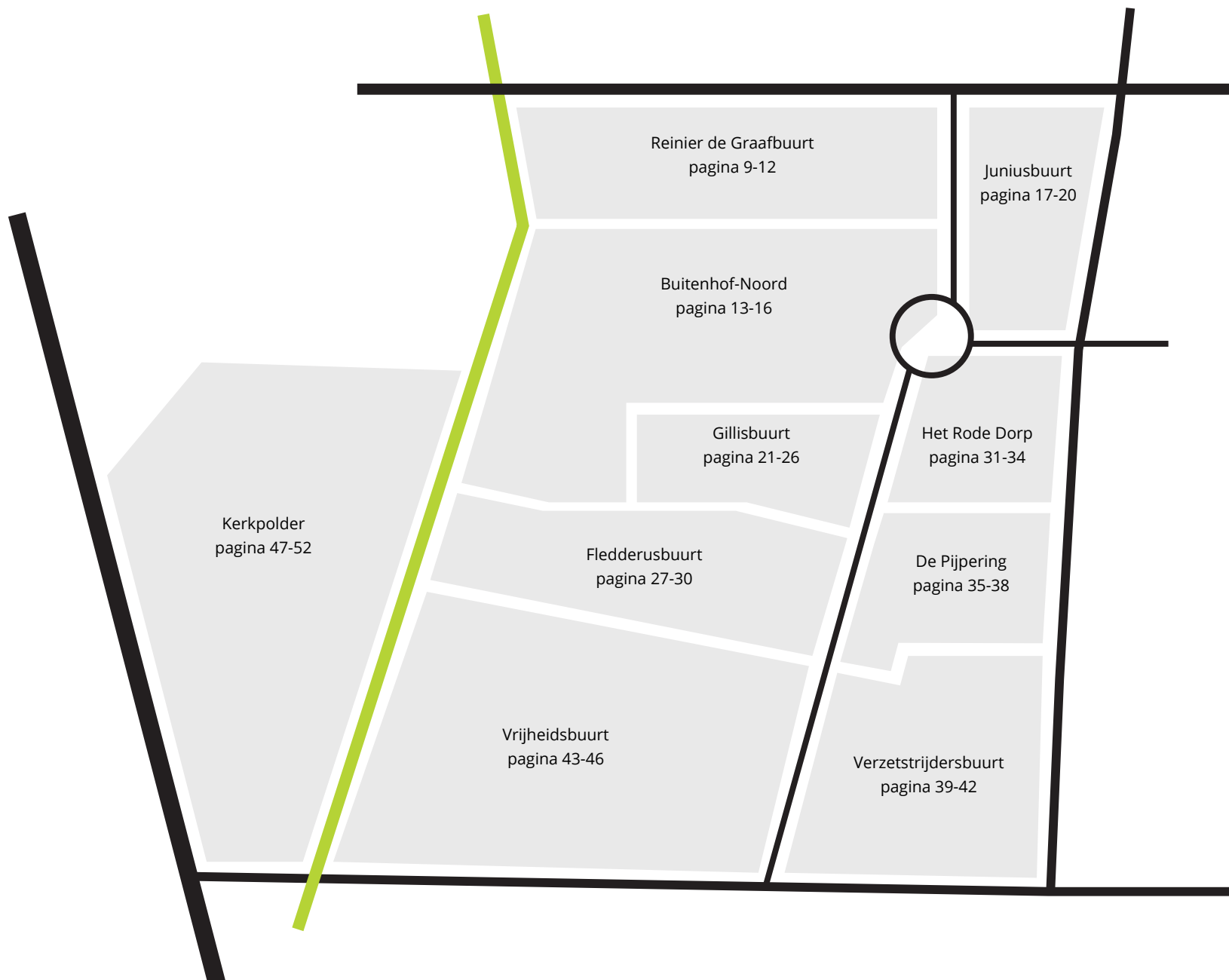


Colofon

De kansenkaarten zijn het resultaat van de eerste fase van de Integrale gebiedsverkenning Buitenhof, onderdeel van de geïntensiveerde aanpak voor de Buitenhof van de gemeente Delft.	
De kansenkaarten zijn opgesteld door:	Heleen Bothof - LUZ architecten
in samenwerking met:	Janet Otter - gemeente Delft
projectleiding:	Johan Vellinga - gemeente Delft
Op basis van gesprekken en workshops met:	projectteam gemeente Delft
	Woonbron
	Vidomes
	Vestia
	DUWO
	Hoogheemraadschap van Delfland
	Reinier de Graaf ziekenhuis
Delft, juni 2017	

Inhoud

Toelichting		4
Ruimtelijke ontwikkelingen en opgaven		5
Bijdrage van ruimtelijke ingrepen aan sociaaleconomische doelen		6
Voorbeeld effect ruimtelijke ingreep		7
Generieke kansen en legenda		8
Buurt	informatie	pagina
Reinier de Graafbuurt	samenvatting	9
	kansenkaart	10
	beschrijving kansen	11
	bestaande situatie	12
Buitenhof-Noord	samenvatting	13
	kansenkaart	14
	beschrijving kansen	15
	bestaande situatie	16
Juniusbuurt	samenvatting	17
	kansenkaart	18
	beschrijving kansen	19
	bestaande situatie	20
Gillisbuurt	samenvatting	21
	kansenkaart 1	22
	beschrijving kansen 1	23
	kansenkaart 2	24
	beschrijving kansen 2	25
	bestaande situatie	26
Fledderusbuurt	samenvatting	27
	kansenkaart	28
	beschrijving kansen	29
	bestaande situatie	30
Het Rode Dorp	samenvatting	31
	kansenkaart	32
	beschrijving kansen	33
	bestaande situatie	34
Pijpering	samenvatting	35
	kansenkaart	36
	beschrijving kansen	37
	bestaande situatie	38
Verzetstrijdersbuurt	samenvatting	39
	kansenkaart	40
	beschrijving kansen	41
	bestaande situatie	42
Vrijheidsbuurt	samenvatting	43
	kansenkaart	44
	beschrijving kansen	45
	bestaande situatie	46
Kerkpolder	samenvatting	47
	kansenkaart 1	48
	beschrijving kansen 1	49
	kansenkaart 2	50
	beschrijving kansen 2	51
	bestaande situatie	52





Toelichting

Ontwerpend onderzoek Integrale gebiedsverkenning Buitenhof

In de Buitenhof vinden komende jaren diverse (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen plaats, zoals het vervangen van de riolering, de aanleg van een warmtenet en de ontwikkeling van woningen. Daarnaast wordt er gewerkt aan het versterken van de sociaaleconomische status van de aandachtsbuurten. In het ontwerpend onderzoek dat is uitgevoerd om deze kansenkaarten te kunnen opstellen, zijn 2 vragen onderzocht:

1. Voor welke ruimtelijke ontwikkelingen is het aan te bevelen om ze met elkaar te combineren? Men verwacht dat het “meekoppelen” van maatregelen leidt tot efficiëntere inzet van middelen, sneller resultaat en hogere kwaliteit doordat met een combinatie van maatregelen meerdere doelen gediend worden. **Pagina 5** geeft een overzicht van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en langetermijnopgaven voor de wijk. Bij de beschrijving van de kansen per buurt is per kans aangegeven met welke ruimtelijke ontwikkeling deze gecombineerd kan worden.
2. Hoe kunnen ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan verbetering van de sociaaleconomische status van de wijk ? Het schema op **pagina 6** geeft op realistische en onderbouwde wijze inzicht in de mate van invloed van ruimtelijke aspecten op sociaaleconomische aspecten. Hiervoor geldt de problematiek die beschreven staat in het Streefbeeld 2030 Buitenhof Noordwest als uitgangspunt. Op **pagina 7** wordt dit toegelicht met een voorbeeld. Per buurt is aangegeven aan welke sociaaleconomische doelen een kans bijdraagt.

Generieke en locatiespecifieke kansen

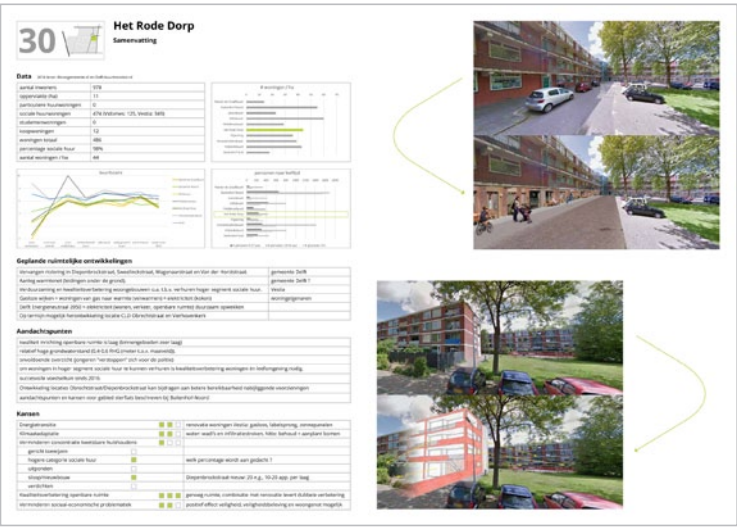
Veel kansen kunnen op verschillende plekken benut worden. Het oriënteren van woningen op de straat (veiligheid), aanleggen van wadi's (klimaatbestendigheid) of aansluiten van woongebouwen op een warmtenet (energieneutraliteit) zijn hier voorbeelden van. Op **pagina 8** is een overzicht van deze generieke kansen opgenomen. In de kansenkaarten per buurt wordt voor deze generieke kansen dezelfde codering gebruikt (W-, G- of E-kansen). Daarnaast zijn er per buurt locatiespecifieke kansen (L-kansen) benoemd.

Een kansenkaart is geen blauwdruk!

Het is belangrijk om te beseffen dat een kansenkaart geen voorstel voor een te realiseren ontwerp is. De kansenkaarten laten zien dat het mogelijk is om de situatie in de buurten te verbeteren en welke positieve effecten hiervan verwacht kunnen worden. Of en op welke manier kansen in de toekomst verzilverd worden, is iets wat per locatie met belanghebbenden bepaald moet worden. De kansenkaarten zijn bedoeld om mensen te inspireren zelf over de potentie van en kansen voor deze wijk na te denken. Door de gedetailleerde uitwerking blijft dit denken niet hangen op het niveau van ambities, maar wordt het mogelijk een voorstelling te maken van wat er er daadwerkelijk in de buurten kan veranderen.

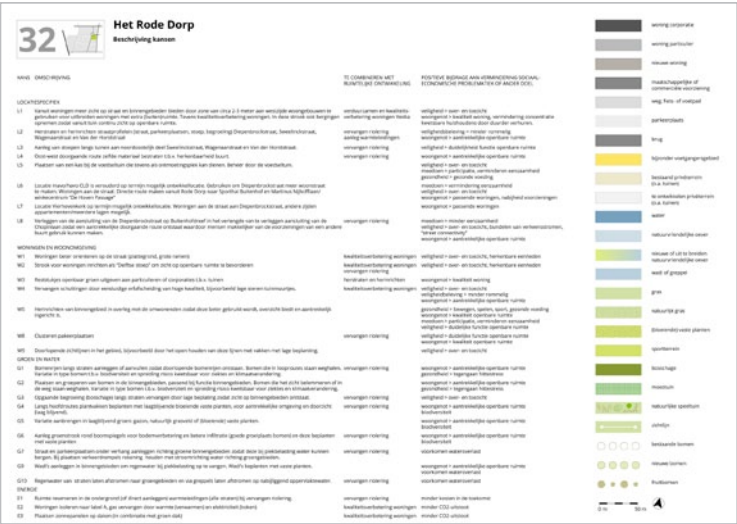
Opzet van de kansenkaarten

Voor alle 11 buurten van de Buitenhof is een kansenkaart gemaakt. De buurt Buitenhof-Zuid wordt niet apart beschreven maar is bij de Vrijheidsbuurt en Verzetstrijdersbuurt gevoegd. Voor de Gillisbuurt en Kerkpolder zijn 2 scenario's ontwikkeld, voor de andere buurten 1. Voor elke buurt is steeds hetzelfde type informatie ontwikkeld:



Samenvatting:

Voor elke buurt is een samenvatting gemaakt van de informatie die gedurende het ontwerpend onderzoek is verzameld en ontwikkeld. Bij de samenvatting zijn impressies van de kans of verduidelijkende foto's van de bestaande situatie weergegeven.



Beschrijving kansen:

Per kans is aangegeven met welke ruimtelijke ontwikkeling de kans te combineren is en op welk terrein positieve invloed te verwachten valt. Door de toelichting kan de lezer de denkwijze begrijpen en deze zelf toepassen en nieuwe kansen bedenken.



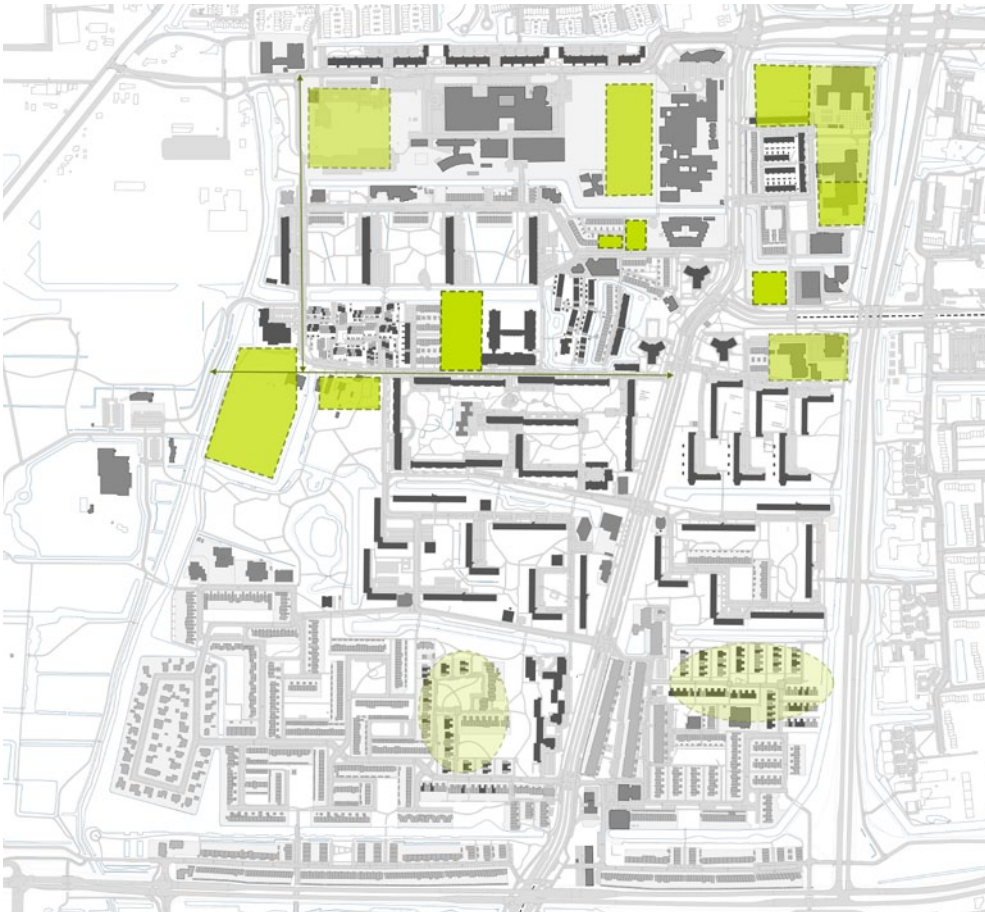
Kansenkaart:

Op deze kaart zijn de kansen getekend. De kansen worden aangegeven met nummers die verwijzen naar de beschrijving. Vanwege de leesbaarheid zijn sommige kansen maar 1 keer met een nummer aangegeven, al komen ze wel op meerdere plekken voor.



Bestaande situatie:

De bestaande situatie dient ter verduidelijking. De lezer kan de kansenkaart met de bestaande situatie vergelijken om het verschil te zien. De bestaande situatie is een kopie van de BGT (m.u.v. de bomen) en is niet bewerkt.



Maatschappelijke voorzieningen, wonen en infrastructuur

Veel van de maatschappelijke voorzieningen in de Buitenhof zijn aan verandering onderhevig. Hierdoor komen binnenstedelijke locaties vrij (op de tekening aangegeven in groen). Voor deze locaties wordt in eerste instantie gedacht aan woningbouw, in lijn met de lokale en regionale woonvisie en het Streefbeeld 2030 Buitenhof Noordwest.

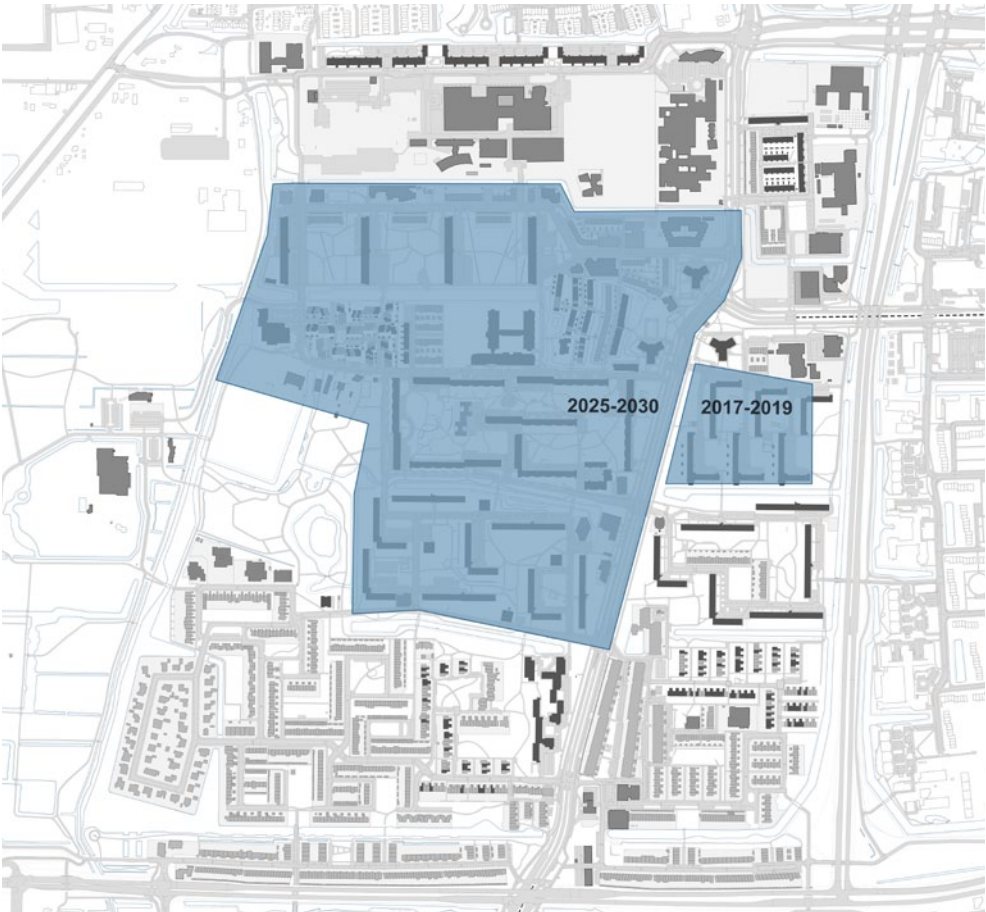
Het Reinier de Graaf ziekenhuis, bijvoorbeeld, heeft 2 verouderde gebouwen vervangen door 1 compact nieuw gebouw waardoor er ruimte op het terrein is vrijgekomen voor woningbouw. Ook het Delfiaterrein komt door het opheffen van het sportpark en de verhuizing van de voetbalclub vrij voor ontwikkeling. Gecombineerd met de vervanging van maatschappelijk gemeentelijk vastgoed aan de Mozartlaan ontstaat er ruimte om niet alleen nieuwe woningen toe te voegen, maar ook de leefbaarheid in Buitenhof-Noord en de Gillisbuurt te verbeteren en het gebied Kerkpolder beter bereikbaar te maken.

Passende ontsluitingsroutes

Door deze ontwikkelingen veranderen de Mozartlaan/Chopinlaan en Jan Thoméelaan van achterafstraatjes in ontsluitingswegen. Door deze straten in te richten als aantrekkelijke woonstraten begint het gevoel van een prettige woonwijk al bij de toegang van de wijk.

Hoge en lage dichtheid

Ook in de Juniusbuurt komt in de toekomst ruimte vrij voor ontwikkeling door het herlokaliseren of vernieuwen van scholen. Hier is ruimte voor wonen in hogere dichtheid, nabij voorzieningen en de binnenstad, terwijl op de locaties aan de kant van Kerpolder een lage dichtheid gepaster is.



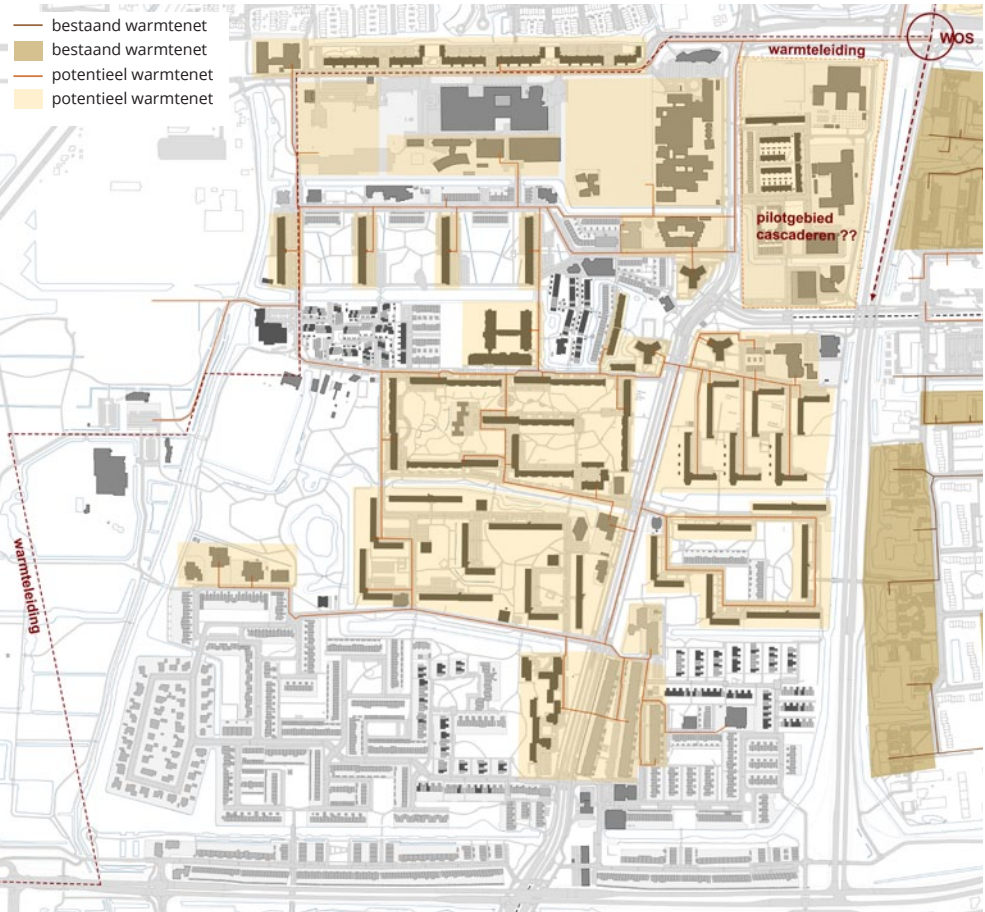
Groen, water en klimaatadaptatie

De waterstructuur in de Buitenhof is grotendeels op orde, hier liggen volgens de huidige maatstaven geen grote opgaven. Er is veel groen in de Buitenhof, wat positief bijdraagt aan het imago van een groene woonwijk en zorgt voor koeling in de zomer. Veel groengebieden zijn echter drassig, gevoelig voor vervuiling en worden niet optimaal gebruikt, omdat de inrichting niet aansluit bij de gebruiken van de omwonenden. Het groen bestaat grofweg uit 2 types: kort gras met bomen of bosschage (uitgegroeide struiken) met bomen. Langs de watergangen zijn veel natuurvriendelijke oevers die wel een diversere beplanting hebben. De kans is om het groen te transformeren zodanig dat:

1. de inrichting beter aansluit bij wensen van omwonenden;
2. het groen minder gevoelig is voor vervuiling;
3. er meer variatie in groen (en dus leefgebieden voor plant en dier) komt;
4. het groen een bijdrage levert aan de klimaatbestendigheid van de stad door water op te vangen bij piekbelasting, water vast te houden bij droogte en koeling te bieden bij hitte door schaduw en verdamping.

Vervangen riolering

In een groot gedeelte van de Buitenhof moet de riolering worden vervangen omdat deze verzakt is (op de tekening aangegeven in blauw). Dit is een enorme ingreep aangezien alle straten hiervoor open moeten. Hierbij moet in ieder geval ruimte in de ondergrond gereserveerd worden voor de aanleg van een warmtenet, naast de ruimte voor boomwortels. Het gelijktijdig uitvoeren van de vervanging van de riolering, het aanleggen van een warmtenet en het herinrichten van de openbare ruimte is een grote kans. De vervanging van de riolering staat gepland voor de periode 2025-2030. In het Rode Dorp is vervanging van de riolering nu al aan de orde.



Energie: van gas naar warmte, en verduurzamen woningen

De aanleg van een warmtenet is kansrijk in de Buitenhof omdat er veel woningbouwcomplexen (flats) zijn met 1 centrale warmtevoorziening voor alle woningen. Om helemaal “gasloos” te worden is het ook nodig in elke woning apart het kooktoestel aan te passen (van gas naar elektrisch). Bij de corporatiewoningen kan dit meegenomen worden bij het verduurzamen van woningen in het kader van de ambities m.b.t. energielabels en het verbeteren van de kwaliteit van woningen in het kader van verhuren in een hoger segment, of bij regulier onderhoud. Voor het verduurzamen van particuliere woningen is een andere aanpak nodig.

De aanleg van de ondergrondse warmteleidingen in straten kan gecombineerd worden met het vervangen van de riolering. Dit scheelt in de kosten en het veroorzaakt minder overlast als de straat maar één keer open hoeft. De hoofdleiding van het warmtenet komt mogelijk langs of door de wijk te liggen. Hier is er de kans om herinrichting van de betreffende weg of openbare ruimte direct mee te nemen. Of omgekeerd: om de hoofdleiding te positioneren onder wegen waarvoor herinrichting noodzakelijk is, zoals de Mozartlaan en mogelijk Jan Thoméelaan. Het WOS (warmte overdracht station) is kritische infrastructuur en dient zo aangelegd te worden dat het ook blijft functioneren bij wateroverlast door hevige regenval of overstrooming vanuit regionaal watersysteem.

In de Juniusbuurt ligt al een stukje warmtenet. Dit gebied is kansrijk voor een pilotproject op het gebied van het cascaderen van warmte.



Bijdrage van ruimtelijke ingrepen aan sociaaleconomische doelen

Sociale problematiek (volgens Streefbeeld 2030 Buitenhof NW)	Kan ruimtelijke ingreep helpen?	Op welke manier?	Bron
--	---------------------------------	------------------	------

MENSEN DIE MEEDOEN			
Participatie (1) als tegenprestatie bij uitkering	-	Werkse! opereert op schaalniveau van de stad, niet wijk of buurt. Bij voorkeur mensen stimuleren de wijk uit te komen en aanbod niet versnipperen.	gemeente Delft
Psychische of sociale problemen (trauma, verslaving, verward, opvoeding)	-		
Financiële problemen (schulden, laag inkomen)	- *	Indirect: 1) lagere energierekening door energiezuinigere woning, maar effect treedt vaak niet op. 2) kwijschelding waterschapsbelasting afgeschaft, heffing lager?	gemeente Delft, Vestia
Schooluitval / geen opleiding / geen startkwalificatie	-		
Laaggeletterd / taalachterstand	-		
Voorbeeldfunctie	?	Voor het idee dat mensen met een lage sociaaleconomische status zich kunnen optrekken (d.m.v. rolmodel of hulpbronnen) aan mensen met een hogere sociaaleconomische status is geen wetenschappelijk bewijs.	Miltenburg, E.M. (2017). A different place to different people: Conditional neighbourhood effects on residents' socio-economic status.
Participatie (2): betrokken en actieve bewoners (moestuin, ouderkamer)	- / +	Ruimte voor moestuinen, ontmoetingsplek, ruimte waar je gratis activiteiten kan organiseren	gemeente Delft
Eenzaamheid (bijvoorbeeld door langer thuis wonen ouderen)	+	Openbare ruimte die uitnodigt om naar buiten te gaan en ruimte biedt om anderen te ontmoeten. "Ouderen maken graag een dagelijkse wandeling door de wijk. Parken en groenstroken in de nabijheid van woningen zijn voor ouderen van belang. Bankjes langs voetpaden helpen grotere afstanden te overbruggen."	o.a. Veldacademie studie Toegankelijkheid van wijken en project Langer Thuis van gemeente Rotterdam

BEWONERS AAN HET WERK			
Uitkering/werkloos > mensen aan het werk	- *	Wel indirect via social return (5% aanbestedingssom naar plekken voor werkervaring, -gelegenheid of stage)	gemeente Delft

VEILIGHEID			
Criminaliteit (high impact crimes zoals inbraak, straatroof en geweld)	+	Omgeving zo inrichten dat criminaliteit wordt ontmoedigd. Politiekeurmerk veilig wonen: "Met PKVW neemt kans op geslaagde inbraak tot wel 90% af". 1. Overzicht en toezicht (woningen aan de straat, zichtlijnen, geen dichte plinten/garages, bij voorkeur geen achterpaden) 2. Bundelen van verkeersstromen (mensen op straat) 3. Herkenbare eenheden waarmee bewoners zich kunnen identificeren en waarvoor ze zich verantwoordelijk voelen. 4. Duidelijkheid over functie openbare ruimte; voorkomen van loze of anonieme openbare ruimte 5. Recreatie- en ontspanningsfaciliteiten bereikbaar vanuit hoofdstructuur van de wijk 6. Hoofdstraten en verbondenheid hiermee van lokale straten (street-connectivity) 7. Indirect: aantrekkelijke openbare ruimte > betrokken bij de buurt > hogere pakkans	Politiekeurmerk Veilig Wonen, website en handboek, gemeente Delft
Overlast (jeugd, drugs, personen, geluid, conflicten, overig)	- / +	Overlast door jongeren lastig tegen te gaan want blijvend hoog percentage jeugdigen in aandachtsbuurten en problemen worden meestal verplaatst van ene naar andere locatie	gemeente Delft
Voorkomen radicalisering en criminalisering personen en groepen	-		
Veiligheidsbeleving	+	"Beeldkwaliteit van het onderhoud van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol bij de beleving van (on)veiligheid. Achterstallig onderhoud, bouwprojecten, een verrommelde openbare en anonieme buitenruimte trekken vervuiling aan en hebben een negatief effect op de veiligheidsbeleving."	gemeneente Delft (Streefbeeld 2030), categorieën uit Statistisch Jaarboek (bron Politie Haaglanden)

Sociale problematiek (volgens Streefbeeld 2030 Buitenhof NW)	Kan ruimtelijke ingreep helpen?	Op welke manier?	Bron
--	---------------------------------	------------------	------

AANTREKKELIJK LEEFKLIMAAT / WOONGENOT (WOZ-waarde, verhuurbaarheid, verloop)			
Goede en passende woningen (geluidisolatie, luchtkwaliteit, niet te klein, praktische indeling)	+	Kwaliteitsverbetering bestaande woningen en nieuwe woningen passend bij doelgroep.	
OV-bereikbaarheid	- / +	Bestaande haltes goed en veilig bereikbaar.	A. Stahle (2016). Economic values of a walkable city.
Aanwezigheid en bereikbaarheid voorzieningen (winkels, restaurants, cultuur, voorzieningen)	+	1. Voorzieningen toevoegen. 2. Bestaande voorzieningen bereikbaarheid verbeteren.	A. Stahle (2016). Economic values of a walkable city.
"Street-connectivity" (de mate waarin straten zichtbaar verbonden zijn met andere straten)	- / +	Overzicht in straten en zichtbaarheid van aansluitingen met omliggende straten verbeteren.	A. Stahle (2016). Economic values of a walkable city.
Uitzicht op of nabijheid van parken en water (met name "active green spaces where you can see and do things with other people")	+	1. Woningen zodanig situeren dat zij uitzicht hebben op parken en water en/of deze goed kunnen bereiken. 2. Inrichten van parken.	A. Stahle (2016). Economic values of a walkable city. Luttik & Zijlstra (1997). Woon-genot heeft een prijs; het waardeverhogend effect van een groene en waterrijke omgeving.
Kwaliteit openbare ruimte (aantrekkelijk, bruikbaar, heel, schoon)	+	1. Kwalitatief hoogwaardige inrichting. 2. Inrichting zo goed mogelijk aansluiten bij wensen van gebruikers van die openbare ruimte. 3. Onderhoud en beheer (van C naar B?).	
Concentratie van kwetsbare huishoudens (gevolg van eenzijdige woningvoorraad)	+	1. Gericht toewijzen . 2. Sociale huurwoningen in hoger segment verhuren (nu weinig animo, kwaliteitsverhoging woningen en omgeving nodig). 3. Uitponden (verkoop van sociale huurwoningen). 4. Sloop/nieuwbouw. 5. Verdichten (hierdoor neemt aantal kwetsbare huishoudens niet af, alleen factor verandert).	gemeente Delft (Streefbeeld 2030), Vidomes, Vestia

GEZONDHEID			
Bewegen	+	Aantrekkelijke, veilige en herkenbare routes en plekken voor verschillende type beweging (wandelen, hardlopen, fietsen, skaten + plaatsgebonden activiteit).	gemeente Delft
Spelen	+	Aanbod voor verschillende leeftijden en voor mensen met verschillende leefstijlen. Toezicht van ouders en mogelijkheid voor zelfstandig buitenspelen (geen weg oversteken e.d.) belangrijk.	L. Karsten en N. Felder (2016). De nieuwe generatie stadskinderen. Ruimte maken voor opgroeien.
Sport	- / +	Zit ook al bij bewegen. Sporten bij sportclubs lijkt niet erg afhankelijk van locatie. Er zijn genoeg sportclubs in de buurt (ook Den Hoorn).	
Gezonde voeding	- / +	Moestuinen, plukfruit, stadslandbouw.	D.Schram-Bijkerk et al. (2015) Healthy Urban Gardening (RIVM).
Hittestress (ouderen kwetsbare groep)	- / +	Koeling door groen (hoe omgaan met hoge flats?).	J. Kluck et al. (2017) De klimaatbestendige wijk.



Voorbeeld effect ruimtelijke ingreep

Chopinlaan

Om te laten zien hoe ruimtelijke ingrepen kunnen bijdragen aan sociaaleconomische doelen kijken we naar de Chopinlaan. Deze straat is oorspronkelijk niet bedoeld als ontsluitingsweg maar wordt wel zo gebruikt. Deze functie zal versterkt worden door de toevoeging van woningen langs de Mozartlaan en op het Delfiaterrein. Ook is het een kansrijke ontsluitingsroute voor Kerkpolder.

Huidige situatie

Door de dichte plint is er geen zicht op de straat en stoep vanaf de begane grond. Men heeft pas aan de galerij een eigen voordeur en ook deze is nog redelijk anoniem. Niemand voelt zich verantwoordelijk voor de rommelige situatie met de fietsen of zal een ander aanspreken op zijn gedrag. De inrichting van de openbare ruimte is verouderd en rommelig waardoor de veiligheidsbeleving verslechtert.

Veiligheid:

Omgeving die criminaliteit ontmoedigt:

- | | | |
|----|---------------------------------------|-----|
| 1. | Overzicht en toezicht | - |
| 2. | Bundelen van verkeersstromen | + |
| 3. | Herkenbare eenheden | -/+ |
| 4. | Duidelijkheid functie openbare ruimte | + |

Veiligheidsbeleving:

- | | | |
|----|--|---|
| 5. | Schoon, heel, niet rommelig, aantrekkelijk | - |
|----|--|---|



Kansrijke verbetering

Een andere woningtypologie kan in deze situatie veel verbeteren. Woningen met een voortuin die georiënteerd zijn op de straat zorgen ervoor dat bewoners zich verantwoordelijk voelen voor de openbare ruimte die direct aan hun voortuin grenst, eerder contact maken met elkaar en eerder anderen aanspreken op onacceptabel gedrag. Herstraten in een eenduidige bestrating en met een modern wegprofiel zorgt voor een aantrekkelijkere openbare ruimte en daarmee voor een verbetering van de veiligheidsbeleving. Door de toegevoegde bomenrij aan de linkerkant oogt het bestaande groen aan de rechterkant niet meer als een incident, maar als onderdeel van een structuur.

Veiligheid:

Omgeving die criminaliteit ontmoedigt:

- | | | |
|----|---------------------------------------|----|
| 1. | Overzicht en toezicht | + |
| 2. | Bundelen van verkeersstromen | ++ |
| 3. | Herkenbare eenheden | ++ |
| 4. | Duidelijkheid functie openbare ruimte | ++ |

Veiligheidsbeleving:

- | | | |
|----|--|---|
| 5. | Schoon, heel, niet rommelig, aantrekkelijk | + |
|----|--|---|





Generieke kansen en legenda

Beschrijving van kansen die op verschillende locaties van toepassing zijn

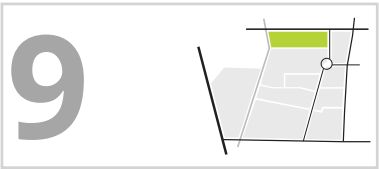
KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W1	Woningen beter oriënteren op de straat (plattegrond, grote ramen).	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht, herkenbare eenheden
W2	Strook voor woningen inrichten als “Delftse stoep” om zicht op openbare ruimte te bevorderen.	kwaliteitsverbetering woningen vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht, herkenbare eenheden
W3	Reststukjes openbaar groen uitgeven aan particulieren of corporaties ten behoeve van tuinen.	herstraten en herinrichten	woongenot > passende woningen
W4	Vervangen schuttingen door een lage eenduidige erfafscheiding van hoge kwaliteit, bijvoorbeeld stenen tuinmuurtjes, zodat zicht vanuit tuinen op straat ontstaat.	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W6	Verdichten: woningen toevoegen.		woongenot > relatieve vermindering concentratie kwetsbare huishoudens, passende woningen
W7	Sloop grootschalige woningbouwcomplexen en vervangen door kleinschalige nieuwbouw.		woongenot > vermindering concentratie kwetsbare huishoudens, passende woningen
W8	Clusteren pakeerplaatsen.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W9	Doorlopende zichtlijnen in het gebied, bijvoorbeeld door het open houden van deze lijnen met lage beplanting.		veiligheid > over- en toezicht

GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G2	Plaatsen en groeperen van bomen in de binnengebieden, passend bij functie binnengebieden. Bomen die het zicht belemmeren of in de weg staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodversiteit en spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G3	Opgaande begroeiing (bosschage) langs straten vervangen door lage beplating zodat zicht op binnengebieden ontstaat.	vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht
G4	Langs hoofdroutes plantvakken beplanten met laagblijvende bloeiende vaste planten, voor aantrekkelijke omgeving en doorzicht (laag blijvend).		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G5	Variatie aanbrengen in laagblijvend groen: gazon, natuurlijk grasveld of (bloeiende) vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G7	Straat en parkeerplaatsen onder verhang aanleggen richting groene binnengebieden zodat deze bij piekbelasting water kunnen bergen. Bij plaatsen verkeerdrempels rekening houden met stroomrichting water richting groengebieden.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast
G8	Parkeerplaatsen en aanliggende groestroken lager aanleggen zodat deze kunnen dienen als waterberging bij piekbelasting.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast
G9	Wadi's aanleggen in binnengebieden om regenwater bij piekbelasting op te vangen. Wadi's beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte voorkomen wateroverlast
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.		voorkomen wateroverlast
G11	Verwijderen bosschages langs watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers.		veiligheid > over- en toezicht voorkomen wateroverlast, biodiversiteit

ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.	vervangen riolering aanleg warmteleidingen	minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO ₂ -uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO ₂ -uitstoot
E4	Ruimte reserveren in openbare ruimte voor zonnepanelen (bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen om elektrische auto's op te laden).	vervangen riolering	minder CO ₂ -uitstoot

- woning corporatie
- woning particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen

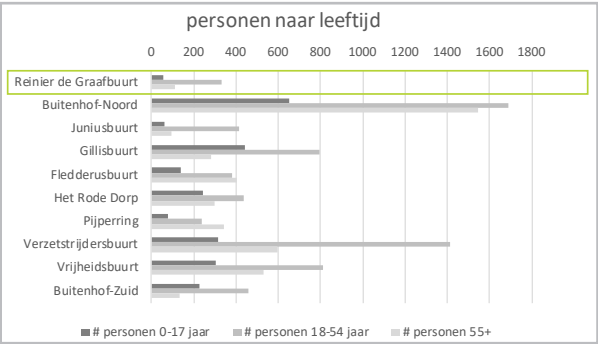
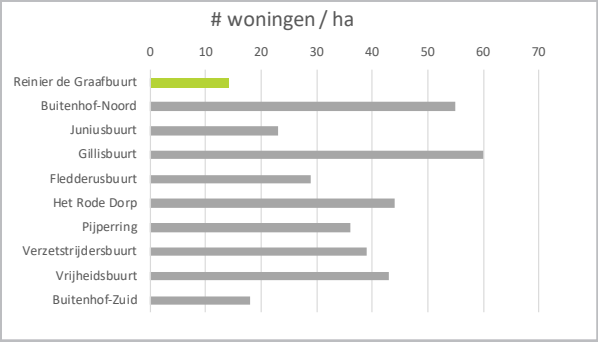
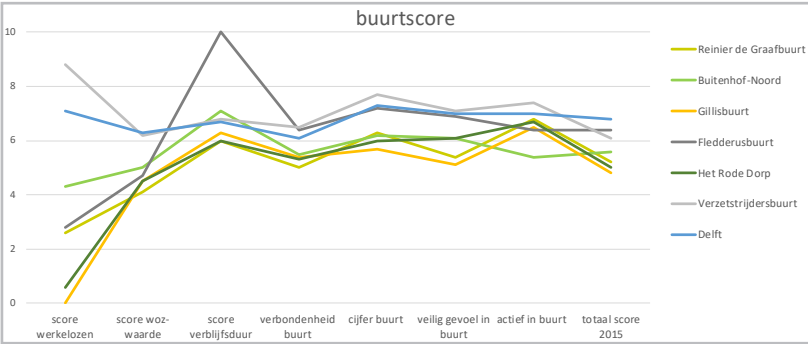


Reinier de Graafbuurt

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	495
oppervlakte (ha)	23
particuliere huurwoningen	0
sociale huurwoningen	317 (Woonbron)
studentenwoningen	0
koopwoningen	0
woningen totaal	317
percentage sociale huur	100%
aantal woningen / ha	14



Woningen aan de Reinier de Graafweg transformeren tot kluswoningen met gezamenlijke tuin.



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

Herinrichting en verbreding Reinier de Graafweg.
Aanleg warmtenet (leidingen onder de grond). Mogelijk hoofdleiding door Reinier de Graafweg.
Ontwikkeling van woningen op locaties Oost en West van Reinier de Graafterrein en afmaken inrichting terrein rond ziekenhuis.
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken).
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken.

Aandachtspunten

Woningen aan Reinier de Graafweg hebben lage buurtscore. Rond de woningen is overlast van o.a. verwarde mensen. De portieken en parkeerterreinen liggen "verborgen" achter de woningen waardoor er geen toezicht op is. Door de verbreding van weg neemt de geluidbelasting toe en de beschikbare openbare ruimte voor de woningen af. De leefbaarheid komt daarmee verder onder druk te staan.
Grondwaterstand is zeer hoog (0.0-0.4 RHG (meter t.o.v. maaiveld)).
Wanneer er woningen op het Delfiaterrein gebouwd worden, zal de Jan Thomeeweg als ontsluitingsweg voor deze woningen gaan fungeren.
Het Reinier de Graafterrein heeft lang als een eiland in de stad gelegen. Het vrijkomen van het oostelijk en westelijk deel is een uitgelezen kans om het fijnmazig netwerk van de stad te versterken en de barrières tussen de verschillende buurten te doorbreken.

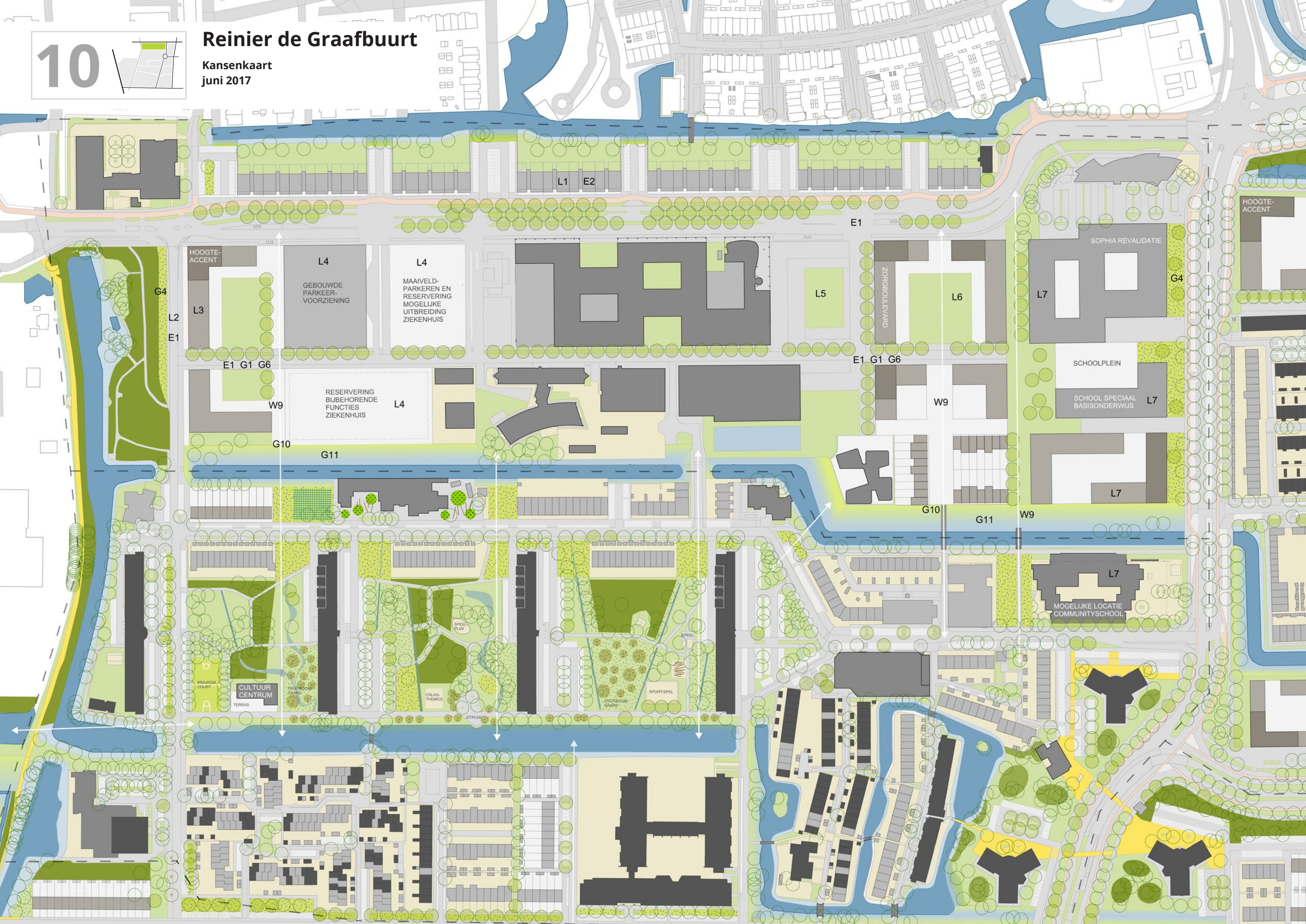
Kansen

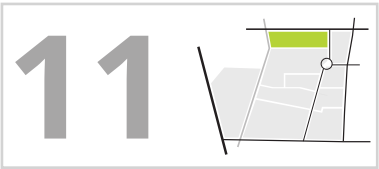
Energietransitie	☒ ☐ ☐	nieuwbouw energieneutraal + warmte, bestaande bouw labelsprong
Klimaatadaptatie	☒ ☒ ☒	klimaatbestendige inrichting rond nieuwbouw RdGterrein
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens	☒ ☒ ☒	
gericht toewijzen	☐	
hogere categorie sociale huur	☐	
uitponden	☒	van 306 sociale woningen naar 168 kluswoningen
sloop/nieuwbouw	☒	nieuwbouw RdGterrein (ca. 200 woningen Oost, West n.t.b.)
verdichten	☐	
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte	☒ ☐ ☐	ontwikkeling RdGterrein biedt kansen voor verbonden wijk
Verminderen sociaaleconomische problematiek	☒ ☐ ☐	positief effect vermindering concentratie kwetsbare huishoudens



Woningen aan de voorzijde voorzien van transparante voorzetgevel, waarachter entrees en buitenruimtes.

Kansenkaart juni 2017





Reinier de Graafbuurt

Beschrijving kansen

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

LOCATIESPECIFIEK			
L1	Woningen transformeren tot kluswoningen, per blokje 2 doorzonappartementen per verdieping. Gebied achter woningen omvormen tot gemeenschappelijke binnentuin. Ruimte tussen bouwblokken gebruiken voor ontsluiting en parkeren. Aan Reinier de Graafweg transparante voorzetgevel waarachter “buiten”ruimtes en entree. Voorzetgevel zorgt voor geluidwering en isolatie (serre/wintertuin).	kwaliteitsverbetering woningen n.a.v. herinrichting Reinier de Graafweg.	woongenot > vermindering concentratie kwetsbare huishoudens door verandering doelgroep van sociaal naar kluswoningen. veiligheid > over- en toezicht en duidelijke scheiding functie openbare en private ruimte.
L2	Recht trekken en herinrichting Jan Thomeelaan tot woonstraat aan het groen als aantrekkelijke entree van de Buitenhof.	vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
L3	Nieuwbouw van woningen op locatie “West” van het Reinier de Graafterrein om van Jan Thomeelaan entrée van woonwijk Buitenhof te maken. Woningen op de begane grond met zicht op de straat. Woningen aan watergang en aan overzijde daarvan t.b.v. verminderen barrièrewerking watergang.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen, wonen aan het groen/water
L4	Ontwikkeling Reinier de Graafterrein met functies en voorzieningen (zoals parkeren) ondersteunend aan het ziekenhuis.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte
L5	Inrichting entreegebied Reinier de Graaf ziekenhuis	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte
L6	Nieuwbouw van woningen en (zorg)voorzieningen op locatie “Oost” van het Reinier de Graafterrein. Nieuwbouw ruimtelijk verbinden met gebied aan overzijde watergang door doorlopende zichtlijn en route. Route naar bushalte Reinier de Graafweg, ziekenhuis en (zorg)voorzieningen toegankelijk en uitnodigend maken voor vele ouderen die in Buitenhof-Noord wonen. Woningen voor ouderen opnemen in programma voor deze locatie om gebruik van voorzieningen voor ouderen die al in in Buitenhof-Noord aanwezig zijn te versterken. Orthopeed Westland Orthopedie verplaatsen vanuit Gillisbuurt naar zorgboulevard/voorzieningenstrook. Verschillende potentiële doelgroepen voor voorzieningen: toekomstige bewoners nieuwbouw, medewerkers Reinier de Graaf, ouderen uit aangrenzende buurt.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen, nabijheid van voorzieningen, OV-bereikbaarheid, “street connectivity” meedoen > verminderen eenzaamheid
L7	Het complex van Sophia revalidatie bestaat grotendeels uit gebouwen van 1 laag. Hierdoor moeten gebruikers lange afstanden afleggen in het gebouw. Het grote ruimtebeslag is voor een binnenstedelijke locatie niet wenselijk. Wanneer vervangende nieuwbouw aan de orde is, kan dit in een compacte opzet waardoor ruimte vrij komt voor: nieuwbouw school speciaal basisonderwijs (samenvoeging Maurice Maerterlinckschool, de Bouwsteen en de Laurentiuschool) en woningbouw. Een dergelijke herontwikkelinggebruiken voor ruimtelijk verbinden van de ze locatie met omliggende buurten. Locatie van Bouwsteen en de Laurentiuschool kan gebruikt worden voor mogelijke nieuwbouw Communityschool.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen, “street connectivity”

WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W9	Doorlopende zichtlijnen in het gebied, bijvoorbeeld door het open houden van deze lijnen met lage beplanting.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	veiligheid > over- en toezicht

GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G4	Langs hoofdroutes plantvakken beplanten met laagblijvende bloeiende vaste planten, voor aantrekkelijke omgeving en doorzicht (laag blijvend).	vervangen riolering, herinrichting Jan Thomeelaan	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	voorkomen wateroverlast
G11	Verwijderen bosschages langs watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	veiligheid > over- en toezicht voorkomen wateroverlast, biodiversiteit

ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen n.a.v. herinrichting Reinier de Graafweg.	minder CO2-uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E4	Ruimte reserveren in openbare ruimte voor zonnepanelen (bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen om elektrische auto's op te laden).	ontwikkeling Reinier de Graafterrein	minder CO2-uitstoot

woning van corporatie

woning van particulier

nieuwe woning

maatschappelijke of commerciële voorziening

weg, fiets- of voetpad

parkeerplaats

brug

bijzonder voetgangersgebied

bestaand privéterrein (o.a. tuinen)

te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)

water

natuurvriendelijke oever

nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever

wadi of greppel

gras

natuurlijk gras

(bloeiende) vaste planten

sportterrein

bosschage

moestuin

natuurlijke speeltuin

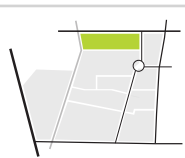
zichtlijn

bestaande bomen

nieuwe bomen

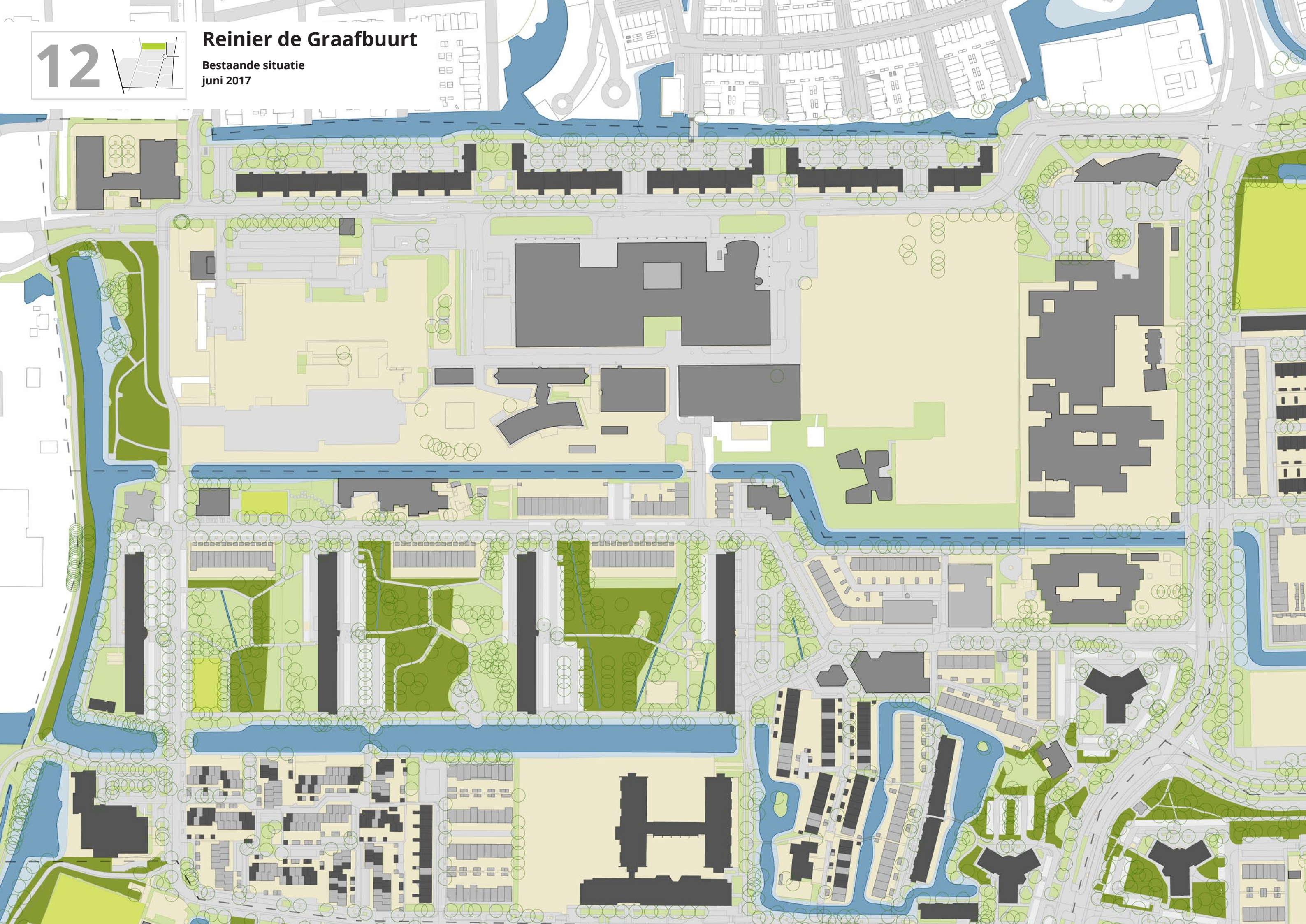
fruitbomen

0 m50 m



Reinier de Graafbuurt

Bestaande situatie
juni 2017

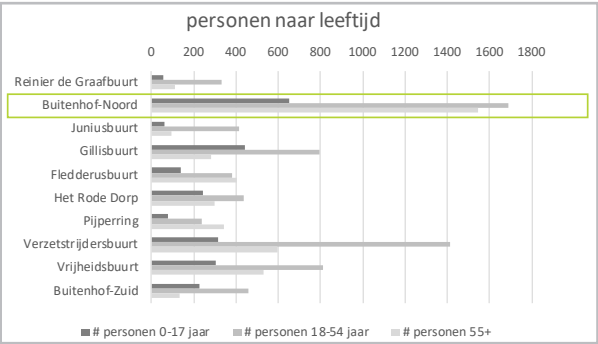
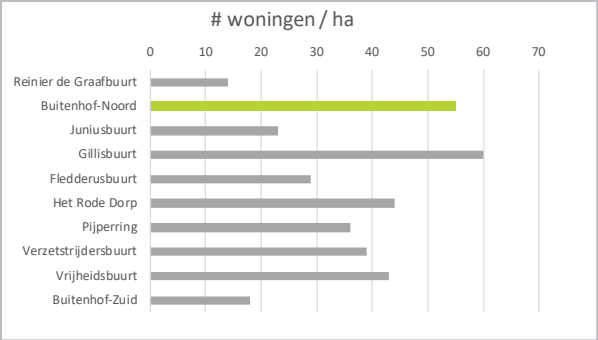
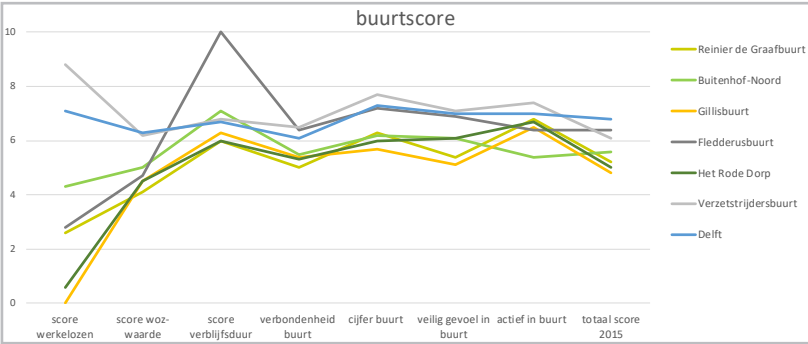


Buitenhof-Noord

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	3890
oppervlakte (ha)	32 (incl. Delfiaterrein)
particuliere huurwoningen	50 (Vidomes: 22 ?)
sociale huurwoningen	1302 (Vidomes: 519, Woonbr: 507, DUWO: 246)
studentenwoningen	450 (145 omgebouwde zelfst. won. DUWO)
koopwoningen	276
woningen totaal	1773
percentage sociale huur	73%
aantal woningen / ha	55



Opknappen verouderde inrichting openbare ruimte.



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

Vervangen riolering in alle straten vanaf ca. 2025
Aanleg warmtenet (leidingen onder de grond). Hoofdleiding Jan Thoméelaan ?
Lopend: renovatie Debussyflat + herinrichting voorgebied, nieuwbouw Lidl, Hofje van Chopin (18 egw), herbestraten Strausspad + nvo + calas-thenics, herontw. Griegstraat 14 (11 studio's) en Griegstraat 8 (?)
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken)
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken

Aandachtspunten

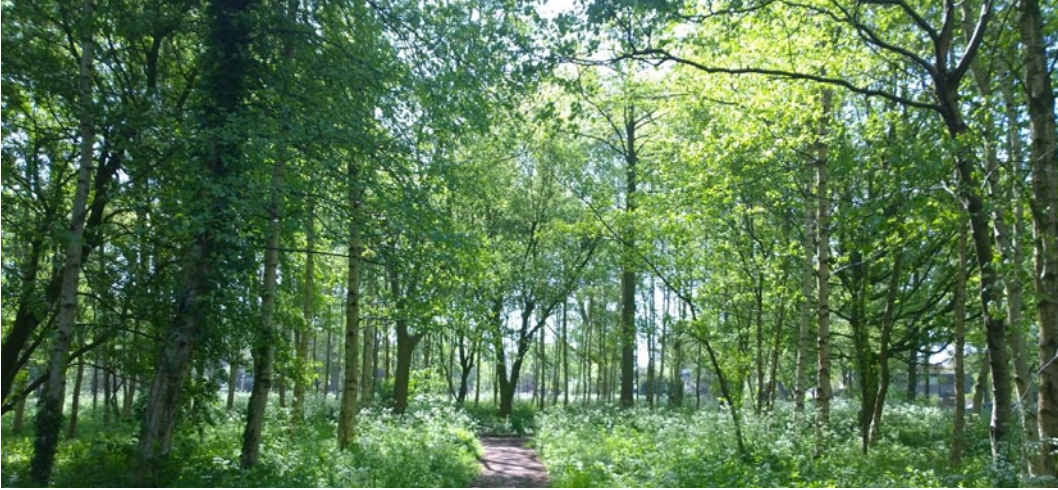
Veel incidentele ontwikkelingen gaande, hoe dragen deze bij aan verbetering buurt/wijk als geheel ? (inclusief parkeerproblematiek)
relatief hoge grondwaterstand hoog (0.4-0.8 RHG (meter t.o.v. maaiveld))
hoogste aantal 55+ers van Delft (ruim 1500 personen). Ouderen langer thuis: functies (boodschappen, zorg, e.d.) + ontmoeten (eenzaamheid)
Eraflats goede plattegronden maar groot schaalverschil met eengezinswoningen. Hoe fijne woonbuurt met flats? (+ gebruik ruimte ertussen)
Hoe profijt van / aansluiting bij ontwikkelingen Reinier de Graafterrein ?
Jan Thoméelaan en Chopinlaan als toegangswegen voor woningbouwontwikkeling Delfiaterrein/Mozartlaan
Ontwikkeling Horzion to Communityschool, wat is op lange termijn de meest geschikte locatie?

Kansen

Energietransitie	☒ ☐ ☐	renovatie overige (ERA-)flats vergelijkbaar met Debussy
Klimaatadaptatie	☒ ☒ ☐	water: wadi's en infiltratiestroken, hitte: behoud + aanplant bomen
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens	☒ ☐ ☐	
gericht toewijzen	☐	
hogere categorie sociale huur	☒	Debussy: streven 50% = 95 woningen in ca. 14 jaar
uitponden	☒	nog 22 woningen Bizetstraat (langzaam want lage mutatiegraad)
sloop/nieuwbouw	☒	ca. 10 nieuwe egw locatie sporthal
verdichten	☐	
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte	☒ ☒ ☐	Brahmslaan, gebieden tussen flats, "ouderenproof" openbare ruimte
Verminderen sociaaleconomische problematiek	☒ ☐ ☐	positief effect veiligheid, veiligheidsbeleving, meedoen (participatie, eenzaamheid) en gezondheid (voeding, bewegen, sport) mogelijk

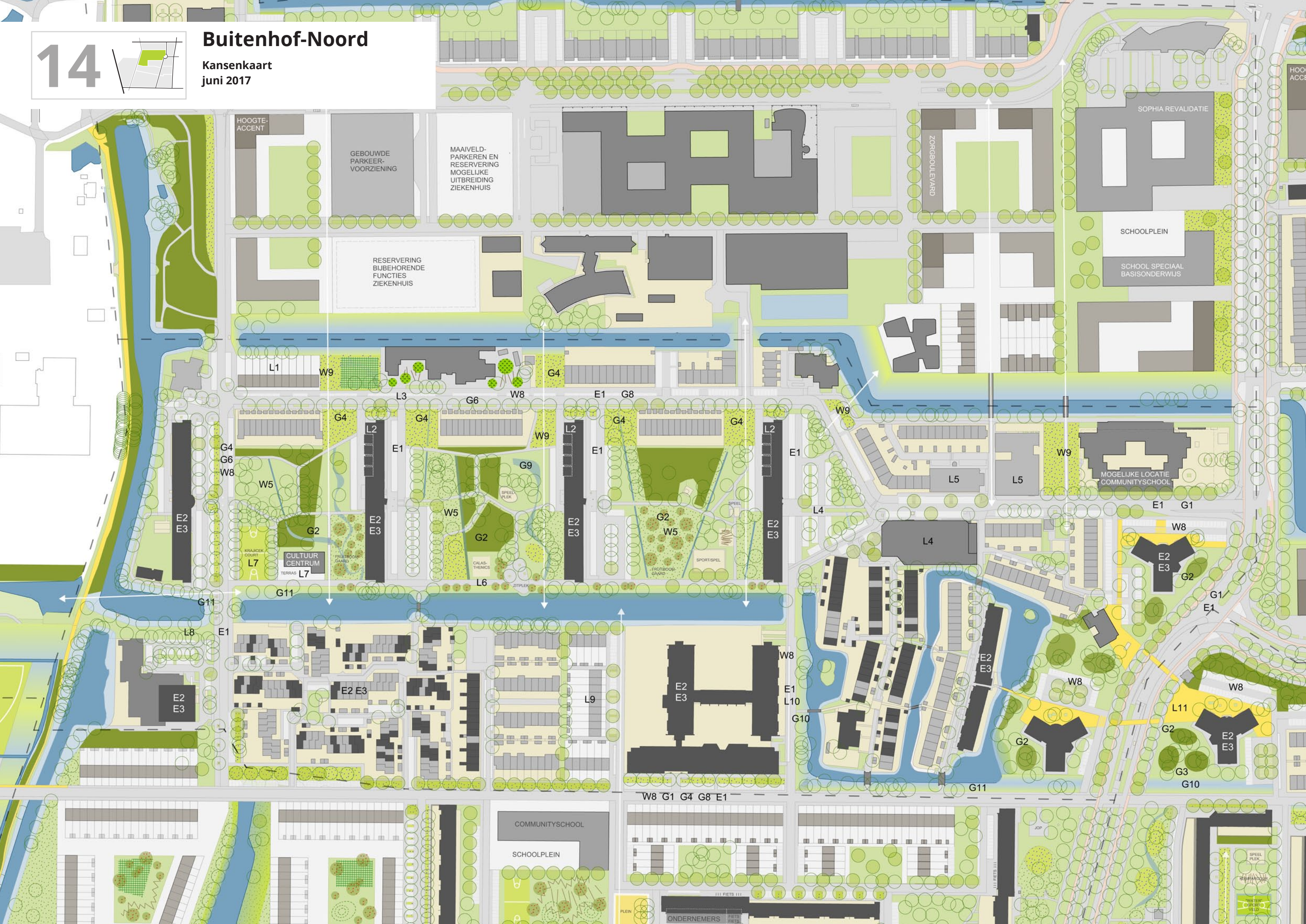


Potentiële zichtlijn van noord naar zuid.



Kwaliteit bestaand groen behouden.

Kansenkaart juni 2017





Buitenhof-Noord

Beschrijving kansen

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
LOCATIESPECIFIEK			
L1	Verouderde sporthal slopen en vervangen door woningbouw. Woningen aan watergang en aan overzijde daarvan t.b.v. verminderen barrierewerking watergang en versterken Jan Thomeelaan als woonstraat. Leerlingen Horizon sporten in sporthal Griegstraat 4. Krajicek Playground verplaatsen naar Strausspad.		veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen, wonen aan het groen/water
L2	Garageboxen transformeren tot werkruimte voor kleine ondernemers/zelfstandigen uit de wijk	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht participatie / werk > ruimte voor ondernemen
L3	Herinrichten Brahmslaan tot aantrekkelijke woonstraat met doorzicht naar gebieden aan weerszijde, hoge aantrekkelijke openbare ruimte en schoolplein.	vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
L4	Herinrichting openbare ruimte voor Debussyflat en nieuwbouw Lidl		veiligheid > over- en toezicht woongenot > nabijheid voorzieningen
L5	Verbouwing kegelhuis tot 11 studio's en verbouwing kantoor Vidomes tot 20 appartementen		woongenot > passende woningen
L6	Kwaliteitsverbetering Strausspad verder doorzetten en van Strausspad aantrekkelijke langzaam verkeersroute maken waarlangs allerlei functies geconcentreerd zijn t.b.v. sport, spel, cultuur, welzijn en recreatie.		veiligheid > bundeling verkeersstromen woongenot > aanwezigheid voorzieningen, kwaliteit inrichting openbare ruimte
L8	Ter vervanging van maatschappelijk vastgoed Mozartlaan (Culture, Hang-out) nieuw cultureel centrum voor jong en oud aan het Strausspad. Aantrekkelijke locatie aan water met terras, fruitboomgaard en bestaande sportplek opwaarderen tot Krajicek Playground.		veiligheid > over- en toezicht meedoen > participatie, minder eenzaamheid gezondheid > sport, spel, bewegen, gezonde voeding
L9	Ontsluiting Kerkpolder via doorgetrokken Mozartlaan, Zwembadpad geen route meer maar groengebied		veiligheid > bundeling van verkeersstromen
L10	Nieuwbouw Hofje van Chopin		woongenot > passende woningen, aantrekkelijke openbare ruimte
L11	Herinrichten Ravelstraat tot overzichtelijke woonstraat als doorgaande route voor langzaamverkeer (o.a. ouderen) naar Brahmslaan. Verbeteren afstroming naar watergang.	vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte voorkomen wateroverlast
L12	Openbare ruimte rondom sterflats ingrijpend herinrichten zodanig dat aantrekkelijk en uitnodigend verblijfsgebied voor ouderen ontstaat met veilige en overzichtelijke routes naar tram, supermarkt, andere flats, apotheek, Buytenweye en Reinier de Graaf ziekenhuis en voorzieningen. Voldoende schaduw van groen t.b.v. tegengaan hittestress.	vervangen riolering	meedoen > verminderen eenzaamheid veiligheid > over- en toezicht, duidelijke openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, bereikbaarheid van voorzieningen , "street connectivity" gezondheid > bewegen, hittestress
WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W8	Clusteren pakeerplaatsen.	vervangen riolering	veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W9	Doorlopende zichtlijnen in het gebied, bijvoorbeeld door het open houden van deze lijnen met lage beplanting.		veiligheid > over- en toezicht
GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G2	Plaatsen en groeperen van bomen in de binnengebieden, passend bij functie binnengebieden. Bomen die het zicht belemmeren of in de weg staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodversiteit en spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G4	Langs hoofdroutes plantvakken beplanten met laagblijvende bloeiende vaste planten, voor aantrekkelijke omgeving en doorzicht (laag blijvend).	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G8	Parkeerplaatsen en aanliggende groestroken lager aanleggen zodat deze kunnen dienen als waterberging bij piekbelasting.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast
G9	Wadi's aanleggen in binnengebieden om regenwater bij piekbelasting op te vangen. Wadi's beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte voorkomen wateroverlast
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast
G11	Verwijderen bosschages langs watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers.	vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht voorkomen wateroverlast, biodiversiteit
ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.	vervangen riolering	minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot

woning van corporatie

woning van particulier

nieuwe woning

maatschappelijke of commerciële voorziening

weg, fiets- of voetpad

parkeerplaats

brug

bijzonder voetgangersgebied

bestaand privéterrein (o.a. tuinen)

te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)

water

natuurvriendelijke oever

nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever

wadi of greppel

gras

natuurlijk gras

(bloeiende) vaste planten

sportterrein

bosschage

moestuin

natuurlijke speeltuin

zichtlijn

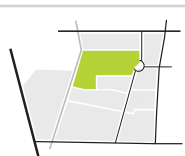
bestaande bomen

nieuwe bomen

fruitbomen

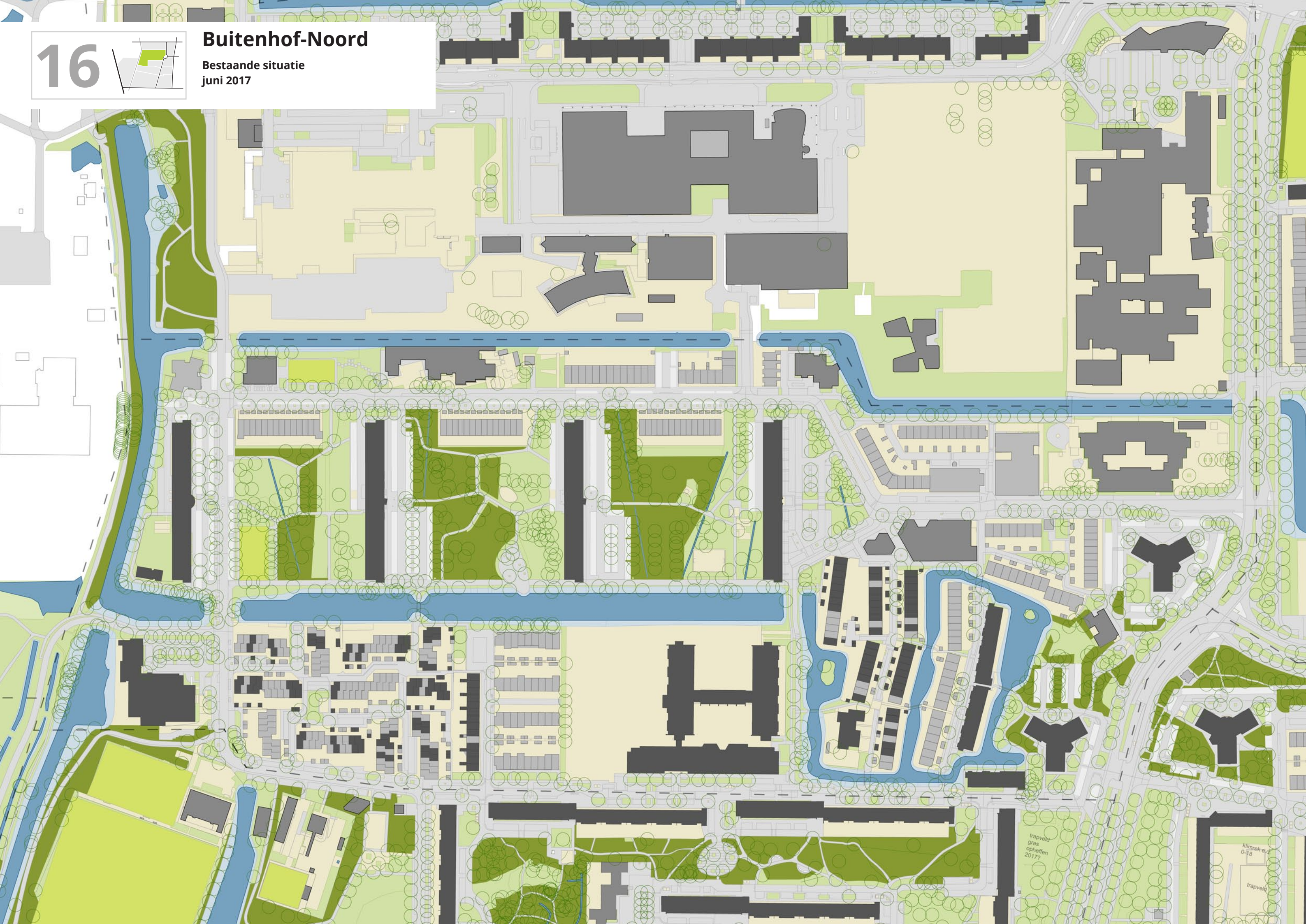
0 m

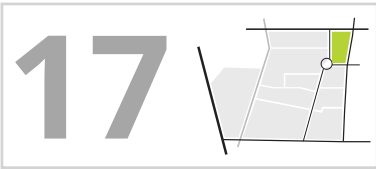
50 m



Buitenhof-Noord

Bestaande situatie
juni 2017



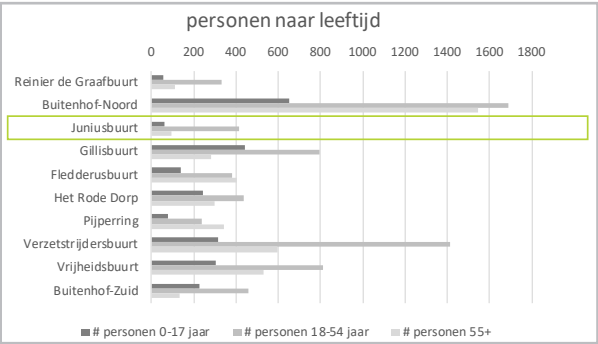
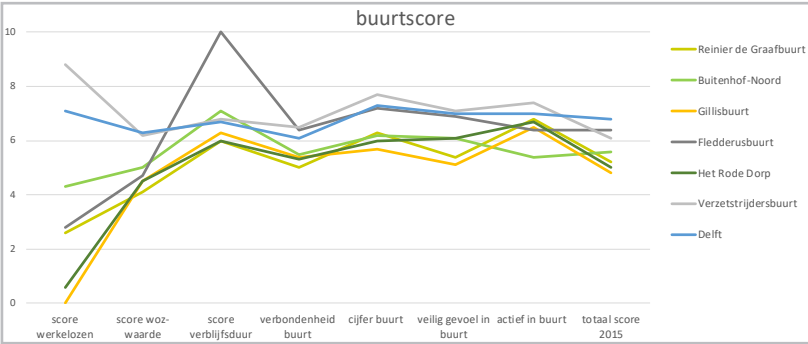
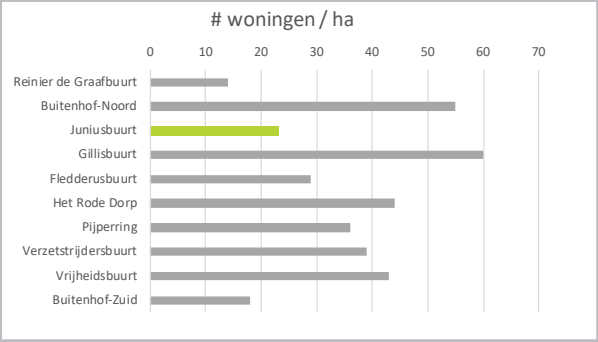


Juniusbuurt

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	570
oppervlakte (ha)	16
particuliere huurwoningen	89
sociale huurwoningen	210 (Vidomes)
studentenwoningen	0
koopwoningen	73
woningen totaal	372
percentage sociale huur	565
aantal woningen / ha	5



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

Nieuwbouw appartementen naast Sporthal Buitenhof
Voormalige locatie CLD-VMBO is ontwikkellocatie. Op termijn nieuwbouw Grotius op zelfde locatie?
Aanleg warmtenet (leidingen onder de grond). WOS op kruispunt Prinses Beatrixlaan en Westlandseweg. Juniusbuurt kansrijk als pilotgebied voor cascaderen van warmte.
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken).
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken.

Aandachtspunten

De Juniusbuurt kent weinig samenhang door de vele verschillende functies in de buurt en het onsamenhangende stratenpatroon. De ontwikkelingen in deze buurt bieden kansen om dit te verbeteren.
Grondwaterstand is gemiddeld (0.6-0.8 RHG (meter t.o.v. maaiveld)).
Er is een initiatief van private partijen om de Prinses Beatrixlaan om te vormen tot “Delftlandse Loper”, een groen woon- en werkgebied dat de wijken Buitenhof, Voorhof en Tanthof met elkaar verbindt. Door de aanleg van de A4 is het een reële vraag of de Prinses Beatrixlaan haar huidige status van doorgaande weg moet behouden.

Kansen

Energietransitie	☒ ☐ ☐	pilotproject cascaderen, nieuwbouw energieneutraal + warmte
Klimaatadaptatie	☒ ☒ ☐	nieuwe straten voorzien van dubbele bomenrijen en infiltratiestroken
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens	☒ ☐ ☐	
gericht toewijzen	☐	
hogere categorie sociale huur	☐	
uitponden	☐	
sloop/nieuwbouw	☒	sloop/nieuwbouw schoolgebouwen biedt ruimte voor woningen
verdichten	☐	
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte	☒ ☒ ☐	verbeteren verbondenheid straten en kwaliteit inrichting
Verminderen sociaaleconomische problematiek	☐ ☐ ☐	positief effect veiligheid en woongenot mogelijk

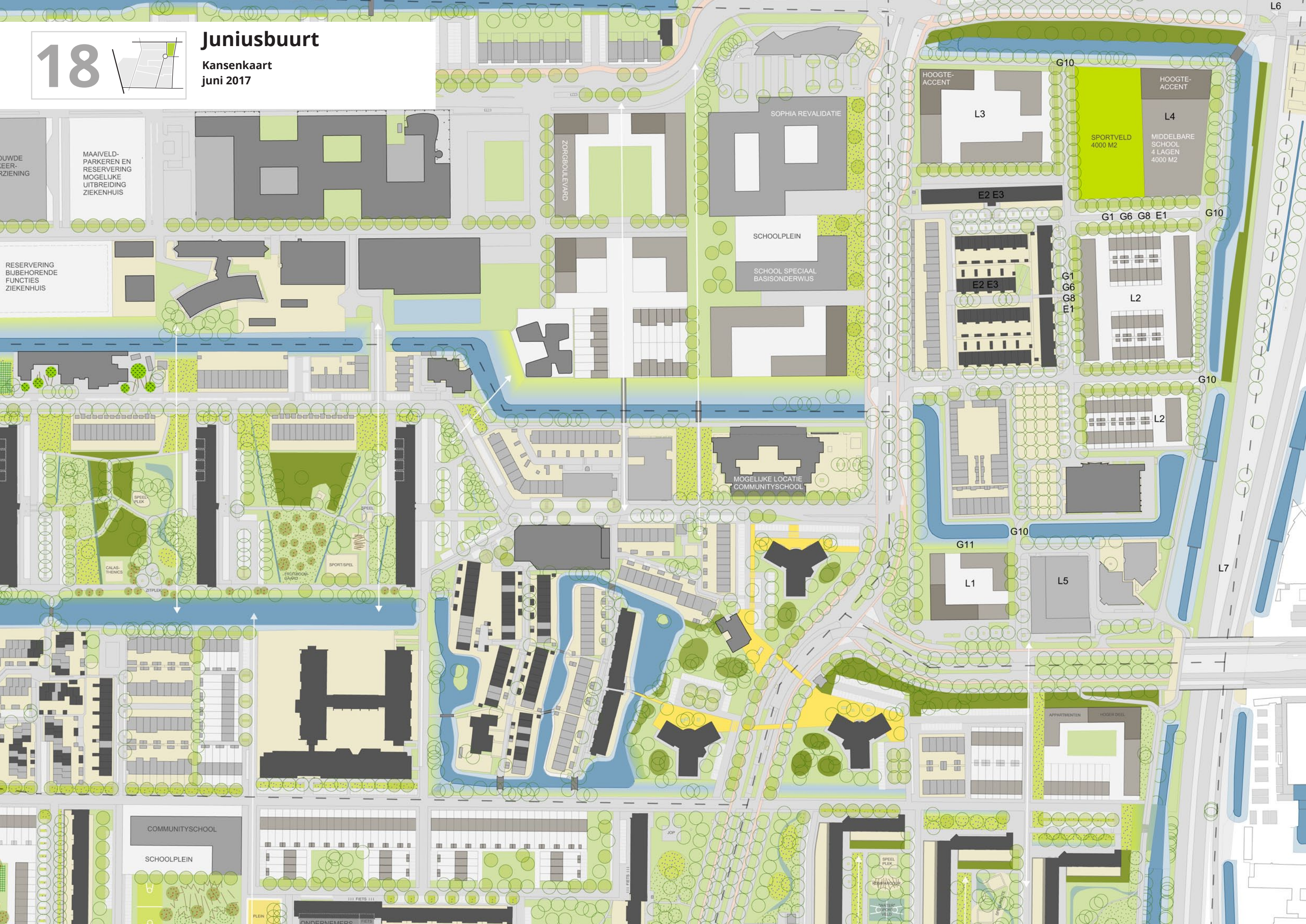
De Buitenhofdreef is geen levendige straat.

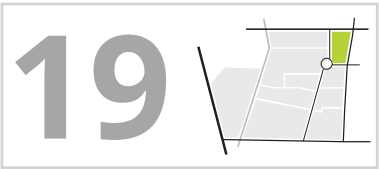


Koelte door schaduw van bestaande bomen.



referentiebeeld Delftlandse loper





Juniusbuurt

Beschrijving kansen

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

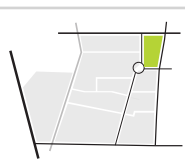
LOCATIESPECIFIEK			
L1	Nieuwbouw appartementen met voorzieningen in de plint.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen, nabijheid voorzieningen
L2	Voormalige locatie van CLD-VMBO is ontwikkellocatie. Het sportveld van het Grotius (Havo-VWO Juniusstraat 8) kan naar deze locatie verplaatst waardoor de locatie van het huidige sportveld (L3) vrij komt voor ontwikkeling. Op termijn kan nieuwbouw van het Grotius op de huidige locatie in compactere vorm plaats vinden (L4). Het sportveld kan dan naast de nieuwbouw geplaatst worden (L4). L2 komt dan vrij voor ontwikkeling van woningen. Hoger bouwblok aan kant Prinses Beatrixlaan t.b.v. geluidwering achterliggende woningen. Nieuwe straten aansluiten op bestaande en aan weerszijden voorzien van beplanting en bomen.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen, “street connectivity” veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte
L3	Ontwikkellocatie voor woningen of regionale voorziening zoals zwembad (situering van regionale voorzieningen langs oost-west toegangswegen van de stad). Mogelijkheid om levendigheid Buitenhofdreef te vergroten. Nieuwe straten aansluiten op bestaande en aan weerszijden voorzien van beplanting en bomen.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen, “street connectivity” veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte
L4	Nieuwbouw Grotius (Havo-VWO) in compactere vorm met sportveld. Verbeteren ontsluiting en zichtbaarheid entree school door overzichtelijk stratenpatroon. Nieuwe straten aansluiten op bestaande en aan weerszijden voorzien van beplanting en bomen.		veiligheid > over- en toezicht, “street connectivity” woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, nabijheid voorzieningen
L5	Ontwikkellocaties in Juniusbuurt benutten voor pilot m.b.t. cascaderen van warmte op buurtschaal. Aanleg van warmte-infrastructuur in nieuwbouw en openbare ruimte en verbinden met reeds bestaande warmtenet in dit gebied.	warmterotonde cluster West	minder CO2-uitstoot
L6	Aanleg warmteoverslagstation (WOS) mogelijk op kruispunt Prinses Beatrixlaan en Westlandseweg. WOS is vitale infrastructuur dus bij aanleg rekening houden met wateroverlast/risico overstroming.	warmterotonde cluster West	minder CO2-uitstoot
L7	Initiatief van private partijen om de Prinses Beatrixlaan om te vormen tot “Delflandse Loper”, een groen woon- en werkgebied dat de wijken Buitenhof, Voorhof en Tanthof met elkaar verbindt.		meedoen > participatie, minder eenzaamheid werk > ruimte voor ondernemen woongenot > passende woningen, bereikbaarheid voorzieningen, “street connectivity” gezondheid > bewegen

GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.	(woningbouw)ontwikkelingen	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.	(woningbouw)ontwikkelingen	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G8	Parkeerplaatsen en aanliggende groestroken lager aanleggen zodat deze kunnen dienen als waterberging bij piekbelasting.	(woningbouw)ontwikkelingen	voorkomen wateroverlast
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.	(woningbouw)ontwikkelingen	voorkomen wateroverlast
G11	Verwijderen bosschages langs watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers.	(woningbouw)ontwikkelingen	veiligheid > over- en toezicht voorkomen wateroverlast, biodiversiteit

ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.	vervangen riolering	minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E4	Ruimte reserveren in openbare ruimte voor zonnepanelen (bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen om elektrische auto's op te laden).	vervangen riolering	minder CO2-uitstoot

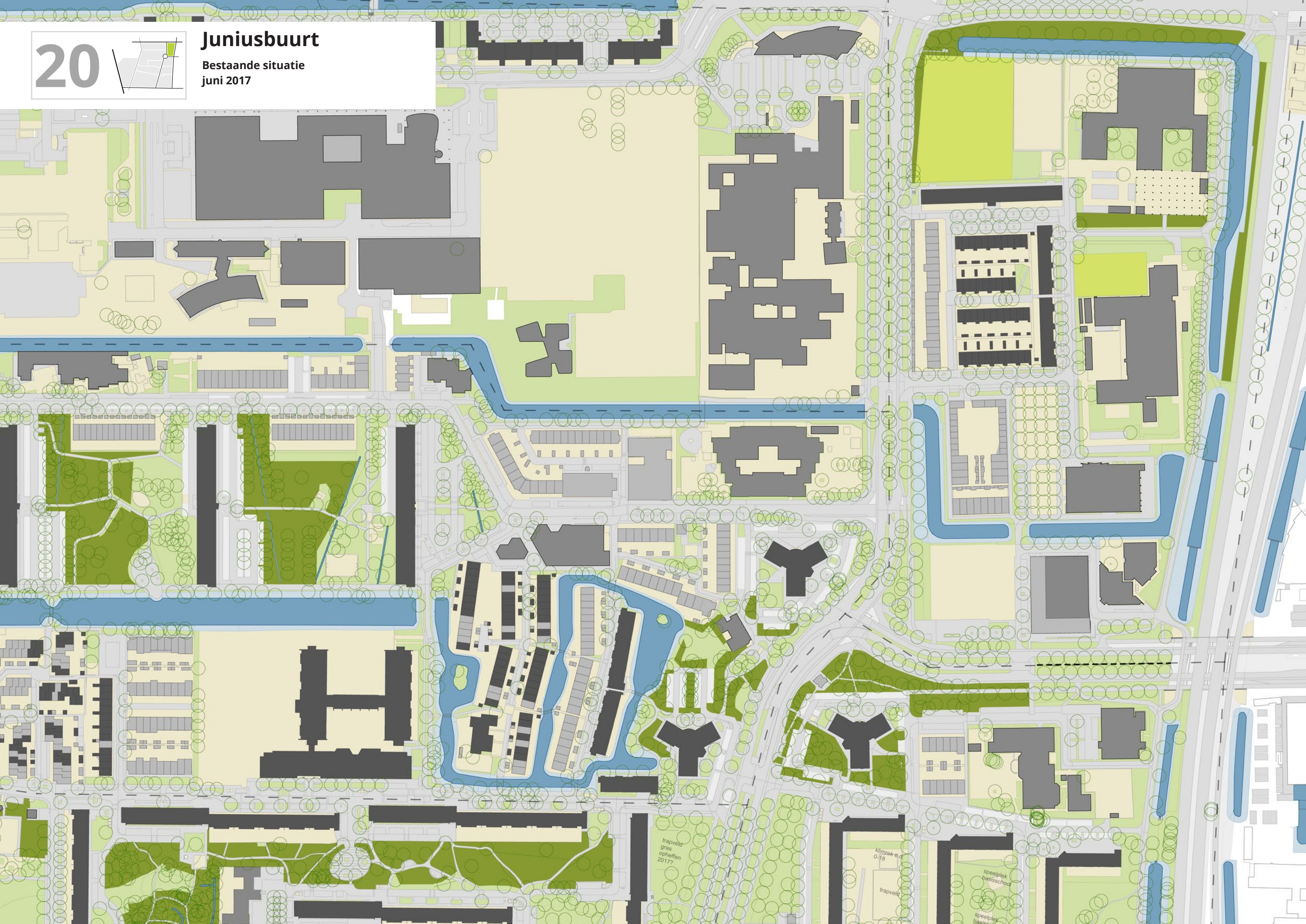
- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen

20



Juniusbuurt

Bestaande situatie
juni 2017



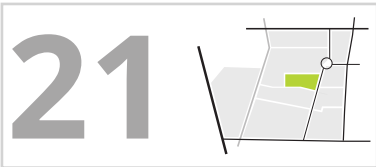
trapveld
gras
opheffen
2017?

klimrak e.d.
0-18

trapveld

speelplek
basisschool

speelplek
basisschool

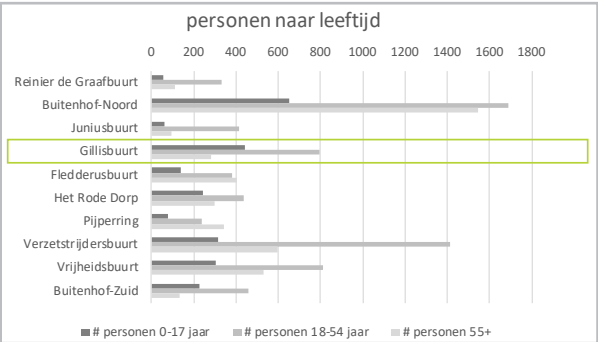
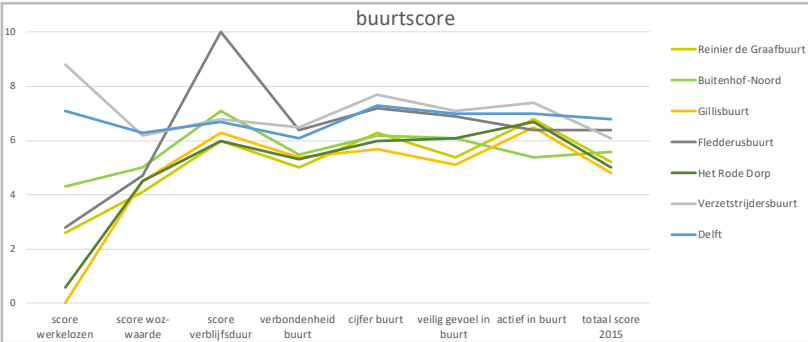
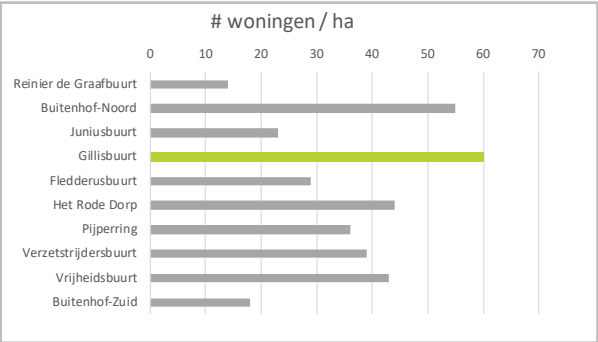


Gillisbuurt

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	1520
oppervlakte (ha)	11 (excl. Delfiaterrein)
particuliere huurwoningen	1
sociale huurwoningen	638 (Woonbron: 634, waarvan 199 HAT)
studentenwoningen	0
koopwoningen	16
woningen totaal	655
percentage sociale huur	97%
aantal woningen / ha	60



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

Vervangen riolering in alle straten vanaf ca. 2025
Aanleg warmtenet (leidingen onder de grond).
Herontwikkeling Delfiaterrein als woningbouwlocatie
Herontwikkeling locaties maatschappelijk vastgoed Mozartlaan (verplaatsen activiteiten waar naar toe?)
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken)
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken

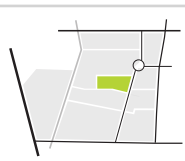
Aandachtspunten

Gillis slechtste buurtscore. Dichte plinten en dichte begroeiing > geen zicht > onveilige situatie. Rommelig + sleets > lage veiligheidsbeleving.
relatief hoge grondwaterstand (0.4-0.6 RHG (meter t.o.v. maaiveld)). Binnengebied Gillis, velden parkje Buitenhof en Delfiaterrein vaak drassig.
Kwaliteit openbare ruimte wegen (o.a. Chopinlaan) is laag (rommelig, ouderwets, sleets).
Binnengebieden te weinig onderhoud, inrichting “past” niet bij bewoners. Klimparcours (2010) wel succesvol, ook aantrekkelijk voor meisjes
Huidige strategie is uitpenden met Koopgarant, hiermee worden mogelijkheden sloop/nieuwbouw beperkt.
Orthopediepraktijk middenin het gebied is sta-in-de-weg voor herontwikkeling.
Betere ontsluiting Kerkpolder wenselijk, nu onduidelijk en onveilig.

Kansen

Energietransitie	☒ ☐ ☐	nieuwbouw energieneutraal + warmte
Klimaatadaptatie	☒ ☒ ☐	water: wadi's/infiltratiestroken langs wegen en binnengebieden
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens	☒ ☐ ☐	25% afname mogelijk als alle nieuwbouw koop of (middel)dure huur
gericht toewijzen	☒	te verwachten resultaten?
hogere categorie sociale huur	☐	
uitpenden	☐	
sloop/nieuwbouw	☒	sloop ChopinIn: 172 (wv 62 HAT), nieuw e.g.: ca. 90 Gillis + 100 Delfia
verdichten	☐	
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte	☒ ☒ ☒	veel verbetering mogelijk
Verminderen sociaaleconomische problematiek	☒ ☐ ☐	positief effect veiligheid, veiligheidsbeleving en woongenot mogelijk

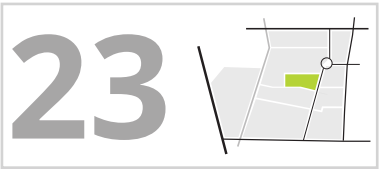




Gillisbuurt

Kansenkaart 1
juni 2017





Gillisbuurt

Beschrijving kansen 1

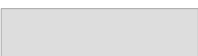
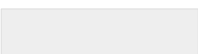
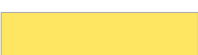
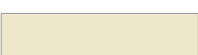
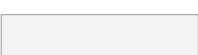
KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

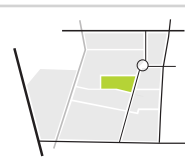
LOCATIESPECIFIEK			
L1	Herinrichten, recht leggen en verlengen van de Chopinlaan naar beide zijden: aan de oostkant recht laten aansluiten op de Buitenhofdreef, aan de westkant helemaal doortrekken als ontsluitingsroute naar Kerkpolder. Om dit te kunnen doen is sloop van het blokje Mahlerhof aan de Chopinlaan nodig.	vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht, bundelen van verkeersstromen, “street connectivity”, recreatieve faciliteiten bereikbaar vanuit hoofdstructuur van de wijk. Woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
L2	Slopen van de 2 flats aan de Chopinlaan zodat ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen die de levendigheid en aantrekkelijkheid van de Chopinlaan ten goede komen, zoals de nieuwbouw van een communityschool. Aangrenzend aan de school een sport- en speelveld voor kinderen, waar vanuit de communityschool toezich op gehouden kan worden. Hiervoor is het nodig dat de orthopediepraktijk in het midden van de Gillisbuurt verhuist, bijvoorbeeld naar de te ontwikkelen zorgboulevard naast het Reinier de Graaf ziekenhuis.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, vermindering concentratie kwetsbare huishoudens gezondheid > bewegen, spelen
L3	Nieuwbouw van woningen op het Delfiaterrein en aan de Mozartlaan. Gedeelte van het park dat bebouwd wordt in dit scenario compenseren door een deel van het Delfiaterrein niet te bebouwen. Nieuwe woningen zodanig vorm geven dat nieuwe bewoners een gemeenschap kunnen vormen en zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor hun binnenterrein en de openbare ruimte die grenst aan hun woningen.		veiligheid > over- en toezicht, bundelen van verkeersstromen, “street connectivity” Woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen
L4	Gedeelte van het Delfiaterrein dat niet bebouwd wordt omvormen tot natte natuur en aanleg van een fiets- en wandelpad in het verlengde van de Bachsingel langs de nieuwe woningen naar Kerkpolder.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, bereikbaarheid van voorzieningen
L5	Slopen van de 2 flats aan de Chopinlaan zodat ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen die de levendigheid en aantrekkelijkheid van de Chopinlaan ten goede komen, zoals nieuwbouw van woningen. Eengezinswoningen met een voortuin aan de Chopinlaan zodat zicht en levendigheid op straat ontstaat. Aan de Haydnlaan hofjes maken en straat compleet herinrichten.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte, herkenbare eenheden woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, vermindering concentratie kwetsbare huishoudens, passende woningen
L6	Nieuwbouw van woningen in het binnengebied van de Gillisbuurt. Sociale woningen met een kleine voor- en achterplaats zodat bewoners wel buiten kunnen zitten, maar niet veel aan het onderhoud van hun tuin hoeven te doen.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > passende woningen
L7	Tegen en deels in de dichte plinten van de bergingen van de wooncomplexen nieuwe ruimtes maken voor ondernemers uit de buurt. Groene daken op de nieuwe rumtes voor prettig uitzicht vanuit de flats. Door het groengebied te verkleinen en parkeerplaatsen te verplaatsen ontstaat ruimte voor een doorlopende oost-west zichtlijn en langzaamverkeersroute door de gehele buurt. Hierdoor ontstaat een pleinachtige ruimte waar ondernemers zich kunnen profileren. Tevens ruimte voor gezamenlijke inpandige fietsenberging.	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte ruimte voor ondernemen
L8	Nieuwbouw van woningen in het binnengebied van de Gillisbuurt. Sociale woningen met een kleine voor- en achterplaats zodat bewoners wel buiten kunnen zitten, maar niet veel aan het onderhoud van hun tuin hoeven te doen.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > passende woningen
L9	Aanleg van een JOP (jongeren ontmoetingsplek) bij de kruising van de Buitenhofdreef en de Chopinlaan. Het keizen van een plek voor een JOP is niet eenvoudig. In dit scenario is de JOP met name opgenomen om de noodzaak ervan onder de aandacht te brengen. In de wijk is behoefte aan 2 JOP's.		veiligheid > voorkomen van overlast door jongeren een eigen plek te bieden.

WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W1	Woningen beter oriënteren op de straat (plattegrond, grote ramen).	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht, herkenbare eenheden
W2	Strook voor woningen inrichten als “Delftse stoep” om zicht op openbare ruimte te bevorderen.	kwaliteitsverbetering woningen vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht, herkenbare eenheden
W3	Reststukjes openbaar groen uitgeven aan particulieren of corporaties ten behoeve van tuinen.	herstraten en herinrichten	woongenot > passende woningen
W4	Vervangen schuttingen door een lage eenduidige erfafscheiding van hoge kwaliteit, bijvoorbeeld stenen tuinmuurtjes, zodat zicht vanuit tuinen op straat ontstaat.	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W8	Clusteren pakeerplaatsen.	vervangen riolering	veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W9	Doorlopende zichtlijnen in het gebied, bijvoorbeeld door het open houden van deze lijnen met lage beplanting.		veiligheid > over- en toezicht

GROEN EN WATER: zie pagina 8

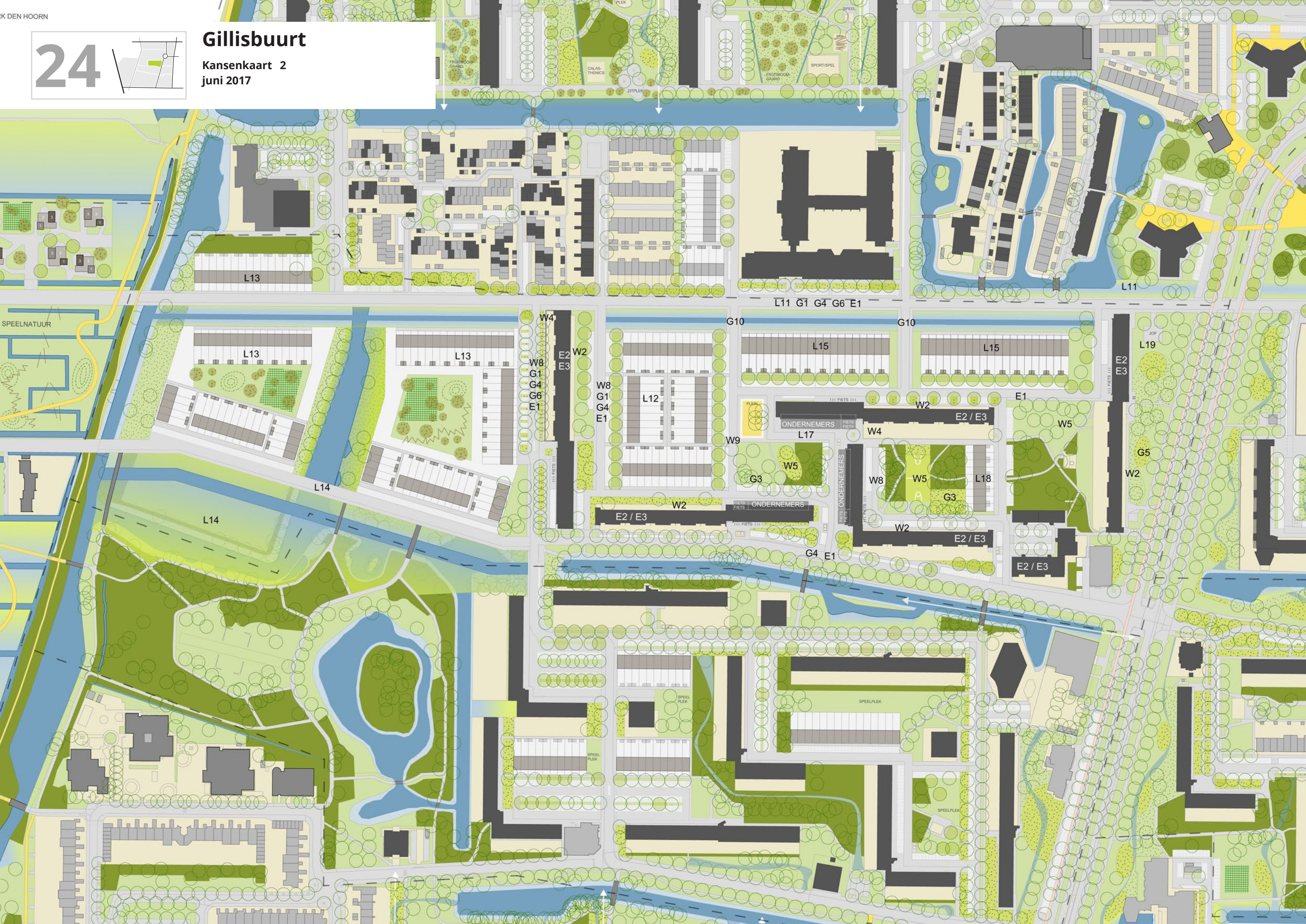
ENERGIE: zie pagina 8

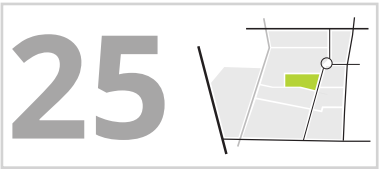
- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
-  (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen



Gillisbuurt

Kansenkaart 2
juni 2017





Gillisbuurt

Beschrijving kansen 2

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

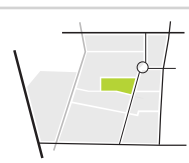
LOCATIESPECIFIEK			
L11	Herinrichten, recht leggen en verlengen van de Chopinlaan naar beide zijden: aan de oostkant recht laten aansluiten op de Buitenhofdreef, aan de westkant helemaal doortrekken als ontsluitingsroute naar Kerkpolder. Om dit te kunnen doen is sloop van het blokje Mahlerhof aan de Chopinlaan nodig. Aan de zuidzijde van de Chopinlaan een watergang aanleggen zodat de weg de allure krijgt van een singel.	vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht, bundelen van verkeersstromen, “street connectivity”, recreatieve faciliteiten bereikbaar vanuit hoofdstructuur van de wijk. Woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
L12	Slopen van de 2 flats aan de Chopinlaan zodat ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen die de levendigheid en aantrekkelijkheid van de Chopinlaan ten goede komen, zoals de nieuwbouw van woningen. Gesloten bouwblok van woningen in het binnengebied van de Gillisbuurt plaatsen, maar wel zodanig dat er voldoende en ruimte blijft voor brede groene straten. Hiervoor is het nodig dat de orthopediepraktijk in het midden van de Gillisbuurt verhuist, bijvoorbeeld naar de te ontwikkelen zorgboulevard naast het Reinier de Graaf ziekenhuis.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, vermindering concentratie kwetsbare huishoudens
L13	Nieuwbouw van woningen op het Delfiaterrein en aan de Mozartlaan. Gedeelte van het park dat bebouwd wordt in dit scenario compenseren door een deel van het Delfiaterrein niet te bebouwen. Nieuwe woningen zodanig vorm geven dat nieuwe bewoners een gemeenschap kunnen vormen en zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor hun binnenterrein en de openbare ruimte die grenst aan hun woningen.		veiligheid > over- en toezicht, bundelen van verkeersstromen, “street connectivity” Woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen
L14	Gedeelte van het Delfiaterrein dat niet bebouwd wordt omvormen tot natte natuur. Verlengen van de Bachsingel als ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen en op het Delfiaterrein en in Kerkpolder.		veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, passende woningen
L15	Slopen van de 2 flats aan de Chopinlaan zodat ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen die de levendigheid en aantrekkelijkheid van de Chopinlaan ten goede komen, zoals nieuwbouw van woningen. Eengezinswoningen met een voortuin aan de Chopinlaan zodat zicht en levendigheid op straat ontstaat. Aan de Haydnlaan brede straat met groen.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte, herkenbare eenheden woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte, vermindering concentratie kwetsbare huishoudens, passende woningen
L17	Tegen en deels in de dichte plinten van de bergingen van de wooncomplexen nieuwe ruimtes maken voor ondernemers uit de buurt. Groene daken op de nieuwe rumtes voor prettig uitzicht vanuit de flats. Door het groengebied te verkleinen en parkeerplaatsen te verplaatsen ontstaat ruimte voor een doorlopende oost-west zichtlijn en langzaamverkeersroute door de gehele buurt. Hierdoor ontstaat een pleinachtige ruimte waar ondernemers zich kunnen profileren. Tevens ruimte voor gezamenlijke inpandige fietsenberging.	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte ruimte voor ondernemen
L18	Nieuwbouw van woningen in het binnengebied van de Gillisbuurt. Sociale woningen met een kleine voor- en achterplaats zodat bewoners wel buiten kunnen zitten, maar niet veel aan het onderhoud van hun tuin hoeven te doen.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > passende woningen
L19	Aanleg van een JOP (jongeren ontmoetingsplek) bij de kruising van de Buitenhofdreef en de Chopinlaan. Het keizen van een plek voor een JOP is niet eenvoudig. In dit scenario is de JOP met name opgenomen om de noodzaak ervan onder de aandacht te brengen. In de wijk is behoefte aan 2 JOP's.		veiligheid > voorkomen van overlast door jongeren een eigen plek te bieden.

WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W1	Woningen beter oriënteren op de straat (plattegrond, grote ramen).	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht, herkenbare eenheden
W2	Strook voor woningen inrichten als “Delftse stoep” om zicht op openbare ruimte te bevorderen.	kwaliteitsverbetering woningen vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht, herkenbare eenheden
W3	Reststukjes openbaar groen uitgeven aan particulieren of corporaties ten behoeve van tuinen.	herstraten en herinrichten	woongenot > passende woningen
W4	Vervangen schuttingen door een lage eenduidige erfafscheiding van hoge kwaliteit, bijvoorbeeld stenen tuinmuurtjes, zodat zicht vanuit tuinen op straat ontstaat.	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W8	Clusteren pakeerplaatsen.	vervangen riolering	veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W9	Doorlopende zichtlijnen in het gebied, bijvoorbeeld door het open houden van deze lijnen met lage beplanting.		veiligheid > over- en toezicht

GROEN EN WATER: zie pagina 8

ENERGIE: zie pagina 8

- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen



Gillisbuurt

Bestaande situatie
juni 2017



trapveld
gras
opheffen
2017?

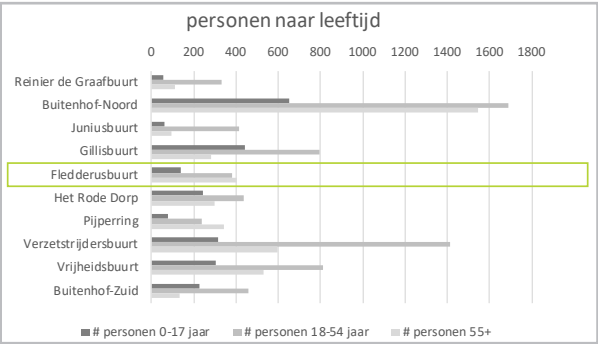
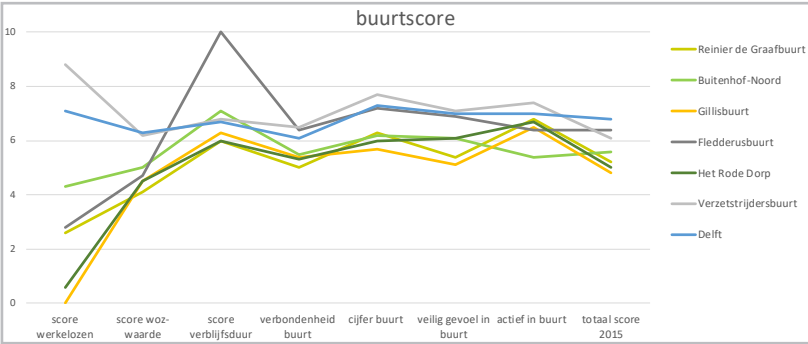
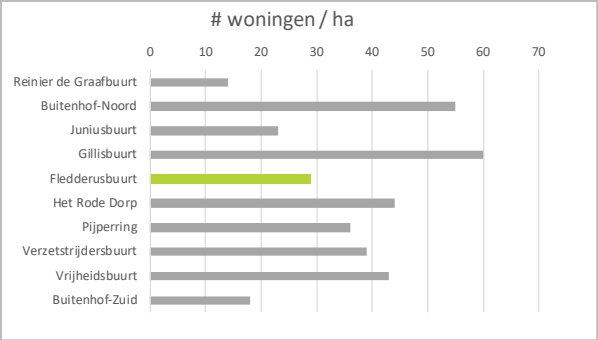


Fledderusbuurt

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	925
oppervlakte (ha)	17 (incl. park)
particuliere huurwoningen	2
sociale huurwoningen	426 (Woonbron)
studentenwoningen	0
koopwoningen	66
woningen totaal	494
percentage sociale huur	86%
aantal woningen / ha	29



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

Vervangen riolering in alle straten vanaf ca. 2025
Aanleg warmtenet (leidingen onder de grond).
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken)
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken

Aandachtspunten

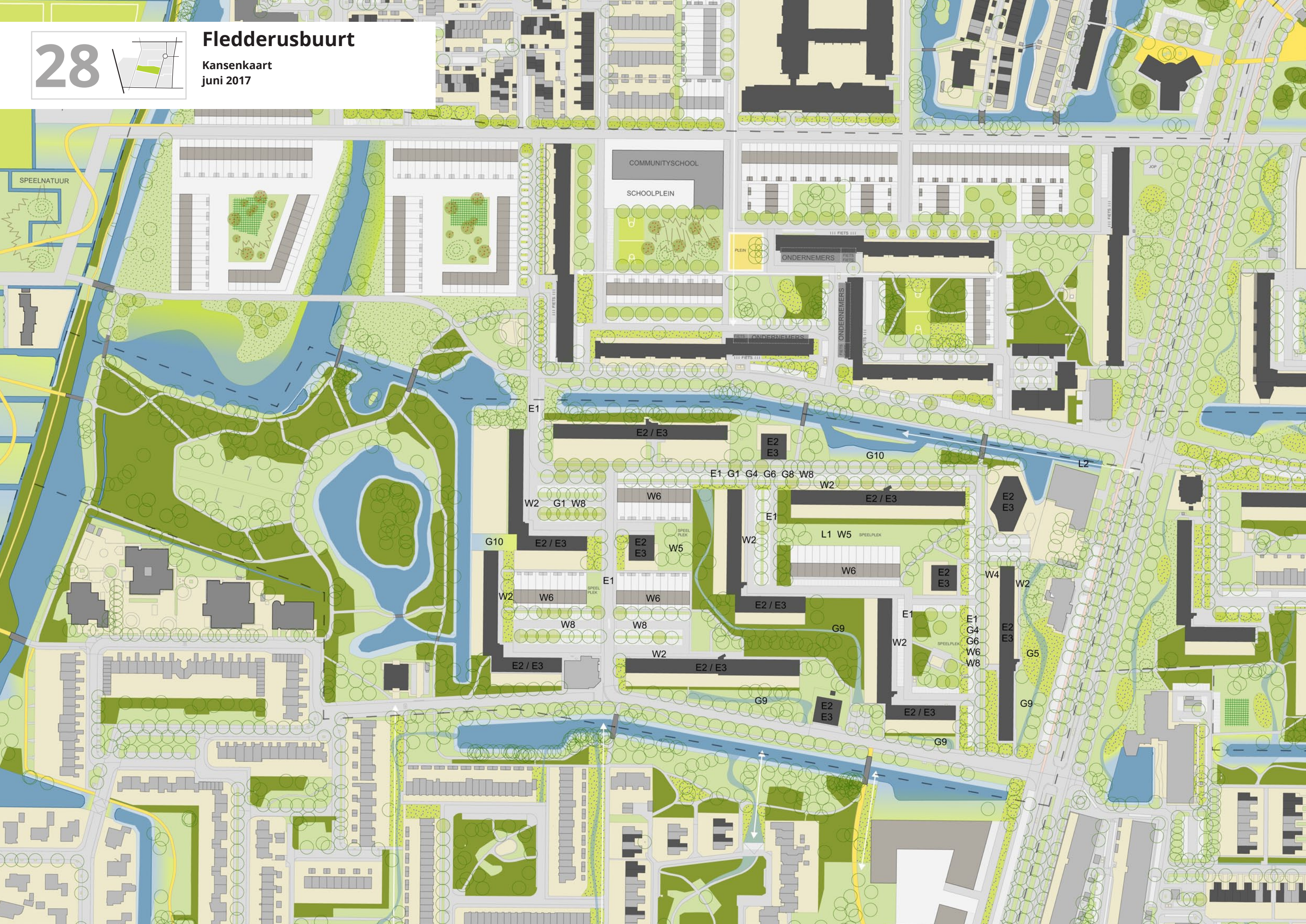
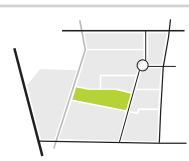
Fledderusbuurt is een rustige en nette buurt waar veel ouderen wonen.
De opzet van wegen, parkeerplaatsen en openbare ruimte is niet overal even duidelijk. De inrichting van de openbare ruimte is sterk verouderd. Vervangen riolering combineren met kwaliteitsverbetering en maatregelen om wateroverlast te voorkomen door het water via de straten te laten afstromen naar de aanliggende watergangen.
Grondwaterstand volgens metingen niet extreem hoog (0.6-0.8 RHG (meter t.o.v. maaiveld)). Buurt wordt door betrokkenen echter aangeduid als buurt met meeste wateroverlast; plassen blijven lang staan en groen in binnengebieden en park is zeer drassig. Belangrijk om oorzaak overlast eerst te onderzoeken omdat grondwatermeting en waarnemingen elkaar tegenspreken.
Alle woningen eigendom corporatie dus centraal overstappen op warmte mogelijk.

Kansen

Energietransitie		bestaande woningen labelsprong
Klimaatadaptatie		verbeteren doorlaatbaarheid bodem, afstromen regen via straten
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens		
gericht toewijzen		
hogere categorie sociale huur		
uitponden		
sloop/nieuwbouw		
verdichten		zorgvuldige inpassing mogelijk
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte		verouderde openbare ruimte vernieuwen i.c.m. klimaatbestendig
Verminderen sociaaleconomische problematiek		positief effect veiligheid en woongenot mogelijk



De Fledderusbuurt ligt direct aan het park en grenst aan Kerkpolder.





Fledderusbuurt

Beschrijving kansen

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

LOCATIESPECIFIEK			
L1	Er staan vaak plassen in dit binnengebied en ook op andere plaatsen in de Fledderus. De grondwaterstand is volgens de metingen juist wat lager dan in andere gebieden (bijvoorbeeld de Gillis). Er moet dus eerst onderzocht worden waardoor het water blijft staan. Mogelijk is er sprake van een ondoordringbare toplaag die weer poreus gemaakt moet worden.	vervangen riolering	woongenot > gebruik openbare ruimte
L2	Doortrekken van water en natuurvriendelijke oever zodat vanaf Buitenhofdreef groene as goed zichtbaar is.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte

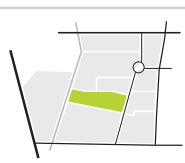
WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W6	Verdichten: woningen toevoegen. In de Fledderus is woningdichtheid niet zo hoog als in andere buurten. Door de openbare ruimte efficiënter in te richten kan er ruimte ontstaan voor zorgvuldige inpassingen van woningen in kleine aantallen.		woongenot > relatieve vermindering concentratie kwetsbare huishoudens, passende woningen
W8	Clusteren pakeerplaatsen.	vervangen riolering	veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte

GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G4	Langs hoofdroutes plantvakken beplanten met laagblijvende bloeiende vaste planten, voor aantrekkelijke omgeving en doorzicht (laag blijvend).	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G5	Variatie aanbrengen in laagblijvend groen: gazon, natuurlijk grasveld of (bloeiende) vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G8	Parkeerplaatsen en aanliggende groestroken lager aanleggen zodat deze kunnen dienen als waterberging bij piekbelasting.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast
G9	Wadi's aanleggen in binnengebieden om regenwater bij piekbelasting op te vangen. Wadi's beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte voorkomen wateroverlast
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast

ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.	vervangen riolering	minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E4	Ruimte reserveren in openbare ruimte voor zonnepanelen (bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen om elektrische auto's op te laden).	vervangen riolering	minder CO2-uitstoot

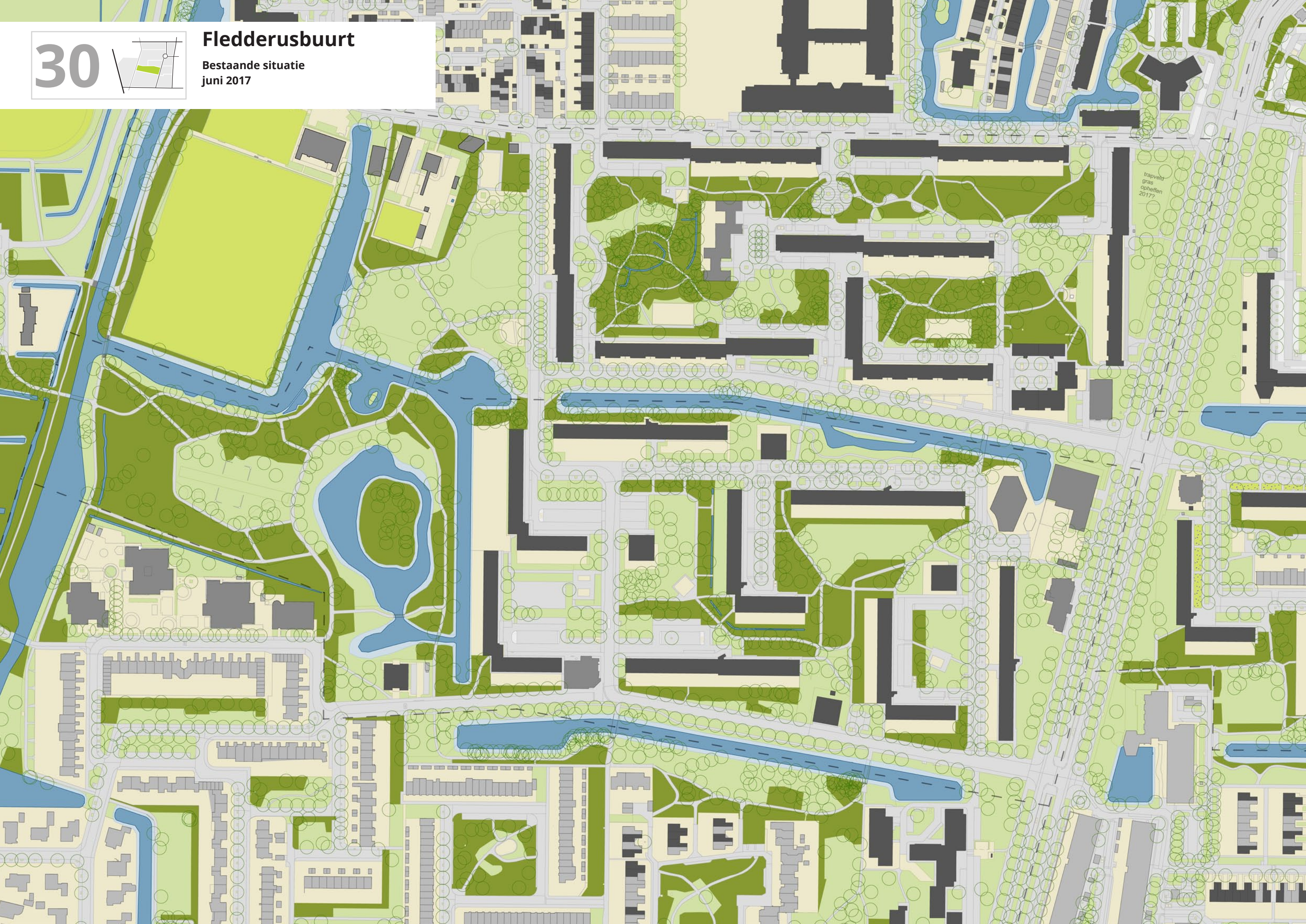
- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen

30



Fledderusbuurt

Bestaande situatie
juni 2017



trapveld
gras
opheffen
2017?

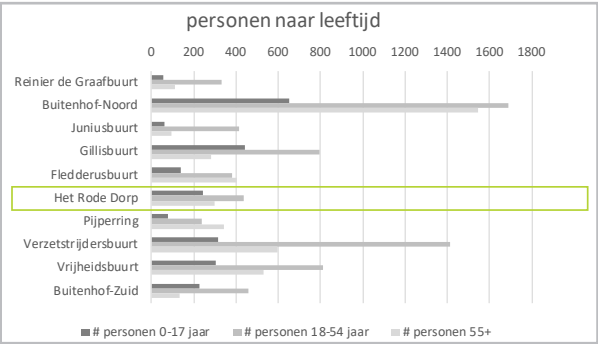
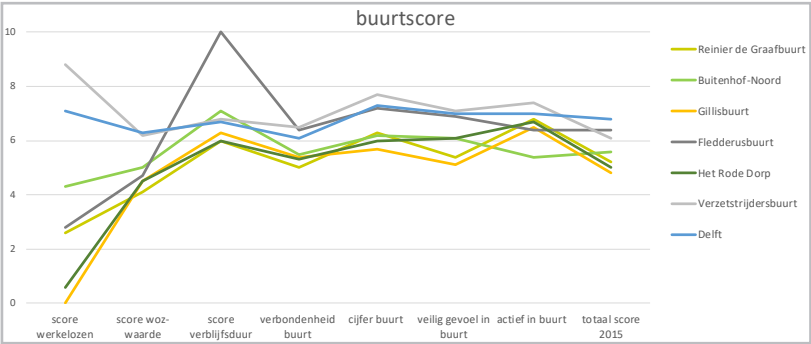
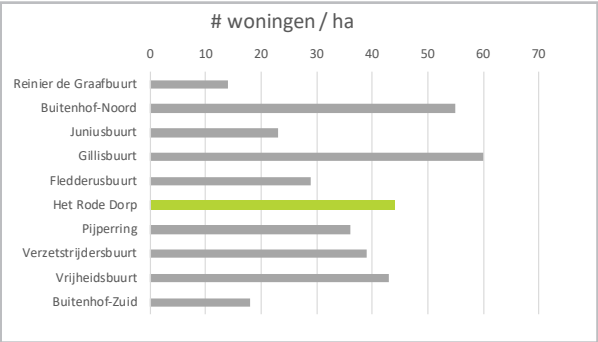


Het Rode Dorp

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	978
oppervlakte (ha)	11
particuliere huurwoningen	0
sociale huurwoningen	474 (Vidomes: 125, Vestia: 349)
studentenwoningen	0
koopwoningen	12
woningen totaal	486
percentage sociale huur	98%
aantal woningen / ha	44



woningen oriënteren op de straat en voor de woning een “Delftse stoep” aanleggen



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

Vervangen riolering in Diepenbrockstraat, Sweelinckstraat, Wagenaarstraat en Van der Horststraat.
Aanleg warmtenet (leidingen onder de grond).
Verduurzaming en kwaliteitsverbetering woongebouwen o.a. t.b.v. verhuren hoger segment sociale huur.
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken).
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken.
Op termijn mogelijk herontwikkeling locatie CLD Obrechtstraat en Vierhovenkerk.

Aandachtspunten

kwaliteit inrichting openbare ruimte is laag (binnengebieden zeer laag)
relatief hoge grondwaterstand (0.4-0.6 RHG (meter t.o.v. maaiveld)).
onvoldoende overzicht (jongeren "verstoppert" zich voor de politie)
om woningen in hoger segment sociale huur te kunnen verhuren is kwaliteitsverbetering woningen en leefomgeving nodig.
succesvolle voedseltuin sinds 2016
Ontwikkeling locaties Obrechtstraat/Diepenbrockstraat kan bijdragen aan betere bereikbaarheid nabijliggende voorzieningen
aandachtspunten en kansen voor gebied sterflats beschreven bij Buitenhof-Noord

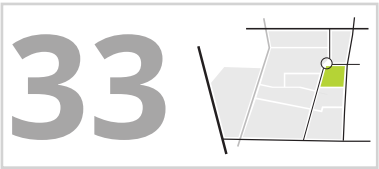
Kansen

Energietransitie	☒ ☒ ☐	renovatie woningen Vestia: gasloos, labelsprong, zonnepanelen
Klimaatadaptatie	☒ ☒ ☐	water: wadi's en infiltratiestroken, hitte: behoud + aanplant bomen
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens	☒ ☐ ☐	
gericht toewijzen	☐	
hogere categorie sociale huur	☒	welk percentage wordt aan gedacht ?
uitponen	☐	
sloop/nieuwbouw	☒	Diepenbrockstraat nieuw: 20 e.g., 10-20 app. per laag
verdichten	☐	
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte	☒ ☒ ☒	genoeg ruimte, combinatie met renovatie levert dubbele verbetering
Verminderen sociaaleconomische problematiek	☒ ☒ ☐	positief effect veiligheid, veiligheidsbeleving en woongenot mogelijk



woningen uitbreiden met extra (buiten)ruimte en tegelijkertijd beter oriënteren op de straat





Het Rode Dorp

Beschrijving kansen

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

LOCATIESPECIFIEK			
L1	Vanuit woningen meer zicht op straat en binnengebieden bieden door zone van circa 2-3 meter aan westzijde woongebouwen te gebruiken voor uitbreiden woningen met extra (buiten)ruimte. Tevens kwaliteitsverbetering woningen. In deze strook ook bergingen opnemen zodat vanuit tuin continu zicht op openbare ruimte.	verduurzamen en kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht woongenot > passende woningen, vermindering concentratie kwetsbare huishoudens door duurdere verhuren.
L2	Herstraten en herinrichten straatprofielen (straat, parkeerplaatsen, stoep, begroeiing) Diepenbrockstraat, Sweelinkstraat, Wagenaarstraat en Van der Horststraat	vervangen riolering aanleg warmteleidingen	veiligheidsbeleving > minder rommelig woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
L3	Aanleg van stoepen langs tuinen aan noordoostelijk deel Sweelinkstraat, Wagenaarstraat en Van der Horststraat.	vervangen riolering	veiligheid > duidelijkheid functie openbare ruimte
L4	Oost-west doorgaande route zelfde materiaal bestraten t.b.v. herkenbaarheid buurt.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
L5	Plaatsen van een kas bij de voedseltuin die tevens als ontmoetingsplek kan dienen. Beheer door de voedseltuin.		veiligheid > over- en toezicht meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid gezondheid > gezonde voeding
L6	Locatie mavo/havo CLD is verouderd op termijn mogelijk ontwikkellocatie. Gebruiken om Diepenbrockstraat meer woonstraat te maken. Woningen aan de straat. Directe route maken vanuit Rode Dorp naar Sporthal Buitenhof en Martinus Nijhofflaan/ winkecentrum “De Hoven Passage”		meedoen > vermindering eenzaamheid veiligheid > over- en toezicht woongenot > passende woningen, nabijheid voorzieningen
L7	Locatie Vierhovenkerk op termijn mogelijk ontwikkellocatie. Woningen aan de straat aan Diepenbrockstraat, andere zijden appartementen/meerdere lagen mogelijk.		woongenot > passende woningen
L8	Verleggen van de aansluiting van de Diepenbrockstraat op Buitenhofdreef in het verlengde van te verleggen aansluiting van de Chopinlaan zodat een aantrekkelijke doorgaande route ontstaat waardoor mensen makkelijker van de voorzieningen van een andere buurt gebruik kunnen maken.	vervangen riolering	meedoen > minder eenzaamheid veiligheid > over- en toezicht, bundelen van verkeersstromen, “street connectivity” woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W1	Woningen beter oriënteren op de straat (plattegrond, grote ramen).	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht, herkenbare eenheden
W2	Strook voor woningen inrichten als “Delftse stoep” om zicht op openbare ruimte te bevorderen.	kwaliteitsverbetering woningen vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht, herkenbare eenheden
W3	Reststukjes openbaar groen uitgeven aan particulieren of corporaties ten behoeve van tuinen.	herstraten en herinrichten	woongenot > passende woningen
W4	Vervangen schuttingen door een lage eenduidige erfafscheiding van hoge kwaliteit, bijvoorbeeld stenen tuinmuurtjes, zodat zicht vanuit tuinen op straat ontstaat.	kwaliteitsverbetering woningen	veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W8	Clusteren pakeerplaatsen.	vervangen riolering	veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W9	Doorlopende zichtlijnen in het gebied, bijvoorbeeld door het open houden van deze lijnen met lage beplanting.		veiligheid > over- en toezicht
GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G2	Plaatsen en groeperen van bomen in de binnengebieden, passend bij functie binnengebieden. Bomen die het zicht belemmeren of in de weg staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit en spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G3	Opgaande begroeiing (bosschage) langs straten vervangen door lage beplanting zodat zicht op binnengebieden ontstaat.	vervangen riolering	veiligheid > over- en toezicht
G4	Langs hoofdroutes plantvakken beplanten met laagblijvende bloeiende vaste planten, voor aantrekkelijke omgeving en doorzicht (laag blijvend).	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G5	Variatie aanbrengen in laagblijvend groen: gazon, natuurlijk grasveld of (bloeiende) vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G7	Straat en parkeerplaatsen onder verhang aanleggen richting groene binnengebieden zodat deze bij piekbelasting water kunnen bergen. Bij plaatsen verkeerdrempels rekening houden met stroomrichting water richting groengebieden.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast
G9	Wadi’s aanleggen in binnengebieden om regenwater bij piekbelasting op te vangen. Wadi’s beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte voorkomen wateroverlast
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast
ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.	vervangen riolering	minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot

woning van corporatie

woning van particulier

nieuwe woning

maatschappelijke of commerciële voorziening

weg, fiets- of voetpad

parkeerplaats

brug

bijzonder voetgangersgebied

bestaand privéterrein (o.a. tuinen)

te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)

water

natuurvriendelijke oever

nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever

wadi of greppel

gras

natuurlijk gras

(bloeiende) vaste planten

sportterrein

bosschage

moestuin

natuurlijke speeltuin

zichtlijn

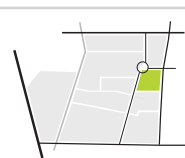
bestaande bomen

nieuwe bomen

fruitbomen

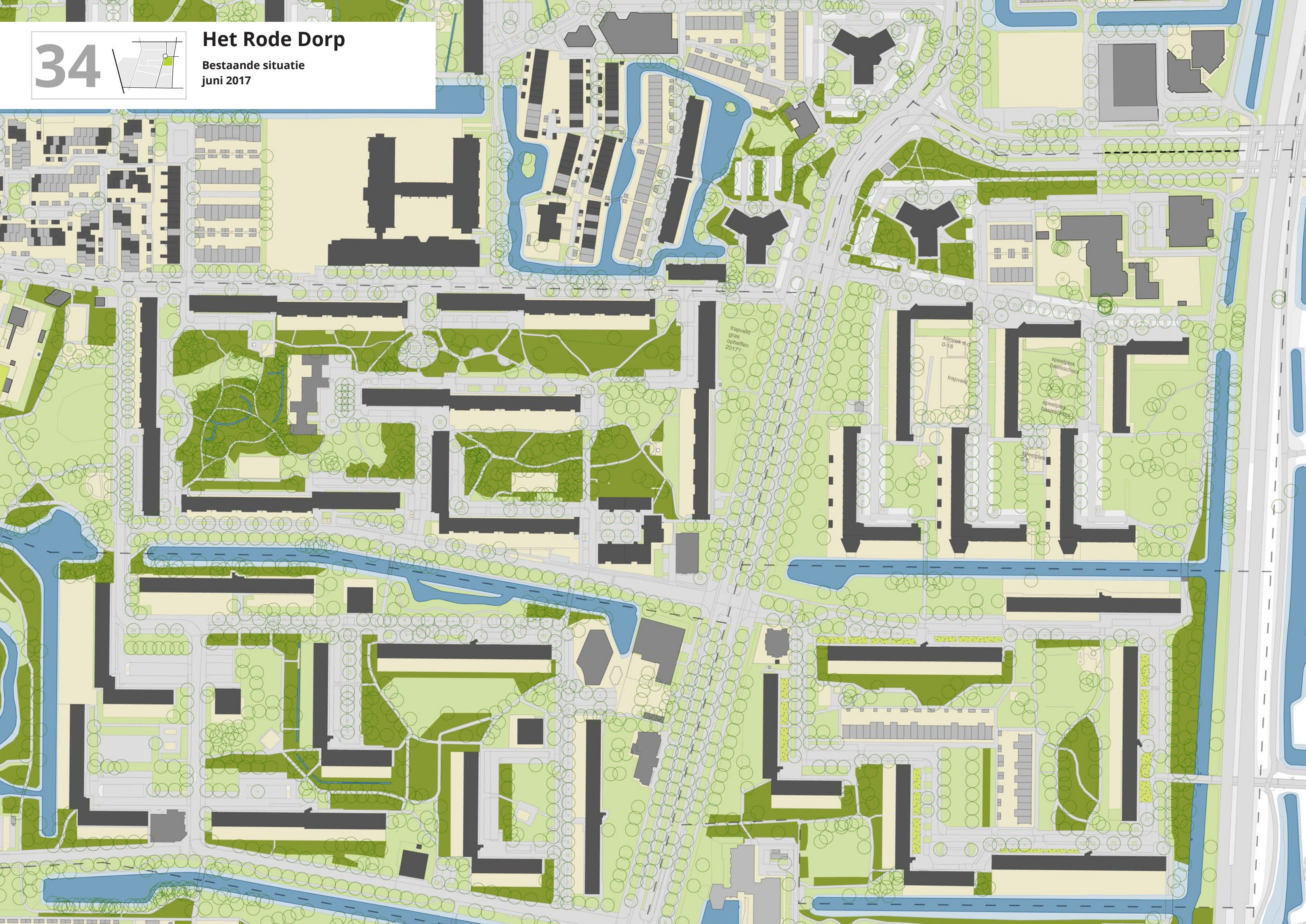
0 m

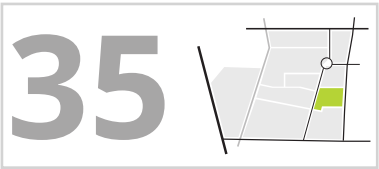
50 m



Het Rode Dorp

Bestaande situatie
juni 2017



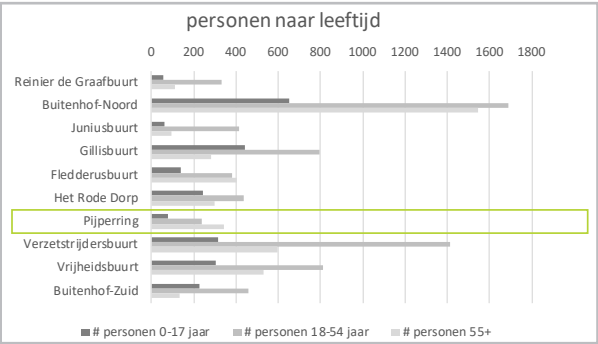
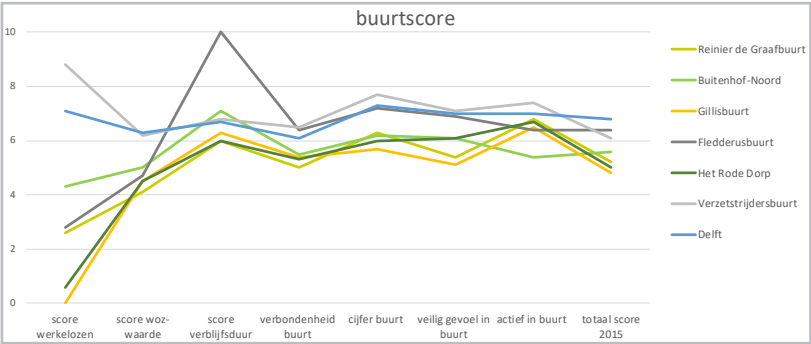
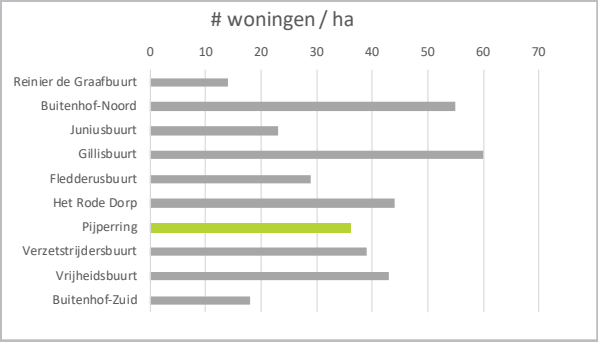


Pijpering

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	655
oppervlakte (ha)	10
particuliere huurwoningen	2
sociale huurwoningen	283 (Vidomes)
studentenwoningen	0
koopwoningen	72
woningen totaal	357
percentage sociale huur	79%
aantal woningen / ha	36



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

Vidomes verkoopt gedeelte van haar bezit in deze buurt middels Koopgarant.
Aanleg warmtenet (leidingen onder de grond).
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken).
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken.

Aandachtspunten

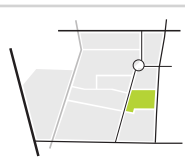
Kwaliteit inrichting openbare ruimte is behoorlijk. Er zijn veel vaste planten en bloeiende struiken.
Relatief hoge grondwaterstand (0.4-0.6 RHG (meter t.o.v. maaiveld)).
Woningen die te koop worden aangeboden worden zeer snel verkocht, veel aan starters, vanwege de grootte en de relatief lage koopprijs.
Rustige buurt waar mensen relatief anoniem wonen.
Omdat er sprake is van gemengd bezit (corporatie en particulieren samen in vve's) is het veel lastiger om grootschalige renovatie of verduurzaming gefinancierd te krijgen.

Kansen

Energietransitie		deels vve's met particulieren dus lastig
Klimaatadaptatie		veel groen en veel aangrenzend water dus goede afstroming mogelijk
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens		
gericht toewijzen		
hogere categorie sociale huur		
uitponen		
sloop/nieuwbouw		
verdichten		
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte		
Verminderen sociaaleconomische problematiek		positief effect woongenot en veiligheid mogelijk

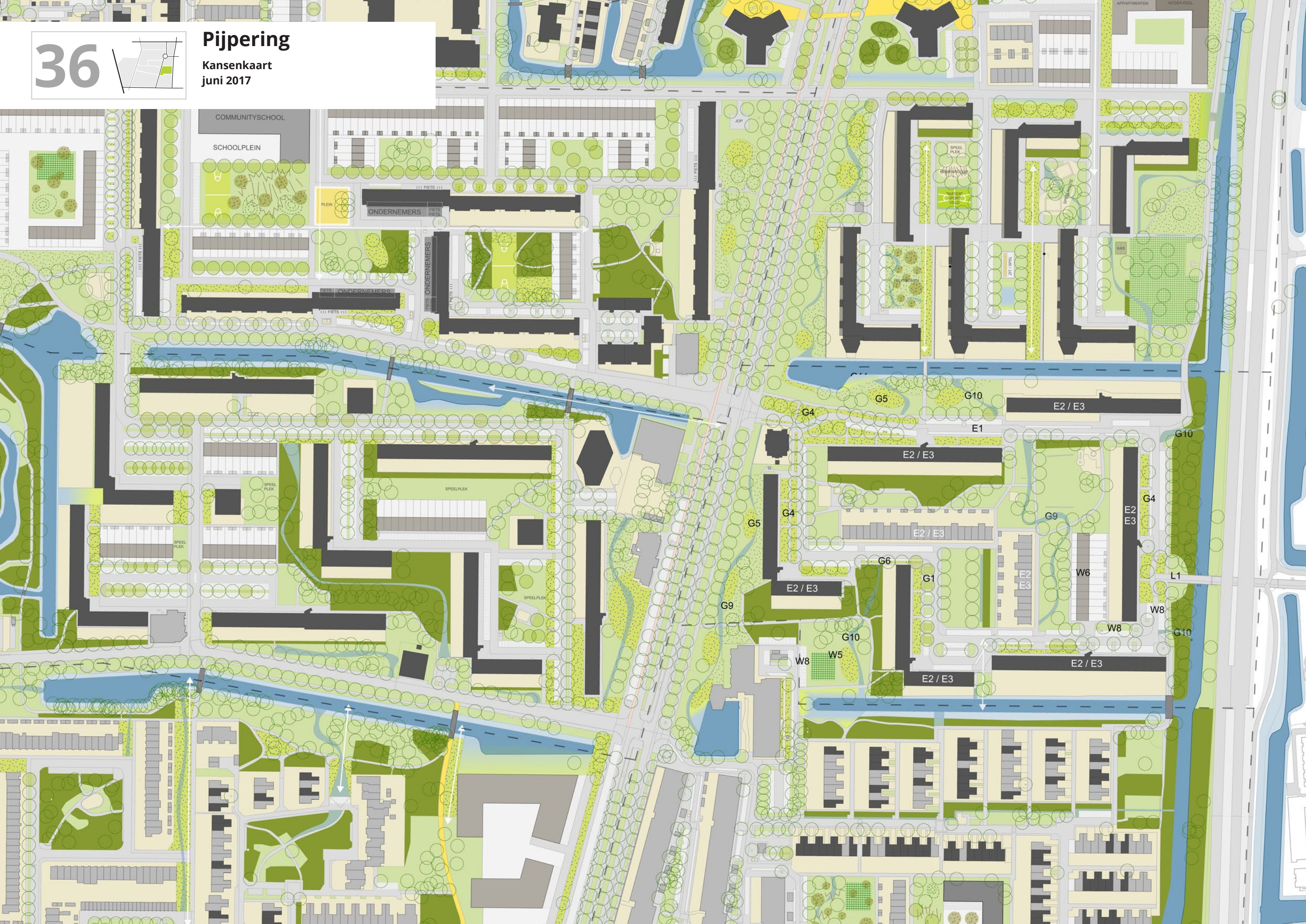


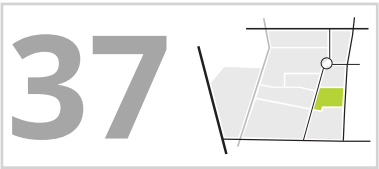
In de Pijpering is veel ruimte voor groen en zijn in vergelijking met andere buurten veel bloeiende planten en struiken.



Pijpering

Kansenkaart
juni 2017





Pijpering

Beschrijving kansen

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

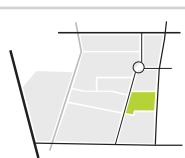
LOCATIESPECIFIEK			
L1	Gebied rond fietstunnel herinrichten o.a. door opgaande begroeiing verwijderen en vervangen door laagblijvende vaste planten, om overzichtelijker situatie te creëren.		veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte

WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W6	Verdichten: woningen toevoegen.		woongenot > relatieve vermindering concentratie kwetsbare huishoudens, passende woningen
W8	Clusteren pakeerplaatsen.	vervangen riolering	veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte

GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G4	Langs hoofdroutes plantvakken beplanten met laagblijvende bloeiende vaste planten, voor aantrekkelijke omgeving en doorzicht (laag blijvend).	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G5	Variatie aanbrengen in laagblijvend groen: gazon, natuurlijk grasveld of (bloeiende) vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.	vervangen riolering	woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G9	Wadi's aanleggen in binnengebieden om regenwater bij piekbelasting op te vangen. Wadi's beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte voorkomen wateroverlast
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.	vervangen riolering	voorkomen wateroverlast
G11	Verwijderen bosschages langs watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers.		veiligheid > over- en toezicht voorkomen wateroverlast, biodiversiteit

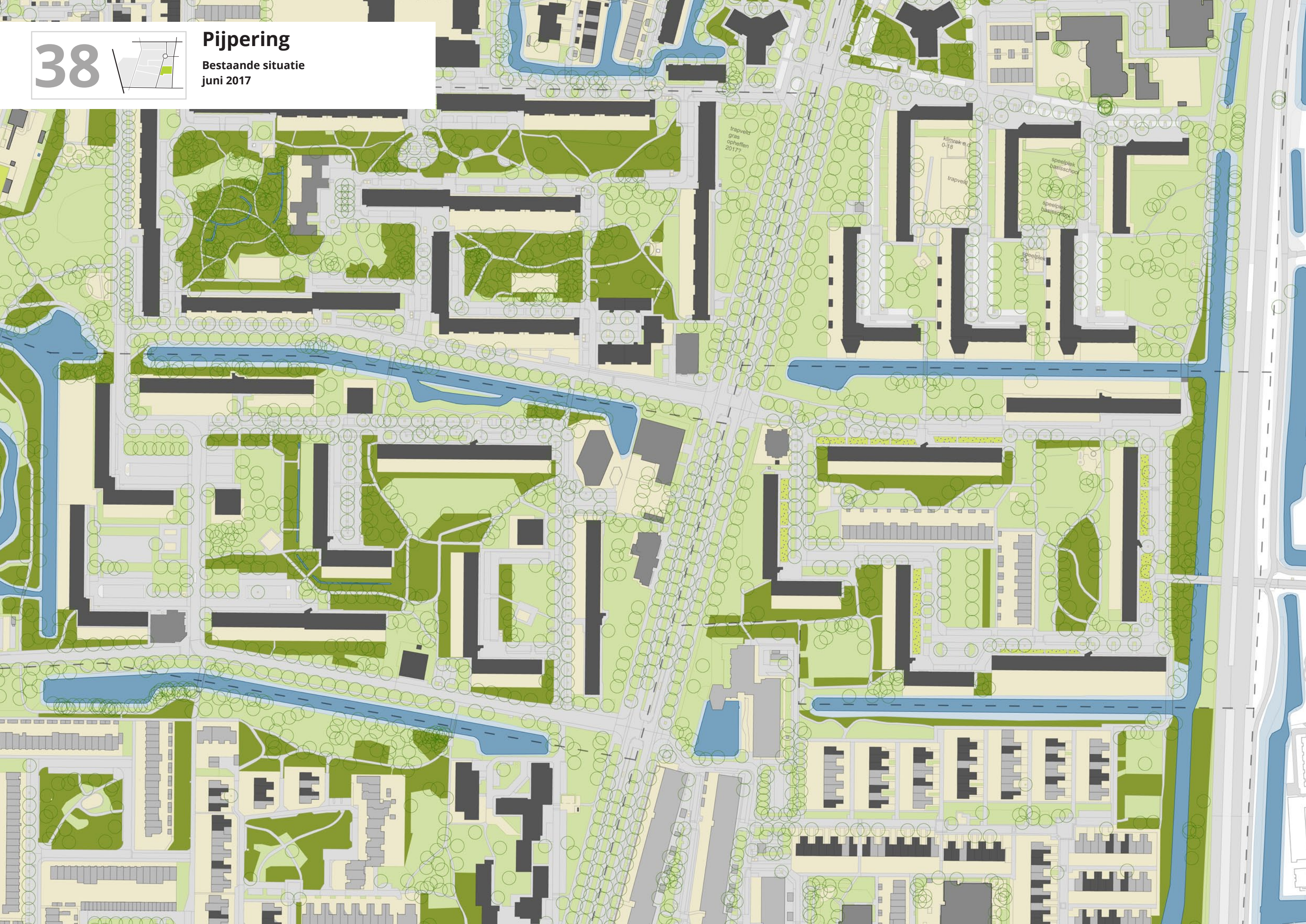
ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.	vervangen riolering	minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E4	Ruimte reserveren in openbare ruimte voor zonnepanelen (bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen om elektrische auto's op te laden).	vervangen riolering	minder CO2-uitstoot

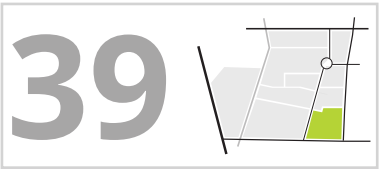
- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen



Pijpering

Bestaande situatie
juni 2017



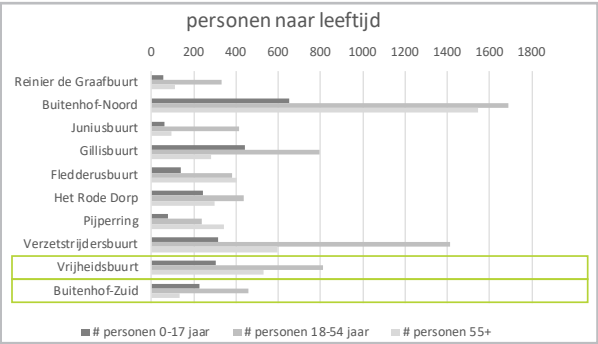
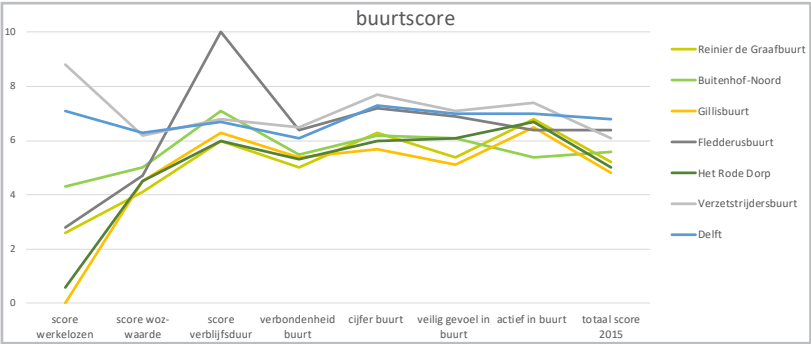
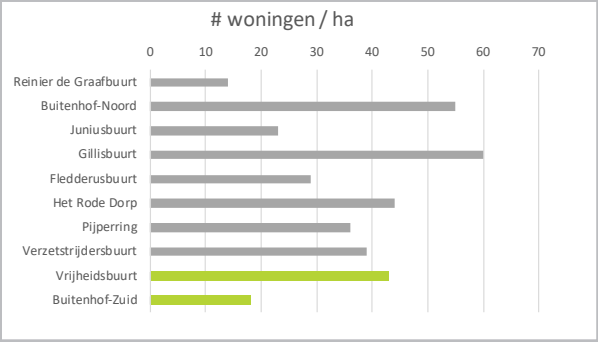


Vrijheidsbuurt (incl. Buitenhof-Zuid oost)

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	2055
oppervlakte (ha)	24,5 (incl. Buitenhof-Zuid oostelijk deel)
particuliere huurwoningen	81 (WIF)
sociale huurwoningen	199 ? (59 Woonbron vlg Woongemeente.nl)
studentenwoningen	0
koopwoningen	586
woningen totaal	866
percentage sociale huur	23%
aantal woningen / ha	35



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

Woonbron verkoopt bezit in deze buurt, bij voorkeur aan zittende bewoners.
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken).
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken.

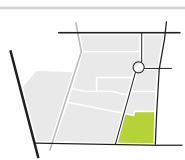
Aandachtspunten

Het gebied rond de supermarkt en winkels is krap, er is geen ruimte om uit te breiden en ook te weinig ruimte voor parkeren.
Gebied rond de school en sporthal is ook erg krap. Schoolgebouw is verouderd.
In krappe straatjes hebben bomen niet veel ruimte.

Kansen

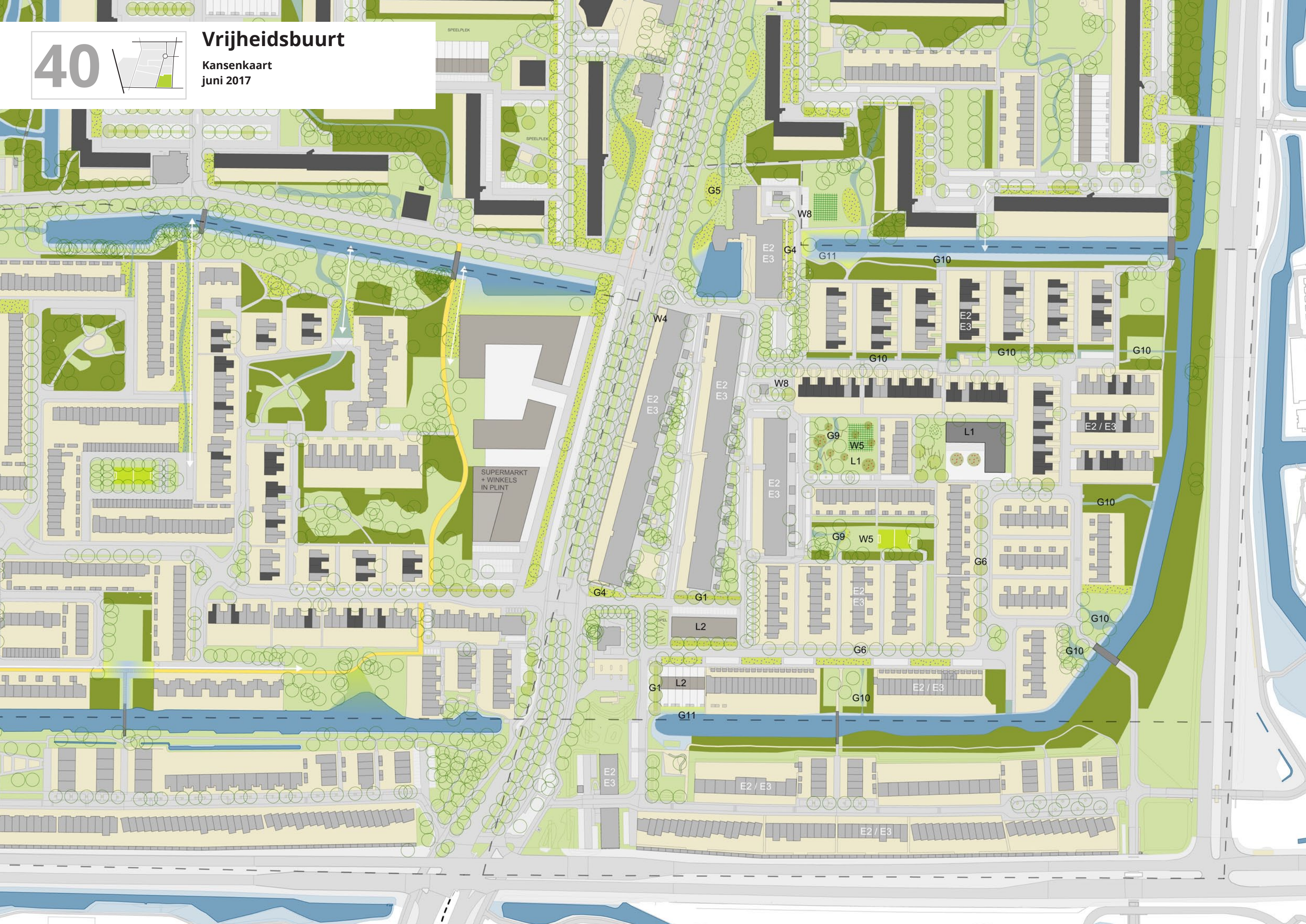
Energietransitie		aanpak gericht op particulieren nodig
Klimaatadaptatie		goede mogelijkheden om water te laten afstromen
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens		
gericht toewijzen		
hogere categorie sociale huur		
uitponden		doelstelling is alle woningen verkopen
sloop/nieuwbouw		
verdichten		
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte		mogelijk bij nieuwbouw school en herontwikkeling winkelcentrum
Verminderen sociaaleconomische problematiek		positief effect veiligheid, meedoen en woongenot mogelijk

40



Vrijheidsbuurt

Kansenkaart
juni 2017





Vrijheidsbuurt

Beschrijving kansen

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

LOCATIESPECIFIEK			
L1	Nieuwbouw schoolgebouw op zelfde plek in twee lagen in plaats van een en met sporthal. Hierdoor komt locatie sporthal vrij voor groene gemeenschappelijke tuin, te gebruiken door buurt en school. Orientatie gebouw en inrichting schoolplein zodanig dat schoolplein na schooltijd als openbare ruimte fungeert.		meedoen > participatie veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
L2	Supermarkt wil uitbreiden maar er is te weinig plek op huidige locatie. Indien DUWO studentencomplex van Hasseltlaan gaat opknappen (sloop/nieuwbouw) supermarkt + winkeltjes verplaatsen naar plint studentenwoningen van Hasseltlaan. Locatie supermarkt en winkeltjes kan dan gebruikt worden voor woningen.		woongenot > passende woningen, aantrekkelijke openbare ruimte

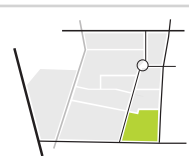
WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W4	Vervangen schuttingen door een lage eenduidige erfafscheiding van hoge kwaliteit, bijvoorbeeld stenen tuinmuurtjes, zodat zicht vanuit tuinen op straat ontstaat.		veiligheid > over- en toezicht woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W8	Clusteren pakeerplaatsen.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte

GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G4	Langs hoofdroutes plantvakken beplanten met laagblijvende bloeiende vaste planten, voor aantrekkelijke omgeving en doorzicht (laag blijvend).		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G5	Variatie aanbrengen in laagblijvend groen: gazon, natuurlijk grasveld of (bloeiende) vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G9	Wadi's aanleggen in binnengebieden om regenwater bij piekbelasting op te vangen. Wadi's beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte voorkomen wateroverlast
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.		voorkomen wateroverlast
G11	Verwijderen bosschages langs watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers.		veiligheid > over- en toezicht voorkomen wateroverlast, biodiversiteit

ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.		minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E4	Ruimte reserveren in openbare ruimte voor zonnepanelen (bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen om elektrische auto's op te laden).	vervangen riolering	minder CO2-uitstoot

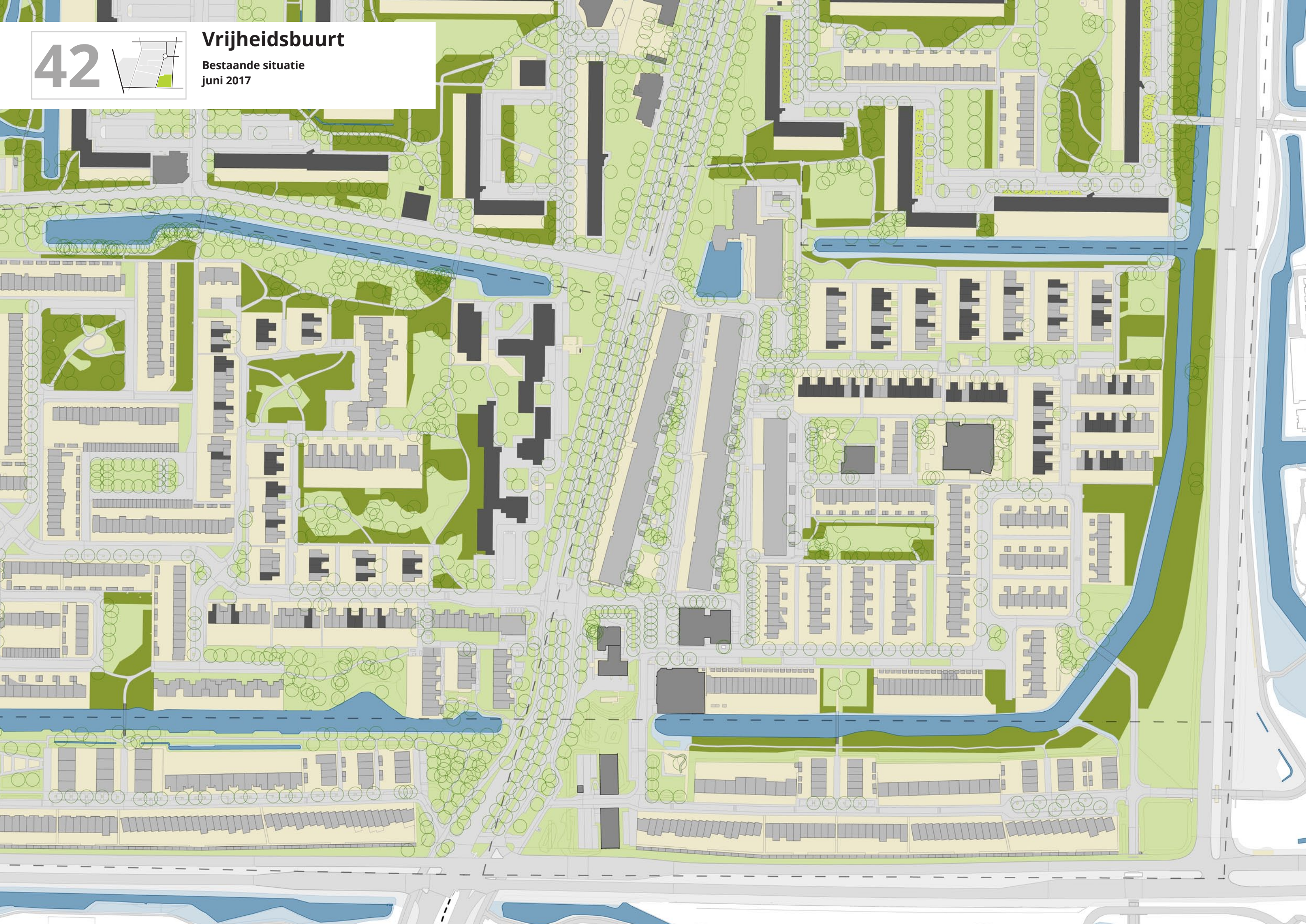
- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen

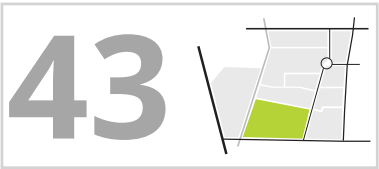
42



Vrijheidsbuurt

Bestaande situatie
juni 2017



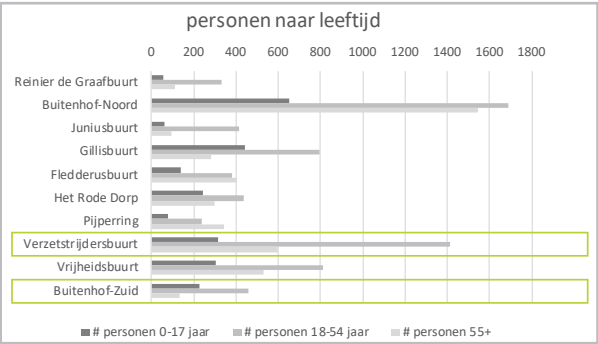
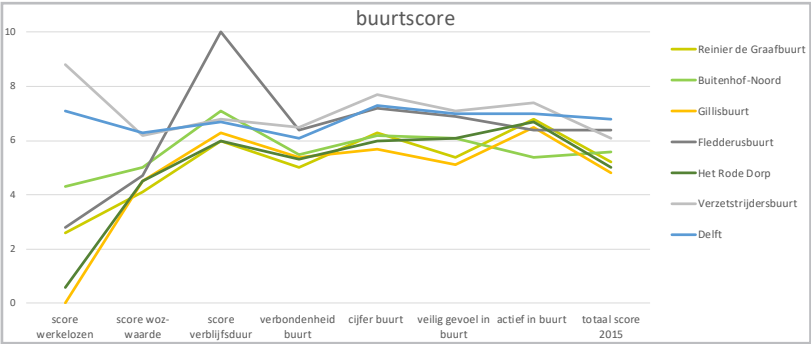
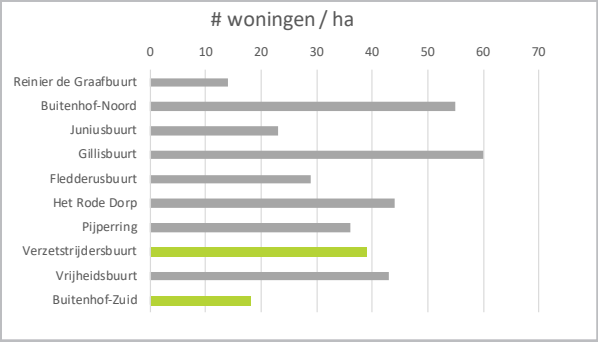


Verzetstrijdersbuurt (incl. Buitenhof-Zuid west)

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	2740
oppervlakte (ha)	40,5 (incl. Buitenhof-Zuid westelijk deel)
particuliere huurwoningen	34
sociale huurwoningen	29 (Vestia)
studentenwoningen	705 (DUWO)
koopwoningen	650
woningen totaal	1419
percentage sociale huur	2%
aantal woningen / ha	35 (vertekend beeld door studentenwoningen)



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

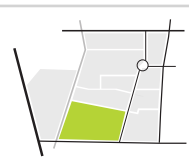
Studentenwoningen van Hasseltlaan belangrijk bezit voor DUWO, renovatie of sloop/nieuwbouw studentenwoningen in de toekomst mogelijk.
Vestia verkoopt bezit in deze wijk
Gasloze wijken > woningen van gas naar warmte (verwarmen) + elektriciteit (koken).
Delft Energieneutraal 2050 > elektriciteit (wonen, verkeer, openbare ruimte) duurzaam opwekken.

Aandachtspunten

De wijk is erg in zichzelf gekeerd, er is weinig zicht vanuit de wijk op de groene oost-west assen en het aangrenzende Kerkpolder
Er zijn veel binnengebiedjes waarbij met bewoners samen gekeken kan worden hoe het gebruik verbeterd kan worden en tegelijkertijd de klimaatbestendigheid verhoogt door aanleg van wadi en afwateringsmaatregelen.
Parkeerdruk in Buitenhof-Zuid

Kansen

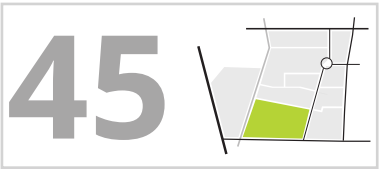
Energietransitie	☒ ☐ ☐	aanpak gericht op particulieren nodig
Klimaatadaptatie	☒ ☒ ☐	veel groen en omliggend water
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens	☒ ☐ ☐	
gericht toewijzen	☐	
hogere categorie sociale huur	☐	
uitponden	☒	Vestia is bezig laatste bezit in de wijk te verkopen
sloop/nieuwbouw	☒	
verdichten	☐	
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte	☒ ☐ ☐	samen met bewoners kijken wat er wenselijk is
Verminderen sociaaleconomische problematiek	☐ ☐ ☐	positief effect veiligheid, meedoen en woongenot mogelijk



Verzetstrijdersbuurt

Kansenkaart
juni 2017





Verzetstrijdersbuurt

Beschrijving kansen

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

LOCATIESPECIFIEK			
L1	Bij eventuele vervangende sloop/nieuwbouw studentencomplex van Hasseltlaan ruimte voor groene oever aan de van der Slootsingel, levendigheid door wand en verkeer langs de Buitenhofdreef en rustige woonkant aan groengebied westzijde. Supermarkt en winkels uit Vrijheidsbuurt in plint opnemen zodat levendigheid aan 2 kanten Buitenhofdreef en meer ruimte voor uitbeiding.		woongenot > nabijheid voorzieningen, aantrekkelijke openbare ruimte
L2	Duidelijke en aantrekkelijke natuurroute voor langzaam verkeer maken in de buurt die de verschillende groengebiedjes in de buurt met elkaar verbindt. Bij groengebiedjes langs de route meer aandacht voor inrichting openbare ruimte (pad, bankjes, beschrijvingen) en variatie in beplanting en biodiversiteit t.b.v. maximaliseren natuurbeleving. Bij andere groengebiedjes vooral met omwonenden overleggen hoe zij deze het liefst willen gebruiken.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, recreatie

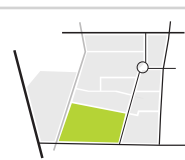
WONINGEN EN WOONOMGEVING			
W5	Herinrichten van binnengebied in overleg met de omwonenden zodat deze beter gebruikt wordt, overzicht biedt en aantrekkelijk ingericht is.		meedoen > participatie, verminderen eenzaamheid veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > bewegen, spelen, sport, gezonde voeding
W8	Clusteren pakeerplaatsen.		veiligheid > duidelijke functie openbare ruimte woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte
W9	Doorlopende zichtlijnen in het gebied, bijvoorbeeld door het open houden van deze lijnen met lage beplanting.		veiligheid > over- en toezicht

GROEN EN WATER			
G1	Bomenrijen langs straten aanleggen of aanvullen zodat doorlopende bomenrijen ontstaan. Bomen die in looproutes staan weghalen. Variatie in type bomen t.b.v. biodiversiteit, spreiding risico kwetsbaar voor ziektes en klimaatverandering.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte gezondheid > tegengaan hittestress
G4	Langs hoofdroutes plantvakken beplanten met laagblijvende bloeiende vaste planten, voor aantrekkelijke omgeving en doorzicht (laag blijvend).		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G5	Variatie aanbrengen in laagblijvend groen: gazon, natuurlijk grasveld of (bloeiende) vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G6	Aanleg groenstrook rond boomspiegels voor bodemverbetering en betere infiltratie (goede groeiplaats bomen) en deze beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte biodiversiteit
G9	Wadi's aanleggen in binnengebieden om regenwater bij piekbelasting op te vangen. Wadi's beplanten met vaste planten.		woongenot > aantrekkelijke openbare ruimte voorkomen wateroverlast
G10	Regenwater van straten laten afstromen naar groengebieden en via greppels laten afstromen op nabijliggend oppervlaktewater.		voorkomen wateroverlast
G11	Verwijderen bosschages langs watergangen en aanleg natuurvriendelijke oevers.		veiligheid > over- en toezicht voorkomen wateroverlast, biodiversiteit

ENERGIE			
E1	Ruimte reserveren in de ondergrond (of direct aanleggen) warmteleidingen (alle straten) bij vervangen riolering.		minder kosten in de toekomst
E2	Woningen isoleren naar label A, gas vervangen door warmte (verwarmen) en elektriciteit (koken)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E3	Plaatsen zonnepanelen op daken (in combinatie met groen dak)	kwaliteitsverbetering woningen	minder CO2-uitstoot
E4	Ruimte reserveren in openbare ruimte voor zonnepanelen (bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen om elektrische auto's op te laden).		minder CO2-uitstoot

- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen

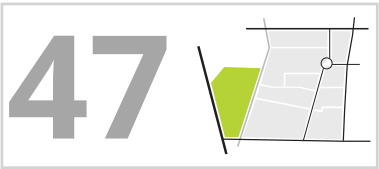
46



Verzetstrijdersbuurt

Bestaande situatie
juni 2017



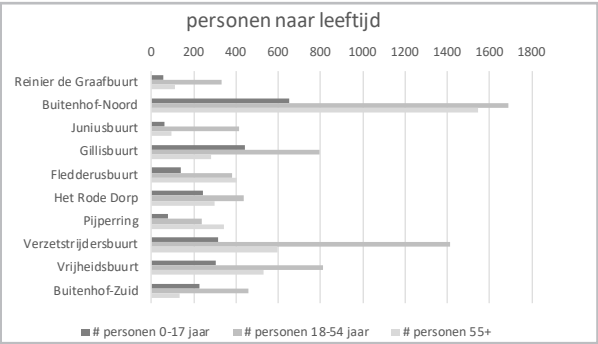
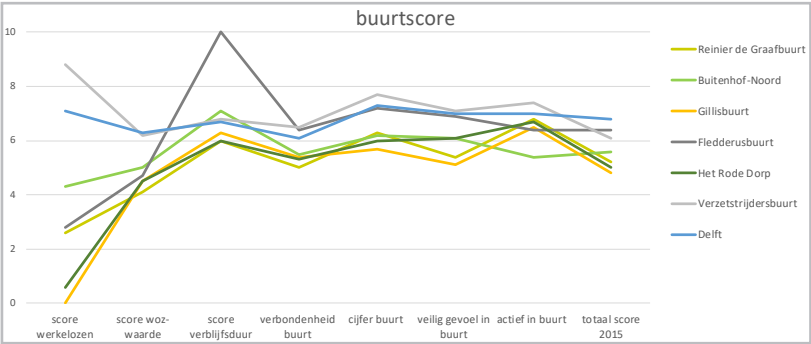
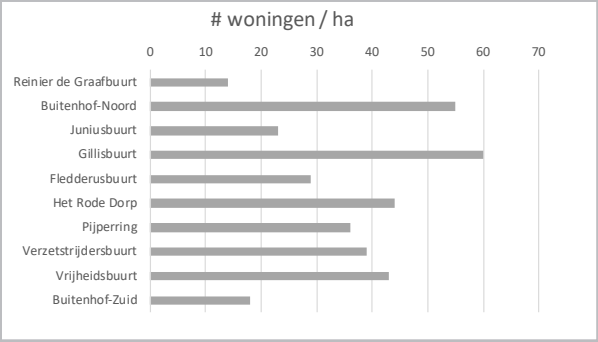


Kerkpolder

Samenvatting

Data 2016 bron: Woongemeente.nl en Delft.buurtmonitor.nl

aantal inwoners	5
oppervlakte (ha)	40
particuliere huurwoningen	1
sociale huurwoningen	0
studentenwoningen	0
koopwoningen	2
woningen totaal	3
percentage sociale huur	0%
aantal woningen / ha	0



Geplande ruimtelijke ontwikkelingen

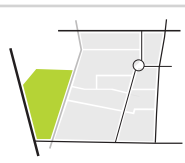
Aanleg warmtenet, mogelijk hoofdleiding door gebied Kerkpolder
Toekomst ijsbaan onduidelijk
Zwembad op de lange termijn sloop/nieuwbouw mogelijk

Aandachtspunten

Wens vanuit ondernemers in gebied voor feesten en partijen, omwonenden (Verzetstrijdersbuurt) zijn daar tegen
Gebied is slecht bereikbaar via onduidelijke en onveilige route
Kwaliteiten zijn slechts bekend bij beperkte doelgroep (hardlopers en wandelaars). Gebied heeft geen duidelijk karakter.
Gebied oogt niet aantrekkelijk: drassig, rommelig, geen plekken ingericht om te verblijven.
Tanthofkade cultuurhistorisch waardevol, maar zicht op Tanthofkade en open landschap is verrommeld en dichtgegroeid

Kansen

Energietransitie	☐	☐	☐	
Klimaatadaptatie	☐	☐	☐	
Verminderen concentratie kwetsbare huishoudens	☐	☐	☐	
gericht toewijzen	☐			
hogere categorie sociale huur	☐			
uitponden	☐			
sloop/nieuwbouw	☐			
verdichten	☐			
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte	☐	☐	☐	
Verminderen sociaaleconomische problematiek	☐	☐	☐	



Kerkpolder

Kansenkaart 1
juni 2017





Kerkpolder

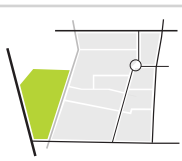
Beschrijving kansen 1

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

LOCATIESPECIFIEK			
L1	De Tanthofkade als cultuurhistorisch erfgoed beter zichtbaar en beleefbaar maken door de bosschages en bomen aan de westzijde te verwijderen, hier het historische slotenpatroon terug te brengen en open natte natuur aan te leggen, die past bij het hoge waterpeil in dit gebied.		waardering cultuurhistorisch erfgoed
L2	De toegang tot het gebied Kerkpolder verbeteren door Chopinlaan/Mozartlaan te verlengen en het zuidelijk deel van het Zwembadpad te verbreden tot een duidelijke weg. Aan deze verbeterde ontsluiting en de Kerkpolderweg verschillende functies leggen die het sport- en recreatiekarakter van het gebied versterken zodat het gebied aantrekkelijk wordt om naar toe te gaan voor mensen uit de hele stad.	aanleg hoofdleiding warmtenet	veiligheid > bundelen verkeersstromen woongenot > bereikbaarheid van voorzieningen, wonen nabij groen en water
L3	Versterken van de sportfunctie van het gebied door de aanleg van nieuwe velden voor honk- en softbal. Op termijn het zwembad verplaatsen zodat dit een prominente plek krijgt aan de Kerkpolderweg en de huidige locatie vrij komt voor de ontwikkeling van drasland, waarmee de Tanthofkade beter zichtbaar wordt.		woongenot > nabijheid voorzieningen gezondheid > sport
L4	Versterken van de recreatieve functie van het gebied door verschillende functies aan de centrale toegangsweg te leggen zoals speelnatuur, een terras bij de speelnatuur, picknick- en barbequeplaatsen, een fruitboomgaard en klim- of boulderkeien.		woongenot > bereikbaarheid van voorzieningen gezondheid > gezonde voeding
L5	Aanleg van een nieuwe recreatieve route voor een avontuurlijke wandeling langs en door het nieuw aan te leggen drasland, de beboste delen en de recreatieve voorzieningen.		gezondheid > bewegen

- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen

50



Kerkpolder

Kansenkaart 2
juni 2017





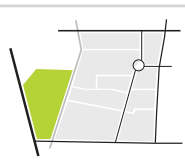
Kerkpolder

Beschrijving kansen 2

KANS	OMSCHRIJVING	TE COMBINEREN MET RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	POSITIEVE BIJDRAGE AAN VERMINDERING SOCIAAL- ECONOMISCHE PROBLEMATIEK OF ANDER DOEL
------	--------------	---	--

LOCATIESPECIFIEK			
L11	De Tanthofkade als cultuurhistorisch erfgoed beter zichtbaar en beleefbaar maken door de bosschages en bomen aan de westzijde te verwijderen, hier het historische slotenpatroon terug te brengen en open natte natuur aan te leggen, die past bij het hoge waterpeil in dit gebied.		waardering cultuurhistorisch erfgoed
L12	De toegang tot het gebied Kerkpolder verbeteren door Chopinlaan/Mozartlaan te verlengen en de Bachsingel te verlengen het gebied Kerkpolder in. Beide verlengde wegen met elkaar verbinden door middel van een centrale noord-zuid route die de woningen in dit gebied kan ontsluiten.	aanleg hoofdleiding warmtenet	veiligheid > bundelen verkeersstromen woongenot > wonen nabij groen en water
L13	Op verschillende plekken “erven” aanleggen waar op kleine schaal door meerdere mensen samen gewoond kan worden. Geen tuinen maar gezamenlijk erf binnen open landschap. 3-onder-1-dak ecologische woningen. Dit scenario gaat ervanuit dat nieuwbouw van het zwembad op een andere plek plaats zal vinden (bijvoorbeeld in de Juniusbuurt) en er geen grootschalige sportfaciliteiten bij komen, maar dat het natuurlijk karakter van het gebied uitgebreid wordt, met de mogelijkheid tot kleinschalig wonen.		woongenot > wonen nabij groen en water
L14	Versterken van de groene recreatieve functie van het gebied door toevoegen van recreatieve functies die met name bestemd zijn voor de bewoners van de Buitenhof, zoals speelnatuur en picknick- en barbequeplaatsen.		woongenot > bereikbaarheid van voorzieningen woongenot > wonen nabij groen en water
L15	Aanleg van een nieuwe recreatieve route voor een avontuurlijke wandeling langs en door het nieuw aan te leggen drasland, de beboste delen en de recreatieve voorzieningen.		gezondheid > bewegen
L16	Verplaatsen van de helft van de volkstuintjes naar een ander dele van het gebied zodat er meer oost-west doorzicht ontstaat.		

- woning van corporatie
- woning van particulier
- nieuwe woning
- maatschappelijke of commerciële voorziening
- weg, fiets- of voetpad
- parkeerplaats
- brug
- bijzonder voetgangersgebied
- bestaand privéterrein (o.a. tuinen)
- te ontwikkelen privéterrein (o.a. tuinen)
- water
- natuurvriendelijke oever
- nieuwe of uit te breiden natuurvriendelijke oever
- wadi of greppel
- gras
- natuurlijk gras
- (bloeiende) vaste planten
- sportterrein
- bosschage
- moestuin
- natuurlijke speeltuin
- zichtlijn
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- fruitbomen



Kerkpolder

Bestaande situatie
juni 2017

