



bezoekadres:
Stationsplein 1
2611 BV Delft
IBAN NL21 BNGH 0285 0017 87
t.n.v. gemeente Delft

Behandeld door
Gerard van Zomeren
Telefoon 0650736360
gvzomeren@delft.nl
Internet www.delft.nl
Telefoon 14015

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Gemeenteraad Delft

VERZONDEN 5 NOV 2020

Datum	Onderwerp
03-11-2020	Uitkomsten haalbaarheidsstudie scholen Tanthof en vervolgproces
Ons kenmerk	
4402082	
Uw brief van	

Uw kenmerk

Bijlage
3

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de raadsvergadering van 28 november 2019 heeft de gemeenteraad tijdens het debat over de brief van het college inzake "Vervolgtraject onderzoek nieuwbouw scholen Tanthof" (1928608) de motie "Een mooie toekomst voor Tanthof en voor de scholen" aangenomen.

In onze brief van 23 januari 2020 hebben wij aangegeven hoe wij hier uitvoering aan geven en hoe wij het verdere gebiedsproces insteken. Daarbij is aangegeven dat de haalbaarheidsstudie aan het einde van het tweede kwartaal van 2020 zou worden afgerond. Het betreft hier een onderzoek naar de haalbaarheid van een locatie aan het Vietnampad (locatie Zuid genoemd in het vervolg) en een locatie op en rond de kinderboerderij (locatie Noord genoemd).

De uitvoering en afronding hiervan hebben helaas enige vertraging opgelopen, mede door de effecten van COVID-19. We betreuren deze vertraging en zijn ons bewust van de toezegging die we u eerder gedaan hebben. Om tot een zorgvuldige afweging te komen, hebben we de benutte tijd wel nodig gehad. Onderstaand treft u onze bevindingen aan, na een analyse van de stukken. Het betreft hier:

1. Een massastudie van het ontwerp bureau Nohnik, waarbij is gekeken naar de ruimtelijke en landschappelijke aspecten van beide locaties;
2. Een verkeerstudie van Antea, waarin met name is gekeken naar de aspecten bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid;
3. Een kostenraming van ABT adviseurs, waarin globaal de bouwkosten zijn geraamd, alsmede de kosten die samenhangen met opties voor onder andere half verdiept en ondergronds bouwen, kosten derde bouwlaag, kapvormen en bouwen op palen.

Input

De scholen hebben input geleverd en er is in gezamenlijk overleg een programma van eisen op hoofdlijnen opgesteld onder begeleiding van het architectenbureau No-Label.

Daarnaast heeft de stichting Kinderboerderij en waterspeeltuin een globaal

programma van eisen opgesteld. Verder hebben ook de direct omwonenden van beide locaties input geleverd, hetgeen zorgvuldig door Nohnik is verwerkt in de door hen opgestelde massastudie.

Analyse Massastudie Nohnik en verkeerskundig onderzoek Antea

Op basis van de analyse, uitgangspunten en opgaven zijn door Nohnik diverse modellen onderzocht en is gebleken dat het gevraagde programma fors is ten opzichte van de beschikbare kavels. Daarom zijn er ook modellen onderzocht waarbij programma-onderdelen elders in de wijk worden gerealiseerd. Dit heeft geleid tot meerdere modellen die een goed beeld geven van de mogelijkheden, aandachtspunten, knelpunten en ruimtelijke impact op de locatie en zijn omgeving. De modellenstudie is nadrukkelijk geen stedenbouwkundig, landschappelijk of architectonisch ontwerp.

Nohnik adviseert de gemeente om voor beide locaties het programma te verkleinen en te verzachten, door bijvoorbeeld functies elders in de wijk te huisvesten en het aantal parkeerplaatsen te verminderen. Hieronder vindt u de bevindingen van de quick-scan die wij naar aanleiding hiervan hebben uitgevoerd.

Locatie Zuid

Wij zien bij de locatie Zuid geen mogelijkheden om tot een verkleining en verzachting te komen. Daar liggen meerdere factoren aan ten grondslag.

Ten eerste laat de massastudie zien dat voor een vervolgonderzoek voor de locatie Zuid bij alle drie de modellen de grens nabij het Iqbal Mashipad moet worden opgeschoven. Wij hebben voor de start voor beide locaties een plangebied aangegeven met daarbij de aantekening dat een overschrijding van het plangebied niet wenselijk is. Dit hebben we eveneens op de informatieavonden naar de omwonenden benadrukt. Dit betekent ook dat een verzachting van het bouwvolume op deze locatie niet mogelijk is en een meer landschappelijke (natuurinclusieve) inpassing ook beperkt wordt, aangezien dit om meer ruimte op het maaiveldniveau vraagt.

Vervolgens is de vraag of het programma kan worden verkleind en of een deel ook elders in de wijk kan worden gerealiseerd. Hiervoor hebben wij de schoolbesturen geraadpleegd, aangezien het programma op basis van de input van de scholen is opgesteld. Zij achten een verkleining mogelijk, maar het gaat dan om sportfaciliteiten binnen een redelijke straal van de school. Binnen een straal van 500m als redelijke afstand zien wij echter geen mogelijkheden voor de locatie Zuid om een deel van het programma te realiseren.

Als het gaat om de suggesties van Nohnik om schoolpleinen op daken te realiseren of een deel van het programma ondergronds te realiseren, zijn we terughoudend, hetgeen voor beide locaties geldt, zowel qua wenselijkheid als haalbaarheid. Wij zien wel mogelijkheden om minder parkeerplaatsen en een kleinere Kiss & Ride te onderzoeken.

Wat betreft het verkeerskundig onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor beide locaties verkeerskundige inpassingen mogelijk zijn, maar dat op vrijwel alle deelaspecten (bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren) de locatie Noord aanzienlijk beter scoort. Doorslaggevend is vooral de constatering van Antea dat voor de locatie Zuid er sprake is van extra

verkeersveiligheidsrisico's. Deze ontstaan door het samenbrengen van al het school gerelateerde auto-, fiets- en voetverkeer met de busbaan en de trambaan. Verkeersveiligheid is juist vanuit de wijk een belangrijk aandachtspunt.

Wij hebben dan ook gezien de bovenstaande analyse besloten om geen vervolgonderzoek voor de locatie Zuid te starten.

Locatie Noord

Voor de locatie in en rond de Kinderboerderij hebben we eenzelfde analyse verricht en zien we wel kansen als het gaat om te onderzoeken of een verkleining en verzachting van het programma mogelijk is. De mogelijkheden om binnen een straal van 500m overdekt te sporten zijn hier ruimer en kunnen nader worden onderzocht.

Daarbij wordt door Antea geconcludeerd dat de huidige infrastructuur in Noord al voor een belangrijk deel kan voorzien in een goede en veilige bereikbaarheid. Wij hebben dan ook geconcludeerd dat een vervolgonderzoek voor deze locatie een reële vervolgstap is .

In het vervolgtraject willen we samen met de scholen, de stichting Kinderboerderij en Waterspeeltuin Tanthof en de stichting Kindertuin De Boterbloem onderzoeken in hoeverre een gezamenlijke groene campus in ruimtelijk opzicht mogelijk is. Daaruit moet blijken of en hoe realisatie van het scholencluster op deze locatie haalbaar is. Vanwege de ecologische en cultuurhistorische waarden vormt een goede omgang met de bestaande kwaliteiten van de locatie een belangrijk uitgangspunt. Een specifiek 'groene' campus zou een mogelijke oplossing kunnen zijn. Dit in combinatie met het zoeken naar efficiënt grondgebruik, inclusief een inpassing van de functies van de kinderboerderij, de waterspeelplaats en de kindertuinen op de locatie.

Wat betreft de financiële aspecten hebben we de minimale bouwkosten in beeld laten brengen, alsmede de kosten die samenhangen met de opties voor een verkleining en verzachting van het programma zoals Nohnik adviseert. Dit in de vorm van een menukaart. Aangezien dit voor beide locaties geldt is er op dit punt geen vergelijking gemaakt. Ook al weten we dat Noord op voorhand duurder zal uitvallen gezien onder andere de eigendomspositie, dan nog heeft dat geen impact op de keuze. Eerst moet de vraag worden beantwoord of een locatie ruimtelijk wel inpasbaar is en of een vervolgonderzoek zinvol is. Pas dan heeft het zin om de financiën verder in beeld te brengen. Voor de locatie Noord kunnen we wel op basis van de opgestelde menukaart een financiële verdieping opstellen, zodat dit uiteindelijk kan worden meegenomen bij de uiteindelijke beoordeling van de haalbaarheid.

Vervolgproces

Wij willen met een vervolgonderzoek definitief zicht krijgen of locatie Noord een haalbare optie is in ruimtelijk en financieel opzicht. Het kan dus ook zijn dat de uiteindelijke conclusie luidt dat een dergelijke optie niet haalbaar wordt geacht. Er wordt op dit moment dus nog geen definitieve keuze gemaakt. Dit ook in verband met de belofte dat zodra we een keuze voor een locatie maken, we dit voorgenomen besluit met uw raad delen.

Datum
03-11-2020
Ons kenmerk
4402082

Wij hadden reeds een concept-afwegingskader opgesteld ten behoeve van een vergelijking van beide locaties op diverse aspecten. Nu locatie Zuid afvalt en wij nader onderzoek doen naar de haalbaarheid op locatie Noord kan het afwegingskader straks worden toegespitst op de locatie Noord. Daarbij kunnen dan alle genoemde aspecten in beeld worden gebracht en worden getoetst en kan een weloverwogen besluit worden genomen over de uiteindelijke haalbaarheid.

Relatie met de wijkopgave

Wat betreft de relatie met het gebiedsproces betrekken wij de uitkomsten van dit vervolgonderzoek bij de wijkopgave. Ook andere uitkomsten van rapporten en onderzoeken, zoals het onderzoek naar de buurt- en winkelcentra, nemen we hierin mee. Daarmee wordt de koppeling gelegd tussen de haalbaarheid van een gezamenlijke centrale locatie voor de scholen en de andere thema's die in de wijk spelen.

Eerder is al aangegeven dat in dit proces de effecten van COVID-19 merkbaar zijn geweest. Waar we eind februari nog met de direct omwonenden een wandeling hebben gemaakt om input op te halen voor de massastudie, was korte tijd later een andere werkelijkheid ontstaan.

Ondertussen hebben we wel meer online instrumenten en middelen om bewoners en ondernemers te betrekken. Zo hebben wij onlangs voor de wijkopgave een digitaal wijkgesprek gevoerd met de bewonersbelangenvereniging BHTD, als een experiment. Wij zetten de komende periode in op het kunnen versterken van de (digitale) betrokkenheid van belanghebbenden, ook voor deze nieuwe fase.

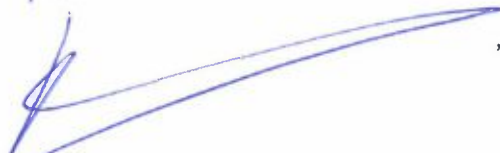
Bij het vervolgonderzoek nodigen wij de werkgroepen uit deel te nemen in het projectteam om zodoende intensiever betrokken te worden. Ook betrekken wij de stadsbouwmeester actief bij het onderzoek om de samenhang in en rond de wijk te bewaken.

Wij gaan ervan uit dat op deze wijze een zorgvuldige afronding kan plaatsvinden van een belangrijk proces, niet alleen in het belang van de scholen, de kinderboerderij, de kindertuinen, maar ook in het belang van de wijk. Wij verwachten uiterlijk 1 maart 2021 het onderzoek te hebben afgerond.

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester
ir. M.A. Huijsmans MCA I.b.



, secretaris

dr. M. Berger, I.s.

Bijlagen:

- Massastudie Vietnampad van Nohnik
- Massastudie Kinderboerderij van Nohnik
- Verkeerskundig onderzoek Antea