Energiepark en omgeving

Haalbaarheidsstudie

E-consultatie onder bewoners en stadspartners

Toekomst stadsbouwhuis

Rapportage

Nieuws Leids Bolwerk
Ontwikkelingscombinatie Energiepark (Steenvlinder)

Leiden, 8 juli 2020

Conclusies van de e-consultatie over het de toekomst van het Stadsbouwhuis

Als de respondenten van deze e-consultatie het voor het zeggen zouden hebben dan wordt aan het Stadsbouwhuis *geen* monumentenstatus toegekend (53% geen monumentenstatus/29% wel). Verder opteert 48% van de respondenten voor een volledige sloop van het Stadsbouwhuis en de bouw van een nieuwe, binnenstedelijke woonbuurt; 21% opteert voor behoud en transformatie van het gebouw.

Bij behoud en transformatie van het Stadsbouwhuis is 53% van de respondenten het oneens met het voorstel om aan de kant van het Huigpark nieuwe appartementengebouwen aan te bouwen. Twee derde van respondenten zou er verder geen problemen mee hebben als de gevel van het Stadsbouwhuis gewijzigd wordt ten behoeve van de nieuwe woonfunctie van het gebouw, bijvoorbeeld door het aanbrengen van balkons.

Over een gedeeltelijk sloop van het Stadsbouwhuis en nieuwbouw voor sociale huurwoningen wordt genuanceerd gedacht, evenals over een nieuwe mogelijke verbindingsstraat tussen de Langegracht en het Huigpark dat onderdeel is van dit scenario.

Van de respondenten vindt 81% het belangrijk (57% zelfs heel belangrijk) dat, bij een volledige sloop van het Stadsbouwhuis en de ontwikkeling van een nieuwe binnenstedelijke woonbuurt, optimaal wordt ingespeeld op de behoefte in de woningmarkt en een verscheidenheid aan woningtypes voor een verschillende doelgroepen (starters, jonge gezinnen, ouderen) gebouwd wordt.

Als geen parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, zoals in scenario 1 (behoud en transformatie) is 52% van de respondenten het ermee eens dat nieuwe woningen zonder parkeerplaats en zonder parkeervergunning aangeboden worden (32% is het hier niet mee eens). Aan de andere kant, in hun response op scenario 3 (sloop en nieuwbouw) vindt 53% van de respondenten het belangrijk dat bewoners hun auto in het woongebied (uit het zicht) kunnen parkeren; 28% vindt zo’n parkeeroplossing niet belangrijk.

Inleiding

In dit rapport vindt u een analyse van de antwoorden op de e-consultatie onder bewoners en stadspartners over de toekomst van het Stadsbouwhuis. Dit gebouw is onderdeel van het *Energiepark en omgeving* waarvoor de Gemeente, het Nieuw Leids Bolwerk en de Ontwikkelingscombinatie Energiepark (Bouwfonds Property Development (BPD), Steenvlinder en MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG)) samen een ontwikkelplan ontwikkelen dat financieel/economisch èn maatschappelijk haalbaar is.

In de tweede helft van 2019, nog voordat de gemeentelijke gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving* door de gemeenteraad werd vastgesteld, laaide een discussie over de toekomst van het Stadsbouwhuis op. Moest het Stadsbouwhuis worden gesloopt om ruimte te bieden voor een nieuw, binnenstedelijke woonbuurt. Of moest het Stadsbouwhuis met zijn structuralistische architectuur behouden blijven en in oude staat worden hersteld, wel met een nieuwe (woon)functie. In oktober 2019, bij de vaststelling van de gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving*, nam de gemeenteraad een motie aan waarin het College werd gevraagd om de mogelijkheden voor behoud van het gebouw te onderzoeken.

Ontwikkelscenario's voor het Stadsbouwhuis

In oktober 2019 heeft het Leids architectenbureau Gaaga een analyse van het Stadsbouwhuis uitgevoerd met als doel verschillende scenario's voor het behoud en transformatie van het gebouw te onderzoeken. Gaaga ontving deze opdracht van het samenwerkingsverband van het Nieuw Leids Bolwerk, BPD en Steenvlinder. In november 2019 besprak Gaaga de resultaten van haar analyse en een tiental ontwikkelscenario's met een groep bewoners en stadspartners; en, in januari 2010 presenteerde het architectenbureau haar conclusies en aanbevelingen aan een druk bezochte stadsbijeenkomst.

Twee ontwikkelscenario's sprongen eruit. Allereerst de optie waarbij het Stadsbouwhuis in zijn geheel behouden blijft, zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht en geschikt gemaakt wordt voor bewoning. In dit scenario worden aan de kant van het Huigpark, links en rechts van het gebouw appartementenblokken aangebouwd, onder meer voor sociale woningbouw. In de tweede optie zou één derde van het gebouw, aan de oostzijde, worden gesloopt. Op de vrijgekomen ruimte worden twee appartementengebouwen gebouwd, met een nieuwe verbindingsstraat tussen de Langegracht en het Huigpark. Later ontwikkelde Gaaga ook nog een scenario voor een totale sloop van het gebouw en de ontwikkeling van een autoluwe woonbuurt met smalle straatjes die de Langegracht met het Huigpark zouden verbinden, zoals dat in de gemeentelijke gebiedsvisie werd voorzien.

De Gemeente heeft deze drie scenario's overgenomen voor een verder vergelijkend onderzoek naar de verschillende mogelijkheden voor de herontwikkeling van het Stadsbouwhuis. Deze drie ontwikkelscenario's zijn aan bewoners en stadspartners in de e-consultatie over het Stadsbouwhuis voorgelegd.

De verspreiding van de e-consultatie en response

Het Nieuw Leids Bolwerk heeft uitnodigingen om aan deze e-consultatie deel te nemen gestuurd naar iedereen die zich had aangemeld voor deelname aan het participatietraject dat onderdeel uitmaakt van het onderzoek naar een ontwikkelplan voor het *Energiepark en omgeving*. Ook zond het Nieuw Leids Bolwerk een speciale Nieuwsbrief uit met een oproep aan alle abonnees om deel te nemen aan deze e-consultatie. In totaal werden op deze manier ruim 500 bewoners en stadspartners bereikt, vooral in de directe omgeving van het Energiepark.

Om ook bewoners en stadpartners in de stad als geheel te betrekken heeft de Gemeente uitnodigingen gestuurd naar alle 271 personen die in 2019 hebben deelgenomen aan het participatietraject dat vooraf ging aan het opstellen van de gemeentelijke gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving*. Ook heeft de Gemeente oproepen geplaats in de nieuwssectie van haar webpagina Energiepark e.o., in de gemeentelijke Nieuwsbrief en op haar Facebookpagina.

Response
In totaal hebben 255 bewoners en stadspartners meegewerkt aan deze e-consultatie. Van hen hebben 45 personen hun herkomst niet opgegeven en wonen 18 personen buiten Leiden. Van de overgebleven 192 personen wonen 93 (48%) in de directe omgeving van het *Energiepark en omgeving;* 33 (17%) van de respondenten wonen in het centrum direct ten zuiden van de Oude Vest/Oude Singel en 12 (7%) in Leiden Noord en de Merenwijk. De resterende 53 (28%) van de respondenten wonen elders in Leiden.

Herkomst van de respondenten	**aantal**	**percentage**
Rondom het Energiepark en omgeving	*93*	*48%*
Elders in Leiden		
Centrum	33	17%
Leiden Noord/Merenwijk	13	7%
Rest van Leiden	53	28%
Totaal Leiden	*192*	*100%*
Herkomst onbekend	45	
Randgemeentes en elders in Nederland	18	
Totaal aantal respondenten	**255**	

Van de 255 respondenten hebben 225 hun leeftijd opgegeven. Hoewel bij participatietrajecten vaak veelal oudere bewoners deelnemen hebben aan deze e-consultatie verrassend veel jongere inwoners van Leiden deelgenomen. Hun deelname nam na de oproep op Facebook opvallend toe.

Leeftijden van de deelnemers	**aantal**	**percentage**
Tot en met 30 jaar	41	18%
31 tot 40 jaar	34	15%
41 tot 50 jaar	37	17%
51 tot 65 jaar	65	29%
Ouder dan 65 jaar	48	21%
Totaal	**225**	**100%**

Tot slot, het opleidingsniveau van de respondenten is geen afspiegeling van de Leidse bevolking: 54% van de respondenten gaven op een universitaire training te hebben gehad, en 34% een HBO opleiding.

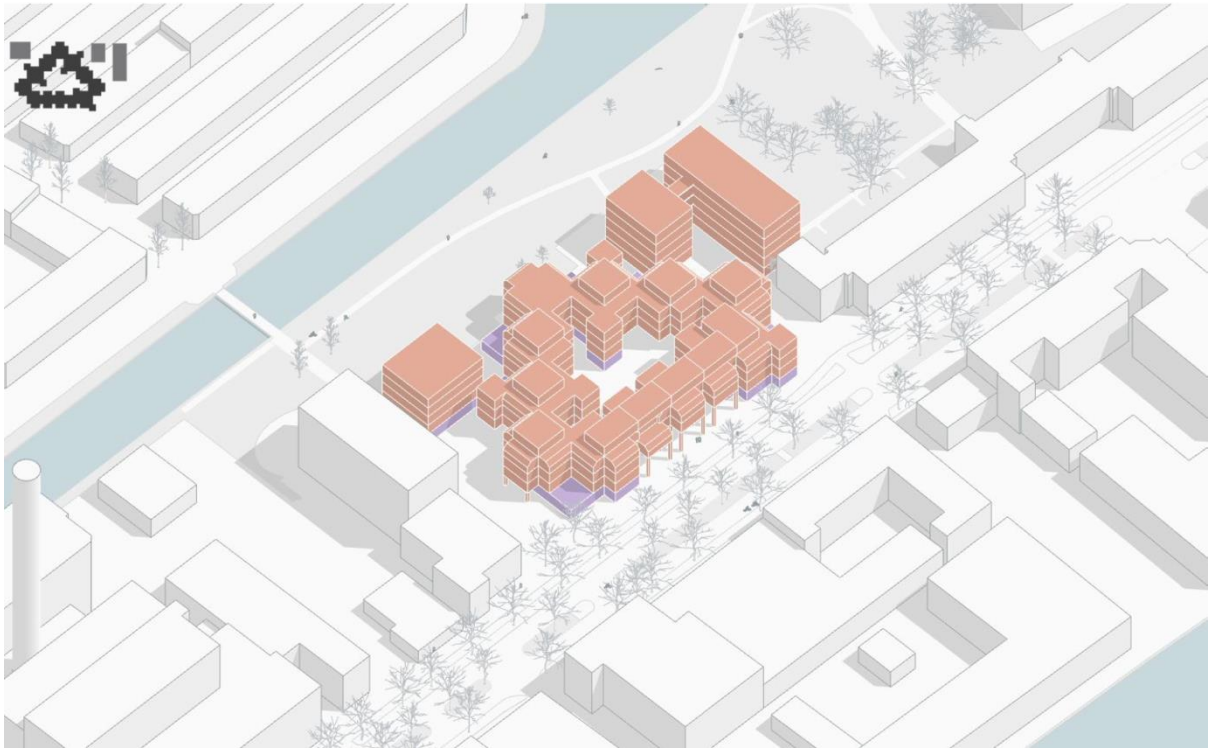
Opbouw van de e-consultatie

De e-consulatie bestond uit een online enquête formulier bestaande uit vier secties
1. Een verklarende toelichting
2. Vragen over de drie ontwikkelscenario's, elk toegelicht met een korte, verklarende video
3. Twee algemene concluderende vragen
4. Vragen over de achtergrond van de respondenten.

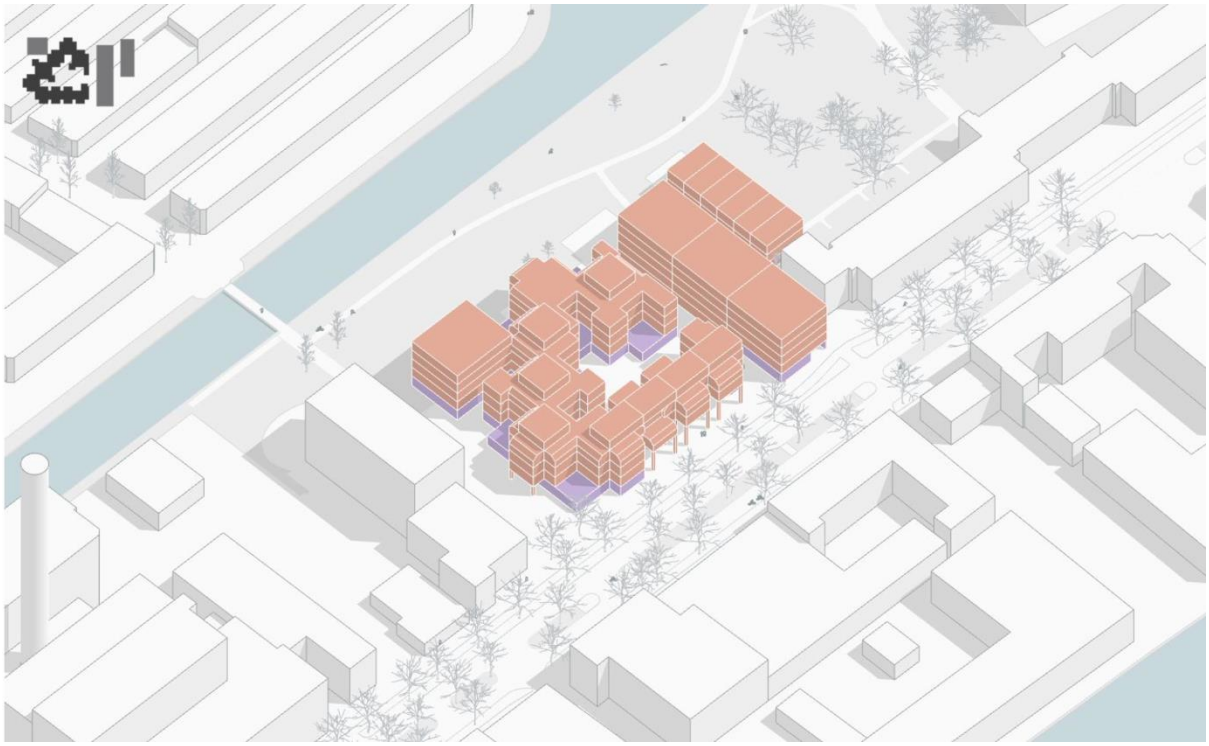
De drie ontwikkelscenario's

De drie ontwikkelscenario's die aan de respondenten zijn voorgelegd kunnen als volgt worden samengevat

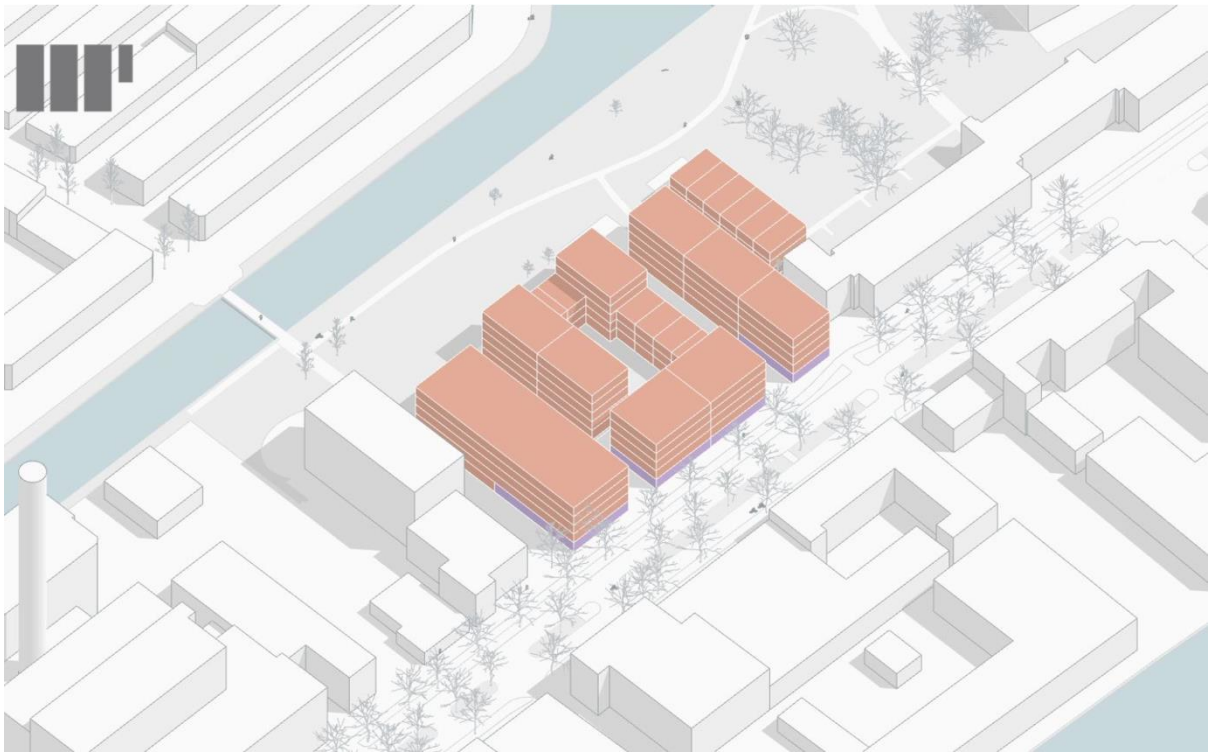
1. *Behoud en transformatie van het Stadsbouwhuis*
In dit scenario wordt het Stadsbouwhuis behouden, zoveel mogelijk in oude stijl teruggebracht en getransformeerd voor bewoning. Het gebouw krijgt een extra verdieping met loft appartementen. De binnenplaats wordt in ere hersteld en een doorgang tussen de Langegracht en het Huigpark aangebracht. Aan het Huigpark, links en rechts van het gebouw worden in totaal drie appartementenblokken aangebouwd, onder meer voor sociale woningbouw. In dit scenario kan slechts beperkt worden ingespeeld op de behoefte in de woningmarkt en kan slechts een zeer klein aantal parkeerplaatsen op de begane grond worden gerealiseerd.



2. *Gedeeltelijke sloop*
In dit scenario wordt ongeveer één-derde van het Stadsbouwhuis, aan de oostzijde, gesloopt en vervangen door twee appartementengebouwen, met een nieuwe verbindingsstraat tussen de Langegracht en het Huigpark. In de nieuwe appartementengebouwen worden sociale woningen gerealiseerd. Binnen dit model is het mogelijk om een (half) verdiepte parkeeroplossing te realiseren met een maximum van 49 parkeerplaatsen.



3. *Sloop en nieuwbouw*
In dit scenario wordt het Stadsbouwhuis in zijn geheel gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe binnenstedelijke woonbuurt zoals voorzien in de gemeentelijke gebiedsvisie. Smalle verbindingsstraatjes verbinden de Langegracht met het Huigpark. Binnen dit model is het mogelijk om een (half)verdiepte parkeergarage te realiseren met een maximum van bijna 100 parkeerplaatsen. In dit scenario kan ruim ingespeeld worden op de behoefte in de woningmarkt (starters, jonge gezinnen, ouderen) en sociale woonbouw.



Resultaten van de e-consultatie

Geen monument, wel sloop en nieuwbouw
Om met de twee algemene vragen die aan het slot van de consultatie werden gesteld te beginnen, een zeer ruime meerderheid van de respondenten (54%) geeft aan dat het Stadsbouwhuis geen monumentenstatus hoeft te krijgen.

In de keuze of het Stadsbouwhuis wel of geen monumentale status krijgt, wat heeft dan uw voorkeur? (r= 225/n=255)	
Geen monument	54%
Wel een monument	28%
Geen voorkeur	18%

Verder geeft 48% van de respondenten aan een voorkeur te hebben voor sloop en nieuwbouw (scenario 3), 31% voor behoud en transformatie (scenario 1) en 21% voor scenario gedeeltelijk sloop met nieuwbouw (scenario 2).

Welk van de drie scenario's heeft uw voorkeur (r=225/n=255)	
Sloop en nieuwbouw	48%
Behoud en transformatie	31%
Deels behoud aangevuld met nieuwbouw	21%

Scenario 1: Behoud en transformatie

Van de respondenten geeft 43% aan dit scenario een belangrijke optie te vinden (tegen 34% onbelangrijk).

Hoe belangrijk vindt u dat het Stadsbouwhuis behouden en getransformeerd wordt? (r=255/n=255)	
Belangrijk	43%
Onbelangrijk	34%
Neutraal	13%

Maar, 53% van de respondenten is het er niet mee eens dat bij behoud en transformatie aan de kant van het Huigpark nieuwe appartementengebouwen worden gerealiseerd. Ook zijn 52% het er niet mee eens als zulke eventuele aangebouwde appartementengebouwen hoger worden dan het gebouw zelf.

Bent u het ermee eens dat in dit scenario, aan de kant van het Huigpark, nieuwe appartementengebouwen aan het Stadsbouwhuis worden aangebouwd? (r=255/n=255)	
Niet mee eens	53% (met 39% *helemaal niet mee eens*)
Mee eens	32%
Neutraal	15%
Bent u het ermee eens dat een eventuele aanbouw hoger wordt dan bestaande bebouwing? (r=255/n=255)	
Niet mee eens	52% (met *36% helemaal niet mee eens*)
Mee eens	37%
Neutraal	11 %

Het uiterlijk van het Stadsbouwhuis mag voor 66% van de respondenten gewijzigd worden ten behoeve van de nieuwe woonfunctie van het gebouw, bijvoorbeeld door het aanbrengen van balkon.

Het uiterlijk van het Stadsbouwhuis mag ten behoeve van de woningbouw gewijzigd worden? (r=255/n=255)	
Mee eens	66% (met 45% helemaal mee eens)
Niet mee eens	21%
Neutraal	13%

In dit scenario kunnen geen parkeerplaatsen voor bewoners worden gerealiseerd. Bewoners parkeren in de openbare ruimte is geen optie omdat de parkeerdruk in de woonbuurten rond het Stadsbouwhuis al groot is. 52% van de respondenten is het er mee eens dat de woningen zonder eigen parkeerplaats en zonder parkeervergunning aan toekomstige bewoners aangeboden zullen worden.

Bent u het eens dat er *geen* autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd en *geen* parkeervergunningen worden verleend? (r=255/n=255)	
Mee eens	52%
Niet mee eens	32%
Neutraal	16%

Scenario 2: Gedeeltelijke sloop met nieuwbouw voor sociale woningbouw

Over dit scenario wordt door de respondenten genuanceerd gedacht, 46% is het ermee eens dat een deel van Stadsbouwhuis afgebroken wordt ten behoeve van nieuwe sociale woningappartementen; 46% is het hier niet mee eens.

Bent u het eens of oneens dat een gedeelte van het gebouw wordt afgebroken om sociale woningen te kunnen bouwen? (r=240/n=255)	
Mee eens	46%
Niet mee eens	46%
Neutraal	18%

Een nieuwe verbindingsstraat tussen de Langegracht en Huigpark, tussen het Stadsbouwhuis en de nieuw appartementengebouwen wordt door 51% van de respondenten belangrijk gevonden, 49% vindt zo'n nieuwe straat onbelangrijk of heeft hier geen mening over.

Vindt u het belangrijk dat er een nieuw straatje gemaakt wordt tussen de Langegracht en het Huigpark, zoals in dit scenario? (r=240/n=255)	
Belangrijk	51%
Onbelangrijk	28%
Neutraal	21%

Scenario 3: volledig sloop en nieuwbouw

In alle scenario's is het mogelijk om verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen te ontwerpen. In scenario 3 zijn hiervoor meer mogelijkheden dan in de andere twee scenario's en kan daarom beter op de behoefte in de woning markt worden ingespeeld. Van de respondenten vindt 81% dit belangrijk; slecht 9% vindt dit niet belangrijk.

Hoe belangrijk vindt u het inspelen op de behoefte in de woningmarkt en de realisatie van verschillende woningtypes (starters, jonge gezinnen, ouderen)? (r=237/n=255)	
Belangrijk	81% (met 57% zeer belangrijk)
Onbelangrijk	9%
Neutraal	10%

Bij volledige nieuwbouw kunnen er onder de woningen voldoende parkeerplaatsen 'uit het zicht' worden aangelegd. 53% van de respondenten vindt het belangrijk dat bewoners hun auto in het woongebied kunnen parkeren; 28% vindt zo'n parkeeroplossing niet belangrijk.

Hoe belangrijk vindt u dat parkeren onderdeel is van het (woon)gebied? (r=237/n=255)	
Belangrijk	53%
Onbelangrijk	28%
Neutraal	19%

---

r= aantal respondenten die deze vraag hebben beantwoord
n=aantal respondenten die aan de e-consultatie hebben meegewerkt
gemiddelde tijd invullen vragen: 8 min:35 sec

Software en statistisch analyse: Survey Monkey

Enquête ontwikkeld: Lisa Rog met adviezen van Roeland de Jong, Karel 't Sant en Rutger Engelhard
Rapportage: Rutger Engelhard en Roeland de Jong