Afweging PLNT

Afweging hergebruik PLNT/Sleutelsgebouw.

Datum notitie: 12.02.2021
Contactpersoon: roeland.dejong@steenvlinder.nl

1.0 Inleiding

De gebiedsvisie voor het Energiepark (11-07-2019) geeft aan dat er 3 tijdslagen van belang zijn binnen het plangebied. Het gaat hier om de 17e -eeuwse stadsstructuur, de 19e -eeuwse industriële monumenten en de jaren 70/80 van de vorige eeuw.
De laatste tijdslaag wordt vertegenwoordigd door 2 kenmerkende gebouwen binnen het plangebied. Dit zijn het 'stadsbouwhuis' en het 'PLNT/Sleutelsgebouw'.
Met het besluit om het stadsbouwhuis te slopen is het PLNT/Sleutelsgebouw de enige overgebleven vertegenwoordiging van deze tijdslaag in het plangebied.

In deze notitie staat de vraag centraal of het mogelijk is het gebouw in zijn geheel of deels te behouden in de nieuwe situatie.
Om daar antwoord op te kunnen geven zijn er 3 scenario's onderzocht.

Scenario A.
Het volledig behoud van het huidige gebouw getransformeerd naar woningen.

Scenario B.
Het deels behoud van het huidige gebouw getransformeerd naar woningen en aangevuld met nieuwbouw. Binnen dit scenario zijn er 3 modellen onderzocht.

Scenario C.
Volledige sloop van het huidige gebouw en nieuwbouw op de locatie.

In hoofdstuk 2 zullen de modellen kort worden toegelicht, vervolgens zullen de modellen in hoofdstuk 3 op de afzonderlijke onderdelen worden gewogen waarna een gewogen advies wordt geformuleerd.

Om een goede afweging te kunnen maken leggen we de verschillende modellen langs een onderstaande afwegingen.

1. **Fasering:**
   De mate waarin het beoogde schuifplan voor het gebied gerealiseerd kan worden.
2. **Ruimtelijke uitgangspunten:**
   De mate waarin kan worden voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten uit de gebiedsvisie.
3. **Cultuurhistorische waarde:**
   De mate waarin de oplossing de cultuurhistorische waarde van het gebouw en het gebied waarborgt.
4. **Programmatische uitgangspunten:**
   De mate waarin voldaan kan worden aan de programmatische uitgangspunten vanuit de Gebiedsvisie.
5. **Financieel:**
   Effect op de opbrengstpotentie van de locatie.
6. **Duurzaamheid:**

De mate waarin kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambitie vanuit de gebiedsvisie.

7. **Parkeeropgave:**
   De mate waarin de parkeerambities kunnen worden gerealiseerd.
8. **Draagvlak betrokkenen:**
   De mate waarin ingespeeld wordt op de belangen van betrokkenen uit de omgeving (Open normen Nieuw Leids Bolwerk)

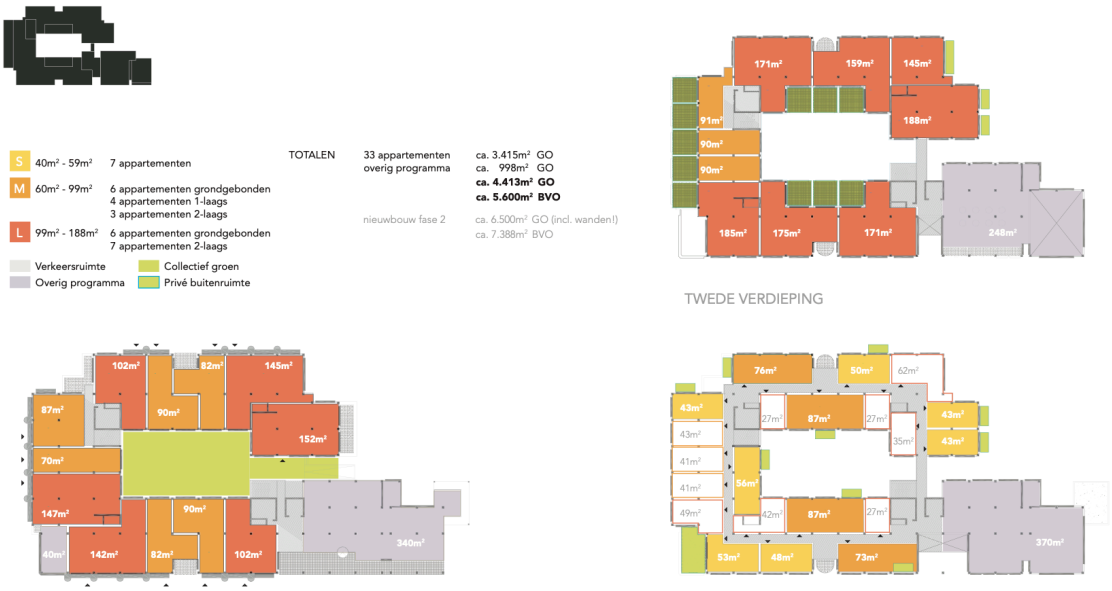
2.0 Toelichting modellen

A: Renovatie

Dit model voorziet in een volledig behoud van het huidige gebouw. In dit voorstel wordt het gebouw getransformeerd naar woningen en een deel overige culturele invulling. Binnen dit model is het ook mogelijk om eventueel het volume te vergroten door een optopping te maken gelijk aan model B1. Ook is het mogelijk om extra programma te maken naast het bestaande gebouw.

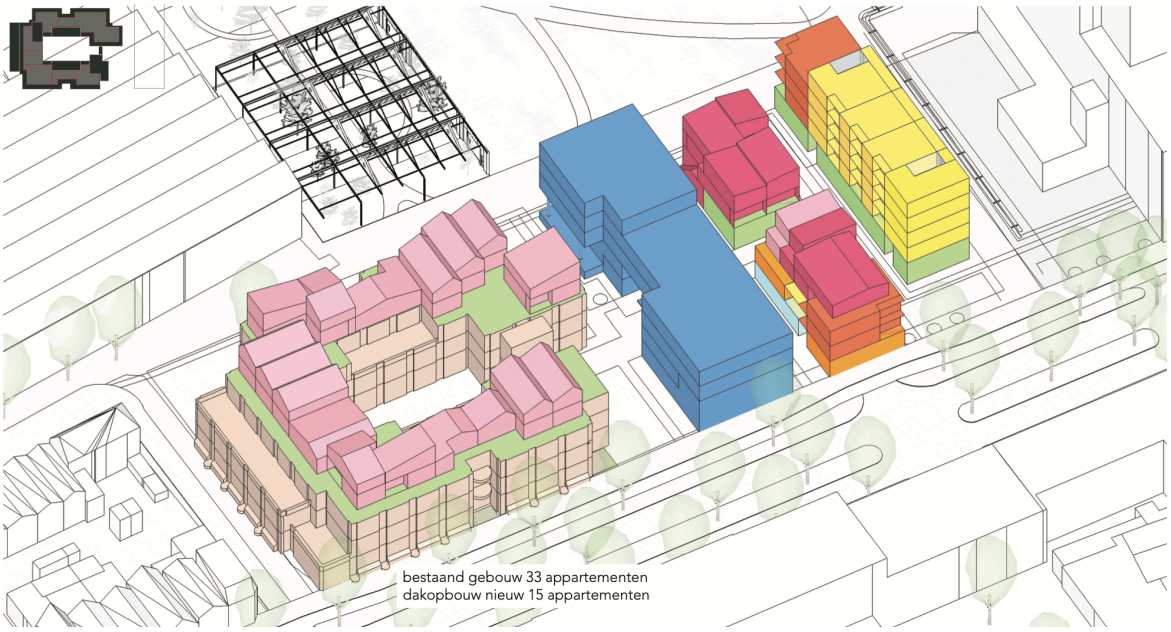
In deze optie kan het volgende worden gerealiseerd:

1.	Aantal m2 BVO totaal	5.600
2.	Aantal appartementen	33
3.	Aantal m2 overig programma	998
4.	Aantal parkeerplaatsen	0



B1: Transformatie met toevoeging op het huidige gebouw

In dit model wordt een deel van het gebouw gesloopt. Het bestaande deel zal worden getransformeerd naar woningen. Op het dak zullen appartementen worden toegevoegd. Onderzoek naar de draagconstructie van het gebouw zal moeten uitwijzen of optopping met 2 lagen constructief haalbaar is.

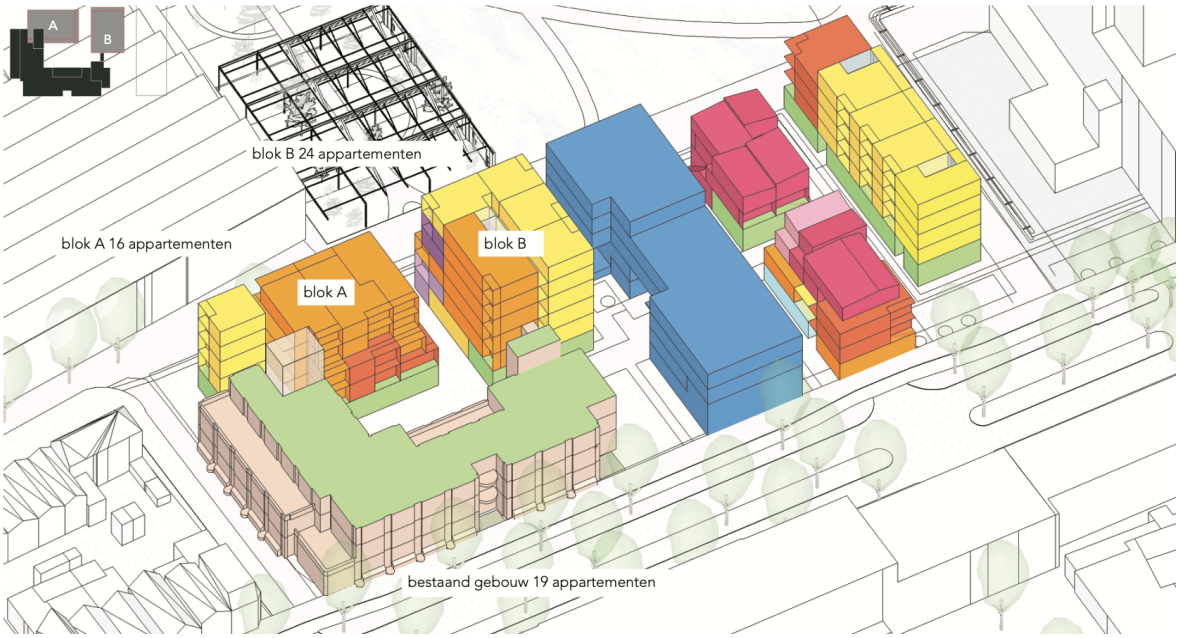


In deze optie kan het volgende worden gerealiseerd:

1.	Aantal m2 BVO totaal	6.097
2.	Aantal appartementen	48
3.	Aantal m2 overig programma	0
4.	Aantal parkeerplaatsen	0

B2: Gedeeltelijk behoud met ruimte voor nieuwbouw.

In dit model wordt enkel het gebouwdeel grenzend aan de Langegracht behouden. De zijde aan de 3e Binnenvestgracht wordt gesloopt en voorzien van nieuwbouw.

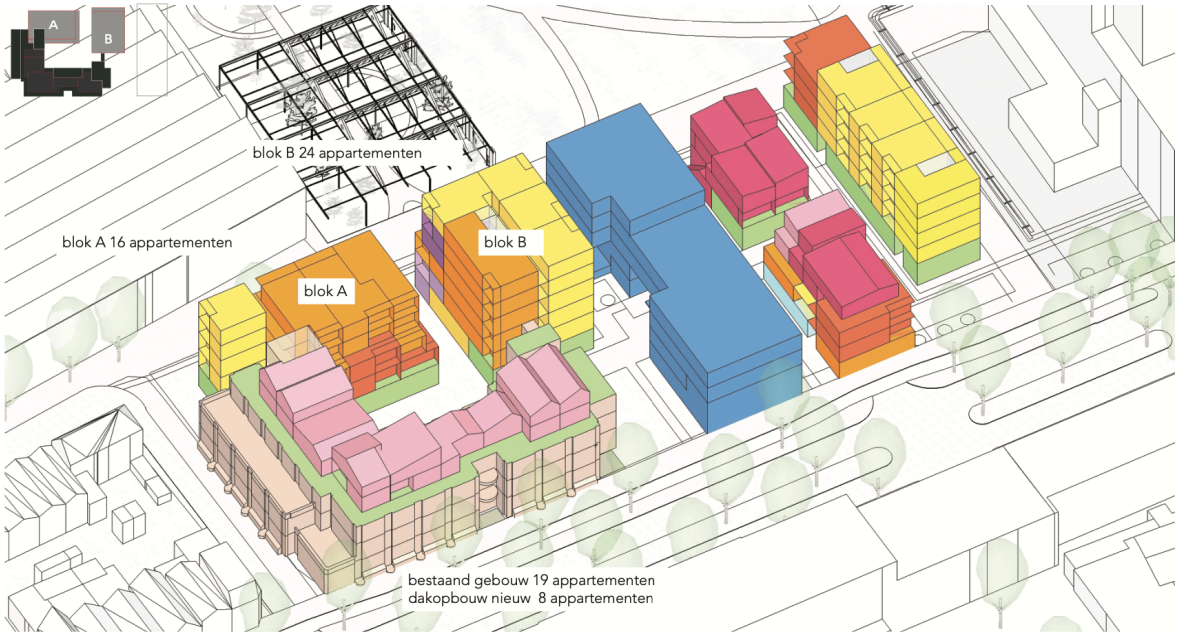


In deze optie kan het volgende worden gerealiseerd:

1.	Aantal m2 BVO totaal	6.564
2.	Aantal appartementen	59
3.	Aantal m2 overig programma	418
4.	Aantal parkeerplaatsen	0

B3: Gedeeltelijk behoud met ruimte voor nieuwbouw + optopping

Dit model is in basis gelijk aan B2 met een toevoeging op het dak. Zoals eerder vermeld is het toevoegen op het dak nog niet constructief onderzocht.

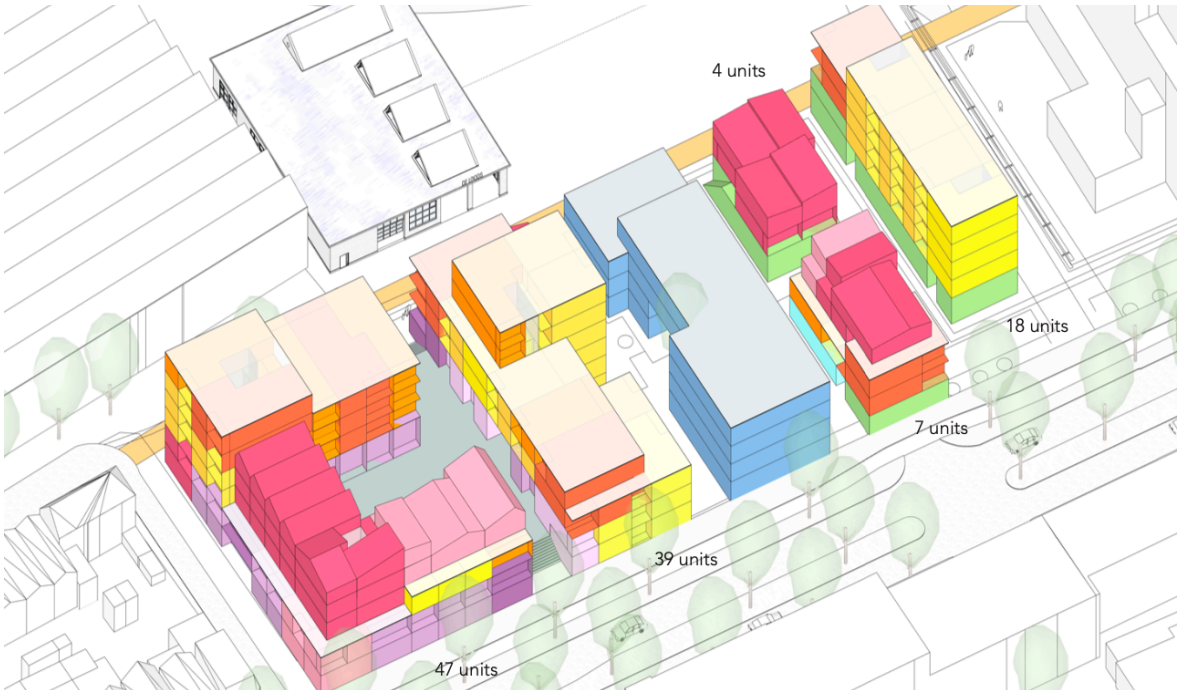


In deze optie kan het volgende worden gerealiseerd:

1.	Aantal m2 BVO totaal	7.235
2.	Aantal appartementen	67
3.	Aantal m2 overig programma	418
4.	Aantal parkeerplaatsen	0

C: Nieuwbouw

In dit scenario is het huidige gebouw in zijn geheel gesloopt. Onder de nieuwbouw is nu een half verdiepte parkeergarage gesitueerd.

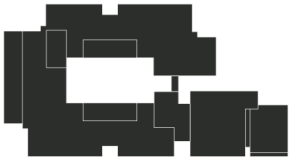


In deze optie kan het volgende worden gerealiseerd:

1.	Aantal m2 BVO totaal	7.403
2.	Aantal appartementen	86
3.	Aantal m2 overig programma	300
4.	Aantal parkeerplaatsen	40

2.0 Afweging modellen

A: Renovatie



1.	Fasering	Weging (min=1 max=5)	3

De mate waarin het beoogde schuifplan voor het gebied gerealiseerd kan worden.

- In het ontwikkelplan gaan we uit van het herplaatsen van de functie van PLNT binnen het plangebied. Hierbij gaan we uit van 2 mogelijke scenario's
  1. PLNT krijgt een plek in de nieuwe energie zodra de maatschappelijke opvang is geherhuisvest.
  2. PLNT krijgt een plek in nieuwbouw van de 1e fase in deelgebied E.

  In het ontwikkelvoorstel gaan we uit van een herplaatsing van het kantoor van de 'Sleutels' buiten het plangebied.
- Het 1e scenario is alleen realiseerbaar wanneer de maatschappelijke opvang een nieuw onderkomen heeft en hiermee ruimte maakt voor PLNT. In het ontwikkelplan is deze (deels) geprojecteerd op de locatie van het huidige gebouw. Dit scenario is alleen realiseerbaar wanneer het nieuwe gebouw van de maatschappelijke opvang direct naast de ingang van het park zal worden gerealiseerd.
- In het 2e scenario kan de nieuwbouw voor PLNT gerealiseerd worden in de 1e fase om vervolgens deze functie te verhuizen en ruimte te maken voor transformatie van het huidige gebouw. De nieuwbouw van de maatschappelijk opvang is dan nog steeds niet mogelijk.

2.	Ruimtelijke uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	2

De mate waarin kan worden voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten uit de gebiedsvisie.

In de gebiedsvisie worden een aantal waarden gesteld waaraan de buurt moet voldoen:
Te weten:

- Sprake van een compacte autoluwe laagbouw buurt.
- Sprake van een rafelrand aan de parkzijde.
- Sprake van een formele zijde aan de Langegracht.
- Realisatie van dwarsverbindingen tussen de Langegracht en het Singelpark.

Het huidige gebouw is van een grotere schaal dan de historische binnenstad. Het heeft een gesloten hof in zich. Door de schaal van het gebouw zijn er weinig verbindingen tussen de Langegracht en het Singelpark. Wel is er in deze opzet sprake van een ruime verbinding tussen de Langegracht en het Singelpark.

Door de opzet van het gebouw is er een formele zijde aan de Langegracht maar ook aan de parkzijde. De vloer ligt verhoogd waardoor er weinig verbinding is tussen de openbare ruimte en het gebouw. Dit strookt niet met de wens van een compacte laagbouwbuurt waarbij de voordeuren aan de straat zijn gesitueerd. Deze opzet is mede gewenst vanuit de sociale veiligheid binnen het gebied.
Er zullen dus aanpassingen aan de gevel en toegangen nodig zijn om te voldoen aan bovenstaande.

In de basis is er in dit gebouw wel sprake van een meer formele zijde aan de Langegracht en meer informeel aan de parkzijde. Ook voldoet de basisopzet aan de wens tot het maken van een rafelrand aan de parkzijde.

3.	Cultuurhistorische waarde	Weging (min=1 max=5)	5

De mate waarin de oplossing de cultuurhistorische waarde van het gebouw en het gebied waarborgt.

Met het besluit om het stadsbouwhuis te slopen is het gebouw het enige gebouw binnen het plangebied wat verwijst naar de grootschalige vernieuwing binnen het gebied eind jaren 70 begin jaren 80. Het gebouw heeft dienstgedaan als kantoorgebouw voor het energiebedrijf Rijnland.
Architectonisch is het een kenmerkend gebouw uit deze periode. Het gebouw is groot in schaal, maar opgebouwd uit kleinschalige elementen om een meer menselijke maat te introduceren. De oostgevel is afwijkend van de rest van het gebouw. Hierin bevinden zich de grotere ruimten. (zoals kantine en vergaderzaal)
Bijzonder aan het gebouw is de aanwezige schuilkelder, een cultuurhistorische analyse is als bijlage toegevoegd.
In dit model gaan we uit van een volledig hergebruik van het bestaande gebouw. Wel zullen er aanpassingen moeten komen om het gebouw te transformeren naar een woongebouw. Een aanvullende functie wordt voorgesteld in de grotere ruimten waardoor hier minder aanpassingen noodzakelijk zijn.

4.	Programmatische uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	2

De mate waarin voldaan kan worden aan de programmatische uitgangspunten vanuit de Gebiedsvisie.

De gebiedsvisie (en locatiekaders) voorzien in een aantal functies voor deze locatie (locatie E).

- Woonprogramma volgens de woonvisie (35% sociaal, 20% starterswoningen)
- Het realiseren van een nieuw onderkomen voor de maatschappelijke opvang.
- Aanvullende (culturele) functies.

De analyse, zoals bijgevoegd als bijlage, laat zien dat het goed mogelijk is om het gebouw te herbestemmen als woningen en een aanvullende culturele functie. De woningen zijn op een eenvoudige manier te ontsluiten en eventueel te voorzien van een buitenruimte.
Door de structuur van het gebouw is er minder flexibiliteit in het type en grootte van de woning dan bij (gedeeltelijk) nieuwbouw.
In bestaande bouw is het lastiger om koopappartementen te combineren met sociale woningbouw. Deze sociale opgave zal dan geheel in de 1e fase moeten worden gerealiseerd (de vraag is of hier voldoende ruimte voor is). In deze fase is ook de maatschappelijke opvang voorzien. De gebiedsvisie stuurt op het mengen van woninggrootte en typen. Door hergebruik van het gebouw wordt dat bemoeilijkt.

5.	Financieel	Weging (min=1 max=5)	1

Effect op de opbrengstpotentie van de locatie.

Gezien de functiewijziging naar woningen gecombineerd met de wens tot een gasloze en duurzame ontwikkeling (locatiekaders) is er een forse investering in het gebouw noodzakelijk. We gaan ervanuit dat de woningen in het bestaande deel getransformeerd worden naar kluswoningen.
De opbrengstpotentie is beperkt gezien het lage aantal woningen die gerealiseerd kunnen worden en de ongunstige BVO/GBO verhouding.

6.	Duurzaamheid	Weging (min=1 max=5)	1

De mate waarin kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambitie vanuit de gebiedsvisie.

Om de duurzaamheid te kunnen beoordelen gaan we uit van een aantal aannamen:

- Bij transformatie zal het gebouw geïsoleerd worden naar een nieuwbouweis, om aan de wens te voldoen zoals geformuleerd in de locatiekaders.
- Bij nieuwbouw gaan we naar bijna energie neutraal.
- Het gebouw zal nog ten minste 75 jaar meegaan zonder grootschalige verbouwingen.

Eerder onderzoek naar een vergelijkbare opgave in het stadsbouwhuis heeft aangetoond dat met bovenstaande uitgangspunten sloop/nieuwbouw beter scoort dan hergebruik. De

gebruikte rekenmethode is een GPR berekening. Hierin wordt ook de belasting van materialen meegenomen in de berekening.
In hoofdlijnen weegt het hergebruik van de materialen niet op tegen het hogere energiegebruik.

7.	Parkeeropgave	Weging (min=1 max=5)	2

De mate waarin de parkeerambities kunnen worden gerealiseerd.

- Vanuit beleid kan er worden volstaan met een parkeernorm van 0 voor zowel bezoekers- als bewonersparkeren.
- Het consortium heeft besloten een parkeernorm van 0.3 als richtlijn aan te houden voor de verkoopbaarheid van de woningen en het kunnen voorzien van deelmobiliteit.
- Het fiets parkeren zal worden voorzien volgens de gemeentelijke parkeernorm.
- Al het parkeren zal uit het zicht plaats vinden (open norm NLB)

In het renovatiemodel (model A) is geen parkeeroplossing meegenomen. Dit zal bij deze oplossing in de 1e fase moeten worden opgelost.
In de 1e fase is het niet mogelijk om verdiept (auto)parkeren op te lossen vanwege de aanwezige warmteleidingen in de grond.
Hiermee kan er dus niet worden voldaan aan de wens om een (auto)parkeernorm van 0.3, uit het zicht, te realiseren. Er zijn echter wel voldoende mogelijkheden om het fietsparkeren goed, bebouwd en uit het zicht te realiseren.

8.	Draagvlak betrokkenen	Weging (min=1 max=5)	2

De mate waarin ingespeeld wordt op de belangen van betrokkenen uit de omgeving (Open normen Nieuw Leids Bolwerk)

Om het draagvlak in de buurt te kunnen meten zijn er de volgende vragen gesteld in een online enquête.

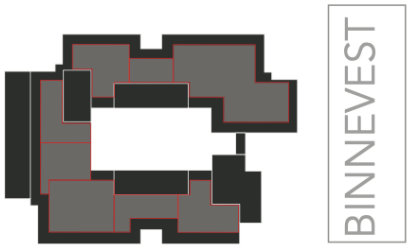
1. Hoe belangrijk vindt u dat het PLNT/Sleutels gebouw behouden blijft?
2. Hoe belangrijk vindt u het dat het gebouw van De Sleutels/PLNT behouden blijft als dat betekent dat er minder woningen en minder variatie in woningen kunnen worden gerealiseerd?
3. Bent u het eens of oneens met de volgende stelling: Als het gebouw van de sleutels/PLNT blijft staan en een wooncomplex wordt, dan mag de buitengevel gewijzigd worden. (denk bijvoorbeeld aan balkons).

Ten tijde van het schrijven van deze notitie is de enquête door 144 personen ingevuld met de volgende resultaten:

1. 16% vindt het belangrijk of enigszins belangrijk dat het gebouw behouden blijft.
   74% vindt het onbelangrijk of enigszins onbelangrijk dat het gebouw behouden blijft.
2. 15% vindt het belangrijk of enigszins belangrijk dat het gebouw behouden blijft ondanks minder variatie in de woninggrootte en typen.
   74% vindt het onbelangrijk of enigszins onbelangrijk dat het gebouw behouden blijft ondanks minder variatie in de woninggrootte en typen.
3. 77% is het helemaal of enigszins eens met de stelling.
   9% is het enigszins of heleaal niet eens met de stelling.

Het draagvlak in de buurt voor het behoud van het PLNT/Sleutelsgebouw in zijn huidige vorm is laag.

B1: Transformatie met toevoeging op het huidige gebouw



1.	Fasering	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin het beoogde schuifplan voor het gebied gerealiseerd kan worden.			
- In het ontwikkelplan gaan we uit van het herplaatsen van de functie van PLNT binnen het plangebied. Hierbij gaan we uit van 2 mogelijke scenario's 3. PLNT krijgt een plek in de nieuwe energie zodra de maatschappelijke opvang is geherhuisvest. 4. PLNT krijgt een plek in nieuwbouw van de 1e fase in deelgebied E. In het ontwikkelvoorstel gaan we uit van een herplaatsing van het kantoor van de 'Sleutels' buiten het plangebied. - Door het slopen van het de oostvleugel van het huidige gebouw zijn beide scenario's mogelijk.			
2.	Ruimtelijke uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	3
De mate waarin kan worden voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten uit de gebiedsvisie.			
In de gebiedsvisie worden een aantal waarden gesteld waaraan de buurt moet voldoen: Te weten: - Sprake van een compacte autoluwe laagbouw buurt. - Sprake van een rafelrand aan de parkzijde. - Sprake van een formele zijde aan de Langegracht. - Realisatie van dwarsverbindingen tussen de Langegracht en het Singelpark. In basis zijn de ruimtelijke uitgangspunten gelijk aan het Renovatiemodel (model A). wel wordt er in deze optie de oostgevel van het gebouw verwijderd waardoor het blok kleiner wordt en er meer verbindingen kunnen ontstaan tussen het Singelpark en de Langegracht. Het bestaande gebouw wordt opgetopt met losse volumes waarin extra aandacht is voor de vormgeving van de dakkappen. Hiermee wordt verwezen naar de wens vanuit de gebiedsvisie om aan te sluiten aan het binnenstedelijke weefsel waarin dakkappen een belangrijk kenmerk is. Ook is de rafelrand hier aanwezig.			
3.	Cultuurhistorische waarde	Weging (min=1 max=5)	4
De mate waarin de oplossing de cultuurhistorische waarde van het gebouw en het gebied waarborgt.			
Gelijk aan het Renovatiemodel (model A) met de kanttekening dat er in dit voorstel de oostvleugel wordt verwijderd. De oostvleugel is een kenmerkend deel van het gebouw.			
4.	Programmatische uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	3
De mate waarin voldaan kan worden aan de programmatische uitgangspunten vanuit de Gebiedsvisie.			
De gebiedsvisie (en locatiekaders) voorzien in een aantal functies voor deze locatie (locatie E). - Woonprogramma volgens de woonvisie (35% sociaal, 20% starterswoningen) - Het realiseren van een nieuw onderkomen voor de maatschappelijke opvang. - Aanvullende (culturele) functies.			

Programmatisch kan aan de voorwaarden worden voldaan. Het bestaande gebouw is minder flexibel in de indeling maar dit zou gecompenseerd kunnen worden door de voorgestelde dakopbouwen. Met name de wens naar kleinere betaalbare woningen en starterswoningen zullen hier een plek moeten krijgen om een goede menging in het gebied te verkrijgen. We zal een clustering ontstaan van sociale woningen in combinatie met de maatschappelijke opvang. Meer menging is hier gewenst vanuit de gebiedsvisie.			
5.	Financieel	Weging (min=1 max=5)	3
Effect op de opbrengstpotentie van de locatie.			
Dit model levert een financieel gunstiger resultaat op dan bij een volledig hergebruik. De (financiele) uitgangspunten voor dit model zijn als volgt: - De woningen in het bestaande gebouw zullen als kluswoningen worden verkocht. - Boven op het dak worden nieuwe woningen gerealiseerd. - Nieuwbouw in de vorm van de maatschappelijke opvang en woningen langs de centrale is gelijk aan model C. - In dit model worden <u>geen</u> parkeervoorzieningen meegenomen. - Bodemsanering vindt alleen plaats onder de nieuwbouw (1 meter).			
6.	Duurzaamheid	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambitie vanuit de gebiedsvisie.			
Gelijk aan het renovatie model (model A). De nieuw toe te voegen woningen kunnen bijna energie neutraal (BENG) gerealiseerd worden.			
7.	Parkeeropgave	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin de parkeerambities kunnen worden gerealiseerd.			
Gelijk aan het Renovatiemodel (model A). In dit model is (nog) geen rekening gehouden met auto- en of fietsparkeren. Het fietsparkeren zal echter goed oplosbaar zijn binnen de bebouwing.			
8.	Draagvlak betrokkenen	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin ingespeeld wordt op de belangen van betrokkenen uit de omgeving (Open normen Nieuw Leids Bolwerk)			
Gelijk aan het Renovatiemodel (modelA) Er is weinig draagvlak tot behoud van het gebouw en veel draagvlak voor het aanpassen van het gebouw naar de nieuwe functie.			

B2: Gedeeltelijk behoud met ruimte voor nieuwbouw.

1.	Fasering	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin het beoogde schuifplan voor het gebied gerealiseerd kan worden.			
- Gelijk aan scenario B1			
2.	Ruimtelijke uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	4
De mate waarin kan worden voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten uit de gebiedsvisie.			
In de gebiedsvisie worden een aantal waarden gesteld waaraan de buurt moet voldoen: Te weten: - Sprake van een compacte autoluwe laagbouw buurt. - Sprake van een rafelrand aan de parkzijde. - Sprake van een formele zijde aan de Langegracht. - Realisatie van dwarsverbindingen tussen de Langegracht en het Singelpark. Door aan de parkzijde losse nieuwbouw volumes te plaatsen ontstaat er meer openheid in het gebied. Hierdoor zijn er meer verbindingen te leggen tussen de Langegracht en het Singelpark. Door losse volumes te plaatsen die onderling van elkaar verspringen ontstaat er een rafelrand aan de parkzijde en een meer formele kant aan de Langegracht zoals dit in de gebiedsvisie is verwoord.			
3.	Cultuurhistorische waarde	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin de oplossing de cultuurhistorische waarde van het gebouw en het gebied waarborgt.			
In dit model wordt de verwijzing naar de oorspronkelijke functie minder doordat het gebouw alleen nog te beleven is vanaf de Langegracht zijde. In dit model verliest het gebouw ook de verwijzing naar een hof wat kenmerkend is voor de architectuur.			
4.	Programmatische uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	4
De mate waarin voldaan kan worden aan de programmatische uitgangspunten vanuit de Gebiedsvisie.			
De gebiedsvisie (en locatiekaders) voorzien in een aantal functies voor deze locatie (locatie E). - Woonprogramma volgens de woonvisie (35% sociaal, 20% starterswoningen) - Het realiseren van een nieuw onderkomen voor de maatschappelijke opvang. - Aanvullende (culturele) functies. Door meer nieuwbouw toe te voegen kan ontstaat er meer vrijheid om de indeling aan te laten sluiten op de woonvisie, ook kan er een nieuwbouwblok als sociaal worden aangemerkt waardoor de sociale huurwoningen beter over het (deel)gebied kunnen worden verspreid dan wanneer deze woningen in zijn geheel in de 1e fase worden gerealiseerd. In dit deel is ook een deel culturele voorzieningen aan het park voorzien.			

5.	Financieel	Weging (min=1 max=5)	3
Effect op de opbrengstpotentie van de locatie.			
De uitgangspunten zijn gelijk aan model B1.			
6.	Duurzaamheid	Weging (min=1 max=5)	3
De mate waarin kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambitie vanuit de gebiedsvisie.			
Gelijk aan het renovatie model (model B1). De nieuw toe te voegen woningen kunnen bijna energie neutraal (BENG) gerealiseerd worden.			
7.	Parkeeropgave	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin de parkeerambities kunnen worden gerealiseerd.			
Gelijk aan het Renvoatiemodel (model A). In dit model is (nog) geen rekening gehouden met auto- en of fietsparkeren.			
8.	Draagvlak betrokkenen	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin ingespeeld wordt op de belangen van betrokkenen uit de omgeving (Open normen Nieuw Leids Bolwerk)			
Gelijk aan het Renovatiemodel (modelA) Er is weinig draagvlak tot behoud van het gebouw en veel draagvlak voor het aanpassen van het gebouw naar de nieuwe functie.			

B3: Gedeeltelijk behoud met ruimte voor nieuwbouw + optopping

1.	Fasering	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin het beoogde schuifplan voor het gebied gerealiseerd kan worden.			
- Gelijk aan scenario B2			
2.	Ruimtelijke uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin kan worden voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten uit de gebiedsvisie.			
Gelijk aan scenario B2. Met als toevoegen de voorgestelde dakopbouwen die in hun architectonische uitwerkingen een relatie zoeken met de historische binnenstad.			
3.	Cultuurhistorische waarde	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin de oplossing de cultuurhistorische waarde van het gebouw en het gebied waarborgt.			
Gelijk aan scenario B2			
4.	Programmatische uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	4
De mate waarin voldaan kan worden aan de programmatische uitgangspunten vanuit de Gebiedsvisie.			
Gelijk aan scenario B2 met toevoeging van extra nieuwbouw door het plaatsen van de dakopbouwen.			
5.	Financieel	Weging (min=1 max=5)	4
Effect op de opbrengstpotentie van de locatie.			
Gelijk aan B2 met een hogere opbrengstpotentie door het toevoegen van extra volume op het dak.			
6.	Duurzaamheid	Weging (min=1 max=5)	4
De mate waarin kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambitie vanuit de gebiedsvisie.			
Gelijk aan scenario B2			
7.	Parkeeropgave	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin de parkeerambities kunnen worden gerealiseerd.			
Gelijk aan scnario B2			
8.	Draagvlak betrokkenen	Weging (min=1 max=5)	2
De mate waarin ingespeeld wordt op de belangen van betrokkenen uit de omgeving (Open normen Nieuw Leids Bolwerk)			
Gelijk aan het Renovatiemodel (modelA) Er is weinig draagvlak tot behoud van het gebouw en veel draagvlak voor het aanpassen van het gebouw naar de nieuwe functie.			

C: Nieuwbouw

1.	Fasering	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin het beoogde schuifplan voor het gebied gerealiseerd kan worden.			
- In het ontwikkelplan gaan we uit van het herplaatsen van de functie van PLNT binnen het plangebied. Hierbij gaan we uit van 2 mogelijke scenario's 5. PLNT krijgt een plek in de nieuwe energie zodra de maatschappelijke opvang is geherhuisvest. 6. PLNT krijgt een plek in nieuwbouw van de 1e fase in deelgebied E. In het ontwikkelvoorstel gaan we uit van een herplaatsing van het kantoor van de 'Sleutels' buiten het plangebied. In het nieuwbouw scenario's zijn beide scenario's mogelijk. Bij het realiseren van de eerste fase zal een deel van het huidige gebouw blijven staan. Wanneer PLNT verhuisd is naar de 'nieuwe energie' zal de 2e fase gerealiseerd kunnen worden.			
2.	Ruimtelijke uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin kan worden voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten uit de gebiedsvisie.			
In de gebiedsvisie worden een aantal waarden gesteld waaraan de buurt moet voldoen: Te weten: - Sprake van een compacte autoluwe laagbouw buurt. - Sprake van een rafelrand aan de parkzijde. - Sprake van een formele zijde aan de Langegracht. - Realisatie van dwarsverbindingen tussen de Langegracht en het Singelpark. In de nieuwbouwvariant kunnen de kaders vanuit de gebiedsvisie goed worden ingevuld. Inspiratie wordt gehaald in het historische karakter van de binnenstad door de maatvoering van straten en korrelgrootte van de gebouwdelen.			
3.	Cultuurhistorische waarde	Weging (min=1 max=5)	1
De mate waarin de oplossing de cultuurhistorische waarde van het gebouw en het gebied waarborgt.			
Met het slopen van het huidige PLNT/ Sleutels gebouw gaat er een belangrijke historische laag verloren. Deze jaren 70/80 architectuur verdwijnt mede door het besluit om het stadsbouwhuis te slopen in zijn geheel uit het plangebied en hiermee voldoet deze variant niet aan de gebiedsvisie.			
4.	Programmatische uitgangspunten	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin voldaan kan worden aan de programmatische uitgangspunten vanuit de Gebiedsvisie.			
De gebiedsvisie (en locatiekaders) voorzien in een aantal functies voor deze locatie (locatie E). - Woonprogramma volgens de woonvisie (35% sociaal, 20% starterswoningen) - Het realiseren van een nieuw onderkomen voor de maatschappelijke opvang. - Aanvullende (culturele) functies.			

Het nieuwbouw model voorziet in bovenstaande functies. Vanuit de woonvisie is de wens geuit om de nadruk te leggen op betaalbare (starters) woningen. De voorgestelde woningen zijn divers met een nadruk op kleinere wooneenheden.			
5.	Financieel	Weging (min=1 max=5)	5
Effect op de opbrengstpotentie van de locatie.			
Dit model voorziet in het grootste aantal woningen en het meeste vierkante meters programma. Hiertegenover staat dat er in dit model een parkeergarage wordt voorzien waardoor de saneringskosten hoger zijn dan in de voorgaande modellen, tevens hebben we in dit model te maken met hoge sloopkosten voor het verwijderen van de opstallen. Onderaan de streep is dit financieel gezien het meest gunstige scenario.			
6.	Duurzaamheid	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin kan worden voldaan aan de duurzaamheidsambitie vanuit de gebiedsvisie.			
De woningen zullen gasloos en bijna energie neutraal (BENG) worden ontwikkeld.			
7.	Parkeeropgave	Weging (min=1 max=5)	5
De mate waarin de parkeerambities kunnen worden gerealiseerd.			
- Vanuit beleid kan er worden volstaan met een parkeernorm van 0 voor zowel bezoekers- als bewonersparkeren. - Het consortium heeft besloten een parkeernorm van 0.3 als richtlijn aan te houden voor de verkoopbaarheid van de woningen en het kunnen voorzien van deelmobiliteit. - Het fiets parkeren zal worden voorzien volgens de gemeentelijke parkeernorm. - Al het parkeren zal uit het zicht plaats vinden (open norm NLB) In het nieuwbouwmodel kan worden voldaan aan de wens om een parkeernorm van 0.3 te realiseren. Deze parkeerplaatsen worden half verdiept onder het nieuwe bouwblok gerealiseerd. Het fiets parkeren zal op de begane grond worden gerealiseerd volgens de geldende gemeentelijke normering.			
8.	Draagvlak betrokkenen	Weging (min=1 max=5)	3
De mate waarin ingespeeld wordt op de belangen van betrokkenen uit de omgeving (Open normen Nieuw Leids Bolwerk)			
De online enquête geeft aan dat er weinig draagvlak is voor het behouden van het bestaande gebouw. (zie bijlage) De nieuwbouwoplossing is niet als zodanig getoetst.			

3.0 Matrix afweging

	Fasering	Ruimtelijke uitgangspunten	Cultuurhistorische waarde	Programmatische uitgangspunten	Financieel	Duurzaamheid	Parkeeropgave	Draagvlak betrokkenen	TOTAAL
Model A	3	2	5	1	1	1	2	2	**17**
Model B1	5	3	4	3	3	2	2	2	**24**
Model B2	5	4	2	4	3	3	2	2	**25**
Model B3	5	5	2	4	4	4	2	2	**28**
Model C	5	5	1	5	5	5	5	3	**34**

4.0 Conclusie en samenvatting

De gebiedsvisie gaat uit van meerder historische tijdslagen in het gebied. In hoofdlijnen zijn er 3 tijdslagen die van belang zijn om een plek te krijgen in de nieuwe ontwikkeling.

1. 17e eeuwse tijdslaag. (Deze vindt zijn weerslag in de historische stratenstructuur)
2. 19e eeuwse tijdslaag. (Deze is o.a. te vinden in de aanwezige monumenten op het Papegaaisbolwerk en ambachtsplein)
3. Jaren 70 / 80 van de vorige eeuw. (Deze laag is met name vertegenwoordigd door het stadsbouwhuis en het PLNT/Sleutels gebouw)

Met het slopen van het stadsbouwhuis is het PLN/Sleutelsgebouw de enige verwijzing naar de jaren 70/80 van de vorige eeuw binnen het plangebied. Om deze rede is er een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het (deels) behouden van het gebouw in de nieuwe situatie.

Binnen het onderzoek zijn er 3 scenario's afgewogen:
Scenario A:
Dit scenario gaat uit van een volledig behoud van het gebouw met een transformatie naar woningen.
Scenario B:
Dit scenario gaat uit van deels behoud van het huidige gebouw getransformeerd naar woningen en aangevuld met nieuwbouw. Binnen dit scenario zijn er 3 varianten onderzocht.
Scenario C:
Volledige sloop van het huidige gebouw en nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer we kijken naar het in zijn geheel behouden van het gebouw, is het binnen scenario A niet mogelijk om te voldoen aan de programmatische wensen vanuit de gebiedsvisie, indien we uitgaan van het realiseren van de maatschappelijke opvang in en sociale huurwoningen in de nieuwbouw op het aanwezige parkeerterrein.

Scenario B scoort het beste op het vlak van de cultuur historische waarde en de wens tot het behouden van de jaren 70 laag.

Er zijn echter een aantal zaken die minder goed scoren in Scenario B

- Parkeeropgave: het is onmogelijk om een (half)verdiepte parkeergarage te maken in scenario B. Onder het bestaande gebouw maar ook op de nieuwbouwlocatie vanwege

de vele warmteleidingen die binnen het gebied aanwezig zijn. Hierdoor neemt de druk op parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe.

- Draagvlak: Uit de online enquête blijkt dat de overgrote meerderheid van de buurtbewoners voor sloop is. In het kader van de maatschappelijke opvang is er veel geparticipeerd over de relatie verblijfsgebied en openbare ruimte versus sociale veiligheid. Hier zal in de uitwerking goed aandacht voor moeten zijn.
- Programmatisch: Wanneer we kiezen voor behoud zal de sociale woningbouwopgave zich concentreren in het nieuwbouwdeel samen met de maatschappelijke opvang. (Ervan uitgaande dat sociale woningbouw niet in het bestaande gebouw mogelijk is vanwege de wens voor een eigen VVE) Dit strookt niet met de wens om verschillende doelgroepen te mengen door in het gebied en kan een risico opleveren voor de sociale veiligheid binnen deelgebied E.
- Financieel: het nieuwbouwscenario heeft ondanks de hogere sloop en saneringskosten het hoogste financiele resultaat.

Bovenstaand onderzoek en afweging toont aan dat het goed mogelijk is om het huidige PLNT/ sleutels gebouw (deels) her te gebruiken. Wanneer we echter alle afwegingen evenveel zwaarte meegeven heeft scenario C de voorkeur, aangezien dit scenario op de meeste onderdelen het hoogste scoort. In dat geval verliezen we wel de cultuur historische waarde.

5.0 bijlagen

Nr.	Omschrijving	Datum / versie
1.	Onderzoek herbestemming PLN/Sleutels gebouw.	15.11.2020
2.	Cultuurhistorische waardebepaling	25.06.2019
3.	Uitslag enquête NLB	
4.	Tekeningen bestaande toestand	