Programma's en Projecten

Projectmanagers

De Torenhove
Martinus Nijhofflaan 2
2624 ES Delft
IBAN NL21 BNGH 0285 0017 87
t.n.v. gemeente Delft

Behandeld door
wilke ruiter

Internet www.delft.nl
Telefoon 14015

Gemeente Delft

Retouradres : Projectmanagers, Postbus 78, 2600 ME Delft

Gemeenteraad

VERZONDEN 26 NOV. 2015

Datum
23-11-2015
Ons kenmerk
2348484
Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage

Onderwerp
Onderzoek Laga

Geachte leden van de Raad,

Conform de toezegging van het college op 26 maart 2015 vindt u bijgevoegd het onderzoek naar alternatieven en alternatieve locaties dat roeivereniging Laga heeft laten doen.
Daarnaast kunnen wij melden dat Laga bezig is om alle benodigde onderzoeken te laten doen die nodig zijn voor de eventuele realisatie van de nieuwbouwplannen van Laga op locatie. Zodra alle resultaten binnen zijn zal Laga hierover met omwonenden contact opnemen. Daarna zal Laga een vervolg geven aan de formele ruimtelijke procedure.

Tenslotte kunnen wij u melden dat er vrijwel overeenstemming is over een convenant tussen Laga en omwonenden, met een zo groot mogelijk draagvlak, waarin afspraken zijn vastgelegd om overlast in de omgeving tot een minimum te beperken.

Met het sturen van deze brief en het bijgesloten onderzoek van Laga gaan wij ervan uit dat de toezegging kan worden afgedaan.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,

, burgemeester
mr. drs. G.A.A. Verkerk

, secretaris
drs. T.W. Andriessen l.s.

D2 1a

D.S.R.V. "Laga"
Nieuwelaan 53
2611 RR Delft

T: +31 (0)15 212 52 66
E: info@laga.nl
W: www.laga.nl

IBAN: NL14ABNA0469754818
BIC: ABNANL2A
Kvk: 40397050, Den Haag

Delft, 23 november 2015

Betreft: Locatie- en haalbaarheidsonderzoek modernisering D.S.R.V. Laga

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de discussie die dit voorjaar heeft plaatsgevonden in de gemeenteraad in verband met de moderniseringsplannen van Laga en naar aanleiding van gesprekken die Laga daarvoor heeft gehad met diverse omwonenden, heeft Laga het besluit genomen om een extern onafhankelijk ingenieursbureau, Arcadis, te vragen een rapport op te stellen over de mogelijke alternatieven voor deze plannen. De opdracht was om zowel te kijken naar alternatieven op andere locaties, als naar alternatieven op de huidige locatie en die alternatieven vervolgens op een aantal criteria te vergelijken met de voorliggende plannen van Laga.

Hierbij bied ik u dit rapport van Arcadis aan en zou u willen vragen van de inhoud kennis te nemen.

De conclusie uit het rapport is dat er drie opties zijn, die overwogen kunnen worden. Dit zijn 1. de plannen zoals die er nu al liggen, 2. de geheel verdiepte ergometer- en kleedkamerruimte en 3. verhuizen naar Lijm en Cultuur.

Optie drie, verhuizen naar Lijm en Cultuur, is inmiddels geen optie meer, omdat het vastgoed verkocht is door de gemeente. Het perceel maakt ook deel uit van de exploitatie van Lijm en Cultuur. Hierdoor blijven er nog twee opties over. Wat betreft de overgebleven opties geldt kort samengevat: Het huidige ontwerp zal tot minder kosten en risico's leiden en tot een betere functionaliteit. Hieronder licht ik dat graag kort toe.

Het huidige ontwerp schept een open omgeving waar natuurlijk licht binnen valt en waar natuurlijke ventilatie plaatsvindt. Dit zal minder bedrukkend voelen voor de roeiers dan wanneer zij onder de grond zitten. Mocht de ergometerruimte wel ondergronds liggen, dan zal er voor vocht- en luchtcirculatie een uitgebreid systeem ontworpen moeten worden. Dit zijn complexe systemen die extra installatie en onderhoudskosten met zich mee brengen. Naast de kosten van de technische installaties en potentieel grote (afbreuk)risico's brengt het verdiepen van het gebouw naar inschatting van Arcadis €200.000,- aan extra bouwkosten met zich mee ten opzichte van het huidige plan. Een subvariant van deze optie is de half verdiepte optie. Deze optie is ook onderzocht met als uitkomst dat deze optie afvalt door ruimtelijke beperkingen .

Ten tijde van de studie van Arcadis, waren de uitslagen van het bodemonderzoek nog niet bekend. Deze zijn dus niet meegenomen in het rapport. Zeer kort geleden zijn de uitslagen daarvan wel binnen gekomen. Deze tonen aan dat de grond van Laga ernstig vervuild is, maar het grondwater niet. Dit betekent dat alleen in het geval van afgraven de grond gesaneerd zal moeten worden. Mocht de bouw verdiept worden dan betekent dit dat er ongeveer 1000m3 grond extra gesaneerd zal moeten worden. Dat zal aanzienlijke kosten met zich meebrengen, het exacte bedrag daarvoor zijn wij nog in kaart aan het brengen.

D.S.R.V. "Laga"
Nieuwelaan 53
2611 RR Delft

T: +31 (0)15 212 52 66
E: info@laga.nl
W: www.laga.nl

IBAN: NL14ABNA0469754818
BIC: ABNANL2A
Kvk: 40397050, Den Haag

Alvorens Laga het ontwerp nu technisch verder gaat uitwerken, willen we als onderdeel van buurtparticipatie, nog een aantal gesprekken houden met, omwonende bouwkundigen, met vertegenwoordigers van de diverse belangenverenigingen en met vertegenwoordigers van de Verenigingen Van Eigenaren van onze overburen. Het rapport zullen we daarbij meenemen.

In principe zullen daarna de vervolgstappen genomen worden om alle verdere details uit te werken, die nodig zijn voor de vergunningaanvraag. De planning is dat Laga, mits zich verder geen complicaties voordoen, de vergunningaanvraag het tweede kwartaal van het volgend jaar indient.

Arcadis wil graag de uitkomsten van haar onderzoek aan u toelichten. Daartoe zouden wij u graag uitnodigen om op zaterdagmiddag 16 januari naar Laga te komen. De details van die uitnodiging stuur ik binnenkort toe.

Met vriendelijke groet en dank voor uw aandacht,

Bas Büller
President der D.S.R.V. Laga

LOCATIE-ANALYSE EN HAALBAARHEIDSONDERZOEK MODERNISERING D.S.R.V. LAGA

DELFTSCHE STUDENTEN ROEIVERENIGING LAGA

6 november 2015
Definitief
C03031.000640.

ARCADIS

Inhoud

Samenvatting **4**

1 Inleiding **6**
1.1 Achtergrond 6
1.2 Doelstelling en aanpak onderzoek 7
1.3 Leeswijzer 7

2 Te onderzoeken opties **8**
2.1 Zoekgebied 8
2.2 Opties 8

3 Afwegingskader **10**
3.1 Inleiding 10
3.2 Waarom moet Laga moderniseren? 10
3.3 Wat is het programma van eisen? 11
3.4 Hoe worden de opties tegen elkaar afgewogen? 12

4 Resultaten **13**
4.1 Inleiding 13
4.2 Totaaloverzicht 13
4.3 Resultaten per optie 13
4.3.1 Nulalternatief: voorliggend plan 14
4.3.2 Optie 1: bestaande locatie, ergometers verdiept 16
4.3.3 Optie 2: bestaande locatie, botenopslag verdiept 18
4.3.4 Optie 3: nieuwbouw Kalverbos 19
4.3.5 Optie 4: uitbreiding Stedin 21
4.3.6 Optie 5: nieuwbouw De Nieuwe Haven 23
4.3.7 Optie 6: nieuwbouw Lijm en Cultuur 25
4.3.8 Optie 7: herontwikkeling Kruithuisbrug 27
4.4 Resultaten per beoordelingsaspect 29
4.4.1 Financieel 29
4.4.2 Ruimtelijk 29
4.4.3 Complexiteit 30
4.4.4 Juridisch 30
4.4.5 Cultureel 31

5 Afwegingen en advies **32**
5.1 Conclusies 32
5.2 Aanbevelingen 33

Samenvatting

De Delftse studenten roeivereniging "Laga" (hierna: Laga) loopt tegen de grenzen aan van haar bestaande accommodatie. Vooral de sportieve faciliteiten die dateren uit 1926 zijn nodig aan modernisering toe. Er is sprake van weerstand vanuit de omgeving tegen het voorliggende plan. Laga heeft ARCADIS verzocht om het huidige ontwerp op objectieve en navolgbare wijze te vergelijken met een aantal alternatieve oplossingsrichtingen, zowel op de eigen locatie als elders in Delft. De uitkomsten worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Delft.

In dit haalbaarheids- en locatieonderzoek is een aantal alternatieven ('opties') getoetst aan de volgende vijf beoordelingsaspecten:

- Financieel: een inschatting van de kosten en opbrengsten die samenhangen met de ingrepen die nodig zijn om de optie te realiseren.
- Ruimtelijk: de mate waarin het bouwprogramma van 1.200 m² bruto vloeroppervlak conform het programma van eisen zo efficiënt mogelijk kan worden ingepast.
- Complexiteit: de impact op de bedrijfsvoering van Laga (hoe ingewikkeld is het project, hoe lang duren de procedures, in welke mate worden de activiteiten gehinderd?).
- Juridisch: de verwachte weerstand vanuit de omgeving, inclusief een inschatting van de bijbehorende planschaderisico's.
- Cultureel: de gevolgen voor de 'legacy' van Laga: de historie van de vereniging, de aantrekkelijkheid voor nieuwe leden en de impact op het bestaande rijksmonumentale gebouw.

De te onderzoeken opties worden als volgt opgesomd:

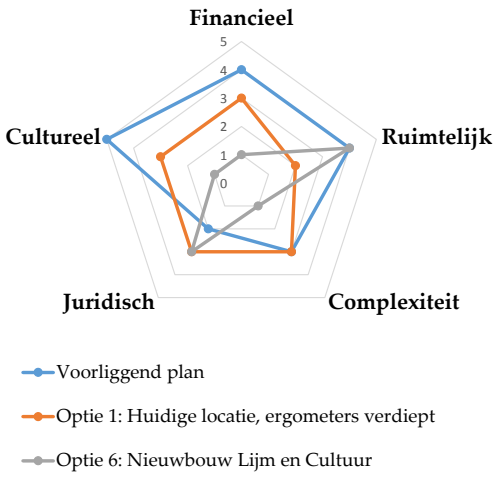
0. Nulalternatief: het voorliggende plan, waarbij nieuwbouw in twee lagen wordt toegevoegd met botenopslag op de begane grond en kleedruimtes en ergometers op de verdieping.
1. Een alternatieve oplossing op de bestaande locatie, waarbij de ergometers en kleedruimten worden ondergebracht in een kelderruimte, met daarboven de botenopslag.
2. Een alternatieve oplossing op de bestaande locatie, waarbij juist de botenopslag halfverdiept of verdiept wordt aangelegd, met daarboven de ergometers en kleedruimten.
3. Nieuwbouw op een andere locatie, namelijk het plantsoen rondom de watertoren aan het Kalverbos direct ten noorden van de Delftse binnenstad.
4. Uitbreiding naar de buurlocatie, namelijk het transformatorstation van Stedin direct ten westen van Laga aan de Nieuwelaan.
5. Nieuwbouw op een andere locatie, namelijk het ontwikkelterrein rondom De Nieuwe Haven tussen de Delftse Schie en de Rotterdamseweg.
6. Nieuwbouw op een andere locatie, namelijk een deel van het evenementen- en bedrijfsterrein 'Lijm en Cultuur' tussen de Delftse Schie en de Rotterdamseweg.
7. Herontwikkeling van een andere locatie, namelijk een leegstaand bedrijfscomplex direct ten zuiden van de Kruithuisbrug (naast roeivereniging Proteus).

Het haalbaarheids- en locatieonderzoek is uitgevoerd in de periode juni-september 2015 aan de hand van bureaustudie, aangevuld met een aantal gesprekken met het verenigingsbestuur, de architect en de projectleider van Laga en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Delft. Het onderzoek heeft het karakter van een quick-scan. Het detailniveau is globaal en kwalitatief van aard: oppervlakten, prijzen en kengetallen zijn gebaseerd op aannames en dienen als indicatief te worden beschouwd. Wel is gestreefd naar voldoende diepgang om een goede afweging te kunnen maken tussen de verschillende opties.

	Financieel	Ruimtelijk	Complexiteit	Juridisch	Cultureel
Optie 0: Voorliggend plan	4	4	3	2	5
Optie 1: Huidige locatie, ergometers verdiept	3	2	3	3	3
Optie 2: Huidige locatie, boten verdiept	3	0	2	4	5
Optie 3: Nieuwbouw Kalverbos	0	0	0	1	2
Optie 4: Uitbreiding Stedin	5	4	0	4	3
Optie 5: Nieuwbouw De Nieuwe Haven	1	3	0	2	2
Optie 6: Nieuwbouw Lijm en Cultuur	1	4	1	3	1
Optie 7: Herontwikkeling Kruithuisbrug	2	0	2	3	1

De resultaten van de multicriteria-analyse zijn samengevat in bovenstaande tabel. Van de zeven opties blijken er tijdens de analyse vijf af te vallen (de scores van 0 punten betreffen 'knock-outs'). Bij deze opties kan het programma van eisen onvoldoende worden ingepast, ze zijn onmogelijk voor de eigenaren, of het project zou om andere redenen te ingewikkeld en tijdrovend worden om uit te kunnen voeren.

In de grafiek hiernaast worden de scores weergegeven van de drie resterende opties die niet zijn afgevallen. Duidelijk is te zien dat het voorliggende plan de hoogste scores behaalt op alle aspecten, met uitzondering van de juridische risico's. Optie 1 (het verdiept aanleggen van de ergometers) kost circa € 200.000 meer om te bouwen, terwijl de kwaliteit lager is. Bij optie 6 (nieuwbouw Lijm & Cultuur) zou het programma van eisen van Laga uitstekend kunnen worden ingepast, maar is de beschikbaarheid van de locatie hoogst onzeker en kost de nieuwbouw € 1 miljoen (circa 50 procent) méér om te bouwen dan het voorliggende plan.



De afgelopen jaren heeft Laga diverse oplossingsrichtingen bestudeerd, die geen van alle haalbaar zijn gebleken – in de meeste gevallen vanwege onmogelijkheden bij de betreffende eigenaren of vergunningverlenende instanties. Dit haalbaarheids- en locatieonderzoek bevestigt dat er geen reële mogelijkheden voorhanden zijn voor Laga om te verhuizen naar een andere locatie langs de Delftse Schie. Alle onderzochte alternatieve locaties zijn bij nadere beschouwing niet beschikbaar, ruimtelijk ongeschikt en/of onbetaalbaar.

Op de huidige locatie blijkt het voorliggende ontwerp voor Laga zelf verreweg de beste oplossing, maar is er vanuit een groep omwonenden weerstand tegen het plan. Deze bezwaren zouden grotendeels kunnen worden weggenomen door een deel van het programma onder de grond te brengen. Een dergelijke oplossing gaat echter gepaard met aanzienlijke risico's met betrekking tot de waterkering, ondergrondse kabels en leidingen en verzakking van de rijksmonumentale oudbouw. Het onder de grond brengen van de ergometerruimte (optie 1) is het enige alternatief dat enigszins haalbaar lijkt. De benodigde kelderconstructie leidt echter tot een kostenverhoging van meer dan 15 procent, terwijl deze resulteert in veel lagere kwaliteit voor Laga dan het voorliggende ontwerp. Vooral vanwege het sterk afgenomen comfort van de trainingsruimte leidt ertoe dat Laga geen voorstander is van deze oplossing. Het deels onder de grond brengen (halfverdiept) van de ergometerruimte biedt weinig soelaas; deze oplossing blijkt ruimtelijk niet inpasbaar omdat als gevolg hiervan de belangrijkste uitgang van de oude botenloods geblokkeerd zou worden.

1 Inleiding

1.1 ACHTERGROND

D.S.R.V. "Laga" (hierna: Laga) werd opgericht in 1876 en is daarmee de op één na oudste studenten roeivereniging van Nederland. Sinds 1926 is Laga gevestigd in een markant pand aan de zuidelijke rand van de Delftse binnenstad. Dit botenhuis was de allereerste in zijn soort in ons land en werd in 2000 aangewezen als rijksmonument.

Sinds 2010 wordt de instroom van nieuwe leden afgetopt, waardoor het ledental van Laga stabiel is tussen 700 en 750 personen. Op roeigebied is Laga sinds enkele jaren weer hard op weg terug naar de top. Echter, om ook de faciliteiten op het juiste niveau te krijgen zijn nog forse stappen nodig. Leden en bezoekers ervaren de bestaande accommodatie als veel te klein, verouderd en inefficiënt. Daarom heeft Laga moderniseringsplannen ontwikkeld. De belangrijkste doelstellingen van deze plannen zijn als volgt:

- Renovatie van het hoofdgebouw;
- Minder geluidsoverlast voor de buurt;
- Meer kleedruimte (vooral voor de dames);
- Een aparte ruimte voor de ergometers (conditietrainingsapparaten); en
- Meer opslagruimte voor de boten.

Deze ambities zijn door Laga vastgelegd in een programma van eisen, op basis waarvan opdracht is verleend aan architect Frans Vandehoek om een plan te maken op de bestaande locatie. Het resulterende ontwerp bestaat uit renovatie van het hoofdgebouw en sloop van een bijgebouw, om plaats te maken voor nieuwbouw met botenopslag op de begane grond en kleed- en ergometerruimtes op de verdieping.

Het voorlopig ontwerp werd positief ontvangen door de welstandscommissie en de stadsbouwmeester, maar de presentatie ervan begin 2012 leidde tot veel protest vanuit de directe omgeving. Een aantal omwonenden maakte zich zorgen over uitzichtverlies en overlast. Ook was er commentaar over de esthetiek van het ontwerp. Ondanks diverse gesprekken met deze kritische omwonenden heeft Laga de weerstand niet weg kunnen nemen. Door Laga zijn de afgelopen periode meerdere alternatieve oplossingsrichtingen bekeken, waaronder een dakopbouw van het bestaande pand, het huren van ruimte op de begane grond van de nieuwbouw op de tegenovergelegen CWI-locatie, botenopslag in de voormalige brandweerkazerne aan de overzijde van het kanaal, en botenopslag in een deel van de aangrenzende Stedin-locatie. Geen van deze opties is haalbaar gebleken, in de meeste gevallen vanwege onmogelijkheden bij de betreffende eigenaren en/of vergunningverlenende instanties.

De verantwoordelijk wethouder heeft Laga voorgesteld om door middel van objectief en onafhankelijk onderzoek de gemeenteraad te informeren over de voor- en nadelen ten opzichte van het huidige plan van verschillende alternatieve oplossingsrichtingen, zowel op eigen terrein als op andere locaties.

1.2 DOELSTELLING EN AANPAK ONDERZOEK

Laga heeft aan ARCADIS opdracht verleend om het voorliggende ontwerp van Laga op objectieve en navolgbare wijze af te zetten tegen een aantal andere oplossingsrichtingen, zowel op eigen terrein als op alternatieve locaties.

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een multicriteria-analyse, waarbij verschillende alternatieven (in dit onderzoek 'opties' genoemd) op meerdere aspecten van haalbaarheid worden onderzocht. Op de te analyseren opties wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2. Verder gaat het onderzoek niet alleen over de kosten maar wordt de haalbaarheid vanuit een vijftal invalshoeken beschouwd: financieel, ruimtelijk, technisch, juridisch en cultureel. Op deze vijf beoordelingsaspecten wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.

Het haalbaarheids- en locatieonderzoek is uitgevoerd in de periode juni-september 2015 door adviseurs van ARCADIS, aan de hand van bureaustudie en een aantal gesprekken met het bestuur van Laga en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Delft. Het onderzoek heeft het karakter van een quick-scan, waarbij de vijf beoordelingsaspecten op hoofdlijnen worden geanalyseerd op basis van expert judgement. Het detailniveau is globaal en kwalitatief van aard: oppervlakten, prijzen en kostenkengetallen zijn gebaseerd op aannames en dienen als indicatief te worden beschouwd. Wel is gestreefd naar voldoende diepgang om een goede afweging te kunnen maken tussen de verschillende opties.

Er vindt geen onderlinge weging plaats tussen de vijf beoordelingsaspecten. Door middel van tabellen en diagrammen wordt weergegeven hoe de opties zich op ieder aspect ten opzichte van elkaar verhouden, resulterend in een uitgebalanceerd advies. Het is vervolgens aan Laga en de gemeente Delft om tot hun eigen afwegingen te komen voor een voorkeursvariant.

1.3 LEESWIJZER

De resultaten van het locatie- en haalbaarheidsonderzoek zijn door ARCADIS gebundeld in voorliggende adviesrapportage. Het rapport als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 worden de te onderzoeken oplossingsrichtingen ('opties') opgesomd.
- In hoofdstuk 3 gaan we in op het afwegingskader: de noodzaak voor Laga om te moderniseren, het programma van eisen en de aspecten aan de hand waarvan de opties op haalbaarheid worden getoetst.
- In hoofdstuk 4 worden de resultaten gepresenteerd, zowel met betrekking tot de opties als per beoordelingsaspect.
- In hoofdstuk 5 sluiten we af met onze conclusies en aanbevelingen

2 Te onderzoeken opties

2.1 ZOEKGEBIED

Laga heeft ARCADIS verzocht om niet alleen naar het huidige terrein te kijken, maar om daarnaast een aantal andere potentiële locaties in beschouwing te nemen.

In overleg met het bestuur van Laga is het volgende zoekgebied bepaald: de zone tussen de noordelijke gemeentegrens, via de Oostsingel en de Delftse Schie in zuidelijke richting, tot aan de Kruithuisbrug. Binnen deze zone, die in afbeelding 1 op de volgende pagina wordt weergegeven, is er nog voldoende binding met de stad Delft. Buiten deze zone worden de ruimtelijke en functionele relaties met Delft te zwak om nog aantrekkelijk te kunnen zijn voor de beoogde doelgroep.

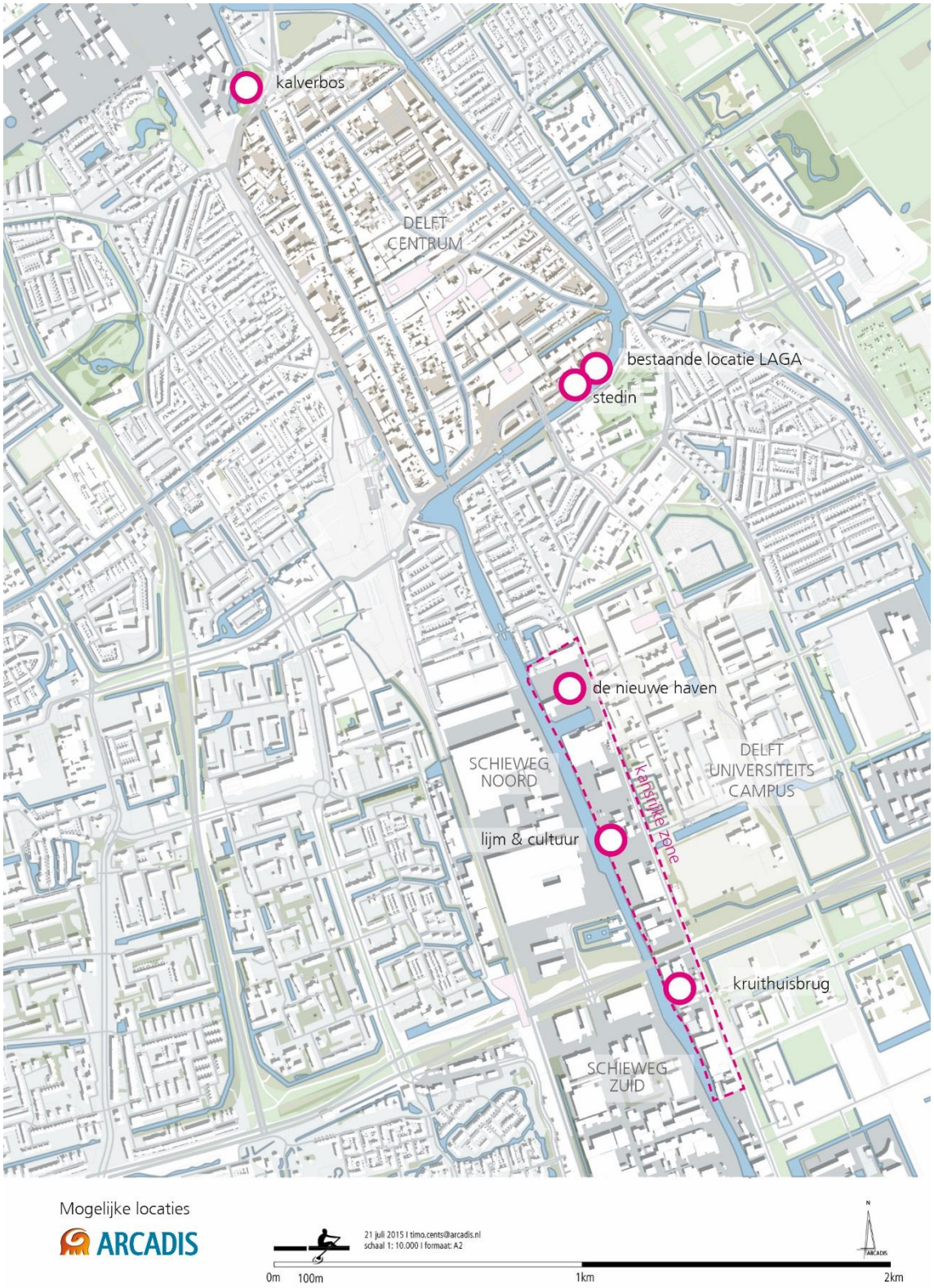
2.2 OPTIES

Binnen het zoekgebied is ARCADIS op zoek gegaan naar een aantal alternatieve vestigingslocaties, en daarnaast is in overleg met het bestuur van Laga een tweetal alternatieve oplossingsrichtingen op het huidige terrein bepaald.

Daarmee komen we op de volgende opties die op haalbaarheid dienen te worden onderzocht:

0. Nulalternatief: het voorliggende plan, waarbij nieuwbouw in twee lagen wordt toegevoegd met botenopslag op de begane grond en kleedruimtes en ergometers op de verdieping.
1. Een alternatieve oplossing op de bestaande locatie, waarbij de ergometers en kleedruimten worden ondergebracht in een kelderruimte, met daarboven de botenopslag.
2. Een alternatieve oplossing op de bestaande locatie, waarbij juist de botenopslag halfverdiept of verdiept wordt aangelegd, met daarboven de ergometers en kleedruimten.
3. Nieuwbouw op een andere locatie, namelijk het plantsoen rondom de watertoren aan het Kalverbos direct ten noorden van de Delftse binnenstad.
4. Uitbreiding naar de buurlocatie, namelijk het transformatorstation van Stedin direct ten westen van Laga aan de Nieuwelaan.
5. Nieuwbouw op een andere locatie, namelijk op het ontwikkelterrein rondom De Nieuwe Haven tussen de Delftse Schie en de Rotterdamseweg.
6. Nieuwbouw op een andere locatie, namelijk op het terrein ‘Lijm en Cultuur’ tussen de Delftse Schie en de Rotterdamseweg.
7. Herontwikkeling van een andere locatie, namelijk een leegstaand bedrijfscomplex direct ten zuiden van de Kruithuisbrug (naast roeivereniging Proteus).

Deze acht opties worden globaal weergegeven in afbeelding 1 op de volgende pagina. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de kenmerken van de verschillende locaties en opties.



Afbeelding 1: Zoekgebied en opties

3 Afwegingskader

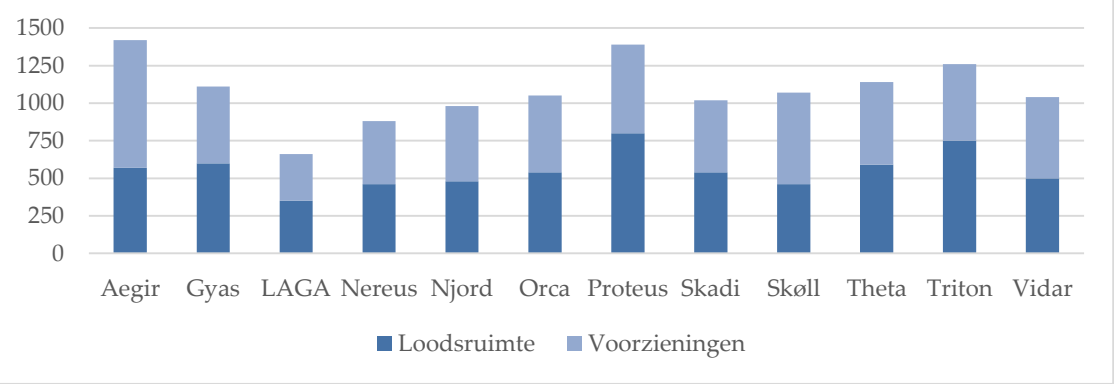
3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden die als basis hebben gefungeerd voor het uitvoeren van de locatie- en haalbaarheidsanalyse. Daarbij gaan we in op:

- Waarom: de noodzaak voor Laga om te moderniseren.
- Wat: het programma van eisen en wensen waaraan de locatie en het gebouw moeten voldoen.
- Hoe: het afwegingskader waaraan de verschillende opties worden getoetst.

3.2 WAAROM MOET LAGA MODERNISEREN?

Allereerst moet de vraag worden gesteld of het wel noodzakelijk is voor Laga om te verbouwen. Deze kan al vrij snel bevestigend worden beantwoord. Met ruim 700 leden is Laga even groot als roeiverenigingen zoals Aegir, Proteus-Eretes, Skøll en Orca. Uit onderstaande grafiek blijkt echter dat Laga qua faciliteiten een grote achterstand heeft op deze verenigingen. Leden en bezoekers ervaren de accommodatie als veel te klein, inefficiënt en verouderd. Het monumentale hoofdgebouw is dringend aan een opknapbeurt toe en er is meer loodsruimte nodig.



Afbeelding 2: Accommodaties van vergelijkbare roeiverenigingen (indicatief, in m² functioneel nuttig oppervlak)

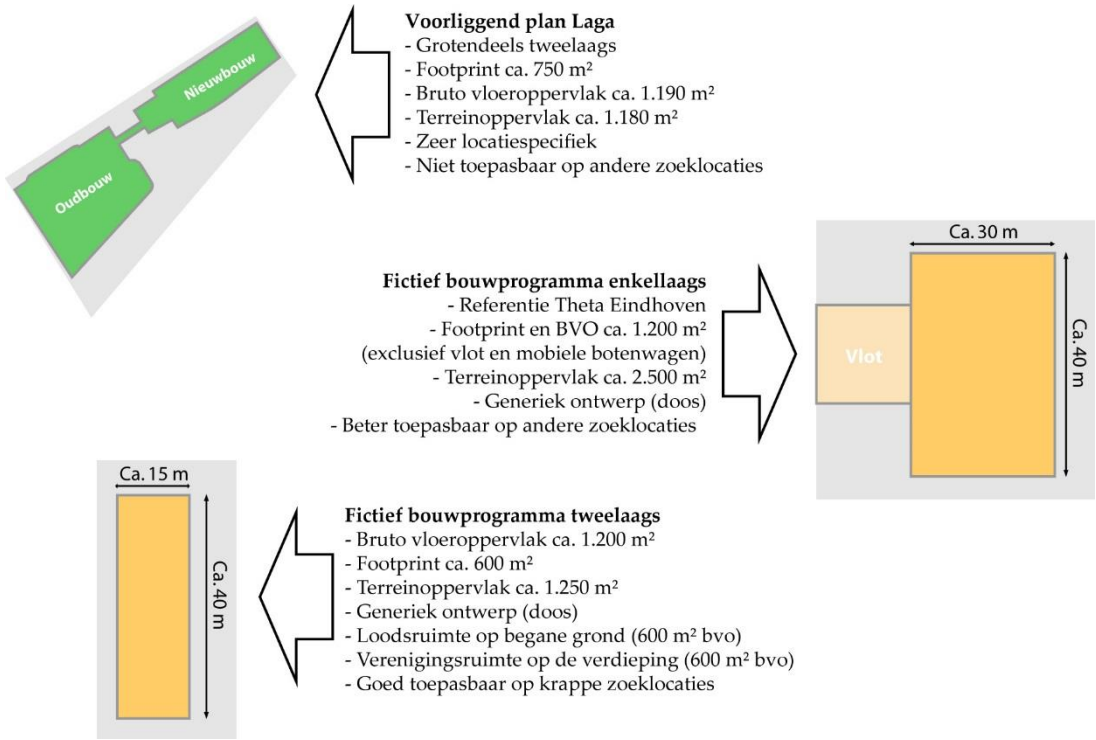
Niet alleen zijn de 660 functioneel nuttige vierkante meters die Laga momenteel tot haar beschikking heeft in kwantitatieve zin beduidend minder dan vergelijkbare verenigingen, ook schiet de accommodatie in kwalitatief opzicht tekort. Belangrijkste knelpunt is ontbreken van een moderne ergometerruimte. Deze roeimachines vormen een essentieel onderdeel van elk hedendaagse vereniging. Door deze gebrekkige faciliteiten kunnen de roeiers van Laga hun sport veel minder goed beoefenen dan zij mogen verwachten, hetgeen Laga belemmert in haar ambities om terug te keren naar de top van roeiend Nederland. In dit verband is het belangrijk om te vermelden dat Laga niet wil verbouwen om verder te kunnen groeien. Het ledenaantal is al sinds 2010 stabiel tussen 700-750 personen en Laga is voornemens om dit zo te houden.

3.3 WAT IS HET PROGRAMMA VAN EISEN?

Laga heeft haar ambities verwoord in een programma van eisen (PvE). Dit PvE gaat uit van een totaal functioneel nuttig oppervlak van circa 880 m², een toename van circa 220 nuttige vierkante meters ten opzichte van de huidige situatie. Het PvE is sterk geënt op het bestaande gebouw en terrein. Laga heeft immers een sterke voorkeur om op de huidige locatie gevestigd te blijven. Volgens Laga hebben de centrale ligging, de historie en de fraaie bouwstijl (de unieke kwaliteit van de plek) zowel een inspirerende werking op bestaande leden als een grote aantrekkingskracht voor aspirant-leden.

Vanwege het zeer locatiespecifieke karakter van het PvE van Laga is het moeilijk om de bestaande locatie te kunnen vergelijken met alternatieve locaties. Daarom is voor het uitvoeren van dit onderzoek in overleg met Laga een fictief bouwprogramma opgesteld. Met behulp van de aanbevelingen die zijn opgenomen in het Handboek Roeiaccommodaties 2015 van de Koninklijke Nederlandse Roeibond (KNRB), aangevuld met de uitgangspunten van een recent nieuwbouwplan voor de Eindhovense roeivereniging Theta, is een ideaal vloeroppervlak bepaald van 1.200 bruto vierkante meter (bvo).

Het resulterende fictieve verenigingsgebouw is iets groter dan het voorliggende ontwerp van Laga (circa 1.190 m² bvo) en iets kleiner dan het gebouw van Theta (circa 1.250 m² bvo). Uitgangspunt is dat ongeveer de helft van deze oppervlakte wordt ingezet voor loodsruimte (boten en werkplaatsen) en de andere helft voor voorzieningen (ontmoetingsruimten, ergometerruimten, kleed- en doucheruimten).



Afbeelding 3: Inpassingsmogelijkheden bouwprogramma op verschillende potentiële locaties

Zoals in bovenstaande afbeelding 3 wordt aangetoond, kan dit programma worden ingepast in een enkellaags gebouw met afmetingen van 30 x 40 meter (een *footprint* van 1.200 m²), of in een tweelaags gebouw met afmetingen van 15 x 40 meter (een *footprint* van 600 m²). Bij iedere alternatieve locatie is gekeken in hoeverre dit fictieve bouwvlak ruimtelijk kan worden ingepast: hetzij enkellaags, hetzij in twee lagen.

Tot slot wordt in dit onderzoek uitgegaan van inpassing van het gehele functionele programma op één locatie. Afsplitsing van bepaalde functies (zoals het elders onderbrengen van de ergometerruimtes) is ongewenst om de volgende redenen:

- Ergometeren is een integraal onderdeel van het roeien. Het wordt gedaan als warming up voor een roeitraining, als hulpmiddel voor technische instructie na een roeitraining of als aparte conditie-training. Een externe ergometerruimte is onwenselijk omdat de training wordt doorbroken en omdat leden op verschillende plekken moeten trainen, roeien en douchen.
- Extern ergometeren op een nabije locatie zal veel bewegingen rondom het terrein opleveren. Dit is onpraktisch voor Laga en is levert mogelijk overlast op voor de omgeving.
- Laga wil voldoen aan alle condities om opnieuw tot de top van het Nederlandse roeien te behoren. Een moderne ergometerruimte maakt daar integraal onderdeel van uit. Dit is nodig voor Laga om te kunnen concurreren met andere verenigingen die wel over een ergometerruimte beschikken.
- Tot slot wordt ook in het Handboek Roeiaccommodaties 2015 aangegeven dat de ergometerruimte van een roeivereniging in (en dus niet nabij) de accommodatie dient te worden opgenomen.

Om deze redenen worden eventuele oplossingsrichtingen die verdeeld zijn over meerdere locaties, in dit onderzoek niet nader in beschouwing genomen.

3.4 HOE WORDEN DE OPTIES TEGEN ELKAAR AFGEWOGEN?

Zoals reeds toegelicht in het inleidende hoofdstuk, is het onderzoek uitgevoerd in de vorm van een multi-criteria analyse waarbij de zeven opties vanuit meerdere invalshoeken op haalbaarheid worden onderzocht. Daarbij wordt nogmaals opgemerkt dat het onderzoek als quick-scan is uitgevoerd, waarbij de vijf beoordelingsaspecten op hoofdlijnen zijn beschouwd. Het detailniveau is globaal en indicatief, maar wel met voldoende diepgang om een goede afweging te kunnen maken tussen de alternatieven.

In overleg met het bestuur van Laga zijn de volgende vijf beoordelingsaspecten bepaald:

- **Financieel**: de kosten en opbrengsten die samenhangen met de ingrepen die nodig zijn om de optie te realiseren. Dit betreft een globale inschatting op kengetallenniveau. Bij de berekeningen zijn we ervan uitgegaan dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.
- **Ruimtelijk**: de mate waarin het bouwprogramma van 1.200 m² bruto vloeroppervlak conform het programma van eisen zo efficiënt mogelijk kan worden ingepast.
- **Complexiteit**: de impact op de bedrijfsvoering van Laga (hoe ingewikkeld is het project, hoe lang duren de procedures, in welke mate worden de activiteiten gehinderd?).
- **Juridisch**: de verwachte weerstand vanuit de omgeving, inclusief een inschatting van de bijbehorende planschaderisico's. Daarbij wordt ook rekening gehouden met politieke risico's.
- **Cultureel**: de gevolgen voor de 'legacy' van Laga: de historie van de vereniging, de aantrekkelijkheid voor nieuwe leden en de impact op het bestaande rijksmonumentale gebouw.

Aan iedere optie wordt voor ieder aspect een score meegegeven van minimaal 0 en maximaal 5 punten:

0 punten	Onmogelijk (knock-out)
1 punt	Ruim onvoldoende
2 punten	Onvoldoende
3 punten	Matig
4 punten	Goed
5 punten	Uitstekend

Bij een score van 0 punten geldt dat uitvoering van de optie onmogelijk is op dit aspect. Er is bij deze score in feite sprake van een 'knock-out', waardoor de optie uitgesloten wordt van verdere beoordeling.

4 Resultaten

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt van iedere optie een korte omschrijving gegeven, waarna wordt ingegaan op de toetsing op de vijf beoordelingsaspecten (achtereenvolgens de financiële consequenties, de ruimtelijke inpassing, de complexiteit, de juridische gevolgen en de culturele impact).

4.2 TOTAALOVERZICHT

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke scores de zeven opties hebben behaald op de vijf beoordelingsaspecten.

	Financieel	Ruimtelijk	Complexiteit	Juridisch	Cultureel
Optie 0: Voorliggend plan	4	4	3	2	5
Optie 1: Huidige locatie, ergometers verdiept	3	2	3	3	3
Optie 2: Huidige locatie, boten verdiept	3	0	2	4	5
Optie 3: Nieuwbouw Kalverbos	0	0	0	1	2
Optie 4: Uitbreiding Stedin	5	4	0	4	3
Optie 5: Nieuwbouw De Nieuwe Haven	1	3	0	2	2
Optie 6: Nieuwbouw Lijm en Cultuur	1	4	1	3	1
Optie 7: Herontwikkeling Kruithuisbrug	2	0	2	3	1

Afbeelding 4: Totaaloverzicht scores multicriteria-analyse

4.3 RESULTATEN PER OPTIE

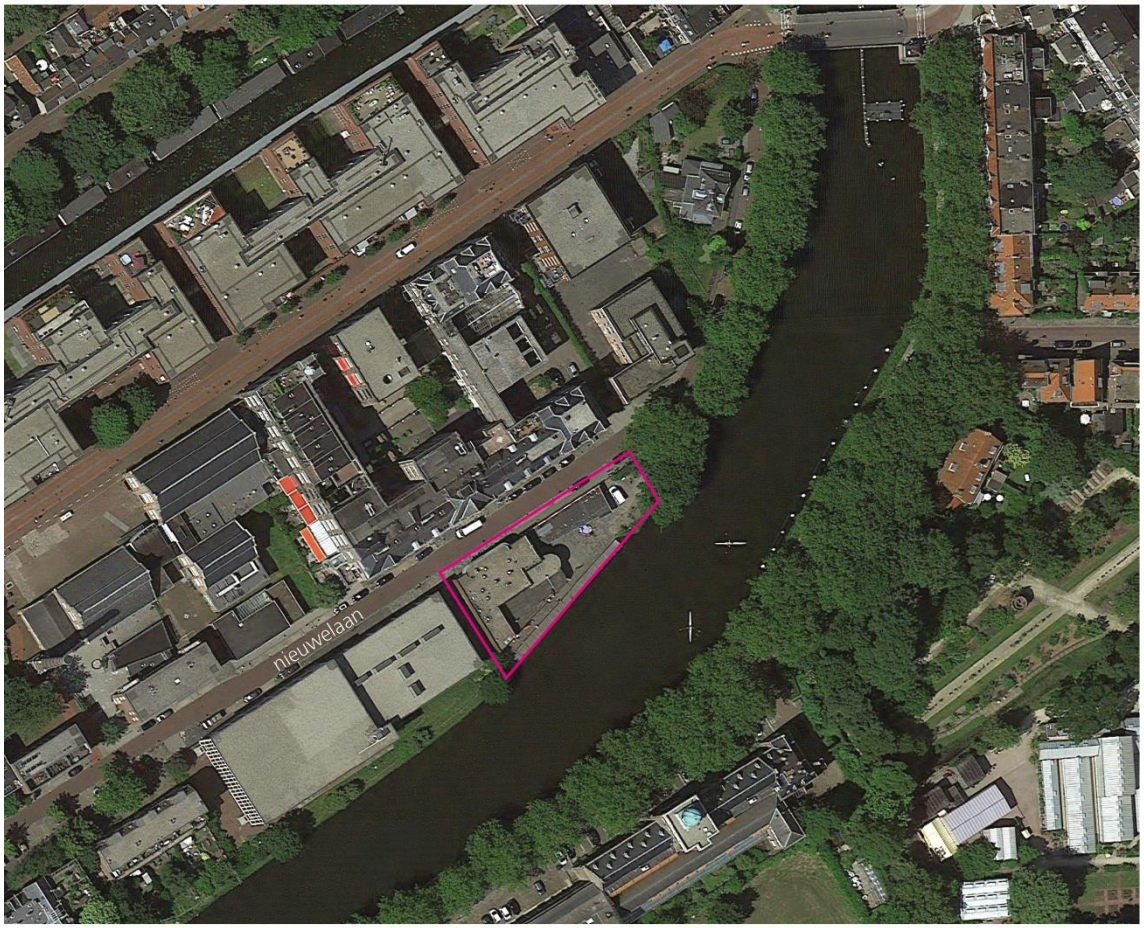
In de volgende paragrafen wordt per optie een nadere onderbouwing gegeven van de behaalde scores. Daarbij wordt per optie achtereenvolgens ingegaan op:

- Een korte toelichting van de optie;
- De score op het aspect financiën (kosten en opbrengsten);
- De score op het aspect ruimtelijk (inpassing programma van eisen);
- De score op het aspect complexiteit (hoe ingewikkeld en tijdrovend is het plan om te realiseren);
- De score op het aspect juridisch (risico's op weerstand); en
- De score op het aspect cultureel (wat zijn de gevolgen voor de 'legacy' en aantrekkingskracht van Laga als zijnde de op één na oudste studenten roeivereniging van Nederland).

4.3.1 NULALTERNATIEF: VOORLIGGEND PLAN

Toelichting

Dit betreft het voorliggende ontwerp van Laga. Het historische bouwdeel wordt gerenoveerd en het bijgebouw maakt plaats voor boten op de begane grond en kleedruimtes en ergometers op de verdieping.



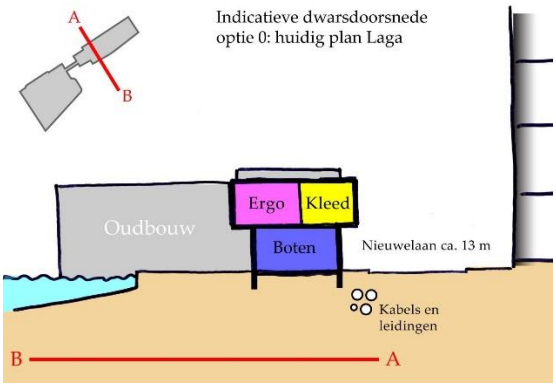
Afbeelding 5: Bestaande locatie Laga

Financieel
Door Laga zijn de investeringskosten voor de renovatie, sloop en nieuwbouw geraamd op € 1,6 miljoen. Laga geeft aan dit plan grotendeels zelfstandig te kunnen financieren, mede met behulp van een financiële toezegging door de TU Delft. Een grotere investering zal volgens het bestuur van Laga alleen te financieren zijn als deze resulteert in beduidend hogere kwaliteit, comfort en concurrentiekracht voor de vereniging. Daarmee scoort deze optie 4 punten op het financiële aspect.

Ruimtelijk
De ruimtelijke randvoorwaarden op en rondom de locatie zijn complex. Deze hebben te maken met de driehoekige vorm en het beperkte grondoppervlak van het terrein, aangevuld met de aanwezigheid van belangrijke kabels en leidingen. De puzzel met de vierkante meters heeft ertoe geleid dat er een losstaand nieuw gebouw van twee lagen op het terrein wordt gerealiseerd.

Het scheiden van de gebouwen en hun functies creëert een logischer indeling en biedt de mogelijkheid om de trainingsfaciliteiten te laten voldoen aan de wensen van deze tijd.

De ergometerruimte heeft uitzicht op het water en beschikt over natuurlijke en ecologische (adiabatische) ventilatie. De grote pui aan de waterzijde kan geheel worden geopend, waardoor er geen zware mechanische ventilatiesystemen en/of dure gevelisolatie nodig zijn.



Al met al is duidelijk te zien dat door Laga en haar architect een aantal keuzes moest worden gemaakt om het meeste te halen uit het bestaande terrein met al haar restricties. Dat is goed gelukt; het programma van eisen is prima ingepast. Toch zou dit op een andere, grotere locatie waarschijnlijk eenvoudiger en efficiënter kunnen. Daarom behaalt het voorliggend ontwerp op dit aspect 4 punten en niet de maximale 5.

Complexiteit
Het voorliggende ontwerp is complex om te realiseren in die zin dat er binnen een zeer krappe ruimte moet worden gesloopt en nieuwbouw moet worden gepleegd. Dergelijke belemmeringen zijn echter gangbaar binnen een stedelijke omgeving en moeten geen onoverkomelijke problemen opleveren voor een professionele aannemer. De bedrijfsvoering van Laga wordt gedurende de bouwwerkzaamheden gestoord, de vereniging zal tijdelijk minder goed kunnen functioneren. Wel kan het project geheel zelfstandig op eigen terrein worden gerealiseerd, waardoor de afhankelijkheid van anderen beperkt is. Daarmee scoort deze optie 3 punten op dit aspect.

Juridisch
Het voorliggende ontwerp behaalt een relatief lage score (2 punten) op dit aspect. De weerstand van een groep omwonenden tegen het huidige plan is aanzienlijk en vormt een reëel risico voor onvoldoende politiek draagvlak, waardoor het plan in zijn geheel de besluitvorming mogelijk niet zal halen.

Cultureel
Deze optie behaalt de hoogst mogelijke score op dit aspect, namelijk 5 punten. De kwaliteit van de unieke locatie met de gerenoveerde oudbouw en moderne, duurzame nieuwbouw, en de daaruit resulterende aantrekkingskracht voor zowel bestaande leden als aspirant-leden, spelen hierin een belangrijke rol.

4.3.2 OPTIE 1: BESTAANDE LOCATIE, ERGOMETERS VERDIEPT

Toelichting

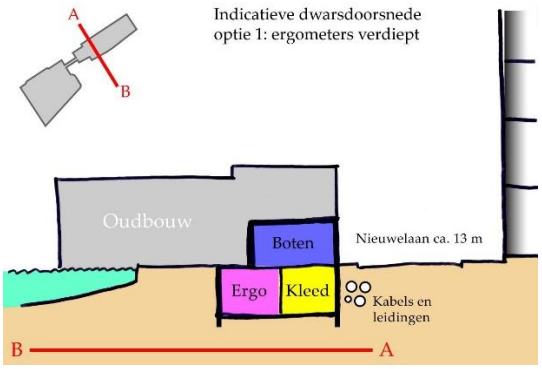
Deze optie betreft een alternatieve oplossing op de bestaande locatie, waarbij de ergometers en kleed-ruimten worden ondergebracht in een kelderruimte, met daarboven de botenopslag.

Financieel

In financieel opzicht scoort deze ondergrondse optie 3 punten. Kostendeskundigen van ARCADIS geven aan dat deze optie ruim € 200.000 (circa 15 procent) duurder zou uitvallen dan het voorliggende plan. Vooral de ondergrondse ergometerruimte kent bovendien hoge ventilatie-eisen, die ook kostenverhogend werken. Deze oplossing is naar verwachting goedkoper dan een verhuizing naar een alternatieve locatie, al moeten de technische risico's (verzakking van de monumentale oudbouw door de kelderconstructie) en vooral de mogelijke financiële en juridische consequenties daarvan niet worden onderschat.

Ruimtelijk: geheel verdiepte ergometerruimte

Qua vierkante meters kan het programma van eisen van Laga op deze wijze waarschijnlijk worden ingepast. Wel wordt het gepuzzel op de vierkante meter nog ingewikkelder dan het geval is bij optie 1. Het wordt lastig om de roeimachines in de krappe ruimte te krijgen en te manoeuvreren. Bovendien tast de ondergrondse trainingsruimte de gebruikskwaliteit aan voor raceroeiers, die 'weggestopt' zitten in de kelder en nauwelijks nog contact hebben met het water en de omgeving.

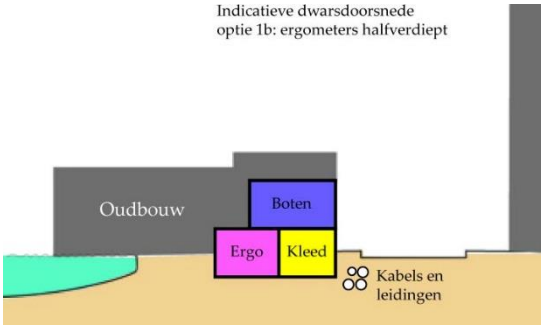


Bij deze geheel verdiepte oplossingsrichting hebben wedstrijdroeiers en de overige leden en bezoekers van Laga nauwelijks contact met elkaar. De wisselwerking tussen topsporters en breedsporters neemt zodoende sterk af. Dit strookt niet met het PvE en de ambities van Laga. Tot slot conflicteert deze inpassing mogelijk met specifieke eisen van het bouwbesluit:

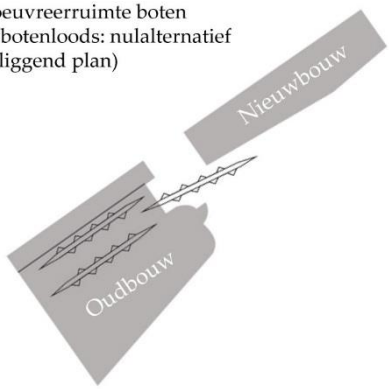
- Daglichttoetreding: deze kan mogelijk deels worden geboden door middel van vensters in de bestrating. Waarschijnlijk is dit echter niet genoeg om aan de eisen te voldoen.
- Ventilatie: zoals reeds aangegeven onder het aspect 'financieel' dient bij de ondergrondse en afgesloten ergometerruimte een mechanisch ventilatiesysteem te worden toegepast. Dit systeem zal fors gedimensioneerd moeten zijn om voldoende capaciteit te hebben.
- Vluchtwegen: door de geheel ondergrondse inpassing zullen trappen en vluchtwegen veel ruimte innemen. Bereikbaarheid voor minder validen conform het Handboek Roeiaccommodaties wordt lastig, zo niet onmogelijk om te realiseren.

Ruimtelijk: halfverdiepte ergometerruimte

Een alternatieve oplossingsrichting binnen optie 1 is om de ergometer- en kleedruimte niet geheel ondergronds, maar halfverdiept uit te voeren. Deze 'optie 1b' zou technisch iets minder complex zijn om te realiseren, zou minder belemmeringen opleveren uit oogpunt van ventilatie, daglicht en vluchtwegen, en zou mogelijk acceptabel zijn voor omwonenden qua uitzichtverlies. Ook deze optie kent echter aanzienlijke ruimtelijke knelpunten.



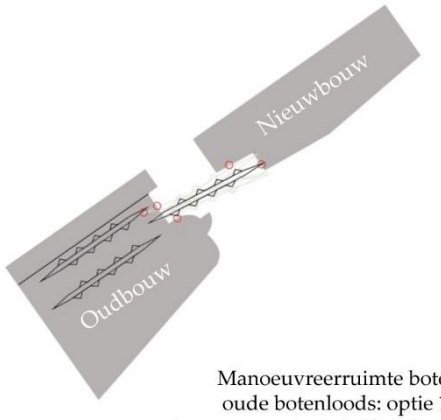
Manoeuvreerruimte boten
oude botenloods: nulalternatief
(voorliggend plan)



De schematische weergave links van het voorliggende ontwerp (nulalternatief) toont aan dat het plan kan worden ingepast zonder verstoring van de manoeuvreerruimte van de boten. Op de begane grond is de nieuwe botenloods smal en de verdieping met de ergometer- en kleedruimtes kraagt uit. Hierdoor kunnen zelfs de langste boten (de 'achten') in het voorliggende plan zonder problemen vanuit de oude botenloods naar de waterkant worden getild.

De afbeelding rechts toont aan dat bij optie 1b (halfverdiept) de manoeuvreerruimte van de boten ernstig wordt belemmerd. Omdat het breedste deel van het gebouw zich op en direct boven maaiveld bevindt, kunnen de boten niet uit de oude botenloods naar de waterkant worden getild zonder de gebouwen te raken. Ook moet een niveauverschil van tenminste 1,5 meter worden overbrugd.

Zowel bij de geheel verdiepte als bij de halfverdiepte oplossing worden voor Laga essentiële functionaliteiten ernstig aangetast, of gaan deze geheel verloren. Daarom scoort optie 1 op het ruimtelijke aspect 2 punten: een onvoldoende.



Manoeuvreerruimte boten
oude botenloods: optie 1b
(ergometerruimte halfverdiept)

Complexiteit
Deze optie kan geheel op eigen terrein worden gerealiseerd; de afhankelijkheid van anderen is beperkt. Technisch is dit plan uitvoerbaar, maar ondergronds bouwen is per definitie complex. De nabijheid van de kelder tot het aanpalende kabels- en leidingentracé, de monumentale oudbouw en de wortelstelsels van bestaande monumentale bomen is een belangrijk aandachtspunt. De ergometerruimte moet mechanisch worden geventileerd, wat veel ingewikkelder is dan natuurlijke ventilatie gezien de hoge luchtvochtigheid die wordt geproduceerd door de roeiers. Daarmee scoort deze optie 3 punten.

Juridisch
Bij deze optie wordt minder weerstand verwacht vanuit de omgeving: er is minder uitzichtverlies ten opzichte van de bestaande situatie. Dat geldt vooral bij de geheel ondergrondse oplossing (optie 1a), maar in mindere mate ook voor de halfverdiepte oplossing (optie 1b). Daarentegen leiden de mechanische systemen die nodig zijn om de ergometerruimte te ventileren waarschijnlijk tot meer geluidproductie, met mogelijke overlast voor omwonenden tot gevolg. Al met al leidt dit tot een score van 3 punten.

Cultureel
Deze optie scoort 3 punten op dit aspect, lager dan het voorliggende plan maar nog altijd voldoende. In positieve zin blijft het rijksmonument voor Laga behouden als verenigingsgebouw en kan de ergometerruimte op eigen terrein worden ingepast. In negatieve zin nemen het comfort en de zichtbaarheid van de raceroeiers aanzienlijk af en daarmee de aantrekkingskracht van de vereniging.

4.3.3 OPTIE 2: BESTAANDE LOCATIE, BOTENOPSLAG VERDIEPT

Toelichting

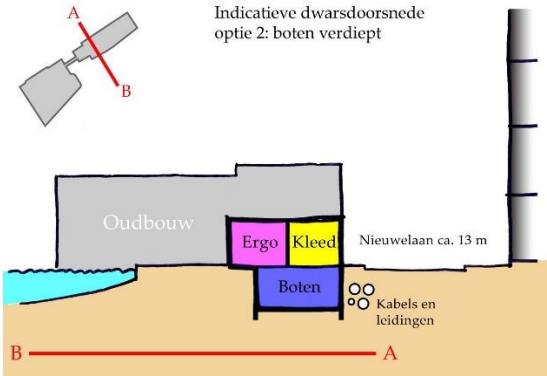
Deze optie behelst een alternatieve oplossing op de bestaande locatie, waarbij de botenopslag halfverdiept of geheel verdiept wordt aangelegd, met daarboven de ergometer- en kleedruimten.

Financieel

Net als optie 1 scoort ook deze ondergrondse optie in financieel opzicht 3 punten; ook deze oplossing is naar verwachting tot 15 procent duurder dan het voorliggende plan. Weliswaar is een botenloods goedkoper om ondergronds te bouwen dan een ergometerruimte, de technische oplossing (lift) die nodig is om de boten te verplaatsen werkt daarentegen sterk kostenverhogend. Deze optie zou echter nog altijd goedkoper zijn om te realiseren dan een verhuizing naar een alternatieve locatie.

Ruimtelijk

Voordeel van een verdiepte botenopslag is een aantrekkelijkere en beter functionerende ergometerruimte dan bij optie 1. Helaas is deze oplossing uit ruimtelijk oogpunt niet haalbaar. Een halfverdiepte botenopslag is niet inpasbaar omdat de benodigde hellingbanen te lang zouden worden. De boten onder helling naar het water tillen is bovendien zeer onwenselijk voor de roeiers. Een geheel verdiepte botenopslag zou ontsloten moeten worden door middel van een lift.



Los van de technische risico's die gepaard gaan met een lift (waaronder storingen, ongelukken en letsel door onzorgvuldige bediening), neemt een liftconstructie veel ruimte in beslag die ten koste gaat van de botenopslag en andere functionaliteiten. Ook wordt het gebouw op de begane grond veel dieper dan opties 0 en 1, waardoor de manoeuvreerruimte voor boten op het terrein teveel wordt belemmerd. Als gevolg van deze ernstige tekortkomingen en risico's scoort deze optie op het ruimtelijke aspect 0 punten: het programma van eisen is niet inpasbaar, dus een 'knock-out'.

Complexiteit

Bij een halfverdiepte botenloods zouden de ondergrondse kabel- en leidingtracés die het terrein van Laga omringen worden doorkruist, zo ook de wortelstelsels van waardevolle bomen langs de waterlijn. Dit is zeer onwenselijk. Ook bij een geheel verdiepte botenloods zou de keldermuur erg dicht bij deze ondergrondse infrastructuur komen te liggen. De complexiteit bij deze optie is vooral van technische aard: zoals hierboven reeds omschreven zou het benodigde botenliftsysteem zeer ingewikkeld en gevoelig zijn. Al met al scoort deze optie slechts 2 punten.

Juridisch

Optie 2 behaalt op dit aspect een relatief hoge score van 4 punten. De bezwaren van omwonenden worden grotendeels weggenomen omdat er nauwelijks of geen sprake is van uitzichtverlies ten opzichte van de bestaande situatie.

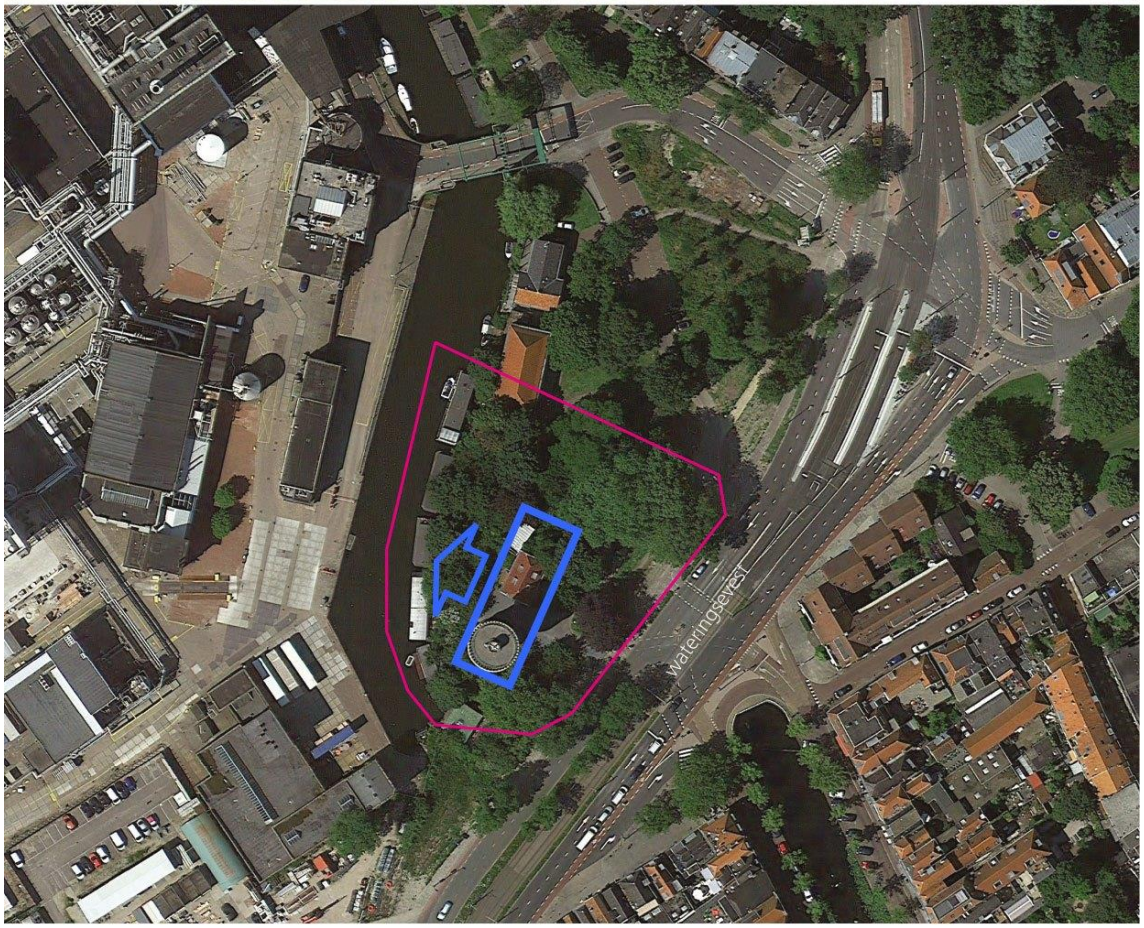
Cultureel

Op dit aspect behaalt optie 2 net als het voorliggende plan de maximale score van 5 punten. Mits technisch uitvoerbaar zouden alle functionaliteiten (met name de ergometers) mooi kunnen worden opgelost, waardoor Laga haar unieke locatie en aantrekkingskracht behoudt.

4.3.4 OPTIE 3: NIEUWBOUW KALVERBOS

Toelichting

Bij deze optie verhuist Laga naar een nieuw te realiseren verenigingsgebouw op een andere locatie, namelijk het plantsoen aan het Kalverbos, direct ten noorden van de Delftse binnenstad.



Afbeelding 6: Optie 3 – Nieuwbouw Kalverbos

Financieel

De kosten voor het realiseren van een nieuw verenigingsgebouw conform het programma van eisen worden door ARCADIS geraamd op circa € 2,5 miljoen. Dat is bijna € 1 miljoen duurder dan de drie opties op de bestaande locatie. Daarnaast gelden op deze locatie enkele bijzondere kostenverhogende aspecten:

- Uitgegaan is van verwerving van de gemeente voor een maatschappelijke grondprijs van € 125 per m². Daarbovenop komen echter kosten voor het uitkopen van meerdere woonboten die dienen te worden verplaatst. De ervaring leert dat deze kosten kunnen oplopen tot in de tonnen per woonboot.
- Op het terrein bevinden zich een watertoren en een bijbehorend gebouw (beheerderswoning) die hergebruikt zouden kunnen worden. Vanwege het monumentale karakter van beide gebouwen zullen de kosten hierdoor echter niet dalen, maar waarschijnlijk juist toenemen. Bovendien is de reinwater-kelder onder de beheerderswoning niet in eigendom van de gemeente.

Als gevolg van deze afwegingen behaalt optie 3 op dit aspect een score van 0 punten: een knock-out.

Ruimtelijk

Een verhuizing naar deze locatie zou leiden tot het verplaatsen van het zwaartepunt van het vaargebied van het zuiden naar het noorden. Dat vormt voor Laga geen onoverkomelijk bezwaar.

Zoals te zien is in afbeelding 6 op de vorige pagina, lijkt het terrein op het eerste gezicht ruim genoeg om het tweelaagse bouwprogramma (circa 1.200 m² bruto vloeroppervlak) in te kunnen passen. En op de foto hiernaast is te zien dat gebruik zou kunnen worden gemaakt van de bestaande watertoren en beheerderswoning op de locatie, waardoor aan deze historische gebouwen een duurzame nieuwe (watergerelateerde) functie kan worden gegeven.

Bij nadere beschouwing komt echter een aantal forse belemmeringen aan het licht. Belangrijkste is dat het vaarwater ter plaatse te smal is om de 'achten' (de langste boten, met een lengte van 18 meter) te kunnen keren. Ook passeren wordt vrijwel onmogelijk. Vaartechnisch is deze locatie kortom ongeschikt. In feite vormt dit een knock-out. Daarmee scoort de locatie Kalverbos ook op het ruimtelijke aspect 0 punten.

Complexiteit

Ook op dit aspect behaalt optie 3 een score van 0 punten. Deze knock-out is primair te wijten aan de grote afhankelijkheid van Laga van externe partijen (gemeente en eigenaren woonboten). Maar ook in technisch opzicht is deze optie complex. Het terrein was in het verleden één van de bolwerken van de binnenstad en kent nog altijd relatief grote hoogteverschillen, die moeilijk kunnen worden overbrugd met boten van 18 meter lengte. Ook zijn de kades ter plaatse relatief hoog. Het botenhuis zou moeten worden ingegraven, anders wordt het hoogteverschil te groot.

Juridisch

De belangrijkste belemmering in juridische zin is wederom de verplaatsing van de woonboten. Maar ook wordt weerstand verwacht vanuit de omgeving vanwege de bebouwing van en toegenomen drukte in het openbare plantsoen, dat bovendien is bestemd als cultuurhistorisch waardevol groen. De score is 1 punt.

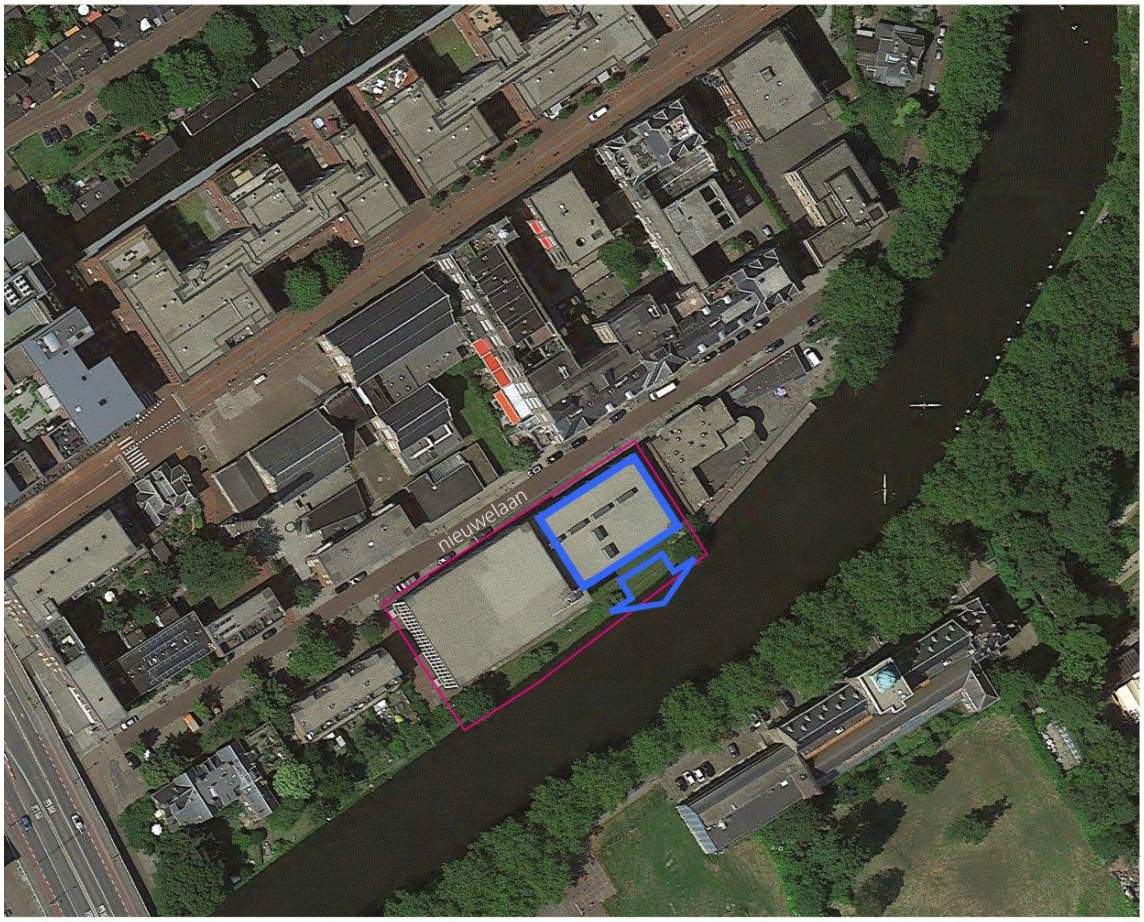
Cultureel

Bij deze optie raakt Laga haar historische verenigingsgebouw kwijt, maar krijgt zij er een nieuwe monumentale accommodatie voor terug. Er komt een nieuwe stedelijke functie in dit enigszins verloren gebied, met op termijn kansen voor aansluiting bij een transformatie van de DSM/Gistfabriek. Score: 2 punten.

4.3.5 OPTIE 4: UITBREIDING STEDIN

Toelichting

Bij deze optie wordt Laga niet verplaatst maar worden enkele functies (met name botenopslag) ondergebracht in het naburige transformatorstation van Stedin, direct ten westen van Laga aan de Nieuwelaan.



Locatie Stedin

ARCADIS

23 juli 2015 I Landschapsarchitectuur & stedenbouw

0m 50m 100m

Afbeelding 7: Optie 4 –Uitbreiding Stedin

Financieel
Uitbreiding naar de Stedinlocatie is waarschijnlijk goedkoper dan het voorliggende plan en behaalt daarmee de hoogste score van alle onderzochte opties. De benodigde ruimte kan worden gehuurd van Stedin: in ieder geval voor de aanvullende botenopslag en mogelijk ook voor de ergometers en kleedruimten. In dat laatste geval kan het bestaande bijgebouw worden gebruikt voor andere functies of kan het worden gesloopt. Dit leidt tot een score van 5 punten op dit aspect.

Ruimtelijk
Het Stedingebouw beschikt over een aanzienlijk volume en grenst direct aan het bestaande terrein van Laga. In principe zouden de gewenste functies dus probleemloos moeten kunnen worden ingepast: of alleen de botenopslag (waarbij de ergometers kunnen worden geplaatst in het huidige bijgebouw of in een nieuw gebouw op deze plek), of zowel de botenopslag als de ergometers.

Probleem is echter dat het Stedincomplex nu al geruime tijd wordt gerenoveerd, waarbij gebleken is dat juist het hoge gedeelte (verder weg van Laga) grotendeels leeg komt te staan en het lage gedeelte (direct grenzend aan Laga) in gebruik blijft voor de resterende transformatoren en leidingtracés. Vanwege de grotere afstanden die moeten worden afgelegd om bij het (mogelijk) wel beschikbare bouwdeel van Stedin te komen, behaalt deze optie niet de maximale score maar 4 punten.

Complexiteit
Laga is voor een uitbreiding naar deze locatie sterk afhankelijk van de eigenaar, Stedin. Bij navraag van Laga heeft een vertegenwoordiger van Stedin aangegeven dat de kans op medegebruik van de vrijgekomen delen van het Stedincomplex zo goed als uitgesloten is in verband met de aanwezigheid van de aanwezige apparatuur en de strikte regels die gelden voor transformatorstations. Daarmee wordt een uitbreiding van Laga naar deze locatie niet haalbaar geacht en scoort deze optie 0 punten (knock-out).

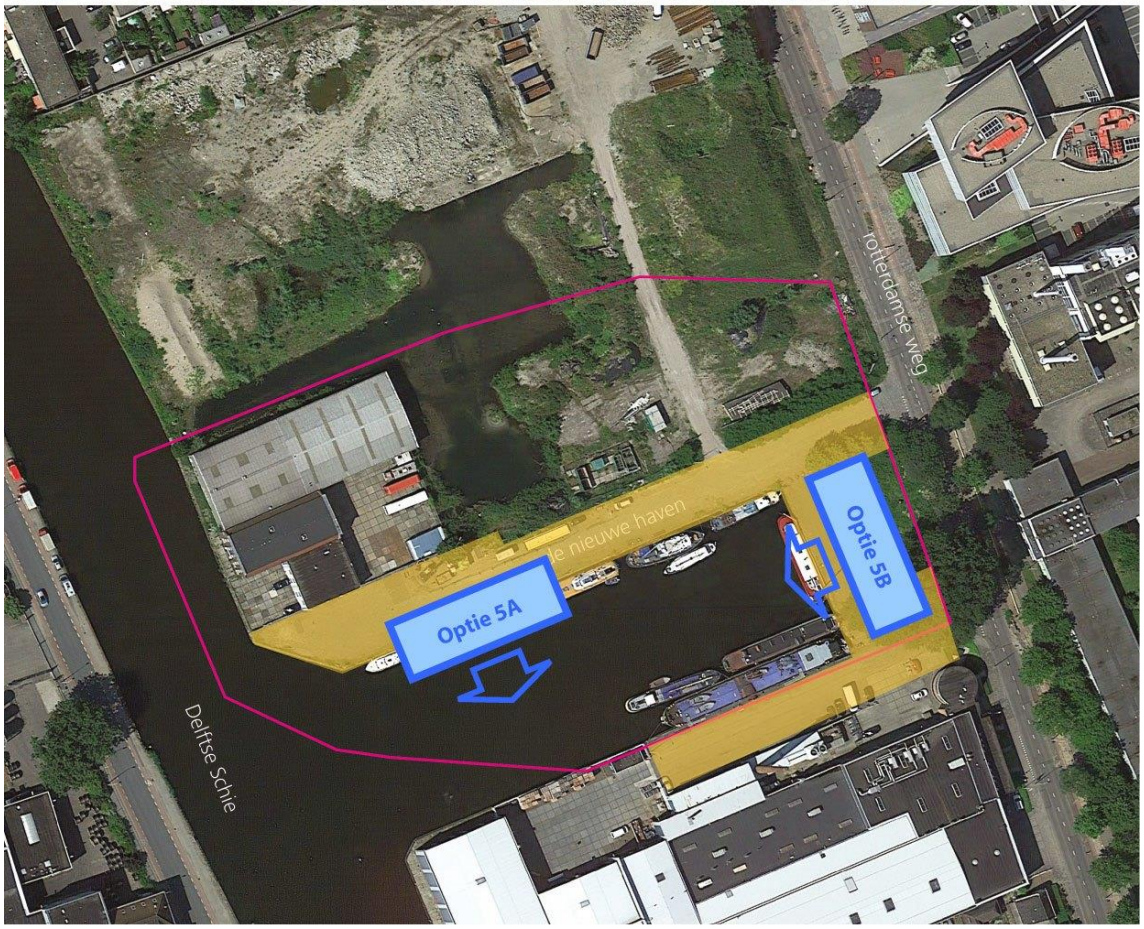
Juridisch
Qua publiekrechtelijke procedures scoort deze optie hoog, namelijk 4 punten. Er is geen sprake van uitbreiding op het bestaande terrein, maar ingebruikname van een leegstaand naburig gebouw. Het huidige terrein kan worden heringericht en mogelijk kan het bestaande bijgebouw worden gesloopt, waardoor de monumentale status van de oudbouw wordt verhoogd en er zelfs een toename is van het uitzicht voor omwonenden. In privaatrechtelijke zin stuit deze optie echter op grote problemen, vanwege de onmogelijkheid van eigenaar Stedin om Laga een deel van haar complex in gebruik te laten nemen.

Cultureel
In deze optie blijft Laga gevestigd op haar bestaande locatie en kan zij nog altijd profiteren van het monumentale verenigingsgebouw, evenals de gunstige ligging tussen de binnenstad van Delft en de TU Campus. Het bestaande terrein kan worden heringericht en het bijgebouw kan worden gesloopt waardoor rijksmonumentale status van de oudbouw wordt verhoogd en het uitzicht voor omwonenden verbetert. Wel zou deze optie – indien mogelijk gemaakt door Stedin – geen duurzame oplossing zijn, maar waarschijnlijk slechts van tijdelijke aard (huursituatie). Al met al leidt dit tot een score van 3 punten.

4.3.6 OPTIE 5: NIEUWBOUW DE NIEUWE HAVEN

Toelichting locatie

In deze optie verhuist Laga naar een nieuw verenigingsgebouw op een andere locatie, namelijk het ontwikkelterrein rondom De Nieuwe Haven tussen de Delftse Schie en de Rotterdamseweg.



Locatie De nieuwe Haven

ARCADIS

23 juli 2015 I Landschapsarchitectuur & stedenbouw

0m 50m 100m

Afbeelding 8: Optie 5 – Nieuwbouw De Nieuwe Haven

Financieel
Optie 5 scoort met 1 punt zeer laag op het aspect financiële haalbaarheid. De kosten voor het realiseren van een nieuw verenigingsgebouw conform het programma van eisen worden door ARCADIS geraamd op tenminste 2,5 miljoen. Dat is € 1 miljoen duurder dan de drie opties op de bestaande locatie. Zoals wordt weergegeven in afbeelding 8 op de vorige pagina, is de grondpositie van de gemeente echter beperkt. De gemeentelijke eigendommen zijn geel gearceerd; de overige gronden ten noorden van de insteekhaven zijn eigendom van projectontwikkelaar AM Real Estate Development (AM RED). Als deze commerciële ontwikkelaar al geneigd zou zijn om een deel van haar eigendom te verkopen of te verhuren aan Laga (zie ook onder kopje 'complexiteit'), dan zal dit voor een marktconforme prijs zijn.

Ruimtelijk
In positieve zin is de ligging aan een binnenhaven (en dus niet direct aan de vaarweg) gunstig voor Laga. Opgemerkt wordt dat er in dit deel van de Schie sprake is van veel bedrijvigheid en beroepsscheepvaart. De insteekhaven wordt gebruikt als keerhaven voor de binnenvaart en de kademuren zijn vrij hoog. Er wordt hier veel harder gevaren dan bij de huidige locatie van Laga, die gelegen is in bestaand stedelijk gebied, in een bocht van het kanaal en tussen twee bruggen. Ook merken de roeiers van Laga op dat deze locatie qua coaching ongunstig is: begeleiders moeten ver omfietsen om langs het water te komen.

De impressie rechts van het plan van AM RED voor De Nieuwe Haven is te downloaden via internet. Wij begrijpen dat dit plan niet meer actueel is. Uitgegaan is van de huisvesting van Laga in één van de twee lagere vrijstaande paviljoens, aan de noordelijke kade (optie 5A) of op de kop (optie 5B) van de binnenhaven. In afbeelding 8 op de vorige pagina is te zien dat het tweelaagse bouwprogramma van 1.200 m² in principe kan worden ingepast, al is de beschikbare buitenruimte in beide gevallen beperkt.

Complexiteit
Deze optie houdt voor Laga in dat zij haar huidige verenigingsgebouw moet verkopen en een nieuw gebouw moet betrekken in een complexe en grootschalige gebiedsontwikkeling. Dat leidt tot een sterke afhankelijkheid van andere partijen. De termijn van de ontwikkeling is onzeker, maar verwacht wordt dat het nog jaren zal duren voordat het plan gereed is. Op navraag van het bestuur van Laga heeft de projectleider van AM RED in september 2015 aangegeven dat er geen ruimte is voor een roeivereniging in de plannen. Aan de waterzijde wordt binnenkort een parallelle insteekhaven gemaakt voor toeristische schepen. Laga past daar niet tussen. Daarmee behaalt deze optie 0 punten op dit aspect: een knock-out.

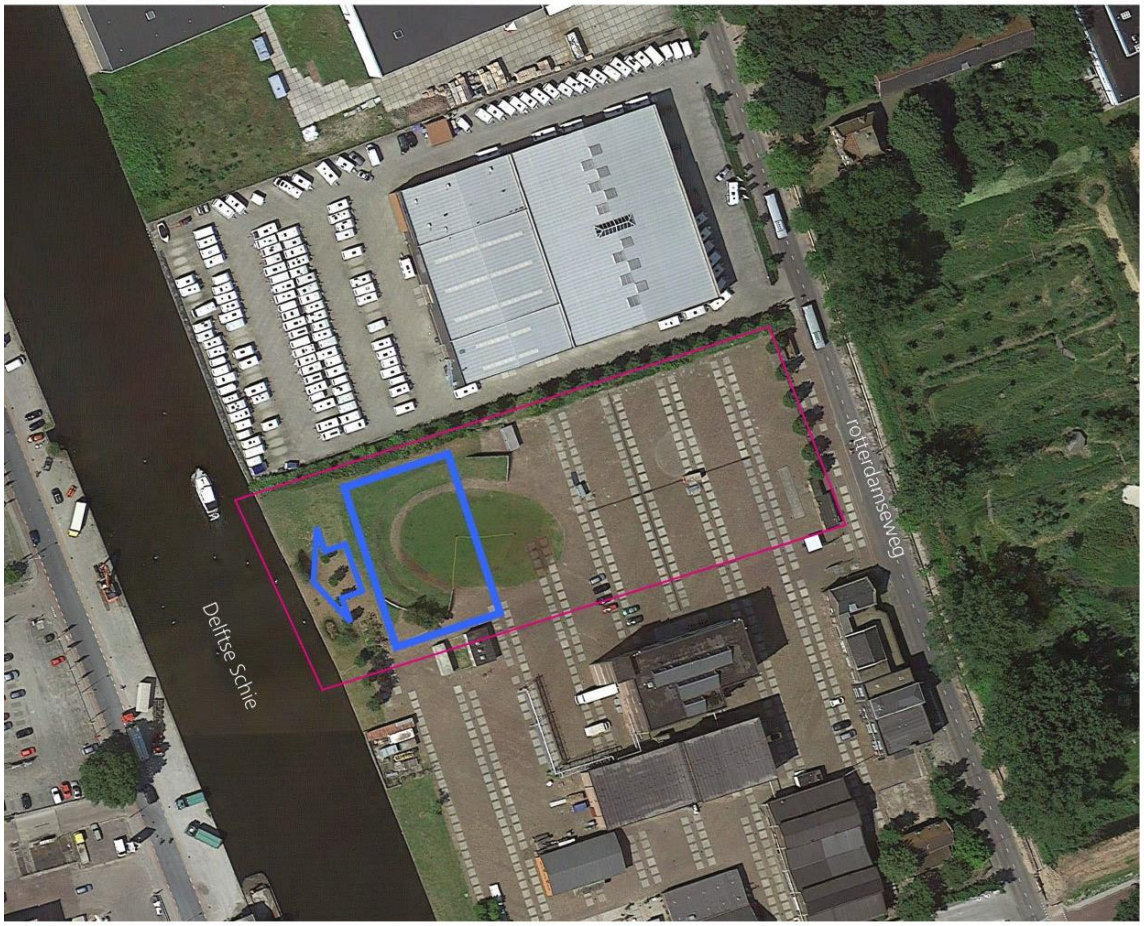
Juridisch
Bij deze optie zal rekening moeten worden gehouden met hindercontouren van omliggende bedrijvigheid en overlast voor de nieuwe omwonenden. In feite doet zich hier het risico voor van een herhaling van de overlastproblematiek op de huidige locatie. Dit leidt tot een score van 2 punten: een onvoldoende.

Cultureel
Bij deze optie verlaat Laga haar monumentale verenigingsgebouw en vestigt zij zich in een nieuwbouwontwikkeling. Wel bevindt deze locatie zich in een zone die steeds levendiger wordt en die goede verbindingen heeft met zowel de binnenstad als de TU Delft. Dit leidt tot een score van 2 punten.

4.3.7 OPTIE 6: NIEUWBOUW LIJM EN CULTUUR

Toelichting locatie

In deze optie verhuist Laga naar een nieuw gebouw op een andere locatie, namelijk op het terrein 'Lijm en Cultuur' tussen de Delftse Schie en de Rotterdamseweg. Tussen de Nieuwe Haven en de Kruithuisbrug is dit – althans op dit moment – de enige plek met voldoende ruimte om Laga te kunnen accommoderen.



Lijm & Cultuur

ARCADIS

23 juli 2015 I Landschapsarchitectuur & stedenbouw

0m 50m 100m

Afbeelding 9: Optie 6 – Nieuwbouw Lijm & Cultuur

Financieel
Qua kosten en opbrengsten scoort deze voorlaatste optie onvoldoende (1 punt). Net als alle andere nieuwbouwopties worden de kosten geraamd op circa € 2,5 miljoen, oftewel bijna € 1 miljoen duurder dan de drie opties op de bestaande locatie. Mogelijk dient voor deze optie een stuk kademuur te worden verplaatst of gewijzigd. Verder worden er geen extra kostenverhogende aspecten verwacht. De maatschappelijke grondprijs is waarschijnlijk haalbaar en er hoeven geen woonboten te worden verplaatst.

Ruimtelijk
Mits de keuze wordt gemaakt om een groot deel van de noordelijke helft van het evenemententerrein af te staan aan Laga is er meer dan voldoende vrije ruimte beschikbaar; veel meer dan het geval is bij de andere alternatieve locaties. Dit leidt tot een hoge score van 4 punten op dit aspect.

Om Laga op deze plek te kunnen huisvesten dienen enkele bomen te worden gekapt, maar verder is het terrein vrij indeelbaar en kan worden gekozen om het enkellaagse bouwprogramma of juist het tweelaagse programma te realiseren. Beide zijn prima inpasbaar.

De kades lijken wat lager dan het geval is bij de Nieuwe Haven, dus gunstig. Idealiter zou een deel van de kade verder uitgegraven moeten worden om niet meteen langs de vaarweg voor beroepsschepen te liggen.

Complexiteit
Uit informele berichten bij aanvang van dit onderzoek hadden wij opgemaakt dat de huidige exploitatie van Lijm & Cultuur als broedplaats en evenemententerrein te wensen overlaat, waardoor de gemeente wellicht open zou staan voor een aanvullende economische drager op deze locatie. Uit nader overleg blijkt echter dat de complexiteit omtrent deze locatie hoger is dan verwacht. De gemeente heeft zich onlangs nog uitgesproken om vast te houden aan de culturele doelstelling van het terrein. De feitelijke beschikbaarheid van deze locatie is dus hoogst onzeker. Bovendien is nabij de locatie een nieuwe brug voorzien. Dit leidt mogelijk tot een knock-out op dit aspect, maar in ieder geval tot een zeer lage score van 1 punt.

Juridisch
In publiekrechtelijke zin worden de kansen voor deze locatie matig ingeschat. In positieve zin zijn er vrijwel geen omwonenden die hinder zouden kunnen ervaren van de activiteiten van Laga. De vigerende bestemming is ‘cultuur en ontspanning’; een studentenvereniging past hier niet onder. Voor het uitgraven of verplaatsen van een deel van de kade zou toestemming vereist zijn van de provincie of het waterschap. Dubbelgebruik met de broedplaats en het evenemententerrein biedt kansen, maar brengt ook risico’s met zich mee. Samenvattend scoort Lijm & Cultuur op dit aspect matig, namelijk 3 punten.

Cultureel
Voor de aantrekkelijkheid van Laga is dit geen gunstige optie. De locatie is op zich goed bereikbaar vanuit de TU Campus, maar bevindt zich op grote afstand van de binnenstad en overige delen van Delft. Deze optie betreft nieuwbouw in een nogal verlaten gebied, met weinig sociale controle (vooral ’s avonds). Al met al leidt dit tot een onvoldoende score: 1 punt.

4.3.8 OPTIE 7: HERONTWIKKELING KRUITHUISBRUG

Toelichting

Deze laatste optie betreft verplaatsing naar een andere locatie, namelijk de herontwikkeling van een leegstaand bedrijfscomplex direct ten zuiden van de Kruithuisbrug (naast roeivereniging Proteus).

Afbeelding 10: Optie 7 – Herontwikkeling Kruithuisbrug

Financieel
De drie bestaande bedrijfsgebouwen staan te koop voor € 450.000. Er is sprake van bodemverontreiniging; afhankelijk van de aard van de bouwwerkzaamheden kunnen de kosten hierdoor fors toenemen. Deze optie wijkt af van de andere alternatieve locaties omdat er waarschijnlijk geen nieuwbouw zal plaatsvinden; het lijkt efficiënter en voordeliger om de bestaande panden te hergebruiken. Naar verwachting zullen de kosten voor deze ingrepen lager zijn dan die van nieuwbouw op de alternatieve locaties, maar nog altijd hoger dan de opties op de bestaande locatie. Daarmee wordt een score van 2 punten behaald.

Ruimtelijk
De gebouwen hebben een geschikte uitstraling en lijken goed te kunnen worden hergebruikt, mede door de vrije overspanningen en de grote deuren aan de kade. Met een beschikbare oppervlakte van ruim 3.000 vierkante meter lijkt het programma van eisen van Laga goed inpasbaar te zijn in de bestaande gebouwen.

De ruimtelijke belemmeringen voor deze optie zijn dan ook niet gelegen in de gebouwen, maar vooral in het terrein en het vaarwater. Zoals te zien is op de foto hiernaast is het beschikbare voorterrein smal; de manoeuvreerruimte is beperkt. Ernstiger is het feit dat deze locatie gelegen is aan een opstelplaats voor scheepvaart die de Kruithuisbrug wil passeren. De aanwezige 'remmingen' en de hoge kademuren zorgen ervoor dat Laga op deze locatie feitelijk niet terecht kan. Daarmee scoort deze optie 0 punten (knock-out).

Complexiteit
Als enige van alle alternatieve locaties is deze optie daadwerkelijk beschikbaar: het terrein en de opstallen zijn niet in gebruik en staan te koop. Bij hergebruik van het bestaande vastgoed hoeft deze optie ook in technische en planologische zin niet zo'n complex project te zijn; het zou behapbaar kunnen zijn voor de vereniging om het project zelf te realiseren. Minder gunstig is dat er naar verwachting toestemming nodig is van de vaarwegbeheerder om deze strategische plek zo dicht bij de Kruithuisbrug in gebruik te nemen voor roeiactiviteiten. Gezien de ligging aan stuurboordswal, pal vóór de brug, zou dit wel eens een langdurig en onzeker proces kunnen worden. Al met al scoort deze optie daarmee 2 punten op dit aspect.

Juridisch
Het terrein heeft een bedrijfsbestemming. Er is dus een aanpassing nodig van het bestemmingsplan om Laga hier te kunnen vestigen. In de nabijheid bevindt zich andere bedrijvigheid; deze is vrij kleinschalig en heeft een licht karakter en dus zijn er weinig risico's te verwachten op het gebied van milieuzonering, zowel inwaarts (hoeveel last heeft Laga van de omliggende functies?) als uitwaarts (hoeveel last hebben de omliggende functies van Laga?). Het terrein grenst aan een woonwijkje; mogelijk zal er sprake zijn van weerstand tegen de komst van een roeivereniging. Deze overwegingen leiden tot een score van 3 punten.

Cultureel
Deze optie scoort slechts 1 punt: de aantrekkelijke huidige locatie en het monumentale gebouw worden ingewisseld voor een bedrijventerrein met nauwelijks enige relatie met Delft. De nabijheid tot Proteus biedt kansen (ontwikkeling Talent Centrum), maar ook bedreigingen (minder onderscheidend vermogen).

4.4 RESULTATEN PER BEOORDELINGSASPECT

4.4.1 FINANCIEEL

Vergelijken we de opties met elkaar op het financiële aspect, dan kan zijn de conclusies als volgt:

- De ondergrondse of halfverdiepte opties op de bestaande locatie zijn circa 15 procent duurder dan het voorliggende plan, terwijl de kwaliteit van de oplossing in beide gevallen lager is. Bij optie 1 (verdiepte ergometers) zou het benodigde klimaatregelsysteem sterk kostenverhogend werken, bij optie 2 (verdiepte botenopslag) geldt dat voor de benodigde botenlift. In het geval van bodemverontreiniging zullen de kosten van de ondergrondse of halfverdiepte oplossingen nog verder toenemen.
- De uitbreiding naar het Stedingebouw (optie 4) zou – indien mogelijk gemaakt door de eigenaar – in financieel opzicht de meest aantrekkelijke oplossing zijn, al zou deze waarschijnlijk een tijdelijk karakter hebben en dus geen structurele oplossing vormen voor de moderniseringsambities van Laga.
- De nieuwbouwvarianten op de alternatieve locaties (Kalverbos, De Nieuwe Haven, Lijm & Cultuur) zijn allen tenminste 50 procent duurder dan de opties op het bestaande terrein. Laga beschikt in deze gevallen uiteindelijk weliswaar over moderne gebouwen die in functioneel opzicht aan alle eisen voldoen, maar wel wordt opgemerkt dat dit loodsen zullen zijn met beperkte uitstraling.

Ofschoon de grondwaarden van zowel de bestaande als de nieuwe locaties zeer ruwe schattingen betreffen waarin forse afwijkingen kunnen zitten, leidt dit niet tot een andere conclusie: nieuwbouw op een alternatieve locatie zal voor Laga ongeveer een miljoen euro duurder uitvallen dan de oplossingen op de bestaande locatie. Dit zal niet gecompenseerd worden door afwijkingen in de grondprijs; zelfs niet indien Laga de grond voor een symbolisch bedrag zou verkrijgen. Nieuwbouw op alternatieve locaties dreigt daarmee onbetaalbaar te zijn voor een vereniging als Laga.

Tot slot is bij de ramingen van de alternatieve locaties uitgegaan van een opbrengst van ruim € 500.000 door de verkoop van het bestaande verenigingsgebouw. In dat verband merken we op dat het gebouw zich in principe op een zeer aantrekkelijke locatie bevindt; de grond is zeker van waarde en er zijn kansen voor herbestemmingen naar andere functies (horeca, fitness, evenementen). Een publieksgerichte functie zal echter al snel op weerstand stuiten bij omwonenden, waardoor de verkoopbaarheid in de praktijk mogelijk tegen zal vallen. Met andere woorden: de waarde van het pand is op papier reëel, maar of het gebouw gezien de gevoeligheden in de omgeving ooit voor een dergelijk bedrag door Laga verkocht kan worden, is maar zeer de vraag. Dit levert forse financiële risico's op voor Laga bij alle verhuisscenario's.

4.4.2 RUIMTELIJK

De hoogste scores op het ruimtelijke aspect worden behaald door het voorliggende plan en de nieuwbouw op de alternatieve locatie Lijm & Cultuur.

- Bekijken we de opties op de bestaande locatie, dan behaalt het voorliggende plan met gemak de hoogste score. Duidelijk te zien dat Laga en haar architect een meerdere keuzes moesten maken om het meeste te halen uit het bestaande terrein met al haar restricties. Dat is erg goed gelukt; het programma van eisen is prima ingepast. Van de twee andere opties op de bestaande locatie valt optie 3 (boten verdiept) af en behaalt optie 3 (ergometers verdiept) slechts een krappe voldoende.
- Op een alternatieve, grotere locatie zou het programma van eisen van Laga waarschijnlijk eenvoudiger en efficiënter kunnen worden ingepast. In de zone langs de Delftse Schie is echter alleen de locatie Lijm & Cultuur (optie 6) mogelijk beschikbaar en met voldoende vrije ruimte om het programma van eisen in te kunnen passen. Verder blijven er heel weinig terreinen over; overal is sprake van langdurig gebruik, claims en dichtgetimmerde contracten.

4.4.3 COMPLEXITEIT

De oplossingen op de bestaande locatie zijn per definitie minder complex dan de alternatieve locaties. Immers, op eigen terrein is Laga veel minder afhankelijk van andere eigenaren en marktpartijen.

- Van de vijf alternatieve locaties vallen er drie af op dit aspect (Kalverbos, Stedin en De Nieuwe Haven): de eigenaren zijn niet bereid om te verkopen of te verhuren, en/of de verplaatsing zou dermate lang duren dat deze in de praktijk niet realistisch is. Alleen optie 7 (Kruithuisbrug) is daadwerkelijk beschikbaar: de gebouwen staan te koop en kunnen worden hergebruikt waardoor verhuizing naar deze plek niet al te ingewikkeld en tijdrovend hoeft te zijn. Van de locatie Lijm & Cultuur is het onzeker of deze nu wel of niet (deels) beschikbaar zou kunnen worden gesteld. Uit de actuele signalen maken wij op dat dit niet het geval is. Tot slot is bij de alternatieve locaties gunstig dat de activiteiten van Laga maar kort hoeven te worden verstoord, namelijk tijdens de verhuizing.
- Op de huidige locatie zal er altijd meer sprake zijn van verstoring van de roeiactiviteiten vanwege de bouwwerkzaamheden in de bestaande panden en op het krap bemeten terrein. Ook hangt bij de opties op de bestaande locatie de complexiteit sterk samen met de techniek. Deze wordt bepaald door o.a. de nabijheid tot ondergrondse infrastructuur, de impact op de waterkering en de invloed op grondwaterstanden (in verband met de opwaartse druk op de kelderconstructie). Het mag duidelijk zijn dat de twee ondergrondse opties complexer zijn om te realiseren dan het voorliggende ontwerp. Vooral optie 2 (boten verdiept) scoort slecht vanwege de ingewikkelde systemen die nodig zouden zijn om de boten te verplaatsen. Beide ondergrondse opties leiden tot risico's met betrekking tot de aantasting van de monumentale oudbouw (scheurvorming en verzakking).

4.4.4 JURIDISCH

Het voorliggende plan scoort op vrijwel alle beoordelingsaspecten hoog, behalve op het juridische aspect (2 punten). Een groep direct omwonenden heeft bezwaren tegen het voorliggende plan (optie 0).

Het verminderen van de bouwmassa boven de grond (opties 1 en 2) zou een deel van deze weerstand wegnemen. Andere bezwaarmakers hebben niet alleen moeite met het voorliggende plan vanwege uitzichtverlies, maar vanwege (hun beleving van) overlast in het algemeen. Zij zullen mogelijk dus bezwaar blijven maken, ook als het plan wordt aangepast. Er bestaat kortom bij een aantal mensen een meer fundamentele tegenstand tegen de aanwezigheid van een studenten-/sportvereniging voor 700 leden op een binnenstedelijke locatie als deze. Deze tegenstand kan alleen worden weggenomen als Laga in haar geheel verhuist naar een andere plek. Van de alternatieve locaties wordt de meeste weerstand vanuit de omgeving verwacht bij de locaties Kalverbos en De Nieuwe Haven, en de minste bij Lijm & Cultuur.

Bij de wens van sommige bezwaarmakers om Laga in haar geheel te laten vertrekken naar een alternatieve locatie moet echter een belangrijke kanttekening worden geplaatst. Namelijk: als het Laga lukt om haar verenigingsgebouw te verkopen, dan zal het pand – gelet op de huidige bestemming – waarschijnlijk opnieuw in gebruik worden genomen door een andere vereniging, of zal het gerenoveerd en aangepast worden ten behoeve van een commerciële functie. In het geval van horeca (te denken valt aan een café, restaurant, hotel of evenementenlocatie) moet rekening worden gehouden met een publieksaantrekkende werking, met alle gevolgen voor parkeerproblemen en geluidsoverlast van dien.

Een eventuele herbestemming van het verenigingsgebouw tot appartementen of andere woonvormen lijkt op het eerste gezicht niet haalbaar: vanwege de functiespecifieke structuur en uitstraling van het rijksmonumentale pand zouden de benodigde bouwkundige aanpassingen dermate ingrijpend zijn, dat toestemming van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke monumentencommissie niet kansrijk wordt geacht.

4.4.5 CULTUREEL

Het moge duidelijk zijn dat Laga zelf een sterke voorkeur heeft om gevestigd te blijven op de huidige locatie. Eerstejaars besluiten lid te worden van een vereniging op basis van hun eerste indruk. De locatie en aantrekkingskracht van de accommodatie spelen hierin een belangrijke rol.

Het monumentale botenhuis waarin Laga sinds 1926 is gevestigd, is het eerste gebouw in Nederland dat specifiek voor roeiersgebruik is ontworpen. De historie die aan het pand verbonden is en de fraaie stijl waarin het is gebouwd, hebben een zeer aansprekende en inspirerende werking op zowel de leden van Laga als op aspirant-leden. Ook de unieke locatie, precies tussen het centrum van de stad en het TU terrein in, is erg belangrijk. Voor de status en aantrekkingskracht van Laga zou het schadelijk zijn om het huidige, historische pand en de binnenstedelijke locatie op te geven voor een plek zonder historie buiten het centrum.

Vergelijken we de opties op dit aspect, dan kunnen we de volgende conclusies trekken:

- Bij de drie opties op de bestaande locatie behaalt het voorliggende plan de hoogste score op dit aspect, vanwege het feit dat de monumentale oudbouw niet alleen wordt gerenoveerd maar wordt aangevuld met een nieuw gebouw met een moderne uitstraling en dat aan alle eisen voldoet. Optie 2 (boten verdiept) behaalt op dit aspect ook een hoge score vanwege het technische vernuft van de oplossing (mits deze haalbaar is) en de relatief aantrekkelijke bovengrondse ergometerruimte. Optie 1 (ergometerruimte verdiept) behaalt de laagste score van de opties op de bestaande locatie, vanwege de verminderde aantrekkelijkheid voor leden door het gebrek aan daglicht, zichtbaarheid voor andere leden en contact met het water.
- Alle opties op alternatieve locaties scoren per definitie lager op dit aspect. Bij optie 3 (Kalverbos) is er nog sprake van historische watergerelateerde gebouwen, die mogelijk zouden kunnen worden hergebruikt. Maar wanneer er sprake is van nieuwbouw op grote afstand van zowel de Delftse binnenstad als het TU complex (bijvoorbeeld optie 6: Lijm & Cultuur), dalen de scores op dit aspect. Naarmate de locaties dichterbij die van roeivereniging Proteus gelegen zijn (dit geldt met name voor optie 7: Kruithuisbrug), bestaat bovendien het risico op vermindering van het onderscheidende vermogen tussen de twee verenigingen.

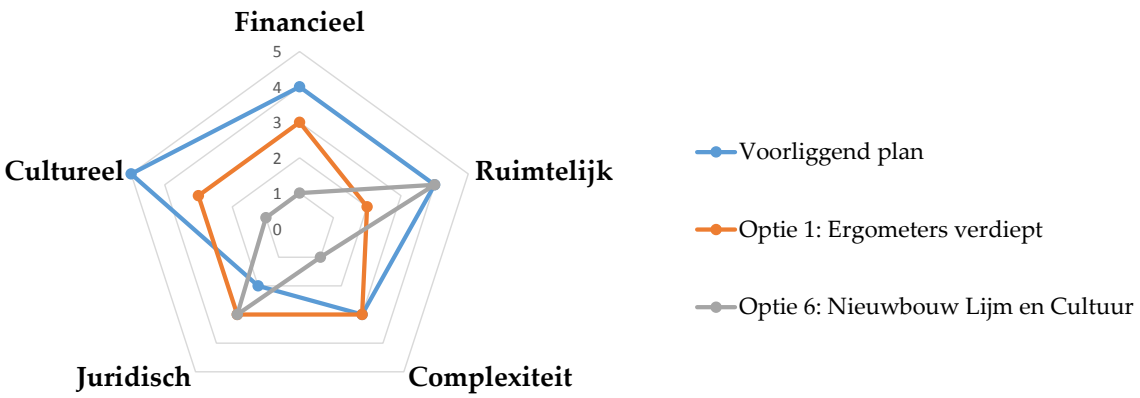
5 Afwegingen en advies

5.1 CONCLUSIES

Van de zeven opties die in vergelijking met het voorliggende ontwerp van Laga op haalbaarheid zijn getoetst, bleken er tijdens de analyse maar liefst vijf af te vallen. Bij deze opties kan het programma van eisen van Laga onvoldoende worden ingepast, het blijkt onmogelijk voor de eigenaren, en/of het project zou te ingewikkeld en tijdrovend worden om te realiseren vanwege complexe verwervingstrajecten.

De drie resterende oplossingsmogelijkheden voor de modernisering van Laga hebben de volgende scores behaald:

	Financieel	Ruimtelijk	Complexiteit	Juridisch	Cultureel
Voorliggend plan	4	4	3	2	5
Optie 1: Ergometers verdiept	3	2	3	3	3
Optie 6: Nieuwbouw Lijm en Cultuur	1	4	1	3	1



Afbeelding 11: Conclusies multicriteria-analyse

In bovenstaande tabel en grafiek is duidelijk te zien dat het voorliggende plan gemiddeld de hoogste scores behaalt op alle aspecten, met uitzondering van de juridische risico's.

Optie 1 (huidige locatie, ergometers verdiept) kost tenminste € 200.000 (circa 15 procent) meer om te bouwen, dan het huidige plan, terwijl de kwaliteit van de oplossing lager is.

Op het terrein van optie 6 (nieuwbouw Lijm & Cultuur) zou het programma van eisen van Laga prima kunnen worden ingepast, maar de beschikbaarheid van deze locatie is hoogst onzeker en de nieuwbouw kost circa € 1.000.000 (tenminste 50 procent) méér om te realiseren dan het voorliggende plan.

5.2 AANBEVELINGEN

Uit dit haalbaarheids- en locatieonderzoek blijkt dat er geen reële mogelijkheden voorhanden zijn voor Laga om te verhuizen naar een andere locatie langs de Delftse Schie. De afgelopen jaren heeft Laga diverse oplossingsrichtingen bestudeerd, die geen van alle haalbaar zijn gebleken, in de meeste gevallen vanwege onmogelijkheden bij de betreffende eigenaren en/of vergunningverlenende instanties.

Ook de in het kader van voorliggend locatieonderzoek bestudeerde alternatieve vestigingslocaties zijn bij nadere beschouwing niet beschikbaar of ongeschikt. Nieuwbouw op een alternatieve locatie kost 50 procent (ongeveer een miljoen euro) méér dan de onderzochte oplossingen op de huidige locatie. Onze gesprekspartners bij Laga hebben aangegeven dat deze investering buiten het bereik van de vereniging zou liggen, zeker gezien het feit dat hiermee de unieke locatie en het historische botenhuis voor de vereniging verloren zouden gaan.

Op de huidige locatie is het voorliggende ontwerp, strikt vanuit de belangen van Laga geredeneerd, inderdaad de beste oplossing. Vanuit een groep omwonenden is echter sprake van weerstand tegen het plan. De basis voor deze bezwaren zou grotendeels kunnen worden weggenomen door een deel van het programma onder de grond te brengen. Er zijn twee alternatieven onderzocht: het onder de grond brengen van de ergometers (optie 1) en het onder de grond brengen van de botenopslag (optie 2).

Beide alternatieven gaan gepaard met grote problemen. Het onder de grond brengen van de ergometers zou ruimtelijk nog wel inpasbaar kunnen zijn, maar bij het onder de grond brengen van de botenopslag is dat niet het geval. Ook is deze optie technisch niet uitvoer-baar: de boten, die tot achttien meter lang zijn, kunnen als gevolg van de beperkte ruimte niet omhoog of omlaag vervoerd worden. Geschikte liftsystemen zijn onbekend en zouden waarschijnlijk onbetaalbaar zijn. Het onder de grond brengen van de ergometerruimte is in feite het enige alternatief dat enigszins haalbaar is.

Het bouwen van een kelderruimte leidt tot risico's met betrekking tot de waterkering, aantasting van ondergrondse kabels en leidingen, aantasting van de wortelstelsels van monumentale bodem en verzakking van de rijksmonumentale oudbouw. Bovendien kost de kelderconstructie circa € 200.000 (15 procent) meer om te bouwen, terwijl deze minder gebruikskwaliteit oplevert dan het voorliggende ontwerp.