



# BPLUSC LEIDEN QUICKSCAN

# TABLE OF CONTENTS

De snelle lezer leest alleen hoofdstuk 6. Voor meer achtergrond bij deze resultaten wordt aangeraden om daarnaast hoofdstukken 1 en 5 te lezen. Hoofdstuk 2 geeft de context weer, terwijl hoofdstuk 1 het onderzoek als geheel inkadert.

De 'Inleiding' fungeert als de introductie van het onderzoek en beschrijft de aanleiding, de inkadering en de methoden die tijdens het onderzoek zijn toegepast.

Het tweede hoofdstuk 'De Why' definieert de context en beschrijft de visie van de bibliotheek. Daarnaast wordt de sociale infrastructuur toegelicht en verder locatiespecifiek uitgewerkt.

Hoofdstukken 3 en 4 bieden een blik op de onderzoekslocaties in Leiden, en plaatsen de locaties in haar context. De informatie uit de stedelijke en gebouw niveaus is een belangrijk onderdeel voor het toetsen van de potentiële locaties. Dit vormt de basis voor de volgende hoofdstukken.

Hoofdstukken 5 en 6 geven de beoordeling en conclusies van dit onderzoek weer.

Het laatste hoofdstuk 'Conclusies en aanbevelingen' resumeert tenslotte het resultaat van het onderzoek en sluit af met conclusies, aanbevelingen en kansen.

<b>1.0 INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>1.1 WERKWIJZE METHODIEK</b>	<b>4</b>
<b>1.2 INKADERING ONDERZOEK</b>	<b>5</b>
<b>1.3 ONDERZOEK LOCATIES</b>	<b>6</b>
<b>2.0 DE WHY</b>	<b>8</b>
<b>2.1 CONTEXT VAN IDEEËN</b>	<b>9</b>
<b>2.2 SOCIALE INFRASTRUCTUUR</b>	<b>10</b>
<b>2.3 COMMON GROUNDS</b>	<b>11</b>
<b>2.4 PUBLIC PLACE</b>	<b>12</b>
<b>2.5 COLLECTIVE HOTSPOTS</b>	<b>13</b>
<b>2.6 NON-PUBLIC</b>	<b>14</b>
<b>3.0 FREE VS PAID 3RD PLACES</b>	<b>16</b>
<b>3.1 STEDELIJKE ZICHTBAARHEID EN CIRCULATIE</b>	<b>17</b>
<b>3.2 OPENBAAR VERVOER EN VERKEER</b>	<b>18</b>
<b>3.3 PARKEREN VOOR FIETS EN AUTO</b>	<b>19</b>
<b>4.0 KWALITEIT VAN DE PLINT</b>	<b>21</b>
<b>5.0 TOETSING LOCATIES</b>	<b>31</b>
<b>6.0 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b>	<b>34</b>

# 1.0 INLEIDING

## Aanleiding en doel onderzoek

BplusC in Leiden is sinds 15 jaar een fusieorganisatie waar kunsten, cultuur en wetenschappen elkaar versterken. Sinds 2018 is BplusC in gesprek met de stad Leiden met als doel een plek voor, door en met mensen te realiseren. Als omvattend idee staat het concept van de Third Place centraal. Naast de ontwikkeling van een Third Place is tevens de wens om de vier vestigingen die momenteel binnen de singels van de stad Leiden bestaan meer te gaan centreren en vermengen. De bibliotheek heeft recent haar toekomstvisie geformuleerd waardoor er richting in het denken is ontstaan over de wijze waarop zij invulling kan gaan geven aan haar culturele en maatschappelijke taken.

De fysieke vorm waarin dat zou moeten gebeuren en de locatie waarop dat zou moeten plaatsvinden is nu nog een open vraag. Er zijn momenteel drie locaties waar een toekomstige huisvesting van BplusC mogelijk lijkt. Dit haalbaarheidsonderzoek in de vorm van een QuickScan geeft antwoord op welke van deze drie locaties de meest voor de hand liggende keuze lijkt voor de vestiging van een nieuwe bibliotheek op Leiden in relatie tot de andere twee locaties. Hierbij zijn de kenmerken voor het realiseren van een Third Place leidend. Er is geen onderzoek gedaan naar technische aspecten van welke aard ook en er is geen financieel economisch onderzoek gedaan.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van BplusC Leiden en heeft plaatsgevonden van medio juni tot en met medio juli 2022. Het onderzoek is tot stand gekomen middels 2 locatie bezoeken en deskresearch.



**BEELD** Inwoners van Keulen, Duitsland, in de bibliotheek van Kalk aan de Kalker Hauptstrasse, Keulen, Duitsland, een project van includi - beeld: Marco Heyda.

# 1.1 WERKWIJZE

## Methodiek

Om antwoord te kunnen geven op de vraag welke locatie de meest voor de hand liggende keuze lijkt voor de vestiging van een nieuwe bibliotheek op Leiden, hebben we de volgende stappen gezet.

- analyse bestaande documenten, visie, inventarisaties
- samenvatting van de visie
- definitie van de ruimtelijke behoefte op basis van de visie
- definitie van de typologische behoeften van de bibliotheek door middel van 25 kenmerken op stedelijk niveau en gebouw niveau
- analyse van de locaties in relatie tot de sociale infrastructuur op stedelijk niveau en gebouw niveau
- beoordeling en validering van de analyse middels een beoordelingsmatrix
- aanbevelingen

De opzet van het onderzoek<sup>1</sup> is zodanig dat we aansluiten op bestaande documenten en keuzes die reeds gemaakt zijn (visie). Het onderzoek scheidt een zo objectief mogelijk kader voor de afweging welke locatie het meest geschikt is om het huisvesten van een Third Place mogelijk te maken en maximaal te faciliteren.

De werkwijze die is toegepast is voornamelijk op basis van feitelijk onderzoek, subjectieve waardering en objectieve validatie. Er is een tweetal bezoeken gebracht aan de locaties, er heeft hoofdzakelijk deskresearch plaatsgevonden en er hebben toelichtende gesprekken plaatsgevonden met stakeholders met als doel de kenmerken te waarderen.

Dit haalbaarheidsonderzoek is een objectieve QuickScan en geeft als resultaat een waardering van de locaties. Door algemene waardering door BplusC van de kenmerken op de aspecten Stedelijk niveau, Gebouw niveau, Proces en Locatie te combineren met objectieve locatiespecifieke waardering van deze kenmerken worden de locaties afzonderlijk gescoord. Uit de analyses en de resultaten van de beoordelingsmatrix volgen conclusies en aanbevelingen. Het is daarmee bruikbaar als leidraad voor de principekeuze van een locatie. We adviseren, vooruitlopend op de resultaten, om tevens de conclusies die voortvloeien uit onderzoek door derden mee te laten wegen in het maken van een definitieve, al dan niet voorlopige, keuze.



# 1.2 INKADERING ONDERZOEK

De lens waardoor we naar de opdracht kijken

Om antwoord te krijgen op de vraag waar BplusC het beste gehuisvest kan worden, uitgaande van de drie genoemde locaties, hanteert includi een aantal kenmerken op verschillende schaalniveaus die van invloed zijn op het laten slagen van een locatie als Third Place. Deze zijn in het schema hiernaast weergegeven.

De toetsingscriteria zijn zowel kwalitatief als kwantitatief. Bij de beoordeling van de kwalitatieve aspecten pogen we een zo objectief mogelijke observatie toe te passen aan de hand van toetsbare criteria.

De opgestelde criteria zijn gericht op de sociale en ruimtelijke kwaliteiten en persoonlijke beleving van de ervaring van de bibliotheekgebruiker. Daartoe gebruiken we een aantal criteria die in nevenstaand schema worden samengevat. De hier genoemde criteria zijn samengesteld op basis van onderzoek naar de sociale, ruimtelijke en persoonlijke beleving van sociale ontmoetingsplaatsen. Daarbij putten we onder meer uit onderzoek van Ken Robinson (Creative Schools), William H. Whyte (The Social Life of Small Urban Spaces), Paco Underhill (Why We Buy), Joe Pine & James Gilmore (The Experience Economy), Skorupka & Alfonzo (Hierarchy of Needs in Public Space), Ruud Boer (Brand Design Model), Simon Sinek (The Golden Circle), Howard Gardner (Fames of Mind), Eric Klinenberg (Palaces for the People) en uiteraard Ray Oldenburg, de grondlegger van de Third Place (The Great Good Place). Ons kompas is de Duitse filosoof Jürgen Habermas (Der Strukturwandel der Öffentlichkeit).

Hij belichtte de rol en de noodzaak van publieke ruimte voor een gezonde samenleving reeds in 1962. Op basis van deze onderzoeken zijn een aantal ruimtelijke criteria geformuleerd die belangrijk zijn voor het functioneren van sociale ontmoetingsplaatsen. Deze criteria

zijn vervolgens in een systeem gerangschikt dat is gebaseerd is op de door Abraham Maslow ontwikkelde hiërarchie voor de universele behoeften van de mens. Hierdoor ontstaat een systeem van toetsingscriteria op ruimtelijke aspecten van menselijke behoeften.

TABEL TYPOLOGIEËN OP STEDELIJK NIVEAU									
A	FYSIOLOGISCH	B	VEILIGHEID	C	SOCIAAL	D	INDIVIDUEEL	E	SELF ACTUALISATIE
A1	ZICHTBAARHEID LEVEL OF	B1	TOEGANKELIJKHEID PER VERVOER EASE OF	C1	FOCUS DOELGROEPEN LEVEL OF	D1	KWALITEIT VAN HET VERBLIJF (EXT) LEVEL OF	E1	INSPIRATIONEEL LIKABILITY OF
A2	CENTRALITEIT LEVEL OF	B2	VERKEERSVEILIGHEID LEVEL OF	C2	OPENBAARHEID LEVEL OF	D2	MENSELIJKE SCHAAL LIKABILITY OF	E2	ARCHITECTONISCHE WAARDE LIKABILITY OF
A3	ZONLICHT AMOUNT / VARIETY	B3	FIETS EN AUTO PARKEREN LEVEL OF	C3	VERBINDING MET OMGEVING LEVEL OF	D3	VERSCHEIDENHEID AAN ZITPLAATSEN AMOUNT / VARIETY	E3	PARTNERS IN DE BUURT LIKABILITY OF
A4	ETEN EN DRINKEN CONNECTION WITH	B4	VOETGANGERSSTROOM LEVEL OF	C4	INFORMALITEIT LEVEL OF	D4	OPENBARE ACTIVITEITEN LEVEL OF		
A5	TOEGANKELIJKHEID LEVEL OF	B5	PLINT VRIENDELIJKHEID LEVEL OF	C5	SOCIALE MEERWAARDE LIKABILITY OF				

TABEL TYPOLOGIEËN OP GEBOUW NIVEAU									
A	FYSIOLOGISCH	B	VEILIGHEID	C	SOCIAAL	D	INDIVIDUEEL	E	SELF ACTUALISATIE
A1	ZICHTBAARHEID LEVEL OF	B1	VEILIGHEID LEVEL OF	C1	HOSPITABLE LIKABILITY OF	D1	INCLUSIVITEIT LIKABILITY OF	E1	ICONISCH LEVEL OF
A2	LAGE DREMPEL EASE OF	B2	ORIENTATIE LIKABILITY OF	C2	GROEPSRUIMTEN LIKABILITY OF	D2	RUIMTELIJK GEBRUIK LIKABILITY OF	E2	MERK IDENTITEIT LEVEL OF
A3	NATUUR;JK DAGLICHT LEVEL OF	B3	BRUIKBAARHEID LIKABILITY OF	C3	COMMUNITY LIKABILITY OF	D3	INDIVIDUELE RUIMTEN LIKABILITY OF	E3	ERVARING LIKABILITY OF
A4	ETEN EN DRINKEN LIKABILITY OF	B4	BINNEN BUITEN VERBINDING LIKABILITY OF	C4	INFORMALITEIT LIKABILITY OF	D4	COMFORT LIKABILITY OF	E4	TRANSFORMATION LIKABILITY OF
A5	TOEGANKELIJKHEID LEVEL OF	B5	OVERLOOP VAN RUIMTES LIKABILITY OF	C5	PROGRAMMEERBAARHEID LIKABILITY OF	D5	OWNERSHIP LIKABILITY OF	E5	LOKALE IDENTITEIT LIKABILITY OF

BEELD: Tabel 1: Typologieën op stedelijke niveau. Tabel 2: Typologieën op gebouw niveau. <sup>1</sup>Third Place - Programma van Eisen april2022.pdf

# 1.3 ONDERZOEK LOCATIES

## Karakteristieken

### Locatie 1 | huidige locatie Nieuwstraat 4

Het huidige BplusC bevindt zich momenteel aan de Nieuwstraat 4. Het gebouw is een ensemble van diverse panden uit verschillende bouwjaren. In het pand zijn de verschillende panden voelbaar door de diversiteit aan architectuur. Het pand bestaat uit deels 2 tot 3 bouwlagen waarvan voornamelijk de begane grond publiek toegankelijk is tezamen met een beperkt deel op de eerste verdieping. De ruimtes hebben verschillende hoogtes en daglicht komt op verschillende manieren binnen via gevelopeningen, hooggeplaatste ramen en daklichten. Het pand is toe aan een grootschalige update, waaronder de update van de klimaatinstallatie.

### Locatie 2 | Aalmarkt-Maarsmansteeg-Breestraat

Pal in het centrum bevindt zich een monumentaal karakteristiek pand. Het pand, als warenhuis gebouwd in 1936 in opdracht van V&D, bevindt zich aan de Aalmarkt 22. Gelegen tussen de Aalmarkt, de Breestraat en de Maarsmansteeg. De connectie met de Breestraat is in een later stadium tot stand gekomen door bestaande panden te verbinden met de V&D. Dat is terug te zien in de gevels. Het pand bestaat uit 5 bouwlagen waarvan 4 toegankelijk zijn voor publiek. In het pand bevindt zich een karakteristiek trappenhuis dat de bouwlagen met elkaar verbindt. De ruimtes zijn licht en hoog. Het vloerplan is open door de kolom-draagstructuur. Sinds eind 2019 staat het pand leeg na het vertrek van Hudson Bay. Het pand is in particulier eigendom.

### Locatie 3 | Aalmarkt-Catharinasteeg-Breestraat

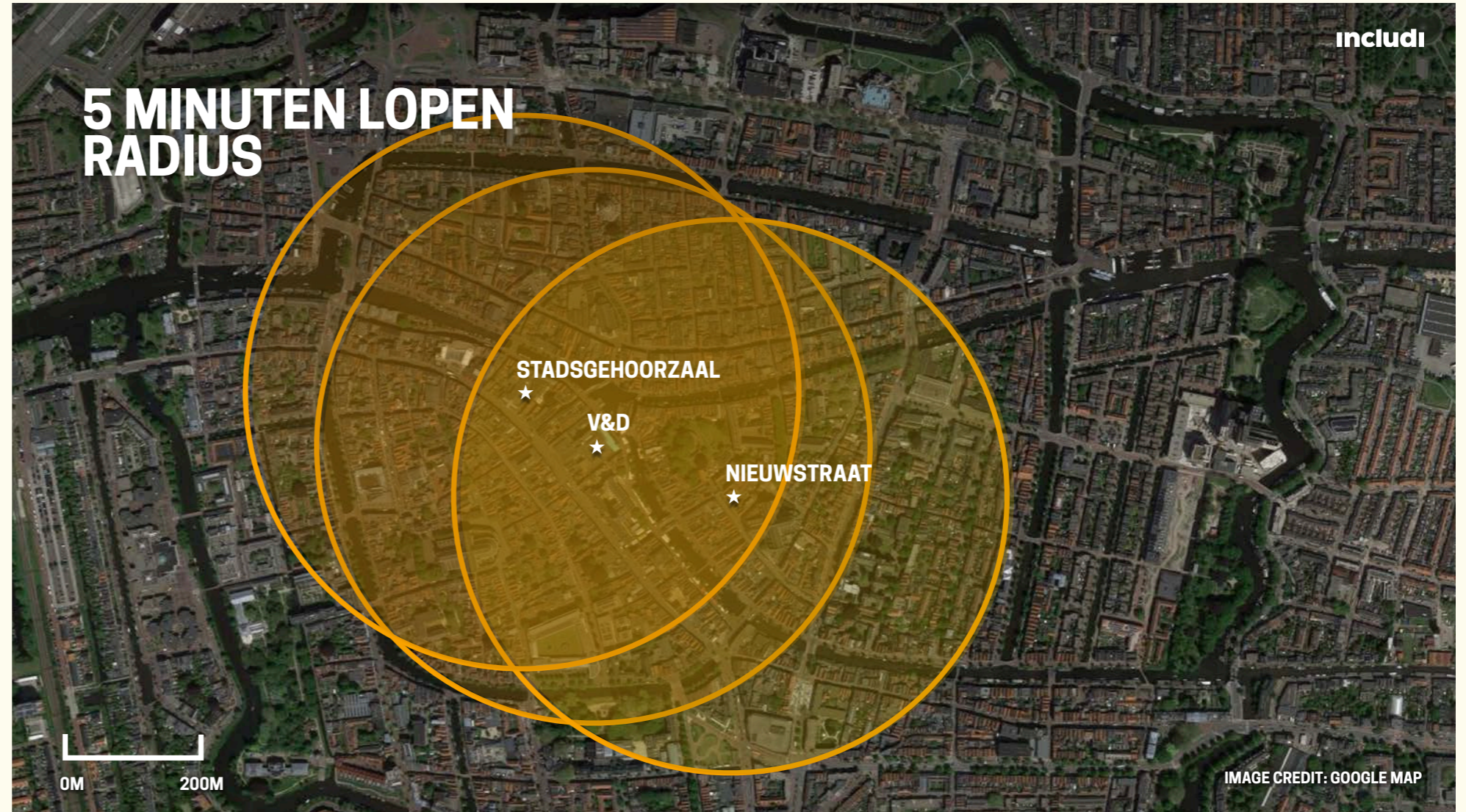
Eveneens tussen de Aalmarkt en Breestraat gelegen is de derde locatie. Aan de Catharinasteeg ligt een ensemble van panden dat, tezamen met de karakteristieke Stadsgehoorzaal een potentieel nieuwe locatie voor BplusC is. De panden zijn grotendeels zelfstandig en functioneren op dit moment nog niet als één geheel. Het geheel wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur met gevels aan de Aalmarkt met een vrij kleine korrel waarbij de Stadsgehoorzaal (Leidse Schouwburg) een monumentaal pand is aan de Breestraat. Het geheel omsluit een stadstuin waaraan ook de Waalsekerk zich bevindt. De kerk is geen onderdeel van het geheel. Er zijn momenteel geen fysieke verbindingen tussen de diverse panden.



# 1.4 ONDERZOEK LOCATIES

De drie locaties op de kaart

Op de kaart zijn de 3 posities zichtbaar. Elk met een radius van ca 5 minuten lopen. Een tijdsduur die zich verhoudt tot een eenvoudige wandeling in een stedelijk gebied. De radius is aangehouden in dit onderzoek om de context van de sociale infrastructuur inzichtelijk te maken ten opzicht van de diverse locaties. Hiermee krijgen we vergelijkbare condities gerelateerd aan tijd en afstand.



## 2.0 DE WHY

### Visie van de nieuwe bibliotheek Leiden

“BplusC als Third Place is een ontmoetingsplaats voor alle inwoners - een veilige en toegankelijke plek voor iedereen, waar mensen kunnen zijn wie ze zijn, waar ze anderen kunnen ontmoeten en waar ze geïnspireerd worden. De BplusC locatie is naast thuis, werk en school een ‘third place’ waar volwassenen en jongeren graag verblijven om (samen) te werken, te studeren, elkaar te ontmoeten of om deel te nemen aan lezingen en workshops. Zo werken zij aan hun persoonlijke ontwikkeling, ieder op zijn of haar eigen tempo en wanneer ze maar willen. Een plek die mensen, kennis en organisaties met elkaar verbindt rond thema’s die spelen in de samenleving.”

Dit wordt bevestigd door onderzoek van socioloog Ray Oldenburg, die invloedrijke ideeën heeft ontwikkeld over community building. Van hem is het begrip ‘third places’. Meer daarover in hoofdstuk 2.1.

“Om van de BplusC locatie een succesvolle en levendige Third Place te maken is een aantal ontwikkelingen essentieel;

1. Aansluiting op centrumvisie Leiden
2. Ruimte voor rust en reuring
3. Stimuleren van een leven lang leren door opzetten van een Ontwikkelplein
4. Koppelen van de fysieke Third Place aan de digitale Third Space

De Third Place is uitdrukkelijk geen functie binnen de bibliotheek, de gehele BplusC locatie is de Third Place. Uitgaande van dit uitgangspunt moet de Third Place qua faciliteiten en inrichting mee kunnen bewegen met de wensen en inbreng van verschillende doelgroepen en de wijzigende actualiteit of vraag uit de samenleving, nu en in de toekomst, de creatieve huiskamer van de stad. Het decor (het gebouw) faciliteert het gebruik dat doorlopend zal veranderen:

‘Verandering is de enige constante’. Het is daarom essentieel dat er voldoende ruimte (m<sup>2</sup>’s) beschikbaar is en dat de ruimte en inrichting zo flexibel en multifunctioneel mogelijk in te delen is. Denk hierbij aan makkelijk verplaatsbare boekenkasten en meubilair, ruime mogelijkheden voor aansluiten apparatuur (elektriciteit, data ed) en (schuifbare) wanden waardoor de inrichting en ruimte aangepast kan worden aan de behoefte. In het pand is ruimte voor creatieve denkers, kunstenaars en wetenschappers, maar ook voor ondernemers. Deze randvoorwaarden worden bevestigd door collega-instellingen en ProBiblio, die al wat langer met het concept Third Place bezig zijn.”



**BEELD** Inwoners van Oslo, Noorwegen, voelen zich op hun gemak in de Stovner Bibliotheek in Stovner Senter, Oslo, Noorwegen, een project van includi - beeld: Marco Heyda.



# 2.1 CONTEXT VAN IDEEËN

Voor een Third Place zijn naast de sociale infrastructuur een aantal andere aspecten van belang. Ten eerste moeten we ons realiseren dat voor een Third Place eigenlijk tijd ontworpen moet worden. Het ontwerp bepaalt hoe mensen de tijd doorbrengen in de ruimte. Die tijd moet voelen als 'time well spent'. Het moet prettig zijn er te verblijven. Dit vormt voor veel culturele instellingen een interessante uitdaging, omdat de meeste van deze locaties niet zijn ontworpen om tijd door te brengen; ze bestaan vaak uit ruimtes die voor slechts één functie zijn ontworpen. De definities van verblijfskwaliteit zijn gebaseerd op The Experience Economy.<sup>2</sup>

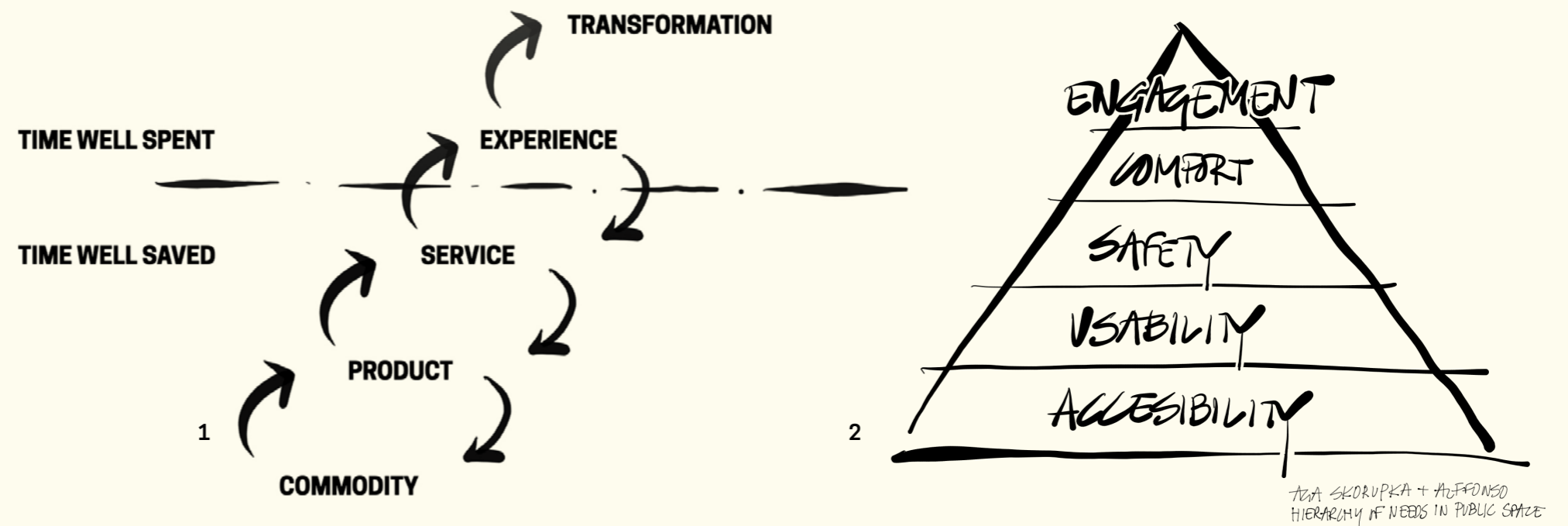
Daarnaast is het belangrijk deze 'experience' of 'time well spent' te verankeren door een zekere mate van betrokkenheid. "Als het niet voelbaar is wordt het niet ervaren." Omgevingspsycholoog Aga Skorupka gebruikt de 'Hierarchy of Needs in Public Space' (2017), onder meer gebaseerd op de Hierarchy of Walking Needs van M.A. Alfonzo (2005), die essentiële voorwaarden beschrijft waaraan elke openbare ruimte moet voldoen om betrokkenheid te kunnen creëren.

De eerste en belangrijkste voorwaarde, volgens Skorupka en Alfonzo, is zichtbaarheid. Want, wat heeft het voor zin om iets te maken als het niet te zien is? Dit geldt natuurlijk ook voor toegankelijkheid en universele toegang. De tweede is bruikbaarheid; een plek moet zonder toelichting, bruikbaar, gastvrij en duidelijk zijn. De derde conditie is veiligheid - zowel sociaal als fysiek, omdat een onveilige ruimte nooit leidt tot veelvuldig gebruik - dit spreekt voor zich. Ten slotte is comfort de vierde essentiële voorwaarde. Hiermee worden alle aspecten van comfort bedoeld: esthetisch, akoestisch, visueel en fysiek. Want elke oncomfortabele plek zal slechts zo kort mogelijk worden gebruikt - terwijl een Third Place, zoals we nu weten, juist bedoeld is om tijd langdurig door te brengen - en het liefst zo

comfortabel mogelijk. Pas als aan al deze voorwaarden is voldaan, is het mogelijk om engagement - betrokkenheid - te bereiken.

Bovendien is het van belang dat een bibliotheek als publieke Third Place voor iedereen toegankelijk is, en niet alleen voor mensen met een sterk ontwikkelde linguïstische intelligentie. Van de psycholoog Howard Gardner leerden we dat onze menselijke intelligentie bovendien bestaat uit muzikale, logisch/mathematische, ruimtelijk en lichamelijke aspecten, evenals intra- en inter-persoonlijke intelligentie (Frames of Mind, 1983, nieuw onderzoek van Gardner dat in 1999 werd gepubliceerd breidt het aantal intelligenties verder uit met natuurgerichte, existentiële en andere intelligenties).

Een laatste bouwsteen van een succesvolle bibliotheek als Third Place is inspiratie: de bibliotheek moet een inspirerende plaats moet. De eenvoudige theoretische onderbouwing daarvan wordt geleverd door Tinker Imagineers die inspiratie definiëren als de opgerekte grens van het bekende in het onbekende, die ze de 'reception zône' noemen: een voor elk mens andere mentale en emotionele grens.



BEELD 1: Joseph Pine en James Gilmore - Experiences and time  
 2: Aga Skorupka en Alfonzo - The Hierarchy of Needs in public space (sketch includi)  
<sup>2</sup>Skorupka - schets includi, vrij naar en Skorupka Alfonso

## 2.2 SOCIALE INFRASTRUCTUUR

Waar mensen en gebouwen samen komen

Een stad bestaat, naast natuur en infrastructuur, uit zowel mensen als gebouwen. Een bibliotheek is een bijzonder onderdeel van die stad: het is een publiek gebouw in de stad waar mensen uit de stad samenkomen. Daarmee maakt het een heel specifiek aspect van de stad zichtbaar, namelijk de sociale infrastructuur. Dit onderzoek heeft daarom een specifiek aandachtsgebied dat zich afspeelt in zowel

de fysieke als de niet-fysieke delen van de stedelijke infrastructuur. We willen inzichtelijk maken of de bibliotheek aan kan haken bij reeds bestaande delen van deze sociale infrastructuur.

De Amerikaanse socioloog Erik Klinenberg definieert 'sociale infrastructuur' als volgt: "De fysieke omstandigheden, plaatsen en organisaties die beïnvloeden hoe mensen met elkaar omgaan en die instrumenteel zijn in het bepalen of sociaal kapitaal zich ontwikkelt" (Klinenberg, 2018). Klinenberg liet in zijn boek 'Palaces for the People' (2018) zien hoe een goed functionerende sociale infrastructuur bij kan dragen aan een gezonde samenleving. Dit vereist onder meer de aanwezigheid van zowel fysiek als niet-fysiek kapitaal, waarbij volgens Klinenberg sprake is van een duidelijke volgorde: de aanwezigheid van voldoende fysiek kapitaal (plaatsen, gebouwen, wegen, kabels, etc.) is een eerste vereiste voor de gezonde ontwikkeling van niet-fysiek, ofwel sociaal kapitaal (mensen, kennis, instituties, organisaties, verenigingen, etc). Anders gezegd: dankzij een bibliotheek kan sociaal kapitaal zich ontwikkelen, en daarmee kan een bibliotheek bijdragen aan de mentale gezondheid van een samenleving (Klinenberg, 2018).

We gebruiken Klinenberg's definitie van 'sociale infrastructuur' om drie soorten 'public spaces' (publieke ruimten) te definiëren en in het kader van dit onderzoek in beeld te brengen. Daarbij onderscheiden we drie verschillende soorten 'public spaces', afhankelijk van de wijze waarop zij worden geprogrammeerd en beheerd en de mate waarin zij toegankelijk zijn voor (het grote) publiek. Zij worden gedefinieerd als 'common

grounds', 'public places' en 'collective hotspots'. Ter volledigheid belichten we ook zogenoemde 'non public social places'.

### 1 Common Grounds

Een 'common ground' (openbare ruimte) is een niet-geprogrammeerde openbare ruimte die open en toegankelijk is voor iedereen en die wordt aangelegd en beheerd door de overheid. Voorbeelden zijn: straten, parken, stranden, pleinen, enz.

### 2 Public Places

Een 'public place' (publiek gebouw) is een geprogrammeerde openbare ruimte die open en toegankelijk is voor iedereen en gebouwd en/of beheerd wordt door een non-profit, particuliere of overheidsorganisatie. Voorbeelden zijn: bibliotheken, jeugdclubs, theaters, luchthavens, culturele huizen, koffiebars, kapsalons, cafés, bars, restaurants, enz.

### 3 Collective Hotspots

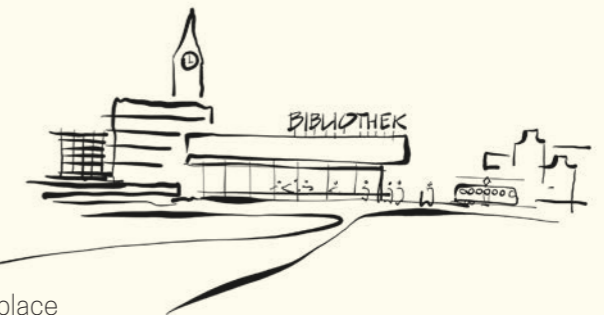
Een 'collective hotspot' (collectieve hotspot) is een geprogrammeerde openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is op basis van inschrijving, aanmelding of uitnodiging en gebouwd en/of beheerd wordt door een non-profit, particuliere of overheidsorganisatie.. Voorbeelden zijn: sportclubs, casino's, huiskamers van bejaardentehuizen, collectieve woonruimten, hotels, enz.

### 4 Non-public social places

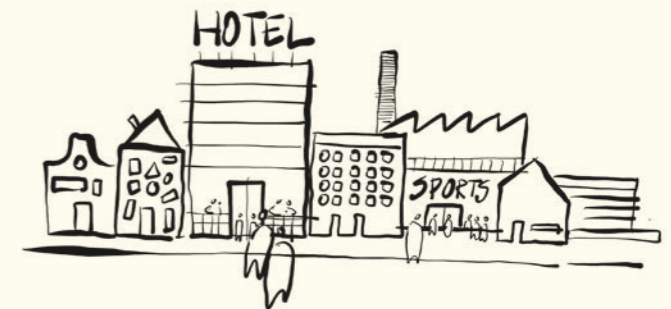
Naast de hiervoor genoemde drie soorten 'public spaces' zijn er ook sociale plaatsen die semi- publiek zijn en alleen op uitnodiging kunnen worden betreden, zoals bijvoorbeeld een school of een kantoor. Omdat deze plaatsen ook voor de nodige sociale dynamiek zorgen brengen we deze eveneens in beeld. Bij 'common grounds' is de aanwezigheid van beheerders en personeel, passief en bijna onmerkbaar. 'Public places' en 'collective hotspots' daarentegen hebben een sterke zichtbare aanwezigheid van 'facilitators', ofwel eigenaars en personeel die de agenda voor de ruimte bepalen en beheren.



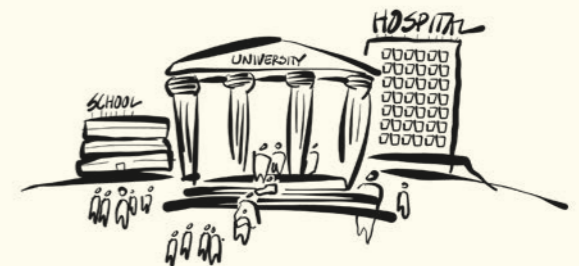
Common grounds



Public place



Collective hotspot

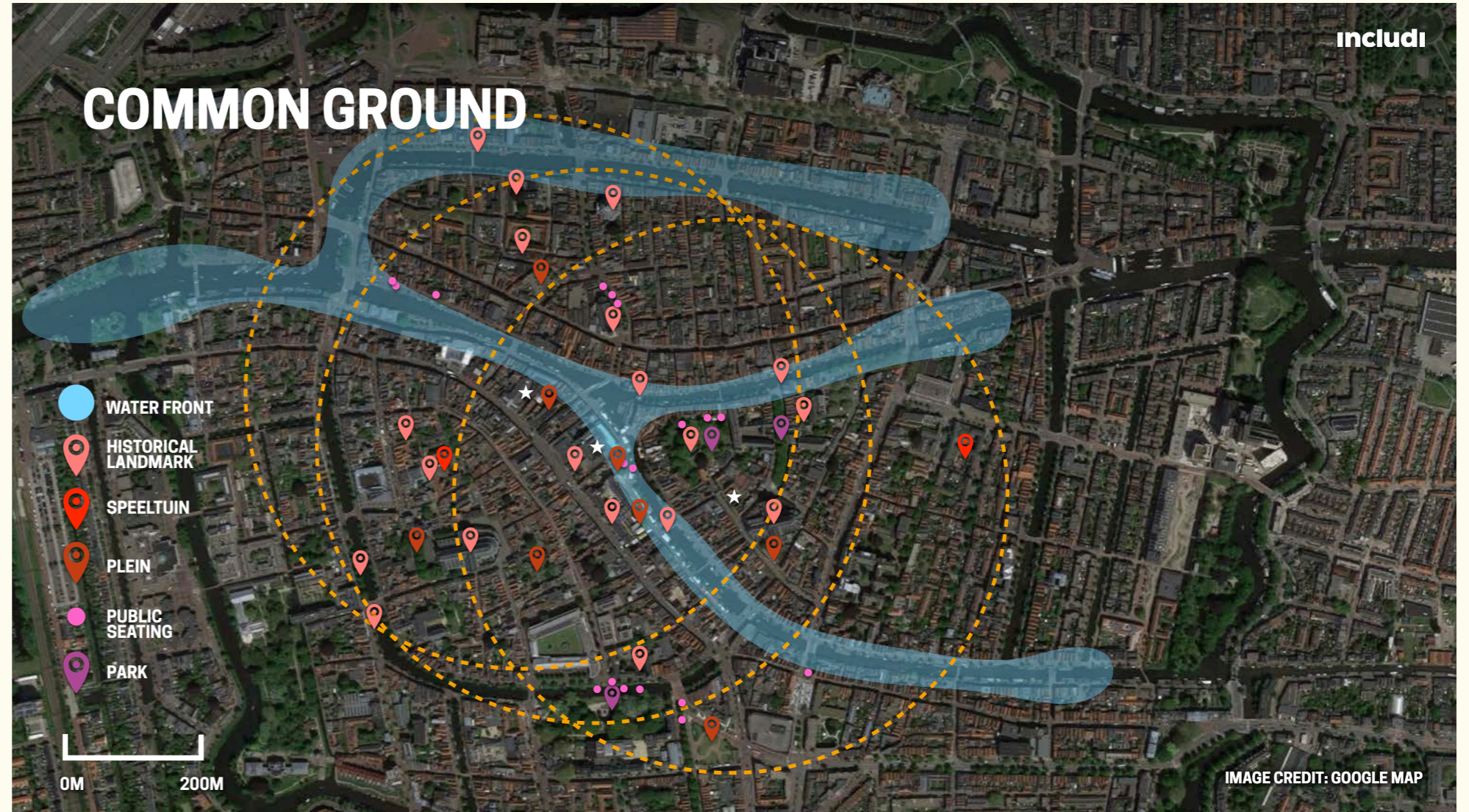


Non-public social places

# 2.3 COMMON GROUNDS

## Sociale infrastructuur

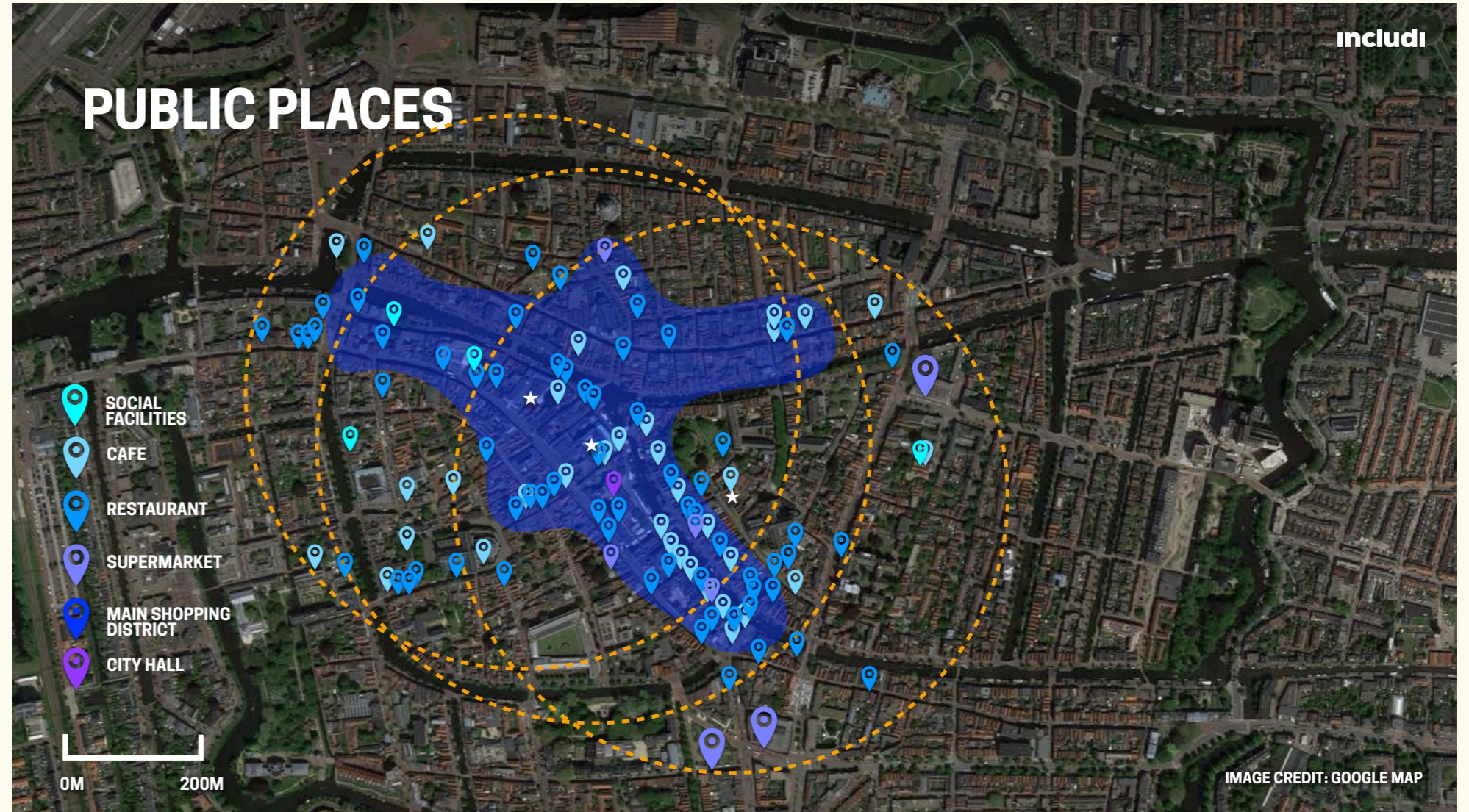
Een 'common ground' (openbare ruimte) is een niet-geprogrammeerde openbare ruimte die open en toegankelijk is voor iedereen en die wordt aangelegd en beheerd door de overheid. Voorbeelden zijn: straten, parken, stranden, pleinen, enz.



# 2.4 PUBLIC PLACE

## Sociale infrastructuur

Een 'public place' (publiek gebouw) is een geprogrammeerde openbare ruimte die open en toegankelijk is voor iedereen en gebouwd en/of beheerd wordt door een non-profit, particuliere of overheidsorganisatie. Voorbeelden zijn: bibliotheken, jeugdclubs, theaters, luchthavens, culturele huizen, koffiebars, kapsalons, cafés, bars, restaurants, enz.



# 2.5 COLLECTIVE HOTSPOTS

## Sociale infrastructuur

Een 'collective hotspot' (collectieve hotspot) is een geprogrammeerde openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is op basis van inschrijving, aanmelding of uitnodiging en gebouwd en/of beheerd wordt door een non-profit, particuliere of overheidsorganisatie.. Voorbeelden zijn: sportclubs, casino's, huiskamers van bejaardentehuizen, collectieve woonruimten, hotels, enz.



# 2.6 NON-PUBLIC

## Sociale infrastructuur

Naast de hiervoor genoemde drie soorten 'public spaces' zijn er ook sociale plaatsen die semi- publiek zijn en alleen op uitnodiging kunnen worden betreden, zoals bijvoorbeeld een school of een kantoor. Omdat deze plaatsen ook voor de nodige sociale dynamiek zorgen brengen we deze eveneens in beeld.

Bij 'common grounds' is de aanwezigheid van beheerders en personeel, passief en bijna onmerkbaar. 'Public places' en 'collective hotspots' daarentegen hebben een sterke zichtbare aanwezigheid van 'facilitators', ofwel eigenaars en personeel die de agenda voor de ruimte bepalen en beheren.



# HET STEDELIJKE NIVEAU

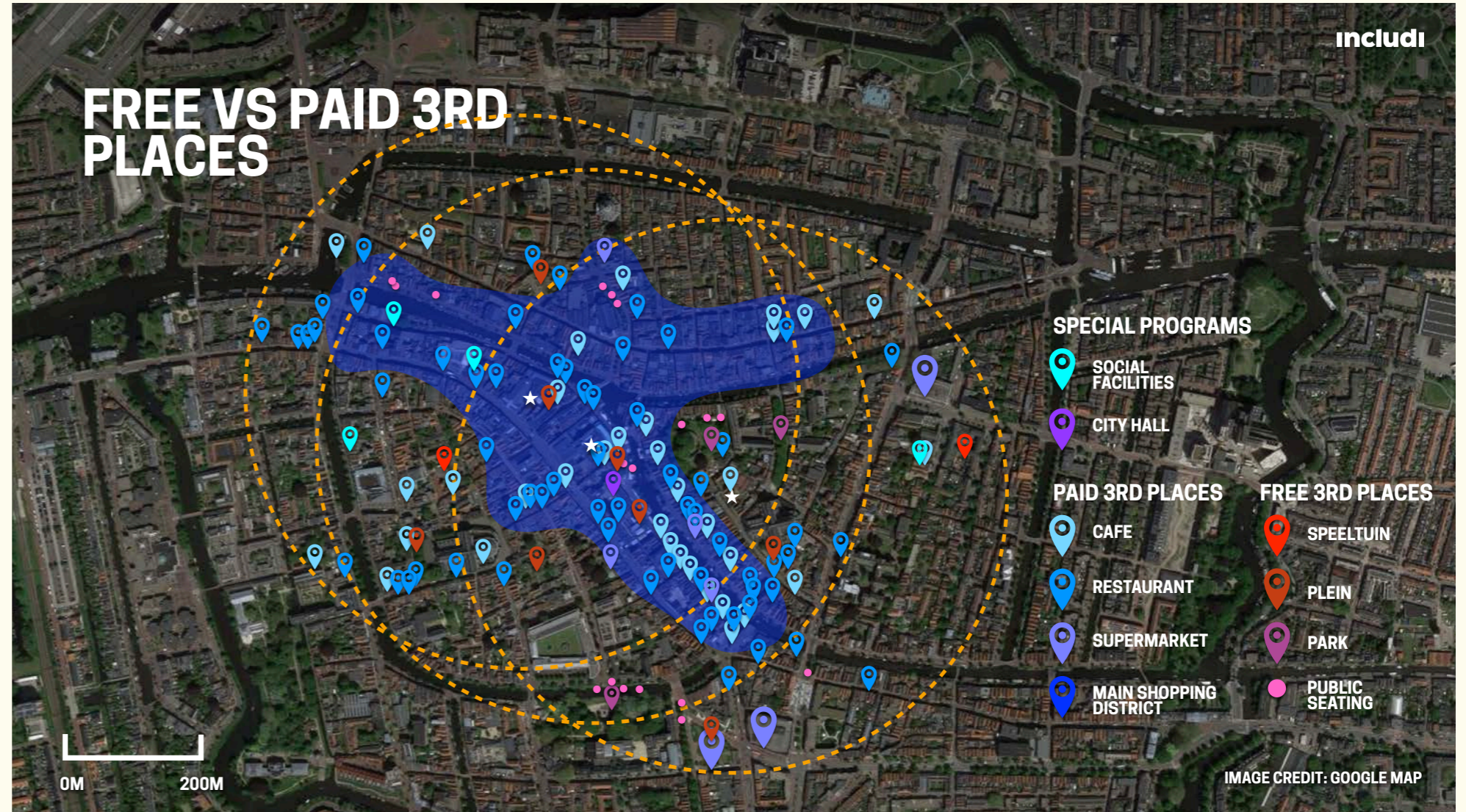
# 3.0 FREE VS PAID 3RD PLACES

Een echte derde plek onderscheidt zich door een laagdrempelig en toegankelijk karakter. Naast de zichtbaarheid van een locatie speelt ook de economisch bereikbaarheid een rol. Immers moet een Third Place voor iedereen beschikbaar zijn en welkom voelen. De betaalbaarheid van diensten speelt hierin een grote rol. Momenteel zijn er in het centrum van de stad nauwelijks gratis derde plaatsen. Met uitzondering van enkele buitenpleinen en enkele bankjes wordt vooral het grootste deel langs De Rijn wordt ingenomen door betaalde derde plaatsen.

Voor kinderen en tieners zijn er ook weinig derde plaatsen in de stad in het algemeen. Meestal zijn deze plaatsen georiënteerd op volwassen consumenten.

Het toevoegen van een bibliotheek waar gebruikers niet verplicht zijn om iets uit te geven, maar waar ze zelfs kennis kunnen meenemen, zal een interessante nieuwe dynamiek aan de stad toevoegen.

Naast het opdoen van kennis valt ook te denken aan leesplekken voor gezinnen en tieners, en een plek voor jongeren die mogen ontspannen en rondhangen in een bibliotheek in plaats van op straat en daardoor geïnspireerd raken om deel te nemen aan inspirerende activiteiten.





# 3.1 STEDELIJKE ZICHTBAARHEID EN CIRCULATIE

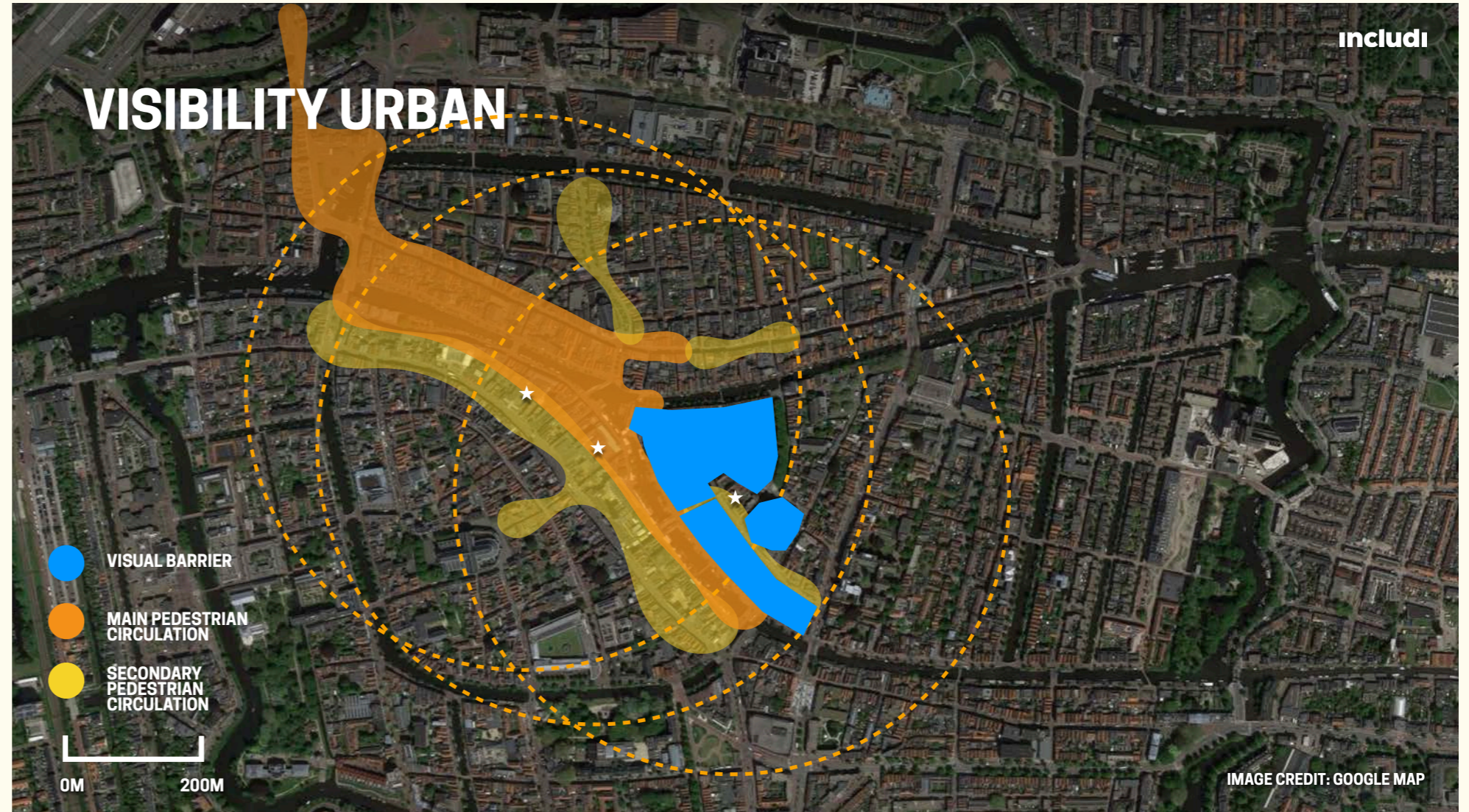
De stedelijke zichtbaarheid wordt gekenmerkt door aansluiting op maaiveld (ooghoogte) aan verkeersstromen. Hierbij zijn de langzame verkeersstromen als fietsers en voetgangers het meest interessant. Dit type verkeer laat immers de meeste visuele waarneming toe van de omgeving tijdens de verplaatsing. Om inzichtelijk te maken waar de meeste zichtbaarheid in de context van de locaties is, zijn de gebieden inzichtelijk gemaakt waar de meeste circulatie door voetgangers. De kaart is opgemaakt na visuele waarneming ter plaatse.

De huidige locatie is zeer verborgen van de belangrijkste voetgangersstroom van de stad, de ingang is gelegen aan een straat met een tamelijk smal stedelijk profiel en omgeven door gebouwen, en is dus voor mensen die hebben gepland om de bibliotheek te zien en leent zich nauwelijks voor spontane bezoeken.

Het voormalige V&D gebouw aan de Aalmarkt bevindt zich op stedelijk niveau op de meest zichtbare locatie van het centrum en voornaamste winkelgebied aan het water (De Rijn) en is zeer goed zichtbaar vanuit bijna alle hoeken. Dit wordt verstrekt door het grote stedelijk profiel door de splitsing van De Rijn naar de Oude en de Nieuwe Rijn, de tegenover gelegen Visbrug en de ligging in een knik komend vanuit de Vismarkt. Hierdoor hebben verkeersstromen uit alle richtingen zicht op het pand.

De iets verderop gelegen Stadsgehoorzaal is eveneens gelegen aan de Aalmarkt. Hoewel de locatie eveneens aan de primaire verkeersstroom ligt is de intensiviteit van het verkeer iets minder. De Catharinabrug is secundair vergeleken met de Visbrug.

Algemeen is de Breestraat een secundaire stroom betreft voetgangers, we zien hier wel meer fiets- en autoverkeer.



## 3.2 OPENBAAR VERVOER EN VERKEER

Wanneer we verder inzoomen op de bereikbaarheid, kijken we in eerste instantie naar het type verkeer in de directe omgeving. Hierin maken we onderscheid op 4 niveaus. Verkeer te voet, per fiets, per auto of per openbaar vervoer. Over het algemeen zien we dat alle types in de directe omgeving aanwezig zijn en signaleren we enkele nuance verschillen.

### **Te voet, per fiets of per auto:**

Nieuwstraat: alleen langzaam verkeer in de buurt, gemengde weg voor voetgangers, auto's en fietsers

V&D: overwegend voetgangersgebied, gemengde weg voor voetgangers, auto's en fietsers

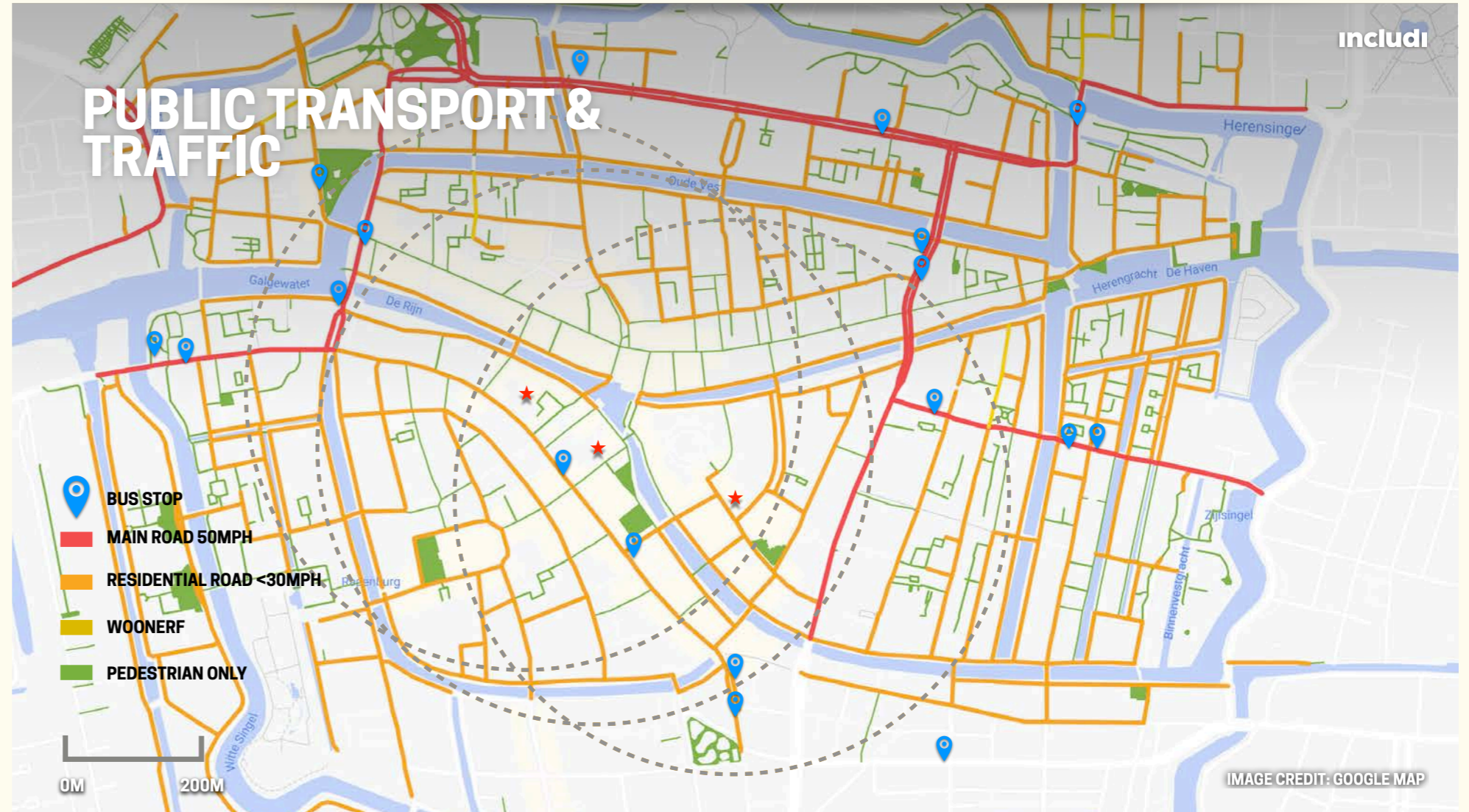
Stadsgehoorzaal: alleen langzaam verkeer in de buurt, gemengde weg voor voetgangers, auto's en fietsers

### **Openbaar vervoer:**

Nieuwstraat: iets verder van het openbaar vervoer, maar nog steeds binnen 5 minuten lopen

V&D: Gemakkelijk bereikbaar met de bus

Stadsgehoorzaal: Gemakkelijk bereikbaar met de bus



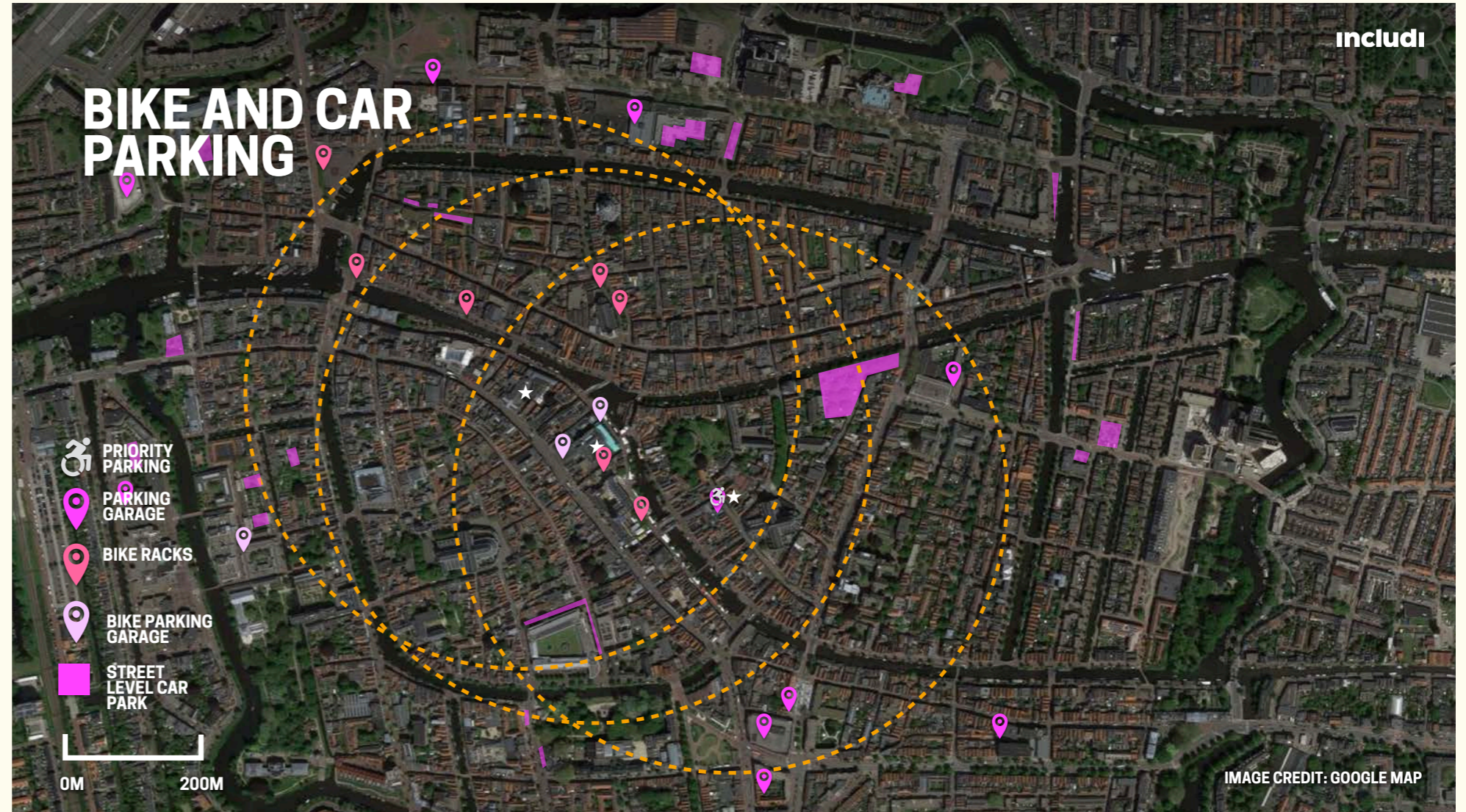
### 3.3 PARKEREN VOOR FIETS EN AUTO

Naast het type verkeer is het belangrijk te weten waar gelegenheid is tot parkeren. Een parkeergelegenheid in de buurt maakt de toegankelijkheid groter. We zien hierbij dat de Nieuwstraat voor bezoekers per auto beter bereikbaar is dan de andere twee locaties. Met name de Stadsgehoorzaal is op iets grotere afstand gelegen.

Nieuwstraat: Een paar grote parkeergarages op 5 minuten lopen, een paar onofficiële fietsenstallingen buiten het gebouw, en in de directe nabijheid vinden we drie parkeerplaatsen voor minder validen

V&D: Direct naast het pand gelegen is een fietsenstalling, dit maakt de toegankelijkheid voor de binnenstedelijke bezoeker groot. Op ongeveer 5 tot maximaal 10 minuten lopen is de dichtstbijzijnde autoparkeergarage.

Stadsgehoorzaal: Evenals de V&D locatie is de bereikbaarheid per fiets goed, er wordt gebruik gemaakt van dezelfde stalling. De afstand naar een autoparkeergarage is vanaf deze locatie het grootst.



# **HET GEBOUW NIVEAU**

# 4.0 KWALITEIT VAN DE PLINT

De kwaliteit van de plint wordt op een aantal punten beoordeeld doormiddel van objectieve waarneming.

- In welke mate zien we architectonische uitstraling betreft detaillering, materiaalgebruik en geleding.
- In welke mate zijn gevels transparant en bieden zicht op het achterliggende interieur en de mensen in de ruimte.
- In welke mate is de plint betrokken bij de openbare publieke context.

Hier zien we een aantal grote verschillen tussen de drie locaties die we per locatie kort benoemen en aansluitend specifiek maken.

Nieuwstraat: Een gevelbeeld die opgaat in het algemene straatbeeld qua detaillering, materiaalgebruik en geleding. We zien een introverte plint die weinig transparant is waardoor het interieur en daarmee de mens in het gebouw niet zichtbaar is. De geleding sluit aan op de context en daarmee op de menselijke schaal, het straatbeeld is informeel en voelt laagdrempelig. Door dat het gevelbeeld introvert is en weinig expressief is de plint weinig betrokken bij de openbare context.



BEELD Google Streetview

V&D: Het gevelbeeld van dit gebouw is extravert. Het pand profileert zich in het straatbeeld en staat op een zichtbare hoek. De detaillering en materiaalgebruik is gebouwspecifiek en daardoor onderscheidt het gebouw zich van zijn omgeving. De rijke details vanaf de eerste verdieping geven de monumentale uitstraling en waarde. Het is een aantrekkelijke gevel. De plint is zeer transparant door de toegepaste grote etalages, daarnaast zijn de entrees duidelijk zichtbaar. Door de ruimte op straatniveau en de ligging aan een intensief voetgangersgebied maakt dat er een duidelijk gevoel van openbaarheid is die drempelverlagend werkt. Belangrijke notitie is dat de beoogde zichtbaarheid en toegang voor BplusC zich concentreert op slechts drie etalageramen aan de Aalmarkt rechts van de huidige entree. Dit beperkt in die zin de toepasbaarheid van de kwaliteiten op het gebruik van BplusC van deze locatie.



Stadsgehoorzaal: Ook voor deze locatie geldt een extravert gevelbeeld. De plint is zichtbaar en redelijk transparant. De uitstraling van de gevel is aantrekkelijk door de kleine korrel en daarmee sluit de gevel aan op de menselijke schaal. Er is een goed gevoel van openbaarheid, echter door het versnipperde karakter

van het ensemble van gebouwen, is de plint als totaalbeeld onsamenhangend. De vraag is of het ensemble begrepen wordt door bezoekers en herkenbaar genoeg is als Third Place.



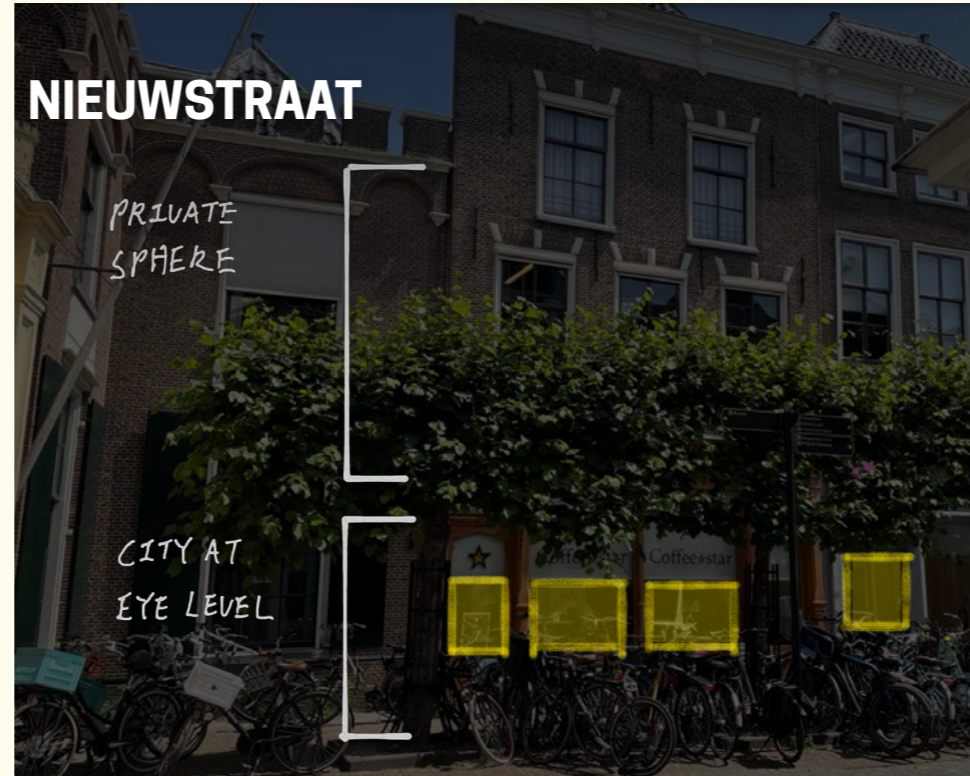
Algemeen: Alle drie locaties zijn aan minimaal 1 zijde gelegen aan stegen. Alle stegen hebben zeer vriendelijke plinten en zichtbare ramen, waardoor mensen zich niet onveilig voelen als ze er doorheen lopen.

Alleen op de huidige locatie (Nieuwstraat) hebben de plinten een meer privé karakter en is er op verdiepingsniveau zelfs sprake van aansluiting op woonniveaus.

# 4.1 KWALITEIT VAN DE PLINT

## Nieuwstraat

- +
  - Informele uitstraling
  - Laagdrempelig
  - Vriendelijk gevoelbeeld, passend in omgeving
- - Weinig zichtbaar op stedelijk niveau
  - Introverte uitstraling
  - Weinig transparante gevel
  - Niet onderscheidend gevoelbeeld



# 4.2 KWALITEIT VAN DE PLINT

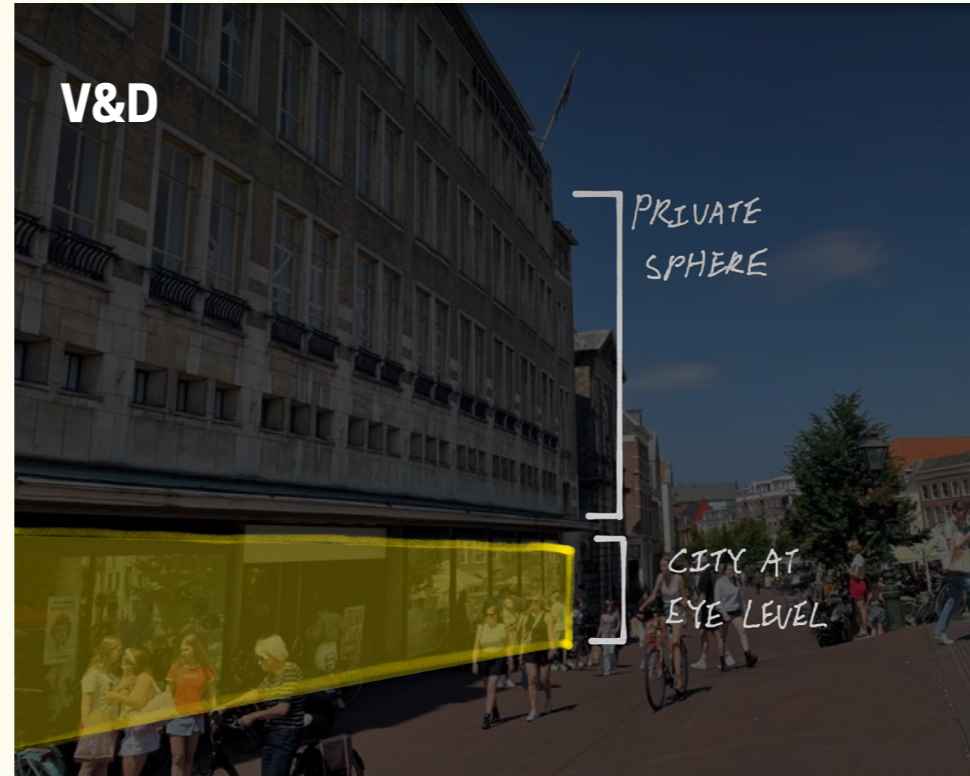
Aalmarkt-Maarsmansteeg-Breestraat

+

- Zeer zichtbare gevel
- Zeer transparante gevel
- Goede aansluiting aan openbare ruimte
- Laagdrempelig
- Diverse entrees

-

- Geen transparantie vanaf 1e verdieping
- Beperkte transparantie, entrees en aansluiting op openbare ruimte indien er slechts drie etalage ramen beschikbaar zijn



# 4.3 KWALITEIT VAN DE PLINT

Breestraat-Catharinasteeg-Aalmarkt

- +
  - Goed zichtbare gevel
  - Redelijke transparantie
  - Goede aansluiting aan openbare ruimte
  - Laagdrempelig
  - Diverse entrees
- - Onsamenvastend gevelbeeld wat onduidelijk kan zijn voor bezoekers
  - Geen transparantie vanaf 1e verdieping



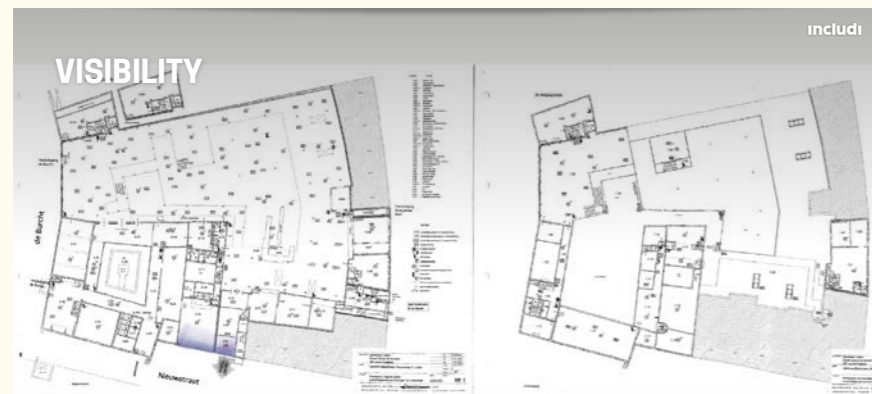


# 4.4 KENMERKEN NIEUWSTRAAT

De zes aspecten

## Zichtbaarheid

De zichtbaarheid van de huidige locatie is zeer beperkt. De architectonische zones die gerelateerd zijn aan de sociale infrastructuur, de stedelijke zichtbaarheid en de stedelijke circulatie bieden een matige tot slechte transparantie en zicht op het interieur en de mensen in het pand.



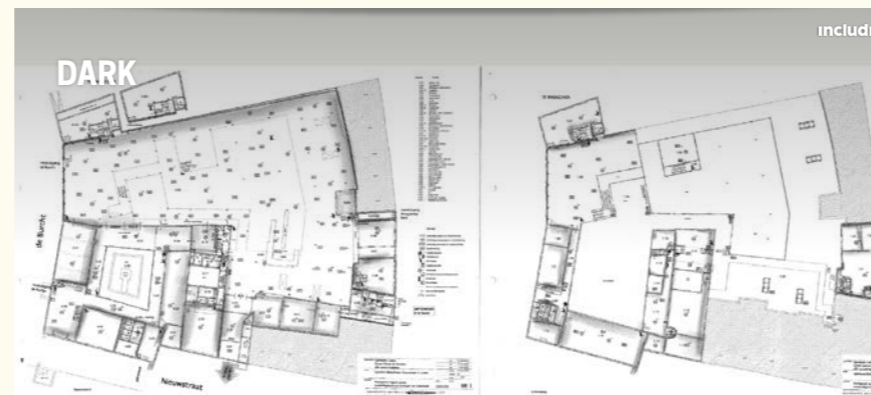
## Licht

Het pand is relatief licht doordat natuurlijk daglicht op diverse plekken via gevelopeningen en daklichten het gebouw binnenkomt, hierdoor ontstaat een prettige atmosfeer tot diep in het gebouw.



## Donker

Door het omsloten karakter van het pand en de bouwkundige structuur worden diverse posities in het pand alleen belicht door kunstmatige verlichting. Deze posities zijn aangemerkt als donker. Dit betreft met name de huidige backoffice functies en de 'rug van het pand'. Aaneengesloten dichte wanden bieden uitermate veel mogelijkheden tot het opnemen van collectie. Deze zijn in ruime mate aanwezig.



## Ruimtelijke identiteiten

De ruimtelijke identiteit geven inzicht in de mogelijkheid tot en mate van de overloop van ruimtes. Er zijn een grote hoeveelheid ruimtelijke identiteiten die echter in zeer beperkte mate in open verbinding met elkaar staan. Hierdoor is beperkte mate voor flexibiliteit in programmering en diversiteit aan activiteiten.



## Bijzonderheden

Specifieke posities in het gebouw die een unieke eigen ruimtelijke toevoeging bieden. Hierin speelt de ruimtelijke beleving van de grote open collectie ruimte een rol, evenals de zichtposities rondom de binnentuin op zowel maaiveld als verdiepingsniveau. Ook de binnentuin zelf is een uniek kenmerk. Daarnaast geven de ruimtes gelegen aan De Burcht en Nieuwstraat een eigen karakter aan het geheel en zijn bovendien daardoor uitstekend geschikt als groepsruimtes.



## Interne circulatie

De structuur van het pand geeft in beperkte mate toegang, er is slechts 1 entree. De circulatie gaat hoofdzakelijk via de centraal gelegen open ruimte en nodigt niet op een natuurlijke manier uit om het alle ruimtes te ontdekken. Hierdoor ontstaat wel een zeker mate van diversiteit in zones waar meer of minder rustige plekken zijn.



# 4.5 KENMERKEN AALMARKT-MAARS-MANSTEEG-BREESTRAAT

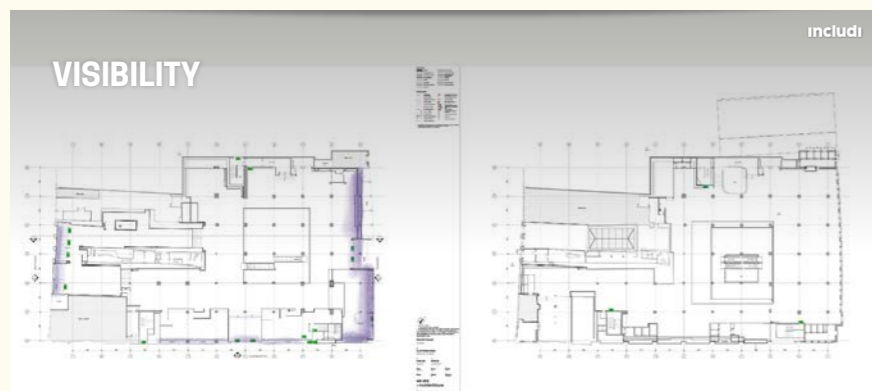
De zes aspecten

## Zichtbaarheid

De zichtbaarheid van de 'Hudson Bay' locatie is uitstekend op begane grond niveau. De architectonische zones die gerelateerd zijn aan de sociale infrastructuur, de stedelijke zichtbaarheid en de stedelijke circulatie bieden aan drie zijden door een grote mate van transparantie zicht op het interieur en de mensen in het pand. Met name de plint aan de Aalmarkt zijde heeft grote potentie, de zichtbaarheid aan de zijde van de Maarsmansteeg biedt daarbij toegevoegde waarde.

De zichtbaarheid op de verdieping is niet aanwezig, er is geen mogelijkheid om het interieur en de mensen van buitenaf zichtbaar te maken.

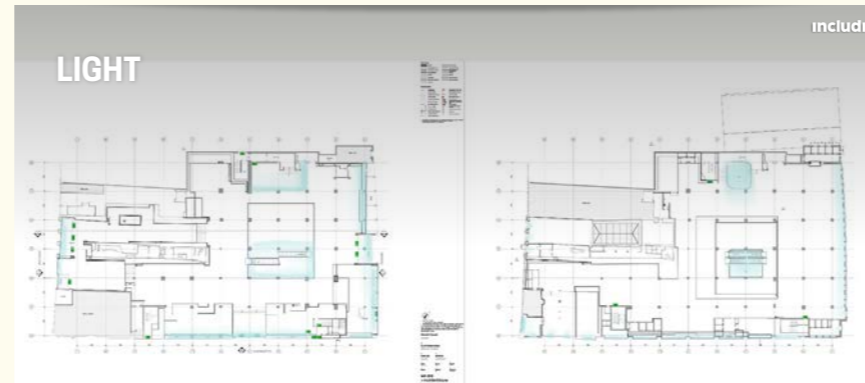
*Note: het actuele uitgangspunt is dat de begane grond slechts ten dele beschikbaar is voor BplusC. Dit heeft als consequentie dat de zichtbaarheid aan de Maarsmansteeg en de Breestraat niet wordt meegenomen in de beoordeling en dat slechts 40% van de zichtbaarheid aan de Aalmarkt wordt beschouwd als zichtpositie op het interieur en de mensen.*



## Licht

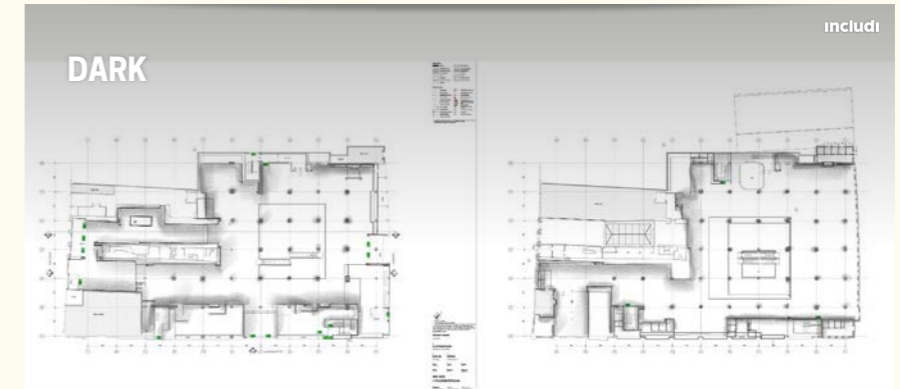
Het pand is relatief licht doordat natuurlijk daglicht op diverse plekken via gevelopeningen en daklichten het gebouw binnenkomt, hierdoor ontstaat een prettige atmosfeer tot diep in het gebouw.

*Note: het actuele uitgangspunt is dat de begane grond slechts ten dele beschikbaar is voor BplusC. Dit heeft als consequentie dat de hoeveelheid licht aan de Maarsmansteeg en de Breestraat op begane grondniveau niet wordt meegenomen in de beoordeling.*



## Donker

Het 'open floor plan' zorgt dat licht diep in het gebouw kan binnendringen, slechts de huidige ruimtescheidende wanden aan de zijde van de Maarsmansteeg belemmeren daglichttoetreding. Deze behoren echter niet toe aan de bouwkundige structuur en worden derhalve buiten beschouwing gelaten. Daarmee zijn de wandingen ter plaatse van de belendingen en ter plaatse van verticale ontsluitingen de logische donkerdere posities. Aaneengesloten dichte wanden bieden uitermate veel mogelijkheden tot het opnemen van collectie. Deze zijn ruimschoots aanwezig.



## Ruimtelijke identiteiten

De ruimtelijke identiteit geven inzicht in de mogelijkheid tot en mate van de overloop van ruimtes. Er zijn een grote hoeveelheid ruimtelijke identiteiten die in grote mate in open verbinding met elkaar staan. Hierdoor is in grote mate ruimte voor flexibiliteit in programmering en diversiteit aan activiteiten.



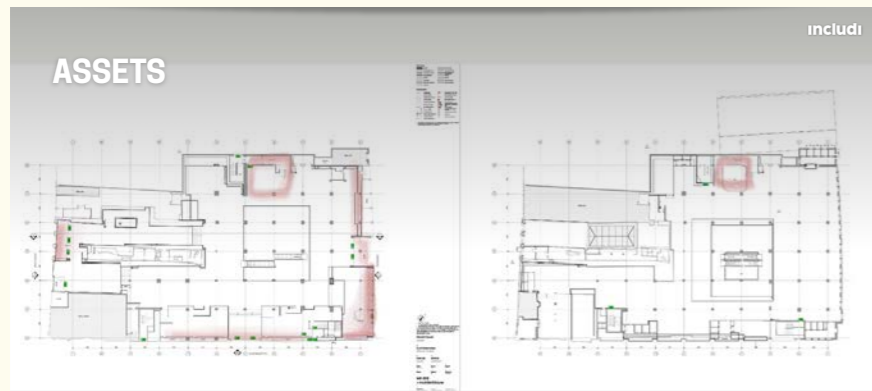
# 4.6 KENMERKEN AALMARKT-MAARS-MANSTEEG-BREESTRAAT

De zes aspecten

## Bijzonderheden

Specifieke posities in het gebouw die een unieke eigen ruimtelijke toevoeging bieden. Hierin spelen de gevels op maaiveld en het kenmerkende trappenhuis een belangrijke rol.

*Note: het actuele uitgangspunt is dat de begane grond slechts ten dele beschikbaar is voor BplusC. Dit heeft als consequentie dat de zichtbaarheid aan de Maarsmansteeg en de Breesstraat niet wordt meegenomen in de beoordeling.*



## Interne circulatie

De structuur van het pand geeft in grote mate toegang, er zijn diverse entrees aan alle gevelzijden. Dit biedt optimaal ruimte aan goede circulatie en nodigt uit de ruimtes op een natuurlijke manier te ontdekken. Hierdoor ontstaat wel een zeker mate van diversiteit in zones waar meer of minder rustige plekken zijn.

*Note: het actuele uitgangspunt is dat de begane grond slechts ten dele beschikbaar is voor BplusC. Dit heeft als consequentie dat de circulariteit ernstig wordt beperkt op de begane grond.*

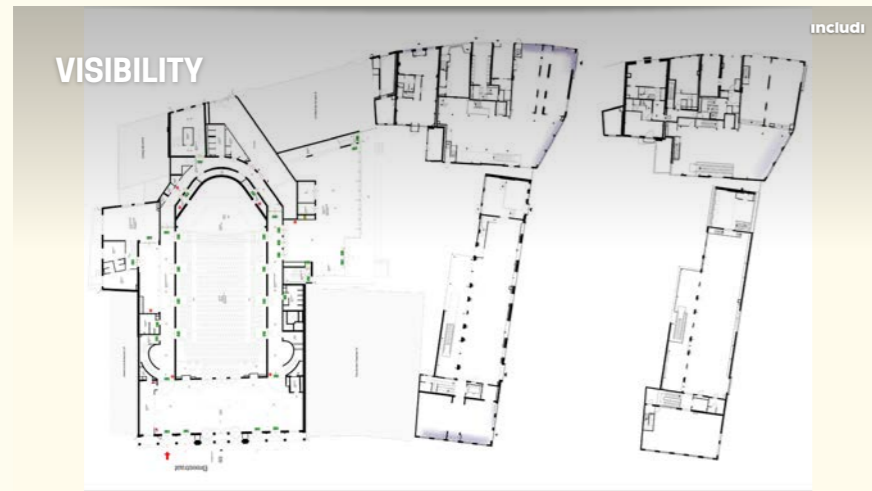


# 4.7 KENMERKEN BREESTRAAT-CATHARINASTEEG-AALMARKT

De zes aspecten

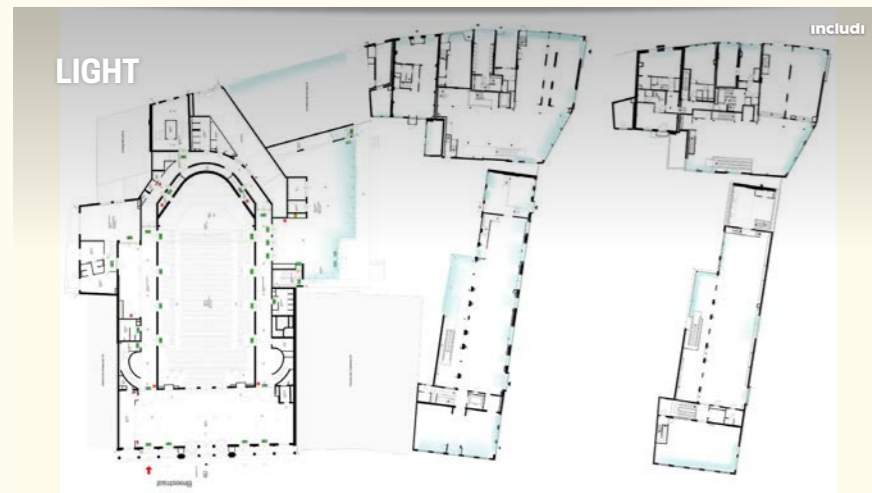
## Zichtbaarheid

De zichtbaarheid van de locatie is zeer beperkt. De architectonische zones die gerelateerd zijn aan de sociale infrastructuur, de stedelijke zichtbaarheid en de stedelijke circulatie bieden een matige tot slechte transparantie en zicht op het interieur en de mensen in het pand.



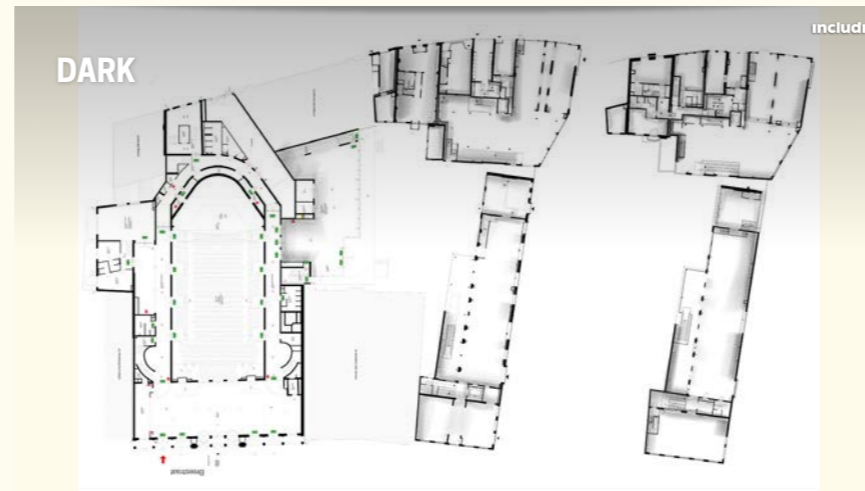
## Licht

Het pand is relatief licht doordat natuurlijk daglicht op diverse plekken via gevelopeningen en daklichten het gebouw binnenkomt, hierdoor ontstaat een prettige atmosfeer tot diep in het gebouw.



## Donker

Door het omsloten karakter van het pand en de bouwkundige structuur worden diverse posities in het pand alleen belicht door kunstmatige verlichting. Deze posities zijn aangemerkt als donker. Dit betreft met name de ondiepe smalle panden aan de zijde van de Aalmarkt. Aaneengesloten dichte wanden bieden uitermate veel mogelijkheden tot het opnemen van collectie. Deze zijn beperkt aanwezig.



## Ruimtelijke identiteiten

De ruimtelijke identiteit geven inzicht in de mogelijkheid tot en mate van de overloop van ruimtes. Er zijn een grote hoeveelheid ruimtelijke identiteiten die echter in zeer beperkte mate in open verbinding met elkaar staan. Hierdoor is beperkte mate voor flexibiliteit in programmering en diversiteit aan activiteiten.



# 4.8 KENMERKEN BREESTRAAT-CATHARINASTEEG-AALMARKT

De zes aspecten

## Bijzonderheden

Specifieke posities in het gebouw die een unieke eigen ruimtelijke toevoeging bieden. Een bijzonderheid is het architectonisch beeld aan de Aalmarktzijde die ontstaat door een serie smalle stedelijke gevels die een sterk "Leids" karakter hebben. Ook de binnentuin is een uniek kenmerk.



## Interne circulatie

Door de samenvoeging van diverse panden is er een veelvoud aan toegangen. Dit leidt echter niet tot een optimale circulatie. De verwachte circulatie is voorzien via de hoek op de Aalmarkt-Catharinasteeg en aan de Breemarkt zijde. Er is een potentieel sterke verbinding mogelijk door circulatie via de binnentuin waar alle ruimtes aan geschakeld zijn.



# TOETSEN VAN DE LOCATIES

# 5.0 TOETSING LOCATIES

Op basis van criteria

De beoordelingstabel geeft inzicht in de scores van de locaties. De score komt tot stand door het vaststellen van impactvolle criteria gekoppeld aan wegingsfactoren. De criteria bestaan uit typologieën op Stedelijk Niveau, Gebouw Niveau, Proces-aspecten en Locatie-aspecten.

De wegingsfactor is vastgesteld per criterium door het projectteam (BplusC) op een schaal van 1-5, daarnaast beoordeelt het projectteam de mate van belangrijkheid van de gestelde criteria aan de hand van harten op een schaal van 1-3. Dit zijn in zekere zin subjectieve criteria en worden daarom vastgesteld door het projectteam: alleen het projectteam kan bepalen welke zaken op basis van hun ervaring en specifieke kennis wezenlijk zijn voor de nieuwe locatie van BplusC.

De criteria worden door includi aangemerkt als kwalitatief of kwantitatief. Vervolgens worden de criteria per locatie op basis van de locatie bezoeken en onderzoeken door includi beoordeeld met sterren. Hierbij geldt een schaal van 1-5 sterren per score. Dit zijn in zekere zin objectieve criteria en worden daarom vastgesteld door includi: iets past, of past niet - of iets is goed, een beetje of helemaal niet mogelijk. In een enkel geval hebben ter plaatse opgetekende indrukken eveneens een rol gespeeld. Indien iets nu niet past, maar eventueel wel mogelijk is, hebben we ons beperkt tot de feitelijke vaststelling van de huidige stand van zaken.

De combinatie van toegekende harten (projectteam) en sterren (includi) bepaalt de totale score in punten en percentages per subcriterium. De totale score per locatie maakt inzichtelijk welke locatie op basis van de onderzoeken en waardes het hoogst scoort.

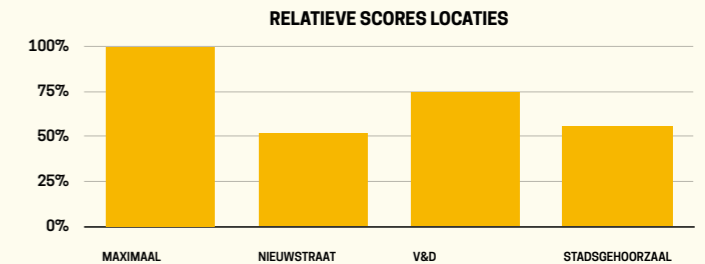
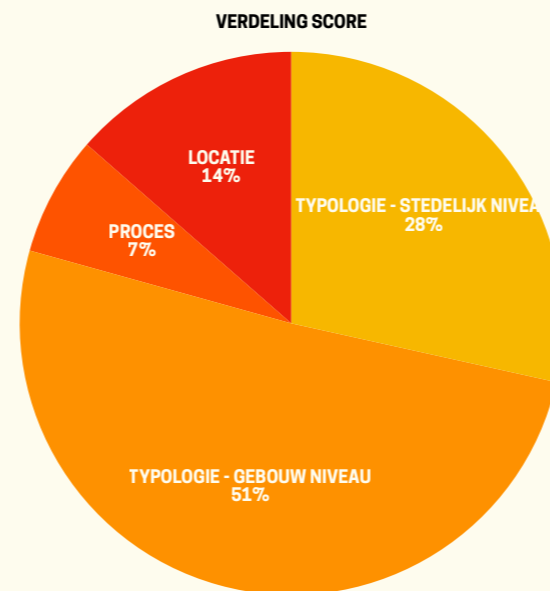
## RATING TABLE | PROJECT: LEID | BplusC

### PROJECTGEGEVENS

PROJECT: LEID   BplusC
ONDERWERP: QUICKSCAN LOCATIEONDERZOEK BplusC
VERSIE 07-07-2022
OPSTELLER: INCLUDI BV

### DEFINITIES EN GEWICHT VAN DE WAARDERINGEN

CRITERIUM	CRITERIUM GEWICHT (WEGINGS FACTOR)	MATE VAN BELANGRIJK HEID (WAARDE)	WAARDE GEWICHT (WEGINGS FACTOR)	MATE VAN VOLDOEN AAN (SCORE)	SCORE GEWICHT (PUNTEN)		MAX SCORE	AANDEEL IN DE SCORE PER CRITERIUM	AANDEEL IN DE SCORE PER CRITERIUM LOCATIE A	AANDEEL IN DE SCORE PER CRITERIUM LOCATIE B	AANDEEL IN DE SCORE PER CRITERIUM LOCATIE C
TYPLOGIE - STEDELIJK NIVEAU	3	♥	10	★	1	TYPLOGIE - STEDELIJK NIVEAU	8400	28%	43%	79%	69%
TYPLOGIE - GEBOUW NIVEAU	5	♥♥	20	★★	2	TYPLOGIE - GEBOUW NIVEAU	15000	51%	56%	71%	51%
PROCES	2	♥♥♥	30	★★★	3	PROCES	2100	7%	55%	71%	55%
LOCATIE	4			★★★★	4	LOCATIE	4000	14%	49%	78%	50%
				★★★★★	5						
TOTAAL							29500	100%	51%	74%	56%



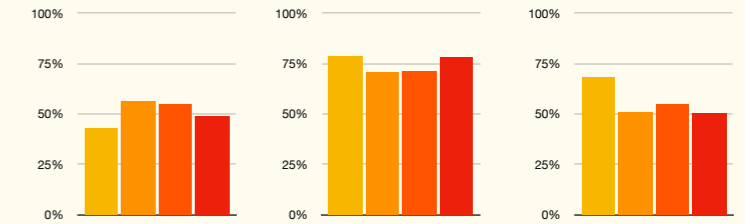
# 5.1 TOETSING LOCATIES

Op basis van criteria

Als we de waardering van de drie locaties nader beschouwen, dan zien we dat locatie A (Nieuwstraat) vooral minder scoort op de typologische Stedelijke kenmerken. Dat heeft te maken met de enigszins afgezonderde plek in de binnenstad ten opzichte van de belangrijkste circulatie gebieden en de relatieve onzichtbaarheid binnen de stedelijke volumes. Ook zien we dat deze locatie zich niet in de nabijheid bevindt van sociale infrastructuur. Er is derhalve weinig aansluiting met de sociale periferie wat impact heeft op alle subniveaus.

Ten aanzien van locatie B (Aalmarkt-Maarsmansteeg-Breestraat) zien we dat deze evenwichtig scoort op alle niveaus. De sterk centraal gelegen positie in de binnenstad aan intensieve circulatiestromen en te midden van de sociale infrastructuur maakt dat deze locatie zeer zichtbaar is in de stedelijke context. We zien dat de locatie gelegen is aan een hotspot waar in de stedelijke context de meeste voetgangers passeren. Daarbij is de diversiteit en zichtbaarheid van de plinten in de directe omgeving van positieve invloed. Het markante gebouw is bekend bij alle Leidenaren, wat een positieve bijdrage kan leveren aan de sociale meerwaarde

Voor locatie C (Breestraat-Catharinasteeg-Aalmarkt) geldt een gemiddelde score ten opzichte van locaties A en B. De centrale ligging is een sterk kenmerk dat direct impact heeft op de overige aspecten van de typologieën op het Stedelijk niveau. Daarbij is de zachte aansluiting op de menselijke schaal door de diversiteit van de kleinschalige gevels een positief kenmerk.



OVERZICHT VAN DE SCORES

ABCDE	CRITERIUM	WEGINGS FACTOR	SCORE LOCATIE A		SCORE LOCATIE B		SCORE LOCATIE C	
			Score	%	Score	%	Score	%
	TYPLOGIE - STEDELIJK NIVEAU	3	3600	43%	6630	79%	5760	69%
	TYPLOGIE - GEBOUW NIVEAU	5	8400	56%	10650	71%	7600	51%
P	PROCES	2	1160	55%	1500	71%	1160	55%
L	LOCATIE	4	1960	49%	3120	78%	2000	50%
	<b>TOTAAL</b>		<b>15120</b>		<b>21900</b>		<b>16520</b>	

BEOORDELINGSTABEL

ABCDE	TYPLOGIE - STEDELIJK NIVEAU	WAARDE	OMSCHRIJVING	TOETS	KWALITATIEF □ KWANTITATIEF ■	3600	43%	6630	79%	5760	69%
<b>A</b>	<b>FYSIOLOGISCH</b>					<b>280</b>	43%	<b>570</b>	88%	<b>500</b>	77%
A1	ZICHTBAARHEID	♥♥♥♥	Hoe zichtbaar is het gebouw in relatie tot zijn omgeving?	LEVEL OF	□	★		★★★★★		★★★★★	
A2	CENTRALITEIT	♥♥♥♥	Hoe centraal gelegen is het gebouw in de stad.	LEVEL OF	□	★★		★★★★★		★★★★	
A3	ZONLICHT	♥♥	Hoeveelheid zonlicht in de omliggende omgeving.	AMOUNT / VARIETY	■	★★★		★★★★		★★★	
A4	ETEN EN DRINKEN	♥♥	Horeca functie in de omgeving die mensen de mogelijkheid geeft tot langer verblijf	CONNECTION WITH	□	★★		★★★★★		★★★★	
A5	TOEGANKELIJKHEID	♥♥♥♥	Het gebouw moet toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke beperking	LEVEL OF	□	★★★		★★★		★★★	
<b>B</b>	<b>VELIGHEID</b>					<b>270</b>	42%	<b>510</b>	78%	<b>400</b>	62%
B1	TOEGANKELIJKHEID PER VERVOER	♥♥♥♥	Toegankelijkheid van de locatie, b.v. van de stoep, parkeren en openbaar vervoer	EASE OF	□	★★		★★★		★★	
B2	VERKEERSVEILIGHEID	♥♥	Veiligheidsniveau tussen het auto en fietsverkeer en de voetgangers.	LEVEL OF	□	★★★		★★★		★★★	
B3	FIETS EN AUTO PARKEREN	♥♥	Mate van openbare fiets- en autoparken mogelijkheden.	LEVEL OF	□	★★★		★★★		★★	
B4	VOETGANGERSSTROOM	♥♥♥♥	Mate van voetgangers in de omgeving	LEVEL OF	□	★		★★★★★		★★★★	
B5	PLINT VRIENDELIJHEID	♥♥♥♥	Mate van uitnodigende elementen in de plinten dat de omgeving van het gebouw biedt, op maaiveld niveau.	LEVEL OF	□	★★		★★★★★		★★★★	
<b>C</b>	<b>SOCIAAL</b>					<b>280</b>	43%	<b>560</b>	86%	<b>490</b>	75%
C1	FOCUS DOELGROEPEN	♥♥♥♥	Afstand tot de beoogde focus doelgroep van de bibliotheek volgens het beleidsplan van 2021-2025. (0-12 jaar, 13-17 jaar, jonge ouders en 50+)	LEVEL OF	□	★★★		★★★		★★★	
C2	OPENBAARHEID	♥♥	Hoe openbaar is de omgeving (woningen, winkels).	LEVEL OF	□	★		★★★★★		★★★★	
C3	VERBINDING MET OMGEVING	♥♥	In welke mate is het gebouw verbonden/ of juist geïsoleerd tot zijn omliggende omgeving?	LEVEL OF	□	★		★★★★★		★★★★	
C4	INFORMALITEIT	♥♥♥♥	Mate van informele sfeer in de omgeving	LEVEL OF	□	★★★		★★★★		★★★★★	
C5	SOCIALE MEERWAARDE	♥♥♥♥	Toegevoegde sociale waarde door bijv. meer bekendheid bij andere gebruikersgroepen, verandering van de huidige perceptie van een bibliotheek, enz.	LIKABILITY OF	□	★★		★★★★★		★★★	
<b>D</b>	<b>INDIVIDUEEL</b>					<b>210</b>	47%	<b>330</b>	73%	<b>310</b>	69%
D1	KWALITEIT VAN HET VERBLIJF (EXT)	♥♥	Hoe gastvrij is de omgeving om te verblijven?	LEVEL OF	□	★★		★★★★★		★★★★	
D2	MENSELIJKE SCHAAL	♥♥	Niveau van psychologische welzijn/behaaglijkheid veroorzaakt door de stedelijke omgeving	LIKABILITY OF	□	★★★★		★★★		★★★★	
D3	VERSCHEIDENHEID AAN ZITPLAATSEN	♥♥	Hoeveelheid en kwaliteit van het aangeboden straatmeubilair.	AMOUNT / VARIETY	□	★★		★★★		★★★	
D4	OPENBARE ACTIVITEITEN	♥♥	De hoeveelheid openbare activiteiten die reeds in de omgeving bestaan.	LEVEL OF	□	★★		★★★★★		★★★★	
<b>E</b>	<b>SELF ACTUALISATIE</b>					<b>160</b>	40%	<b>240</b>	60%	<b>220</b>	55%
E1	INSPIRATIONEEL	♥♥	Hoe inspirerend is de omgeving.	LIKABILITY OF	□	★		★★★★		★★★	
E2	ARCHITECTONISCHE WAARDE	♥♥	Het iconische niveau van het omliggende gebied in de stad	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★★	
E3	PARTNERS IN DE BUURT	♥♥	Netwerk van partners in de buurt die zouden samenwerken	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★		★★★★	



# 5.2 TOETSING LOCATIES

Op basis van criteria

ABCDE	TYOLOGIE - GEBOUW NIVEAU	WAARDE	OMSCHRIJVING	TOETS	KWALITATIEF □ KWANTITATIEF ■	8400	56%	10650	71%	7600	51%
<b>A</b>	<b>FYSIOLOGISCH</b>					<b>410</b>	59%	<b>360</b>	51%	<b>390</b>	56%
A1	ZICHTBAARHEID	♥♥♥♥	Mate van zichtbaarheid van het bibliotheek interieur van buiten naar binnen.	LEVEL OF	□	★★★		★★		★★★	
A2	LAGE DREMPEL	♥♥♥♥	De waargenomen benaderbaarheid van het gebouw, bv. voor gebruikers ongeacht hun status, het aantal ingangen	EASE OF	□	★★		★		★★★	
A3	NATUURLIJK DAGLICHT	♥♥	Mate van natuurlijk licht in het gebouw.	LEVEL OF	□	★★★★		★★★★		★★★	
A4	ETEN EN DRINKEN	♥♥♥♥	Mate van het kunnen nuttigen van eten en drinken binnen in het gebouw.	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★★	
A5	TOEGANKELIJKHEID	♥♥♥♥	Mate van toegankelijkheid van het gebouw en in het gebouw. Rolstoeltoegankelijk.	LEVEL OF	□	★★★		★★★★		★★	
<b>B</b>	<b>VEILIGHEID</b>					<b>290</b>	48%	<b>470</b>	78%	<b>210</b>	35%
B1	VEILIGHEID	♥♥	Veiligheid op gebouwniveau en het gevoel van veiligheid	LEVEL OF	□	★★		★		★★	
B2	ORIENTATIE	♥♥	Hoe gemakkelijk is het om in het gebouw te navigeren?	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★	
B3	BRUIKBAARHEID	♥♥♥♥	Hoe bruikbaar/inzetbaar is de ruimte?	LIKABILITY OF	□	★★		★★★★		★	
B4	BINNEN BUITEN VERBINDING	♥♥	Hoe goed is het interieur van het gebouw verbonden met het exterieur en de omgeving?	LIKABILITY OF	□	★★		★★★★		★★	
B5	OVERLOOP VAN RUIMTES	♥♥♥♥	Hoe goed zijn de verschillende functionaliteiten in het gebouw met elkaar verbonden?	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★	
<b>C</b>	<b>SOCIAAL</b>					<b>410</b>	63%	<b>470</b>	72%	<b>360</b>	55%
C1	HOSPITABLE	♥♥♥♥	Vriendelijke sfeer en medewerkers	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★		★★★	
C2	GROEPSRUIMTEN	♥♥	Hoeveelheid en kwaliteit van de aanwezige groepsruimtes. Faciliteren van grote groepen (75 à 100 mensen), gemiddelde groepen (20 à 25 mensen) en kleine groepen (4 mensen). Passen de activiteiten en clashed het niet.	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★	
C3	COMMUNITY	♥♥♥♥	Een collectieve sfeer waarin mensen worden aangemoedigd om deel te nemen aan het sociale leven	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★		★★★	
C4	INFORMALITEIT	♥♥	Mate van informele sfeer in de omgeving	LIKABILITY OF	□	★★★★		★★★		★★★★	
C5	PROGRAMMEERBAARHEID	♥♥♥♥	In welke mate biedt de ruimte de mogelijkheid voor het onderbrengen van een flexibel interieur voor de verschillende	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★	
<b>D</b>	<b>INDIVIDUEEL</b>					<b>360</b>	60%	<b>510</b>	85%	<b>310</b>	52%
D1	INCLUSIVITEIT	♥♥♥♥	Hoe gastvrij is de omgeving om te verblijven?	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★		★★★	
D2	RUIMTELIJK GEBRUIK	♥♥	Mate van bruikbare ruimte in het gebouw (minder verspilde ruimte + beter gebruik)	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★	
D3	INDIVIDUELE RUIMTEN	♥♥	Hoeveelheid en kwaliteit van ruimtes voor individueel gebruik of kleine groepen (max 3 personen).	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★★★	
D4	COMFORT	♥♥	Balans tussen vrije beweegrimte en interieur.	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★	
D5	OWNERSHIP	♥♥♥♥	Gebruikers kunnen hun eigen programma's maken, een gevoel van bijdrage	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★	
<b>E</b>	<b>SELF ACTUALISATIE</b>					<b>210</b>	47%	<b>320</b>	71%	<b>250</b>	56%
E1	ICONISCH	♥	Hoe iconisch is het gebouw	LEVEL OF	□	★★		★★★★		★★★	
E2	MERK IDENTITEIT	♥♥	In hoeverre sluit het gebouw aan bij de identiteit & visie van de organisatie	LEVEL OF	□	★★★		★★★★		★★★	
E3	ERVARING	♥♥	Het ervaringsniveau van de gebruikers	LIKABILITY OF	□	★		★★★		★★	
E4	TRANSFORMATION	♥♥♥♥	Talent ontdekken en ontwikkelen, nieuwe kennis	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★		★★★	
E5	LOKALE IDENTITEIT	♥	Heeft een sterk en duidelijk verband met de plaatselijke identiteit/geschiedenis. Veel aspecten zijn nog zichtbaar.	LIKABILITY OF	□	★★		★★★★		★★★	
<b>P</b>	<b>PROCES</b>	<b>WAARDE</b>	<b>OMSCHRIJVING</b>	<b>TOETS</b>	<b>KWALITATIEF □ KWANTITATIEF ■</b>	<b>1160</b>	<b>55%</b>	<b>1500</b>	<b>71%</b>	<b>1160</b>	<b>55%</b>
P1	BESTEMMING	♥	Voldoet aan Bestemmingsplan	LIKABILITY OF	■	★★★		★★★		★★★	
P2	VISIE	♥♥	Voldoet aan visie / visiedocument / beeldkwaliteitsplan / welstandscriteria	LIKABILITY OF	■	★★★		★★★		★★★	
P3	MONUMENT	♥♥	Voldoet aan Monumentenwet / regels	LIKABILITY OF	■	★★★		★★★		★★★	
P4	TECHNISCH	♥♥	Voldoet aan Bouwbesluit	LIKABILITY OF	■	★★★		★★★		★★★	
P5	POLITIEK	♥♥	Politieke haalbaarheid en wenselijkheid	LIKABILITY OF	□	★★		★★★★		★★	
P6	INTERN	♥♥♥♥	Interne acceptatie van het planproces	LIKABILITY OF	□	★★		★★★★		★★	
P7	EXTERN	♥♥	Externe acceptatie van het planproces	LIKABILITY OF	□	★★★		★★		★★★	
P8	MAATSCHAPPELIJK	♥♥	Maatschappelijke acceptatie van het planproces	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★★	
P9	ONTWERP	♥♥♥♥	Gebruikersinvloed op het ontwerpproces	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★★	
P10	PARTICIPATIE	♥♥	Eindgebruikersinvloed op het ontwerpproces	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★★		★★★	

L	LOCATIE	WAARDE	OMSCHRIJVING	TOETS	KWALITATIEF □ KWANTITATIEF ■	1960	49%	3120	78%	2000	50%
L1	DUURZAAMHEID	♥♥♥♥	Toekomstbestendigheid	LEVEL OF	□	★★		★★★★		★	
L2	RELEVANTIE	♥	Externe flexibiliteit en uitbreidbaarheid	LIKABILITY OF	□	★		★		★★	
L3	GEBRUIK	♥♥♥♥	Interne flexibiliteit en veranderbaarheid	LIKABILITY OF	□	★★		★★★★		★	
L4	OMGEVING	♥♥	Onafhankelijkheid van omgeving	LIKABILITY OF	□	★★★		★★★		★	
L5	TOEGANKELIJKHEID	♥♥	Parkeervoorzieningen	AMOUNT / VARIETY	■	★★★		★★★		★★	
L6	INFRASTRUCTUUR	♥♥	Verkeersveiligheid en toegankelijkheid	LEVEL OF	□	★★★		★★★		★★★★	
L7	ORIENTATIE	♥♥	Bruikbaarheid gedurende gehele dag (beschaduwng)	LIKABILITY OF	□	★★★★		★★★		★★★★	
L8	STAD	♥♥	Verbinding met de stads- of dorpscentrum	LEVEL OF	□	★★		★★★★		★★★★	
L9	OMGEVING	♥	Verbinding met periferie	LEVEL OF	□	★★		★★★★		★★★★	
L10	HERITAGE	♥♥	Culturele waarde van de locatie	LEVEL OF	□	★★		★★★★		★★★★	

## 6.0 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van onderzoek, analyses en criteria

De bibliotheek in Leiden is op zoek naar nieuwe huisvesting. In het kader van het selecteren van de nieuwe huisvesting zijn de locaties doormiddel van een QuickScan onderzocht op kenmerken die invloed hebben op het realiseren van een Third Place. Een plek van en voor iedereen en waar mensen zich welkom voelen.

Het onderzoek heeft geleid tot een samenvatting middels een gewogen beoordelingstabel (rating). Deze tabel is in voorgaand hoofdstuk opgenomen.

Op basis van de rating adviseert includi om naast de huidige locatie tevens locatie B, de voormalige V&D aan de Aalmarkt verder te onderzoeken in samenwerking met derden (duurzaamheid, stichtingskostenraming, vertalen naar exploitatie en huurwaarden, etc). De sterke en doorslaggevende punten worden hieronder uitgelicht. Vervolgens worden de aandachtspunten en kansen benoemd en wordt afgesloten met enkele aanbevelingen.

### Sterke punten samengevat

De locatie is sterk centraal gelegen op één van de meest zichtbare plekken in de binnenstad van Leiden. De hoge intensiviteit van voetgangersstromen en de aansluiting op vrijwel alle niveaus van de sociale infrastructuur zorgen voor een sterke verbinding met de sociale context. Dit wordt versterkt door de architectonische uitstraling en de zichtbaarheid in de plinten aan elk van de 3 zijdes. De bruikbaarheid van de ruimtes is sterk door de open plattegrond die mogelijkheden bieden voor een optimale overloop van ruimtes en programmeerbaarheid. De ruimtes voelen licht aan door de vele gevelopeningen en de toetreding van daglicht via de centrale ontsluiting en het karakteristieke trappenhuis. De sterke punten dragen in ruime mate bij aan het succes van BplusC als Third Place.

Ten opzicht van de andere locaties wordt tevens op het proces beter gescoord door de te verwachten interne, externe en politiek planacceptatie.

### Aandachtspunten

Het belangrijkste aandachtspunt is het actuele uitgangspunt dat BplusC een beperkt deel op de begane grond ter beschikking heeft. Dit heeft ernstig invloed op de zichtbaarheid en daarmee de lage drempel en toegankelijkheid. Hoewel de open plattegrond positief is voor de bruikbaarheid, zijn er door de veelheid aan gevelopeningen en kolommen relatief weinig wanden voor collectie.

### Kansen

De wens van de bibliotheek om leslokalen een belangrijke plek te geven in de nieuwe huisvesting wordt het meest kansrijk op deze locatie. De beschikbare ruimte geeft voldoende mogelijkheden voor het inpassen van extra functies en partners.

Niet meegenomen in het onderzoek is de idee een cultuurhuis te maken van het gehele pand. Dit betreft een initiatief van StadsLab Leiden. In samenwerking met educatie organisaties, een mogelijk foodcourt en andere initiatieven voor Leidenaren ontstaat de kans om het gehele pand als Third Place te ontwikkelen, waarbij de alzijdige zichtbaarheid optimaal benut wordt en er een optimale verweving ontstaat met de openbare publieke context.

### Aanbeveling

Locatie B biedt het meest perspectief op een Third Place. We doen een sterke aanbeveling om nader te onderzoeken in welke mate met partners het gehele pand in gebruik genomen kan worden om een sociale culturele hotspot te worden in het hart van Leiden.

Indien uit de onderzoeken door derden een vertrouwenwekkend beeld ontstaat, is een mogelijke volgende stap een diepgaand haalbaarheidsonderzoek. Dit haalbaarheidsonderzoek dient de visie van de bibliotheek te definiëren, en de ruimtelijke wensen te bepalen. Een functionele analyse van een Programma van Eisen en het onderzoeken van varianten geeft inzicht in de kansen en beperkingen. Daarnaast is het noodzakelijk om de financiële consequenties in beeld te krijgen van het inrichten van een nieuwe situatie op basis van de kwaliteiten van een Third Place.

# CREDITS

**includi**

## **Design, sketches & graphics**

includi

## **includi team**

Hélène IJsselstijn, Juliët Oostra, Eunice Ma, Tessa Wennink, Niels van Veen, Thijs Alberts, Vera Schneider, Manon Schuil, Nadine Free, Janet Kruisweg, Sjoerd Rekker, Ellie Blower, Moniek Lammersma, Marco Heyda, Kirstin Hannsen, Pepijn Vos, Aat Vos

## **Texts**

includi

## **Photography**

Marco Heyda

## **Copyrights**

All non specified images: various websites and includi archive.  
Images used for internal and inspirational use only. Please contact us if we violate your rights. We reserve all rights to our work.  
Want to use it? Please contact us.

## **includi**

[www.includi.com](http://www.includi.com)

## **Version**

Date: 20220707

Version: V1.0

