Beoordelingsmatrix Rheineplein 1

2025











Inhoudsopgave

1. Algemeen 2
1.1. Inleiding 2
1.2. Scenario's 3
1.2.1 Scenario 1 (behoud gebouw) 3
1.2.2 Scenario 2 (gedeeltelijk behoud gebouw) 4
1.2.3 Scenario 3 (nieuwbouw dezelfde plek) 5
1.2.4 Scenario 4 (nieuwbouw andere plek) 6
1.2.4.1 Varianten A en B (ondergronds parkeren) 6
1.2.4.2 Variant C (parkeergebouw bovengronds) 8
1.2.5 Scenario 5 (nieuwbouw op dezelfde plek i.c.m. parkeergebouw) 9
2. Beoordeling scenario's 10
2.1. Inleiding en beoordelingsmatrixen 10
2.3. Slottabel 17

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Voorliggend document bevat een beoordeling van de uitgewerkte scenario's aan de uitgangspunten[1] in het vastgestelde afwegingskader 'herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1' (documentnr. 25bij03728). Voorliggende globale beoordeling is bedoeld om te ondersteunen bij het kiezen van een ontwikkelrichting om uit te werken.

De volgende vier scenario's worden in het afwegingskader benoemd en zijn op hoofdlijnen uitgewerkt (zie ook documentnr. 25int04159):

1. Het huidige gebouw behouden en voorzien van een (functioneel) nieuwe invulling
2. Het huidige gebouw gedeeltelijk behouden en voorzien van een (functioneel) nieuwe invulling
3. Het huidige gebouw slopen en nieuwe bebouwing realiseren op dezelfde plek
4. Het huidige gebouw slopen en nieuwe bebouwing realiseren op een andere plek in de nabije omgeving, in de vorm van 3 varianten:
    A. Ondergronds parkeren
    B. Ondergronds parkeren (vergelijkbaar met A, maar met minder bebouwing)
    C. Parkeergebouw (bovengronds)

Daarnaast is nog een 5e scenario uitgewerkt; een combinatie van scenario 3 en 4C.

Benadrukt wordt dat de uitgewerkte scenario's geen concrete ontwerpen zijn, maar referentiemodellen. Per scenario zijn hierin verschillende keuzes uitgewerkt, bijvoorbeeld voor wat betreft de functies of de parkeeroplossingen. Voor deze werkwijze is gekomen om vat te krijgen op de betekenis en impact bij het maken van keuzes.

Leeswijzer

Hierna worden in paragraaf 1.2 de scenario's in beeld gebracht. In hoofdstuk 2 worden de scenario's beoordeeld (paragraaf 2.1). Vervolgens blijkt uit de slottabel welk scenario het beste scoort (paragraaf 2.2).

[1] *Naast uitgangspunten zijn in het afwegingskader ook kansen opgenomen. Deze zijn niet betrokken bij de beoordeling in dit document, maar worden betrokken bij de verdere uitwering van de uiteindelijk gekozen ontwikkelrichting.*

1.2. Scenario’s

Zoals beschreven in paragraaf 1.1 is een vijftal scenario’s uitgewerkt, waarbij van scenario 4 meerdere verschillende varianten zijn uitgewerkt. Hierna wordt op alle scenario’s (en varianten) ingegaan. Deze zijn ook te vinden in documentnr. 25int04159.

1.2.1 Scenario 1 (behoud gebouw)

In dit scenario blijft het gebouw behouden, maar worden ook extra lagen toegevoegd waardoor het gebouw bestaat uit 6 lagen (maximaal 20 meter). Hierbij komt er op de begane grond - in de plint – de functie horeca. Daarnaast worden op de verdiepingen circa 50 woningen (conform Woondeal) gerealiseerd. Dit vraagt om extra parkeerplaatsen die worden gerealiseerd op het maaiveld in park Scholtenshof. Dit legt een relatief groot beslag op het park[2]. In het scenario is tevens een paviljoen met (bloemen)kiosk opgenomen, op parkeerterrein de Bolkshoek.

Zie afbeelding 1 voor een impressie van deze variant.



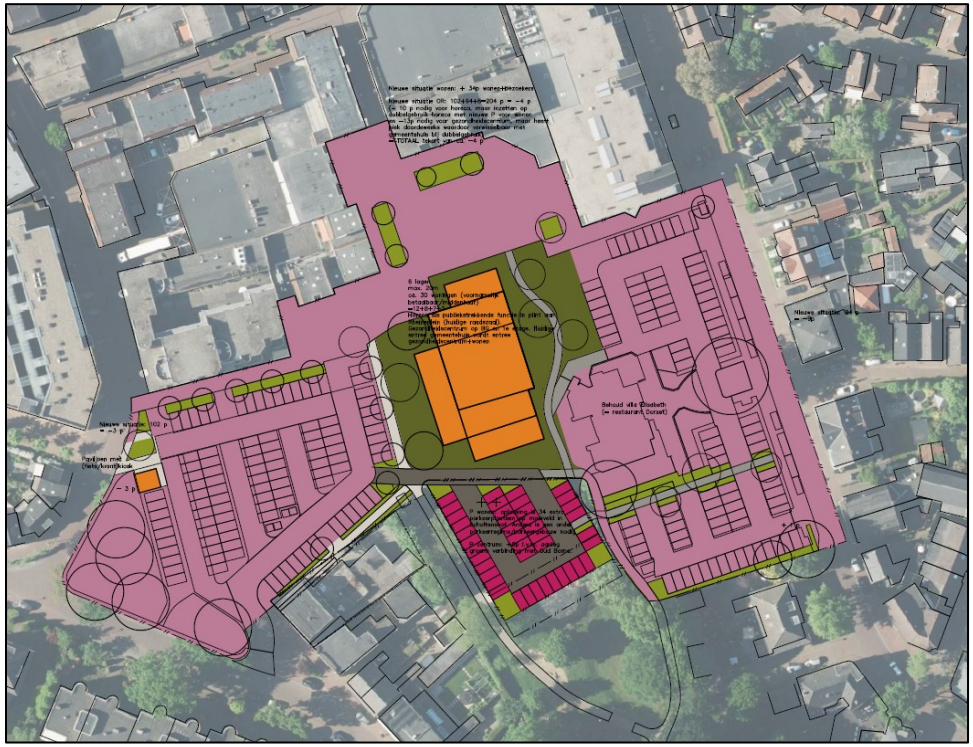
Afbeelding 1: Impressie scenario 1

[2] *Andere opties voor parkeren zijn: een ander parkeerregime of het realiseren van een parkeergebouw.*

1.2.2 Scenario 2 (gedeeltelijk behoud gebouw)

In het tweede scenario blijft het gebouw behouden, maar wordt er een deel van het pand afgeschaafd. Daarnaast worden ook hier extra lagen toegevoegd, waardoor het gebouw bestaat uit 6 lagen (maximaal 20 meter). Hierbij komt er op de begane grond - in de plint (ter plaatse van de raadzaal) – gedeeltelijk horeca, daarnaast komt hier en op de eerste etage een gezondheidscentrum. Verder worden er circa 30 woningen (overwegend 'goedkoop') gerealiseerd. De huidige entree vormt de entree voor het gezondheidscentrum en de woningen. Daarnaast is er in dit scenario rekening gehouden met meer ruimte voor groen, rondom het gebouw en richting Oud Borne. In dit scenario zijn opnieuw extra parkeerplaatsen nodig en deze worden opnieuw gerealiseerd op het maaiveld in park Scholtenshof[3]. In het scenario is tevens een paviljoen met (fiets/krant)kiosk opgenomen, op parkeerterrein de Bolkshoek.

Zie afbeelding 2 voor een impressie van dit scenario.



Afbeelding 2: Impressie scenario 2

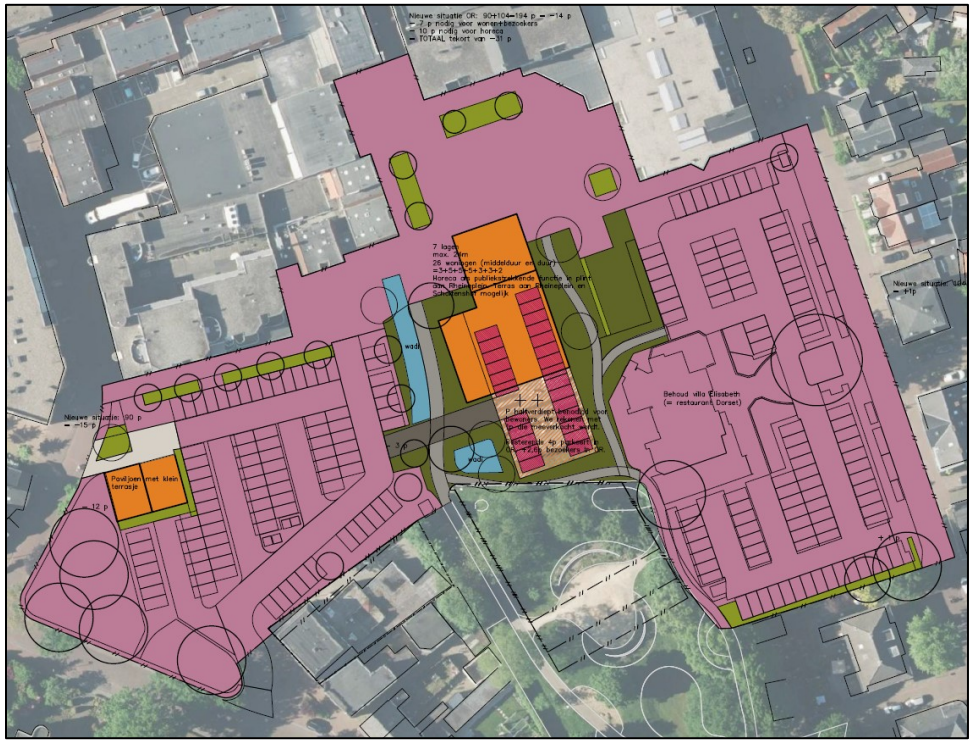
[3] *Andere opties voor parkeren zijn: een ander parkeerregime of het realiseren van een parkeergebouw.*

1.2.3 Scenario 3 (nieuwbouw dezelfde plek)

In het derde scenario vindt nieuwbouw op dezelfde plek plaats, waarbij iets verder richting het Rheineplein wordt gebouwd. Het gebouw bestaat uit 7 lagen (maximaal 24 meter). Hierbij komt er op de begane grond - in de plint – de functie horeca, met mogelijk een terras aan het Rheineplein en Scholtenshof. Verder worden er circa 26 woningen (overwegend ‘middeldure en dure koop’) gerealiseerd. Daarnaast is er in dit scenario rekening gehouden met meer ruimte voor groen en water, rondom het gebouw.

In dit scenario zijn opnieuw extra parkeerplaatsen nodig en deze worden gedeeltelijk gerealiseerd, namelijk half verdiept aan de zijde van park Scholtenshof. Vermeld wordt dat in dit scenario vanwege de parkeeroplossing uitgegaan is van middeldure koop (21 woningen) en dure koop (5 woningen), omdat ervan uitgegaan wordt dat de potentiële woningeigenaren in dit scenario een parkeerplaats kunnen bekostigen. In het scenario is tevens een paviljoen met klein terrasje opgenomen, op parkeerterrein de Bolkshoek.

Zie afbeelding 3 voor een impressie van dit scenario.



Afbeelding 3: Impressie scenario 3

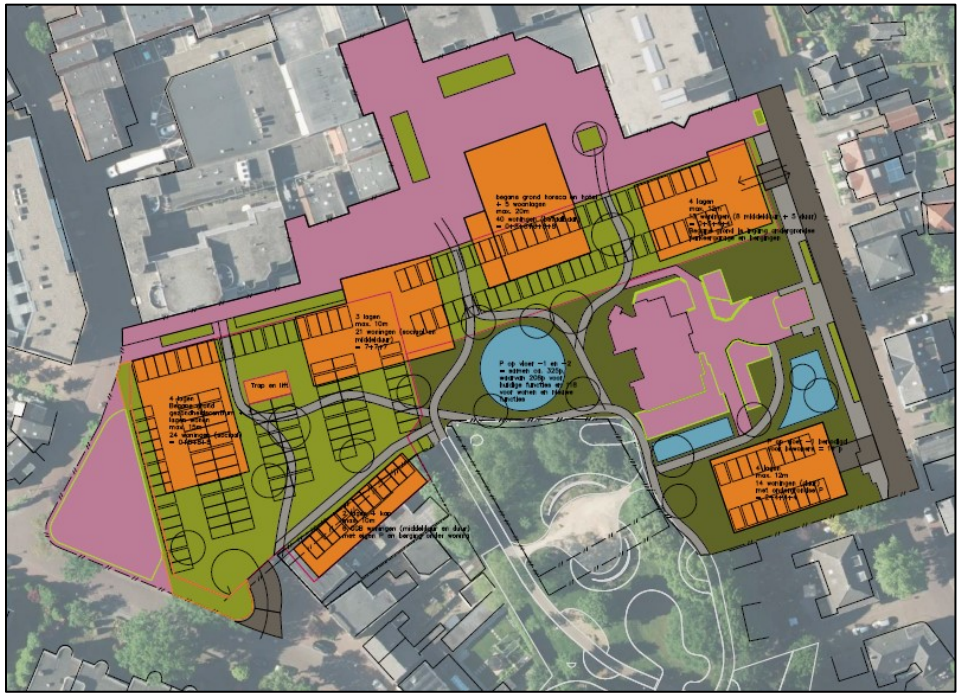
1.2.4 Scenario 4 (nieuwbouw andere plek)

1.2.4.1 Varianten A en B (ondergronds parkeren)

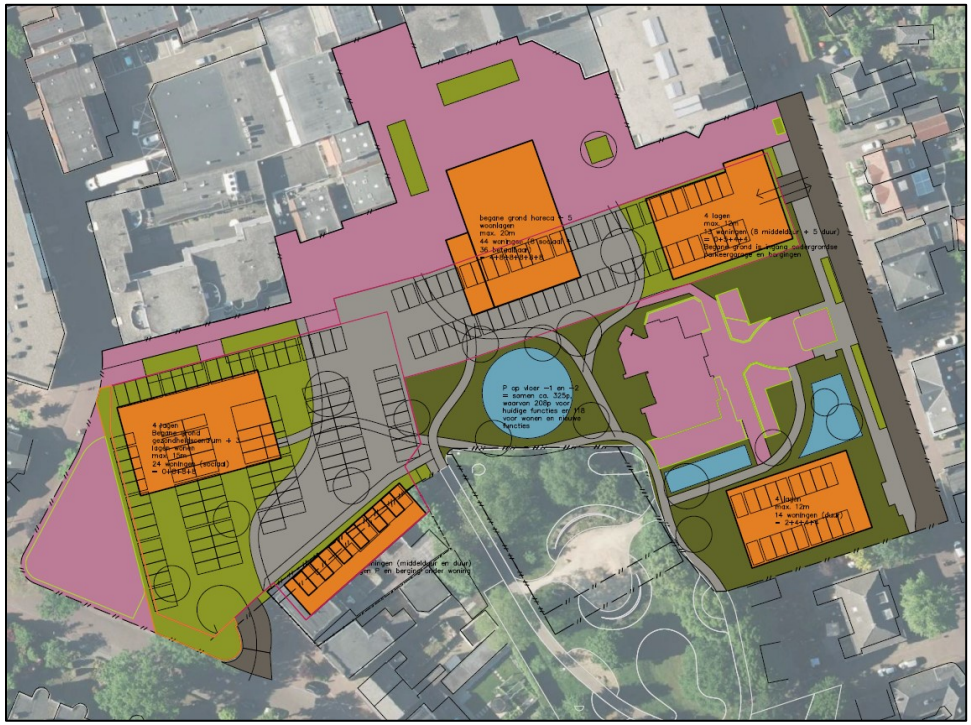
In het vierde scenario, varianten A en B, vindt nieuwbouw op verschillende plekken in de directe omgeving plaats. De bebouwing rijkt van 2 tot 5 lagen en kent verschillende functies, zoals circa 100 woningen (conform Woondeal), horeca en een gezondheidscentrum. Daarnaast worden er ondergrondse parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor er bovengronds veel ruimte is voor groen en water.

Varianten A en B lijken op elkaar, het verschil zit met name aan de zijde van de Bolshoek (meer bebouwing in variant A en de bebouwing is anders georiënteerd) en in een functie (in variant A is ook een hotelfunctie opgenomen in het meest noordelijke gebouw). In de beoordelingsmatrix zijn deze varianten daarom gezamenlijk beoordeeld.

Zie afbeelding 4 en 5 voor een impressie van variant A en B.



Afbeelding 4: Impressie scenario 4 – Variant A



Afbeelding 5: Impressie scenario 4 – Variant B

1.2.4.2 Variant C (parkeergebouw bovengronds)

In deze variant van het vierde scenario (variant C) vindt nieuwbouw ook op verschillende plekken in de directe omgeving plaats. De bebouwing rijkt 4 tot 5 lagen, met daarnaast nog een parkeergebouw met 6 lagen. De bebouwing kent, naast de parkeerfunctie in het parkeergebouw, verschillende functies, zoals wonen, horeca en een gezondheidscentrum. Daarnaast is er als gevolg van het parkeergebouw meer ruimte voor groen en water.

Zie afbeelding 6 voor een impressie van scenario 4C.



Afbeelding 6: Impressie scenario 4 – Variant C

1.2.5 Scenario 5 (nieuwbouw op dezelfde plek i.c.m. parkeergebouw)

In het vijfde (extra) scenario vindt nieuwbouw op dezelfde plek plaats, waarbij iets verder richting het Rheineplein wordt gebouwd (net als in scenario 3). Het gebouw bestaat uit 7 lagen (maximaal 24 meter). Hierbij komt net als in het derde scenario op de begane grond - in de plint – horeca, met mogelijk een terras aan het Rheineplein en Scholtenshof. Verder worden hier net als in scenario 3 circa 26 woningen (21 middeldure koop en 5 dure koop), gerealiseerd, waarvoor half verdiept aan de zijde van park Scholtenshof een parkeerplaats wordt gerealiseerd. Daarnaast is er in dit scenario rekening gehouden met meer ruimte voor groen en water, rondom het gebouw. Hiervoor is - geïnspireerd door scenario 4C - nog meer ruimte als gevolg van het parkeergebouw van 3 lagen. Daarnaast is nog een rijtje van zes woningen ingetekend bij de Koem.

Zie afbeelding 7 voor een impressie van dit scenario.



Afbeelding 7: Impressie scenario 5

2. Beoordeling scenario’s

2.1. Inleiding en beoordelingsmatrixen

In dit hoofdstuk worden de in hoofdstuk 1 beschreven scenario’s getoetst aan de uitgangspunten in het door de gemeenteraad van Borne vastgestelde afwegingskader ‘herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1’ (documentnr. 25bij03728).

Het gaat hierbij om uitgangspunten voor de volgende thema’s:

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Programma
3. Mobiliteit
4. Duurzaamheid
5. Financieel

Per thema is een beoordelingsmatrix opgesteld, deze zijn opgenomen in het vervolg van deze paragraaf. In de beoordelingsmatrix worden de uitgangspunten vermeld en wordt hieraan per scenario een beoordeling toegekend conform onderstaande scoretabel.

Scoretabel	
Zeer positief	2
Positief	1
Neutraal	0
Negatief	-1
Zeer Negatief	-2

Tabel 1: Scoretabel

De beoordeling op grond van de scoretabel leidt tot een aantal punten per scenario, per thema. Aan de hand van dat aantal punten wordt per thema een top zes gemaakt: het scenario met de hoogste score op het thema krijgt 6 punten, het scenario met de op een na hoogste score krijgt 5 punten, het daaropvolgende scenario 4 punten et cetera. Op deze manier worden uiteindelijk alle thema’s even zwaar meegewogen. Deze objectieve afweging van de thema’s onderling is gedaan, omdat in het afwegingskader niet is aangeven welk thema (of welke thema’s) het zwaarst weegt. In de slottabel in paragaaf 2.3 worden de scores van de scenario’s op de thema’s in één tabel gezet en wordt zichtbaar welk scenario het beste scoort op basis van het afwegingskader.

Voor de volledigheid wordt benadrukt dat de beoordeling is gedaan op basis van de gegevens uit de verschillende uitgewerkte scenario’s. Een concrete beoordeling is op dit moment nog niet mogelijk, omdat er nog geen sprake is van een concrete ontwikkeling. De beoordeling is bedoeld om de verschillende mogelijkheden in dit stadium globaal af te kunnen wegen, om te komen tot een ontwikkelrichting.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Criteria/Scenario Uitgangspunten	1 Behoud (2 punten)	2 Gedeeltelijk behoud (4 punten)	3 Nieuwbouw zelfde plek (10 punten)	4A/4B Nieuwbouw andere plek (ondergronds) (14 punten)	4C Nieuwbouw andere plek (parkeergebouw) (8 punten)	Scenario 5 (8 punten)	Toelichting
Menselijke (dorpse) schaal de (openbare) ruimte							Alle scenario's zijn in de uitwerking passend te maken. Voor scenario 4C geldt dat er een fors parkeergebouw aanwezig is, deze scoort daarom minder hoog (in scenario 5 is deze minder fors). Scenario 4A/B scoort daarentegen juist hoger, door de mogelijke opzet als gevolg van het ondergronds parkeren.
Afronding van de openbare ruimte							De scenario's ten aanzien van het bestaande gebouw (1 en 2) scoren negatief, met name als gevolg van het parkeren 'in' park Scholtenshof. Scenario 3 scoort neutraal, maar hierbij is het wel van belang dat het parkeren geleidelijk overloopt in het park. De overige scenario's scoren positief.
Beleefbaarheid, klimaatbestendigheid, verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van de omliggende openbare ruimtes							Het behoud van het bestaande gebouw (scenario 1 en 2) scoort neutraal, als gevolg van de gevolgen voor park Scholtenshof (vermindering door parkeren). Ook scenario, 4C en het scenario 5 scoren neutraal, hier is nog relatief veel bebouwd en versteend in verband met het parkeren. Scenario 3 scoort dan ook positiever en scenario 4A/B scoort het meest positief, als gevolg van de mogelijkheden die het ondergronds parkeren biedt.
(Verblijfs)kwaliteit van park Scholtenshof, waardevolle bomen en panden							De scenario's ten aanzien van het bestaande gebouw (1 en 2) scoren negatief, maar dit is het gevolg van het parkeren 'in' park Scholtenshof. De overige scenario's scoren positief, aangezien deze het park met bomen en/of het karakteristieke naastgelegen pand meer ruimte geven.
Ruimte voor de wekelijkse markt (en evenementen), eventueel in een andere vorm							In scenario 1 kan er minder ruimte ontstaan, als gevolg van vergroening. In scenario 4A/B ontstaat ruimte voor een markt in een ander vorm (met name in variant B is hiervoor ruimte), maar dit vraagt extra aandacht bij de inrichting van de openbare ruimte (daarnaast heeft dit ook effect op evenementen). De overige scenario's scoren positief, hier lijkt ruimte te blijven voor de markt (en evenementen).
Architectonische en ruimtelijke kwaliteit							Bij het behoud blijft de kwaliteit in principe neutraal (scenario 1 en 2), er is ook bij behoud zeker ruimte voor extra kwaliteiten maar gelijktijdig wordt een deel van het park afgesnoept. De overige scenario's bieden hiervoor meer ruimte, met de kanttekening dat de architectonische uitvoering, inrichting en stedenbouwkundige invulling hierin leidend zijn.
Aansluiten op de Bornse erfgoedwaarden en de directe omgeving.							Voor scenario 1 geldt dat de architectuur aansluit, maar dat er stedenbouwkundig verbeteringen zijn. De parkeeroplossing draagt hier echter niet aan bij. Bij scenario's 2 en 3 kan er wat meer ruimte zijn om hieraan invulling te geven en scenario 4A/B biedt hiervoor de meeste ruimte. Voor scenario 4C en het scenario 5 geldt ook dat er ruimte is, maar wordt tegelijkertijd het zicht op de

							karakteristieke bebouwing en Oud Borne verminderd als gevolg van het parkeergebouw.
Alzijdigheid bebouwing							Bij het huidige gebouw is reeds sprake van alzijdigheid (scenario's 1 en 2), dit is voor de overige scenario's eveneens een essentieel uitgangspunt. De mogelijkheden hiervoor zijn er.
Aantrekkelijke en uitnodigende plint							Voor alle scenario's geldt dat hiervan sprake is of kan zijn, maar dat dit afhankelijk van de architectonische en (bij nieuwbouw) stedenbouwkundige invulling. Het uitgangspunt is publiekstrekkende functies (zoals horeca) in de plint. Voor 4A/B en 4C geldt dat er veel diversiteit in gebouwen en functies is en dat er geen voortuinen zijn. Daarnaast geldt voor scenario 4C en het scenario 5 dat de uitwerking van het parkeergebouw van belang is.
ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties)							Uitgaande van (lichte) publiekstrekkende functies in combinatie met de eventuele noodzakelijke onderzoeken, wordt verwacht dat dit niet in strijd is met ETFAL. Wel betreft een extra aandachtspunt voor de scenario's met nieuwbouw (voornamelijk op een nieuweplek) het aspect archeologie.

Conclusie Ruimtelijke Kwaliteit:
Geconcludeerd wordt dat geen enkel scenario negatief scoort ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Scenario 4A/B (ondergronds parkeren) scoort hierop het allerbeste, hoofdzakelijk omdat met dit scenario de meeste kansen biedt om het gebied opnieuw in te richten met nieuwe bebouwing en zonder grote oppervlakten met verharding. Deze nieuwe inrichting heeft effect op de gehele omgeving in het centrum van Borne en kan bestaande kwaliteiten verder versterken. Dit scenario wordt gevolgd door scenario 3 (nieuwbouw zelfde plek), hoewel de impact van dit scenario op het gehele centrum minder groot is kunnen hiermee wel de bestaande kwaliteiten behouden blijven en net wat meer ruimte krijgen. Het valt op dat de scenario's met behoud van het pand (1 en 2) minder hoog scoren. Echter is het logisch, omdat het effect hiervan minder groot is dan de andere scenario's. Daarnaast is in deze scenario's rekening gehouden met parkeren in het park Scholtenshof. Wanneer hiervoor een andere parkeeroplossing wordt gevonden, dan zal dat ook een (positief) effect kunnen hebben op de beoordeling van deze scenario's.

Puntenverdeling over scenario's naar aanleiding van beoordeling:
1. Scenario 4A/B (6 punten)
2. Scenario 3 (5 punten)
3. Scenario's 4C EN 5 (4 punten)
4. Scenario 2 (3 punten)
5. Scenario 1 (2 punten)

PROGRAMMA

Criteria/Scenario Uitgangspunten	1 Behoud (4 punten)	2 Gedeeltelijk behoud (4 punten)	3 Nieuwbouw zelfde plek (4 punten)	4A/B Nieuwbouw andere plek (ondergronds) (5 punten)	4C Nieuwbouw andere plek (parkeergebouw) (5 punten)	Scenario 5 (4 punten)	Toelichting
Leefbaarheid en dynamiek centrum							Voor alle scenario's geldt dat met passende functies kan worden bijgedragen aan de leefbaarheid en dynamiek in het centrum. Omdat scenario's 4A/B en 4C wat omvangrijker zijn en hierdoor meer impact kunnen hebben, scoren deze hoger dan de andere scenario's.
Effect op ongewenste leegstand centrum							De verwachting is dat alle scenario's een positief effect hebben op de ongewenste leegstand in het centrum. Het streven is om de functies hierop af te stemmen. De verwachting is dat functies zoals (verblijfs)recreatie, cultuur, horeca, wonen en een gezondheidscentrum juist een toevoeging zijn aan het centrum en mogelijk een positief effect kunnen hebben op de andere centrumfuncties.
Bijdragen aan voorzien in de (lokale) behoefte							De verwachting is dat met alle scenario's kan worden bijgedragen aan het voorzien in de (lokale) behoefte. Het streven is om de functies hierop af te stemmen. Ten aanzien van voorliggende scenario's wordt m.b.t. woningbouw opgemerkt dat een aantal scenario's is uitgaan van de verdeling o.b.v. de woondeal. Dit wordt nadrukkelijk als positief gezien
Ontmoeten centraal stellen							De verwachting is dat alle scenario's het ontmoeten centraal kunnen stellen. Het streven is om de functies en fysieke uitwerking hierop af te stemmen.
Aandacht voor het (huidige) openbare toilet							Momenteel ligt er nog geen concreet plan, waaruit blijkt hoe hiermee wordt omgegaan. Wel wordt hiervoor aandacht gevraagd voor de verdere uitwerking.

Conclusie Programma:
Geconcludeerd wordt dat geen enkel scenario negatief scoort ten aanzien van het programma.

Scenario's 4A/B (ondergronds parkeren) en 4C (parkeergebouw) scoren hierop net wat beter, hoofdzakelijk omdat met deze scenario's de meeste kansen bieden. Voor het overige geldt dat alle scenario's voldoende potentie hebben om in een passend programma te voorzien.

Puntenverdeling over scenario's naar aanleiding van beoordeling:
1. Scenario 4A/B EN 4C (6 punten)
2. Scenario's 1, 2, 3 EN 5 (5 punten)

MOBILITEIT

Criteria/Scenario Uitgangspunten	1 Behoud (0 punten)	2 Gedeeltelijk behoud (1 punten)	3 Nieuwbouw zelfde plek (3 punten)	4A/4B Nieuwbouw andere plek (ondergronds) (4 punten)	4C Nieuwbouw andere plek (parkeergebouw) (4 punten)	5 (3 punten)	Toelichting
Parkeergelegenheid							Alle scenario's vragen om een parkeeroplossing om een extra behoefte op te kunnen vangen. Het grootste probleem doet zich voor voorafgaand aan en in het weekend. Met een parkeeronderzoek is inzichtelijk gemaakt welke bestaande parkeerplaatsen op welke momenten aan de projectlocatie kunnen worden toegerekend. Vervolgens is op basis van parkeernormen doorgerekend hoeveel parkeerplaatsen per scenario moeten worden toegevoegd. Hoewel parkeren in ieder scenario een uitdaging blijft, scoren de scenario's met relatief omvangrijke parkeeroplossingen het meest positief.
STOMP-principe							De scenario's die meer ruimte bieden in de openbare ruimte scoren positief ten aanzien van het STOMP-principe.

Conclusie Mobiliteit:
Geconcludeerd wordt dat geen enkel scenario negatief scoort. Het meest positief scoren de scenario's die impact hebben op de (her)inrichting van een omvangrijker gebied en voorzien in relatief omvangrijke parkeeroplossingen (scenario 4A/B en 4C).

Benadrukt wordt dat alle scenario's vragen om een goede parkeeroplossing. Dit kan zoals de scenario's laten zien op verschillende manieren worden vormgegeven, waarbij de ene oplossing een positiever effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit dan de ander. Een andere knop om aan te draaien – nog buiten de verschillende oplossingen in de scenario's - kan het aanpassen van het parkeerregime zijn.

Puntenverdeling over scenario's naar aanleiding van beoordeling:
1. Scenario 4A/B EN 4C(6 punten)
2. Scenario's 3 EN 5 (5 punten)
3. Scenario 2 (4 punten)
4. Scenario 1 (3 punten)

DUURZAAMHEID

Criteria/Scenario Uitgangspunten	1 Behoud (2 punten)	2 Gedeeltelijk behoud (3 punten)	3 Nieuwbouw zelfde plek (6 punten)	4A/B Nieuwbouw andere plek (ondergronds) (5 punten)	4C Nieuwbouw andere plek (parkeergebouw) (5 punten)	5 (5 punten)	Toelichting
Duurzaamheidsambities, waaronder circulariteit							Alle scenario's scoren positief en bieden mogelijkheden om aan te sluiten op de duurzaamheidsambities.
Minimale wettelijke eisen en regels							De scenario's waarbij het pand behouden blijft scoren neutraal (1 en 2). De andere scenario's met nieuwbouw scoren positiever, omdat nieuwbouw hiervoor meer mogelijkheden met zich mee brengt.
Duurzame energieopties							De scenario's waarbij het pand behouden blijft scoren neutraal (1 en 2). De andere scenario's met nieuwbouw scoren positiever, omdat nieuwbouw hiervoor meer mogelijkheden met zich mee brengt.
Invulling binnen netcongestieproblematiek							Scenario 2 sluit het beste aan op het huidige gebruik, in de andere scenario's zal het verbruik waarschijnlijk hoger worden.

Conclusie Duurzaamheid:
Alle scenario's scoren positief ten aanzien van duurzaamheid, waarbij de nieuwbouw scenario's iets hoger scoren dan de scenario's waarin sprake is van behoud.

Puntenverdeling over scenario's naar aanleiding van beoordeling:

1. Scenario 3 (6 punten)
2. Scenario's 4A/B, 4C EN 5 (5 punten)
3. Scenario 2 (4 punten)
4. Scenario 1 (3 punten)

FINANCIEEL

Criteria/Scenario Uitgangspunten	1 Behoud (2 punten)	2 Gedeeltelijk behoud (1 punten)	3 Nieuwbouw zelfde plek (0 punten)	4A/B Nieuwbouw andere plek (ondergronds) (-4 punten)	4C Nieuwbouw andere plek (parkeergebouw) (-3 punten)	5 (-2 punten)	Toelichting
Opbrengst exclusief parkeren							Op basis van de scenario's en het programma dat per scenario is opgenomen komen scenario 1 en 3 er het meest positief uit. Deze leveren naar verwachting financieel meer op dan het hiervoor opgenomen uitgangspunt. Ook scenario 2 levert naar verwachting iets meer op dan in het uitgangspunt opgenomen, deze scoort om die reden neutraal. De andere scenario's, waarbij sprake is van nieuwbouw, brengen daarentegen kosten met zich mee. Met name aan de scenario's die meer impact hebben op de (her)inrichting van een omvangrijker gebied hangt (vanzelfsprekend) een hoger prijskaartje.
Invloed Kosten parkeren							De scenario's met een parkeeroplossing zonder bebouwing, verdieping of ondergrondse oplossing (scenario 1 en 2) brengen de minste kosten met zich mee. De andere scenario's brengen meer kosten met zich mee, met name het scenario waarin sprake is van ondergronds parkeren (scenario 4A/B).

Conclusie Financieel:
Geconcludeerd wordt dat alle scenario's met nieuwbouw negatief scoren, met uitzondering van scenario 3. De overige nieuwbouw scenario's (4A/B, 4C en 5) brengen (forse) kosten met zich mee, zowel ten aanzien van de ontwikkeling zelf als voor de parkeeroplossing in het scenario. Scenario 5 is daarbij het 'goedkoopst'. De scenario's waarbij sprake is van het behoud van het bestaande pand scoren positief, deze gaan uit van een parkeeroplossing op maaiveld.

Puntenverdeling over scenario's naar aanleiding van beoordeling:

1. Scenario 1 (6 punten)
2. Scenario 2 (5 punten)
3. Scenario's 3 EN 5 (4 punten)
4. Scenario 4C (3 punten)
5. Scenario 4A/B (2 punten)

2.3. Slottabel

SCENARIO/THEMA	*RUIMTELIJKE KWALITEIT*	*PROGRAMMA*	*MOBILITEIT*	*DUURZAAMHEID*	*FINANCIEEL*	TOTAAL AANTAL PUNTEN
Scenario 1 **Behoud**	2	5	3	3	6	**19**
Scenario 2 **Gedeeltelijk behoud**	3	5	4	4	5	**21**
Scenario 3 **Nieuwbouw zelfde plek**	5	5	5	6	4	**25**
Scenario 4A/B **Nieuwbouw andere plek (ondergronds)**	6	6	6	5	3	**26**
Scenario 4C **Nieuwbouw andere plek (parkeergebouw)**	4	6	6	5	3	**24**
Scenario 5	4	5	5	5	4	**23**