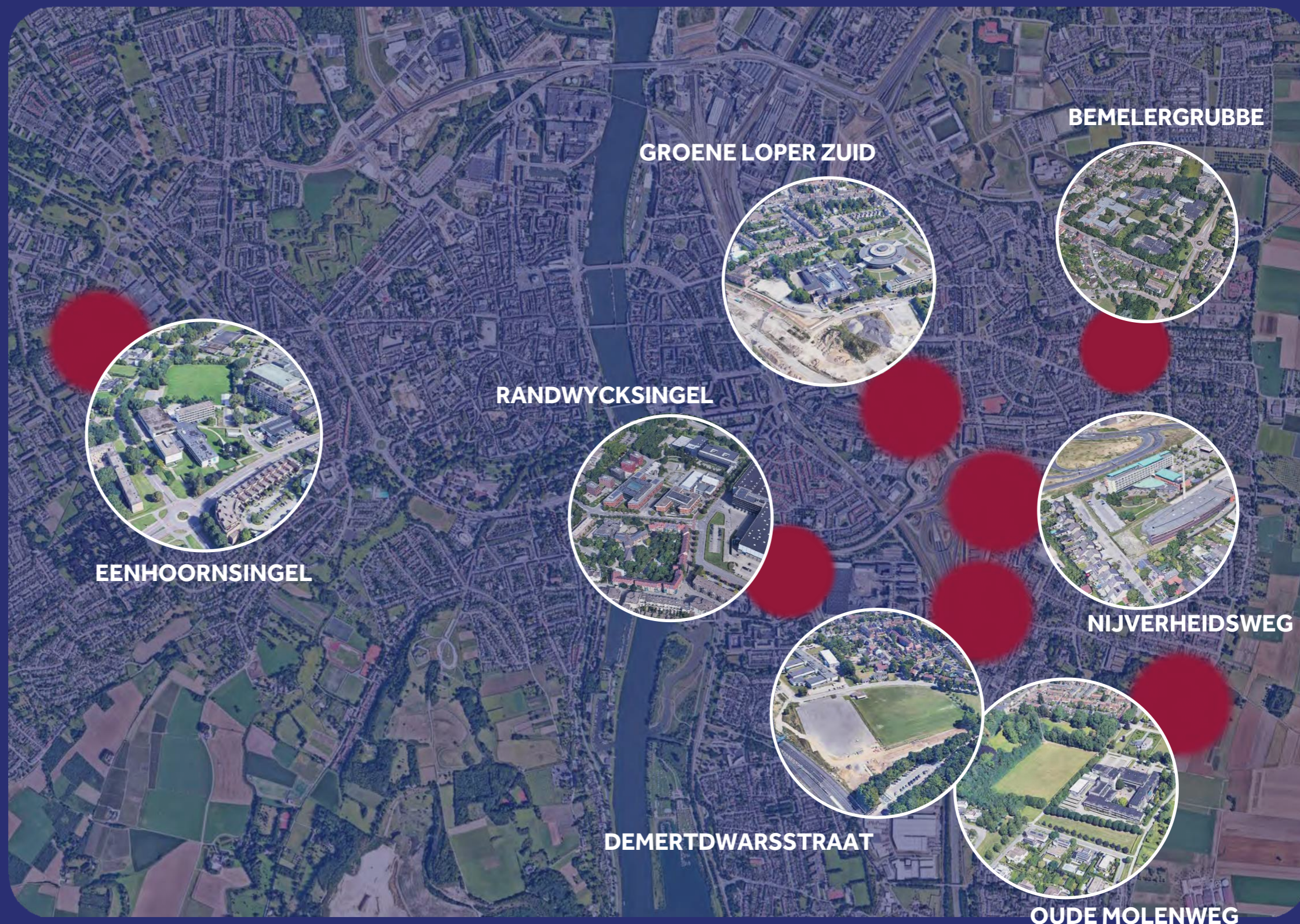


HAALBAARHEIDSTUDIES VO SCHOLEN MAA STRICHT

SAMENVATTING 30-08-2024

REVISIE 13-09-2024

L·V·O Limburgs
Voortgezet
Onderwijs



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
PORTA MOSANA COLLEGE	6
BERNARD LIEVEGOED COLLEGE	8
SPORTHALVOORZIENING DEMERTDWARSSTRAAT	10
GROENE LOPER	12
ALTERNATIEVE LOCATIES	14
EENHOORNSINGEL	24

De Gemeente Maastricht en Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO) willen een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opstellen voor het voortgezet onderwijs in de gemeente Maastricht. Met dat doel zijn er door LVO en de Gemeente Maastricht, ondersteund door HEVO advies, een aantal voorstellen opgesteld voor de verschillende (toekomstige) scholen van LVO. Die voorstellen komen er in het kort op neer dat het bestaande gebouw van het Bernard Lievegoed College wordt uitgebreid en aangepast, dat nieuwbouw wordt gerealiseerd; voor het Porta Mosana College aan de Oude Molenweg en voor het Sint-Maartenscollege aan de Eenhoornsingel, en dat voor het vmbo (in combinatie met havo en VSO en op termijn ook praktijkschool Terra Nigra) nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de Bemelergrubbe. Tenslotte wordt het NOVO-college in twee gebouwen ondergebracht: een deel in Maastricht-oost in de voormalige Nutsschool aan de Hunnenweg die voor NOVO wordt gerenoveerd en een deel van NOVO wordt tijdelijk gehuisvest in Maastricht-west in de Emile Wesleysschool.

Bij deze plannen hoort ook het bewegingsonderwijs (onderdeel van het sportprogramma), waardoor er op de verschillende locaties gymzalen in/aan het schoolgebouw dienen te worden gerealiseerd, aangevuld met ondersteunende sporthallen met een publieksfunctie die gedacht zijn aan de Demertdwarstraat en aan de Eenhoornsingel. Dit dient in fase 2 verder uitgewerkt te worden in samenspraak met Maastricht Sport.

Voor elke school zijn er op de verschillende locaties een aantal modellen opgesteld. Om te voorkomen dat er voorstellen worden gedaan die achteraf niet haalbaar dan wel niet mogelijk zijn, is door de Gemeente Maastricht aan ons opdracht verstrekt om in twee fases de haalbaarheid van de verschillende modellen te onderzoeken.

DOELSTELLING FASE 1 EN 2

Doelstelling van de studies in Fase 1 is de haalbaarheid van de verschillende modellen te onderzoeken op ruimtelijk, juridisch en planologisch niveau. De vraag is of ze daadwerkelijk haalbaar zijn en of er bepalende (ruimtelijke) voorwaarden gelden. Daarbij worden door middel van een analysekaart alle mogelijke ruimtelijke en juridische “showstoppers” beoordeeld en in kaart gebracht. Ook wordt per locatie gekeken naar het thema Mobiliteit: bereikbaarheid, mogelijkheden voor fietsenstallingen en parkeren. Op basis van deze studie is er per locatie een voorkeursmodel gekozen dat na vaststelling van het IHP in fase 2 verder wordt doorgewerkt tot stedenbouwkundig structuurontwerp. In dat model wordt ook de kwalitatieve inpassing geoptimaliseerd en de voorwaarden geschapen voor een kansrijke doorwerking van de plannen in de latere ontwerp- en realisatiefase.

BEOORDELINGSCRITERIA:

De per locatie opgestelde modellen zijn getoetst aan onderstaande criteria.

Harde Criteria:

1. **Onderwijs:** kan het onderwijsprogramma op deze locatie/bij deze inpassingsvariant goed landen? Is er ruimte voor functionele inpassing?;
2. **Versterken genius loci:** wat doet de inpassing van het gebouw met verbinding binnen/buiten? Wat is de stedenbouwkundige kwaliteit? Beïnvloedt het gebouw de kwaliteit van de plek nadelig of voordelig?;
3. **Gezondheid en bewegen:** zijn er mogelijkheden tot het creëren van een passende buitenruimte, kan er een goede verbinding worden gelegd tussen binnen buiten en is er voldoende ruimte beschikbaar voor het bewegingsonderwijs?;

4. **Toekomstbestendigheid:** biedt dit model ruimte voor uitbreiding, flexibiliteit, aanpassing?;
5. **Beheersbaarheid:** biedt dit model sociale veiligheid en voldoende zichtlijnen? Kan het terrein afgesloten worden? Is er sprake van een logische en werkbare routing, ook voor parkeren, stallen van fietsen, aan- en afvoer leveranciers (logistiek)?;
6. **Uitvoerbaarheid:** is er sprake van complexiteit bij de daadwerkelijke uitvoering? Dit kan van technische aard zijn, maar ook of er extra voorzieningen nodig zijn of dat de complexe relaties met de burens en de buurt de uitvoering in de weg staan;
7. **Bouw en fasering:** veroorzaakt dit model overlast voor de school tijdens de daadwerkelijke realisatie, is er tijdelijke huisvesting nodig, wordt het aantal verhuisbewegingen beperkt, zijn er gedwongen afhankelijkheden qua fasering en duur van de uitvoering? Dit geldt tevens voor de sportvoorzieningen in verband met sportgebruik in de avond en het weekend;
8. **Proces en ontwikkeltijd:** zijn er bij dit model vertragende of complicerende voorwaarden die het voorbereidingsproces vertragen? Heeft het model impact op andere plannen en zijn er veel interafhankelijkheden die de ontwikkelingstijd kunnen beïnvloeden?
9. **Kosten:** zijn er ruimtelijke beperkingen of complexe processen die de kosten meer dan gemiddeld positief of negatief beïnvloeden

FASERING:

Er is overleg gevoerd over de fasering van de verschillende projecten ten opzichte van elkaar. Er is door HEVO advies een apart document opgesteld met daarin mogelijke modellen voor de fasering en volgorde van uitvoering.

BUDGET:

Er is een budgettair kader vastgesteld waarbinnen de plannen zich zouden moeten ontwikkelen. Dit bedrag is niet gealloceerd maar wordt gezien als een totaal. De haalbaarheidsstudie en faserings-scenario zullen bijdragen aan het specificeren van de beschikbare middelen per locatie. Voor deze studie wordt op de eerste plaats de kwaliteit van de modellen gewogen. De benodigde financiële middelen zijn hier een afgeleide van en niet andersom.

PROFILERING VAN DE SCHOLEN

De profilering van de scholen wordt door de teams binnen de scholen uitgewerkt en tussen de scholen afgestemd. Na het afronden van fase 2 van dit onderzoek gaan de scholen aan de slag met de invulling van deze profilering. Dan zal ook per school het functioneel en technisch programma van eisen worden opgesteld, dat de basis zal zijn voor het daadwerkelijke architectonische ontwerp.

UITGANGSPUNT 1: gebouwopzet

Alle modellen zijn in principe gebaseerd op een duurzame en compacte opzet met maximaal drie bouwlagen. Waar daarvan wordt afgeweken wordt dat expliciet benoemd.

UITGANGSPUNT 2: leerlingaantallen

Alle getallen waarmee in het IHP en daarmee ook in deze studie wordt gewerkt zijn afgeleid van de leerlingaantallen per school. Alle maten voor de bruto vloeroppervlakte van schoolgebouwen, gymzalen, pauzeruimtes maar ook fietsenstallingen en parkeerplaatsen zijn hiervan afgeleid. Voorafgaand aan deze studie zijn de leerlingenprognoses opnieuw berekend (Leerling prognose Voortgezet Onderwijs 2024). Hieruit bleek dat de eerder voorziene krimp van het leerlingenaantal is omgeslagen in een groei. Hiermee zal op alle locaties nadrukkelijk rekening worden gehouden. Ten aanzien van de oppervlaktes voor parkeren en het stallen van fietsen is er door HEVO een opgave gedaan in samenspraak met LVO en gemeente. Hierbij is per locatie steeds uitgegaan van het aantal autoparkeerplaatsen op basis van de richtlijnen zoals opgesteld door CROW. Voor het bepalen van de benodigde fietsenstalruimte is gekeken naar het daadwerkelijke percentage leerlingen dat met de fiets komt, namelijk ongeveer 95% (behalve voor praktijkschool Terra Nigra waar minder leerlingen met de fiets komen). Voor het stallen van de fietsen is vervolgens een oppervlakte van 2 m² per fiets aangehouden: de praktijk wijst uit dat dit de benodigde ruimte is doordat veel leerlingen fietsen hebben met kratjes, manden of dat ze met fatbikes of andere niet in een rek passende fietsen komen. Voor de voorzieningen voor het bewegingsonderwijs is een zo min mogelijke reisafstand als uitgangspunt genomen. Het streven is maximaal 500 meter loopafstand en indien niet mogelijk maximaal 2 kilometer fietsen.

UITVRAAG PER LOCATIE:

1. PORTA MOSANA COLLEGE, OUDE MOLENWEG 130

Onderzoek naar de haalbaarheid van de nieuwbouw voor het Porta Mosana College (PMC) op het huidige terrein van het PMC met een capaciteit voor 1200 leerlingen in de bandbreedte tot +/- 10% en rekening houdend met drie gymzalen, waarbij drie modellen worden onderzocht:

1. Geheel op de footprint van het bestaande gebouw;
2. Midden op het terrein, gedeeltelijk op het bestaande gebouw;
3. Geheel naast het bestaande gebouw, op het sportveld,

Aanvulling conform prognoses januari 2024: er dient rekening gehouden te worden met de groei van het aantal leerlingen naar 1471 (ijkjaar 2044).

2. BERNARD LIEVEGOED COLLEGE, NIJVERHEIDSWEG

Onderzoek naar de mogelijkheden tot inpassing, aanpassing en/ of uitbreiding van het onderwijsgebouw aan de Nijverheidsweg, geschikt voor het huisvesten van het onderwijsprogramma van het Bernard Lievegoed College (BLC), vmbo b/k, vmbo gl/tl, havo en vwo met een capaciteit van 1200 leerlingen.

3. SPORTHALVOORZIENINGEN

Onderzoek naar de benodigde gymvoorzieningen voor het Voortgezet Onderwijs, waar mogelijk gekoppeld met het sportgebruik in de avond en het weekend. Beoogde / mogelijke locaties sporthal(len): Oost: Demertdwarstraat en West: Eenhoornsingel. Opgemerkt wordt dat gymzalen niet altijd een traditionele opzet dienen te hebben, er is ruimte voor andere beweegvormen zoals beweegbox, dojo, multifunctionele ruimte etc.

4. GROENE LOPER ZUID en REGENTESSELAAN

Onderzoek naar de mogelijkheden / haalbaarheid tot inpassing en realisatie van een nieuwbouw op de locatie 'Groene Loper', geschikt voor het huisvesten van het onderwijsprogramma van het vmbo + havo met een capaciteit van 1200 leerlingen in de bandbreedte tot +/- 10%, met mogelijkheid tot aanvullend huisvesten van:

1. Terra Nigra (250 leerlingen PRO);
2. 250 of 500 leerlingen EOA (NOVO);
3. 157 leerlingen IvOO (VSO cl. 4).

Onderdeel van het onderzoek is de bepaling van de haalbaarheid van de inzet van het gebouw Nutsschool aan de Hunnenweg/Regentesselaan.

5. SINT-MAARTENSCOLLEGE en SPORTHAL

EENHOORNSINGEL 100

Onderzoek naar de mogelijkheden / haalbaarheid tot inpassing, aanpassing en/of uitbreiding danwel vervanging van het onderwijsgebouw aan de Eenhoornsingel, geschikt voor het huisvesten van het onderwijsprogramma van het Sint-Maartenscollege vmbo-tl, havo, vwo (SMC) met een capaciteit van 1200 leerlingen in de bandbreedte tot +/- 10%, in de modellen:

1. Geheel naast oudbouw;
2. Geheel op de footprint van de oudbouw;
3. Gefaseerd/deels op de footprint van de oudbouw.

Dit in aanvulling of aansluiting op reeds uitgevoerde onderzoeken.

Daarnaast dient de bestaande sporthal Belfort tijdens de vervanging daarvan open/beschikbaar te blijven voor gebruik.

Aanvulling conform prognoses januari 2024:

Er dient rekening gehouden te worden met de groei van het aantal leerlingen naar 1407 (ijkjaar 2044).

Opmerking:

De haalbaarheidsstudie en de daaruit afgeleide managementsamenvatting zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Mochten er desondanks toch afwijkingen zijn dan is de tekst en zijn de getallen zoals opgenomen in het IHP leidend.

Op deze locatie dient een nieuwbouw te worden gerealiseerd met als programma:

- Een school voor 1200 leerlingen (BVO 8145 m²), die kan groeien tot 1471 leerlingen (prognose ijkjaar 2044) (BVO 9518 m²).
- Daarbij 3 gymzalen van elk 525 m², totaal 1575 m²;
- een aantal van 47 (bestaand) tot 71 (in 2044) autoparkeerplaatsen (1316 - 1988 m²)
- daarbij 1140 fietsparkeerplaatsen (2280m²)
- een pauzeplein van ca. 975 m².

Er zijn drie modellen uitgewerkt:

1. Nieuwbouw geheel op de bestaande footprint,
2. Nieuwbouw deels op de bestaande footprint,
3. Nieuwbouw geheel naast de bestaande footprint.

TOETSING AAN DE GESTELDE CRITERIA:

ONDERWIJS: Bij alle drie de modellen is een goed onderwijsgebouw mogelijk. Opgemerkt wordt dat bij model 1 en 3 de directe ruimte om het gebouw heen beperkter is met het risico op een onoverzichtelijker ensemble. Ook geldt bij deze twee modellen dat de zichtlijnen op het gebouw van buitenaf niet optimaal zijn, waarbij model 3 er het slechtst uitspringt: dit gebouw verbergt zich als het ware in zijn groene kamer, een uitstraling die niet past bij een zelfbewuste en op de maatschappij gerichte school.

VERSTERKEN GENIUS LOCI: Model 1 en 3 hebben het risico dat er een vrij beperkte en onoverzichtelijk ruimte rondom het nieuwe gebouw ontstaat. Model 2 zorgt ervoor dat het gebouw goed zichtbaar is en dat de gehele ruimte

eromheen duidelijk ingericht en gebruikt wordt. De verbinding met het landschap en de beide woonwijken wordt verbeterd.

GEZONDHEID EN BEWEGEN: In model 1 en 3 is er ruimte voor een volwaardig sportveld, geschikt voor alle buitensporten. In model 2 is dat verdeeld over twee kleinere oppervlaktes, wat een nadeel kan zijn als men bepaalde veldsporten wil beoefenen. Gecombineerd gebruik van de nieuwe sporthal oost is van toepassing in alle modellen. Reisafstand is ca. 1500m.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID: is voor de drie modellen gelijk.

BEHEERSBAARHEID: Bij alle drie de modellen kan het schoolterrein geheel worden afgesloten.

UITVOERBAARHEID: Model 1 zal, na sloop van het bestaande gebouw, zonder al te veel complicaties uitgevoerd kunnen worden. Bij model 2 en 3 zijn er meer afhankelijkheden: gedeeltelijke sloop bestaand gebouw, relatie met historische tuin.

BOUW EN FASERING: Het bestemmingsplan laat alleen herbouw binnen de exacte contouren van het bestaande gebouw toe. Dat betekent dat voor alle drie de modellen het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast. Qua fasering is model 1 het meest ongunstig: er zal een tijdelijke huisvesting voor de gehele school moeten worden gevonden, hetzij in de vorm van een andere locatie hetzij in de vorm van noodlokalen op het sportterrein. Model 3 kan meteen gebouwd worden, fasering is daarbij niet aan de orde. Voor model 2 geldt dat er wellicht een klein deel van de bestaande school moet worden afgebroken, wat negatief werkt op de bouw en fasering.

PROCES EN ONTWIKKELTIJD: Model 1 heeft als groot nadeel dat de extra verhuisbeweging en de sloop van het bestaande gebouw veel tijd kosten. Bij model 2 speelt dat al wat minder, want er zijn maar beperkt tijdelijke voorzieningen (gymzalen) elders nodig, er hoeft maar één keer verhuisd te worden. Model 3 is het gunstigst: de bouw kan plaatsvinden terwijl de bestaande school in zijn geheel in gebruik blijft, er hoeft alleen een tijdelijke oplossing voor de buitensport te worden gevonden.

KOSTEN: Model 1 heeft als groot nadeel dat de extra verhuisbeweging veel extra geld kost. Bij model 2 gaat het alleen over de sloop van de gymzalen en de huur van tijdelijke alternatieven. Model 3 is het gunstigst qua kosten.

CONCLUSIE

Er zijn op de locatie Oude Molenweg goede mogelijkheden voor het realiseren van een nieuw gebouw voor het Porta Mosana College. Het meest voor de hand liggend is een uitwerking van model 3, een compact gebouw op het bestaande sportveld, waarbij echter zo dicht mogelijk tegen het bestaande gebouw aan gebouwd wordt om zo de school goed zichtbaar te houden, voldoende afstand tot de historische tuin van Providentia te bewaren en een goede en veilige ontsluiting te kunnen waarborgen.

Er wordt voorgesteld het parkeren aan de westzijde, op een deel van het bestaande sportveld te plaatsen. De fietsenstallingen worden verdeeld over een aantal ruim opgezette groene kamers die zorgvuldig aan de randen worden ingepast.

PORTA MOSANA COLLEGE - VOORKEURSMODEL 3



Op deze locatie dient het bestaande onderwijsgebouw van het BLC (vmbo b/k, vmbo gl/tl, havo en vwo) te worden aangepast aan de groei van het aantal leerlingen tot 1200 leerlingen, met als programma:

- Een aanpassing van het gebouw voor opvang van de groei van het leerlingaantal van 1030 naar 1200 leerlingen.
Benodigd BVO: 7940 m², huidig BVO (gebouw minus oppervlak gymzaal) is 6975 m². Met andere woorden, het bestaande gebouw dient te worden uitgebreid met 965 m² BVO.
Afhankelijk van de definitieve plek van sloop en aanhechting en de effectieve inpassing van de benodigde netto ruimtes kan het opp. benodigde uitbreiding afwijken in de doorwerking van de modellen.
- Normatieve sport behoefte = 2,5 gymzalen. Dit hoeft niet opgelost te worden op deze locatie;
- 1093 - 1141 fietsparkeerplaatsen (2185 - 2280m²);
- 38 - 64 autoparkeerplaatsen (1064 - 1792m²);
- Pauzeplein 938 - 975 m².

Er zijn vier modellen uitgewerkt:

1. Interne aanpassingen: Het bestaande gebouw heeft naar verhouding veel verkeersruimte (zeer grote centrale hal) die niet optimaal gebruikt wordt. De bestaande constructie maakt aanpassingen echter onmogelijk en daarom is dit model niet verder onderzocht
2. Nieuwbouw aan Noordzijde, op kolommen geplaatst boven bestaande fietsstalling;
3. Sloop bestaande gymzaal c.a. en nieuwbouw van een nieuw onderwijsdeel, op kolommen;
4. Sloop bestaande gymzaal c.a. en nieuwbouw op maaiveld waarbij er een tweetal mogelijkheden zijn om fiets parkeren op te lossen: 4a: vóór de klaslokalen en 4b: op de plek waar nu de auto's geparkeerd worden.

TOETSING AAN DE GESTELDE CRITERIA:

ONDERWIJS: Alle drie de modellen bieden in de eindsituatie een functioneel gebouw voor het onderwijs, waarbij model 4a minder goed scoort omdat de fietsstrook tot voor de klaslokalen reikt en daardoor mogelijk voor overlast zorgt.

VERSTERKEN GENIUS LOCI: De noordzijde van het gebouw, die nu zeer gesloten en afwerend overkomt, wordt meer geopend en kan daardoor meer uitnodigend van karakter worden. Voor het overige is de locatie eigenlijk aan de krappe kant voor een school van deze afmetingen. Model 4b biedt de meeste mogelijkheden voor een aansprekende entree en relatie met de omgeving.

GEZONDHEID EN BEWEGEN: Weliswaar komen de gymzalen te vervallen maar het alternatief, de sporthal aan de Demertdwarsstraat, is op loopafstand (400m) te bereiken. De school heeft een sterke focus op expressie in de vorm van dans en muziek. Door de bestaande kantine (1ste verd.) te verplaatsen naar de centrale hal (BG) ontstaat er in de huidige kantine ruime voor een dans/bewegingsstudio annex muziekruiimte die centraal in het gebouw ligt en die ook multifunctioneel zou kunnen worden ingezet. In alle modellen neemt het aantal leerlingen en daarmee de oppervlakte aan benodigd fietsenstalruimte toe. Model 4B zorgt voor meer bruikbare pauzeruimte door de huidige parkeerstrook voor een groot deel om te vormen tot fietsparkeren en buitenruimte. Wel zal een oplossing moeten worden gevonden voor veilig laden en lossen en een Kiss and Ride strook.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID: Bij alle drie de modellen is de flexibiliteit opgebruikt en zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

BEHEERSBAARHEID: Model 4a en 4b bieden het voordeel dat er een nieuwe hoofdentree kan worden gemaakt waarbij een conciërgeloge zicht kan krijgen op het voorterrein, wat nu niet of nauwelijks het geval is. In model 3 dient voldoende aandacht te worden gegeven aan de detaillering van de overdekte fietsstalling: open zichtlijnen, veel licht (hoge plafondmaat) en duidelijke routes spelen daarin een belangrijke rol.

UITVOERBAARHEID: Dit is voor de drie modellen gelijk en geen onderscheidend criterium.

BOUW EN FASERING: Dit is voor de drie modellen gelijk en geen onderscheidend criterium.

PROCES EN ONTWIKKELTIJD: Dit is voor de drie modellen gelijk en geen onderscheidend criterium.

KOSTEN: Model 2 en 3 zullen, vanwege de plaatsing op kolommen, duurder uitvallen dan model 4.

CONCLUSIE

Er zijn op deze locatie mogelijkheden tot het uitbreiden van de school. Het meest voor de hand liggend is te kiezen voor model 4b waarbij echter een aantal belangrijke aandachtspunten zijn:

- Parkeren dient op een andere plek (niet op eigen terrein) te worden opgelost;
- Er dient een alternatief voor de lessen lichamelijke opvoeding te worden gezocht. Hiervoor is de realisatie van een nieuwe sporthal aan de Demertdwarsstraat gevonden;
- Voor de aanpassing zal hoogstwaarschijnlijk het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

BERNARD LIEVEGOED COLLEGE - VOORKEURSMODEL 4B



SPORTVOORZIENING DEMERTDWARSTRAAAT - TOELICHTING

De nieuwe sportvoorziening die aan de Demertdwarstraat gaat landen is bedoeld voor gebruik door het Bernard Lievegoed College en het Porta Mosana College. Daarnaast dient deze sporthal ter vervanging van sporthal De Heeg die door de geplande gebiedsontwikkeling komt te vervallen. Ook biedt de nieuwe accommodatie in de avond- en weekenduren plek aan verenigingen.

Nader overleg met de afdeling Sport van de Gemeente Maastricht heeft uitgewezen dat er op deze locatie behoefte is aan een sporthal. Update augustus '24: de daadwerkelijke behoefte is een sporthal (Sporthal Oost) met een omvang van 3.000 m² die geschikt is voor competitie en bestaat uit 3 sportvelden. Er is ook enige urgentie omdat er op dit moment geen alternatieve sportlocaties beschikbaar zijn als tijdelijke oplossing tijdens de realisaties van de scholen. Daarnaast wil de gemeente zo snel mogelijk een nieuwe sporthal realiseren als vervanging voor de te vervallen sporthal De Heeg.

Het te realiseren programma omvat:

- Een sporthal (3000 m²)
- Bestaand parkeren 304 plaatsen (7600 m²), dubbel gebruik met MECC;
- Overige ruimte zo groot mogelijk houden en benutten voor programma-ontwikkeling/ groen/ aanvullende functies.

Er zijn drie modellen uitgewerkt:

1. Model 1a: Nieuwbouw aan de noordzijde van het terrein, in het verlengde van de Philipsweg;
2. Model 1b: Nieuwbouw aan de noordoostzijde van het terrein.
3. Model 2: Nieuwbouw langs de Demertdwarstraat.

De locatie is ruim genoeg voor al deze functies, zelfs als er meer dan de nu aangehouden sportruimtes zouden moeten worden gerealiseerd.

BEOORDELING

De drie modellen zijn niet beoordeeld omdat de conclusie van de studies is dat er op deze locatie meer dan voldoende ruimte is om de sportbehoefte op te vangen inclusief het parkeren en dat er dan nog ruimte overblijft voor een eventuele herontwikkeling.

Het enige risico zit in de fijnstofproblematiek: een advies van de GGD is om minimaal 150 meter afstand te houden van de autobaan A2. De exacte consequenties van dit advies worden in fase 2 nader onderzocht.

SPORTVOORZIENING DEMERTDWARSTRAAAT - MODEL 3'



Op deze locatie dient het onderwijsprogramma van het vmbo + havo te worden gerealiseerd met een capaciteit van 1200 leerlingen in de bandbreedte +/- 10%, met mogelijkheid tot aanvullend huisvesten van:

1. Terra Nigra (250 leerlingen PRO);
2. 250 of 500 leerlingen EOA (NOVO);
3. 157 leerlingen IvOO (VSO cl. 4).

Onderdeel van het onderzoek is de bepaling van de haalbaarheid van de inzet van het gebouw Nutsschool.

Het te realiseren onderwijsprogramma omvat:

- Een schoolgebouw met een capaciteit van 1200 leerlingen (vmbo + havo);
- Buitenruimte onderwijs vmbo: 500-800 m2.
- Een sportgebouw 1350 - 1800 m2 sport; 3 gymzalen;
- 1140 fietsparkeerplaatsen (2280 m2);
- 55 autoparkeerplaatsen (1540 m2);
- Pauzeplein 975 m2;

Optioneel Terra Nigra (PRO):

- Onderwijsgebouw voor 250 leerlingen BVO 3.889 m2;
- 1 gymzaal van 525 m2;
- 200 fietsparkeerplaatsen (400 m2);
- 12 autoparkeerplaatsen (336 m2);
- Pauzeplein (300 m2).

Optioneel VSO IvOO en NOVO college

- IvOO VSO en NOVO College met bijbehorende buitenruimte, sport, fietsparkeren en parkeerplaatsen.

De beoogde locatie betreft het kavel ingesloten tussen de Regentesselaan, De Groene Loper, de Adelbert van Scharnlaan en het huidige Vista College. Op dit terrein staat op dit moment een gebouw (Westgebouw) dat in eigendom van en in gebruik is door het Vista College.

Een deel van de beschikbare grond is in eigendom van Ballast Nedam; hier is nu een parkeerplaats gelegen. De inpassing van de nieuwe school voor vmbo-havo is onderhevig aan onderstaande invloeden:

- VISTA: Op dit moment lijkt het Vista college toch een ruimtebehoefte te hebben van 7000m2 op het beoogde kavel. Een en ander hangt samen met het al dan niet clusteren van onderwijs op regionaal niveau;
- NUTS: De nabijgelegen Nuts-school verhuist op afzienbare termijn naar de vernieuwde Theresia school. Het lesgebouw (Nutsschool) komt leeg te staan en kan betrokken worden bij de inpassing van het nieuwe programma;
- SAAM: De gebouwvleugel aan de Prins Mauritslaan, op dit moment in gebruik door SAAM mag eventueel betrokken worden bij de inpassing;
- Kerk: De Kerkgemeenschap gelegen op het kavel en aansluitend op de Regentesselaan / Hunnenweg mag eventueel verplaatst worden;
- Sport: De gymzalen in het bestaande westgebouw kunnen worden gesloopt, wel zal bewegingsonderwijs voor Vista ook opnieuw ingepast moeten worden.

RANDVOORWAARDEN

De modellen worden sterk bepaald door een aantal randvoorwaarden.

Ten eerste is er de besluitvorming door het

Vista College over het al dan niet afstoten van het Westgebouw.

Een andere belangrijke randvoorwaarde is dat LVO zijn onderwijsgebouwen niet meer dan drie bouwlagen hoog wil laten zijn om te voorkomen dat er geïsoleerde delen binnen een schoolgebouw ontstaan.

Ten derde geldt voor het vmbo dat de praktijklokalen groter van maat zijn, zowel qua plattegrond als qua hoogte en dat deze bij voorkeur op de begane grond geplaatst moeten worden. Op basis van deze randvoorwaarden zijn de modellen opgesteld.

Los daarvan is ook gekeken naar de mogelijkheden die het gebouw van de Nutsschool biedt. Dit gebouw is qua grootte vrij goed vergelijkbaar met de gewenste maat voor het IvOO (VSO). Omdat deze opleiding bij voorkeur nabij vmbo-havo geplaatst wordt maar er niet direct aan gekoppeld hoeft te zijn, is in alle modellen nu uitgegaan van het onderbrengen van het IvOO in dit gebouw. Ook is gekeken of het mogelijk is om in plaats van IvOO hier de praktijkschool Terra Nigra onder te brengen maar daarvoor is het gebouw veel te klein. Er zou dan nog ongeveer 1800 m2 BVO bijgebouwd moeten worden en dat is op die plek niet mogelijk. De praktijkschool zal dus ofwel aan de Groene Loper ofwel elders gehuisvest moeten worden.

MODELLEN

Er zijn op deze locatie meerdere modellen onderzocht

1. Westgebouw blijft staan, nieuwbouw geprojecteerd aan Groene Loper. Binnen dit model zijn meerdere varianten uitgewerkt waarbij verschillende combinaties van kavels (al dan niet in eigendom van Vista) zijn onderzocht.
2. Hergebruik Westgebouw t.b.v. vmbo, met bijgebouwen voor de ontbrekende ruimtes en sport
3. Sloop Westgebouw en nieuwbouw op vrijkomende locatie, parkeren op maaiveld.
4. Sloop Westgebouw, parkeren in nieuwe parkeerkelder.

TOETSING AAN DE GESTELDE CRITERIA:

ONDERWIJS: De varianten van Model 1 bieden alle geen goede omstandigheden voor een onderwijsgebouw: ofwel veel te dicht op de aangrenzende bebouwing, ofwel een versnipperde opzet maar geen van alle acceptabel. Bovendien is er in al deze varianten geen ruimte voor de praktijkschool noch voor een toekomstige uitbreiding. Model 2 lijkt qua oppervlakte voldoende maat te hebben maar omdat de hoogtemaat van de begane grond veel te beperkt is en de constructie geen open praktijklokalen toelaat is dit gebouw niet geschikt voor het vmbo-havo. Model 3 biedt wel een gebouw met voldoende buitenruimte voor het vmbo-havo echter de praktijkschool Terra Nigra past daar niet meer bij. Model 4 tenslotte biedt voor vmbo-havo en de praktijkschool Terra Nigra een oplossing maar die biedt maar beperkte mogelijkheden voor een adequate toekomstige uitbreiding. Daarbij moet, om voldoende ruimte te creëren, een parkeerkelder worden gemaakt.

VERSTERKEN GENIUS LOCI: Model 1 zorgt voor een heel hoge gebouwdichtheid waarbij de nieuwe school voor vmbo-havo maar op een paar meter afstand van het Westgebouw komt te staan. Dat wordt als niet wenselijk ervaren. Model 2 is eigenlijk een voortzetting van de bestaande situatie waarbij het buitenterrein tussen Groene Loper en het onderwijsgebouw komt te liggen. Dit sluit niet aan op de uitgangspunten voor bebouwing langs de Groene Loper. Model 3 en 4 sluiten beter aan op het beeldkwaliteitsplan voor de Groene Loper, waarbij model 4, vanwege de gevel aan de Adelbert van Scharnlaan, tegenover de nieuwe woningen, als minder positief beoordeeld wordt.

GEZONDHEID EN BEWEGEN: In model 1 en 4 worden de gymzalen op de 4de (of 5de) bouwlaag geplaatst wat minder past bij de wens van LVO om de onderwijsgebouwen niet meer dan drie lagen hoog te laten zijn. Model 2 en 3 scoren wat dat betreft goed: voldoende gymfaciliteiten en gemakkelijk bereikbaar.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID: In model 1, 2 en 4 zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden meer aanwezig, alle rek is uit het plan. Bij model 3 is er nog beperkt ruimte voor uitbreiding (voor alleen vmbo-havo school zonder praktijkschool) maar niet genoeg om daar bijvoorbeeld de helft van het NOVO College onder te brengen.

BEHEERSBAARHEID: Model 1 wordt als slecht beheersbaar gezien: geen sociale controle op het achterterrein, geen vrije zichtlijnen. De overige drie modellen scoren wat dat aangaat beter omdat er een af te sluiten maar overzichtelijk buitenterrein mogelijk is.

UITVOERBAARHEID: Model 1 is zodanig groot en dicht op de belendingen gebouwd dat verwacht mag worden dat de burens (omwonenden c.q. Vista) daar bezwaren tegen zullen hebben. Model 2 en 4 scoren wat dat betreft neutraal en model 3 lijkt het best uitvoerbaar.

BOUW EN FASERING: Alle vier de modellen scoren hier goed, er zijn geen bouwtechnische complicaties. Model 1, 3 en 4 scoren lager als er gekozen wordt voor een parkeerkelder omdat het maken van een waterdichte parkeerkelder een extra opgave is die wat complexer uitvoerbaar is dan een gebouw met alleen een kruipruimte.

PROCES EN ONTWIKKELTIJD: Model 1 is onafhankelijk van de besluitvorming van Vista en is daardoor qua proces gunstiger dan de drie andere modellen die alleen kunnen worden uitgevoerd als er met Vista overeenstemming kan worden bereikt over het afstoten (en slopen in model 3 en 4) van het Westgebouw.

KOSTEN: Model 1 zal hogere kosten met zich meebrengen vanwege het ontbreken van een bruikbare bouwplaats. Model 2 is duurder vanwege de zeer ingrijpende aanpassingen die nodig zijn om op een adequate wijze hier de praktijklokalen van het vmbo in onder te brengen. Model 3 en 4 zijn neutraal ten aanzien van de kosten, model 1, 3 en 4 zijn weer fors duurder als daar een parkeerkelder onder wordt aangebracht

CONCLUSIE

Er zijn op de locatie Groene Loper slechts beperkt mogelijkheden voor het realiseren van de nieuwe school voor vmbo-havo. De koppeling met de praktijkschool Terra Nigra is niet onmogelijk maar dan is er nauwelijks ruimte voor toekomstige uitbreiding (zeker niet voor de uitbreiding van praktijkruimtes) en dient er een parkeerkelder gemaakt te worden om voldoende plek te creëren. Ook moeten de gymlokalen voor vmbo-havo ofwel op de vierde bouwlaag worden gerealiseerd ofwel moet er een alternatief worden gevonden in de sporthal aan de Demertdwarstraat. Deze modellen gaan overigens allemaal uit van de oplossing waarbij IvOO VSO in de Nutsschool aan de Regentesselaan/Hunnenweg wordt ondergebracht (zonder fysieke verbinding met vmbo) en dat het NOVO College elders wordt geplaatst. De locatie Groene Loper is voor de gewenste ontwikkeling te krap en dat heeft er toe geleid dat er naar alternatieve locaties is gekeken.

ONDERZOEKEN ALTERNATIEVE LOCATIES

De nieuwe school voor vmbo-havo evt. in combinatie met de praktijkschool Terra Nigra, het VSO en een deel van NOVO College was oorspronkelijk gepland aan de Groene Loper, maar in de haalbaarheidsstudie kwamen op die locatie een aantal aandachtspunten naar voren waardoor er twijfels zijn ontstaan over de geschiktheid:

1. Er is geen plek om naast de nieuwe school voor vmbo-havo en de mogelijke toekomstige uitbreiding ook nog de praktijkschool Terra Nigra te kunnen realiseren. Ook is er geen ruimte voor NOVO College. VSO kan in de nabijgelegen Nutsschool een plek krijgen maar ontbeert dan een fysieke koppeling met vmbo.
2. Het perceel is relatief klein, waardoor de noodzaak ontstaat om een ondergrondse parkeervoorziening onder de school te bouwen, wat tot extra kosten leidt. Een alternatief zou kunnen zijn om hoger te bouwen, maar om onderwijskundige redenen is het niet wenselijk om meer dan 3 bouwlagen te realiseren;
3. Het moment van beschikbaarheid van het gehele perceel is onzeker. Het bestaande gebouw op het perceel is nog in gebruik en dient eerst gesloopt te worden voordat nieuwbouw kan plaatsvinden. Het afronden van de nieuwbouw is daarom op zijn vroegst mogelijk in 2032.

Vandaar dat gevraagd is een aantal alternatieve locaties te onderzoeken, te weten de locatie Demertdwarstraat, waar al een sportvoorziening voor het VO gedacht is en de locatie Bemelerweg-Bemelergrubbe, waar thans vmbo-Maastricht en NOVO College zijn gehuisvest.

Een andere vraag die beantwoord moet worden is of het NOVO College geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden ondergebracht in het op afzienbare termijn leegkomende gemeentelijke pand aan de Randwijcksingel.

A. Locatie Demertdwarstraat

Eerder is onderzocht hoe aan de Demertdwarstraat een sporthal

Zou kunnen worden gerealiseerd. In die fase is toen gebleken dat, als deze nieuwbouw zo compact mogelijk wordt gehouden, er een te ontwikkelen gebied overblijft. Dat gebied is, afhankelijk van de uiteindelijke positie van de sportvoorziening, redelijk van maat zodat er mogelijk plek overblijft voor vmbo en havo, waarbij ook gekeken wordt naar de mogelijkheden voor de toevoeging van praktijkschool Terra Nigra.

In overleg met afdeling stedenbouw is gekeken naar de mogelijkheid de sportvoorziening ofwel zo dicht mogelijk nabij de A2 te plaatsen, evenwijdig daaraan, ofwel te koppelen aan de oprit naar de brug over de A2 aan de zuidzijde. Hiervan is vervolgens een model opgesteld waarbij rekening is gehouden met de zichtlijnen vanuit de Demertstraat, de koppeling met c.q. afstand tot het talud, het in stand houden (en zelfs iets uitbreiden) van de benodigde parkeerplaatsen voor het MECC, en de aanwezigheid van een regenwaterbuffer. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te kunnen waarborgen is het uitgangspunt dat het sportgebouw op kolommen staat zodat er onder geparkeerd kan worden, een en ander zoals aanbevolen door afdeling stedenbouw. Dit is weergegeven in model 4, waarbij we uit zijn gegaan van het basisprogramma voor vmbo-havo, zonder praktijkschool en zonder NOVO College. Er is in deze opzet rekening gehouden met de gevraagde buitenruimtes. Aan de zuidelijke vleugel is aan de oostzijde een ruimtelijke reservering opgenomen om de eventuele toekomstige uitbreiding (10% van het BVO) te kunnen realiseren. Uit het onderzoek volgt dat op deze locatie het aanbouwen van de praktijkschool Terra Nigra niet tot de mogelijkheden behoort. De daarvoor gevraagde ruimte is groter het resterende grondstuk, helemaal als daar de bij de praktijkschool horende extra buitenruimte gerekend wordt. Overigens moet ook worden opgemerkt dat het reeds op deze locatie geprojecteerde sportprogramma (sporthal en een gymzaal) ten behoeve van de nieuwe school voor vmbo-havo nog moet worden uitgebreid met

drie gymzalen voor vmbo. Deze dienen dan ofwel op de drie gymzalen van het sportgebouw ofwel op de vierde bouwlaag van het schoolgebouw geplaatst te worden.

Vrijwel gelijk met de start van deze studie kwam er van de zijde van de GGD een aanbeveling om voor toekomstige bouwlocaties in de stad een afstand tot fijnstofbronnen zou moeten worden ingebouwd. De aanbeveling van de GGD voor deze locatie is om geen onderwijsgebouwen binnen een maat van 150 meter van de autobaan te realiseren. Dit in verband met de schadelijke effecten op de gezondheid. Of deze beperking ook geldt voor een sportgebouw is nog niet zeker, overleg met de GGD hierover loopt nog.

Als we echter de 150-meter lijn vanuit het hart van de autobaan uitzetten, wordt al snel duidelijk dat er dan niet genoeg ruimte overblijft om de nieuwe school voor vmbo-havo te realiseren, zelfs niet als de voor de buurt gereserveerde groene zone aan de oostkant van het terrein er helemaal bij betrokken wordt. Nader overleg met de GGD moet ook uitwijzen of het sportgebouw wel eventueel aan de westzijde van de 150-meter lijn kan worden gerealiseerd zodat er een voor andere doeleinden te ontwikkelen locatie overblijft. In theorie is het mogelijk dit gebouw wel dicht bij de autobaan te plaatsen waarbij de ventilatielucht uit de schone zone gehaald zou kunnen worden. Maar ook dan is de overblijvende locatie te klein voor vmbo-havo.

Beoordeling en Conclusie

Het model is nog niet beoordeeld in afwachting van de definitieve advisering van de GGD. Daar waar we eerder de conclusie trokken dat er nog ruimte over blijft voor verdere ontwikkeling wordt dat nu mogelijk fors beperkt door deze aanbevelingen. De locatie biedt niet voldoende ruimte voor de praktijkschool en is daarmee niet gunstiger dan de locatie Groene Loper.

B. Locatie Bemelerweg/Bemelergrubbe

Een tweede alternatieve locatie die is onderzocht is het terrein van vmbo-Maastricht en NOVO College aan de Bemelerweg/Bemelergrubbe. Op die locatie bevinden zich meerdere gebouwen die in principe allemaal gesloopt zouden kunnen worden om de nieuwe school voor vmbo-havo inclusief de toekomstige uitbreiding, mogelijk te maken. Ook een mogelijke inpassing van VSO/lvOO en praktijkschool Terra Nigra is op deze locatie mogelijk. Vanwege de gewenste inclusiviteit en de doorlopende leerlijn is ervoor gekozen om VSO/lvOO in plaats van het eerder gestelde NOVO College aan vmbo-havo te koppelen. Voor NOVO College is ervoor gekozen om dit elders op twee bestaande locaties onder te brengen.

We hebben voor deze locatie 5 modellen opgesteld waarbij niet alleen naar de ruimtelijke invulling is gekeken maar waarbij ook rekening is gehouden met de wens om de bestaande (praktijk)lokalen in gebruik te kunnen blijven houden totdat de nieuwbouw gereed is. Voor de studie hebben we, net als bij de locaties Groene Loper en Demertdwarstraat, een footprint aangehouden van 40% van het totale BVO en zijn er twee vleugels gekoppeld door middel van een centraal deel (aula, praktijkruimte).

Model 1: Een compacte inpassing

Bij dit model is getoetst of het nieuwe gebouw voor VMBO –HAVO volledig geprojecteerd kan worden op het zuidoostelijk kwadrant. Een groot voordeel zou dan zijn dat dit gebouwd kan worden terwijl het huidige vmbo-Maastricht en het NOVO College in bedrijf blijven. Om dit mogelijk te maken dienen het gebouw van Hai-5 en de Jehova kerk als eerste gesloopt te worden.

Het beoogde perceel is aan de Vijverdalseweg begrensd door een bestaande strook openbaar groen. Deze dient gehandhaafd te blijven en verkleint het perceel waardoor de twee nieuw in te passen gebouwen vleugels zo ongeveer tot aan de huidige

fietsersentree reiken. Als we daar dan de buitenruimtes (onderwijs en pauzeren) alsmede de ruimte voor het stallen van de fietsen bij rekenen dan gaan we ruim over de grenzen van het kwadrant heen. De nieuwe gymzalen kunnen dan mogelijk aan de westzijde gerealiseerd worden, echter niet eerder dan nadat het schoolgebouw met daarin de praktijklokalen gereed is en de huidige praktijklokalen gesloopt zijn. In dit model zijn de nieuwe gebouwen tevens weggestopt aan de “achterzijde” van het terrein en nauwelijks zichtbaar: noch vanaf de Burgemeester Cortenstraat, noch van de Bemelerweg en ook nauwelijks vanaf de Vijverdalseweg omdat het terrein ca. twee meter lager ligt (en afloopt) ten opzichte van die weg. Door dat hoogteverschil sluit het nieuwe gebouw ook maar moeizaam aan op de huidige fietsersentree en komt daar eigenlijk weer te hoog uit. Op deze plek is wel ruimte voor de toekomstige uitbreiding (richting Vijverdalseweg) maar de praktijkschool zou ofwel aan de westzijde, aan de Burgemeester Cortenstraat, ofwel op de plek van het huidige NOVO College moeten worden gebouwd.

Model 2A en 2B: Een brug

Bij model 2A wordt gezocht naar een gebouw dat zich meer richt op de stad, meer aansluiting zoekt bij de Burgemeester Cortenstraat. Om dat te kunnen doen is het gebouw in twee fases gedacht: een eerste fase langs de Bemelerweg, aan de oostzijde van het terrein. Dit wordt dan via een tussenlid gekoppeld aan de tweede fase die pas gerealiseerd wordt nadat een deel van de bestaande school gesloopt is. De gymzalen kunnen dan op de plek van het huidige sportveld gebouwd worden.

Ook bij deze variant blijft het nieuwe schoolgebouw min of meer verborgen in het groen en wordt de verbinding met de stad niet gemaakt.

In model 2B is het programma van Terra Nigra en het NOVO College volledig geïntegreerd. Na de sloop van het bestaande

vmbo-Maastricht kunnen op deze betreffende plek de bouwdelen van het aanvullende programma incl. de bijbehorende buitenruimtes worden geprojecteerd. Het resultaat is dan een compositie van bouwdelen die samen ruimte omarmen en maken. Een groot nadeel van deze oplossingsrichting is dat het bestaande vmbo-Maastricht wordt belast met tijdelijke verhuisbewegingen en er op deze manier ook meer afhankelijkheden en daarmee risico's in het proces zitten.

Model 3A-C: Een gezicht naar de stad

Om de nieuwe school voor vmbo-havo een echt gezicht naar de stad en de gewenste uitstraling te geven is model 3 opgesteld. Om dit te kunnen realiseren zal er ook weer gefaseerd gebouwd moeten worden: eerst worden de functies van de zuidelijke vleugel van het bestaande gebouw ondergebracht in de gebouwen aan de zuidoostzijde en kan dit deel worden afgebroken. De praktijkruimtes en een deel van de theorievleugel blijft dan staan totdat de nieuwbouw aan de zuidzijde gereed is. Pas dan worden de resterende bouwdelen gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Aan de noordzijde van het gebouw kan een strook parkeren gemaakt worden die vanuit de Burgemeester Cortenstraat ontsloten wordt en die ook aansluiting zoekt op het parkeren centraal op het terrein. Daar zouden dan ook de leveranciers voor de praktijkruimtes eenvoudig kunnen aanleveren dan wel ophalen. Het oostelijk kwadrant blijft beschikbaar voor sport en de praktijkschool Terra Nigra.

De zone noordoost (nu NOVO College) kan dan verder ontwikkeld worden, wellicht gelijk met het gebied van de Tylytschool die mogelijk op termijn naar een andere locatie verhuist.

Model 4A en 4B: renovatie van het bestaande gebouw

Het bestaande gebouw van vmbo-Maastricht kan ook worden gerevitaliseerd: het gebouw bestaat uit een goed herbruikbare betonstructuur van kolommen en balken die het mogelijk maken om het gebouw tot op het betoncasco te slopen en van een volledig nieuwe opbouw met dito sfeer en uitstraling te voorzien. Het gebouw zou wel moeten worden vergroot maar daar zijn, zoals de schets laat zien, mogelijkheden voor. De meerwaarde hiervan zit in de kostenfactor: het casco maakt ca. 20% van de bouwkosten uit en als dat bespaard kan worden geeft dat wellicht ruimte voor aanvullende wensen. Een ander mogelijk voordeel is acceptatie door de buurt, het bestaande gebouw staat er immers al. Tot slot draagt dit ook bij aan de maatschappelijke ontwikkelingen i.r.t. duurzaamheid en circulair bouwen. Ook hier zou echter een fasering moeten worden toegepast waarbij deel voor deel aangepakt wordt. Mogelijk dat het huidige gebouw van het NOVO College als tijdelijke huisvesting kan worden ingezet.

Model 5A, 5B en 5C: Nieuwbouw met zo min mogelijk verhuisbewegingen

In de modellen is opeenvolgend gestudeerd op een inpassing waarbij het volledige bestaande gebouw van vmbo-Maastricht kan blijven functioneren en is de ruimte voor de nieuwbouw gezocht in het zuid- en noordoostelijke kwadrant. Om dit mogelijk te maken dient de bestaande parkeerlus weggenomen te worden en de ontsluiting van tevens de Tylytschool en het gebouw van Radar mee ontworpen te worden.

In scenario 5A wordt voorgesteld het basis programma van vmbo-havo plus een mogelijke uitbreiding van 10% op te spannen op het kavel van noord naar zuid waardoor de school in hoofdopzet evenwijdig aan de Vijverdalseweg komt te liggen.

De parkeerplaatsen worden geclusterd en tussen de Tylytschool,

Radar en vmbo-havo gedacht. De buitenruimte en een deel van de benodigde fietsenstallingen kunnen grenzend aan het gebouw op het perceel van het zuidoostelijke kwadrant worden georganiseerd. Aan de westkant van de nieuwe vmbo-havo is plaats voor de sportvoorzieningen zonder sloop van andere bouwdelen. Na sloop van het huidige vmbo-Maastricht gebouw is er ruimte voor VSO/lvOO en praktijkschool Terra Nigra met de bijbehorende sportvoorzieningen. Voordeel van dit scenario is dat de nieuwe school voor vmbo-havo niet gefaseerd gebouwd hoeft te worden. Het NOVO College zal echter elders ondergebracht moeten worden.

Tevens is het nadeel van deze projectie dat de nieuwe school voor vmbo-havo ca. twee meter lager ligt dan de Vijverdalseweg, een doorgaande verkeersweg, waardoor het veel minder zichtbaar is en veel minder uitstraling heeft

In scenario 5B en 5C wordt voorgesteld het basis programma van vmbo-havo-, een mogelijke uitbreiding van 10% én VSO/lvOO op te spannen op het kavel van noord naar zuid en de school ook hier in hoofdopzet evenwijdig aan de Vijverdalseweg te plaatsen. Gelijk aan scenario 5A wordt de parkeerplaats geprojecteerd op de grond tussen de Tylytschool, Radar en de nieuwe school voor vmbo-havo . Ook in dit scenario is aan de westkant plaats om de benodigde sportvakken direct te realiseren. Na sloop van het huidige vmbo-Maastricht gebouw is er plaats om praktijkschool Terra Nigra (incl. sport) te realiseren.

Ook bij dit model kan de nieuwe school voor vmbo-havo zonder fasering gerealiseerd worden. Het NOVO College zal echter tijdelijk dan wel definitief elders ondergebracht moeten worden. Nadeel van deze variant is dat wanneer tevens de nieuwbouw van het lvOO / VSO op dit kwadrant een plek krijgt de benodigde fietsenstallingen grotendeels op het westelijke kwadrant zullen moeten landen.

Dit betekent dat er langere looplijnen zijn, tevens bemoeilijken de niveau verschillen de verbinding en de sociale controle hierop.

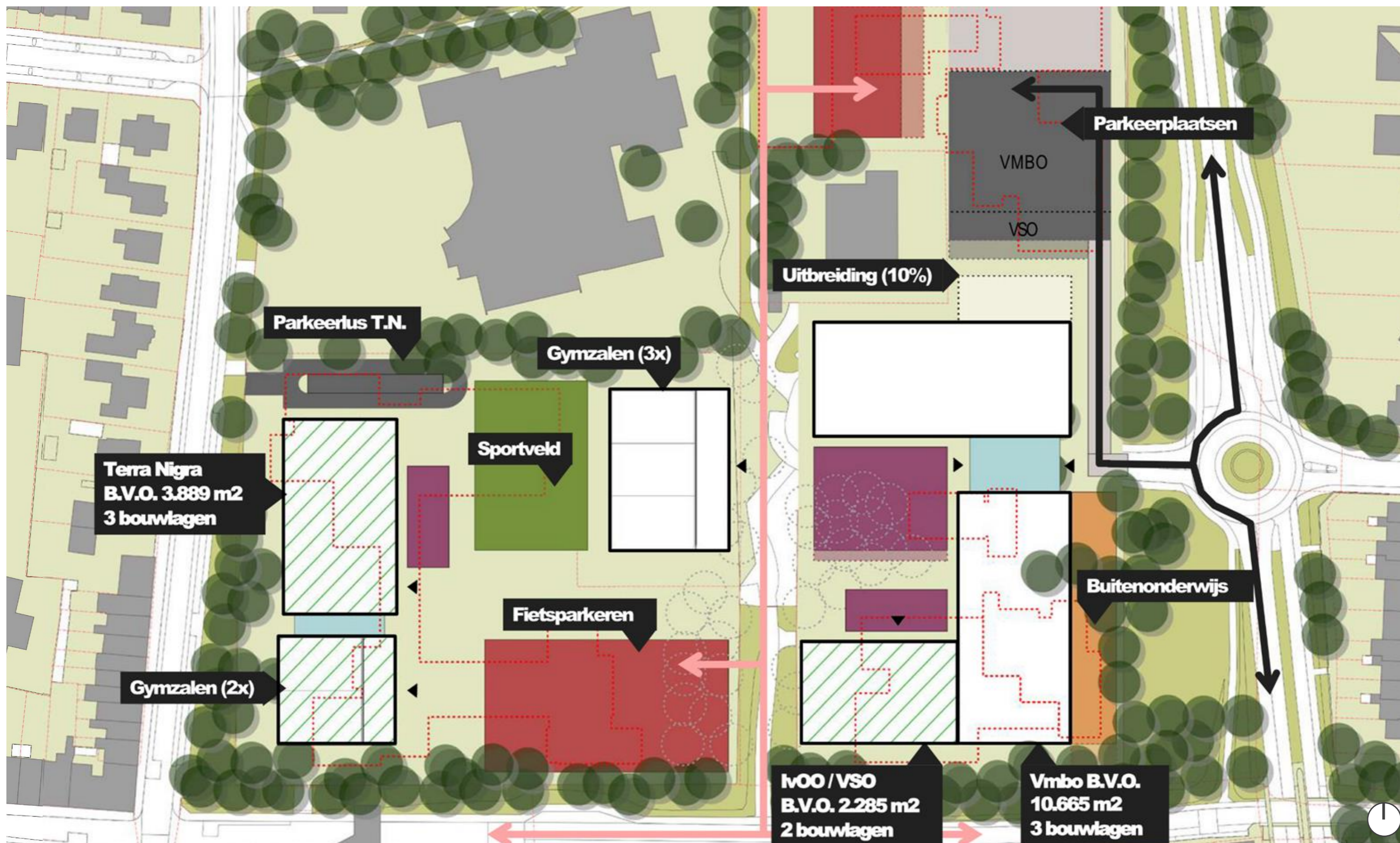
Conclusie:

Vanuit praktisch oogpunt (zo min mogelijk fasering en overlast) en vanuit toekomstbestendigheid (het kunnen huisvesten van alle programma's) wordt beoordeeld dat model 5B/C haalbaar en het minst afhankelijk van andere ontwikkelingen is. Het feit dat de nieuwe school voor vmbo-havo minder centraal gelegen is en daarmee visueel minder prominent aanwezig is, is een gegeven van de plek.

Aandachtspunt voor de doorwerking is dat wanneer het volledige programma landt, de ruimte, t.o.v. het huidige gebruik, behoorlijk verdicht. Dit staat mogelijk op gespannen voet met het karakter van de plek en de ambitie van een ruimtelijk ontwerp. Buiten de genormeerde oppervlaktes blijft er minder aanvullende ruimte over dan nu beschikbaar om te bewegen en te verblijven. Naast de inpassing binnen de hoogteverschillen zal dit de architectonische opgave gaan kenmerken.

Het verdient dan ook de aanbeveling om in de doorwerking te studeren op variaties die bij kunnen dragen aan een meer compacte bouw. Gedacht kan worden aan gymzalen op het dak; het verwerken van programma in terrasvorming; het compacter bouwen; het mee wegen van de mogelijkheden van de percelen van Adelante en Radar (op lange termijn), het dubbel gebruik van parkeerruimte etc.

ALTERNATIEVE LOCATIES: BEMELERGRUBBE - MODEL 5C



 Mogelijke vervolgfase(n)

Opgave NOVO College in gebouw Randwycksingel.

Omdat het bestaande kantoorgebouw aan de Randwijcksingel op afzienbare termijn leeg komt te staan is de vraag gerezen of dit eventueel een geschikte locatie zou kunnen zijn voor het huisvesten van het NOVO College. Het gebouw is namelijk gemakkelijk te bereiken met openbaar vervoer: het is relatief dicht bij station Randwijck en voor de deur stoppen meerdere buslijnen. Ook is er een parkeerkelder die meer dan voldoende plek biedt voor parkeren en het stallen van fietsen.

Het gebouw heeft een BVO van ca. 11,000 m², wat meer dan ruim voldoende is voor de huisvesting van het NOVO College dat ca. 4500 m² BVO vraagt.

Het te realiseren programma voor NOVO bij 500 leerlingen omvat:

- Een onderwijsgebouw groot 4500m² (500 leerlingen)
- Fietsparkeren: 950 m²
- Auto parkeren: 392 m²-672 m²
- Pauze plein: 450 m²

Er zijn een aantal modellen bekeken waarbij steeds delen van het gebouw aan het onderwijs toebedeeld zijn.

1. Inzetten van de oostelijke gebouwvleugel (verticale stapeling over drie bouwlagen)
2. Inzetten van de noordelijke helft van het gebouw, rond patio
3. Inzetten noordelijk deel van het gebouw op anderhalve laag

TOETSING AAN DE GESTELDE CRITERIA:

ONDERWIJS

- o Functionaliteit: Het gebouw is ruim genoeg voor de huisvesting van het NOVO College. De structuur van het gebouw en de dimensionering van de ruimtes lenen zich om te transformeren en passende ruimtes voor het NOVO College in te huisvesten.

- o Verschijningsvorm: In zijn verschijningsvorm is het gebouw veel zakelijker en koeler qua uitstraling dan normaal gesproken van een onderwijsgebouw verwacht wordt.

- o Samen in één gebouw: Het gebouw kan met gemak het gehele NOVO College huisvesten. Vanuit onderwijs is er een voorkeur het college te splitsen in twee bouwen op twee verschillende locaties. Indien "slechts" 250 leerlingen hier een plek krijgen, blijft driekwart van het gebouw leeg staan.

De vraag is wat er met de rest van de ruimte gaat gebeuren.

Wat de mogelijke positieve of negatieve effecten gaan zijn is afhankelijk van wie de mogelijke andere toekomstige huurders/gebruikers van het pand zullen (en of die er überhaupt) gaan zijn.

VERSTERKEN GENIUS LOCI

- o Gebiedsontwikkeling: Vanuit stedenbouw is aangegeven dat het niet wenselijk is om in dit gebouw permanent een middelbare school te vestigen. Dit past niet in de gewenste gebiedsontwikkeling.

- o Nabije omgeving: De omgeving is zakelijk van karakter maar goed bereikbaar met openbaar vervoer. Op het tegenoverliggende perceel is de Bernard Lievegoed school gelegen en aan de noordzijde zijn aangrenzend zeer recent studentenkamers gerealiseerd. Beide brengen levendigheid in het gebied.

GEZONDHEID EN BEWEGEN

Sportvoorziening: Het is op deze locatie niet mogelijk om een gymzaal te realiseren. Daarvoor zal moeten worden uitgeweken naar een andere locatie zoals de voorziening bij UM sports. Deze locatie ligt met zo'n 900 meter binnen de norm VWHO van 1000 meter. Een alternatieve locatie zou La Belletsa zijn op een afstand van 600 meter.

Aangezien echter slechts ca. 40% van de leerlingen met de fiets komt is het verplaatsen naar een andere locatie mogelijk een behoorlijke obstructie.

Buitenruimte: Bij ons bezoek aan het huidige NOVO College is nadrukkelijk de wens geuit om over goede en bruikbare buitenruimte te kunnen beschikken. De leerlingen van het NOVO College hebben grote behoefte aan beweging, niet alleen als nuttige afwisseling tussen de lessen maar ook om opgebouwde spanningen te kunnen ontladen. Ook voor het praktijkgedeelte van het onderwijs is enige buitenruimte zeer gewenst.

De beschikbare buitenruimte op de Randwycksingel is zeer beperkt van formaat en van kwaliteit. Er zijn twee tuinen aan noord- en zuidzijde van het tussenlid en samen voldoen die aan de gevraagde oppervlakte van buitenruimte conform het programma van het NOVO College. Beide ruimtes zijn echter voor driekwart omsloten door het gebouw, voorzien van allerlei hellingen en groenaanplant en bevinden zich ofwel direct aan de openbare weg (zuidzijde) of direct grenzend aan de hellingbaan naar de parkeer- en fietskelder. Herinrichten is wellicht mogelijk maar zal twee zeer gesloten plekken opleveren waarbij de aanwezigheid van leerlingen mogelijk ook nog eens overlast voor de andere gebruikers van het gebouw zal opleveren.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Het gebouw geeft ruime mogelijkheid om flexibel te groeien en te krimpen, afhankelijk van medegebruikers van het pand

BEHEERSBAARHEID

Er is een veilige routing en logistiek mogelijk. Er is voldoende ruimte om auto's en fietsen te stallen in de kelder.

Afsluitbaarheid is goed te realiseren in zowel binnen- als buitenruimte.

ALTERNATIEVE LOCATIES - TOELICHTING

UITVOERBAARHEID

Er zijn geen specifieke aandachtspunten vanuit het perspectief van uitvoerbaarheid.

PROCES EN ONTWIKKELTIJD

Het gebouw is in eigendom van de gemeente, dit draagt bij aan het soepel kunnen verwerven en in gang zetten van de procedure. Voor het inhuisen is men echter afhankelijk van het termijn waarop de sociale dienst kan uithuisen. Naar verwachting betekent dit dat men op zijn vroegst over een verhuizing van NOVO College kan spreken in 2027.

KOSTEN

Installatie techniek. Het is zeer waarschijnlijk dat de huidige installatie de voor onderwijs benodigde ventilatiehoeveelheden niet kan leveren. Voor de grote ruimtes, afgestemd op het gebruik door grotere groepen mensen, is de ventilatiecapaciteit wellicht wel voldoende, maar voor de overige delen geldt in elk geval dat de installaties aangepast moeten worden en dit is ingrijpend. Er zullen aanvullende luchtbehandelingskasten moeten worden opgesteld iets waar nu binnen geen plek meer voor is. Ook zal onderzocht moeten worden hoe de installatie, die straks deels voor het NOVO College wordt ingezet, losgekoppeld kan worden (aparte regeling, aparte bemeting) van de bestaande installatie. Aanpassingen hieraan gaan tevens bouwkundige werkzaamheden vragen; mogelijk moeten de plafondsysteem en plafondeilanden vervangen worden en zullen ook op de verdiepingen waar het NOVO College niet landt aanpassingen en doorvoeren gerealiseerd moeten worden. Het tijdelijk gebruik door het NOVO College is sterk af te raden vanwege de investeringen die nodig zijn want ook voor een tijdelijke huisvesting van onderwijs dient het bestemmingsplan aangepast te worden en dient aan de minimale ventilatie-eisen voor onderwijsgebouwen te worden voldaan.

Transformatie: Hergebruik en transformatie is nog altijd goedkoper dan nieuwbouw. Dit draagt tevens bij aan de maatschappelijke doelstellingen en ambities van circulair ruimte- en materiaal gebruik.

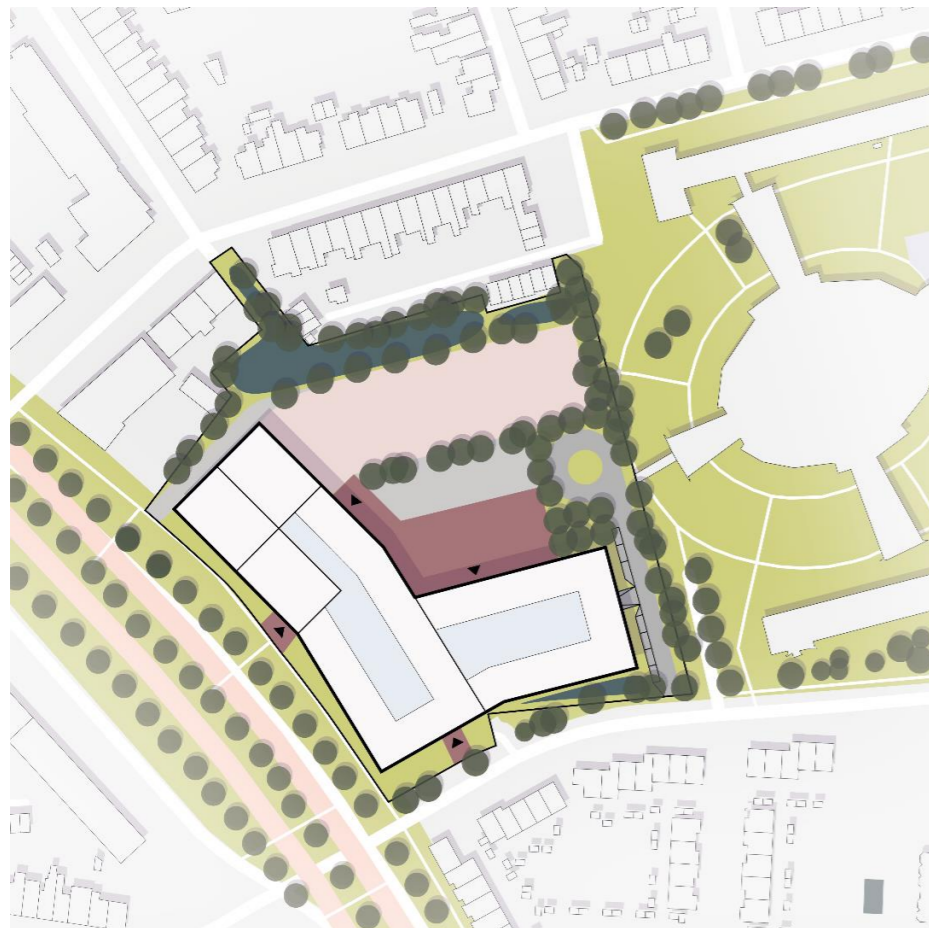
CONCLUSIE

Het is niet onmogelijk het NOVO-college te huisvesten in het pand maar er zullen om dat goed te kunnen doen forse ingrepen nodig zijn. Niet alleen de indeling van de beide vleugels zal moeten worden aangepast, ook de installatietechniek en de buitenruimte vragen uitdagende aanpassingen. Daarmee is echter de vraag naar passende buitenruimte en een sportvoorziening niet opgelost: de buitenruimte blijft beperkingen houden (overlast voor andere gebruikers van het gebouw, gevoelsmatig te weinig plek) en de gymvoorziening is hier niet te realiseren

AANDACHTSPUNTEN

- o Voor deze inpassing is een bestemmingsplan wijziging benodigd.
- o Voorwaarde voor inpassing is de beschikbaarheid van een sportvlak in de directe nabijheid. Dit is mogelijk, maar heeft effect op het rooster en inzetbaarheid.
- o De buitenruimte en beweegruiimte zijn sub optimaal en vragen een goede en alternatieve visie op bewegen (misschien wel inpandig) en op aanpassingen in de buitenruimte.
- o Het besluit of er wel of geen andere huurders in het pand worden gehuisvest draagt bij aan het kunnen inschatten of de inpassing draagvlak krijgt of niet.

BEOORDELING EN VERGELIJK ALTERNATIEVE LOCATIES



GROENE LOPER: SCENARIO 4



DEMERTDWARSTRAAT: SCENARIO 4



BEMELERGRUBBE: SCENARIO 5C

BEOORDELING EN VERGELIJK ALTERNATIEVE LOCATIES

1. ONDERWIJS

Groene Loper: Uit de studie is gebleken dat, indien Vista het bouwdeel aan de Regentesselaan verkoopt, het basis programma van vmbo-havo + 10% uitbreiding gerealiseerd kan worden. De wens om op termijn Terra Nigra en/of NOVO toe te voegen kan op deze locatie niet ingevuld worden..

Demertdwarstraat: In de studie is gezocht naar een combinatie van een stedelijke sporthal, de benodigde sportvelden voor het vmbo en de inpassing van vmbo-havo. De studie laat zien dat op zijn best het basis programma van vmbo-havo + 10% uitbreiding te positioneren is. Om dit mogelijk te maken wordt de groene ruimte voor de buurt opgeofferd, de sporthal binnen de 50 m. lijn (Rijkswaterstaat) gepositioneerd en het GGD advies buiten beschouwing gelaten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat een onderwijsgebouw op deze plek minder vanzelfsprekend is dan op de Groene Loper.

Bemelergrubbe: Uit de studie blijkt dat, in fases, het basis programma van vmbo-havo +10% uitbreiding een plek kan krijgen, alsmede IvOO / VSO, Terra Nigra en alle benodigde gymzalen. Op dat moment is echter alle ruimte volledig en maximaal ingezet, en blijft er buiten de genormeerde oppervlaktes geen extra ruimte over. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat deze locatie het onderwijs op een betere manier kan huisvesten dan de locatie van de Groene Loper.

2. VERSTERKEN GENIUS LOCI

Groene Loper: Deze locatie is centraal gelegen, goed bereikbaar, zichtbaar en dynamisch. Dit is een top locatie voor een school

Demertdwarstraat: Deze locatie is iets minder centraal gelegen, doch goed bereikbaar. Het karakter van de plek is een beetje onbestemd en vraagt om een toekomstgerichte visie en “masterplan” waarin de samenhang met de stadsdelen aan de Philipsweg en de Demertstraat wordt gezocht.

Bemelergrubbe: Deze locatie is niet centraal gelegen in de stad en op deze plek heeft het vmbo-havo minder kans om zichtbaar te zijn en om verbinding te zoeken met de praktijk. Het is echter goed bereikbaar en geschikt als onderwijslocatie. Er is een kans om een “groene as” te introduceren als verbinding met het noordelijk perceel.

Het karakter van de plek vraagt om een compositie van gebouwen in het groen. Dit is realiseerbaar, maar wanneer alle programma onderdelen op deze locatie landen ontstaat er wel een spanningsveld hetgeen de architectonische en landschappelijke opgave zal kenmerken.

3. GEZONDHEID EN BEWEGEN

Groene Loper: De inpassing van de buitenruimte is sterk afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing. De gymzalen zijn inpasbaar wanneer op de 4 en 5^e bouwlaag gedacht. Dit is een suboptimale oplossing. De centrale ligging aan de Groene Loper zorgt voor een goede fietsbereikbaarheid, waardoor mogelijk meer leerlingen met de fiets zullen reizen.

Demertdwarstraat: De buitenruimte is prima inpasbaar gebleken. Het sportprogramma is echter in combinatie met de beoogde stedelijke sporthal aanzienlijk van omvang. Op zich is de plek geschikt als onderwijslocatie maar deze is wel “besmet” met problematiek rondom fijnstof door de nabijheid van de autoweg A2.

Bemelergrubbe: De buitenruimte en het volledige sportprogramma kunnen worden ingepast. Op basis hiervan is geconcludeerd dat deze locatie kansrijker is om een gezonde en uitdagende leefomgeving te creëren dan op de Groene Loper.

4. TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Groene Loper: Op deze locatie is slechts een uitbreiding van 10% mogelijk wanneer het NOVO College en het Terra Nigra niet worden gehuisvest.

Demertdwarstraat: Op deze locatie is slechts een uitbreiding van 10% mogelijk wanneer het NOVO College en praktijkschool Terra Nigra hier niet worden gehuisvest.

Bemelergrubbe: Op deze locatie is een uitbreiding van 10% mogelijk, ook als praktijkschool Terra Nigra en de helft van het NOVO College hier landen. Op basis hiervan is geconcludeerd dat deze locatie toekomstbestendiger is dan de locatie aan de Groene Loper.

BEOORDELING EN VERGELIJK ALTERNATIEVE LOCATIES

5. BEHEERSBAARHEID

Groene Loper: Op deze locatie zijn er geen aandachtspunten voor de beheersbaarheid die onderscheidend zijn in de beoordeling.

Demertdwarstraat: Op deze locatie is het complexer om een overzichtelijke en omsloten buitenruimte te creëren omdat de plek in open verbinding staat (en moet staan) met de sporthal, het station en de wijk.

Bemelergrubbe: Op deze locatie zijn er geen aandachtspunten voor de beheersbaarheid die onderscheidend zijn in de beoordeling. Het terrein is in zijn volledigheid als omsloten terrein opgezet.

6. UITVOERBAARHEID

Groene Loper: De uitvoerbaarheid staat op deze locatie onder druk omdat er een ondergrondse parkeergarage gebouwd moet worden met een groot gebouw erbovenop.

Demertdwarstraat: Op deze locatie zijn er geen aandachtspunten voor de uitvoerbaarheid.

Bemelergrubbe: Om op deze locatie te kunnen bouwen dienen eerst een aantal gebouwen gesloopt te worden en de routing en logistiek aangepast te worden. Tijdens de realisatie is er tijdelijk ook een grote verdichting op het terrein. Daar komt bij dat het terrein grote niveauverschillen kent hetgeen de uitvoering complexer maakt.

7. BOUW EN FASERING

Groene Loper: Voordat de nieuwe school voor vmbo-havo gebouwd kan gaan worden dient het gebouw van Vista overgedragen en gesloopt te worden en dan ook nog de ondergrondse parkeergarage gebouwd te worden. Dit is tijdrovend.

Demertdwarstraat: De benodigde ruimte is bij aanvang beschikbaar en is slechts afhankelijk van wijziging bestemmingsplan en niet van andere verhuisbewegingen.

Bemelergrubbe: Voordat de nieuwe school voor vmbo-havo gebouwd kan worden zullen de gebruikers van Hai-5, de Jehova kerk en het huidige NOVO College uit moeten huizen, een tijdelijke of nieuwe plek moeten krijgen en dan kunnen de gebouwen gesloopt worden.

Wanneer het vmbo-havo en het bouwdeel voor het IvOO / VSO incl. sportvoorzieningen zijn gebouwd, kan het bestaande College worden gesloopt. Daarna kan de nieuwbouw voor de praktijkschool Terra Nigra worden gerealiseerd.

Al met al een hele operatie maar op deze manier kan het bestaande vmbo-Maastricht in bedrijf blijven wanneer er op het naastgelegen perceel een volledig nieuw vmbo-havo wordt gerealiseerd. Hierdoor blijft de overlast beperkt.

8. PROCES EN ONTWIKKELTIJD

Groene Loper: De afhankelijkheden zoals hierboven omschreven zijn kritisch en risicovol in het proces en vragen een lange aanlooptijd.

Demertdwarstraat: De benodigde processen dragen niet meer dan gemiddeld bij aan een complex bouwproces.

Bemelergrubbe: Naar inschatting zijn de afhankelijkheden zoals hierboven omschreven minder kritisch en vragen minder tijd dan de stappen op de Groene Loper omdat de verhuisbewegingen in eigen regie zitten van de gemeente.

9. KOSTEN

Groene Loper: De kosten die gemoeid gaan met het bouwen van de parkeergarage zijn aanzienlijk en drukken zwaar op het beschikbare budget. De bij het onderwijs behorende buitenruimte kan enkel worden ingepast wanneer wordt voorzien in een ondergrondse parkeergarage.

Demertdwarstraat: Om het parkeerprogramma op dit terrein te organiseren wordt de sporthal opgetild en op kolommen boven de parkeerplaats gedacht. Dit vraagt extra bouwbudget.

Bemelergrubbe: De fasering, de benodigde aanpassingen voor tussentijdse situaties en een bouwplaats met grote niveauverschillen zullen extra kosten vragen. De huidige bebouwing is op terrassen gepositioneerd passend bij de gebouwde omgeving. Dit gaat op de schop en zal veel grondverzet vragen.

Deze aspecten leggen echter, vergeleken met de bouw van een ondergrondse parkeerkelder zoals op de Groene Loper, minder druk op het budget.

10. DRAAGVLAK

Dit volgt later.

BEOORDELING EN VERGELIJK ALTERNATIEVE LOCATIES

CONCLUSIE

De locatie aan de Groene Loper is te klein voor de huisvesting van het gehele gewenste programma. Daarbij zijn er sterke afhankelijkheden van Vista ten aanzien van de aankoop van het Westgebouw en het oplossen van het aantal parkeerplaatsen.

Voor de Demertdwarsstraat geldt hetzelfde: ook hier kan niet het gehele gewenste programma worden gerealiseerd.

De Bemelergrubbe wordt als alternatieve locatie als haalbaar en kansrijk beoordeeld.

AANDACHTSPUNTEN

Zoals omschreven in de conclusie van scenario 5B/C (Bemelergrubbe) is een aandachtspunt voor de doorwerking dat wanneer het volledige programma op deze percelen een plek gaat krijgen, de ruimte, t.o.v. het huidige gebruik behoorlijk verdicht. Dit staat mogelijk op gespannen voet met het karakter van de plek en de ambitie van een ruimtelijk ontwerp. Buiten de genormeerde oppervlaktes blijft er minder aanvullende ruimte om te bewegen en te verblijven. Naast de inpassing binnen de hoogteverschillen zal dit de architectonische opgave gaan kenmerken.

Het verdient dan ook de aanbeveling om in de doorwerking te studeren op varianten die kunnen bijdragen aan een meer compact gebouw. Gedacht kan worden aan gymzalen op het dak; het verwerken van programma in terrasvorming; het compacter bouwen; het mee wegen van de mogelijkheden van de percelen van Adelante en Radar (op lange termijn); het dubbel gebruik van parkeren etc.

Aanvullend zijn er de volgende aandachtspunten:

- Het bestemmingsplan dient te worden aangepast;
- Het NOVO College dient elders gehuisvest te worden.

SINT-MAARTENSCOLLEGE EENHOORNSINGEL

Op deze locatie dient een nieuwbouw te worden gerealiseerd met als programma:

- Een school voor 1200 leerlingen (BVO 8249 m2), die kan groeien tot 1407 leerlingen (prognose ijkjaar 2044) (BVO 9141 m2).
- Daarbij een sporthal met 3 zaaldelen (BVO 2500 m2) en een extra gymzaal van 525 m2
- Een aantal van 55 parkeerplaatsen (1540 m2)
- Daarbij 1140-1425 fietsparkeerplaatsen (2280-2850 m2)
- Een pauzeplein van ca. 975 m2.

Optioneel:

- Mogelijkheid tot aanvullend huisvesten van 250 (50%) of 500 (100%) leerlingen NOVO College 4500 m2 bij 500 leerlingen (2250 m2 bij 250);
- 238 - 475 fietsparkeerplaatsen (475 - 950 m2);
- 7 - 24 autoparkeerplaatsen (196-672 m2);
- Pauzeplein (300-450 m2).

Er zijn drie modellen uitgewerkt:

1. Nieuwbouw geheel op de bestaande sportvelden, gericht op de ontwikkeling Hart van West
2. Nieuwbouw deels op de bestaande footprint
3. Nieuwbouw gefaseerd rondom de bestaande gebouwen, gericht op Dr. Bakstraat.

TOETSING AAN DE GESTELDE CRITERIA:

ONDERWIJS: Bij model 1 is een goed onderwijsgebouw mogelijk. Bij model 2 is dit niet vooraf te bepalen omdat dit sterk afhankelijk is van het daadwerkelijke programma. Bij model 3 is het gebouw niet optimaal voor het huisvesten van een op de toekomst gerichte school.

VERSTERKEN GENIUS LOCI: Bij model 1a gaat het onderwijs gebouw aansluiten op de ontwikkelingen van het Hart van West. Bij Model 3 wordt een wat stedelijkere oplossing gerealiseerd, waarbij de noordzijde van het terrein vrijkomt voor nieuwe ontwikkeling, aansluitend op het Hart van West.

Model 2 voegt weliswaar geen nieuwe elementen toe maar doordat school en sporthal compacter kunnen worden gebouwd, ontstaat de mogelijkheid om de zuid- en noordzijde van het perceel verder te ontwikkelen.

GEZONDHEID EN BEWEGEN: In alle modellen is er voldoende ruimte voor een goede buitenruimte voor zowel pauzeren als sport. Er zijn wat dat betreft geen beperkingen of negatieve elementen te benoemen.

TOEKOMSTBESTENDIGHEID: bij alle modellen is voldoende ruimte voor een toekomstige uitbreiding.

BEHEERSBAARHEID: modellen 1 en 2 bieden goede mogelijkheden voor de beheersbaarheid. Bij model 3 is dat, door de lange vorm en het nauwelijks zichtbare schoolplein (geen sociale controle) wat minder.

UITVOERBAARHEID: Model 1 kent weinig tot geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoering. Bij model 2 en 3 is dat negatiever: de sloop van het bestaande gebouw en sporthal, de acceptatie door de gebruiker (model 2), de omwonenden (model 3) kunnen tot belemmeringen leiden.

BOUW EN FASERING: Model 1 is zonder problemen te bouwen waarbij het bestaande gebouw in gebruik kan blijven als wissellocatie. Model 2 en 3 scoren wat dat betreft veel slechter want het bestaande gebouw moet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt.

PROCES EN ONTWIKKELTIJD: Dit is voor model 1 het gunstigst: plannen kunnen meteen ontwikkeld worden en er zijn weinig tot geen afhankelijkheden van andere plannen. Bij de andere modellen is dat wel het geval omdat het bestaande gebouw dan niet als wissellocatie kan worden ingezet (model 2) of omdat de omwonenden mogelijk bezwaren hebben tegen de bouw (model 3).

KOSTEN: Ook hier scoort model 1 gunstig: er zijn weinig belemmeringen en de bouwplaats is gemakkelijk bereikbaar. Bij de andere varianten zijn gedeeltelijke sloop, tijdelijke huisvesting en belemmeringen in de fasering voor de andere plannen kostenverhogend.

CONCLUSIE

Er zijn op de locatie meerdere modellen mogelijk, waarbij model 1 als meest voor de hand liggend model naar voren komt. Hier zijn de minste beperkingen, kan het snelst worden gestart met de uitvoering en zijn de kosten het gunstigst. Binnen model 1 zijn er nog meerdere mogelijkheden voor de exacte positionering van het gebouwencomplex: ofwel helemaal aan de noordzijde van het perceel ofwel meer naar het zuiden, aansluitend op de groene wig. Dit zal in fase twee verder worden uitgewerkt.

EENHOORNSINGEL - VOORKEURSMODEL 1

