



bundel

Breed VO-Onderwijs Peel en Maas

Ontmoeten en Verbinden

Ruimtelijkeverkenning-deelB

10 oktober 2023

Ontmoeten en Verbinden

Breed VO-Onderwijs Peel en Maas

DATUM

10 oktober 2023

ONDERWERP

Ruimtelijke verkenning - deel B

PROJECTNUMMER

B0018 - 201000

OPDRACHTGEVER(S)

Gemeente Peel en Maas

ARCHITECT

bindel

Boscheweg 16

5735 GV Aarle-Rixtel

(0492) 386 700

INTRODUCTIE

Ontmoeten en Verbinden. Het Voortgezet Onderwijs in de gemeente Peel en Maas verandert.

Het Bouwens van der Boije College is van oudsher dé school voor voortgezet onderwijs in de gemeente Peel en Maas. Vanuit haar visie *"door de relatie maken we het leren levensecht, je bouwt aan talenten voor de toekomst"* draagt het onderwijs bij aan de voorbereiding op een toekomst en de rol die leerlingen daarin gaan vervullen. Leren is betekenisvol en biedt leerlingen kansen hun talenten uit te bouwen ter voorbereiding op deze toekomst. Het Bouwens heeft haar lessen georganiseerd rond vakcolleges met specifieke vaklokalen.

Na een intensief voorbereidingstraject is in augustus 2021 het Buurtcollege Maas en Peel, vol enthousiasme gestart. Het idee voor Agora-onderwijs in de gemeente Peel en Maas komt vanuit de wens van een groep ouders. Zij verenigden zich in de initiatiegroep Agora Maas en Peel. Er bleek behoefte te zijn aan een school die het onderwijs vanuit een gepersonaliseerde en vernieuwende visie benadert met oog voor de individuele kwaliteiten van een leerling.

Het Bouwens en Het Buurtcollege zijn een samenwerking aangegaan om specifieke ruimten voor specifieke disciplines samen te gebruiken. Dit vraagt een goede afstemming in roostermomenten. Deze samenwerking groeit. Naast ruimten worden inmiddels ook materialen en kennis uitgewisseld en samen gebruikt waardoor het in elkaars nabijheid functioneren een voorwaarde voor het onderwijs is geworden. Het uitwisselen van kennis gebeurt ook in de vorm van inzetten van collega's van Het Bouwens die als vakcoach bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen op Het Buurtcollege. Ook voor de leerlingen pakt dit positief uit. Het Buurtcollege is op dit moment gehuisvest op twee tijdelijke locaties: de Piushof en de Averbodestraat. Beide locaties zijn niet passend en toekomstbestendig in capaciteit, functionaliteit en binnenklimaat.

Inclusief (voortgezet) onderwijs is gericht op het zoveel mogelijk leerlingen "thuisnabij" naar school laten gaan en hier onderwijs, en waar nodig zorg, op maat te krijgen. Het Bouwens én het Buurtcollege willen graag, het tot voor kort buiten de gemeente georganiseerde speciaal onderwijs, binnen de gemeente Peel en Maas aanbieden. Hiervoor zijn samenwerkingen aangegaan met de Aloysiusstichting Helmond/Eindhoven en VSO de Velddijk in Venlo.

De gemeente Peel en Maas neemt haar verantwoordelijkheid om te voorzien in goede en passende onderwijshuisvesting voor beide onderwijsorganisaties maar waakt voor het bouwen voor leegstand.

De genoemde ontwikkelingen in het Voortgezet Onderwijs in de gemeente Peel en Maas hebben geleid tot verschillende onderzoeken naar de mogelijkheden voor huisvesting van dit onderwijs. De onderzoeken concluderen dat er extra onderwijshuisvesting noodzakelijk is en dat Het Buurtcollege hiervan gebruik zou moeten gaan maken. Op basis van deze conclusies zijn voor deze ruimtelijke verkenning de volgende onderzoeksvragen geformuleerd.

In een eerder gemaakte inpassingsstudie is onderzocht op welke wijze, ruimtelijk-functioneel delen van het onderwijsprogramma van Het Buurtcollege in Het Bouwens van der Boije College ingepast kunnen worden waarbij rekening wordt gehouden met de onderwijsvisies en eigen identiteit van beide onderwijsorganisaties.

Onderzoeksvragen:

In een eerder gemaakte **inpassingsstudie** is onderzocht op welke wijze, ruimtelijk-functioneel delen van het onderwijsprogramma van Het Buurtcollege in Het Bouwens van der Boije College ingepast kunnen worden waarbij rekening wordt gehouden met de onderwijsvisies en eigen identiteit van beide onderwijsorganisaties.

Deze **ruimtelijke verkenning** is het vervolg op de inpassingstudie en heeft de volgende vraagstelling:

Is het mogelijk het **overige onderwijsprogramma** van Het Buurtcollege in een semi-permanente vorm in de **nabijheid** van het Bouwens van der Boijecollege te realiseren rekening houdend met de onderwijsvisie en het behoud van de eigen identiteit van beide onderwijsorganisaties?

In deze ruimtelijke verkenning wordt vanuit de onderwijsvisie, de identiteit en het ruimteprogramma van beide scholen gezocht naar een potentiële locatie BINNEN of NABIJ het Piuspark voor het realiseren van de semipermanente huisvesting voor het resterende programma voor Het Buurtcollege.

Dit rapport beschrijft de resultaten van de ruimtelijke verkenning voor de inpassing van een locatie voor een semipermanente huisvesting in haar conclusies, aangevuld met een advies.

De rapportage is onder begeleiding van en in samenwerking met een projectteam opgesteld. Het projectteam bestaat uit een vertegenwoordiging van Het Buurtcollege, Het Bouwens, Stichting LVO en de gemeente Peel en Maas. Beide onderwijsorganisaties vallen onder het bestuur van Stichting LVO.



LEESWIJZER

Ontmoeten en Verbinden. Het Voortgezet Onderwijs in de gemeente Peel en Maas verandert.

Deze ruimtelijke verkenning beschrijft de zoektocht naar een locatie om het resterende deel van het onderwijsprogramma van Het Buurtcollege te kunnen huisvesten. Het zoekgebied voor deze aanvullende locatie vormt het Pius Park. Per potentiële locatie worden, middels een matrix, de verschillen in beeld gebracht. Naast ruimtelijk functionele toetsingscriteria wordt daarin ook de financiële consequentie meegewogen. De uitkomst van de matrix leidt tot een voorkeurslocatie en een aanvullend advies voor de oplossingsrichting. In de conclusie en het eindadvies beschrijft deze ruimtelijke verkenning hoe **verbinden en ontmoeten** voor het Voortgezet Onderwijs in de gemeente Peel en Maas vorm zou kunnen krijgen, hoe de samenwerking tussen de verschillende onderwijsorganisaties leidt tot een optimale inzet van de beschikbare huisvesting en waarbij de aanvulling van de huisvesting elke onderwijsorganisatie toch een eigen gezicht en een eigen hart geeft. Dit voor zowel de nabije als de wat verdere toekomst. En met het Pius Park als ontmoetingsplek.

Terminologie:

VO:	Voortgezet Onderwijs
VSO:	Voortgezet Speciaal Onderwijs
Het Bouwens:	Het Bouwens van der Boije College
Agoriaans onderwijs:	gepersonaliseerde onderwijsvorm waar elke leerling zijn eigen unieke leerpad volgt, ondersteunt door coaches
Thyas:	clubgebouw atletiekvereniging
LVO:	Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs
bvo:	bruto vloeroppervlakte
fno:	functioneel nuttig vloeroppervlakte
stichtingskosten:	in deze ruimtelijke verkenning wordt daaronder verstaan: bouw- en installatiekosten (Frisse scholen ambitie klasse B, gasloos en Energie Neutraal Gebouw (ENG), basis vaste inrichting en terreinverharding (normoppervlakte)
langzaam verkeer:	fietzers en voetgangers
snelverkeer:	autoverkeer
Bouwdeel A:	oorspronkelijke gebouw van het Bouwens van der Boije College
Bouwdeel B:	nieuwste bouwdeel (tussen de bouwdelen A en C) van het Bouwens van de Boije College waar beroepsgericht onderwijs voor VMBO, O&O en HAVO/VWO wordt gegeven.
Bouwdeel C:	uitbreiding Bouwens van der Boije College waarin onder andere het studiehuis en de mediatheek zijn ondergebracht.



BESTUURSSAMENVATTING

Ontmoeten en Verbinden. Het Voortgezet Onderwijs in de gemeente Peel en Maas verandert.

Het Bouwens richt zich op talentontwikkeling van haar leerlingen. Ook is ze samenwerkingen met Stichting Aloysius en VSO De Velddijk aangegaan om inclusiever onderwijs aan te (gaan) bieden. Tenslotte is Het Buurtcollege in de gemeente Peel en Maas gestart met agoriaans onderwijs. Delen van dit onderwijs worden in afstemming met Het Bouwens in het bestaande onderwijsgebouw gegeven.

Al deze ontwikkelingen vergen aanpassingen aan de onderwijshuisvesting. Om voldoende en passende huisvesting aan te kunnen bieden heeft de gemeente Peel en Maas voor deze ruimtelijke verkenning naar "Ontmoeten en Verbinden" van de verschillende onderwijsorganisaties voor Voortgezet Onderwijs een inpassingsstudie laten uitvoeren. Hierin wordt duidelijk dat door het uitbouwen van de reeds bestaande goede samenwerking tussen Het Bouwens en Het Buurtcollege het mogelijk is een substantieel deel van het onderwijsprogramma van Het Buurtcollege in de bestaande huisvesting van Het Bouwens inpasbaar is. De inpasbaarheid wordt gerealiseerd door medegebruik.

Deze **ruimtelijke verkenning** is het vervolg op de inpassingstudie en heeft de volgende vraagstelling: Is het mogelijk het **overige onderwijsprogramma** van Het Buurtcollege in een semi-permanente vorm in de **nabijheid** van Het Bouwens te realiseren rekening houdend met de onderwijsvisie en het behoud van de eigen identiteit van beide onderwijsorganisaties?

Voortbordurend op de bestaande samenwerking tussen Het Bouwens en Het Buurtcollege in het delen van vakspecifieke onderwijsruimten is een opgave gemaakt voor welke van de overige vakspecifieke onderwijsruimten vergelijkbare afspraken gemaakt zouden kunnen worden. Op deze manier blijft het onderwijsconcept van Het Bouwens in takt en wordt door roostering het gebruik van deze ruimten vergroot. Beide onderwijsorganisaties samen hebben de toezegging gedaan via roostering en aanvullende afspraken ongeveer **1.134 m2 bvo** van de ruimtebehoefte uit het programma van eisen van Het Buurtcollege via deze samenwerking in te vullen en **in de bestaande huisvesting van Het Bouwens te realiseren**.

Eerder is afgesproken dat fase 1 moet leiden tot een semipermanente huisvesting voor 305 leerlingen van Het Buurtcollege. In fase 2 moet een uitbreiding plaats bieden aan 488 leerlingen.

Aanvullende huisvesting voor Het Buurtcollege zal voor deze eerste fase ongeveer 2.275 m2 bvo omvatten. In fase 2 wordt het gebouw dan nog met 408 m2 bvo uitgebreid.

Naast het te bebouwen oppervlak moet op de locatie ook ongeveer 1.400 m2 buitenruimte en 400 m2 fietsenstalling beschikbaar zijn.

Voor deze aanvullende huisvesting (inclusief genoemde buitenruimten) dient een locatie gevonden te worden. Voor deze ruimtelijke verkenning geldt het Pius Park als zoekgebied. Er zijn vier potentiële locaties onderzocht:

Locatie A - nabij het Thyasgebouw

De bestaande groene buitenruimte tussen locatie A en Het Bouwens zou ingezet kunnen worden om "ontmoeten en verbinden" VO-breed vorm te geven. Beide onderwijsgebouwen kunnen aan deze groene ontmoetingsruimte optimaal worden gecombineerd met het aanwezige groene plein waaraan beide onderwijsgebouwen een eigen gezicht zouden kunnen krijgen. De belangrijkste praktische bezwaren tegen deze locatie zijn de omvang van de plek waardoor het aanvullende onderwijsgebouw in 3 lagen moet worden gebouwd, de zeer beperkte buitenruimten direct om het gebouw (welke ingezet worden voor buitenonderwijs), het bebouwen van de aanwezige waterberging en de inkijk die ontstaat in een deel van de woningen en tuinen van bewoners aan de 18 Novemberring.

Locatie B - beachvolleybalvelden:

Door de aanvullende onderwijshuisvesting voor Het Buurtcollege op deze plek te situeren ontstaat een "pleinruimte" tussen de beide onderwijsgebouwen en de bestaande sportvoorziening. Stedenbouwkundig blokkeert de nieuwe voorziening de relatie van het Piuspark met zijn directe omgeving en is een herontwerp voor een groot deel van het park noodzakelijk.

Locatie C - parkeerplaats naast Moskee

Om de impact op het ontwerp voor de gebiedsontwikkeling Pius Park 2.0 zo beperkt mogelijk te laten zijn, vormt de bestaande parkeerplaats ten oosten van Moskee Assalaam een potentiële locatie voor de inpassing van de aanvullende semi-permanente huisvesting voor Het Buurtcollege. De locatie heeft echter een aantal aandachtspunten. De bestaande zendmast zal, voor realisatie van de semi-permanente huisvesting verplaatst moeten worden. Ook het behoud van de naastliggende bomenstructuur staat onder druk. Om een goede onderwijshuisvesting in te passen kan het nodig zijn (delen van) deze structuur als bouwlocatie in te zetten.

Locatie D - op de pumptrackbaan

Het realiseren van een semi-permanente huisvesting voor het Buurtcollege naast de Moskee, op het terrein van de pumptrack leidt tot de meest natuurlijke inpassing. Het gebouw kan ook op deze plek een eigen hart en gezicht krijgen. Door een slimme oriëntatie kan het gebouw zich richten op het Pius Park én toch een herkenningspunt vormen aan de Raadhuisstraat. Hoewel er buitenruimte rondom het gebouw nodig is kan overlast naar de moskee en toekomstige woningen worden beperkt door de juiste activiteiten op de juiste plek in deze buitenruimte te laten plaatsvinden. Buitenlokalen voor onderwijs en onderzoek tussen de bebouwing, het ontmoetings- en pauzeplein juist aan de parkzijde.

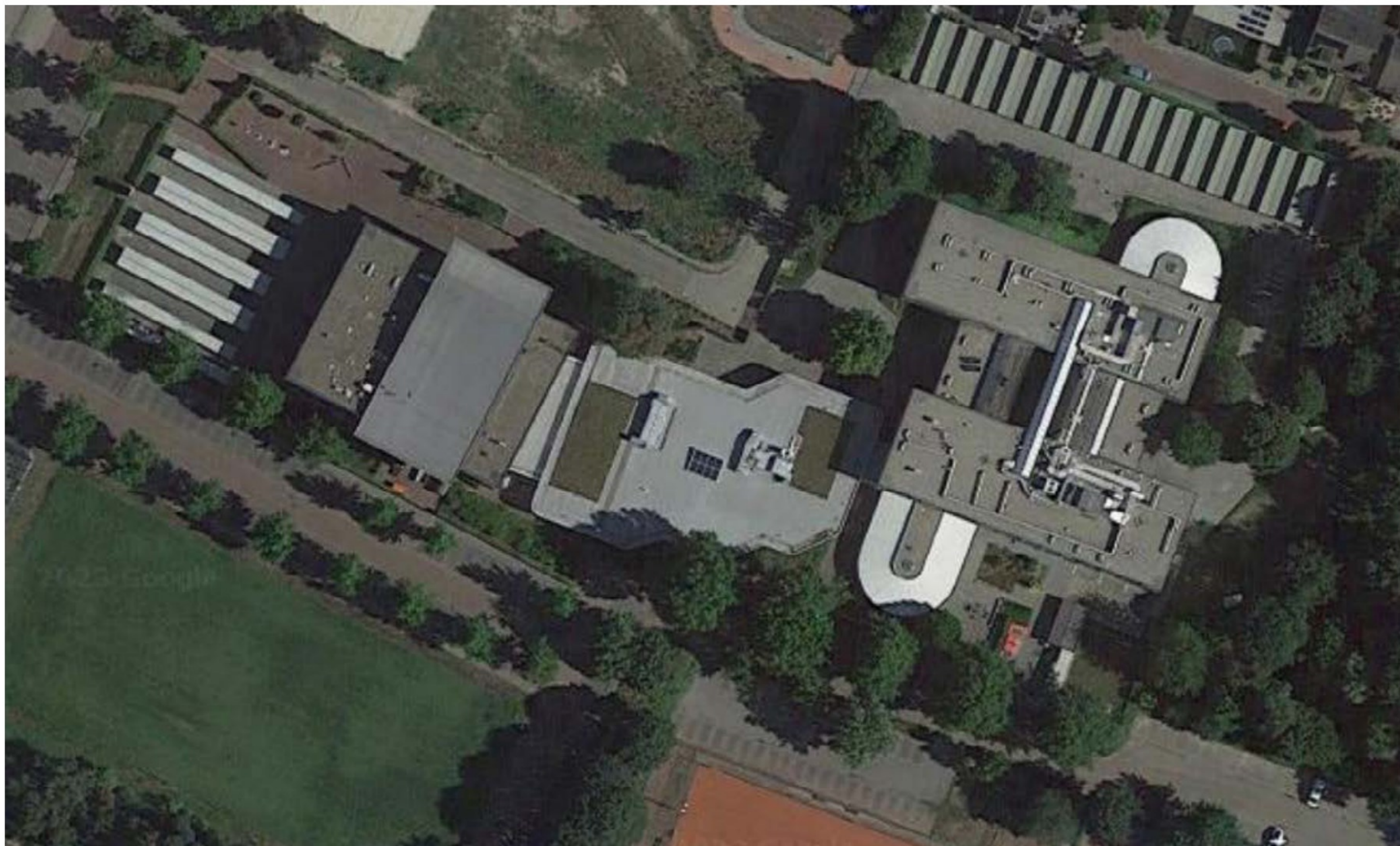
De voorkeur vanuit de ruimtelijke verkenning is **combinatielocatie C-D**. Deze combinatielocatie kent een niet gering risicoprofiel. Voor de praktische én planologisch-juridische inpassing bestaan reële risico's die in beeld moeten worden gebracht door een nadere uitwerking.

De ruimtelijke verkenning eindigt met een doorkijk naar de financiële consequenties voor het realiseren van een tijdelijke semi-permanente huisvesting. Omdat de kosten hiervan substantieel zijn wordt, alles overwegende, geadviseerd de huurperiode voor de semi-permanente huisvesting zo kort mogelijk te houden en al direct te starten met de voorbereidingen voor het realiseren van een permanente huisvesting.

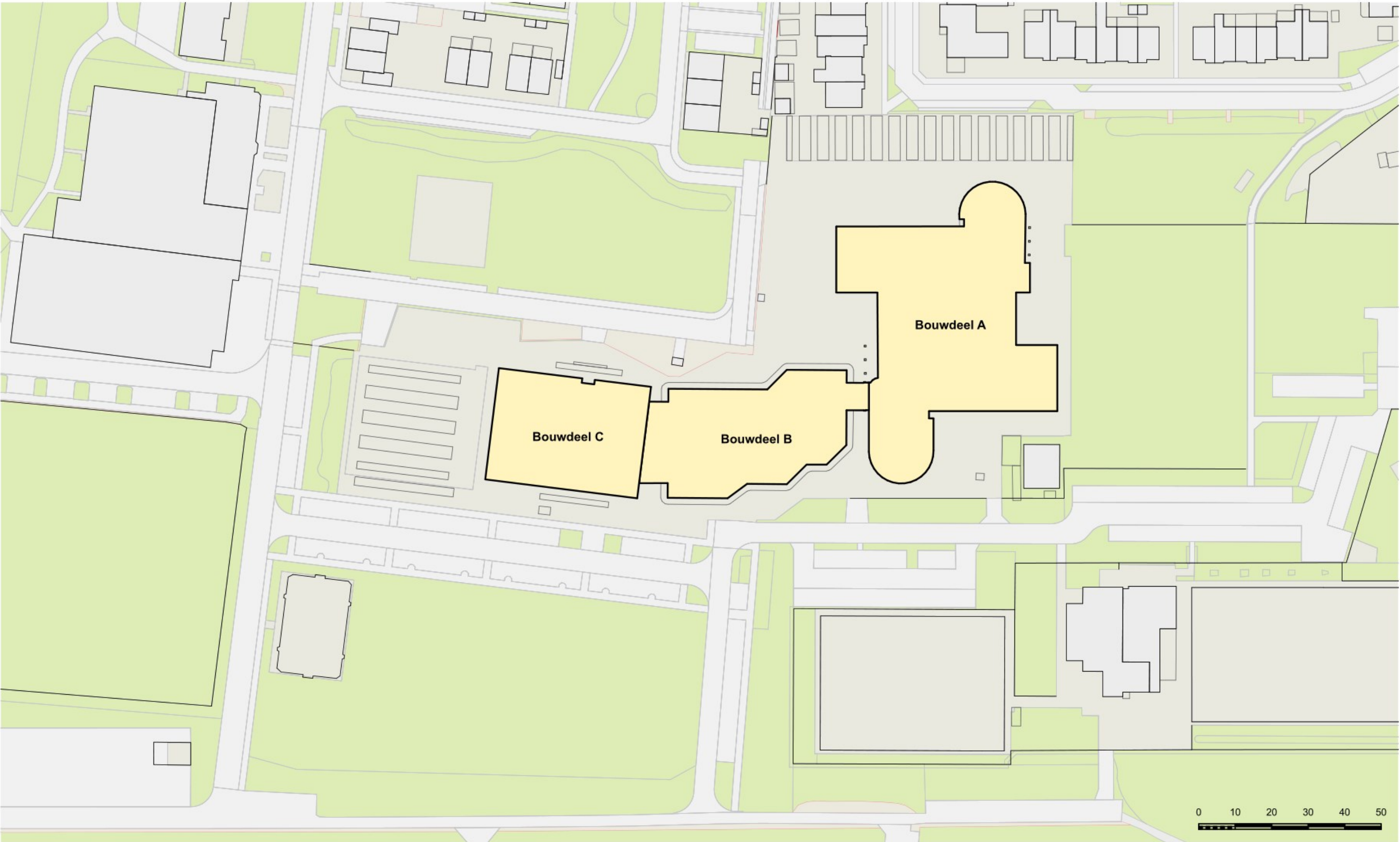
Door de fusie van SV Panningen en SV Egchel komen de sportvelden van SV Egchel op termijn beschikbaar. Deze sportvelden grenzen direct aan het Pius Park.

Het risicoprofiel van de combinatielocatie C-D, de alternatieve financiële oplossingsrichting én het vrijkomen van een locatie directgrenzend aan het Pius Park hebben geleid tot een aanvulling in deze ruimtelijke verkenning met **locatie E**. Deze locatie kan ruimtelijk voorzien in een passende plek voor zowel de tijdelijke semi-permanente huisvesting als de permanente huisvesting van het aanvullende onderwijsprogramma van Het Buurtcollege. De tijdelijke voorziening kan, op relatief korte termijn, worden gerealiseerd op het huidige trainingsveld helemaal aan de oostzijde of het tweede veld direct achter de hoofdtribune. De permanente huisvesting krijgt bij voorkeur een plek direct AAN het Pius Park op het huidige hoofdveld.

In de conclusie van dit rapport wordt dan ook **locatie E** als meest geschikte plek aangewezen voor de realisatie van aanvullende ruimten voor Het Buurtcollege met in achtneming van het voorgestelde scenario.



BESTAANDE SITUATIE





BESTEMMINGSPLAN

Op de bestemmingsplankaart is het onderwijsgebouw van Het Bouwens goed te herkennen. Het ligt in het roze gebied, een gebied met als gebruiksfunctie "maatschappelijke doeleinden". Gebouwdeel B is later tussen bouwdelen A en C gerealiseerd door middel van een aparte ruimtelijke procedure. Dit bouwdeel is gerealiseerd binnen de blauwe contourlijn. De bouwvlakken, waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht, zijn strak om de bestaande huisvesting heen getrokken. Dat laat uitbreidingen op maaiveld niveau, zonder aanvullende procedures niet toe. De maximale bouwhoogte (10 m) en het bebouwingspercentage (100%) laten toe dat op bouwdeel A op de tweede verdieping nog een beperkte uitbreiding mogelijk is. Binnen het bouwvlak en -hoogten zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor bouwdeel C.

Naast maatschappelijke doeleinden laat het bestemmingsplan ook andere functies als verkeer, sport, groen en wonen zien. Voor de realisatie van een eventuele permanente huisvesting, als aanvulling op de bestaande huisvesting, is voor elke plek in het Pius Park een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wanneer voor deze aanvulling voor een semi-permanente vorm wordt gekozen met een instandhouding van maximaal 10 jaar biedt de wet op de ruimtelijke ordening, onder voorwaarden, mogelijkheden af te wijken van het bestemmingsplan. De semi-permanente vorm voor uitbreiding vormt het uitgangspunt in deze ruimtelijke verkenning.



UITGANGSPUNTEN - BOUWENS VAN DER BOIJE COLLEGE

De visie van Het Bouwens is samen te vatten in de volgende zin:

*"Door de relatie maken we het leren levensecht,
je bouwt aan talenten voor de toekomst".*

In deze zin doet Het Bouwens recht aan het belang van de relatie, mede ter voorbereiding op de toekomst en de rol die leerlingen gaan vervullen in de maatschappij. Tevens geven ze aan dat het leren betekenisvol moet zijn én dat iedere leerling de kans krijgt om zijn of haar talenten uit te bouwen als voorbereiding op zijn of haar toekomst.

De drie pijlers waarop Het Bouwens leunt, komen hierin terug:

1. Duurzaamheid: Het Bouwens, dé vindplaats

Als streekschool is Het Bouwens dé vindplaats van de twaalf- tot achttienjarige jeugd uit de gemeente Peel en Maas. Het Bouwens ziet het als taak om een bijdrage te leveren aan de toekomstige leefbaarheid van de omgeving Peel en Maas. Veel leerlingen gaan vanwege hun studie buiten de gemeente wonen. Door hen, in samenwerking met de gemeente en het bedrijfsleven, in deze levensfase hun omgeving goed te laten leren kennen, willen zij hun leerlingen onder meer laten zien welke kansen en mogelijkheden er liggen in gemeente Peel en Maas.

2. Ketenfunctie: Het Bouwens, hét kruispunt

Voor een middelbare schoolleerling uit de gemeente Peel en Maas is Het Bouwens hét kruispunt in hun leefomgeving. Enerzijds stroomt een leerling vanuit het primair onderwijs door in het middelbaar onderwijs, om vervolgens door te stromen naar het vervolgonderwijs. Anderzijds is Het Bouwens de verbinding tussen het gezinsleven, zijn of haar vrienden en het verenigingsleven van de leerling. In deze omgeving is het Bouwens het kruispunt waar de leerling zich kan ontwikkelen en invloed heeft op de ontwikkeling van de leerling. Het Bouwens wil samen met de gemeente Peel en Maas en het bedrijfsleven aandacht geven aan de leefomgeving van de leerling.

3. Talentontwikkeling: Iedereen heeft een talent

Het Bouwens erkent dat in iedere leerling en medewerkers talent zit. We stimuleren leerlingen en medewerkers om het beste uit zichzelf te halen. Naast de kansen die toptalenten krijgen, werkt het Bouwens al jaren aan differentiatie van het onderwijs.

Om recht te doen aan de leerling en medewerker én om visie en ambitie van Het Bouwens waar te maken, hebben we een gebouw nodig waarin ruime is voor verschillende vormen van onderwijs:

- *Klaslokalen* waarin in klasverband de leerlingen kennis opdoen, uitleg krijgen en werken aan verwerkingsopdracht bij een vakdocent
- *Specifieke groepsruimtes* voor de volgende leerstromen:
 1. BPL: coachlokalen die het thuishonk vormen voor de basisberoepsgerichte leerweg
 2. BouwensXplore: zelfstandig werken wordt gecombineerd met groepswerk en coachgesprekken
 3. Gymnasium: lokalen voor uitleg, maar ook om kennis op te halen
 4. Technasiumwerkplaats: onderzoekend en ontwerpend leren
- *Laboratorium*: voor practicum voor de bètavakken (natuurprofielen vmbo/havo/vwo);
- *Techniekplein en praktijklokalen*: voor de beroepsgerichte vakken Techniek en Zorg en welzijn;
- *Kunst en cultuurafdeling*: voor beeldende vakken, muziek en cultuuronderwijs
- *Open Leercentrum en mediatheek*: ter voorbereiding op het vervolgonderwijs kunnen leerlingen zelfstandig vakken volgen en uitleg vragen tijdens ondersteuningsuren en Open Leercentrum-uren
- *Ondersteuningsplein*: leerlingen die extra ondersteuning, taalles of anderszins extra ondersteuning verdienen kunnen hier terecht.

Het Bouwens ziet het als haar taak om een breed onderwijsaanbod voor de jongeren in haar voedingsgebied te blijven vormgeven. De leerstromen vmbo-basis, vmbo-kader, vmbo-gemengd/theoretisch, havo, atheneum en gymnasium vinden hun plek op Het Bouwens. Het is wenselijk om ALLE leerstromen aan te kunnen bieden, zodat de jongeren in Peel en Maas thuis nabij onderwijs kunnen blijven volgen. Om dit verder vorm te geven zijn samenwerkingen aangegaan met de Aloysiusschool en VSO De Velddijk.



UITGANGSPUNTEN - BOUWENS VAN DER BOIJE COLLEGE

Medewerkers en functionarissen

Naast het aanbod voor leerlingen is Het Bouwens ook werkgever van verschillende functies die ten dienste staan van het onderwijs. In de buurt van het ondersteuningsplein zijn de werkruimtes van functionarissen die leerlingen ondersteunen, zoals de ambulant begeleider Passend onderwijs, gedragswetenschappers, ondersteuningscoördinatoren en loopbaanadviseurs.

Het Bouwens ontvangt met enige regelmaat, in het belang van de jongeren op school, medewerkers van bureau Halt, politie en de GGD voor het houden van een spreekuur of het doen van onderzoek waarvoor leerlingen anders tijdens schooltijd moeten reizen.

Toekomst

De terugloop van het leerlingenaantal zal stabiliseren rond de 1200 leerlingen. In de periode dat het Buurtcollege gestart is, bleef het Bouwens de leerlingenaantallen behouden zoals geprognosticeerd voor de komst van het Buurtcollege. Het leek wel of de totale VO-populatie groeide, in plaats van gelijk bleef. Waarschijnlijk zijn veel leerlingen die anders buiten de gemeentegrenzen onderwijs bezochten, in Peel en Maas gebleven. Omdat de vmbo-groepen kleiner zijn dan de havo/vwo-groepen, kan dit aantal variëren, afhankelijk van de aanmeldingen en doorstroom per leerstroom. De afgelopen jaren zien we onze vmbo-afdelingen groter worden, ten koste van de havo- en vwo-afdelingen. Ook zien we clustergroepen kleiner worden, voor de vakken die leerlingen kiezen in de bovenbouw van het havo en vwo. Omdat we daar al vele jaren met Open-Leercentrum uren (OL-uren) werken, waarbij we in de grote onderwijsruimtes rond het Open Leercentrum leerlingen van verschillende niveaus en leerjaren clusteren, zal de terugloop in het gebruik van klas- en/of vaklokalen niet in lijn zijn met de terugloop van de leerlingenaantallen.

Omdat de relatie een belangrijk speerpunt is, vindt het Bouwens het belangrijk dat ALLE leerlingen elkaar ontmoeten, zoals dat ook de in de maatschappij gebeurt. Leerlingen van verschillende leerwegen en leerjaren komen elkaar tegen in het gebouw omdat het gebouw ingericht is in domeinen. Er zijn vijf domeinen: Talen, Science, Wereld, kunst en beroepsgerichte vakken. Gebruik van minder lokalen bij een teruglopend leerlingenaantal zal per domein, niet voor een volledige vleugel plaatsvinden. Per domein, gesitueerd in een eigen gebied in de school met daarbij specifieke vaklokalen, zal ruimte ontstaan die het Bouwens graag deelt met het Buurtcollege. Binnen het domein Kunst op de begane grond zijn dit de lokalen voor Muziek, Tekenen, Handvaardigheid en het examenvak Kunst voor de bovenbouw. Op de tweede verdieping van gebouw A is voor het domein Science een

deel van de lokalen ingericht als laboratorium en de beroepsgerichte vakken en O&O in gebouwdeel B geven ruimte voor Techniek, Zorg&Welzijn en werken aan projecten waarbij het onderzoekend en Ontwerpend leren centraal staat. Andere specifieke ruimtes zijn het OLC, ter voorbereiding op het HBO of WO voor leerlingen van havo en vwo, met daaraan grenzend de mediatheek en op de begane grond de collegezaal.

Het zijn niet alleen de specifieke vaklokalen, ook kennis van de vakcoaches is beschikbaar voor leerlingen van het Buurtcollege. Momenteel gebeurt dat voor de vakken geschiedenis, Maatschappijleer, Wiskunde en Aardrijkskunde en vanaf schooljaar 2023-2024 komt daar een vakcoach voor natuurkunde, scheikunde en Algemene natuurwetenschappen bij.



UITGANGSPUNTEN - HET BUURTCOLLEGE

Tekst Buurtcollege

Op het Buurtcollege verzorgen wij Agoraans onderwijs, waarbij je jouw interesses en talenten ontdekt en steeds verder ontwikkelt. Nieuwsgierigheid en leergierigheid zijn bij ons het startpunt om tot betekenisvol leren te komen. Je wordt hierbij intensief begeleid door een coach die jou uitdaagt, motiveert en helpt.

Coachgroepen

Bij het Buurtcollege werken we met kleine coachgroepen van zo'n 16-18 leerlingen. Deze groep wordt begeleid door een coach die jou heel goed kent en waarmee je een sterke band opbouwt. In een coachgroep zitten leerlingen met verschillende leeftijden en interesses, zodat je met en van elkaar kunt leren.

Jouw coachgroep is onderdeel van een unit. Een unit bestaat uit ongeveer 60 leerlingen. Alle coaches die werken binnen een unit kennen alle leerlingen goed. Er is om deze reden geen lesuitval, want als een coach een keer verhinderd is, zijn de andere coaches goed op de hoogte van jouw leerproces, zodat zij jou ook kunnen begeleiden.

Challenges

Tijdens de werkmomenten werk je aan challenges of ga je naar inspiratiesessies. Een challenge is een opdracht die je, samen met jouw coach, zorgvuldig hebt uitgezocht en opgeschreven en waaraan je de komende tijd werkt. De meeste leerlingen werken aan meerdere challenges tegelijk, zodat er ook voldoende afwisseling is. Tijdens en na iedere challenge bespreek je het (leer)proces samen met jouw coach die je vragen stelt, stimuleert, inspireert en feedback geeft op het leerproces en het leerresultaat. Een challenge loopt via een vast plan dat je vooraf bepaalt. Tijdens de uitvoering ontdek je steeds meer nieuwe, interessante onderwerpen die je verder wilt onderzoeken.

Iedere week kun je je inschrijven voor verschillende inspiratiesessies binnen en buiten school die je motiveren om nieuwe onderwerpen te ontdekken.

Bij Buurtcollege Agora Maas en Peel begin je ergens aan omdat je geïnspireerd en gemotiveerd bent om iets te leren. Door op deze manier te werken ontwikkel je belangrijke vaardigheden als samenwerken, plannen en organiseren, zelf initiatief tonen en fouten durven maken. Zo word je in een sociale en inspirerende omgeving goed voorbereid op het leven na de middelbare school.

Geen toetsen, wel feedback

Op het Buurtcollege krijg je geen proefwerken. Coaches geven wél de hele dag feedback. Hierdoor weet jouw coach precies waar je

mee bezig bent en kan er worden bijgestuurd wanneer dit gewenst is. Je wordt op deze manier als leerling dus eigenlijk de hele dag getoetst. Na elke challenge wordt samen met de coach teruggekeken op wat er is geleerd en wat je een volgende keer anders zou kunnen doen. Dit leerproces leg je vast in het digitaal portfolio.

Gedurende de dag heb veel waardevolle leermomenten. Deze momenten leggen wij vast in onze eigen app, zodat ook hier jouw groei goed zichtbaar kan worden gemaakt.

Ongelijke behandeling

We vergelijken leerlingen niet. Iedereen wordt ongelijk behandeld op een manier die past bij jouw omstandigheden en ontwikkeling. Op deze manier creëren we voor iedereen gelijke kansen.

Eindexamen

Op het eind van jouw leerroute doe je regulier eindexamen voor mavo, havo of vwo. Dit traject begeleiden we zorgvuldig in samenwerking met vakexperts die samen met jou ervoor zorgen dat je helemaal klaar bent om deze laatste challenge op onze school aan te gaan.



Schil 0	Vaste voet	Aula toiletten pantry kantoorruimtes, etc.
Schil 1	Maximaal 120 leerlingen per afdeling. In een volgroeid gebouw 4 afdelingen van ongeveer 120 leerlingen. Iedere afdeling bestaat uit 2 units. Een unit bestaat uit 60-65 leerlingen.	Need to have in een eigen gebouw: Coachruimtes met een huiselijk gevoel Eigen werkplek voor leerlingen waar docentnabijheid mogelijk is en waar samenwerking tussen collega's mogelijk moet zijn. Een grote tafel per unit, nabij de coachgroepen waaraan coaches als groep overleg kunnen plegen. Een pantry per unit of per afdeling (afhankelijk van de inrichting van het gebouw), evt. ook door leerlingen te gebruiken.
Schil 2	Gemeenschappelijke ruimtes voor de hele school	Need to have in een eigen gebouw: Schone (zoals robotlab) en vieze techniek (zoals kleine klussen, klein zaagwerk, etc.) voor met name onderbouwleerlingen Buitenruimte voor groepsactiviteit, Atelier/creatief klein, Instructieruimtes voor inspiratiesessies, workshops en om onderwijsaanbod te kunnen verzorgen Af te sluiten spreekkamers voor ouder- en zorggesprekken Nice to have in een eigen gebouw: Studieruimtes voor (bovenbouw)leerlingen Gymzaaltje (grootte zoals voor peuters) voor weerbaarheidstraining, musical-voorbereiding, dans, kleine gymles, etc. Muziek klein (2 gitaren, drumstel, keyboard).
Schil 3	Al het leren dat buiten de school plaatsvindt	Stages, bedrijven en scholenbezoeken, specialistische technische handelingen (werkplaats Bouwens), sporthal, muzieklokaal in het Bouwens, restaurant in het Bouwens, in de bovenbouw specialistische instructieruimtes als scheikunde- en natuurkundelokaal in het bouwen. Vanuit onderwijskundig oogpunt een bewuste keuze om leerlingen in aanraking te laten komen met het leven buiten school. Jongere en kwetsbare leerlingen bevinden zich met name in schil 1 en 2. Oudere leerlingen meer in schil 1 en 3.

UITGANGSPUNTEN - PIUS PARK

Uit het gebiedsplan Pius Park:

“Met het gebiedsplan Pius Park beogen de partners van het Piuspark samen met de gemeente Peel en Maas richting te geven aan de ontwikkeling van een leer-, leef-, cultuur-, beweeg- en sportpark voor iedereen waarin ontmoeten centraal staat.

De aanleiding tot dit gebiedsplan ligt in de op onderdelen versleten situatie van het park die bovendien onvoldoende aansluit bij de trends en ontwikkelingen op het vlak van bewegen, leven, sporten, kunst, cultuur maar ook groen, mobiliteit en klimaatadaptatie. Het gebiedsplan is te zien als een “masterplan” waarin de gewenste richting duidelijk en samenhangend is vastgelegd.”

“Onze ambitie is om samen met alle partners van het Pius Park het Pius Park te ontwikkelen tot een toekomstbestendige omgeving waarin het sport- leercultuur- leef- en beweegaanbod is afgestemd op de behoefte van de gebruikers, de diverse doelgroepen. Het Pius Park is een bruisend park voor iedereen waarin gebruikers vrij of ongeorganiseerd kunnen sporten, bewegen, vertoeven en ontmoeten en intensief gebruik van kunnen maken. Het is onze ambitie om met het Pius Park de leefbaarheid voor lokale samenleving te versterken en in te kunnen spelen op toekomstige behoeften. Tegelijk zien we met zo’n sterk park ook kansen om op onderdelen een regionale betekenis te gaan spelen.”

“Pius Park ontwikkelt zich tot een leer-, leef-, cultuur, beweeg- en sportpark voor iedereen waarin ontmoeten centraal staat!”

Het ontwerp van het gebiedsplan Pius Park 2.0 is in juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De planning voorziet erin dat de belangrijkste fysieke aanpassingen in het gebied, fase 2, in 2025 worden gerealiseerd. De partners in het Pius Park realiseren zich dat de inpassing van aanvullende huisvesting voor Het Buurtcollege geen gemakkelijke opgave is, maar ze zien de komst van Het Buurtcollege als een winst voor de gebiedsontwikkeling.

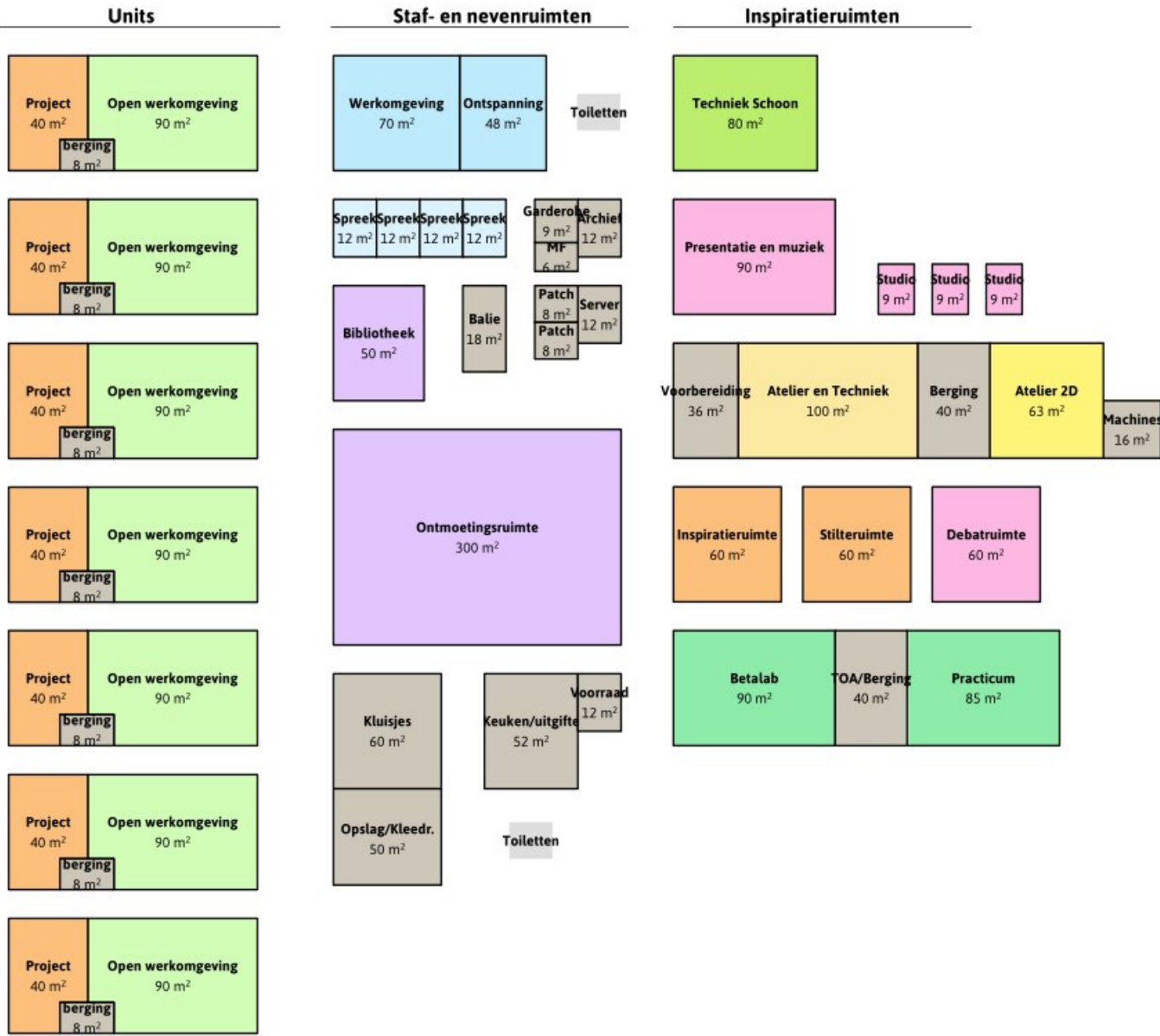


PROGRAMMA VAN EISEN

Het onderwijsprogramma van Het Buurtcollege omvat verschillende soorten activiteiten. Door het inventariseren van de ruimtebehoefte is een ruimtestaat opgesteld. Deze ruimtestaat maakt onderdeel uit van een eerder opgesteld Programma van Eisen (ICS, 31 maart 2023) en is opgesteld op basis van het normoppervlak voor 488 leerlingen. Dit leerlingaantal zou in 2029 bereikt moeten worden.

De ruimtebehoefte is opgedeeld in drie delen: units, inspiratieruimten en staf- en nevenruimten. De units fungeren als de thuisbasis voor de leerlingen. Ze vormen een onderdeel van de "eigen onderwijsomgeving" van Het Buurtcollege. In de inspiratieruimten volgen leerlingen hun eigen leerweg. Sommige van deze ruimten behoren tot de "eigen onderwijsomgeving", andere leeractiviteiten kunnen ook elders

plaatsvinden. De staf- en nevenruimten zijn ter ondersteuning en ontmoeting. Buitenruimten zoals buitenlokalen, een schoolplein en fietsenstalling zijn nog niet meegenomen in deze ruimtestaat.



Ruimtestaat Agora Panningen (Buurtcollege Maas en Peel)						
CONCEPT						
Units	ruimten	# wp ln.	# wp mdw	à	m² fno	Opmerkingen
Units, elk bestaande uit:	7				966 m²	
Open werkomgeving	1	36		90,0		in gevarieerde setting, ook beschikbaar van materialen
Workshop/projectruimten	1	18		40,0		eventueel te verdelen in twee ruimten
Leermiddelenberging	1			8,0		
Totaal	378	-			966 m²	
Inspiratieruimten	ruimten	# wp ln.	# wp mdw	à	m² fno	Opmerkingen
Techniek schoon	1	20		80,0	80 m²	Robotica, programmeren
Atelier & Techniek vuil / beeldend	1	20		100,0	100 m²	
Vorbereidingsruimte	1	5		35,0	35 m²	
Machineruimte	1	5		16,0	16 m²	
Atelier 2D	1	30		63,0	63 m²	
Berging materiaal en werkstukken	1			40,0	40 m²	tussen techniek en atelier
Workshopruimte/inspiratieruimte	1	20		60,0	60 m²	
Debatruimte / lagerhuisopstelling	1	20		60,0	60 m²	grote ruimte via medegebruik Bouwens
Stilteruimte / mindfulness	1	20		60,0	60 m²	
Betalab	1	30		90,0	90 m²	
Practicumruimte	1	30		85,0	85 m²	
TOA/berging	1			40,0	40 m²	
Presentatie en muziekruimte / voorstellingen	1	20		90,0	90 m²	grenzend aan ontmoetingsruimte
Studio's	3	9		9,0	27 m²	
Totaal	229				846 m²	
Staf en nevenruimten	ruimten	# wp ln.	# wp mdw	à	m² fno	Opmerkingen
Personeelsruimten						
Open werkomgeving staf	1		10	70,0	70 m²	
Archief / opslag	1			12,0	12 m²	
Plek multifunctional	1			6,0	6 m²	
Ontspanningsruimte personeel	1			48,0	48 m²	
Personeeltoiletten				tara		
Personeelsgarderobe	1			9,0	9 m²	
Spreekruimten / overlegruimten	5		2	12,0	60 m²	
Facilitaire ruimten						
Ontvangstbalie (plek receptie/conciërge)	1		1	18,0	18 m²	
Bibliotheek (uitleen materialen)	1			50,0	50 m²	
Serverruimte (MER/SER)	1			12,0	12 m²	
Pachkasten (NB: spreiden)	2			4,0	8 m²	
Toiletten leerlingen				tara		
Minder valide toiletten (één per verdieping)				tara		
Kantline						
Ontmoetingsruimte	1			300,0	300 m²	
Garderobe + kluisjes (leerlingen)	1			60,0	60 m²	
Keuken en uitgifte	1	4		52,0	52 m²	Groter, ook als werkplek leerlingen
Voorraad	1			12,0	12 m²	
Stoelenberging / kleedruimten	1			50,0	50 m²	
Totaal	4	13			767 m²	
Totaal	# wp ln.	# wp mdw			m² fno	
Units	378	-			966 m²	
Inspiratieruimten	229	-			846 m²	
Staf en nevenruimten	4	13			767 m²	
Totaal	611	13			2.579 m²	
Idem in m² bvo	b/n verhouding:		1,48		3.814 m²	

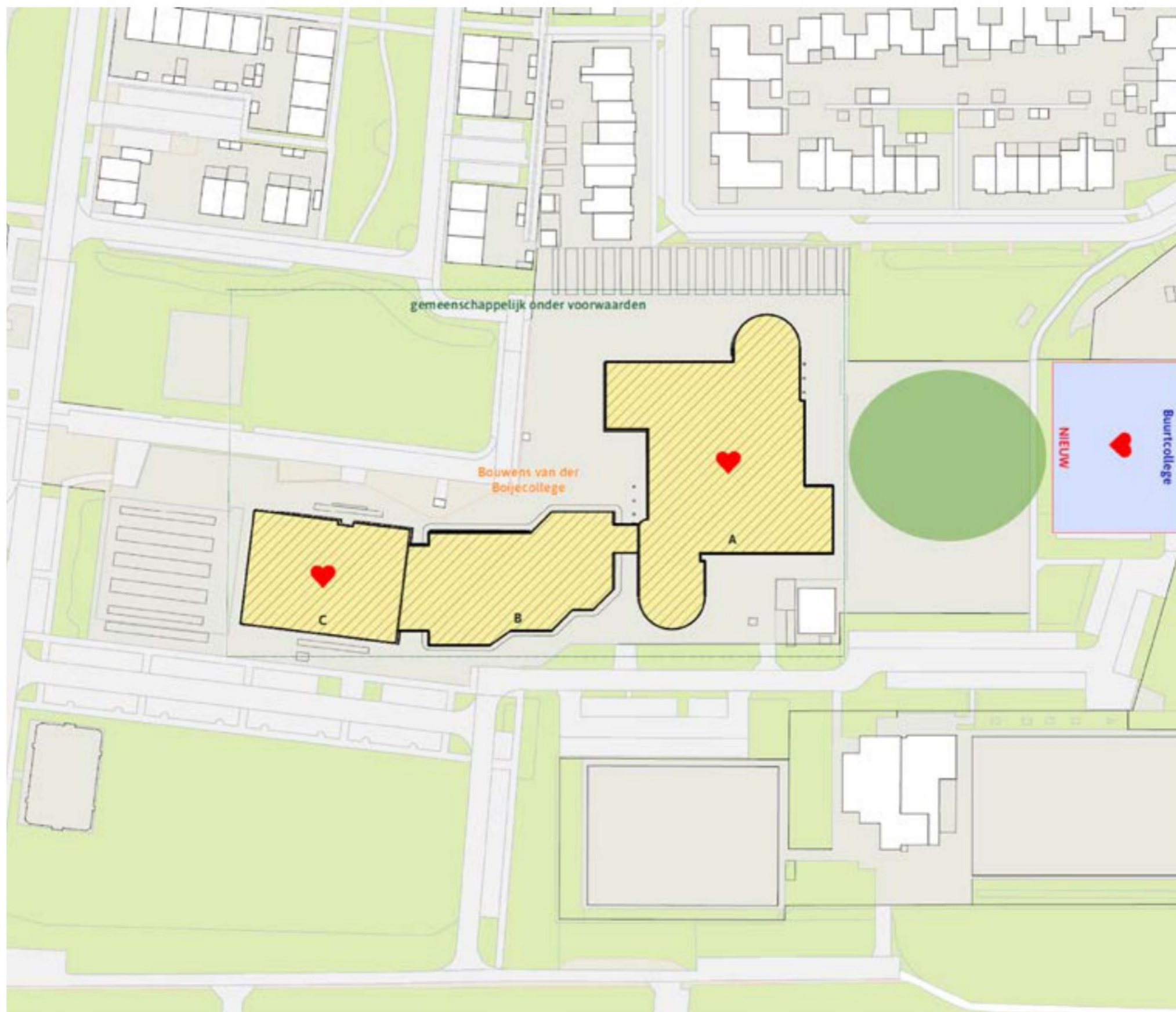
CONCLUSIE INPASSINGSTUDIE

In de eerder gemaakte inpassingsstudie de volgende onderzoeksvraag onderzocht:

Is het, en zo ja op welke manier, ruimtelijk-functioneel mogelijk **delen van onderwijsprogramma** van het Buurtcollege in het Bouwens van der Boijecollege te realiseren rekening houdend met de onderwijsvisie en het behoud van de eigen identiteit van beide onderwijsorganisaties?

Dit blijkt mogelijk. De manier waarop is anders dan vooraf gedacht. Niet het afsplitsen van een gedeelte (bouwdeel, vleugel, verdieping) blijkt de oplossing hiervoor, maar de al ingezette samenwerking tussen Het Bouwens en Het Buurtcollege. Door goede afspraken te maken over medegebruik van ruimten door het gehele gebouw van Het Bouwens is het mogelijk een groot deel van de voor het onderwijs benodigde ruimten voor Het Buurtcollege te vinden in de bestaande huisvesting van Het Bouwens. De inbreuk op de onderwijsvisie voor het Bouwens is zeer beperkt. Het invullen van onderwijs is door middel van afspraken tussen beide organisaties geborgd. Hierdoor is er draagvlak bij beide partijen voor deze oplossing. De afspraak is bovendien flexibel naar de toekomst. Wijzigingen kunnen aanleiding zijn de organisatorische afspraken aan te passen op de dan spelende onderwijsbehoefte. Beide onderwijsorganisaties samen hebben de toezegging gedaan via roostering en aanvullende afspraken ongeveer 1.134 m² bvo van de ruimtebehoefte uit het programma van eisen van Het Buurtcollege via deze samenwerking in te vullen en in de bestaande huisvesting van Het Bouwens te realiseren. Om mogelijke verstoring van onderwijs door leerlingstromen te voorkomen kan het nodig zijn hiervoor aanvullende afspraken te maken.

Het eerste idee tot inpassing van het eigen deel van de huisvesting voor het Buurtcollege zou kunnen zijn op het terrein van Thyas. Hierdoor ontstaat een ontmoetingsplein dat beide organisaties kan verbinden. Een groene omgeving vanwaaruit ook elke organisatie een eigen gezicht en een eigen entree zou kunnen hebben.



BOUWEN OP GROEI

In de inpassingsstudie is inzichtelijk gemaakt welk deel van het onderwijsprogramma voor Het Buurtcollege IN Het Bouwens zou kunnen worden ondergebracht. Door organisatorische afspraken lukt het om voor 1.134 m² bvo van de ruimtebehoefte van Het Buurtcollege gemeenschappelijk gebruik van onderwijsruimten te realiseren.

Het tweede deel van deze ruimtelijke verkenning is gericht op het zoeken naar een geschikte plek voor de eigen semi-permanente huisvesting voor het aanvullende onderwijsprogramma van Het Buurtcollege.

Van het totale onderwijsprogramma voor Het Buurtcollege zou dus 2.683 m² bvo in een semi-permanente huisvesting gerealiseerd moeten worden. Er is een gefaseerde realisatie van dit totale programma overeengekomen. In de eerste fase wordt een voorziening gerealiseerd voor 305 leerlingen (5 units) om later uitgebreid te kunnen worden tot 488 leerlingen (7 units). Het semi-permanente gebouw is twee of maximaal drie bouwlagen hoog.

Dat resulteert in onderstaande parameters:

Fase 1:

- vijf units te realiseren in eerste fase
- inspiratieruimten
- staf- en nevenruimten

Fase 2:

- twee units extra voor de groei naar 488 leerlingen in 2029

Nieuwbouw	Fase 1	Fase 2
FNO	1.537 m ²	276 m ²
BVO	2.275 m ²	408 m ²

Buitenruimte 1.800 m²
inclusief fietsenstalling circa 400 m²

Fase 1: 5 Units realiseren

305 Leerlingen = 5 Units

Fase 2: 2 Units realiseren

488 Leerlingen = 7 Units

De leerlingenprognose van het Buurtcollege ziet er als volgt uit:

Telling	Prognose →							
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
57	125	185	245	305	365	425	485	488

2021 = schooljaar 2021/2022, 2022 = schooljaar 2022/2023 et cetera.

Toename ruimtebehoefte van het Buurtcollege

De ruimtebehoefte van het Buurtcollege neemt fors toe. Dit is een logisch gevolg van de verwachte groei naar 488 leerlingen. In 2029 is de verwachte ruimtebehoefte van het Buurtcollege 3.810 m² bvo.

Ruimtestaat Agora Panningen (Buurtcollege Maas en Peel)						
CONCEPT						
Units	ruimten	# wp lln.	# wp mdw	α	m ² fno	Opmerkingen
Units, elk bestaande uit:	7			138,0	966 m ²	
Open werkomgeving	1	36		90,0		in gevarieerde setting, ook beschikbaar van materialen
Workshop/projectruimten	1	18		40,0		eventueel te verdelen in twee ruimten
Leermiddelenberging	1			8,0		
Totaal		378			966 m²	138 m ² FNO = 204 m ² BVO per unit
Inspiratieruimten	ruimten	# wp lln.	# wp mdw	α	m ² fno	Opmerkingen
Techniek school	1	20		80,0	80 m ²	Robotica, programmeren
Atelier & Techniek vuil / beeldend	1	20		100,0	100 m ²	
Vorbereidingsruimte	1	5		35,0	35 m ²	
Machineruimte	1	5		16,0	16 m ²	
Atelier 2D	1	30		63,0	63 m ²	
Berging materiaal en werkstukken	1			40,0	40 m ²	tussen techniek en atelier
Workshopruimte/inspiratieruimte	1	20		60,0	60 m ²	
Debatruimte / lagerhuisopstelling	1	20		60,0	60 m ²	grote ruimte via medegebruik Bouwens
Stillteruimte / mindfulness	1	20		60,0	60 m ²	
Betalab	1	30		90,0	90 m ²	
Practicumruimte	1	30		85,0	85 m ²	
TOA/berging	1			40,0	40 m ²	
Presentatie en muziekrumte / voorstellingen	1	20		90,0	90 m ²	grenzend aan ontmoetingsruimte
Studio's	3	9		27,0	27 m ²	
Totaal		229			846 m²	766 m ² FNO = 1134 m ² BVO
Staf en nevenruimten	ruimten	# wp lln.	# wp mdw	α	m ² fno	Opmerkingen
Personeelsruimten						
Open werkomgeving staf	1		10	70,0	70 m ²	
Archief / opslag	1			12,0	12 m ²	
Plek multifunctional	1			6,0	6 m ²	
Ontspanningsruimte personeel	1			48,0	48 m ²	
Personeeltoiletten				tara		
Personeelsgarderobe	1			9,0	9 m ²	
Spreekruimten / overlegruimten	5		2	12,0	60 m ²	
Facilitaire ruimten						
Ontvangstbalie (plek receptie/conciërge)	1		1	18,0	18 m ²	
Bibliotheek (uitleen materialen)	1			50,0	50 m ²	
Servaruimte (MER/SER)	1			12,0	12 m ²	
Patchkasten (NB: spreiden)	2			4,0	8 m ²	
Toiletten leerlingen				tara		
Minder valide toiletten (één per verdieping)				tara		
Kantine						
Ontmoetingsruimte	1			300,0	300 m ²	
Garderobe + kluisjes (leerlingen)	1			60,0	60 m ²	
Keuken en uitgifte	1	4		52,0	52 m ²	Groter, ook als werkplek leerlingen
Voorraad	1			12,0	12 m ²	
Stoelenberging / kleedruimten	1			50,0	50 m ²	
Totaal		4	13		767 m²	767 m ² FNO = 1135 m ² BVO
Totaal	# wp lln.	# wp mdw			m ² fno	
Units	378	-			966 m ²	gedeeeld: 767 m ² FNO = 1134 m ² BVO
Inspiratieruimten	229	-			846 m ²	
Staf en nevenruimten	4	13			767 m ²	eigen: 1813 m ² FNO = 2683 m ² BVO
Totaal	611	13			2.579 m²	
Idem in m² bvo	b/n verhouding:		1,48		3.814 m²	2579 x 1,48 = 3817 m ² BVO

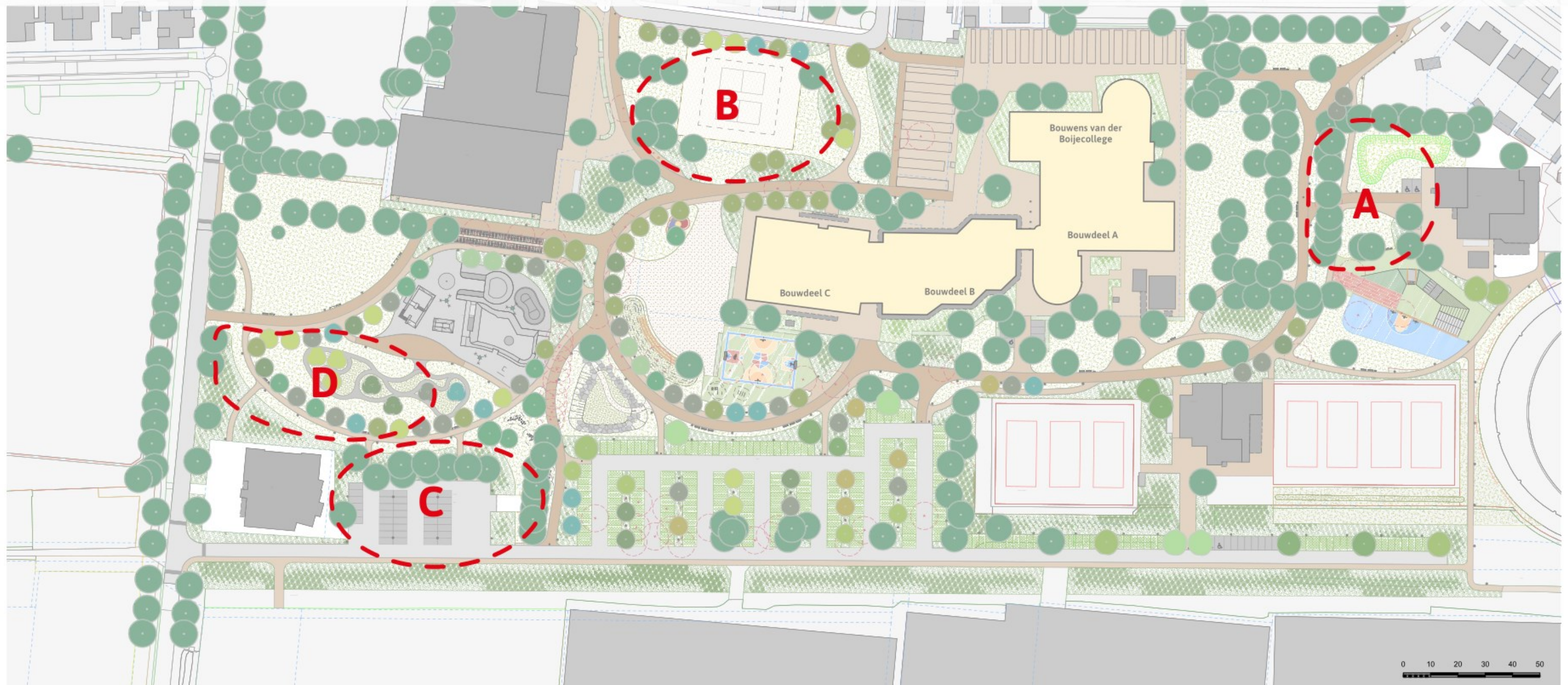
ONTWIKKELING PIUS PARK MET POTENTIËLE LOCATIES NIEUWBOUW BUURTCOLLEGE

Het zoekgebied naar locaties om aanvullende onderwijshuisvesting voor Het Buurtcollege te realiseren vormt het Pius Park. Binnen het park zijn vier kansrijke plekken nader onderzocht. Op elk van de plekken is in beeld gebracht of het overblijvende onderwijsprogramma, buitenruimte en fietsenstalling voor het Buurtcollege gerealiseerd kan worden en welke ruimtelijke consequenties de ruimtelijke inpassing kan hebben op zijn omgeving, het groen en de verkeersstructuren. De consequenties zijn op hoofdlijnen beoordeeld (kwalitatief). Daarbij is gebruik gemaakt van de expertise van vakspecialisten van de gemeente Peel en Maas. Dit resulteert in een beoordeling op hoofdlijnen die het vooral mogelijk maakt de potentiële locaties onderling te vergelijken.

Uitgangspunt bij de realisatie van semi-permanente huisvesting van Het Buurtcollege binnen het Pius Park is dat de inpassing slechts een geringe impact kan en mag hebben op het totale gebiedsplan 2.0 (uit: raadsvoorstel 6 juni 2023).

De vier potentiële locaties zijn hiernaast in het gebiedsplan van Pius Park geprojecteerd. Locatie A wordt ingesloten tussen het Thyasgebouw (atletiek) en de bestaande groene buitenruimte ten oosten van Het Bouwens. Locatie B betreft de plaats van de huidige beachvolleybalvelden en locatie C is de parkeerplaats nabij de moskee Assalaam. Locatie D tenslotte ligt direct naast deze moskee met een uitloop over de pumptrackbaan.

In de volgende pagina's is per locatie de gevraagde oppervlakte geprojecteerd. De 3D-beelden geven een indruk van de gebouwmassa die aan de locatie wordt toegevoegd. Het doel van deze 3D-weergave is een gevoel voor de inpasbaarheid en de impact te krijgen. Het is geen uitgewerkt ontwerp, het beeld is louter ter illustratie.



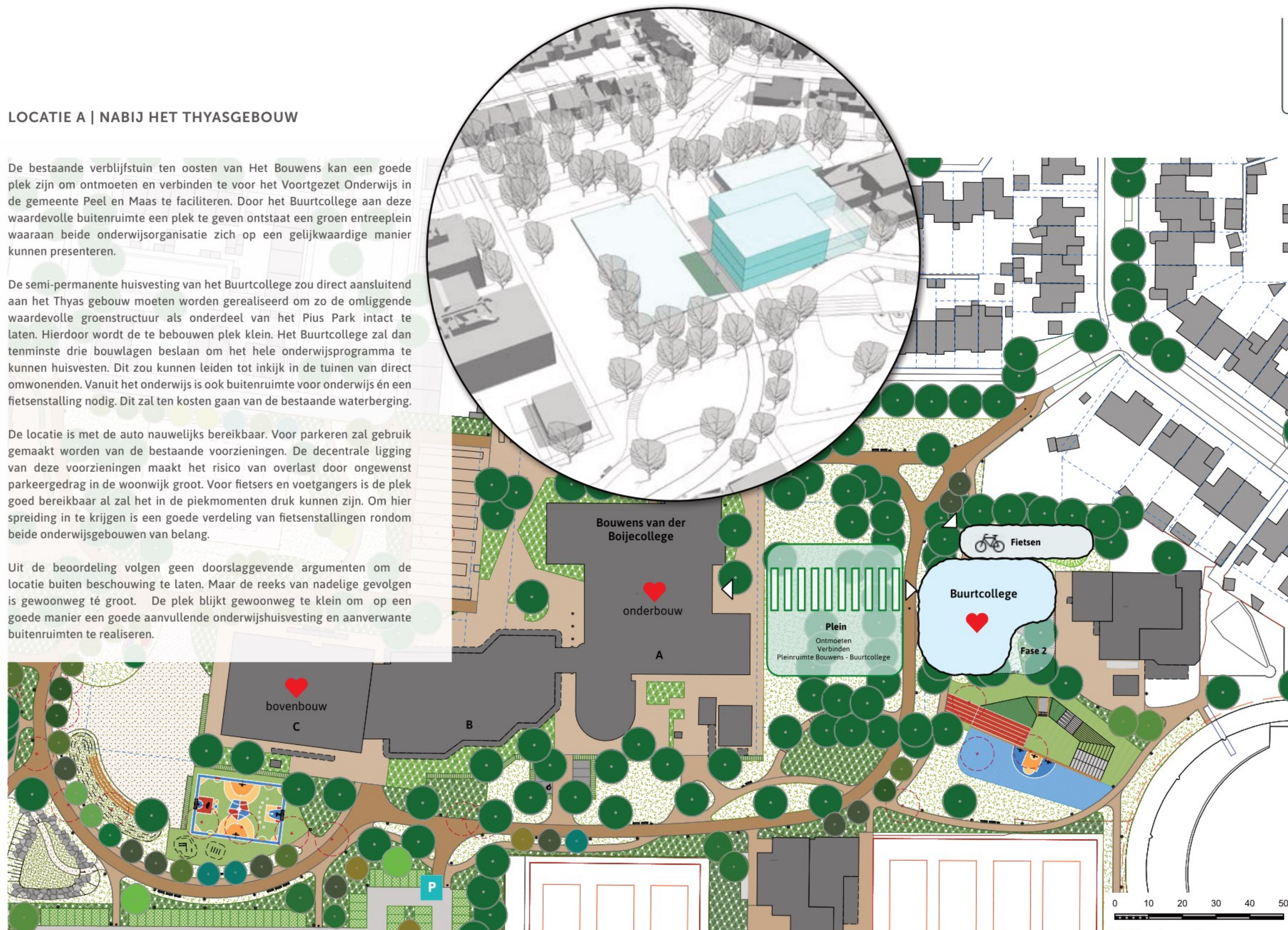
LOCATIE A | NABIJ HET THYASGEBOUW

De bestaande verblijfstuin ten oosten van Het Bouwens kan een goede plek zijn om ontmoeten en verbinden te voor het Voortgezet Onderwijs in de gemeente Peel en Maas te faciliteren. Door het Buurtcollege aan deze waardevolle buitenruimte een plek te geven ontstaat een groen entreeplein waaraan beide onderwijsorganisatie zich op een gelijkwaardige manier kunnen presenteren.

De semi-permanente huisvesting van het Buurtcollege zou direct aansluitend aan het Thyas gebouw moeten worden gerealiseerd om zo de omliggende waardevolle groenstructuur als onderdeel van het Pius Park intact te laten. Hierdoor wordt de te bebouwen plek klein. Het Buurtcollege zal dan tenminste drie bouwlagen beslaan om het hele onderwijsprogramma te kunnen huisvesten. Dit zou kunnen leiden tot inkijk in de tuinen van direct omwonenden. Vanuit het onderwijs is ook buitenruimte voor onderwijs én een fietsenstalling nodig. Dit zal ten kosten gaan van de bestaande waterberging.

De locatie is met de auto nauwelijks bereikbaar. Voor parkeren zal gebruik gemaakt worden van de bestaande voorzieningen. De decentrale ligging van deze voorzieningen maakt het risico van overlast door ongewenst parkeergedrag in de woonwijk groot. Voor fietsers en voetgangers is de plek goed bereikbaar al zal het in de piekmomenten druk kunnen zijn. Om hier spreiding in te krijgen is een goede verdeling van fietsenstallingen rondom beide onderwijsgebouwen van belang.

Uit de beoordeling volgen geen doorslaggevende argumenten om de locatie buiten beschouwing te laten. Maar de reeks van nadelige gevolgen is gewoonweg té groot. De plek blijkt gewoonweg te klein om op een goede manier een goede aanvullende onderwijshuisvesting en aanverwante buitenruimten te realiseren.



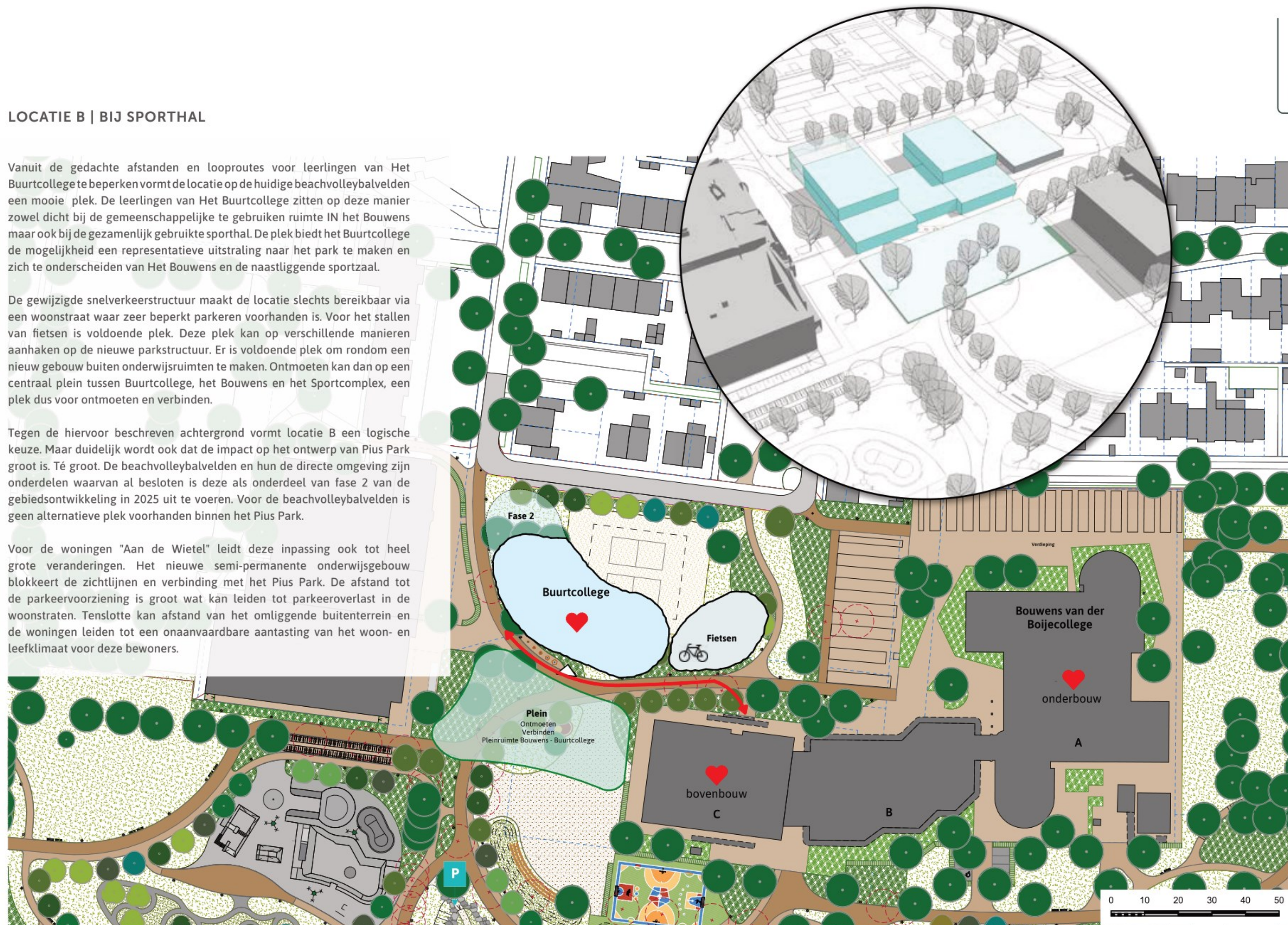
LOCATIE B | BIJ SPORTHAL

Vanuit de gedachte afstanden en looproutes voor leerlingen van Het Buurtcollege te beperken vormt de locatie op de huidige beachvolleybalvelden een mooie plek. De leerlingen van Het Buurtcollege zitten op deze manier zowel dicht bij de gemeenschappelijke te gebruiken ruimte IN het Bouwens maar ook bij de gezamenlijk gebruikte sporthal. De plek biedt het Buurtcollege de mogelijkheid een representatieve uitstraling naar het park te maken en zich te onderscheiden van Het Bouwens en de naastliggende sportzaal.

De gewijzigde snelverkeerstructuur maakt de locatie slechts bereikbaar via een woonstraat waar zeer beperkt parkeren voorhanden is. Voor het stallen van fietsen is voldoende plek. Deze plek kan op verschillende manieren aanhaken op de nieuwe parkstructuur. Er is voldoende plek om rondom een nieuw gebouw buiten onderwijsruimten te maken. Ontmoeten kan dan op een centraal plein tussen Buurtcollege, het Bouwens en het Sportcomplex, een plek dus voor ontmoeten en verbinden.

Tegen de hiervoor beschreven achtergrond vormt locatie B een logische keuze. Maar duidelijk wordt ook dat de impact op het ontwerp van Pius Park groot is. Té groot. De beachvolleybalvelden en hun de directe omgeving zijn onderdelen waarvan al besloten is deze als onderdeel van fase 2 van de gebiedsontwikkeling in 2025 uit te voeren. Voor de beachvolleybalvelden is geen alternatieve plek voorhanden binnen het Pius Park.

Voor de woningen "Aan de Wietel" leidt deze inpassing ook tot heel grote veranderingen. Het nieuwe semi-permanente onderwijsgebouw blokkeert de zichtlijnen en verbinding met het Pius Park. De afstand tot de parkeervoorziening is groot wat kan leiden tot parkeeroverlast in de woonstraten. Tenslotte kan afstand van het omliggende buitenterrein en de woningen leiden tot een onaantvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor deze bewoners.



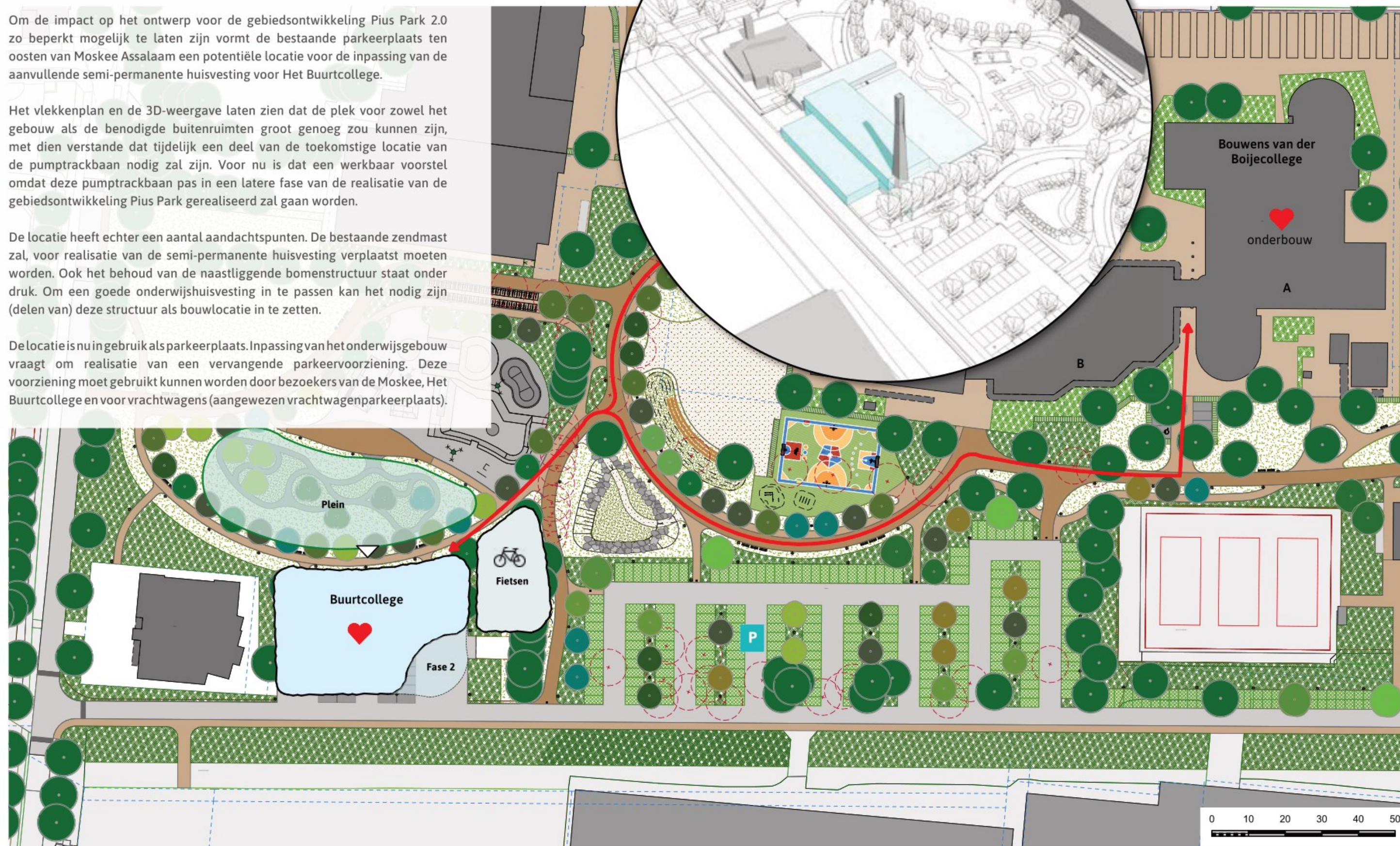
LOCATIE C | PARKEERPLAATS MOSKEE

Om de impact op het ontwerp voor de gebiedsontwikkeling Pius Park 2.0 zo beperkt mogelijk te laten zijn vormt de bestaande parkeerplaats ten oosten van Moskee Assalaam een potentiële locatie voor de inpassing van de aanvullende semi-permanente huisvesting voor Het Buurtcollege.

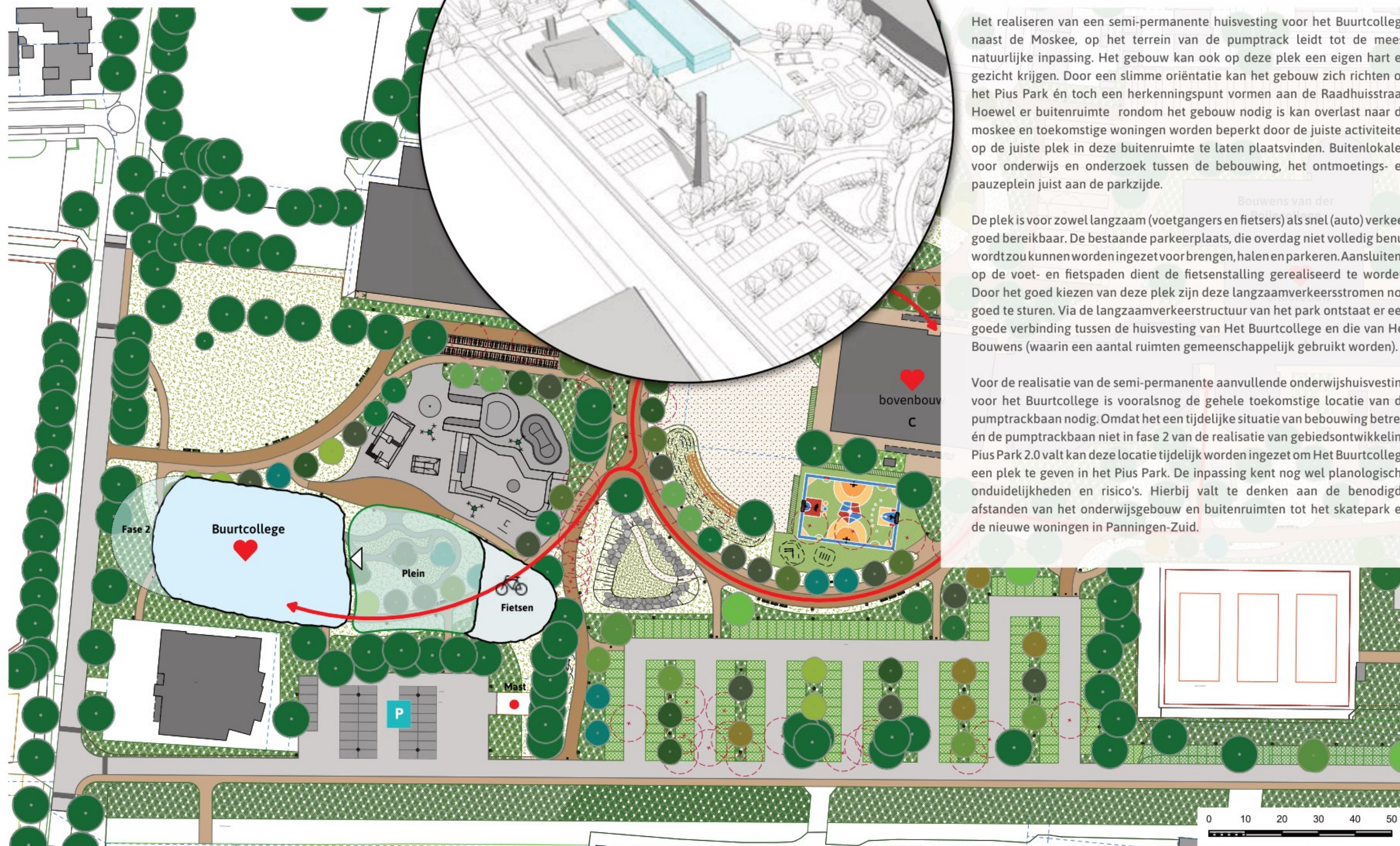
Het vlekkenplan en de 3D-weergave laten zien dat de plek voor zowel het gebouw als de benodigde buitenruimten groot genoeg zou kunnen zijn, met dien verstande dat tijdelijk een deel van de toekomstige locatie van de pumptrackbaan nodig zal zijn. Voor nu is dat een werkbaar voorstel omdat deze pumptrackbaan pas in een latere fase van de realisatie van de gebiedsontwikkeling Pius Park gerealiseerd zal gaan worden.

De locatie heeft echter een aantal aandachtspunten. De bestaande zendmast zal, voor realisatie van de semi-permanente huisvesting verplaatst moeten worden. Ook het behoud van de naastliggende bomenstructuur staat onder druk. Om een goede onderwijshuisvesting in te passen kan het nodig zijn (delen van) deze structuur als bouwlocatie in te zetten.

De locatie is nu in gebruik als parkeerplaats. Inpassing van het onderwijsgebouw vraagt om realisatie van een vervangende parkeervoorziening. Deze voorziening moet gebruikt kunnen worden door bezoekers van de Moskee, Het Buurtcollege en voor vrachtwagens (aangewezen vrachtwagenparkeerplaats).



LOCATIE D | T.P.V. PUMPTRACK



Het realiseren van een semi-permanente huisvesting voor het Buurtcollege naast de Moskee, op het terrein van de pumptrack leidt tot de meest natuurlijke inpassing. Het gebouw kan ook op deze plek een eigen hart en gezicht krijgen. Door een slimme oriëntatie kan het gebouw zich richten op het Pius Park én toch een herkenningspunt vormen aan de Raadhuisstraat. Hoewel er buitenruimte rondom het gebouw nodig is kan overlast naar de moskee en toekomstige woningen worden beperkt door de juiste activiteiten op de juiste plek in deze buitenruimte te laten plaatsvinden. Buitenlokalen voor onderwijs en onderzoek tussen de bebouwing, het ontmoetings- en pauzeplein juist aan de parkzijde.

De plek is voor zowel langzaam (voetgangers en fietsers) als snel (auto) verkeer goed bereikbaar. De bestaande parkeerplaats, die overdag niet volledig benut wordt zou kunnen worden ingezet voor brengen, halen en parkeren. Aansluitend op de voet- en fietspaden dient de fietsenstalling gerealiseerd te worden. Door het goed kiezen van deze plek zijn deze langzaamverkeersstromen nog goed te sturen. Via de langzaamverkeerstructuur van het park ontstaat er een goede verbinding tussen de huisvesting van Het Buurtcollege en die van Het Bouwens (waarin een aantal ruimten gemeenschappelijk gebruikt worden).

Voor de realisatie van de semi-permanente aanvullende onderwijshuisvesting voor het Buurtcollege is vooralsnog de gehele toekomstige locatie van de pumptrackbaan nodig. Omdat het een tijdelijke situatie van bebouwing betreft én de pumptrackbaan niet in fase 2 van de realisatie van gebiedsontwikkeling Pius Park 2.0 valt kan deze locatie tijdelijk worden ingezet om Het Buurtcollege een plek te geven in het Pius Park. De inpassing kent nog wel planologische onduidelijkheden en risico's. Hierbij valt te denken aan de benodigde afstanden van het onderwijsgebouw en buitenruimten tot het skatepark en de nieuwe woningen in Panningen-Zuid.

VERGELIJKING POTENTIËLE LOCATIES

Om de verschillende potentiële locaties met elkaar te kunnen vergelijken zijn de volgende aspecten per locatie op hoofdlijnen beschreven:

Ruimtelijke inpasbaarheid: in welke mate passen het schoolgebouw, terrein, fietsenstalling op die locatie. Waarbij in alle gevallen uitgegaan wordt van een 2-laags gebouw en indien nodig een 3-laags gebouw. Uitgangspunt is dat een uitbouw na enkele jaren mogelijk is vanwege het groeiend aantal leerlingen

Planologische inpasbaarheid: dat betreft vooral een doorkijk naar eventuele belemmeringen en te verwachten risico's. Denk aan geluidscontouren en afstanden tot woningen

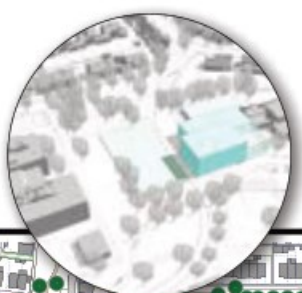
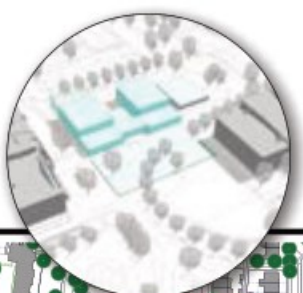
Bereikbaarheid: voor personeel en leerlingen, per auto en per fiets. Ook te verwachten parkeergedrag en al dan niet gebruik maken van bestaande parkeervoorzieningen weegt hier mee.

Eigen identiteit: is het door de aanvullende bebouwing voor beide onderwijsorganisaties nog mogelijk zichzelf onderscheidend te profileren in een eigen hart en een eigen gezicht naar buiten.

Logische verbindingen scholen: looproutes en afstanden voor de leerlingen en personeel tussen het Bouwens en nieuwe schoolgebouw

Impact gebiedsplan Pius Park: in welke mate wordt voldaan aan de voorwaarde dat huisvesting een beperkte impact heeft op het totale gebiedsplan 2.0.

Op basis van de analyses zijn de te wegen aspecten voor de vier potentiële locatie van een beoordeling voorzien. Deze beoordeling is in de hier naast weergegeven tabel opgenomen.

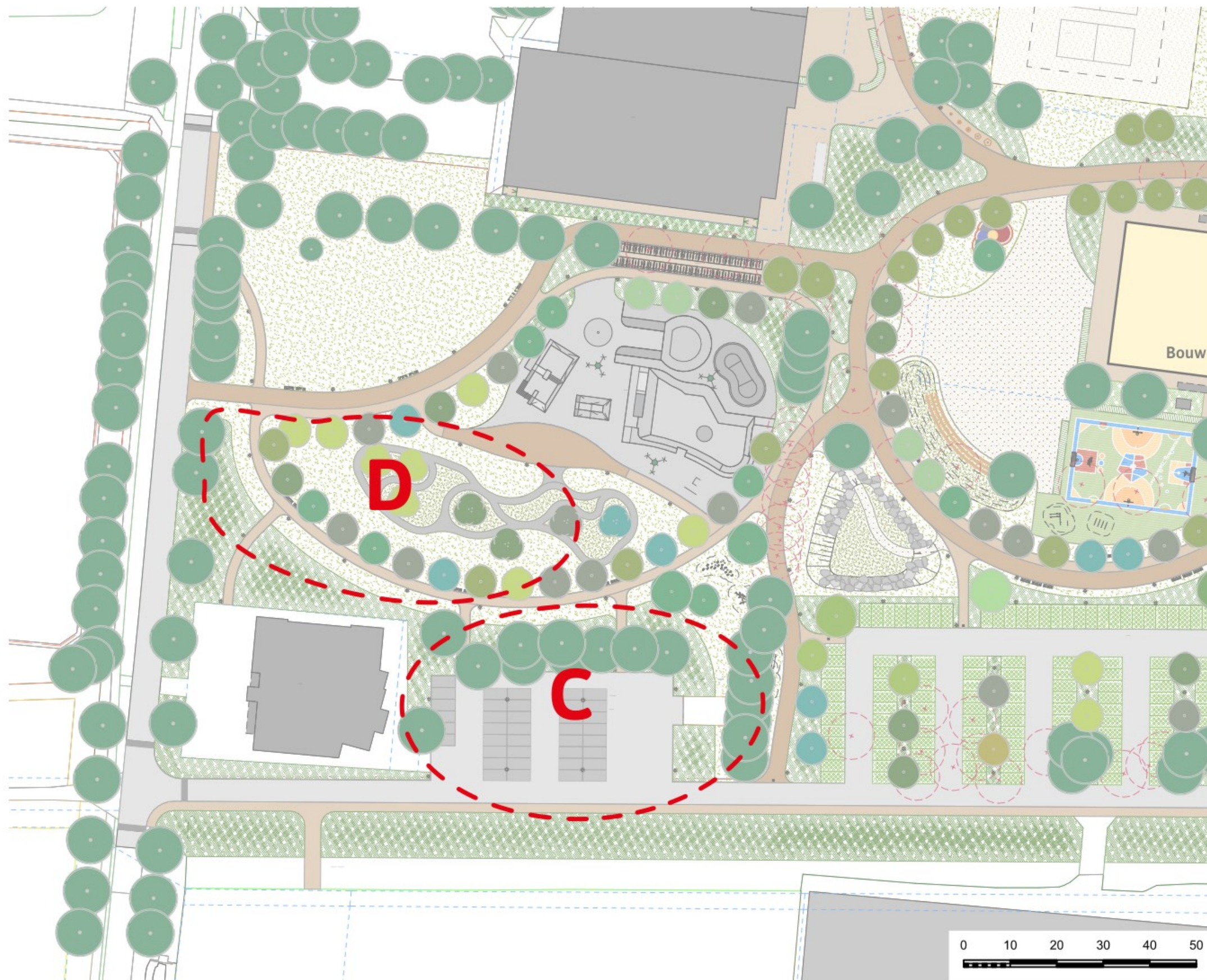
Criteria	 Locatie A	 Locatie B	 Locatie C	 Locatie D
1 Ruimtelijke inpasbaarheid	---	+	--	+
2 Planologische inpasbaarheid	--	-	-	--
3 Bereikbaarheid	---	--	+/-	++
4 Eigen identiteit	++	+/-	+/-	+
5 Logische verbinding onderwijsgebouwen	+++	++	+	+
6 Impact gebiedsplan Pius Park	-	---	+	-

BEOORDELING POTENTIËLE LOCATIES

De onderlinge vergelijking in de matrix op de vorige pagina laat zien dat **locatie A** vanuit ruimtelijk functioneel perspectief (onderwijs en stedenbouwkundig landschappelijke aspecten) heel wenselijke zou zijn. Maar de locatie kent forse nadelige effecten en risico's. Eenvoudig gesteld is die locatie te klein. **Locatie B** kent positieve en negatieve effecten, maar de impact op het gebiedsplan Pius Park vormt een spelbreker. De impact moet als té fors worden gezien. De beachvolleybalvelden en de parkachtige inrichting daar omheen is een geprioriteerd deel van het park dat in 2025 gerealiseerd wordt. Meerdere doelgroepen zullen daarvan gebruik maken.

Zo resteren de beide locaties nabij de moskee Assalaam, **oostelijk (C)** en **noordelijk (D)** daarvan. Beide kennen plus- en minpunten. De onderlinge vergelijking biedt onvoldoende input om een voorkeursoptie aan te wijzen. Een doorslaggevende beoordelingsverschil op de getoetste aspecten is er niet. Op dit moment is het verstandig om de **combinatie van C-D** als voorkeurslocatie te kiezen. Dat maakt het mogelijk om in een verder uitgewerkte inpassing meer grip te krijgen op de planologische risico's, de inpasbaarheid te verbeteren op basis van uitvoeringsvarianten. Is het bijvoorbeeld mogelijk de zendmast te behouden en de parkeerplaats geheel of gedeeltelijk door slimme inrichting en dubbelgebruik. Kan het goede van de twee opties in één nieuwe optie bij elkaar gebracht worden. Kiezen voor een van beide opties als voorkeursoptie op dit moment zou die potentiële winstpunten blokkeren. Dat is niet raadzaam.

Concluderend is het vooralsnog logisch de omgeving rond de moskee, zowel het gebied ten noorden (pumptrackbaan) als het gebied ten oosten (bestaande parkeerterrein) als voorkeurslocatie te kiezen. Nadere uitwerking en inpassing moet dan enerzijds leiden tot de optimale inpassing van Het Buurtcollege in het Pius Park én, anderzijds, meer grip geven op de risico's. De **combinatielocatie C-D** heeft weliswaar de voorkeur, maar kent een niet gering risicoprofiel. Voor de praktische én planologisch-juridische inpassing bestaan reële risico's die in beeld moeten worden gebracht door een nadere uitwerking.



FINANCIËLE CONSEQUENTIES

In deze ruimtelijke verkenning is voor de realisatie van de huisvesting van het aanvullende onderwijsprogramma voor Het Buurtcollege uitgegaan van het in eigendom van de gemeente realiseren van semi-permanente huisvesting met een instandhoudingstermijn van 8 tot 10 jaar. Op deze manier voorziet de gemeente Peel en Maas op een passende en kwalitatief goede manier in aanvullende huisvesting voor het Buurtcollege. Het geeft de gemeente bovendien de ruimte af te wegen wanneer en waar uiteindelijk een permanente voorziening voor het Buurtcollege zal worden gerealiseerd.

De kwaliteit van deze semi-permanente huisvesting op het gebied van ruimte, comfort, energiezuinigheid en representativiteit overstijgt die van "unit-bouw". In de afbeeldingen hiernaast zijn referentiebeelden van beide bouwvormen opgenomen.

In de eerste fase zal ongeveer 2.275 m² gebouwd worden, later aangevuld met nog eens 408 m² (in m² bvo). Uitgaande van een sober en doelmatig ontwerp van een semi-permanent gebouw met bijpassende installaties bedragen de financiële consequentie van deze keuze op stichtingskostenniveau incl. BTW indicatief € 6,1 - € 7,0 mln en € 1,2 - € 1,3 mln.

De geraamde stichtingskosten komen daarmee dicht tegen de kosten voor een nieuwbouw aan (indicatief: 2.683 m² voor € 8,8 mln.) Ook bij nieuwbouw geldt dat is uitgegaan van een sober en doelmatig gebouw met bijpassende installaties, gasloos en BENG. Voor aspecten als ENG, accu-opslag voor stroomvoorziening, circulariteit, losmaakbaarheid en bouwfysische materialisering is aanvullend budget noodzakelijk.

In afwijking van eerdere aannames door de gemeente Peel en Maas en de onderwijsorganisatie zijn de kosten voor een semi-permanente onderwijsvoorziening dus vrij hoog. Dat betekent dat de voorgestelde oplossing kostbaar is.

De financiële consequenties voor een semi-permanente vorm voor de aanvullende huisvesting en de beperkte instandhoudingstermijn ervan maken deze oplossing kostbaar.

Overwegende de financiële consequenties volgt het advies een andere alternatieve oplossingsrichting:

- huursituatie in plaats van koop;
- houd huursituatie zo kort mogelijk;
- eventueel: in plaats van een korte huursituatie koop met recht op terugkoop binnen enkele jaren;
- start de eerste fase (locatie-onderzoek en maken Structuur Ontwerp) voor een permanent schoolgebouw op, deze loopt parallel aan de voorbereiding van en de realisatie van de van de semi-permanente huisvesting;
- de groei van Het Buurtcollege blijkt zonder actieve werving al 3 jaar op rij een succes, een goede reden om permanente huisvesting serieus te onderzoeken;
- om bouwen voor leegstand te voorkomen kan worden ingezet op een transformeerbaar permanent onderwijsgebouw. Hierdoor kan eventuele overmaat worden ingevuld worden met andere functies, zowel maatschappelijk als wonen. Door het formuleren van deze aanvullende eis voor het ontwerp van een permanente onderwijsvoorziening wordt het risico op leegstand dan sterk beperkt. Deze eventuele risico van te groot gebouw: in dit scenario wordt Het Buurtcollege een perspectief geboden en ontstaat er voor de onderwijspartners en ook anderen duidelijkheid.

Een huurperiode - of anderszins korte periode met koop-terugkoopafspraken - van 3 jaar lijkt haalbaar, uitgaande van een totale doorlooptijd van 4,5 jaar tot en met de realisatie van een permanente onderwijshuisvesting voor Het Buurtcollege. De kosten voor de huursituatie bedragen € 3,3 tot € 3,7 mln (incl. BTW) voor de eerste drie jaren. Verlenging

van de huurperiode bedraagt per jaar ongeveer € 0,8 - € 0,9 mln. De huursituatie is dus aanzienlijk goedkoper uitgaande van een huursituatie van 3 jaar. Ook met een huursituatie van 4 of 5 jaar blijft deze mogelijkheid financieel onderscheidend aantrekkelijker. Een situatie met koop-terugkoop afspraak in plaats van huurafpraak is niet volledig hetzelfde, maar heeft naar verwachting grofweg een vergelijkbaar voordeel.

De kwaliteit van de huisvesting gedurende de huurperiode laat zich omschrijven als een modulair bouwsysteem waarbij vrije hoogte in de ruimten, het comfort en de uitstraling die van noodlokalen overstijgt.

semi-permanente bouw



unitbouw



ALLES OVERWEGENDE...

In deze ruimtelijke verkenning hebben we geconcludeerd dat 1.134 m² bvo van de ruimtebehoefte van Het Buurtcollege door goede afspraken in de samenwerking met Het Bouwens door medegebruik gevonden kan worden in de bestaande huisvesting van Het Bouwens. Voor de gefaseerde aanvullende ruimtebehoefte van 2.275 m² bvo en 408 m² bvo is de combinatielocatie C-D de beste potentiële locatie om deze huisvesting te realiseren. De **combinatielocatie C-D** heeft weliswaar de voorkeur, maar kent een niet gering risicoprofiel. Voor de praktische én planologisch-juridische inpassing bestaan reële risico's die in beeld moeten worden gebracht door een nadere uitwerking.

De forse **financiële consequenties** voor een semi-permanente huisvesting gecombineerd met een beperkte instandhoudingstermijn leiden tot het advies de semi-permanente huisvesting in een zo kort mogelijke huursituatie te realiseren en tegelijkertijd ook het voorbereidingstraject voor permanente huisvesting te starten.

Door een fusie van de voetbalverenigingen SV Panningen en SV Egchel komen, op termijn, de velden van laatsgenoemde vereniging vrij. De sportvelden grenzen aan het Pius Park. Een deel ervan vormt een **potentiële locatie (E)** voor de huisvesting van de aanvullende ruimtebehoefte van Het Buurtcollege.

Het risicoprofiel van de combinatielocatie C-D, de alternatieve financiële oplossingsrichting én het vrijkomen van een locatie directgrenzend aan het Pius Park hebben geleid tot een aanvulling in deze ruimtelijke verkenning. **Locatie E** wordt hierna op een vergelijkbare manier in beeld gebracht en gewogen als de overige locaties.

Scenario locatie E

De vrijkomende locatie E van de sportvelden van SV Egchel is groot genoeg om te komen tot een ruimtelijk scenario waarin de locatie zowel gebruikt wordt voor de korte termijn met semi-permanente huisvesting als de lange termijn met de permanente huisvesting.

Een belangrijke voorwaarde voor dit scenario is dat de gemeente Peel en Maas en de huidige gebruiker SV Egchel hier passende afspraken over kunnen maken.

SV Egchel behoudt het gebruiksrecht over het hoofdveld en de bijbehorende faciliteiten voor de komende één of twee voetbalseizoenen. Het tweede veld achter de hoofdtribune of het trainingsveld westelijk ervan (zie pagina 28) zouden op relatief korte termijn geschikt gemaakt kunnen worden voor de inpassing van de semi-permanente huisvesting voor het Buurtcollege. Het gehuurde schoolgebouw zou zo kort mogelijk op deze plek moeten staan. Op het hoofdveld kan dan op de langere termijn een permanent gebouw worden ontwikkeld.

Op pagina 27 is de inpassing van de tijdelijke semi-permanente huisvesting verbeeld voor de situatie van het tweede veld. Niet als resultaat van een stedenbouwkundige studie, maar als schets om het idee te illustreren. Een stedenbouwkundige verkenning en de mogelijkheden en de mogelijkheden die al dan niet volgen uit de afspraken met de huidige gebruiker moeten hiervoor de beste optie in beeld brengen.

Het tweede veld en het trainingsveld van SV Egchel liggen net wat verscholen achter het hoofdveld. Hierdoor is de bereikbaarheid en de verbinding met Het Bouwens voor leerlingen (fietsers en voetgangers) net wat minder dan bij andere onderzochte locaties. De bereikbaarheid met de auto is prima. In deze tijdelijke situatie kunnen zowel Het Buurtcollege (door de week overdag) en SV Egchel (avonden en weekenden) gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen. Omdat het een tijdelijk gebruik van dit deel van de locatie gaat zijn stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing buiten beschouwing gelaten. Omdat het een semi-permanente huisvesting met een korte instandhoudingstermijn betreft zijn er juridische procedures beschikbaar deze huisvesting vlot te realiseren. Locatie E is juridisch bestemd voor sport.

Als gezegd: tegelijkertijd met de ontwikkeling en

realisatie van de tijdelijke semi-permanente huisvesting dient ook de ontwikkeling voor het permanente gebouw te worden opgestart. Omdat de realisatietermijn hiervoor aanzienlijk is én de beoogde huursituatie voor de semi-permanente huisvesting zo kort mogelijk zou moeten zijn lopen deze trajecten in het begin parallel aan elkaar. Geen tijd te verliezen dus. Op pagina 28 is de inpassing van de permanente huisvesting verbeeld.

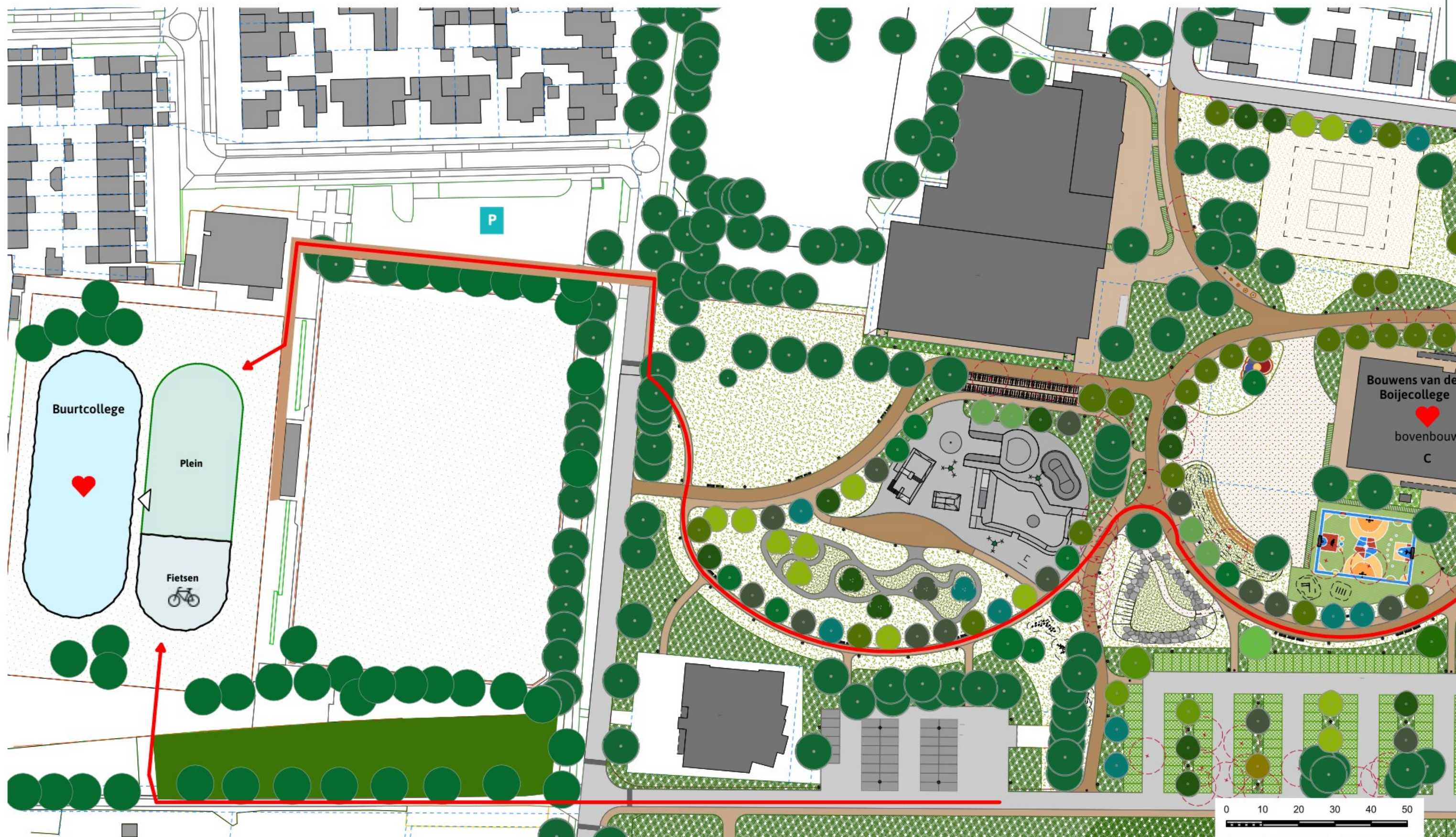
Door op het hoofdveld een nieuw permanent gebouw voor de aanvullende ruimtebehoefte ligt Het Buurtcollege in de eindsituatie, net als Het Bouwens dan aan het ontmoetingspark Piuspark. De locatie laat het ontwikkelen van een gebouw met een eigen identiteit en een eigen hart heel goed toe. Daar aanvullende landschappelijke elementen kan de locatie als onderdeel van het

Pius Park worden vormgegeven. Daarmee kunnen dan ook de verschillende voetgangers- en fietsroutes zo worden vormgegeven dat ook een goede verbinding met Het Bouwens blijft bestaan, immers een deel van het curriculum zullen de leerlingen van Het Buurtcollege hier blijven volgen. Aandachtspunt daarbij is de kruisende route vanuit de kern van Panningen naar de kern van Egchel. In de verbeelding is een suggestie aangegeven met gescheiden rijbanen waardoor de oversteek niet in één maar in twee keer te kruisen is. Ook zal in de uitwerking moeten worden beoordeeld op welke wijze het medegebruik van de voetbalvelden door leerlingen van het Bouwens een ruimteclaim vraagt voor de herontwikkeling van die locatie.

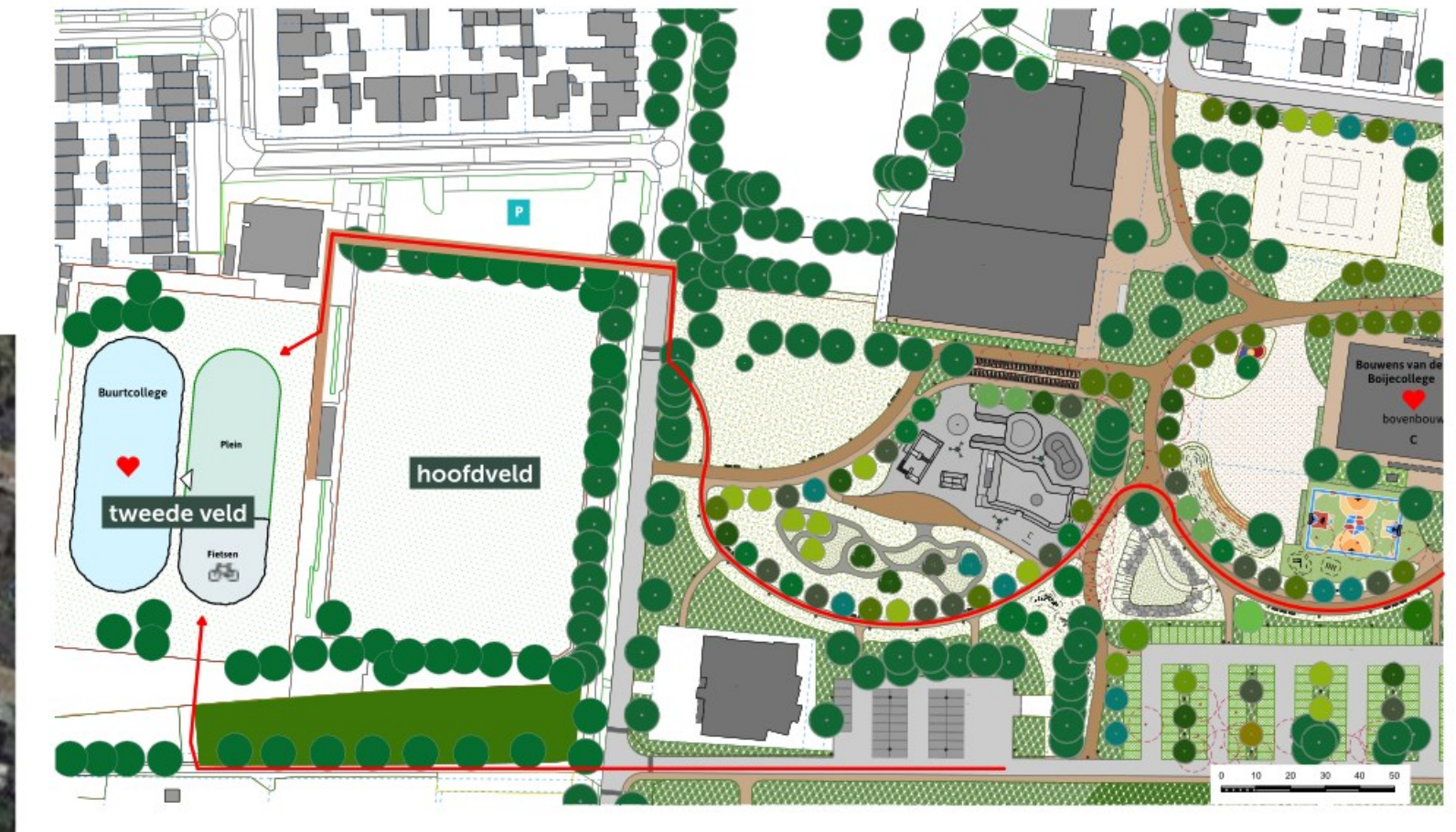
De eerder gepresenteerde matrix is voor beide locaties (tijdelijk en permanent) op pagina 29 aangevuld.



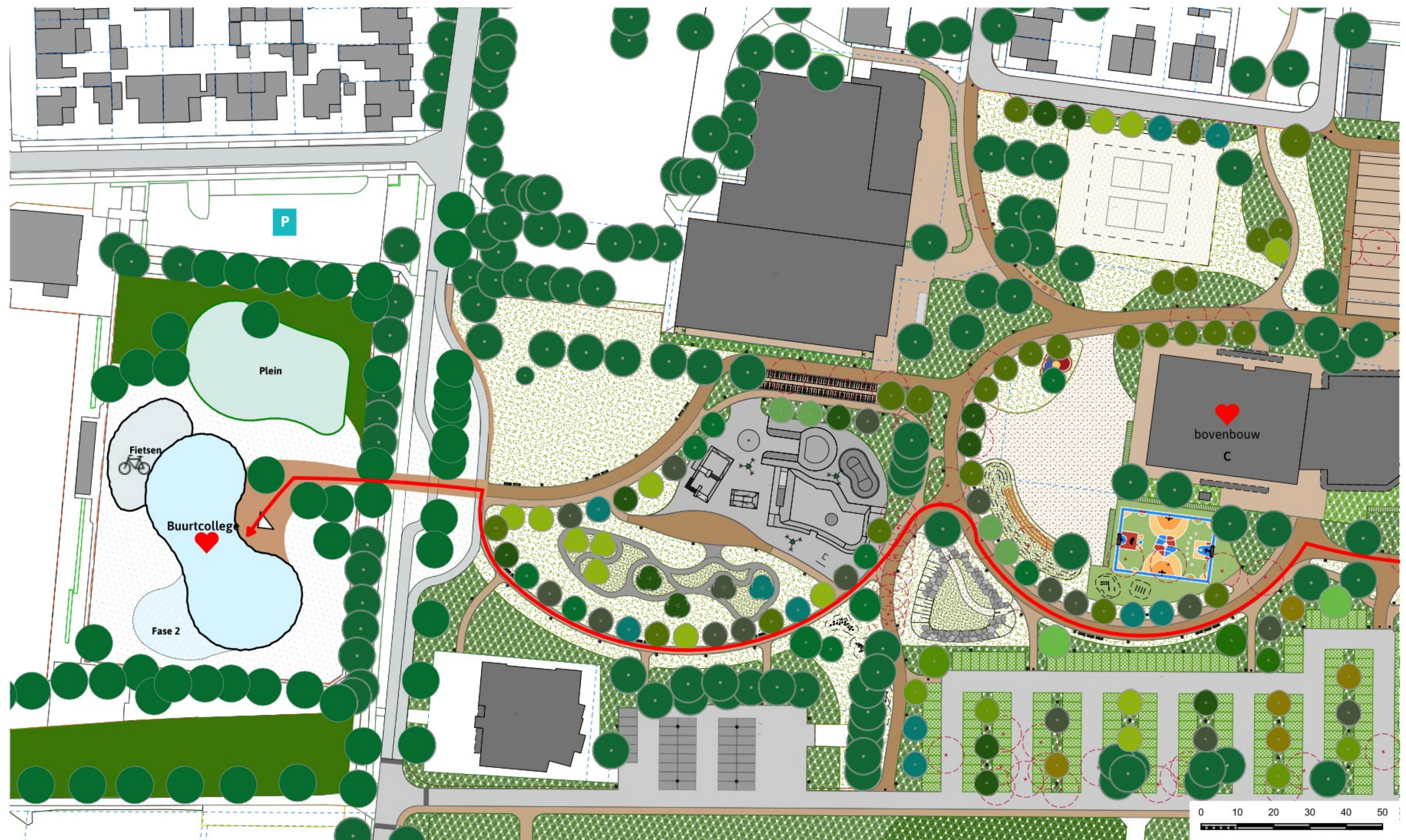
LOCATIE E | SEMI-PERMANENTE HUISVESTING



LOCATIE E | SEMI-PERMANENTE HUISVESTING



LOCATIE E | PERMANENTE HUISVESTING



VERGELIJKING POTENTIËLE LOCATIES



Criteria	Locatie A	Locatie B	Locatie C	Locatie D
1 Ruimtelijke inpasbaarheid	---	+	--	+
2 Planologische inpasbaarheid	--	-	-	--
3 Bereikbaarheid	---	--	+/-	++
4 Eigen identiteit	++	+/-	+/-	+
5 Logische verbinding onderwijsgebouwen	+++	++	+	+
6 Impact gebiedsplan Pius Park	-	---	+	-



Locatie E Semi-permanent	Locatie E Permanent
++	++
++	++
+/-	++
++	++
+/-	+
+	+

gebouwen
voor mensen
met mensen

bundel

