

Presentatie
Raadscommissie

# Ontwikkelingsplan Sophianum

*16 september 2021*

UrbanBlue | FWP architectuur | 4THECITY

# Inhoudsopgave


1. Aanleiding
2. Opdracht
3. Samenvatting Visieontwikkeling
4. Ontwikkelingsplan
5. Vervolgstappen







# 1 Aanleiding

- Sophianum locatie Nijswiller is in 2016 na 50 jaar gesloten.
- Gemeente wil een doorstart maken naar een nieuwe toekomst voor het gebied.
- Sophianum heeft een belangrijke betekenis gehad en heeft dit nog steeds voor Nijswiller: niets doen is geen optie.
- De kern Nijswiller heeft vitaliteit nodig voor een betekenisvolle toekomst.

# 2 Opdracht

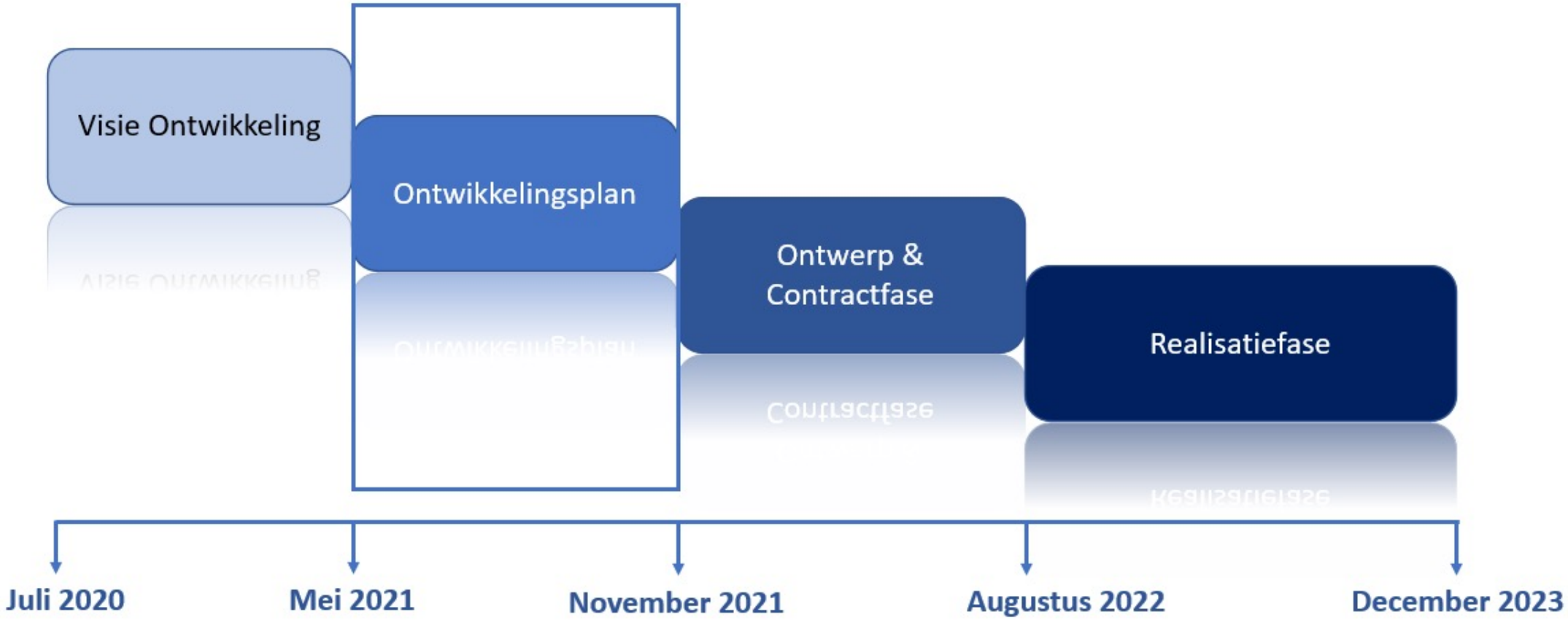
Het opstellen van een Ontwikkelingsplan voor het Sophianum complex

Met als basis de geformuleerde en goedgekeurde ontwikkelingsvisie

Onderdelen Ontwikkelingsplan:

- Nadere uitwerking ruimtelijk-functioneel programma
- Structuurontwerp-vlekkenplan
- Uitwerking duurzaamheidsambities
- Businesscase
- In nauwe samenwerking met Kern Nijswiller

# Fasering Ontwikkeling Sophianum



# 3 Conclusies Visieontwikkeling

- Aanknopingspunten en kansen
- Concept op hoofdlijnen



# 3 Aanknopingspunten en kansen

**Kleinschalige functies**

- Een mix van kleinschalige functies aanvullend op bestaande concepten en producten in de regio.
- Met de concepten kan geëxperimenteerd worden zonder dat er een ‘alles of niets’ situatie ontstaat.












# 3 Aanknopingspunten en kansen

**Het sociale gezicht**

- De Sophianum-locatie leent zich voor concepten waarbij sociaal maatschappelijke projecten worden geïntegreerd.
- Daarnaast kan de locatie een ontmoetingsplek worden voor inwoners van de regio.
- Tenslotte liggen er ook kansen voor flexibele woonconcepten voor starters.













# 3 Aanknopingspunten en kansen

**Verbinding met Cittaslow**

- Bij Cittaslow gaat het om de leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, cultuurhistorie en behoud van identiteit.
- Sophianum kan uithangbord worden voor Cittaslow voor de gemeente.



















# 3 Aanknopingspunten en kansen

**Monumentale architectuur**

- Waar mogelijk karakteristieke gebouwonderdelen behouden en herkenbaar houden voor de omgeving.
- Invulling te geven aan de duurzame en circulaire ambities van de gemeente bij herontwikkeling.







# 3 Concept op hoofdlijnen

Het concept op hoofdlijnen bestaat uit 3 pijlers: **het buurtconcept, het toeristisch-recreatieve concept en het woonconcept.**

1. Met het **buurtconcept** bestaat uit de functies buurthuis, buurtwinkel, buurtcafé annex flexcafé.
2. Het **toeristisch-recreatieve concept** biedt de mogelijkheid voor een logiesfunctie met ongeveer 15 kamers waarin qua personeel een combinatie wordt gezocht in mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
3. De derde pijler is het **woonconcept**. De locatie biedt plek aan starterswonen en wonen voor doorstarters (grondgebonden en/of gelaagd. Daarnaast biedt de locatie mogelijk een plek voor een woonvorm voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.







# 5 Flankerende concepten

**Onderwijs:**

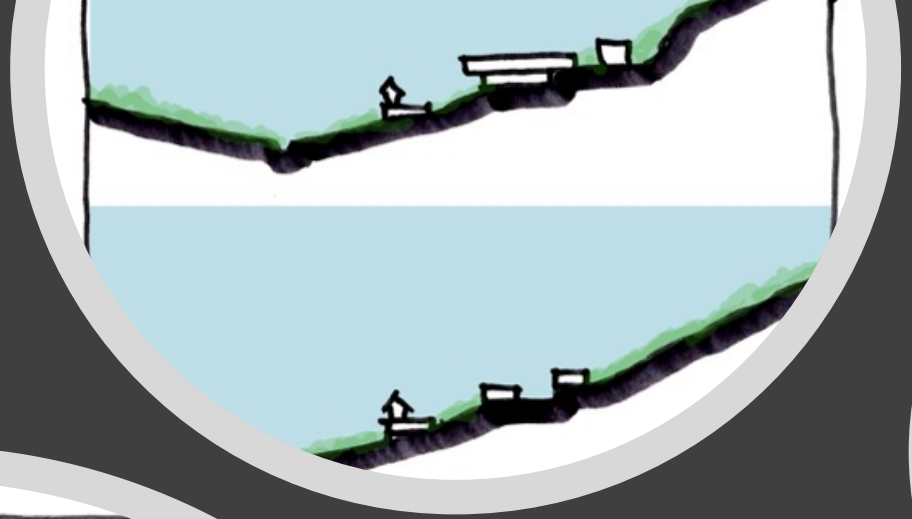
Een kenniscampus waarbinnen in een samenwerking tussen de verschillende Limburgse campussen specifieke onderwerpen worden onderzocht die in de huidige campussen nog niet aan bod komen. Voorbeelden:

- Gezonde en toekomstbestendige steden
- Healthy aging
- Biobased economy

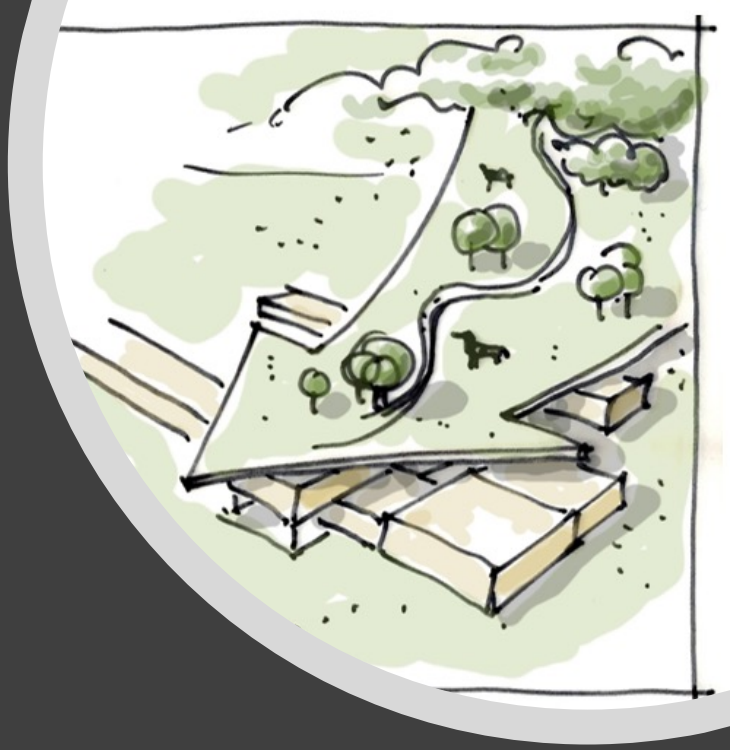
**Net-Werken:**

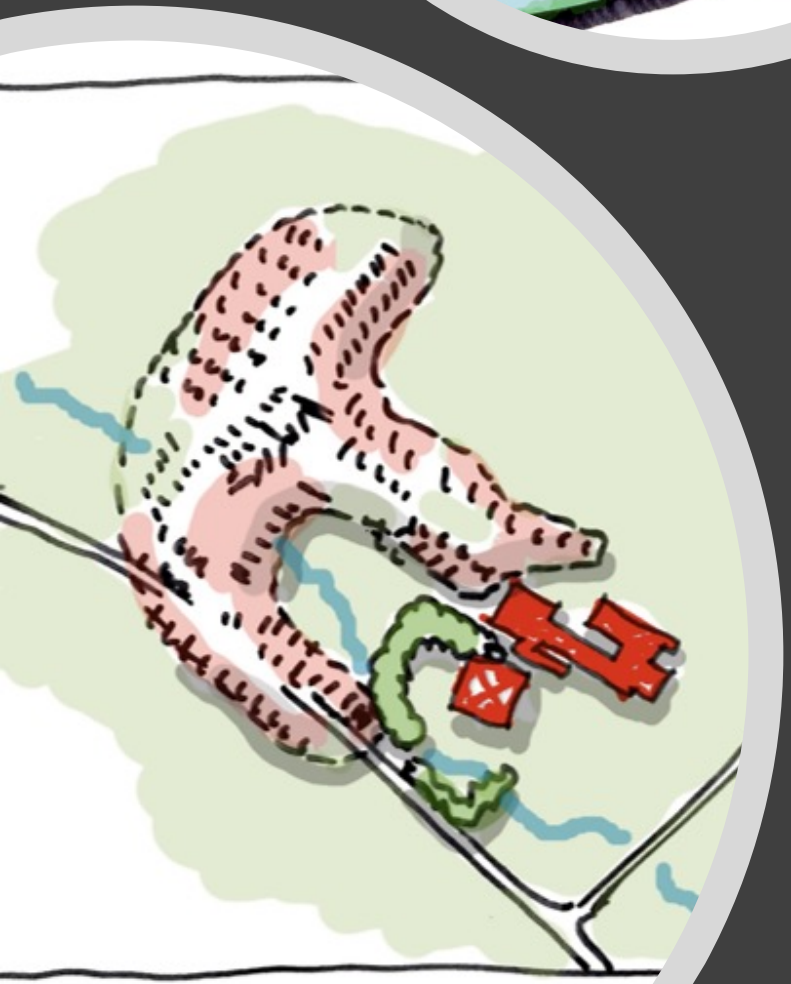
Het accomoderen van één of meerdere kantoorgebruikers die vanwege hun werkzaamheden versterkend werken voor de regio.



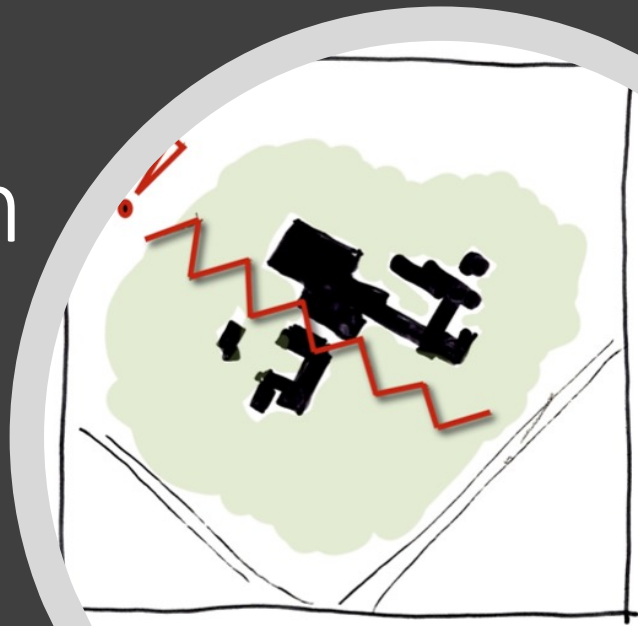








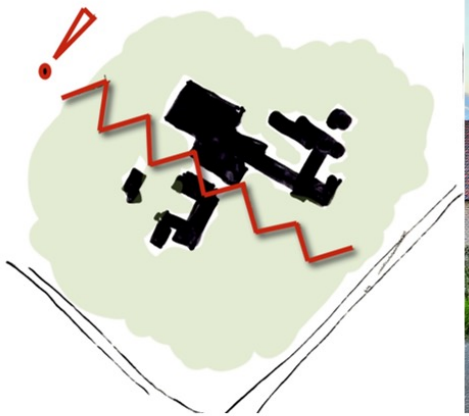
# 3 Ruimtelijke aspecten Ontwikkelingsvisie



# 3 Ruimtelijke Knelpunten

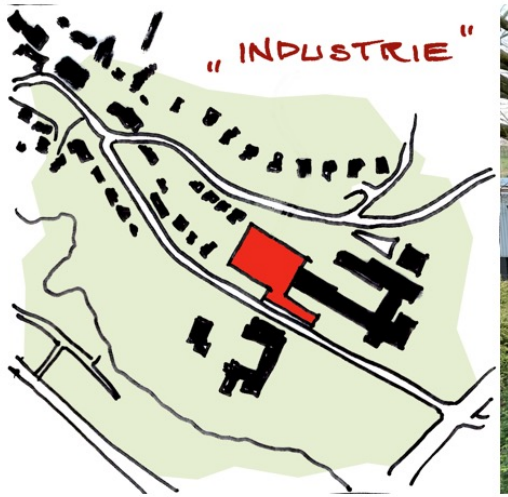



A. Kasteel en hoeve : landgoed, solitair
B. Dorp : fijnmazigheid en openheid
C. Sophianum : terrasvormige interactie met helling



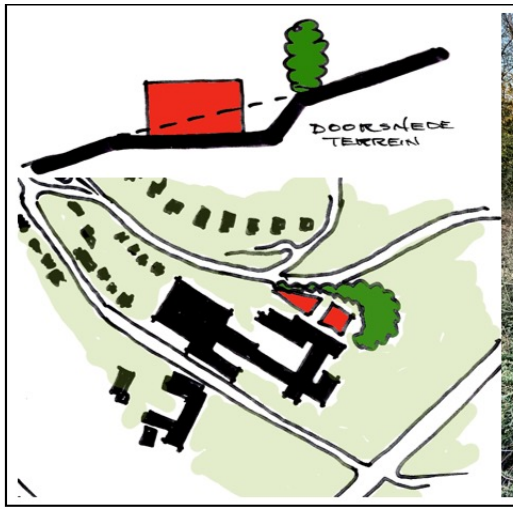


Klaslokaalvleugel dringt zich respectloos op aan hoeve





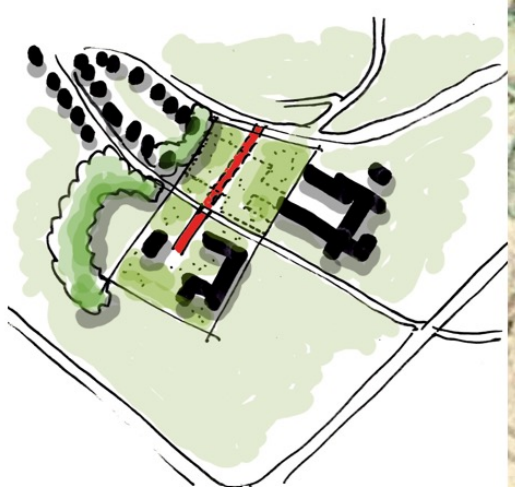

- Fijnmazige wonen naast “industrieterrein”
- Zicht vanaf Hofstraat op “industrieel” dak



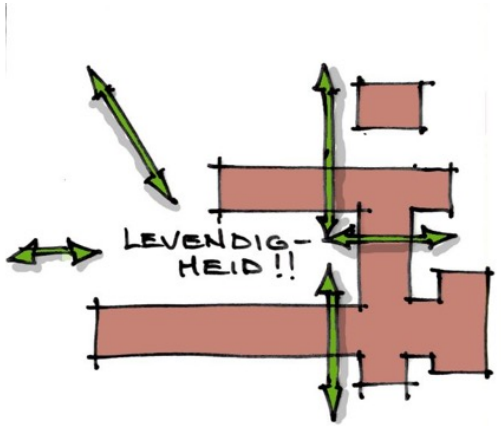



- Landschappelijk zwakke inpassing van latere nieuwbouw van sporthal en fietsenstalling
- Landschappelijke fout destijds verborgen door scherm van groen

# 3 Ontwikkelprincipes












# 3 Verbeelding visie

**Film**



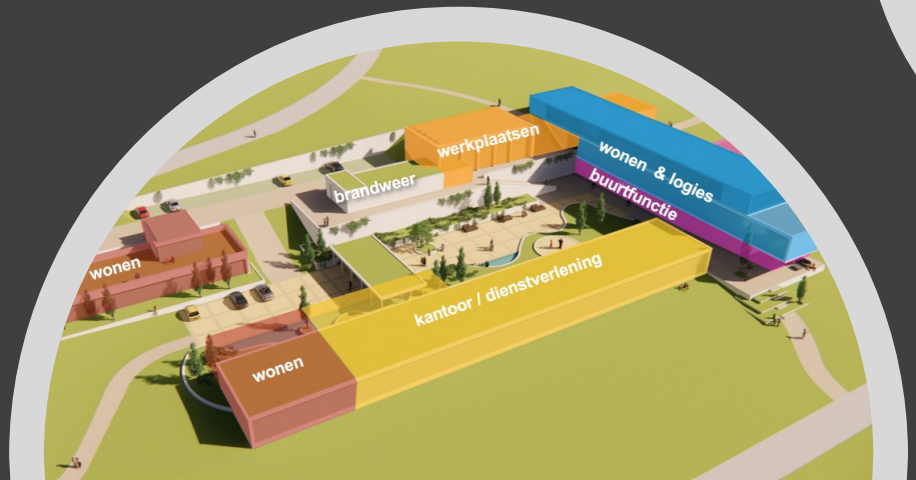
# 4 Stand van zaken Ontwikkelingsplan

- Ruimtelijk-functioneel programma
- Structuurontwerp-vlekkenplan
- Uitwerking duurzaamheidsambities
- Businesscase












**4 Indicatief Programma:**

- 4 grondgebonden woningen (105-110 m2 GBO)
- 10 appartementen (65-70 m2 GBO)
- Restaurant / bezoekerscentrum / opstappunt
- Buurtconcept met winkel en gemeenschapsruimte
- Logiesconcept met 15 kamers
- 60 parkeerplaatsen

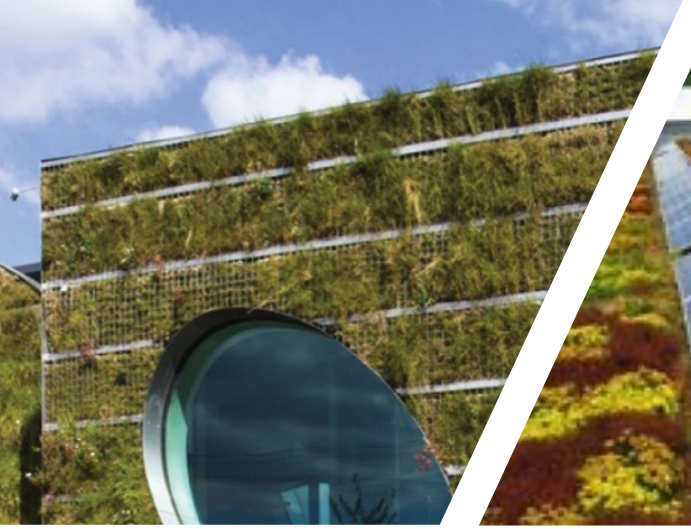



werkplaatsen
wonen & logies
buurtfunctie
brandweer
wonen
kantoor / dienstverlening
wonen

# 4 VERBEELDING DURPSHOES / RESTAURANT

**Film**








# 4 Duurzaamheidsambities

Uitgangspunten:

- Zoveel mogelijk behoud van originele gebouwonderdelen
- Energie Prestatie Coëfficiënt van 0
- Daken worden gebruikt voor energieopwekking (zonnepanelen) of worden bedekt met begroeiing
- Toepassing van duurzame en waar mogelijk biobased of circulaire materialen




# 4 Duurzaamheid

**Duurzame energieopwekking**

- Toepassing van decentrale systemen voor de verschillende gebruikersfuncties, in plaats van een centrale energielevering.
- Uitwerking van decentrale concepten voor de verschillende functies, waarin opwekking door middel van zonne-energie en warmtepompen een centrale rol krijgen.








# 4 Duurzaamheid

**Circulair bouwen**

- Hergebruik van te slopen gebouwdelen in samenwerking met landelijke partij
- Betonnen skelet leent zich voor maximale flexibiliteit en gevelinvulling
- Aanvullend zo veel mogelijk gebruik maken van hout en andere biobased materialen





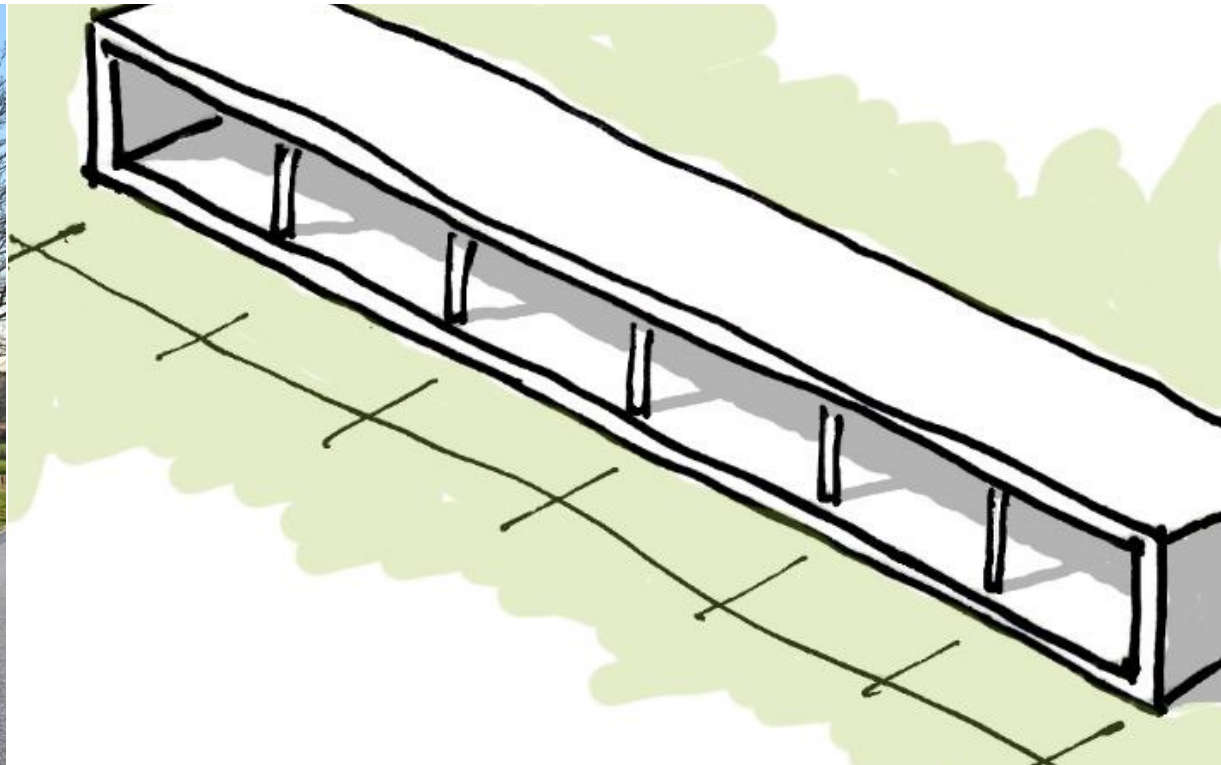


# 4 Duurzaamheid

**Gebruik van de bestaande basis**

- Betonnen skelet zorgt voor maximale flexibiliteit in plattegrond en gevelinvulling.
- Maximum aan uitzicht en daglicht mogelijk.





# 4 Duurzaamheid

**Natuurinclusief bouwen**

- Zorg voor wateropvang en waterretentie in het gebied.
- Het afkoppelen van het regenwater van daken. Bovengrondse buffering voor flora en fauna in natuurlijke wadi's.
- Bevordering biodiversiteit op en rond de gebouwen.
- Extensief beheer voor bevordering soortenrijkdom.
- Creëren van verblijfsplekken, werkplekken en ontspanningsplekken voor bewoners, bezoekers en werknemers in de buitenruimte.







# 4 Denkrichting landschappelijke invulling



- Kasteellaan als drager voor parkeren?
- Architectonisch landschap of natuurlandschap?
  Keuze voor Natuurlandschap: streekgebonden, biodivers, bloemenweide, bijen, voedselbos, kruiden, fruitbomen, bessen etc.



# 4 Proces van Samenwerking

**Participanten**

Woonfunctie

- Veel gegadigden en aanbieders buiten en binnen geaccordeerde ontwikkelingsvisie (private partijen en corporaties)
- Op basis van geformuleerde selectiecriteria keuze voor een tweetal partijen gemaakt
- Momenteel in exclusiviteit met één partij naar intentionele overeenkomst

Buurt- en Toeristisch Recreatieve functie

- Veel aanbieders voor kleinschalige deelfuncties
- Gegadigden voor complete exploitatie maatschappelijke functie
- Passend binnen uitgangspunten ontwikkelingsvisie
- Op basis van geformuleerde selectiecriteria keuze voor een tweetal partijen
- Actueel in exclusiviteit met één partij naar intentieovereenkomst



# 4 Proces van Samenwerking

## Open Dag

- 2 oktober Open Dag (locatie: voormalig Sophianum)
- Programma, uitnodigingen en informatie volgt
- Organisatie door St. Durpshoes en Kernoverleg Nijswiller

**Leegstandsbeheer**

- Overeenkomst vastgesteld tussen gemeente en St. Durpshoes, waarmee
- Leegstandsbeheer is overgedragen aan St. Durpshoes (Momenteel naast drietal gebruikers, vier partijen die interesse hebben voor tijdelijke bezetting)
- Via St. Durpshoes blijven verenigingen in de tijdelijke situatie gebruik maken van het voormalig Sophianum

**Verenigingen**

- Wekelijkse afstemming met St. Durpshoes en Kernoverleg Nijswiller
- Herontwikkeling van, voor en met inwoners van Nijswiller
- Informatie aan ondernemers in de maand oktober



# 4 Businesscase

**Gesprekken met de 3 kernpartners**

1. Kern Nijswiller voor de invulling van de buurtfunctie
2. Corporatie ten behoeve van de verhuur van woningen en haar kantoorfunctie
3. Exploitant ten behoeve van exploitatie buurthuis, buurtwinkel en logies

**Doel**: Samenwerkingsovereenkomsten met alle betrokken partijen met heldere afspraken over organisatorische, juridische en financiële aspecten.



# 4 Businesscase

**Onderzoeken**

- Landschappelijke inpassing en kwaliteit
- Constructieve kwaliteit
- Energy Scan
- Primair onderzoek Flora Fauna + vervolgonderzoek naar vleermuizen
- Rapportage over consequenties Fiscaliteit en BTW
- Ontmanteling deel van het gebouw
- Tiny Forest, Speeltuin en voetbalkooi naar locatie voormalig Sophianum



# 4 Businesscase

**Organisatie**

- Heldere verdeling tussen Corporatie (wonen en kantoren) enerzijds en buurtfuncties en de exploitatie er van anderzijds.
- Nauwe samenwerking tussen gemeente, Corporatie en de hoofdexploitant van buurtfuncties en de Wijkverenigingen – Kern Nijswiller.
- Werken aan een structuur en taken en verantwoordelijkheden die afrekenbaar worden.



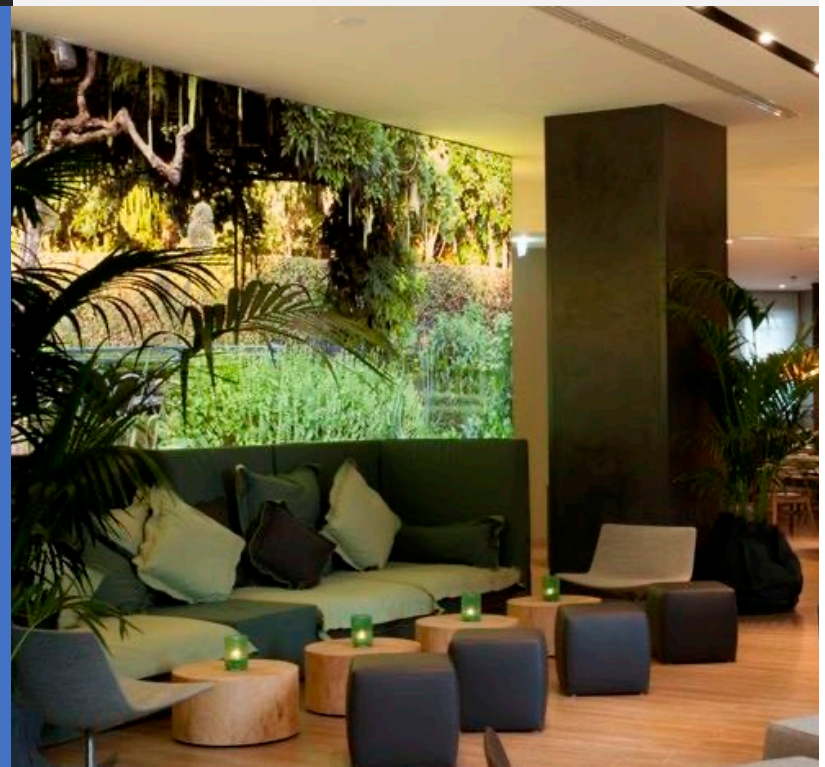




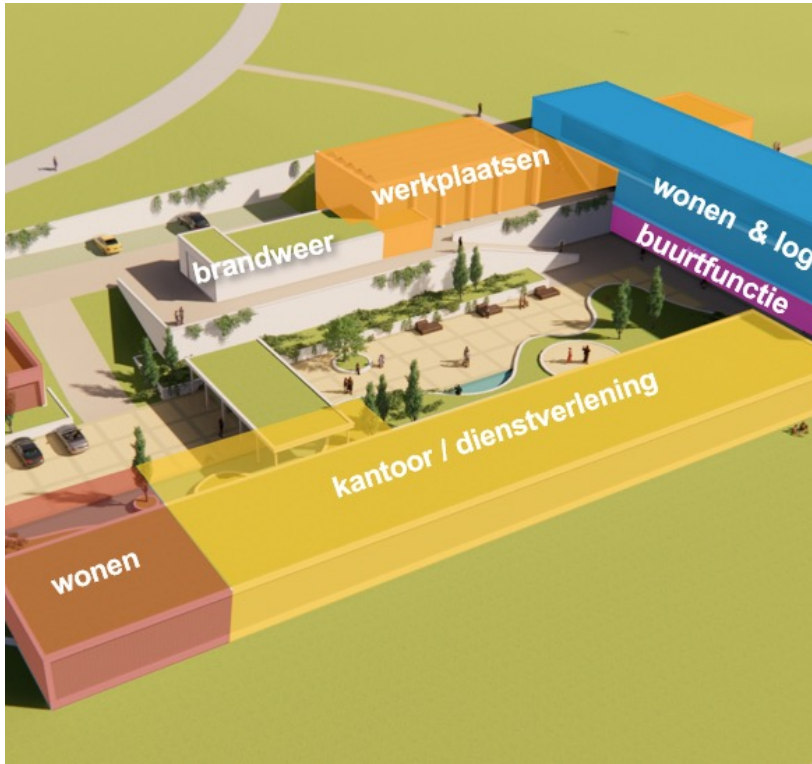
# 4 Businesscase

**Juridische aspecten**

- Toewerken naar eigendomssituatie waarbij naast de gemeente de corporatie de beoogde mede-eigenaar wordt.
- Gemeente als eigenaar voor het gebouwdeel met de buurtfuncties ligt in de lijn – de beoogde exploitant is op termijn geïnteresseerd in eigendom.
- Keuze voor betrokkenheid gemeente en corporatie in de volgende fase: ontwikkelingsrol al dan niet gecombineerd met opdrachtgeverrol.







# 4 Businesscase

**Financiële aspecten**

- Spanningsveld tussen duurzame ambities, de kosten ervan en de te verwachten opbrengsten (huurinkomsten): zoeken naar optimalisatie.
- Het (moeten) mee-investeren door de gemeente in het gebouw wordt verwacht. Corporatie is de andere beoogde gebouw(en)-eigenaar.
- Gemeente en Corporatie zullen samen een rol moeten spelen in beheer en onderhoud buitenterrein. Hierover zijn duidelijke afspraken nodig.







# 5 Vervolgstappen

1. Afronding Ontwikkelingsplan November 2021 met als doel een haalbare businesscase met een duurzame toekomst voor het gebouw en Nijswiller
2. Keuze voor rol gemeente: impact op exposure, financiën, maar ook consequenties voor grip op het project
3. Keuze voor partners: Corporatie, exploitant en kern Nijswiller
4. Volgende fase regie; opstart bestemmingsplan
5. Overdracht project aan bouwer in de realisatiefase lijkt gewenst met gezamenlijk opdrachtgeverschap van Corporatie en gemeente in de vervolgfase

