

SWOT ANALYSE LOCATIES KERKRADE

16-04-2023

Ruimtelijke inpassing: mogelijke (hoofd)locaties



Ruimtelijke inpassing - SWOT Analyse



Locatieanalyse

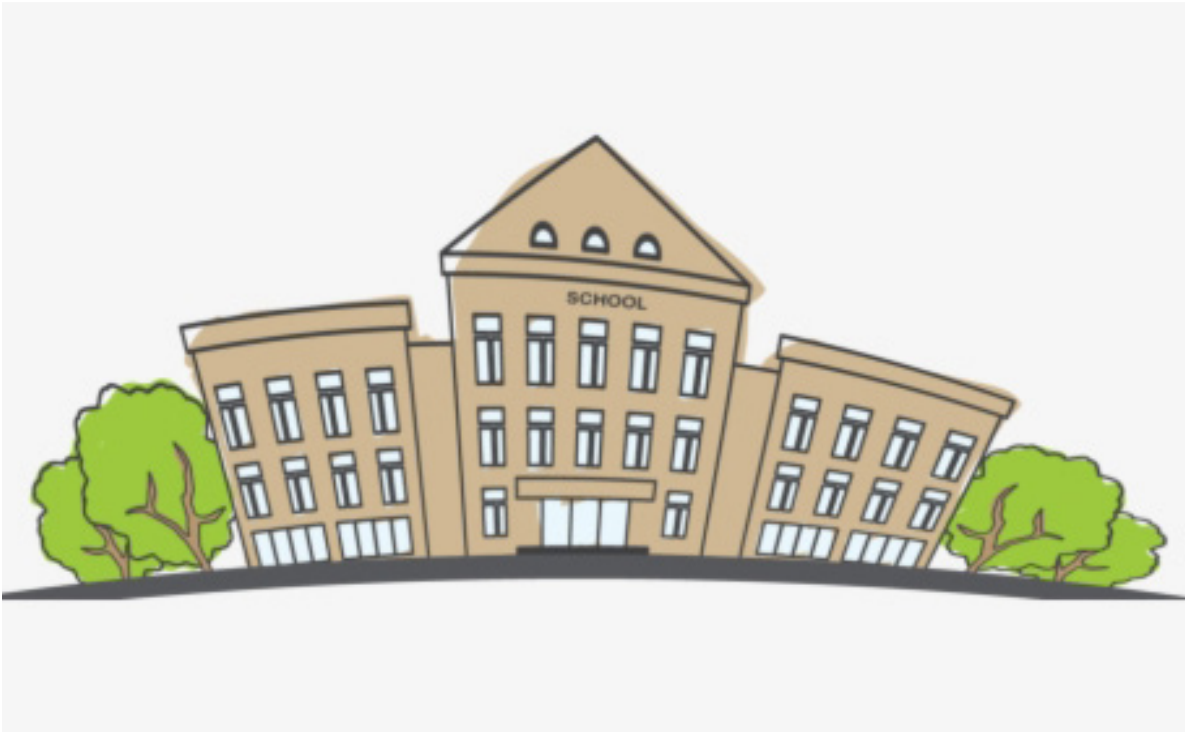
Swot analyse locatie en ruimtelijke inpassing.

Locatie van de nieuwbouw is nog niet bekend. De locatie zal echter wel beperkt zijn tot vrije locaties of te herontwikkelen locaties welke vrijkomen. Hierin zal de mogelijkheid om dit in of dicht bij het centrum te realiseren beperkt of niet mogelijk zijn.

Nieuwbouw?



Ligging & B	+/-
Uitstraling	++
Gebruik	++
Investering	- -
Doorlooptijd	- -



Ligging & bereikbaarheid

Dit criteria is lastig te beoordelen voor een nieuwbouwlocatie aangezien de locatie nog niet vast ligt. Normaliter zou dit betekenen dat de school op een centrale locatie gerealiseerd kan worden waarbij er ook nog eens rekening gehouden kan worden met de bereikbaarheid van die plek. Dat gezegd hebbende kan er binnen de huidige casus vastgesteld worden dat In het stadscentrum van Kerkrade momenteel geen braakliggend terrein is welke ingezet kan worden voor de nieuwbouw van de schoollocatie. Dit maakt dat de ligging van de nieuwbouw onder druk komt te staan. Deze is dan gebonden aan locaties welke geschikt zijn voor de nieuwbouw en die op dit moment niet voorhanden zijn.

Investering

Een groot nadeel van nieuwbouw is de hoge aanvangsinvestering. Nieuwbouw van een schoolt loopt toch al snel in meerdere miljoenen, waardoor het voor de gemeente (die in principe verantwoordelijk is voor de huisvesting van de school) een hoge investering is. Gekoppeld aan het criterium investering kan gekeken worden naar het stukje duurzaamheid / effectief ruimtegebruik. Met de huidige leegstand is het bijna niet te onderbouwen dat er een volledige nieuwbouw dient plaats te vinden.

Uitstraling

Nieuwbouw heeft natuurlijk het grote voordeel dat het gebouw zo gerealiseerd kan worden zoals gewenst. Hierdoor is het mogelijk om de uitstraling van het gebouw zo te ontwerpen dat deze in zijn geheel aansluit bij de uitstraling welke Het Martin Buber graag wenst. Een juiste uitstraling kan belangrijk zijn voor leerlingen om met de juiste mindset naar school te komen.

Gebruik

Behalve de uitstraling heeft nieuwbouw natuurlijk ook een zeer positief effect op het gebruik van de school. Behalve de uitstraling kan ook de binnenzijde van de school zo ontworpen worden dat deze perfect aansluit bij het onderwijsconcept. Vanaf het begin kan de juiste samenstelling van ruimtes gecombineerd worden met de juiste benodigde installaties en voorzieningen.

Doorlooptijd

Doorlooptijd van de nieuwe locatie is, gezien de tijdsdruk die er bij het Martin Buber aanwezig is (namelijk starten met de school in September 2023), te kort om nieuwbouw te realiseren. Binnen dit realisatietraject zal er eerst een locatie gevonden moeten worden, alvorens hier plannen voor gemaakt kunnen worden en middels een tender gerealiseerd. Dit alles is niet mogelijk binnen het tijdsbestek van 1 jaar en 3 maanden. Hierdoor valt in principe nieuwbouw al af als mogelijkheid voor de eerste hoofdlocatie van het Martin Buber.

Conclusie: Nieuwbouw is qua doorlooptijd en investering niet wenselijk als nieuwe (hoofd)locatie van HMB.

Locatieanalyse

Swot analyse locatie en ruimtelijke inpassing.

De abdij Rolduc is een voormalige abdij in het stadsdeel rolduckerveld. Gelegen in het groen en nabij de duitse grens ligt dit terrein ten oosten van het centrum van Kerkrade. De abdij omvat meerdere vleugels/gebouwen welke uit verschillende periodes stammen. Het complex heeft de status van een rijksmonument.

Rolduc



Ligging & B	-
Uitstraling	+
Gebruik	+/-
Investering	+
Doorlooptijd	++



Ligging & bereikbaarheid

Ligging en bereikbaarheid van Rolduc heeft een gemiddelde score. De ligging zelf in de natuur is een prachtige locatie in het buitengebied om een school te ontwikkelen. Echter heeft de ligging in het buitengebied ook nadelige gevolgen. Zo is de ligging ten op zichte van het centrum van Kerkrade erg decentraal. Hierdoor zal ook de bereikbaarheid onder druk komen te staan. De afstand voor de leerlingen om te overbruggen naar de school zal al snel te ver worden. Daarnaast is Rolduc met het openbaar alleen via een busverbinding te bereiken.

Uitstraling

De statische en klassieke uitstraling van Rolduc kan goed vallen voor de leerlingen van het Het Martin Buber. Hiervoor is een enkele plus toegekend aan dit criteria. Hoewel de historie een gevoel bij de bezoekers kan oproepen, is het ook mogelijk dat dit juist negatieve gevoelens oproept. De uitstraling sluit daarnaast ook niet geheel aan bij het vernieuwende karakter wat Het Martin Buber graag wil uitstralen.

Gebruik

Rolduc heeft momenteel te maken met leegstand. Hierdoor kan een deel van het gebouw gebruikt worden voor de school. Binnen de klassieke indeling (ruimtes van ca. 50 m2) zal het echter lastig/niet mogelijk zijn om ruimte te maken voor de lesmethoden van Het Martin Buber. Daarnaast loopt er momenteel al een ander traject (o.a. Masterplan Rolducerveld) waarbinnen ook een nieuwe invulling voor het Rolduc meegenomen zal worden. De leegstand zal hiermee dus komen te vervallen.

Investering

De aanvangsinvestering in het gebouw zal zeer positief zijn aangezien het een bestaand gebouw betreft. Verder zullen er weinig aanpassingen aan het gebouw gedaan kunnen worden gezien de monumentale status. Voor wat betreft de investering is dit positief. Daarnaast zal de ruimte niet geheel geschikt zijn voor het aantal leerlingen in thermen van akoestiek en klimaat. Ruimtelijk heeft het gebouw wel de mogelijkheden, maar klimaattechnisch zullen er problemen ontstaan. Gezien het feit dat dit een (rijks)monument is, zijn deze problemen ook niet zomaar opgelost.

Doorlooptijd

De doorlooptijd van Rolduc past goed binnen het traject van Het Martin Buber. Vanaf het definitieve beslismoment is het mogelijk om binnen een jaar de benodigde vergunningen, verbouwing en inhuizing te organiseren. Bestemmingsplantechnisch is het mogelijk om de activiteiten op deze locatie te laten plaatsvinden.

Conclusie: Rolduc is niet wenselijk als nieuwe (hoofd)locatie van HMB gezien de ligging & bereikbaarheid en de mogelijkheden om het schoolconcept binnen het gebouw te laten landen.

Locatieanalyse

Swot analyse locatie en ruimtelijke inpassing.

De defensie locatie betreft het voormalige defensie kantoor gelegen net buiten de kern van Kerkrade aan de Kosterbeemden. Het gebouw staat momenteel (deels) leeg en betreft 4 bouwlagen , waarvan de begane grond verdieping grotendeels vrijgehouden is voor parkeren.

Defensie



Ligging & B	++
Uitstraling	-
Gebruik	- -
Investering	+/-
Doorlooptijd	+/-



Ligging & bereikbaarheid

De ligging en bereikbaarheid van het defensie kantoor is goed. De centrale ligging in het centrum van Kerkrade zorgt ervoor dat dit vanuit alle wijken goed bereikbaar is. Hierdoor is de locatie voor leerlingen per fiets goed te bereiken. Daarnaast is de locatie ook met het openbaar vervoer en te voet goed bereikbaar vanuit de meeste delen van Kerkrade.

Uitstraling

De uitstraling van het gebouw zal naar verwachting tegenvallen. De rigide strakke uitstraling, welke het best vergeleken kan worden met een kantoorgebouw, zal de leerlingen waarschijnlijk niet goed motiveren en sluit niet aan bij de gedachte van de lesmethode van Het Martin Buber.

Gebruik

Het gebruik van de ruimtes binnen het defensiekantoor is goed in te richten voor de lesmethode die Het Martin Buber graag wil volgen. Bestaande lichte scheidingswanden kunnen worden verplaatst om de ruimte juist in te delen voor de leerpleinen. Een nadeel in het gebruik zal echter wel zijn dat een deel van het gebouw een andere invulling zal krijgen. Hierdoor zullen er delen van het gebouw afgesloten moeten worden. Dit zal inpandig moeten gebeuren gezien de grootte van het gebouw.

Investering

De aanvangsinvestering in het gebouw zal zeer positief zijn aangezien het een bestaand gebouw betreft. Verder zullen er weinig aanpassingen aan het gebouw gedaan hoeven worden in klimatologische onderdelen (ventilatie en daglicht). Voor wat betreft de investering is dit positief.

Doorlooptijd

De doorlooptijd van Defensie kantoor past goed binnen het traject van Het Martin Buber. Vanaf het definitieve beslismoment is het mogelijk om binnen een jaar de benodigde vergunningen, verbouwing en inhuizing te organiseren. Bestemmingsplantechnisch dient er nog een aanpassing gedaan te worden om de activiteiten op deze locatie te laten plaatsvinden.

Conclusie: Defensie is gezien de uitstraling niet gewenst als mogelijke (hoofd)locatie. Daarnaast is er nog een sterker argument, namelijk dat Defensie inmiddels ook niet meer beschikbaar is.

Locatieanalyse

Swot analyse locatie en ruimtelijke inpassing.

Sancta Maria is een voormalige basisschool gelegen aan de Elbereveldstraat. Het gebouw is reeds enkele jaren niet meer in gebruik als basisschool en heeft tegenwoordig zijn invullen als werkplaats/atelierruimte. Aangrenzend aan het Sancta Maria ligt een andere te onderzoeken locatie; het Flexiforum.



Sancta Maria

Ligging & B	- -
Uitstraling	-
Gebruik	- -
Investering	+/-
Doorlooptijd	+/-



Ligging & bereikbaarheid

De ligging en bereikbaarheid van Sancta Maria (gelegen naast het Flexiforum) is niet heel goed. Hoewel de bereikbaarheid met auto, fiets en openbaar vervoer redelijk goed is, ligt de locatie erg ver van het centrum van Kerkrade. Dit maakt dat de afstand vanuit de meeste wijken van Kerkrade erg groot zal zijn. De wens van Het Martin Buber om de hoofdlocatie te vestigen nabij of in het centrum kan hiermee niet ingevuld worden.

Uitstraling

De uitstraling van het gebouw zal naar verwachting tegenvallen. De verouderde en oninspirerende uitstraling zal leerlingen weinig enthousiast maken om naar de locatie naar school te komen. Hiervoor zal er zeker aan de buitenzijde van het gebouw een en ander gedaan dienen te worden.

Gebruik

De ruimtes van het gebouw zijn niet tot weinig geschikt om leerpleinen in te realiseren, een van de uitgangspunten van de lesmethodiek van Het Martin Buber. De opzet van het gebouw is gebaseerd op het standaard leslokaal van 50m2. Hierbij zal het niet mogelijk zijn om deze ruimtes te vergroten tot de gewenste leerpleinen met een formaat van meer dan 120-150 m2.

Investering

Om het gebouw tot op het gewenste niveau te krijgen qua uistaling, installatie en ook de gewenste ruimtes ten aanzien van het leerconcept zal een grote verbouwing noodzakelijk zijn. Hiervoor zal een behoorlijke aanvangstinvestering nodig zijn om de school op deze locatie te laten starten.

Doorlooptijd

De doorlooptijd met de verbouwing zal opzichzelf nog wel te realiseren zijn, echter is het gebouw momenteel ook in gebruik als werkplaats/atelierruimte. Hierdoor zullen ook eerst gesprekken met de huidige gebruikers nodig zijn, waardoor het traject te lang zal duren voor de startdatum van Het Martin Buber.

Conclusie: Sancta Maria is niet geschikt als (hoofd)locatie omdat de locatie niet geschikt is om het schoolconcept te laten landen. Er zal een behoorlijke investering tegenover staan om het gebouw geschikt te maken voor het schoolconcept.

Locatieanalyse

Swot analyse locatie en ruimtelijke inpassing.

Het Discovery museum is gelegen ten zuid-westen van het centrum van Kerkade, op loopafstand. Daarnaast ligt de locatie aan het spoor bij de halte Kerkade Centrum. Op het terrein van het museum zijn meerdere gebouwen gelegen welke allen hun eigen functie binnen het museum invullen.

Discovery



Ligging & B	++
Uitstraling	++
Gebruik	+
Investering	+/-
Doorlooptijd	+



Ligging & bereikbaarheid

De ligging en bereikbaarheid van het Discovery is zeer goed. De centrale ligging in het centrum van Kerkade zorgt ervoor dat dit vanuit alle wijken goed bereikbaar is. Hierdoor is de locatie voor leerlingen per fiets goed te bereiken. Daarnaast is de locatie ook met het openbaar vervoer en te voet goed bereikbaar vanuit de meeste delen van Kerkade.

Uitstraling

De uitstraling van het gebouw zal de leerlingen enthousiasmeren. Daarnaast past dit heel goed bij de vernieuwende manier van lesgeven van Het Martin Buber. Het beleef wat je leert manifesteerd zich natuurlijk nergens beter dan in een museum.

Gebruik

Het gebruik van de 'Cube' zal goed aansluiten bij de lesmethode van Het Martin Buber. Er is in deze casus gekeken naar de invullen van alleen de cube, aangezien deze momenteel als opslag dient voor het museum. De ruimtes op de verdiepingen kunnen eenvoudig ingericht worden voor de leerpleinen. Klimatologisch zijn er wel enige uitdagingen binnen het gebouw. Zo dienen de verdiepingen van daglicht voorzien te worden en zullen de installaties verder aangepast te worden.

Investering

De aanvangsinvestering in het gebouw overwegend neutraal zijn aangezien het enerzijds een bestaand gebouw betreft. Er zullen echter wel meerdere grote aanpassingen aan het gebouw gedaan dienen te worden om het geschikt te maken voor de educatieve doeleinde op de verdiepingen en om de aanverwante ruimtes te realiseren. Hiermee blijft de aanvangstinvestering toch een relatief groter bedrag om rekening mee te houden.

Doorlooptijd

De doorlooptijd van Discovery past redelijk goed binnen het traject van Het Martin Buber. Op het gebied van ruimtelijke ordening zal het mogelijk zijn om de benodigde onderdelen te verkrijgen binnen een jaar. Echter zal de verbouwing van de gebouwen om deze tot op het gewenste niveau voor een onderwijs locatie lang(er) in beslag nemen. Hierdoor is de doorlooptijd krap, maar wel te realiseren.

Conclusie: Discovery is zou een geschikte locatie kunnen zijn om het schoolconcept van HMB te laten landen. Na vervolgonderzoek is echter gebleken dat dit niet tot (hoofd) locatie ontwikkeld kan worden. Onderzoek om deze locaties tot een van de haltes te maken loopt nog. Daarnaast heeft het discovery reeds een andere invulling gekregen in de vorm van de Einstein-telescoop.

Locatieanalyse

Swot analyse locatie en ruimtelijke inpassing.

Het Flexiforum gelegen aan de Spekhofstraat is een multifunctioneel gebouw gelegen op ca. 2km van het centrum van Kerkade. Het gebouw biedt onderdak aan een mix van instellingen, bedrijven en stichtingen

Flexiforum



Ligging & B	- -
Uitstraling	+
Gebruik	- -
Investering	+
Doorlooptijd	++



Ligging & bereikbaarheid

De ligging en bereikbaarheid van het flexiforum is niet heel goed. Hoewel de bereikbaarheid met auto, fiets en openbaar vervoer redelijk goed is, ligt de locatie erg ver van het centrum van Kerkrade. Dit maakt dat de afstand vanuit de meeste wijken van Kerkrade erg groot zal zijn. De wens van Het Martin Buber om de hoofdlocatie te vestigen nabij of in het centrum kan hiermee niet ingevuld worden.

Uitstraling

De uitstraling van het gebouw zal de leerlingen enthousiasmeren. Het markante gebouw sluit goed aan bij de manier waarop Het Martin Buber zich wil profileren als anderszins onderwijsorganisatie. De verwachting is dat dit een positief effect op de leerlingen zal hebben.

Gebruik

In feite bieden de ruimtes in het gebouw de mogelijkheid om leerpleinen te huisvesten. Zij het echter niet dat het gebouw (voor het overgrote deel) gevuld is met bedrijven, instellingen en stichtingen die gebruik maken van de diverse ruimtes in het gebouw. Dit maakt dat er simpelweg geen ruimte is voor de school om onderwijs te bieden aan de leerlingen.

Investering

De aanvangsinvestering in het gebouw zal positief zijn. Dit heeft met meerdere aspecten te maken, maar er zullen bovenal weinig aanpassingen gedaan hoeven te worden om het gebouw tot een onderwijsfunctie om te turnen. Dit heeft een positief effect op de (financiele) start van de nieuwe school.

Doorlooptijd

De doorlooptijd zal geen enkel probleem bedragen ten aanzien van een verbouwing. Hiervoor is zojuist beschreven dat de aanpassingen minimaal zullen zijn. Echter betreft het wel een gebouw waarvan de ruimtes momenteel bezet zijn door gebruikers met eventuele (huur)contracten. Dit komt de doorlooptijd om op korte termijn afspraken te maken over het gebruik van eventuele ruimtes juist weer niet ten goede.

Conclusie: Flexiforum zou een zeer interessante locatie zijn, gezien de investering en uitstraling van het gebouw. De ligging en huidige bezetting maken het echter niet mogelijk om dit gebouw als de (start)locatie van Het Martin Buber aan te wijzen.

Locatieanalyse

Swot analyse locatie en ruimtelijke inpassing.

De gebouwen N&V zijn twee vleugels van het voormalige ziekenhuis gelegen net buiten de kern van het centrum van Kerkrade. De ziekenhuisfunctie is hier komen te vervallen waardoor de gebouwen wachten op herontwikkeling.

N&V



Ligging & B	++
Uitstraling	+/-
Gebruik	++
Investering	-
Doorlooptijd	--



Ligging & bereikbaarheid

De N&V vleugels van het voormalige zuyderland ziekenhuis gelegen in het centrum van kerkrade zijn goed bereikbaar voor toekomstige scholieren. Zowel met auto, openbaar vervoer als fiets zal deze locatie makkelijk te bereiken zijn gezien de centrale ligging.

Uitstraling

De Uitstraling van het gebouw zal verbeterd dienen te worden. Momenteel heeft het pand zeker nog de uitstraling van het ziekenhuis, Het verfraaien of anderszins aanpassen van de gevel lijkt wel noodzakelijk om de gebouwen tot een inspirerende omgeving voor leerlingen te laten zijn.

Gebruik

De grote open ruimtes en betonnen constructie met kolommen en balken van beide gebouwen lenen zich goed voor het creeren van grote open leerpleinen. Hierin is gebouw N zelfs nog meer geschikt dan gebouw V. Verder kunnen de trappenhuizen met aanpalende ruimtes ingezet worden voor de overige functies welke benodigd zijn voor als schoollocatie.

Investering

De aanvangsinvestering in het gebouw zal zeer groot zijn. Er zal een grote verbouwing ten aanzien van het bouwkundige alsook de installatie benodigd zijn om deze locatie tot een onderwijsfunctie aan te kunnen passen. Daarnaast blijft nog dat het ook zeker de voorkeur betreft om de buitengevel van het gebouw een andere uitstraling te geven.

Doorlooptijd

De doorlooptijd om het gebouw te verbouwen tot schoollocatie zal het onmogelijk maken om dit gebouw gereed te hebben met de opstart van Het Martin Buber in het eerste jaar. Het ontwerp en verbouwingstraject zal hiervoor te veel tijd in beslag nemen, waardoor de locatie niet op tijd gereed zal zijn.

Conclusie: De N&V vleugels zijn qua ruimte en locatie een zeer geschikte plek als (hoofd)locatie. Echter maken de doorlooptijd en benodigde investering het onmogelijk om deze locatie gereed te hebben voor de startdatum van Het Martin Buber. Wellicht is het wel mogelijk om deze locatie op een langere termijn te betrekken als permanente hoofdlocatie.

Locatieanalyse

Swot analyse locatie en ruimtelijke inpassing.

Het Activerium is gelegen in het centrum van Kerkrade, net om de hoek van de markt en tegenover het stadskantoor. Het gebouw bestaat uit deels uit 2 en uit 4 lagen. Dit gebouw heeft een invulling gehad in de vorm van sociale dienst en biedt momenteel ruimte voor de handhavingstak. Ongeveer de helft van het gebouw staat momenteel leeg.

Activerium



Ligging & B	++
Uitstraling	+/-
Gebruik	+
Investering	+
Doorlooptijd	+



Ligging & bereikbaarheid

De ligging en bereikbaarheid van het Activerium is zeer goed. Het gebouw is centraal gelegen in het centrum van Kerkrade en goed met verschillende vormen van transport te bereiken. Openbaar vervoer en auto's komen tot redelijk dichtbij de locatie, waarbij de fietsers tot op de locatie zelf kunnen komen.

Uitstraling

De uitstraling van het gebouw is niet zozeer goed of slecht te noemen. Bepaalde elementen maken het gebouw tot divers beeld, echter zullen de leerlingen er ook niet heel erg enthousiast van raken. Op voorhand lijkt dit echter geen probleem te vormen ten aanzien van de locatie van de school.

Gebruik

Het gebouw kan goed in gebruik genomen worden binnen het schoolconcept van Het Martin Buber. De open ruimtes in beide delen van het gebouw bieden de mogelijkheid om grotere leerpleinen te realiseren. Het gebruik van de ruimtes zal gezien de opzet van het gebouw wel beperkend werken om het maximaal aantal leerlingen dat op deze locatie ontvangen kan worden.

Investering

De aanvangsinvestering in het gebouw zal positief zijn aangezien het een bestaand gebouw betreft. Er zullen afhankelijk van het aantal te huisvesten leerlingen wel aanpassingen aan het gebouw gedaan moeten worden, zowel bouwkundig als installatietechnisch. Echter blijft deze investering nog steeds veel lager dan een nieuw te realiseren gebouw/school.

Doorlooptijd

De doorlooptijd van Discovery past goed binnen het traject van Het Martin Buber. Vanaf het definitieve beslismoment is het mogelijk om binnen een jaar de benodigde vergunningen, verbouwing en inhuizing te organiseren. Bestemmingsplantechnisch dient er nog een aanpassing gedaan te worden om de activiteiten op deze locatie te laten plaatsvinden.

Conclusie: Het Activerium is gezien de vijf beoordelingscriteria (op dit moment) de meest geschikte (start) locatie van Het Martin Buber. Alle criteria zijn overwegend positief, waarbij het wel bekend is dat deze locatie voor een uiteindelijke (hoofd) locatie te klein zal zijn om de gewenste hoeveelheid leerlingen te huisvesten. Als (tijdelijke) startlocatie is de locatie echter de beste keuze.

Ruimtelijke inpassing - voorkeurslocatie



CONTACT

Neem contact met ons op via:
Gemeente Kerkrade
gemeentehuis@kerkade.nl
Tel nr: 14 045