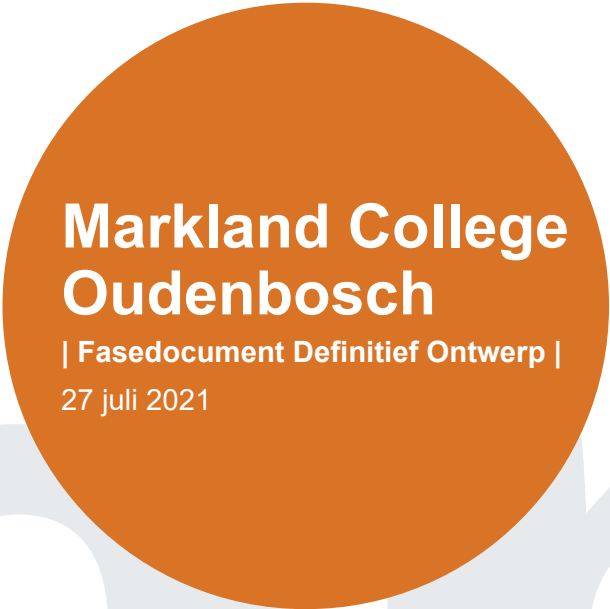




Markland College Oudenbosch

| Fasedocument Definitief Ontwerp |

27 juli 2021

In opdracht van:

Markland College Oudenbosch

In samenwerking met:

Projectmanagement: Onyx Vastgoedstrategie

W/E adviseur: Valstar Simonis, Eindhoven

Constructeur: Swinn, Gouda

BBA adviseur: Deerns Nederland, Eindhoven

Kostendeskundige: Vitruvius, Den Bosch

1 Toelichting op het plan

2 De kaders

2.1 Locatie

2.2 Bestemmingsplan

3 Programma van Eisen

3.1 Verschillen analyse

4 Definitief Ontwerp

4.1 Ontwerptoelichting

4.2 Impressies

5 Bijlagen

01

Toelichting op het plan

Aanleiding renovatie en nieuwbouw

Het Markland College te Oudenbosch is voornemens haar huisvesting op eigen terrein ingrijpend te vernieuwen en weer toekomstbestendig te maken. De reden voor deze ingrijpende vernieuwing is dat het Markland College in 2016 een nieuw strategisch huisvestigingsplan heeft opgesteld, waarin het een verbeterde en meer compacte huisvesting ambieert. Het Markland College beschikt op de locatie in Oudenbosch over een campus met zes aan elkaar

verbonden gebouwen. Het terrein van de school is ruim 50.000 m² groot. De situatie is als volgt:

- | | | |
|---|-----------------|-------------------------|
| • | Gebouwen A/B/C: | leshuizen BGL + gymzaal |
| • | Gebouw D: | entreegebouw |
| • | Gebouw E: | leshuis mavo |
| • | Gebouw F: | leshuis havo/vwo |
| • | Gebouw G: | gymzalen |

In de huidige situatie heeft de school forse leegstand. De nieuwbouw en hergebruik biedt de mogelijkheid om de leegstand terug te brengen, de eenheid van de school te vergroten en tegelijkertijd de kleinschaligheid te versterken.

Voor de nieuwbouw/ hergebruik worden gebouwen A uit 1948, gebouw B en C (KTS-gebouw) uit 1964 overgedragen aan de gemeente. Gebouw D (entreegebouw) blijft gehandhaafd. Gebouw E (mavo-gebouw) uit 2001 en gebouw F (Thomas More gebouw) uit 1970 worden gerenoveerd. Gebouw G zal fysiek worden losgekoppeld en in de toekomst worden gerenoveerd/uitgebreid.

Bovenstaande zaken zijn in een S.O. verwerkt dat in Oktober 2020 door de gemeenteraad van Halderberge is vastgesteld. In mei 2020 is vervolgens het V.O.-fase document goedgekeurd door de stuurgroep.



Toelichting bij het plan

Markland College

Het Markland College is een middelbaar onderwijsinstelling voor Gymnasium, Atheneum, Havo, Mavo, gemengde leerweg en vmbo beroepsgerichte leerweg kader en basis. Kortom een unieke samenkomst van veel verschillende leerwegen onder een dak en een thuis voor persoonlijke ontwikkeling en het ontplooiën van talent. Tegelijk biedt het Markland College een veilige omgeving, waarin kleinschaligheid, “men kent elkaar” hoog in het vaandel staat.

Huisvesting

Deze samenkomst is ook terug te zien in de huisvesting. Dit kenmerkt zich momenteel door een uitgestrekte aaneenschakeling van diverse gebouwen, ook wel leshuizen genoemd, stammend uit verschillende jaartallen. Gebouwdelen die karakteristiek zijn, maar niet meer voldoen aan de huidige eisen en waarbij de onderhoudskosten oplopen.

LESHUIZEN CONCEPT

- Behoud van veiligheid
- Behoud van kleinschaligheid
- Nieuw en herkenbaar gezicht

Met het oog op onderhoud en duurzaamheid worden een aantal gebouwdelen afgestoten. Daarmee gepaard gaat de teruggave van grond aan de gemeente, waarop nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Belangrijke voorwaarde is dat het campusgevoel van het Markland College zoveel mogelijk behouden blijft.

DE OPZET VAN HET NIEUWE MARKLAND COLLEGE KENT 5 SPEERPUNTEN:

1. De campus heeft een parksfeer
2. Leshuizen voor BGL & Mavo/ Havo/ VWO
3. De beste mediatheek van NL krijgt een centrale positie
4. Verbinding tussen Praktijk & Mediatheek is de ruggengraat van het plan
5. Gedifferentieerd werken rondom lokalen

Campus

Het plan kent een combinatie van hergebruik en nieuwbouw. De gebouwdelen die behouden blijven zijn: het Thomas More-gebouw, het entreegebouw (“Utopia”), het Mavo gebouw en het volume met gymzalen. Door op strategische plekken nieuwbouw toe te voegen, ontstaat een nieuw ensemble maar door de renovatie van het Thomas More College wel met een vertrouwd gezicht. Dit alles wordt gecomplementeerd met een groene omgeving.

Leshuizen

Het Markland College Oudenbosch biedt vanwege het brede aanbod van onderwijssoorten een zeer brede leerontwikkeling aan zijn leerlingen. Het ensemble kent een opzet met 2 verschillende leshuizen, met elk een eigen pedagogisch klimaat, die elk een eigen entree en aula hebben en hun identiteit ontleenen aan de specifieke voorzieningen binnen dit leshuis. BGL wordt gekenmerkt door de praktijkruimtes en het leshuis voor MAVO/HAVO/VWO ligt rondom de nieuwe mediatheek.

De leshuizen borgen het gevoel van veiligheid en kleinschaligheid binnen het plan; “men kent elkaar”. Tegelijkertijd biedt deze combinatie van onderwijsrichtingen de mogelijkheid om uitwisselingen te laten plaatsvinden tussen theorie en techniek.

Mediatheek

De voormalige patio (“wokkeltuin”) van het Thomas More, zal worden getransformeerd tot binnenruimte en plaats gaan bieden aan de mediatheek. Op deze centrale plek zal de mediatheek een ruimte worden met een veelheid aan verschillende informatie-, studie- en werkplekken, gezamenlijk dan wel afgescheiden. Dit wordt een omgeving waar leerlingen en medewerkers een eigen plek kunnen vinden.

De mediatheek is een voorziening voor de gehele school (dus van vmbo tot gymnasium). Dit wordt geborgd door de snelle toegankelijkheid via de snelle verbindingroutes tussen de praktijklokalen en de mediatheek. Tegelijkertijd biedt de mediatheek een werk- en leerfaciliteit voor het mhv-leshuis, die in eerdere instantie in het programma van eisen was vastgelegd in drie afzonderlijke leerpleinen. De mediatheek zal ook voor twee leerlinggroepen tegelijkertijd ingeroosterd worden. Met namen mediawijsheid, digitale geletterdheid en literatuur en leesbevordering, werken aan profielwerkstuk enz. zal binnen de context van de mediatheek worden aangeboden.

Het overkappen van de voormalige wokkeltuin is naast de centrale ligging van de mediatheek ook technisch gezien een verstandige ingreep omdat hiermee veel vloeroppervlakte wordt toegevoegd en de hoeveelheid bestaande buitengevel drastisch afneemt. Dit is een zeer economische manier om het gebouw compacter en daarmee duurzamer te maken.

De Verbinding

Het Markland College Oudenbosch heeft een zeer breed onderwijsaanbod, van vmbo basis/kader tot en met gymnasium. Een belangrijk kenmerk van de school is dan ook de directe beschikbaarheid zowel praktijkvaklokalen/werkplaatsen, als een zeer uitgebreide mediatheek met allerlei (fysieke en digitale) bronnen. Terwijl de leshuizen fysieke afscherming bieden, dienen de vaklokalen/werkplaatsen en de mediatheek ook voor ALLE leerlingen direct bereikbaar te zijn (ongeacht de schoolsoort die de leerling volgt). In het ontwerp is dit vormgegeven door een speciale verbindingroute tussen de praktijklokalen/werkplaatsen en de mediatheek. Door het realiseren van deze speciale verbindingroute blijven de twee leshuizen voldoende overzichtelijk gescheiden om er een eigen pedagogisch klimaat te creëren.

Beide leshuizen bevinden zich op verschillende hoogtes ten opzichte van de omgeving. Waar de praktijkruimten “op de grond” gebouwd worden, heeft het Thomas More-gebouw een “bel-etage”. De beste positie voor de verbinding bevindt zich hierdoor op de eerste verdieping.

Een tweede verbinding tussen de beide leshuizen wordt gecreëerd door hergebruik van de huidige verbindingsgang, die getransformeerd zal worden tot personeelsruimte. Door de centrale positie in het gebouw worden medewerkers van beide leshuizen op natuurlijke wijze met elkaar verbonden.

Werken rondom lokalen

Lokalen kennen een lange traditie binnen onderwijsgebouwen. Om het Thomas More College op een goede wijze te kunnen hergebruiken, wordt de structuur met gangen en lokalen intact gehouden. De brede gangen en de nieuwe mediatheek in het hart van het gebouw zorgen er voor dat er meerdere werkvormen rondom de lokalen gaan ontstaan.

De ingrepen zoals hierboven omschreven leggen de basis voor een hedendaags, onderscheidend onderwijs ensemble. Door dit te combineren met een ingrijpende renovatie en duurzame installatie ontstaat een geheel dat op de toekomst is voorbereid.

02

De kaders

- 2.1 Locatie
- 2.2 Bestemmingsplan

2.1 Locatie

Kadastrale gegevens

Pagnevaartweg / Eikenlaan / Beukenlaan
Oudenbosch

Kadastrale gegevens:

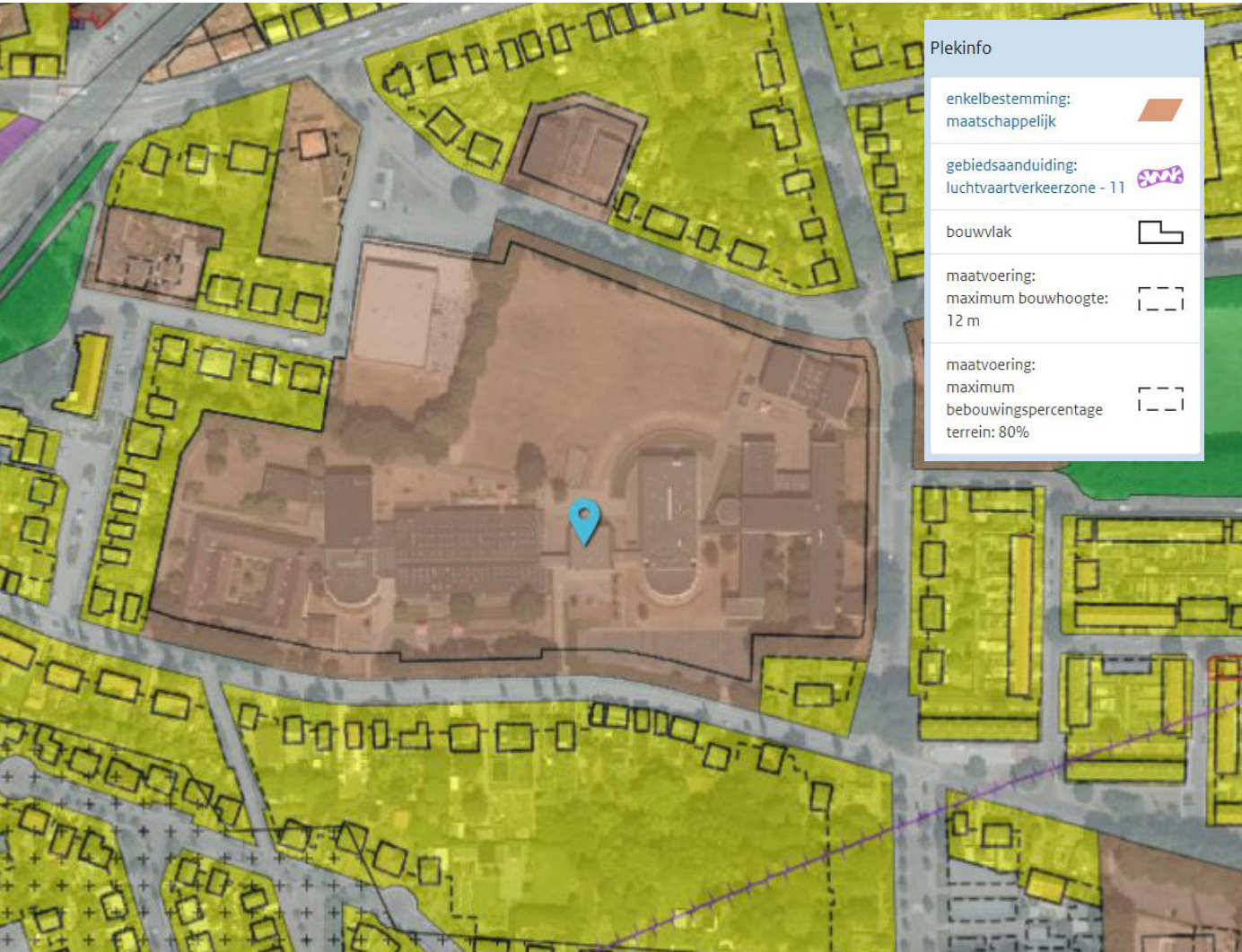
Sectie: B
Nummer: 2928



Kadastrale gegevens:

Sectie: B
Nummer: 3843





Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is op 20 juni 2013 vastgesteld: De bestemming van de locatie is maatschappelijk. De zwarte rand geeft het huidige bouwvlak aan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80% en de maximale bouwhoogte is 12 meter.

03

Programma van Eisen

3.1 Verschillen analyse

3.1 Verschillen analyse

Verschillen analyse

PROGRAMMA VAN EISEN

Het Programma van Eisen (1876.1 – W/608 d.d. 2 juni 2020) is uitgangspunt voor het Definitief Ontwerp. Hierin zijn naast ruimtelijk-functionele eisen ook de technische en bouwfysische eisen opgenomen.

Verschillenanalyse

Pag. 14

- benoemde voorzieningen voor profielvakken wijzigen adhv invulling modulair onderwijs. MLC inventariseert voorzieningenbehoefte op basis van onderwijsinvulling.
- lokalen zijn voor groepsgrootten 27-30 leerlingen

Pag. 15

- kantoor leco: geen balie

Pag. 18

- profiel D&P vervallen inclusief geluidsstudio en video(montage).

Pag. 22

- kleedruimten dienen vanaf de gang toegankelijk te zijn

Pag. 23

- kantoor FA + P&O kantoorruimte met 1 werkplek

Pag. 24

frontoffice / repropuimte: Reproruimte geen balie

Pag. 25

- opslag toneel/coulissen/stoelen vervallen
- winkel (onderdeel van D&P) bij catering vervallen

Pag. 26

- personeelskamer "bij voorkeur op 1e verdieping" vervallen
- collegezaal, "verbeteren voor mogelijkheden gebruik van toneelvlak middels coulissen" vervallen

Pag. 27

- gymzalen - vallen buiten de scope van deze opdracht

Pag. 29

- leveranciers en de afvaldiensten, toevoeging: leveringen profielvakken vinden plaats buiten onderwijsuren

De verschillenanalyses voor installatie-technische, brand en bouwfysische eisen zijn opgenomen in de stukken van de betreffende adviseurs.

RUIMTESTAAT

Onderdeel van het VO is de ruimtestaat (20210401 1876_3W983 - Ruimteprogramma VO).

In de fase Definitief Ontwerp is een nieuwe Ruimtestaat DO opgezet (20210719 1876_3W999 - Ruimteprogramma DO).

Enkele kengetallen uit dit document:

- Het brutovloeroppervlakte (BVO) van het DO is 11.159 m² ten opzichte van 11.192 m² in het VO en 11.118 m² in het oorspronkelijke PvE, een verschil van respectievelijk -33 m² en 41 m². Dit is te verklaren door de verdere uitwerking van de buitengevel en plattegronden.
- Het FNO van het DO is 7.721 m² ten opzichte van 7.496 m² in het VO en 7.001 m² in het oorspronkelijke PvE, een verschil van respectievelijk 225 m² en 720 m² aan functionele ruimte die extra is gecreëerd binnen de aangegeven BVO's. Dit is het gevolg van inpassingsverliezen in de bestaande structuur, maar er zijn ook verschillende ruimtes toegevoegd n.a.v. gebruikersoverleggen. Tevens is er verdicht door o.a. het toevoegen van werkplekken op de gangen.
- Het DO heeft een bruto/netto verhouding van 1,45 ten opzichte van 1,49 in het VO. Dit betekent meer functionele meters.

Binnen dit document is tevens de verschillen analyse met het VO d.d. 2021.04.01 opgenomen.

04

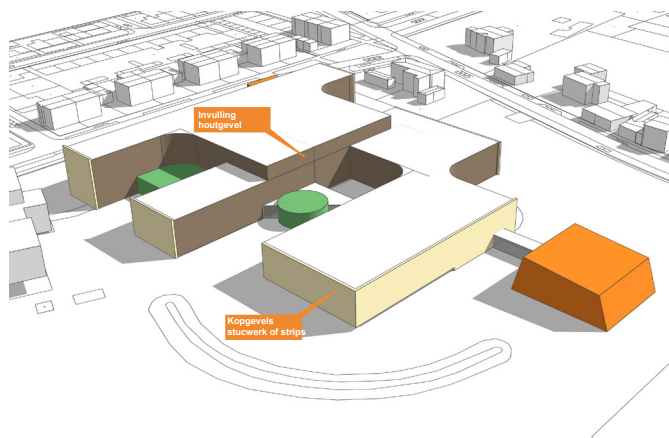
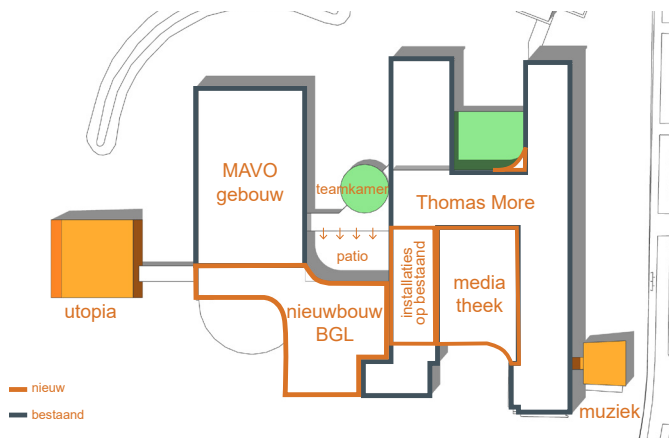
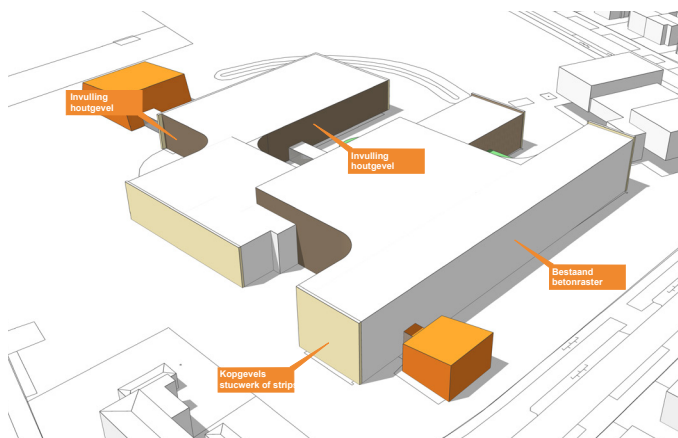
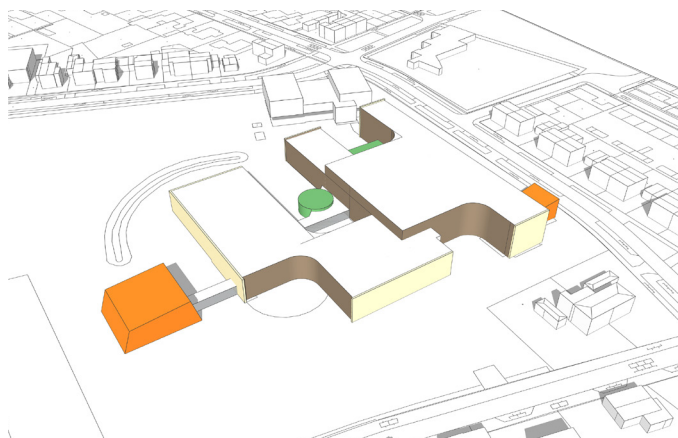
Definitief Ontwerp

4.1 Ontwerptoelichting

4.2 Impressies

4.1 Ontwerptoelichting

en/en



Ontwerptoelichting

De opgave bestaat uit een combinatie van hergebruik vna bestaande gebouwen en aanvullende nieuwbouw. De bestaande gebouwen kennen een grote diversiteit in leeftijd en verschijningsvorm met bijbehorende materialisatie. De uitdaging is dan ook om er voor te zorgen dat een samenhangend geheel ontstaat, waarin oud een nieuw elkaar versterken.

In de voorgestelde opzet worden bestaande en nieuwe volumes op een gelijkwaardige manier afgewerkt aan de de buitenzijde. Volumes worden op strategische plekken aan elkaar gekoppeld waardoor een nieuw en krachtig ensemble ontstaat dat de huidige veelheid aan vormen in zich op kan nemen. Er is gekozen voor twee typen materialisering; een “harde - meer stenige” buitenzijde en “zachte - meer natuurlijke, houtachtige” inhammen.

4.2 Impressies



Aanzicht Pagnevaartweg

4.2 Impressies



Aanzicht Beukenlaan

4.2 Impressies

en/en



Aanzicht Eikenlaan

4.2 Impressies



Aanzicht Mediatheek

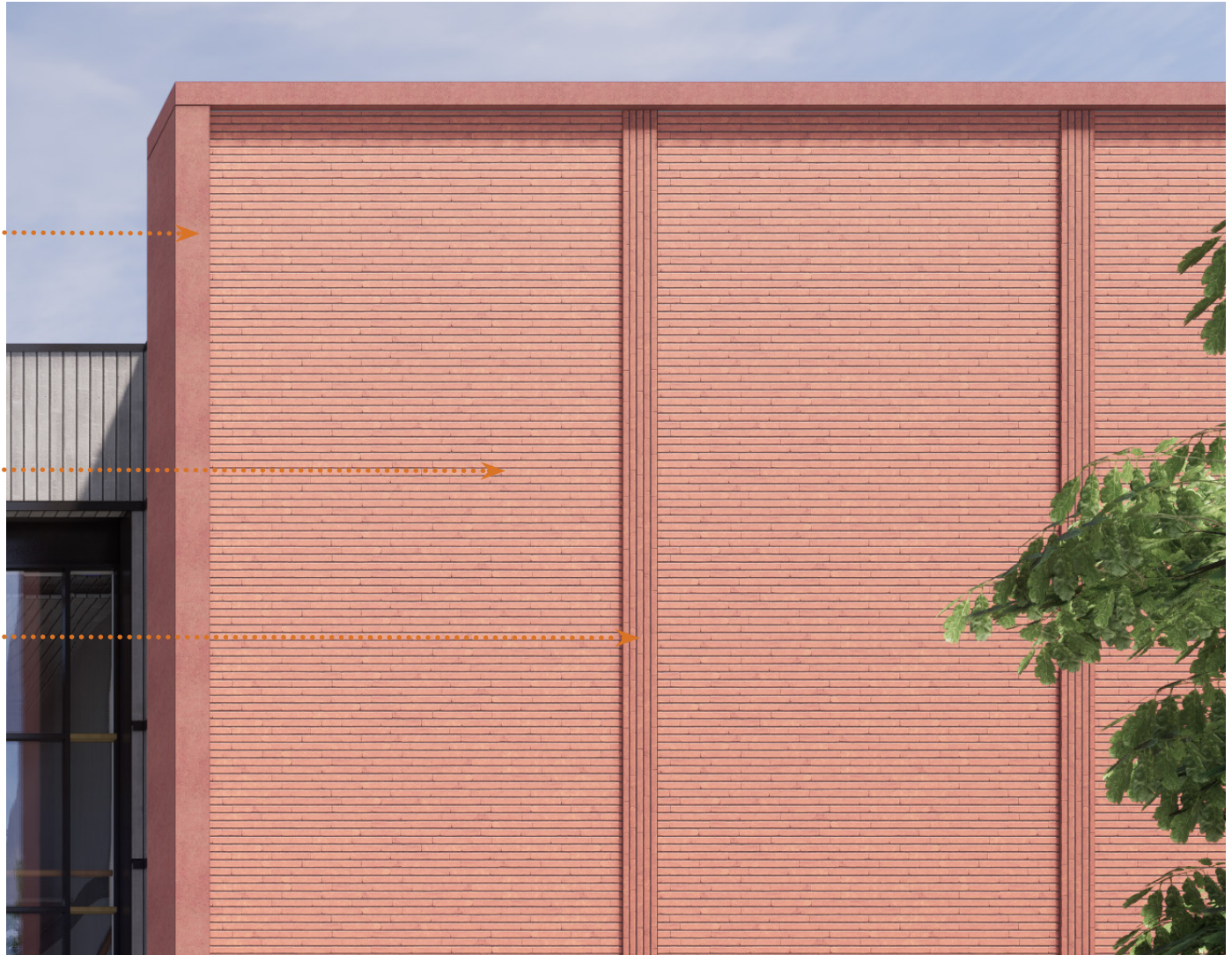
4.2 Impressies

en/en

Kleurbeton randafwerking

Horizontaal metselwerk:
minerale steenstrips, langformaat,
stootvoegloos, antraciet lintvoegen

Verticaal metselwerk:
gebakken steenstrips, waalformaat,
stootvoegloos, antraciet lintvoegen



4.2 Impressies

en/en

Vertikale houten geveldelen, voorvergrijsd

Aluminium gevelprofielen

Aluminium kozijnen



4.2 Impressies

en/en



Doorsnede Mediatheek

05

Bijlagen

BIJLAGEN:

De D.O. stukken zijn opgenomen in de Documentenlijst DO
(1876.3 - W964 - Documentenlijst DO d.d. 19 juli 2021)
