

ONAFHANKELIJK VAKBLAD VOOR HUISVESTING EN ONDERWIJSONDERSTEUNENDE CONCEPTEN

ROC Eindhoven: flexibele huisvesting door partnership



Ruud Jansen, ROC Eindhoven:
*"Complan heeft locatie
Vijfkamplan van binnenuit
vormgegeven"*

pagina **4**

Wethouder Leon Heuvelmans:
*"Maatschappelijke betrokken-
heid geeft kwaliteitsimpuls aan
het onderwijs"*

pagina **6**

Onderzoek Klicet: *"Voor elk
schoolgebouw is wel een
geschikt ventilatiesysteem
voorhanden"*

pagina **26**

In de nieuwe locatie van het ROC Eindhoven aan de Vijfkamplaan, omgeven door vijftig sportgerelateerde ondernemingen, is de sport, recreatie- en beveiligingscomponent in alle opleiding aanwezig. Het unieke van deze situatie is dat de roostering van alle accommodaties wordt gecoördineerd vanuit het management van het sportcomplex en niet vanuit het ROC. Gebruikmakend



V.l.n.r.: Elle van der Steen van Complan, Harm Deiman, adj.dir. Sport en Bewegen en Ruud Jansen, directeur Facilitair Bedrijf ROC Eindhoven

Ruud Jansen, ROC Eindhoven: "Complan heeft locatie Vijfkamplaan van binnenuit vormgegeven"

van de faciliteiten die door de gemeente Eindhoven zijn neergezet verwacht het ROC Eindhoven samen met Complan een gebouw te hebben neergezet dat ook op de lange termijn zijn waarde behoudt. Het casco is buitengewoon flexibel opgezet, zodat het in de toekomst onderdak biedt aan andere activiteiten. De gebruikers hoeven het alleen in te richten. Schoolfaciliteiten sprak met Ruud Jansen, directeur Facilitair Bedrijf en Elle van der Steen van Complan.

ROC Eindhoven laat zich in de planning en nieuwbouw, verbouw en onderhoud begeleiden door Complan BV. Ruud Jansen: "Bij de vorming van het ROC vond het toenmalige CvB het verstandiger om in de markt een partner te zoeken dan het opzetten van een eigen afdeling. En met succes, want we hebben samen met Complan nu al vier gebouwen neergezet, waarvan het management van onderhoud en exploitatie ook via hen loopt."

Waardevast gebouw

ROC Eindhoven heeft een aantal jaren geleden samen met Complan een gebouwenconcept geformuleerd, dat gebruikt wordt bij het ontwikkelen van nieuwe gebouwen. Daarbij wordt uitgegaan van twee processen die naast elkaar lopen. Ruud Jansen: "Het ene proces is de ontwikkeling van het casco. Wij als ROC hebben er belang bij dat het casco een goede vastgoedwaarde vertegenwoordigt die tot in lengte van jaren overeind blijft."

Het andere proces is het formuleren van het inrichtings- en gebruiksconcept, zodat de gebruikers goed in het pand kunnen werken. Deze beide processen kunnen volledig naast elkaar lopen."

De vastgoedwaarde van het pand aan de Vijfkamplaan wordt bepaald door de flexibiliteit en de lage exploitatielast van het gebouw. Voor de verwarming en de koeling wordt gebruik gemaakt van ondergrondse warmteopslag. De verlichting is energiezuinig en wordt ingeschakeld door middel van sensoren. Bouwtechnisch is het gebouw zo opgezet - er zijn drie verticale verkeersruimtes met liften - dat het in eenheden van 1.500 en 2.000 vierkante meter is op te splitsen. Elle van der Steen, Complan: "Door deze flexibele inrichting en installaties wordt de levensduur van het casco verlengd en kun je met minimale middelen aanpassingen doen aan het gebouw. En dat is handig, want in het onderwijs weet je vaak niet wat de situatie over vijf jaar is."

Partnership

Complan speelt sinds 2000 een grote rol bij de totstandkoming van nieuwe locaties van ROC Eindhoven. Aanvankelijk was het bedrijf vooral verantwoordelijk voor onderhoudsplanung aan de gebouwen, maar al geruime tijd denkt het bedrijf mee over huisvestingsconcepten en speelt nadrukkelijk een initiërende rol bij nieuwbouwprojecten. Er wordt zelfs risicodragend gebouwd voor het ROC. Elle van der Steen: "Als je als bedrijf bereid bent om risicodragend te bouwen voor een onderwijsinstelling zegt dat iets over de samenwerking die je bent aangegaan. Want als je alleen omzet wilt halen en geld wilt binnenhalen kom je nooit tot een partnership."

Het ROC Eindhoven, gebouwd in hoekige U vormen, is aan de buitenkant voorzien van een gladde huid van olijfgroene en zilverkleurige trespapanelen en glas. Om extra ruimte te behalen is het gebouw deels onder maaiveld gebouwd waardoor flinke ruimtewinst is behaald. De binnenplaats is voorzien van bijzondere lantaarns en amorse zitelementen.

Weinig ruimte om te bouwen

Eén van de zaken die aan Vijfkamplaan meespeelde is het feit dat alle sportaccommodaties in de directe omgeving aanwezig waren. Dat betekent dat je in het gebouw geen sportfaciliteiten hoeft te bieden, waardoor het mogelijk is compacter te bouwen. Het gebouw staat op een relatief kleine oppervlakte van 3.400 vierkante meter en er waren beperkingen aan de maximum bouwhoogte. Maar daar is in de beschikbare ruimte binnen in het gebouw niets van te merken. Dat is te danken aan Odeon Architecten. Hij schatte in met alle ruimtelijke beperkingen een gebouw van tussen de 5.000 en 6.000 vierkante meter te kunnen neerzetten. Elle van der Steen: "We wilden liever niet in bestemmingsplanprocedures verzeild raken, want we wilden snel bouwen. De architect heeft daarvoor een knappe oplossing bedacht door het gebouw in te graven. Dus als je op souterrainniveau bent heb je het idee dat je gewoon op de begane grond bent, maar eigenlijk zit je in de kelder. Dat merk je niet, want er is een prachtig binnenplein, met mooie elementen erin en veel glas."

Inrichtingsconcept

Bij het bepalen van een concept voor een gebouw praat Complan veel met de toekomstige gebruikers. Elle van der Steen: "We vragen niet meteen wat voor soort ruimtes ze willen, maar gaan nog een stapje verder. Om na te denken over vragen als 'Wie ben je nou?' en 'Wat voor mensen trek je aan?'. Want je hebt hier verschillende opleidingen bij elkaar, met verschillende publiek. Bovendien zit je hier in een omgeving met tal van sportfaciliteiten waar je gebruik van kunt maken. Dat heeft allemaal consequenties voor het gebouw."

Belangrijk bij het inrichtingsconcept is dat iedere gebruiker er een herkenbaar plekje heeft. "Leerlingen moeten zich niet alleen thuis voelen, maar ook weten waar in het gebouw ze zich bevinden. Hier is dat gedaan door elke opleiding herkenbaar te maken. Door middel van kleuren, maar ook door de inrichting. De opleiding Toerisme heeft bijvoorbeeld een eigen reisbureau, Beveiliging heeft een hoek waar praktijkexamens kunnen worden afgenomen en de afdeling Luchtvaartdienstverlening heeft een ruimte waar een deel van een vliegtuig is nagebootst."



Foto boven: Het ROC oogt van binnen als een hip kantoor. De ondergrond is industrieel en stoer: een open structuur waarin modules zijn geplaatst. Geen systeem plafonds en een beperkt aantal ouderwetse lokalen. Wel veel praktijkruimtes en ruimtes waar leerlingen zelfstandig kunnen werken.

Foto rechts: De aula is ruim en deels voorzien van een moderne variant op de kloostertafel en -bank: van finer in plaats van echt hout, maar lekker donker en stoer en vast aan de grond. Aan de andere kant van de aula staan ronde kunststof tafels en stoelen losser in de ruimte.

Foto onder: Opvallend is de centrale positie die de conciërge inneemt. Het aloude conciërgehek is vertaald in een prachtige ereloge die uitsteekt in de binnenplaats. De conciërge heeft hierdoor zicht op de entree van het gebouw en de aula.

Nieuwe werkmethodes

Bij het nadenken over een inrichtingsconcept hoort ook het nadenken over nieuwe werkmethodes. Dat is in de Vijfkamplaan vertaald in open klaslokalen, vergaderruimtes die aan de bovenzijde open zijn. Daar heeft het personeel soms nog wel moeite mee. Ruud Jansen: "Bijvoorbeeld onze opleiding Toerisme maakt gebruik van een vrij traditionele lesmethode. En die mensen lopen hier dan tegen ruimtes aan die niet geschikt zijn voor traditioneel lesgeven. Dus zij zijn zoekende." Volgens Elle van der Steen betekent het nieuwe gebouw dat mensen zich meer bewust zijn van hun werkzaamheden. Mensen moeten nadenken. Wat kan hier wel en wat niet? Als je een privacygevoelig gesprek met iemand wil hebben moet je daar een spreekkamer voor opzoeken. Dat kun je niet doen in een open vergaderruimte. Ondanks dat gewenningsproces is het grootste deel van het



personeel wel tevreden met het gebouw. Ruud Jansen: "Ze vinden het een mooi gebouw met een goeie uitstraling. Tja, en die werkprocessen, daar wordt hard aan gewerkt."

Maatschappelijk ondernemen

De sportopleidingen zijn ontstaan vanuit de samenwerking met Leeuwenborg, het voormalige CIOS Sittard. De behoefte aan eigen voorzieningen, waarvan vooral overdag permanent gebruik kan worden gemaakt, werd steeds groter. Daar is de gemeente op ingesprongen door hier een nieuwe sporthal neer te zetten, met een bijbehorende turnhal. Wat hier aan faciliteiten bij elkaar zit, zo'n diversiteit, is werkelijk fantastisch. De locatie Vijfkampweg is nu een centrum voor alle sport- en recreatiegerelateerde opleidingen, voor de hele regio. De samenwerking met de gemeente die krijgt vooral vorm met een gezamenlijk projectbureau, waarbij ook het sportcomplex Eindhoven-Noord is betrokken.

De combinatie van een goede locatie en de mogelijkheden om gebruik te maken van de reeds bestaande faciliteiten op het gebied van sport en recreatie, was niet alleen een lucratieve rede om een vestiging aan de Vijfkamplaan te bouwen. Ruud Jansen: "Het is vooral voor een groot gedeelte ontstaan uit de samenwerking met de gemeente Eindhoven en dus in maatschappelijk opzicht is het een gelukkige combinatie gebleken. Zeker met het sportcomplex hebben we een unieke samenwerking. Ze zien allemaal de synergie die er van de samenwerking uit gaat waar niet alleen onze bezoekers, maar heel sportend Eindhoven en omgeving van zal profiteren!." ■

