

Bijlage 1. Verkenning tijdelijke huisvesting Rudolf Steiner College

d.d. 9 maart 2018, Evelien Zeelenberg

Het Rudolf Steiner College heeft voor 1,5 schooljaar tijdelijke huisvesting nodig in de schooljaren 2019-2020 en 2020-2021. Het gaat om circa 2.000 m², voor circa 475 leerlingen. In deze notitie zijn verschillende opties verkend en wordt aangegeven of en waarom de opties wel of niet kansrijk zijn. Gezocht wordt naar een locatie waar de school eventueel 2,5 jaar terecht kan zodat rekening wordt gehouden met eventuele uitloop van het nieuwbouwproject.

Optie 1. Voormalige Boerhaavekliniek

De voormalige Boerhaavekliniek van Sint Jacob (aan de Louis Pasteurstraat 2) staat op de nominatie om gesloopt te worden. Die is nu nog in gebruik als tijdelijk onderkomen voor statushouders en Sint Maarteners. Het overgrote deel daarvan is overigens inmiddels uitgeplaatst naar elders.

De locatie lijkt geen kansrijke optie voor tijdelijke huisvesting van het Rudolf Steiner College omdat:

- veel eenmalige kostbare ingrepen nodig zijn om het gebouw geschikt te maken als schoolgebouw.
- Stichting Sint Jacob nieuwbouwplannen heeft die weliswaar niet snel gaan, maar die zeker eerder dan 2020 / 2021 plaatsvinden. Op dat moment is de tijdelijke huisvesting nog steeds nodig.
- de afstand tot het gebouw aan de Engelandlaan aan de lange kant is (voor scholieren die van les wisselen): 1,1 kilometer met de fiets. Dat zou veel lesverlies opleveren.
- de installaties (verwarming e.d.) kwetsbaar zijn (hoewel een deel na een onderhoudsbeurt weer stabiel draait). Voor een school moeten deze installaties 100% stabiel zijn en voldoen aan de brand- en arbo-veiligheid. Er moet een gebruiksvergunning afgegeven worden voor schoolgebruik.
- in het gebouw (hoewel dat nog zeker niet is) worden mogelijk tijdelijk bedrijfjes uit Belcanto en mensen die met spoed tijdelijke woonruimte nodig hebben. Samen gaan ze circa een derde van het gebouw gebruiken. De vraag is of deze functies samen kunnen gaan met een onderwijsfunctie



Optie 2. Zwemmerslaan

Op het terrein van circa 1,5 hectare aan de Zwemmerslaan was tot november 2011 het Sancta Maria Lyceum gevestigd in het oude schoolgebouw dat inmiddels is gesloopt. Op dit moment treft de gemeente voorbereidingen om de grond te verkopen om er 100-150 woningen (waaronder zelfbouwoningen) te laten realiseren. Bij tijdelijke huisvesting van de school moeten hier tijdelijke units geplaatst worden. Dit lijkt geen kansrijke optie omdat:

- het streven van de gemeente is om de kavel in 2018 te verkopen. Het terrein lijkt niet meer beschikbaar voor de genoemde schooljaren.
- de commissie al heeft ingestemd met de komst van 10 tijdelijke kleine zelfvoorzienende woningen (Tiny Tim).
- de afstand tot het gebouw aan de Engelandlaan is aan de lange kant (voor scholieren die van les wisselen): 1,5 kilometer met de fiets. Dat zou veel lesverlies



opleveren.

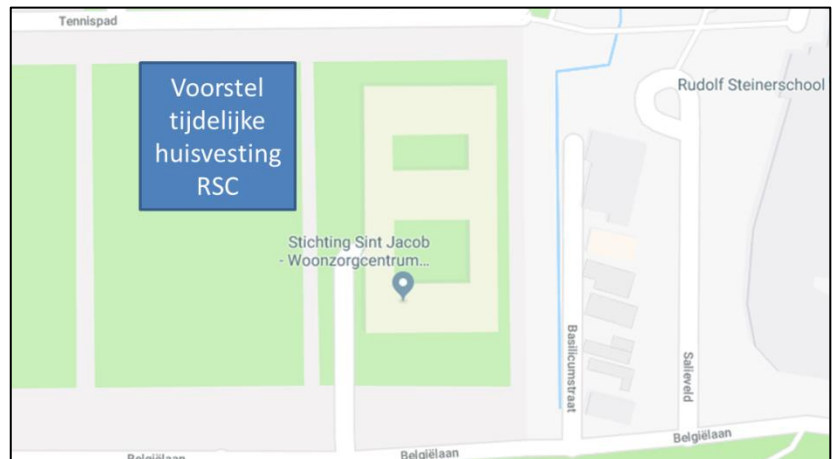
Optie 3. Terrein Young Boys

Het college en de commissie willen het hele terrein inclusief gebouwen van de voormalige voetbalvelden van de Young Boys (tussen Tennispad en Belgiëlaan) voor 5 jaar laten gebruiken als milieu-educatietuin. Stichting Vrij Waterland en het Rudolf Steiner College zouden die gezamenlijk gaan realiseren en onderhouden. Bij tijdelijke huisvesting van de school moeten hier tijdelijke units geplaatst worden. Het lijkt een kansrijke optie om naast de milieu-educatietuin de tijdelijke huisvesting voor de school (aan de kant van Klein België, in de noordoosthoek) te realiseren omdat:

- er voldoende ruimte is om op het terrein een tijdelijke school plus buitenruimte te realiseren.
- beide functies (milieu-educatietuin en school) makkelijk tijdelijk naast elkaar kunnen bestaan. Het terrein is groot genoeg.
- het Rudolf Steiner College gebruik maakt van de milieu-educatietuin in haar lesprogramma.
- de afstand tot het gebouw aan de Engelandlaan kort is, wat fijn is voor scholieren en docenten die van les wisselen. Het is op loopafstand, circa 400 meter.
- er is geen afhankelijkheid van bouw- of sloopplannen op het terrein.

Er zijn wel drie kanttekeningen bij deze locatie.

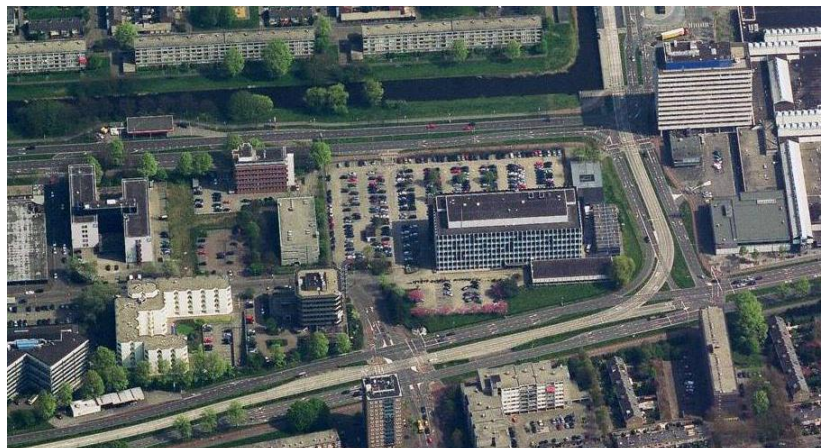
1. De invulling van dit terrein ligt enigszins gevoelig bij de wijkraad en raadsleden getuige discussie over een stadscamping en de tijdelijke huisvesting van Sint Jacob Klein België in het verleden.
2. De locatie maakt onderdeel uit van de Groene Zoom van Haarlem. In het coalitieakkoord 2014-2018 staat dat in de Groene Zoom geen verdere verstedelijking mag plaatsvinden.
3. De kosten zijn hoog. Voor deze locatie heeft het Rudolf Steiner College offertes opgevraagd bij verschillende unitbouwers. De bedragen in die offertes komen uit op circa € 1,2 miljoen (inclusief btw), gebaseerd op 18 maanden.



Optie 4. Fluor-gebouw

Het Fluor-gebouw in Schalkwijk Midden is geen geschikte optie omdat:

- ontwikkelaar Dura Vermeer aangeeft dat het gebouw vooralsnog maximaal een schooljaar beschikbaar is. Wellicht kan dat iets verlengd worden, maar dan is dat in combinatie met intensieve bouwactiviteiten.
- er aanzienlijke investeringen nodig zijn aangezien er geen voorzieningen (toilet, elektra en verwarming) en ruimtes zijn. De installaties moet stabiel en veilig zijn en dat zijn ze nu niet.



Optie 5. Kantoorruimte Surinameweg 8 (Schalkwijk Midden)

Aan de Surinameweg 9 in het middengebied van Schalkwijk staat een kantoorpand uit de jaren '60 met een grootte van 2.690 m² leeg en te huur. Deze optie lijkt niet kansrijk omdat:

- de ontwikkelaar aangaf dat ze al twee jaar eerder (dan 2019-2021) wil starten met haar eigen herontwikkeling.
- veel investeringen nodig zijn om de op dit moment slechtwerkende koel- en CV-installaties op te knappen. De installaties moet stabiel en veilig zijn voor huisvesting van een school.



Optie 6. Kantoorgebouw RWS aan de Toekanweg

Het gebouw van Rijkswaterstaat aan de Toekanweg komt leeg omdat RWS gaat verhuizen naar het FIOD-pand in het middengebied. Deze mogelijkheid is risicovol en niet aan te raden omdat:

- Rijkswaterstaat aangeeft dat het leegkomen van de RWS-locatie verband houdt met de snelheid van de ontwikkeling van hun nieuwe gebouw (FIOD-pand) in het middengebied. De verwachting is dat het pand niet eerder dan eind 2019 gereed is. Dus tot die tijd blijft RWS aan de Toekanweg en is het gebouw niet beschikbaar.



Optie 7. Schiphol Poort

Het gebouw Schiphol Poort op de hoek van de Schipholweg en de Europaweg heeft ruimte te huur. Dit gebouw is echter geen geschikte optie omdat:

- er slechts 1 verdieping beschikbaar is, ter grootte van 550 m². Dat is dus veel te klein.
- de functie van school zich niet goed verhoudt tot de functie van accountantskantoor op de onderliggende verdiepingen.



Optie 8. Voormalige V&D Schalkwijk

Het voormalige V&D-gebouw in het winkelcentrum van Schalkwijk is geen geschikte optie omdat:

- vermoedelijk in 2018 met de sloop en de bouw van een woontoren begonnen wordt. En het gebouw langer beschikbaar zou moeten zijn voor de school.
- de afstand tot het gebouw aan de Engelandlaan is aan de lange kant (voor scholieren die van les wisselen): 2 kilometer met de fiets. Dat zou veel lesverlies opleveren.



Optie 9. VNU-gebouw / Ceylonpoort

Het VNU-gebouw, aan de noordzijde van Schalkstad, is geen geschikte optie omdat:

- de eigenaar op dit moment bezig is met de transformatie van kantoorruimte naar woningbouw. Het gebouw is niet meer beschikbaar in 2019-2021 voor een tijdelijke invulling.
- de afstand tot het gebouw aan de Engelandlaan is aan de lange kant (voor scholieren die van les wisselen): 1,3 kilometer met de fiets. Dat zou veel lesverlies opleveren.



Optie 10. Haarlem College

In het gebouw van het Haarlem College staat 4.000 m² leeg. De wens is om hier in de toekomst een permanente havo-school in te hebben voor een evenwichtige verdeling in de stad. Over de tijdelijke invulling is nog geen definitieve keuze gemaakt. Het zou een mogelijke locatie voor Rudolf Steiner kunnen zijn ware het niet dat:

- de afdeling JOS gesprekken voert met de internationale school over tijdelijke huisvesting hier per augustus 2018. Het Haarlem College is een van de locaties die in de brede discussie hierover betrokken wordt. . Daarmee is er onvoldoende ruimte over voor Rudolf Steiner.
- de genoemde 4.000 m² normatieve m² betreft en niet volledig functioneel benutbare ruimte. Op het benutbaar oppervlak is momenteel de drukkerij gevestigd. Hier kunnen maximaal vijf lokalen vrijgemaakt worden. Dat is ruim onvoldoende voor de benodigde tijdelijke huisvesting. Het schoolbestuur van het Haarlem College (Dunamare) is nog niet gepolst overigens.
- de afstand tot het gebouw aan de Engelandlaan net te doen is (voor scholieren die van les wisselen): 1,5 kilometer met de fiets. Dat zou veel lesverlies opleveren.



Optie11. DIO-terrein

Op het huidige terrein van voetbalvereniging DIO, aan de noordzijde van het Tennispad, zit overcapaciteit. Er lijkt 1 grasveld over. Deze locatie is niet gewenst omdat:

- de afdeling JOS al ver gevorderd is met plannen om hier een beachvolleybalterrein te realiseren.
- de andere helft van het terrein al in gebruik is voor softbal van DIO.
- de afdeling JOS de wens heeft om de locatie die de bestemming sport heeft te handhaven, ok met het oog op de groei van de stad.



Optie12. Beneluxplein

Het Beneluxplein, tussen de Duitslandlaan en de Belgiëlaan, dat vlakbij de huidige school ligt, lijkt geen geschikte optie omdat:

- de kans op bezwaar van bewoners groot is.
- het niet makkelijk is om portacabins precies tussen alle bomen te plaatsen.
- de kosten hoog zullen zijn omdat er portacabins geplaatst moeten worden.
- De ruimte krap is, omdat er ook ruimte voor een fietsenstalling en buitenruimte moet worden gevonden.



Advies

De meeste opties vallen af vanwege de afstand, de grootte, de kwaliteit of de beschikbaarheid van het gebouw. Zie onderstaande tabel 1. Optie 3 (terrein Young Boys) lijkt voorsnog de enige meest kansrijke optie hoewel ook hier kanttekeningen bij geplaatst kunnen worden. Deze optie kan op instemming rekenen van de wijkraad Europawijk. De wijkraad gaf op 16 januari jl. aan dat zij in 'ruil' voor huisvesting van RSC op het voormalige terrein van de Young Boys graag wil dat Stichting Vrij Waterland de grond niet 5 jaar maar 7 jaar huurt van de gemeente. Argumentatie van de wijkraad is dat ze het beloofde stuk grond van Rudolf Steiner, en het stuk grond van Sint Jacob (Klein België)

voor circa 2 jaar niet kunnen gebruiken. Alleen indien de gemeente over 5 jaar over gaat tot realisatie van de sportvoorzieningen (of een andere groene invulling) is de wijkraad bereid om haar voorwaarde van '2 jaar langer huren' te laten varen.

Tabel 1. Matrix locaties – criteria

Verkende locaties	Afstand tussen vestiging Engelandlaan en tijdelijke locatie	Groote pand / kavel i.r.t. eisen / gevraagde oppervlakte	Mogelijkheid buitenruimte	Beschikbaarheid	Veiligheid	Gevoeligheid belanghebbenden	Renovatie / units (portacabins)	Kosten
1. Voormalige Boerhaavekliniek	-	+/-	+/-	-	-	+/-	Renovatie	n.b.
2. Zwemmerslaan	-	+	+	-	+	+/-	Units	1,2 mln
3. Terrein Young Boys	+	+	+	+	+	+	Units	1,2 mln
4. Fluor-gebouw	+/-	-	-	-	-	+/-	Renovatie	n.b.
5. Kantoorruimte Surinameweg 8	+/-	+	-	-	-	+/-	Renovatie	n.b.
6. Kantoorgebouw RWS Toekanweg	-	+	-	-	+	+	Renovatie	n.b.
7. Schiphol Poort	+/-	-	+/-	+	+	+/-	Renovatie	n.b.
8. Voormalige V&D Schalkwijk	-	+/-	+/-	-	+	+/-	Renovatie	n.b.
9. VNU-gebouw / Ceylonpoort	-	+/-	-	-	+	+/-	Renovatie	n.b.
10. Haarlemcollege	-	-	+	+	+	+/-	Renovatie	n.b.
11. DIO-terrein	+	+	+	-	+	+	Units	1,2 mln
12. Beneluxplein	+	-	-	+	+	-	Units	1,2 mln