

Het einde van de koude oorlog betekende ook het einde van de Luchtmacht Instructie en Militaire Opleidingen School. Een opleiding met 3000 studenten op een terrein van 16,4 ha. De gemeente Nijmegen heeft ons bureau ingeschakeld om te onderzoeken wat het terrein aan stedenbouwkundige mogelijkheden bood in relatie met de architectonische waarde en de bouwkundige mogelijkheden van de panden.

## Limosterrein Nijmegen



## 46 Sloop of hergebruik

Het zorgvuldig omgaan met bestaande gebouwen geeft de bewoners van de stad een gevoel van stabiliteit en duurzaamheid. In het kader van een ecologische benadering is het behouden van bestaande panden de meest duurzame maatregel die denkbaar is.

Het eerste vrij ruime onderzoek bevatte alle 26 panden.

De panden bestrijken een groot scala aan architectonische en historische kwaliteit. Bouwkundig waren er grote verschillen en de verbouwmogelijkheden waren dikwijls veel ruimer dan dat de projectgroep Limos zich had voorgesteld. Ook de stedenbouwkundige setting was een belangrijk kwaliteitspunt. Zowel wat betreft de bestaande situatie als van de eventueel toekomstige.

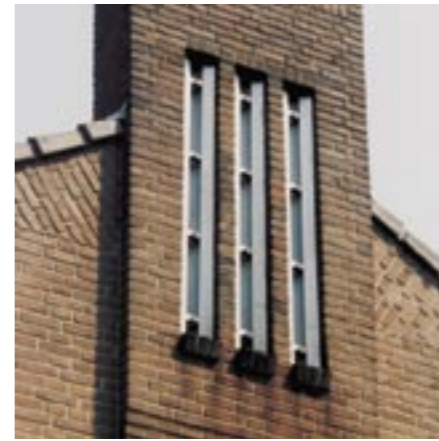
Alle aspecten werden in de gemeentelijke projectgroep afgewogen, zodat stap voor stap zeer zorgvuldig werd bepaald welke panden hergebruikt konden worden.



Pand 1



Pand 2



Pand 3



Pand 4



Pand 5



Pand 13



Pand 16



Pand 25



Pand 28



Pand 30



Pand 50



Pand 52



### Eerste Fase Quick Scan Pand 1a

- 1 architectonische kwaliteit
- 2 historische kwaliteit
- 3 architectonische en historische kwaliteit in samenhang
- 4 kwaliteit van de stedenbouwkundige situering
- 5 bouwkundige kwaliteit
- 6 flexibiliteit t.a.v. diverse mogelijke invullingen
- 7 ombouwmogelijkheden
- 8 noodzakelijke oplossingen
- 9 effect ombouw op historische kwaliteit en architectuur
- 10 ombouwkosten
- 11 bouwfysische kwaliteit
- 12 eisen t.a.v. aanvullingen nieuwbouw/stedenbouw

### Staat:

laag	hoog
laag	hoog
laag	hoog
laag	hoog
laag	hoog
beperkt	ruim
klein	groot
weinig	veel
laag	hoog
laag	hoog
laag	hoog
weinig	veel



Voorbeeld Quick Scan en bouwkundige rapportage

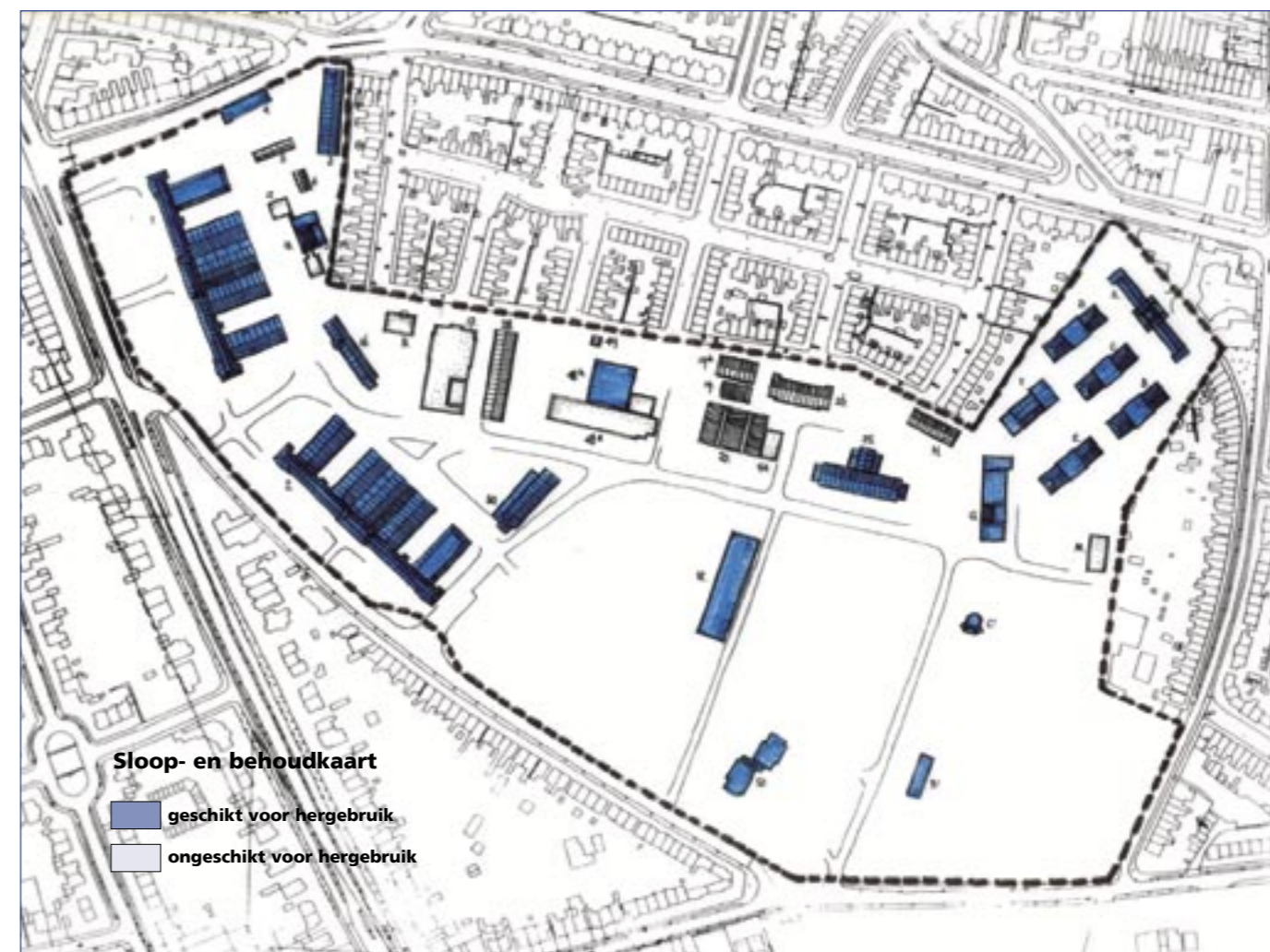
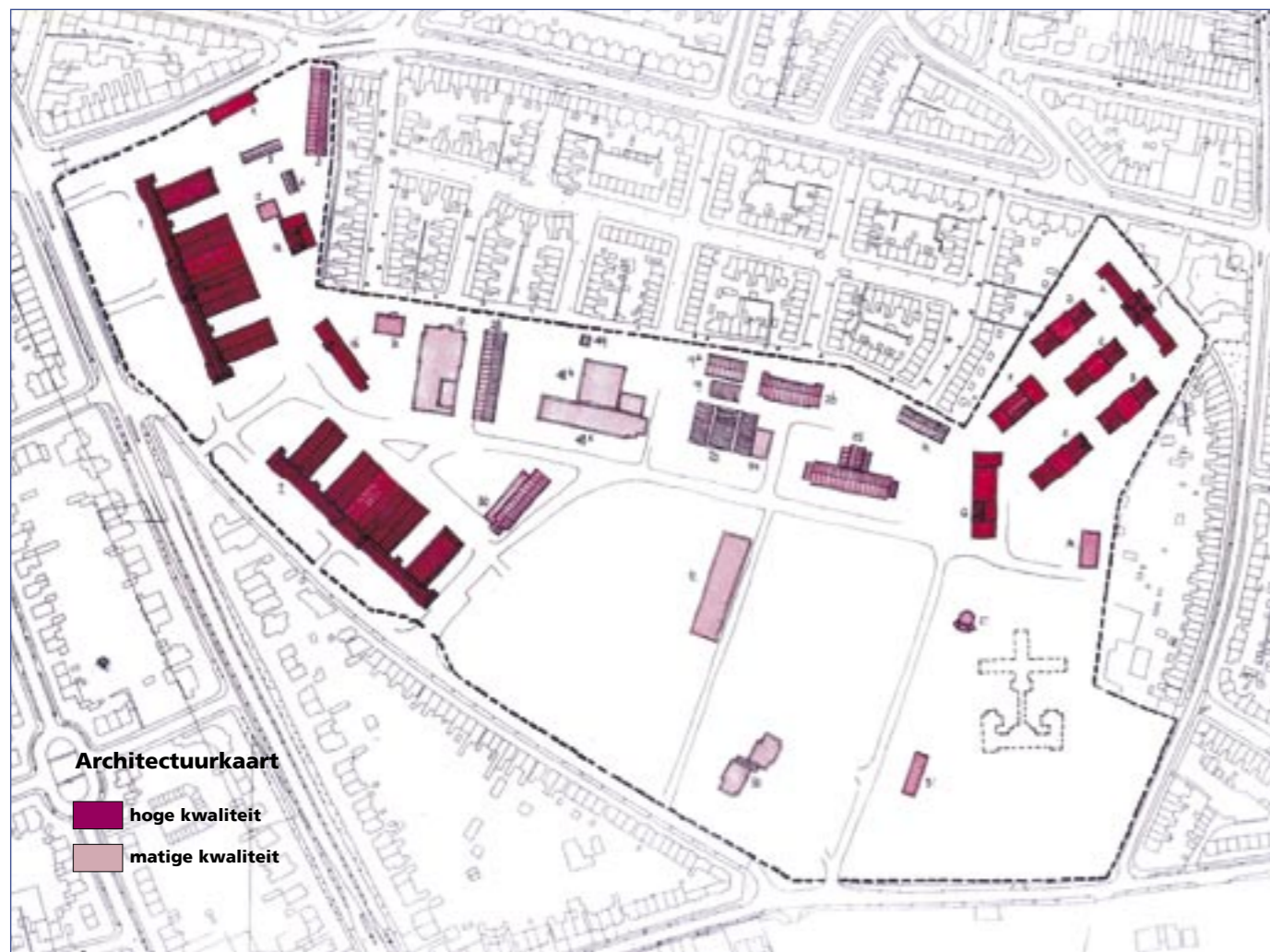
### Bouwkundige Kenmerken Pand 1a

bouwdeel:	materiaal:	kwaliteit:
fundering	metselwerk	■■■■■
casco	metselwerk / beton / staal	■■■■■
vloeren	beton / systeembeton / hout	■■■■■
gevels	metselwerk / betonnen lateien	■■■■■
kozijnen	hout	■■■■■
dak	hout en pannen	■■■■■

## Onderzoek panden

Ons eerste vrij ruime onderzoek bevatte alle 26 panden. We maakten een 'Quick-Scan' op 12 diverse aspecten waaruit snel leesbaar was hoe waardevol, hoe bruikbaar, hoe duur e.d. ieder pand was. Een aantal panden viel na de eerste inventarisatie al af. Van de overige werd de deskundige kwaliteit nader onderzocht en

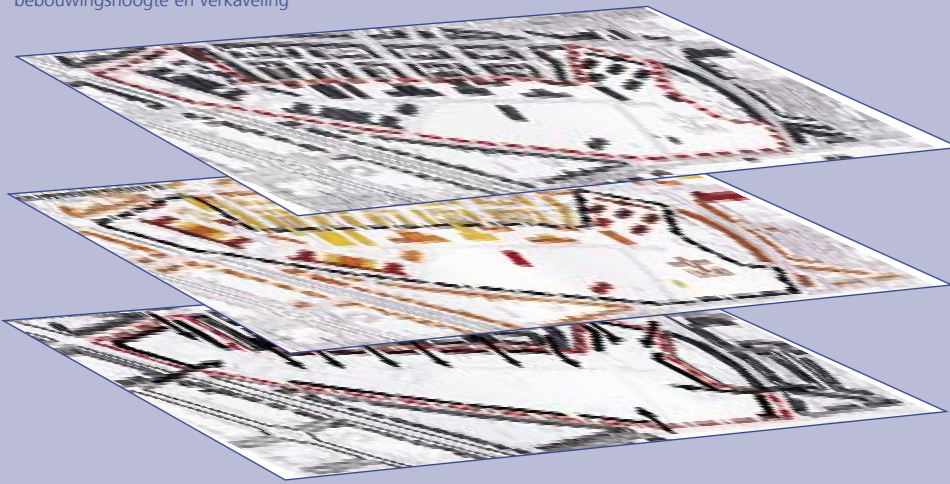
een aantal kenmerken uitgerekend die de verbouwkosten beïnvloeden. Tenslotte zijn schetsen gemaakt van mogelijke functiewijzigingen en zijn hiervoor kostenramingen gemaakt. Van elk pand konden zo alle gegevens en mogelijkheden naast elkaar gezien en met elkaar vergeleken worden.



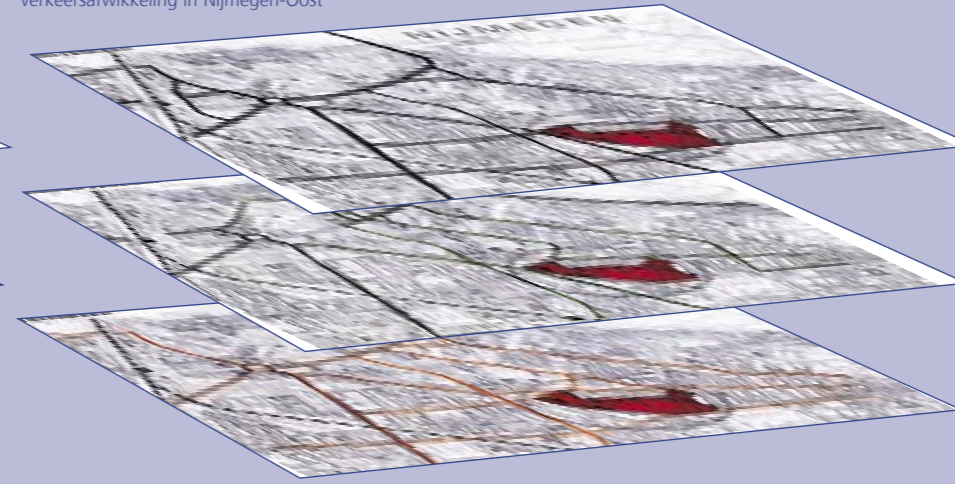
Van de zeven meest belangrijke onderdelen zijn voor het gehele terrein kwaliteitskaarten gemaakt. Ieder pand kreeg voor het in die kaart omschreven onderwerp een lichte of donkerder kleur, afhankelijk van de kwaliteit. Deze onderzoeken mondden uiteindelijk uit in een eerste voorstel tot sloop of behoud.

Dit voorstel diende, samen met ons onderzoek naar de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden van het terrein als uitgangspunt bij mogelijke nieuwe stedenbouwkundige plannen. Logischerwijs had dit ontwerponderzoek weer opnieuw invloed op het sloop-behoud-plan.

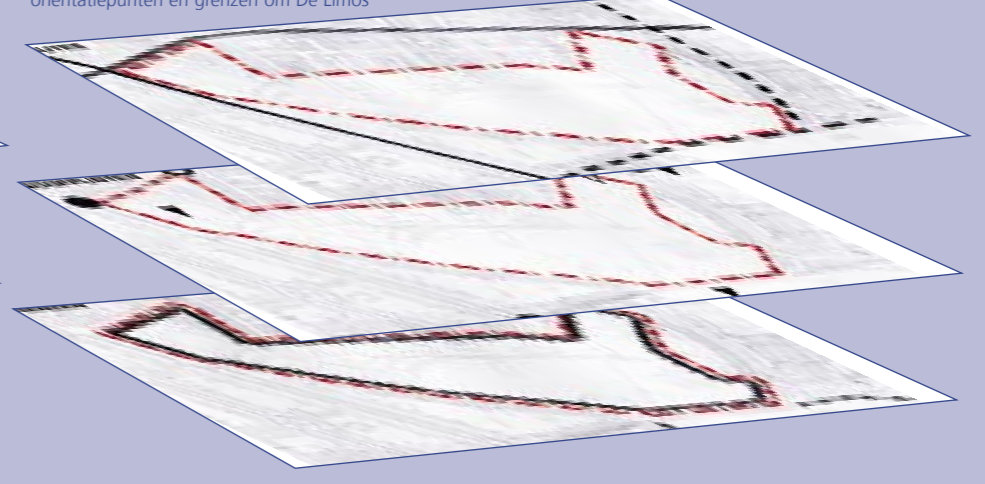
Onderzoek naar bouwmassa's, bebouwingshoogte en verkaveling



Onderzoek naar verkeersafwikkeling in Nijmegen-Oost



Onderzoek naar routes, knoop- en oriëntatiepunten en grenzen om De Limos



De situering van Limos in Nijmegen

### Stedenbouwkundige Inventarisatie

Voor een goede duurzame stedelijke ontwikkeling is het van belang de juiste bestemming op de juiste plek te krijgen en vice versa. De Limos ligt vlak bij het centrum en is daar qua maat (16,5 ha.) zelfs mee vergelijkbaar. Alhoewel de voor de hand liggende invulling van het terrein woningbouw was, wilde de gemeente graag weten welke andere mogelijkheden er waren en welke randvoorwaarden aan de ontwikkeling van het terrein gesteld dienden te worden. We hebben daarom zowel de relaties van het terrein met de omgeving als het terrein zelf in kaart gebracht en daar conclusies uit getrokken voor de invulling van de bestaande panden en de aanvullende nieuwbouw.



Het Limosterrein

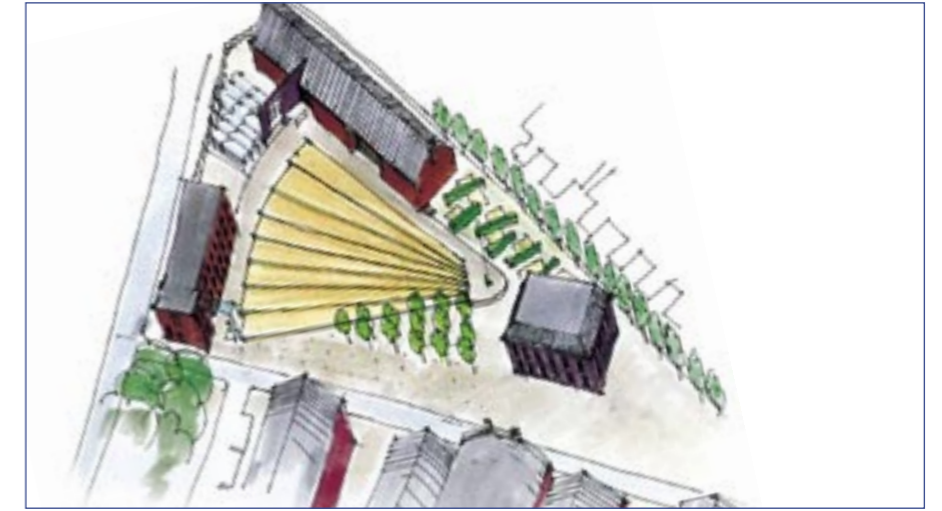




In het kantinegebouw zit je in een van de negen ruimten met elk zijn eigen sfeer of op een van de terrassen daartussen. Je eten kies je uit in de 'eetstraat'. Ook hier ontmoeting naar keuze.



De hoofdstraat door het plan. Alle leerlingen en docenten passeren deze straat meerdere keren per dag. Ze rijgt de instituten en diensten aan elkaar.



Bij de diverse facilitaire diensten en kantoren ligt een plein waar uitvoeringen plaats vinden en mensen elkaar informeel ontmoeten

## 52 Nijmegen onderwijsstad

De situatie in de stad, de capaciteit en morfologie van het terrein, de kwaliteit van de panden en het groen maakt de Limos zeer geschikt voor een campus ten behoeve van de ROC.

Om een gefundeerde keuze te maken voor de toekomst van het terrein is een stedenbouwkundig plan gemaakt ten behoeve van een woonbestemming en ten behoeve van een campus.

De ROC rondde bij de aanvang van de studie haar fusie af. Er waren geen fysieke gegevens bekend van bouwcapaciteit en ruimtebehoefte. Omdat het hele stedenbouwkundige plan in zes weken gereed moest zijn, was er geen tijd om een gebruikelijk PvE samen te stellen.

We hebben daarom van alle bestaande ROC-gebouwen een ruimte-overzicht gemaakt, dat vooral gericht was op de typologie van de gebruikte ruimten. Ditzelfde hebben we gedaan met de Limos-gebouwen. Zo ontstond heel snel een globaal beeld van de inzetbaarheid van deze panden binnen de ruimtebehoefte van de ROC en een berekening van de toe te voegen ruimte.

Ieder instituut kreeg een 'hoofdkwartier'. Een pand met een eigen gezicht waarmee de leerlingen zich konden identificeren.

## Stedenbouwkundig plan

Aardige meisjes die in de verzorging willen, stoere jongens die veel geld willen verdienen in de autobranche. Jongeren van 15 jaar, ouderen tot boven de 80 jaar. Een enorm scala aan culturele achtergronden. Verbaal-communicatieve vaardigheden die lang niet altijd zo goed ontwikkeld zijn als de fysieke.

Ziehier de ontwerpogave voor een goed functionerende school. We hebben dit opgepakt door het maken van een plan waarbij de leerlingen ervoor kunnen kiezen elkaar te ontmoeten op verschillende plekken, maar elkaar evengoed kunnen ontlopen. Deze keuze verhoogt het gevoel van veiligheid in hoge mate.



De technische lokalen zijn voor twee sectoren en staan enigszins afgezonderd in 'het bos'.



Axiometrie van het stedenbouwkundig masterplan ROC