



Haalbaarheidsonderzoek Heerbeeck College

Scenariostudie

Opdrachtgever
VOBO scholen, Gemeente Best

Referentienummer
2240258_20250115YBMMRJ01

Datum
15 januari 2025

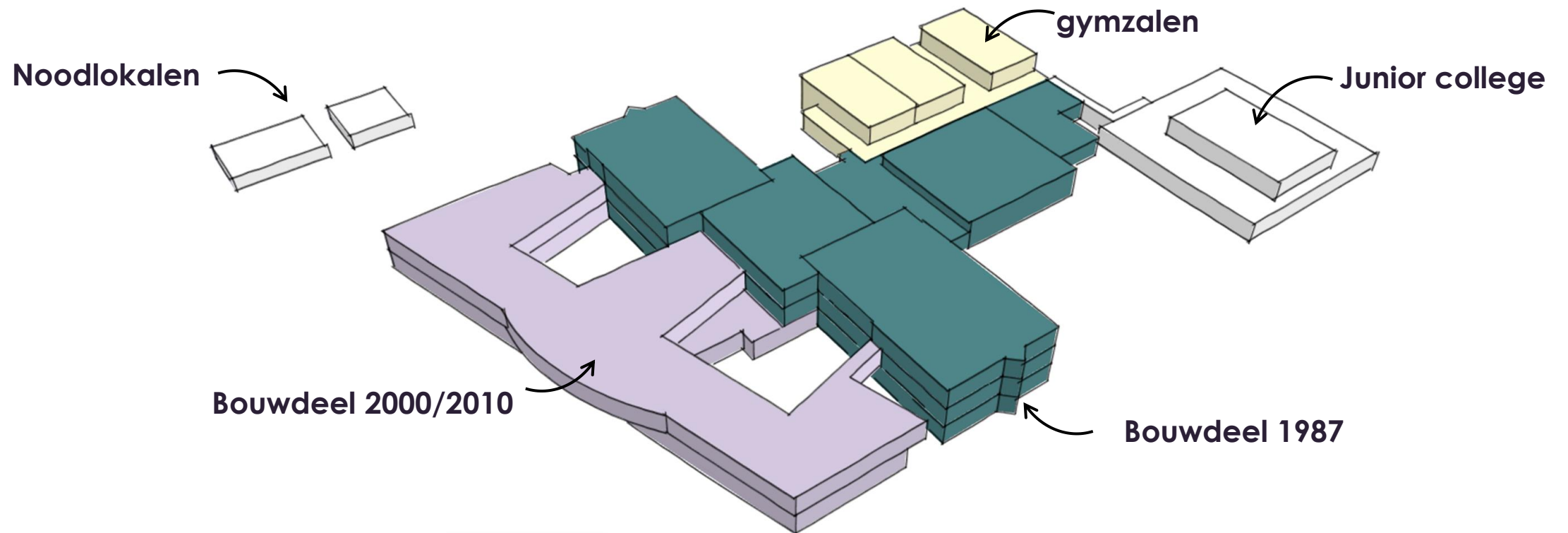
Samenstelling
Yanthe Boom
Mark van der Mast
Roel Jansen

Analyse gebouw + terrein

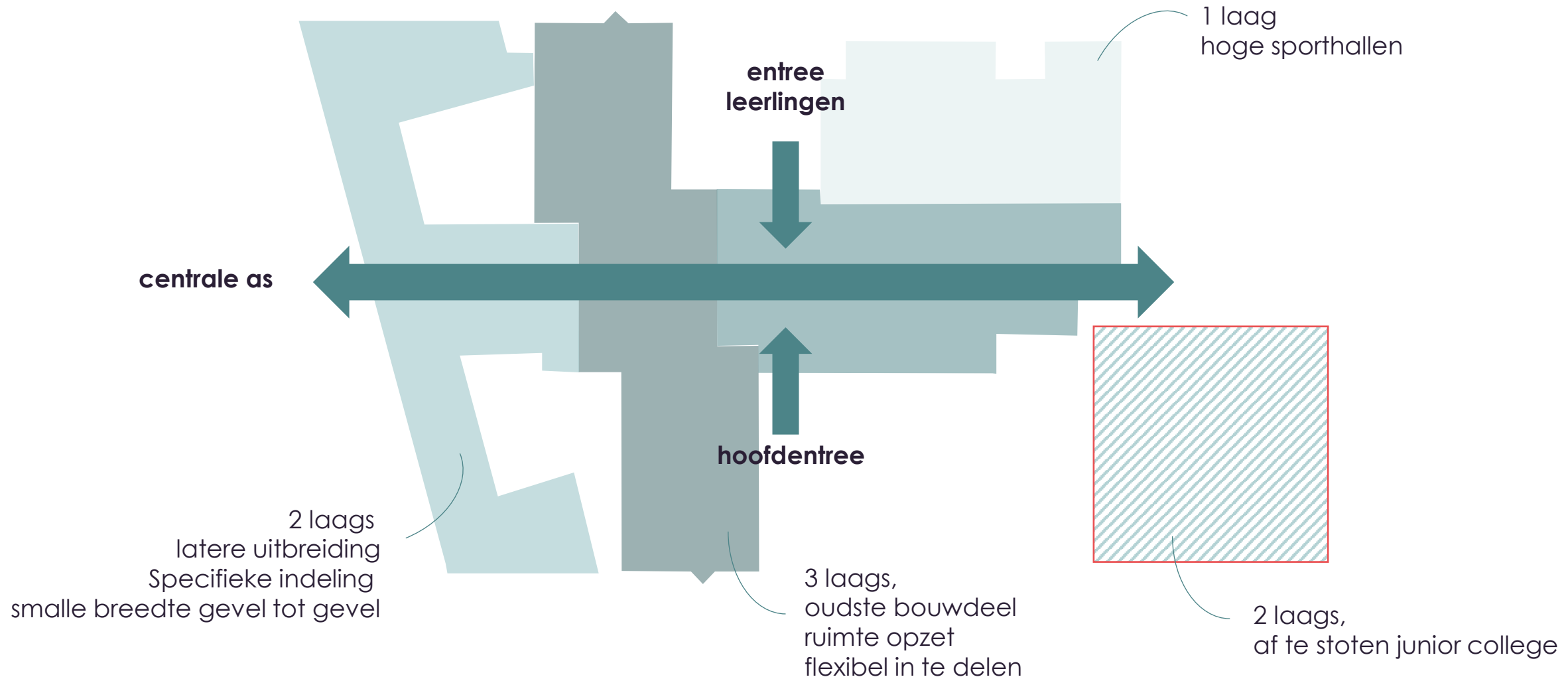
Gebouw huidige situatie

BVO huidig gebouw: **13.434 m²** (excl. gymzalen en noodlokalen)

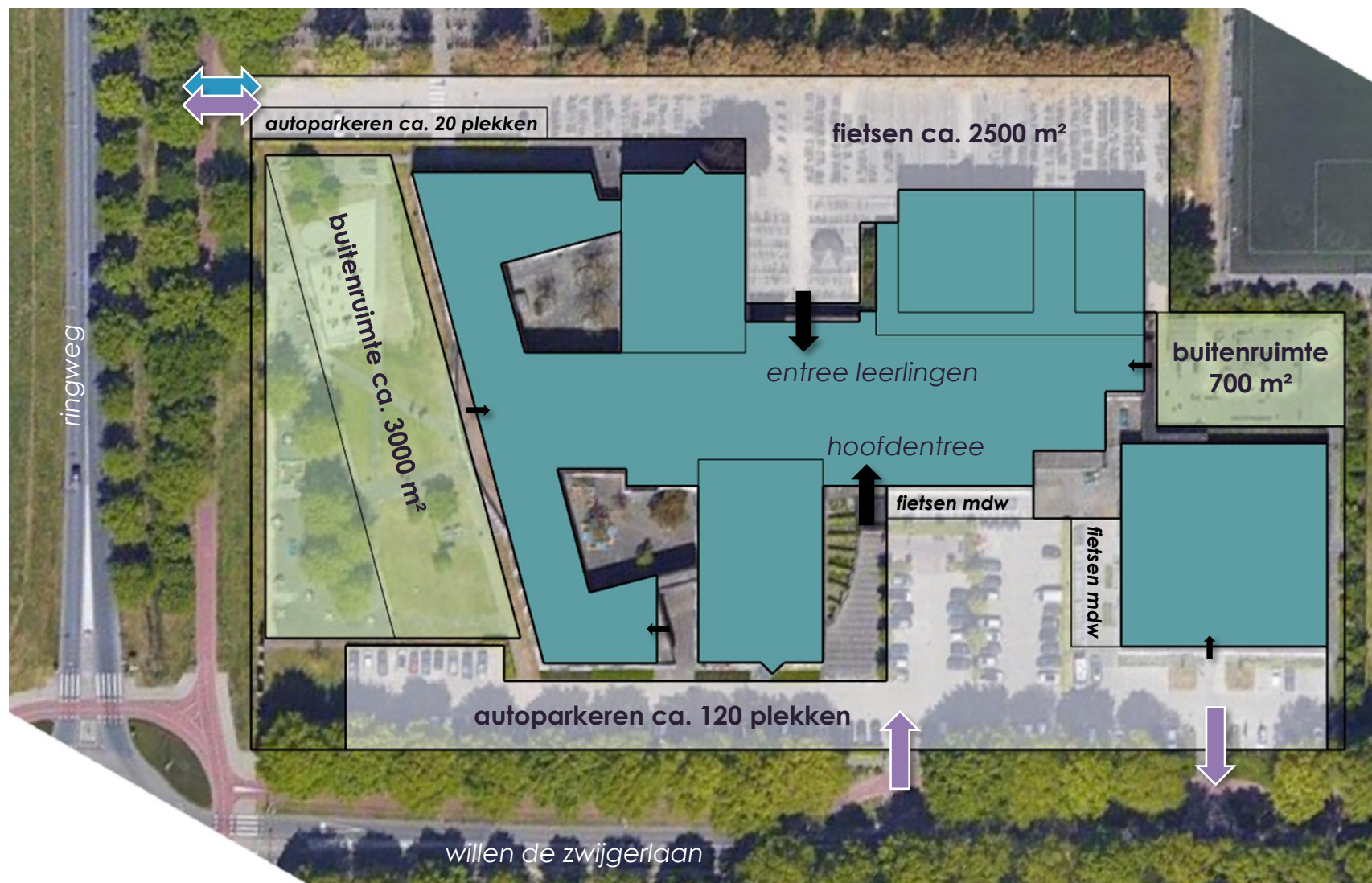
Te slopen junior college: ca. 1.800 m² bvo



Structuur gebouw



Terrein huidige situatie



Oppervlaktes huidige situatie:

- Ca. 2500 m² fietsparkeren
- Parkeren voorzijde ca. 3600 m², 120 plekken
- Parkeren achterzijde ca. 300 m² excl. ontsluiting, 20 plekken
- Buitenruimte nabij junior college 700 m²
- Buitenruimte ca. 3000 m²



Uitgangspunten nieuwe situatie

Programma: onderwijs

Onderwijs

- Ruimtebehoefte totaal in 2039: 12.748 m²
- Beschikbare onderwijscapaciteit: 13.434 m²
- Volgens IHP overmaat in gebouw van 686 m² bvo, afstoten gebouw junior college (1.807 m² bvo) zorgt voor tekort van 1.121 m² bvo. Uitgangspunt is nieuwbouw van circa 1.250 m² bvo. Totaal oppervlak komt daarmee op: 12.877 m² (13434-1807+1250)
- De verwachting is dat de school in de verre toekomst met 500 leerlingen kan groeien. Rekening houden met een uitbreiding van ca. 3.033 m² bvo.

Schoolnaam:		Heerbeek College						
Brinnummer:	16RT00	Oktober telling		prognose →				
jaar		2023	2024	2025	2026	2029	2034	2039
aantal leerlingen		1.667	1.658	1.660	1.659	1.644	1.842	1.956
ruimtebehoefte (in m² bvo)		11.025	10.955	10.967	10.961	10.871	12.062	12.748
beschikbare onderwijscapaciteit		13.434	13.434	13.434	13.434	13.434	13.434	13.434
saldo (in m² bvo)		2.409	2.479	2.467	2.473	2.563	1.372	686
Gebruik derden o.b.v. enkelgebruik		0	0	0	0	0	0	0
saldo (in m² bvo)		2.409	2.479	2.467	2.473	2.563	1.372	686
Omvang Junior College		1.807	1.807	1.807	1.807	1.807	1.807	1.807
saldo bij afstoten Junior College (in m²)		602	672	660	666	756	-435	-1.121

Programma: buitenruimte en sport

Sport

- 3 gymzalen in schoolgebouw = 120 klokuren
- Nu zijn 143 uren benodigd, daarvoor wordt uitgeweken naar sporthal Naastenbest
- Dit is in de toekomst bij verdere uitbreiding van +500 lln (fase 2) ook nog steeds de uitwijkmogelijkheid. Behoeftte LO bij +500 leerlingen is 1,03 zaaldeel.

Buitenruimte

- Fietsen leerlingen 1950 fietsen (ca. 3300 m²), + ca. 800 m² in fase 2
- Fietsparkeren medewerkers: 85 fietsen + 20 fietsen in fase 2
- Parkeren medewerkers 100 plekken (ca. 2000-2500 m²), + ca. 500 m² in fase 2
- Veilige ontsluiting verkeersstromen
- Rekening houden met bezonning buitenruimten

Scenario's

Overzicht scenario's

Fase 1: sloop huidig junior college en renovatie met uitbreiding huidige gebouw, o.b.v. prognoses

- Variant 1: uitbreiden aan kant aula
- Variant 2: verlengen vleugels
- Variant 3: optoppen
- Variant 4: sloop-nieuwbouw bouwdeel 2000/2010

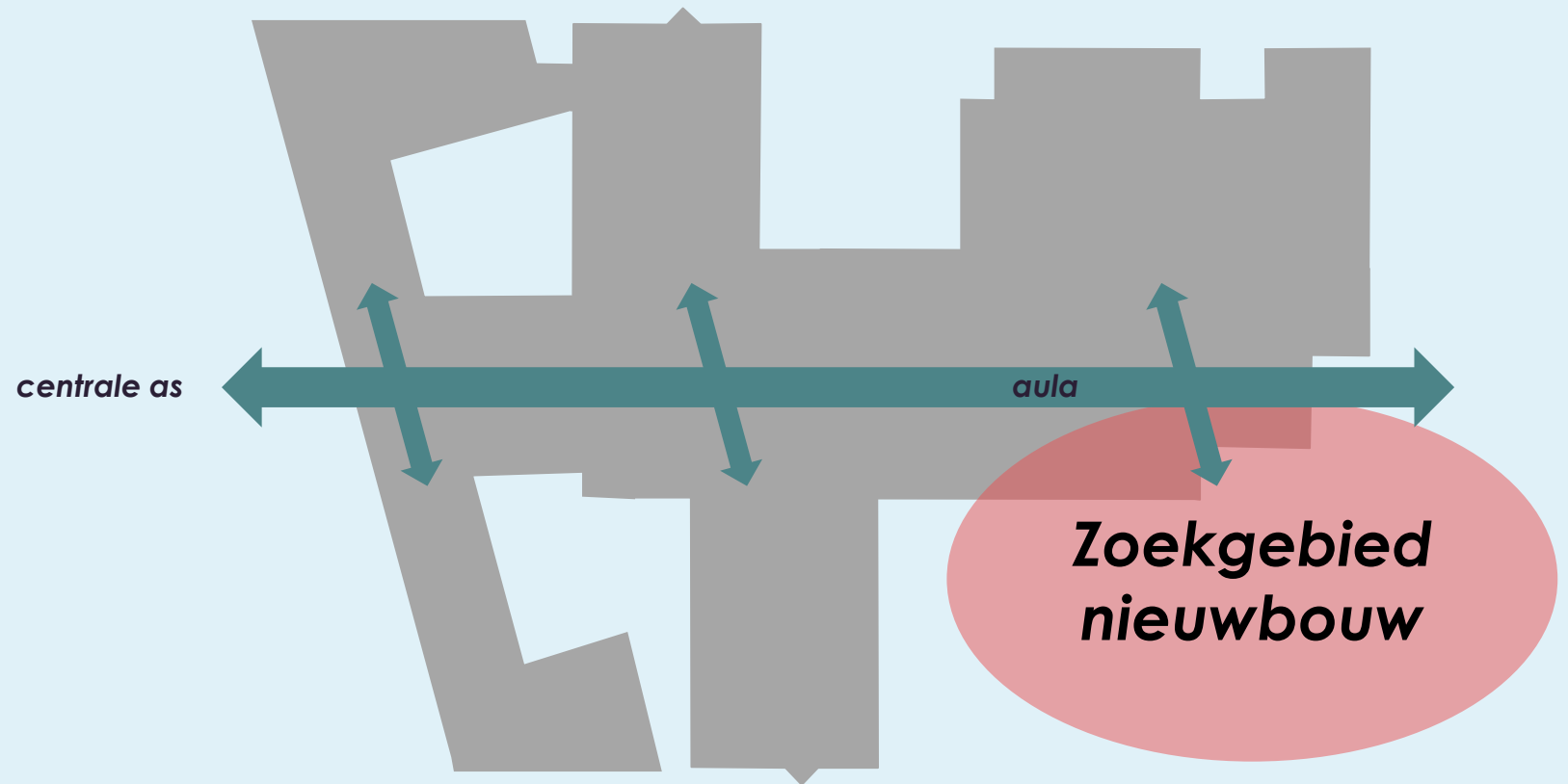
Fase 2: verre toekomst 500 leerlingen groeien

- Uitbreiding ca. 3.033 m² t.b.v. 500 leerlingen per variant in beeld gebracht

Variant 1: uitbreiden aan zijde aula

Er zijn meerdere opties mogelijk om uit te breiden aan de zijde van de aula:

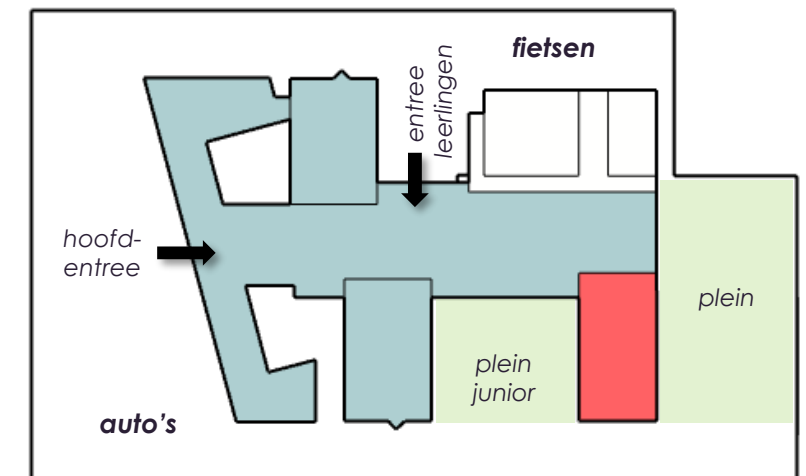
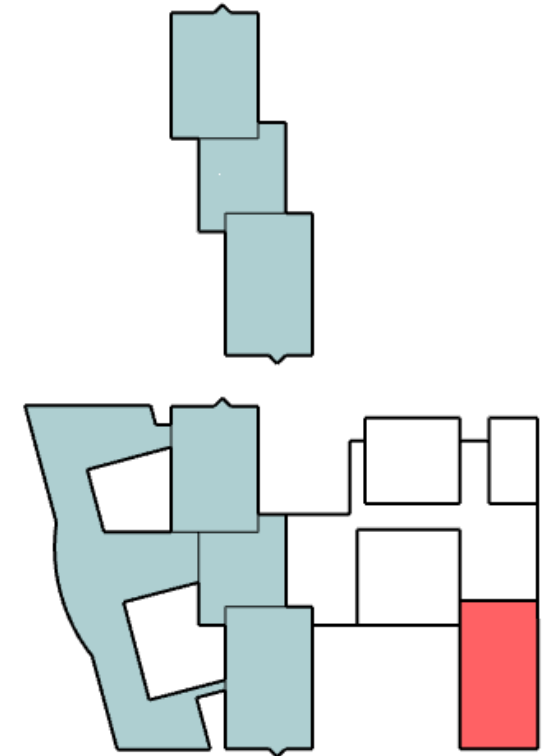
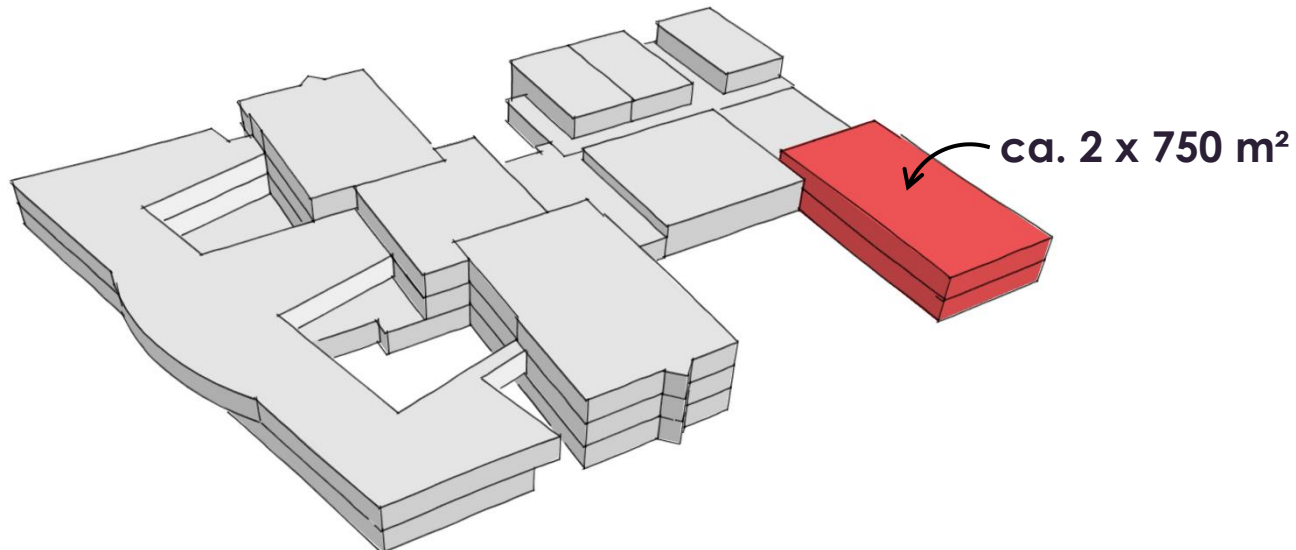
- Nieuwbouw op locatie huidig junior college
- Nieuwbouw op locatie huidige parkeerplekken



Variant 1a: uitbreiden aan zijde aula

Nieuwbouw op locatie huidig junior college

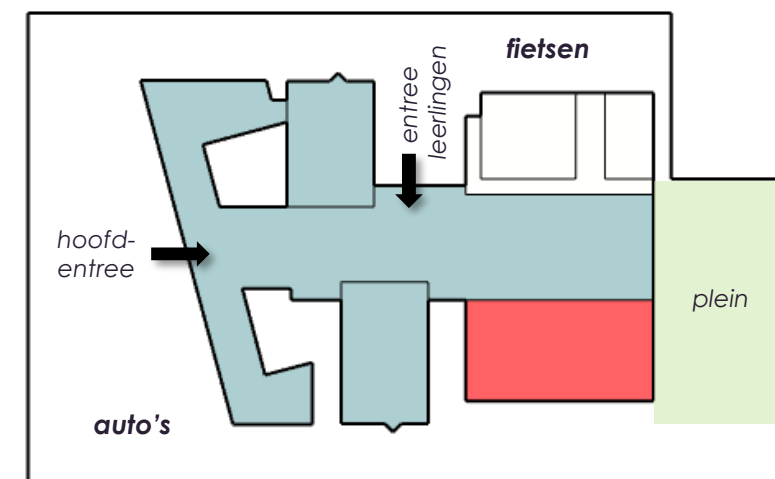
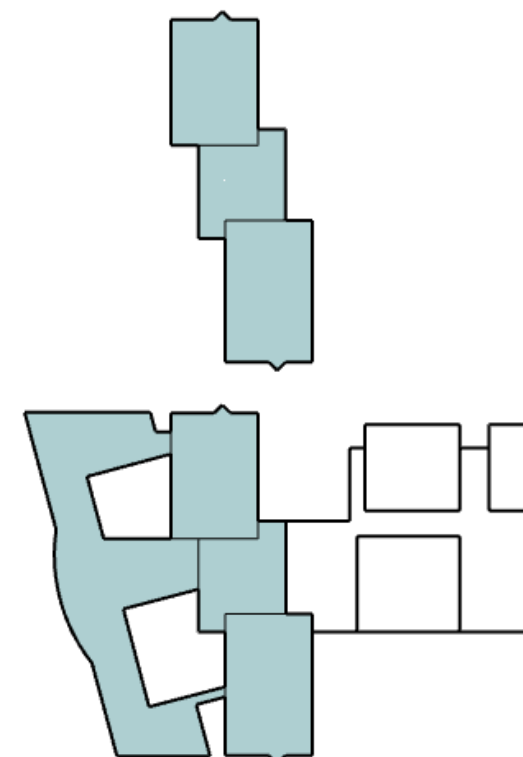
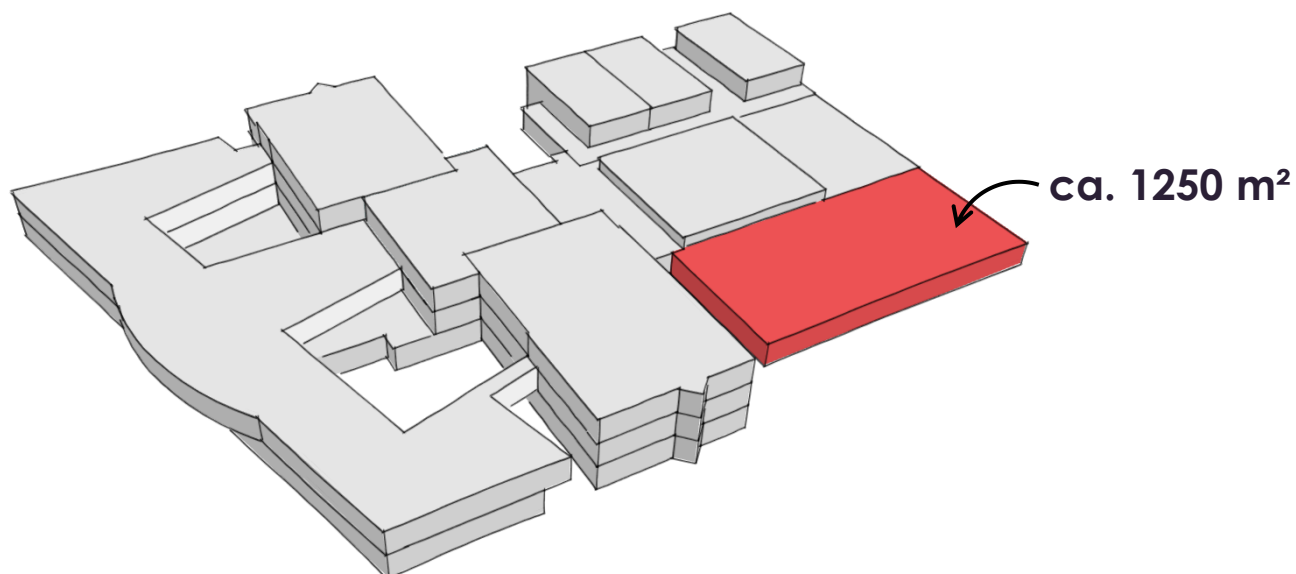
- 2 bouwlagen, ca. 1500 m² bvo (minder m² ook mogelijk)
- Positie vergelijkbaar met huidige situatie. Een eigen bouwdeel voor jonge leerlingen, minder gemixt met oudere leerlingen.
- Plein te koppelen aan aula
- Nieuwbouw op te toppen in de toekomst



Variant 1b: uitbreiden aan zijde aula

Nieuwbouw op locatie huidige parkeerplekken

- 1 bouwlaag, ca. 1250 m² bvo. Open leerlandschap mogelijk.
- Positie vergelijkbaar met huidige situatie. Een eigen bouwdeel voor jonge leerlingen, minder gemixt met oudere leerlingen.
- Plein te koppelen aan aula
- Nieuwbouw op te toppen in de toekomst
- Minder buitenruimte beschikbaar dan in andere varianten

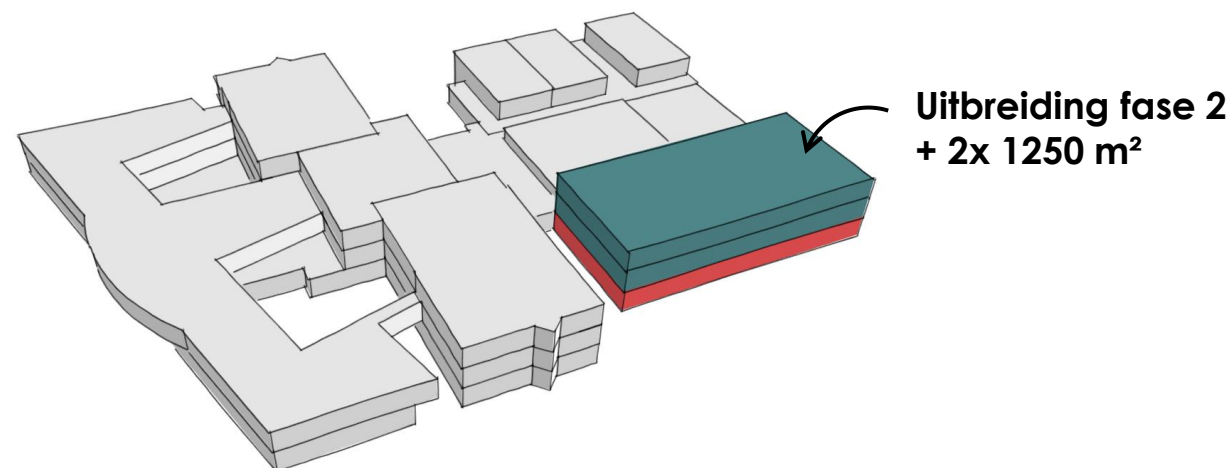


Variant 1: uitbreiden aan zijde aula

Overzicht	
Onderwijs	+/-
Efficiënte uitbreiding. Solitair karakter junior college blijft (wel mogelijkheid om intern te schuiven zodat indeling beter aansluit op onderwijsvisie)	
Terrein	+/-
Schoolplein koppelen aan aula mogelijk. Minder buitenruimte dan in andere varianten	
Doorlooptijd en tijdelijke huisvesting	+
Sloop junior college en bouw nieuwbouw met relatief weinig impact op bestaand gebouw. Circa 1 jaar bouwtijd. Rekening houden met 1,5 jaar tijdelijke huisvesting voor klein deel van gebouw. Tijdelijk minder autoparkeerplekken i.v.m. bouwplaats, geen invloed op fietsparkeren.	
Risico's	+
Rekening houden met veilige plek inrit bouwverkeer.	
Uitbreiding fase 2	+
Uitbreiding fase 2 voorbereiden in fase 1, zodat impact van extra uitbreiding op onderwijs beperkt is.	

Fase 2: +500 leerlingen (ca. 3000 m² bvo)

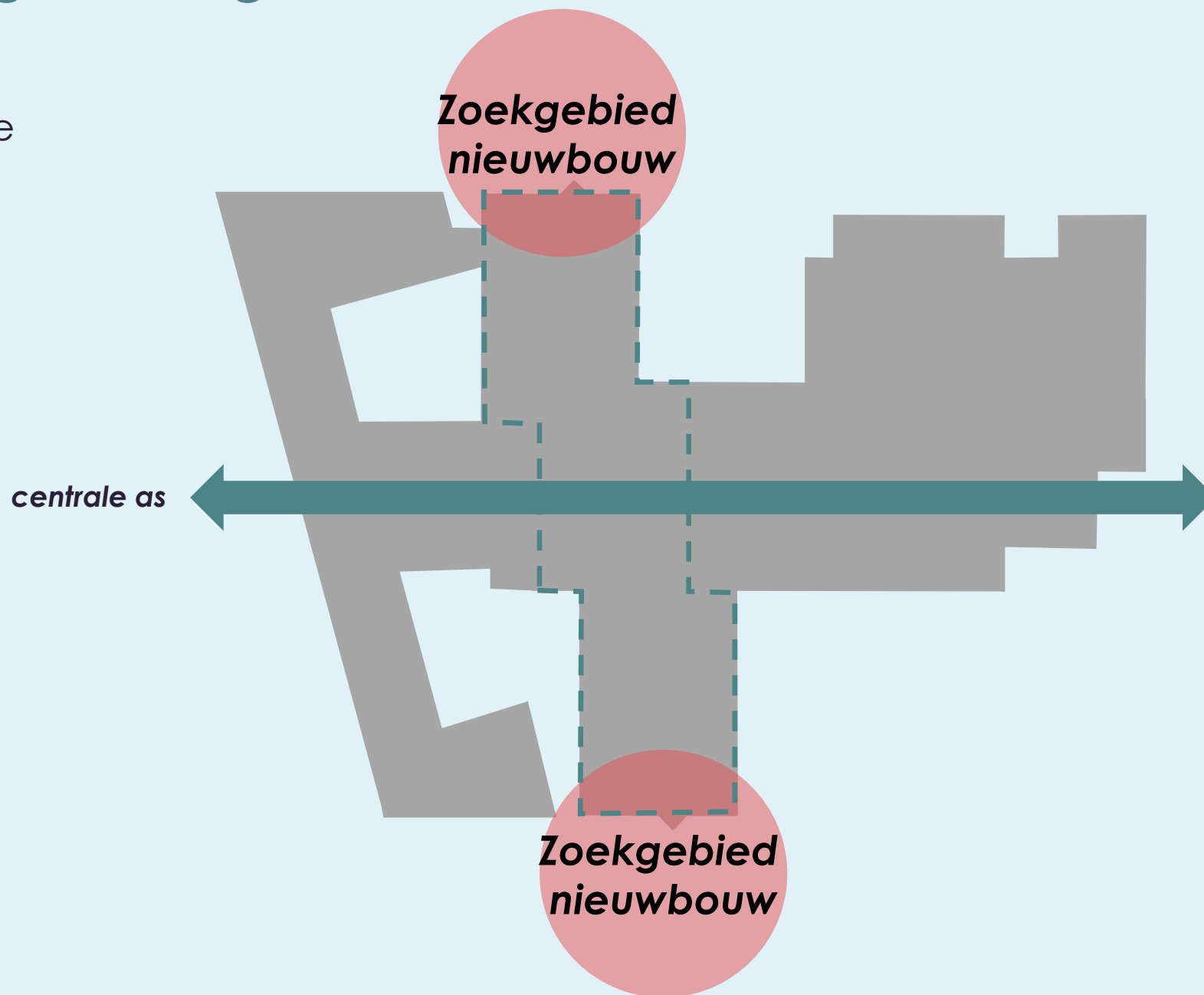
- Uitbreiding in verre toekomst door nieuwbouw op te toppen met 1 of 2 lagen. In het ontwerp kan hier rekening mee gehouden worden.
- Let op: ruimte op maaiveld beperkt voor uitbreiden fiets- en autoparkeerplekken.



Variant 2: verlengen vleugels

Er zijn meerdere opties mogelijk om uit te breiden aan het 3-laags volume:

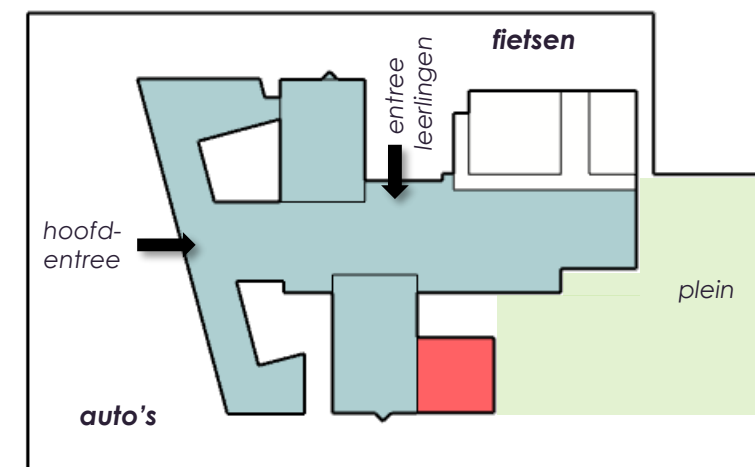
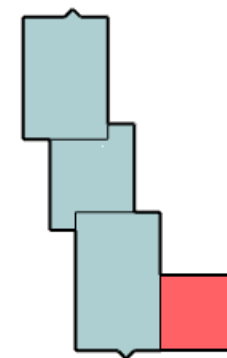
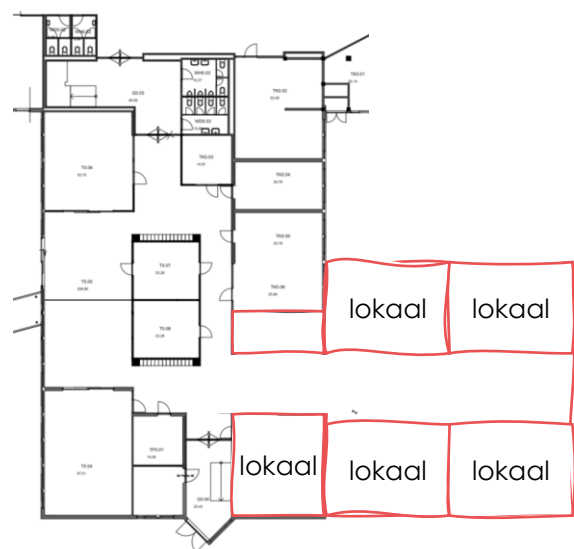
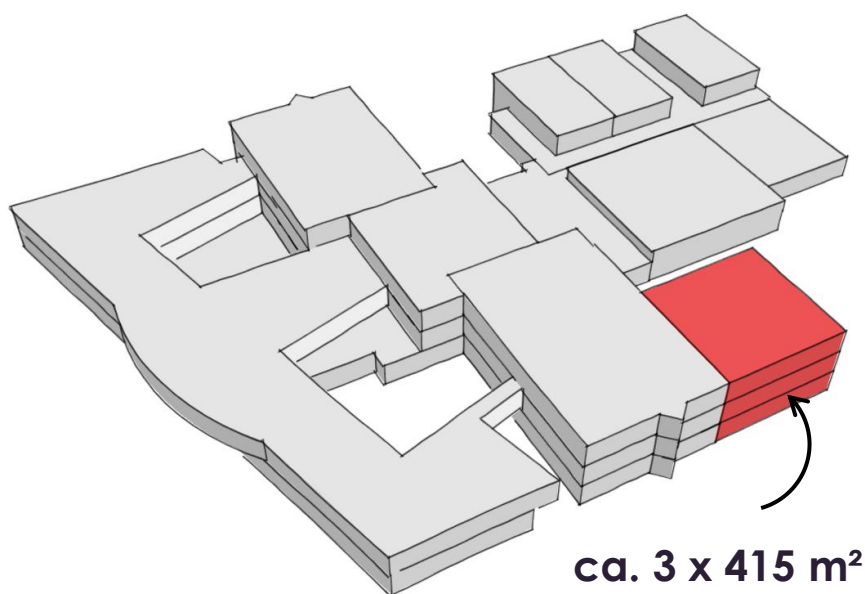
- Nieuwbouw aan één vleugel
- Nieuwbouw aan twee vleugels



Variant 2a: verlengen vleugels

Nieuwbouw aan één vleugel

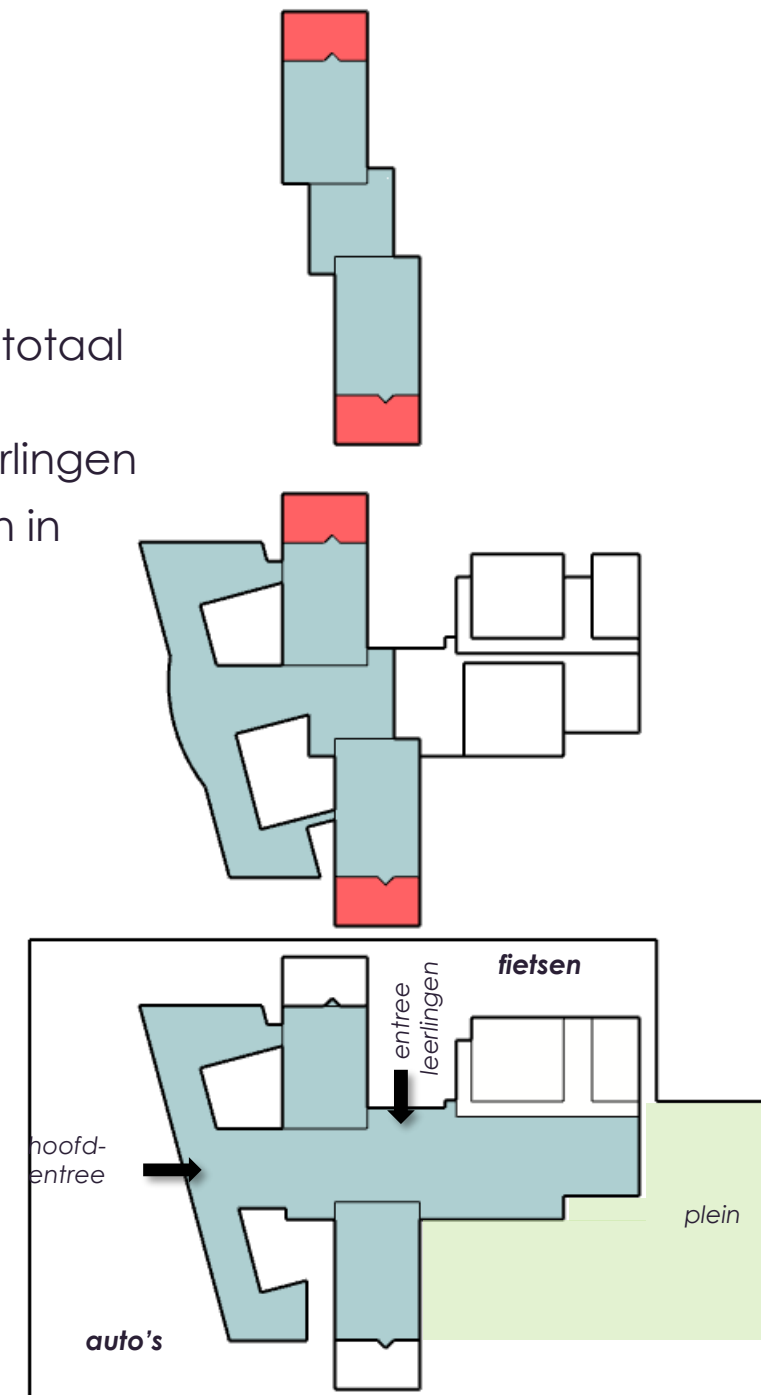
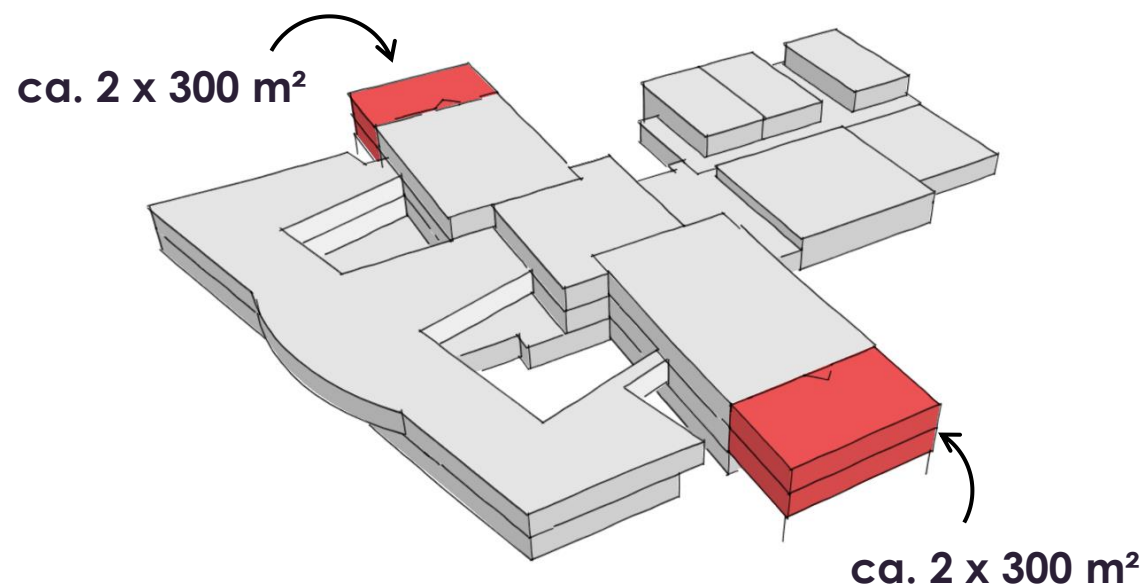
- 3 bouwlagen á 415 m², totaal ca. 1250 m²
- Junior college kan aantakken op de verschillende verdiepingen met oudere leerlingen
- Positie nieuwbouw relatief ongunstig voor huidige indeling bouwdeel uit 1987, 1 bestaand lokaal komt te vervallen (totaal 9 extra lokalen).
- Plein te koppelen aan aula
- Voor indeling buitenruimte meerdere mogelijkheden



Variant 2b: verlengen vleugels

Nieuwbouw aan twee vleugels

- Op 2 verdiepingen uitbreiden op kopse kant bouwdeel 1987. ca. $4 \times 300 \text{ m}^2$ bvo, totaal 1200 m^2 . Evt. begane grond ook uit te breiden
- Junior college kan aantakken op de verschillende verdiepingen met oudere leerlingen
- Positie nieuwbouw past bij indeling bouwdeel uit 1987. Per vleugel 3 extra lokalen in verlengde structuur (totaal 12 nieuwe lokalen).
- Bestemmingsplan wijziging nodig i.v.m. bouwvlak zuidelijke uitbreiding
- Plein te koppelen aan aula
- Voor indeling buitenruimte meerdere mogelijkheden

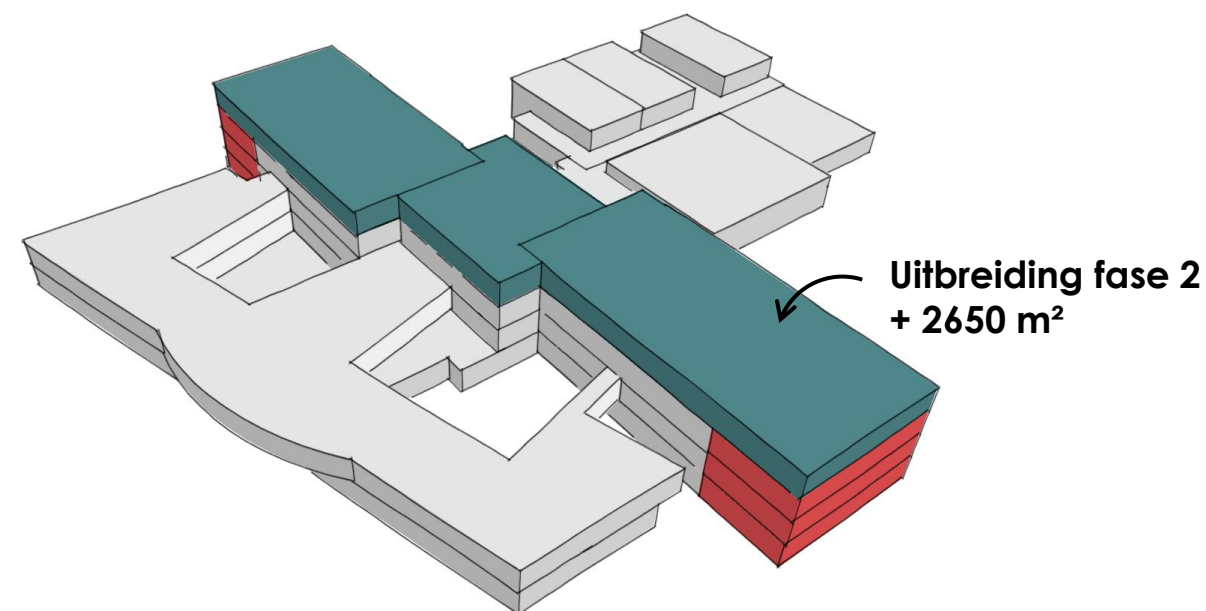


Variant 2: verlengen vleugels

Overzicht	
Onderwijs	+
Efficiënte uitbreiding met 9-12 lokalen, aansluiting junioren per afdeling mogelijk	
Terrein	+
Schoolplein koppelen aan aula mogelijk. Meer buitenruimte dan in huidige situatie.	
Doorlooptijd en tijdelijke huisvesting	+/-
Circa 9 maanden bouwtijd. Tijdens uitbreiding kunnen de vleugels niet gebruikt worden voor onderwijs. Rekening houden met 1 jaar tijdelijke huisvesting, voor delen van het gebouw. Tijdelijk minder autoparkeerplekken i.v.m. bouwplaats, ook invloed op fietsparkeren.	
Risico's	-
Bestemmingsplan wijziging i.v.m. uitbreiding buiten bouwvlak. Rekening houden met veilige plek inrit bouwverkeer.	
Uitbreiding fase 2	-
Bestemmingsplan wijziging maximale hoogte. School grotendeels dicht tijdens bouw. Draagkracht dak nader te onderzoeken.	

Fase 2: +500 leerlingen (ca. 3000 m² bvo)

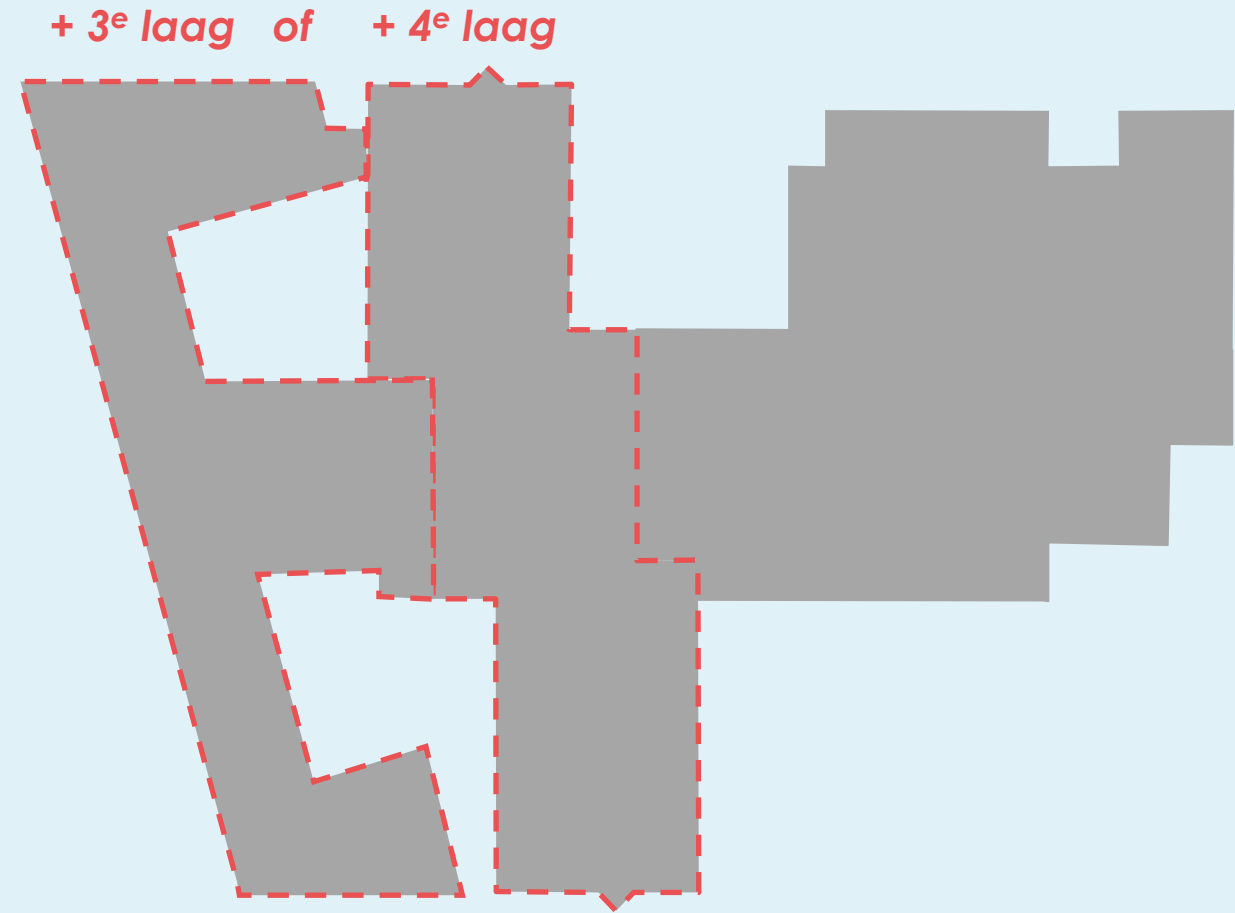
- Uitbreiding in verre toekomst door bouwdeel 1987 + uitbreiding aan vleugels op te toppen. Evt te combineren met een grote renovatie van bouwdeel 1987.



Variant 3: optoppen

Er zijn meerdere opties mogelijk om uit te breiden aan het 3-laags volume:

- Optoppen op nieuwste bouwdeel
- Optoppen middelste bouwdeel

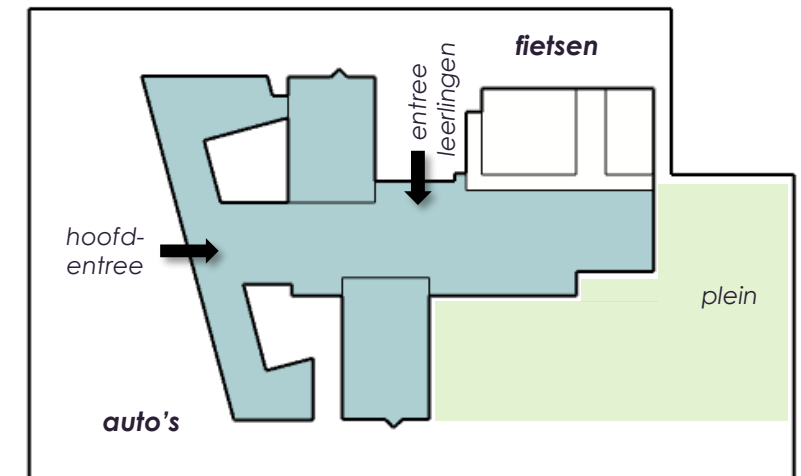
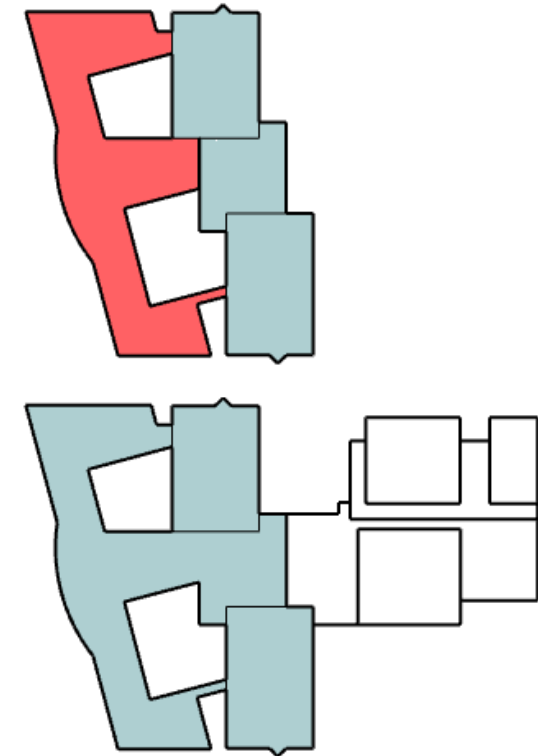
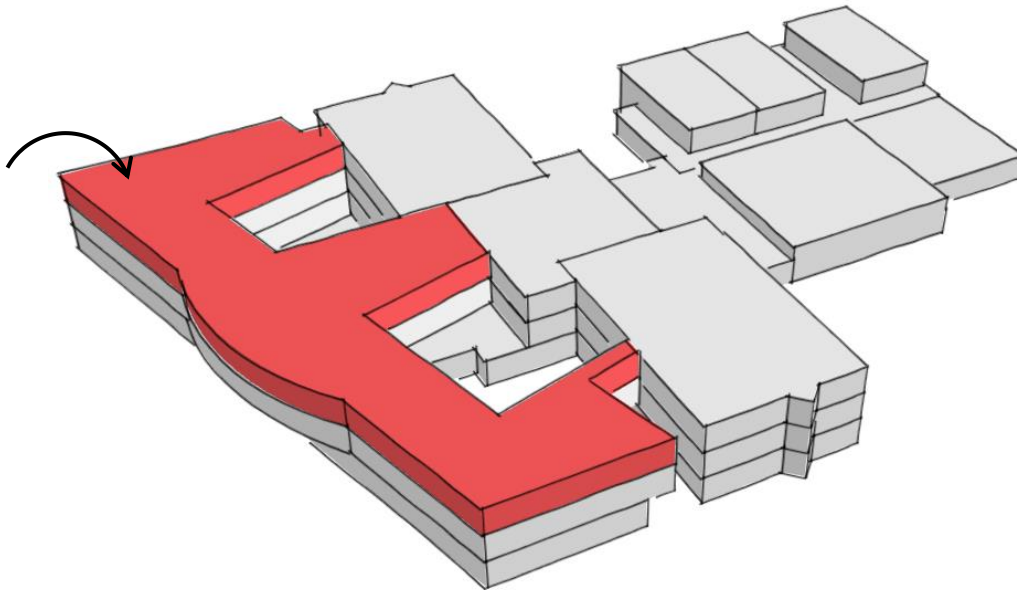


Variant 3a: optoppen

Optoppen op nieuwste bouwdeel

- Maximaal 1970 m² bvo
- Vorm uitbreiding heeft specifieke indeling en relatief ondiepe gevel-tot-gevel diepte.
- connectie maken met 2^e verdieping bestaand bouwdeel
- Interne verschuiving nodig om capaciteit per niveau kloppend te krijgen
- Voor de buitenruimte zijn meerdere indelingen mogelijk mogelijkheden, meer ruimte t.o.v. huidige situatie.
- Draagkracht dak nader te onderzoeken.

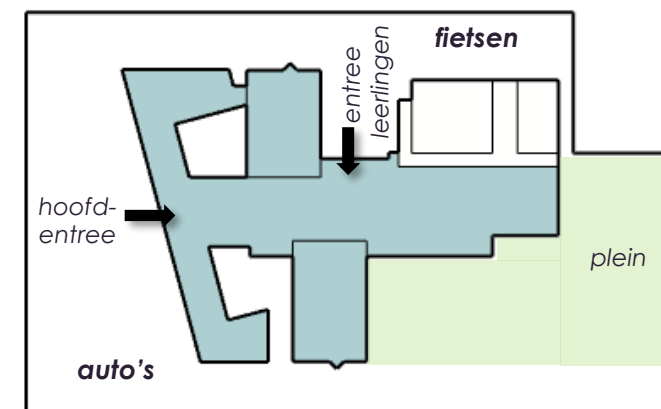
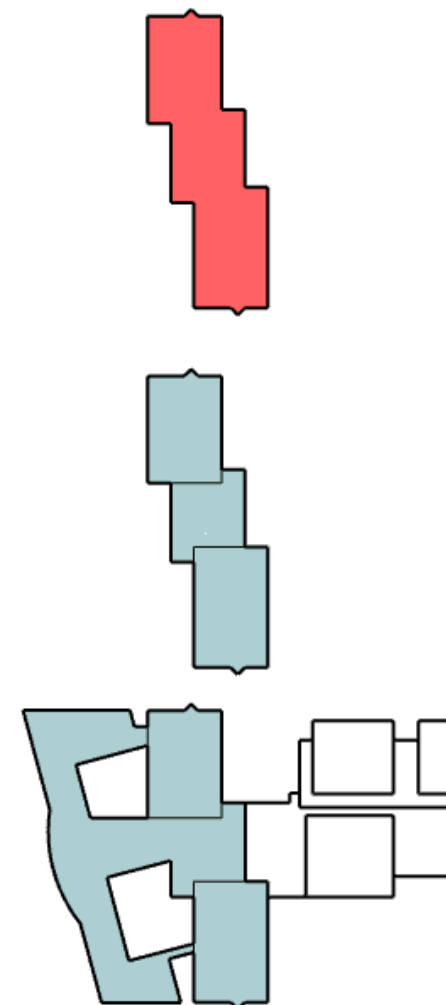
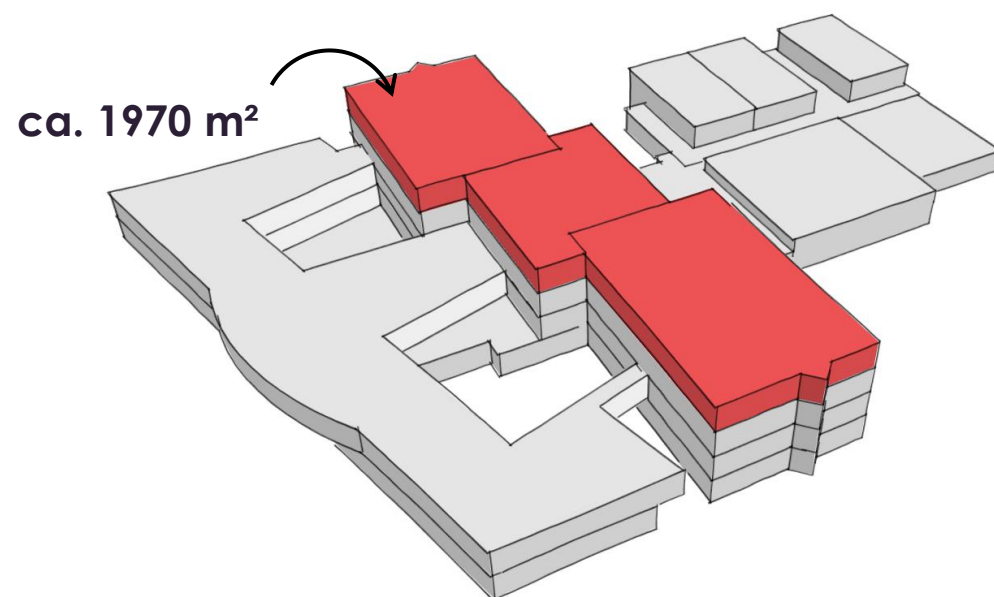
ca. 1970 m²



Variant 3b: optoppen

Optoppen op bouwdeel 1987

- Maximaal 2050 m² bvo
- Zelfde flexibele indeling mogelijk als op lager gelegen verdiepingen
- Koppelen met 2^e verdieping bijvoorbeeld door vide met brede trap
- Interne verschuiving nodig om capaciteit per niveau kloppend te krijgen
- Voor de buitenruimte zijn meerdere indelingen mogelijk mogelijkheden, meer ruimte t.o.v. huidige situatie
- Bouwhoogte hoger dan bestemmingsplan, wijziging nodig.
- Draagkracht dak nader te onderzoeken.

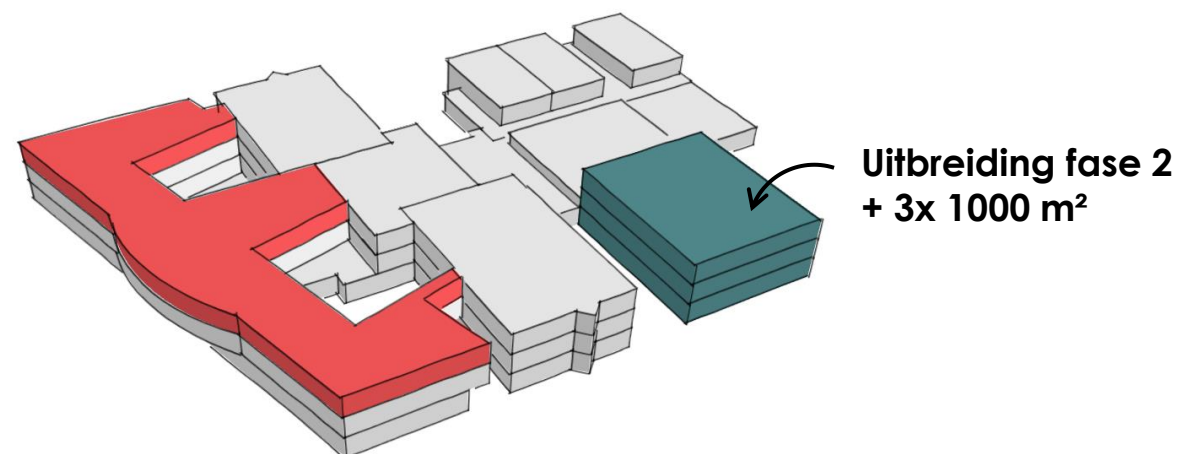


Variant 3: optoppen

Overzicht	
Onderwijs	+
Passende uitbreiding. Interne verschuiving nodig om capaciteit per niveau kloppend te krijgen.	
Terrein	+
Schoolplein koppelen aan aula mogelijk. Meer buitenruimte dan in huidige situatie.	
Doorlooptijd en tijdelijke huisvesting	-
Bouw optopping relatief veel impact op bestaand gebouw. Circa 1 tot 1,5 jaar bouwtijd. Rekening houden met 2 jaar tijdelijke huisvesting. Voor nagenoeg gehele school.	
Risico's	+/-
Bouwhoogte bij variant 3b hoger dan bestemmingsplan, wijziging nodig. Rekening houden met veilige plek inrit bouwverkeer.	
Uitbreiding fase 2	+/-
Uitbreiding fase 2 op plein heeft relatief weinig impact op bestaand gebouw. Alternatief van nog een bouwdeel optoppen heeft wel grote impact.	

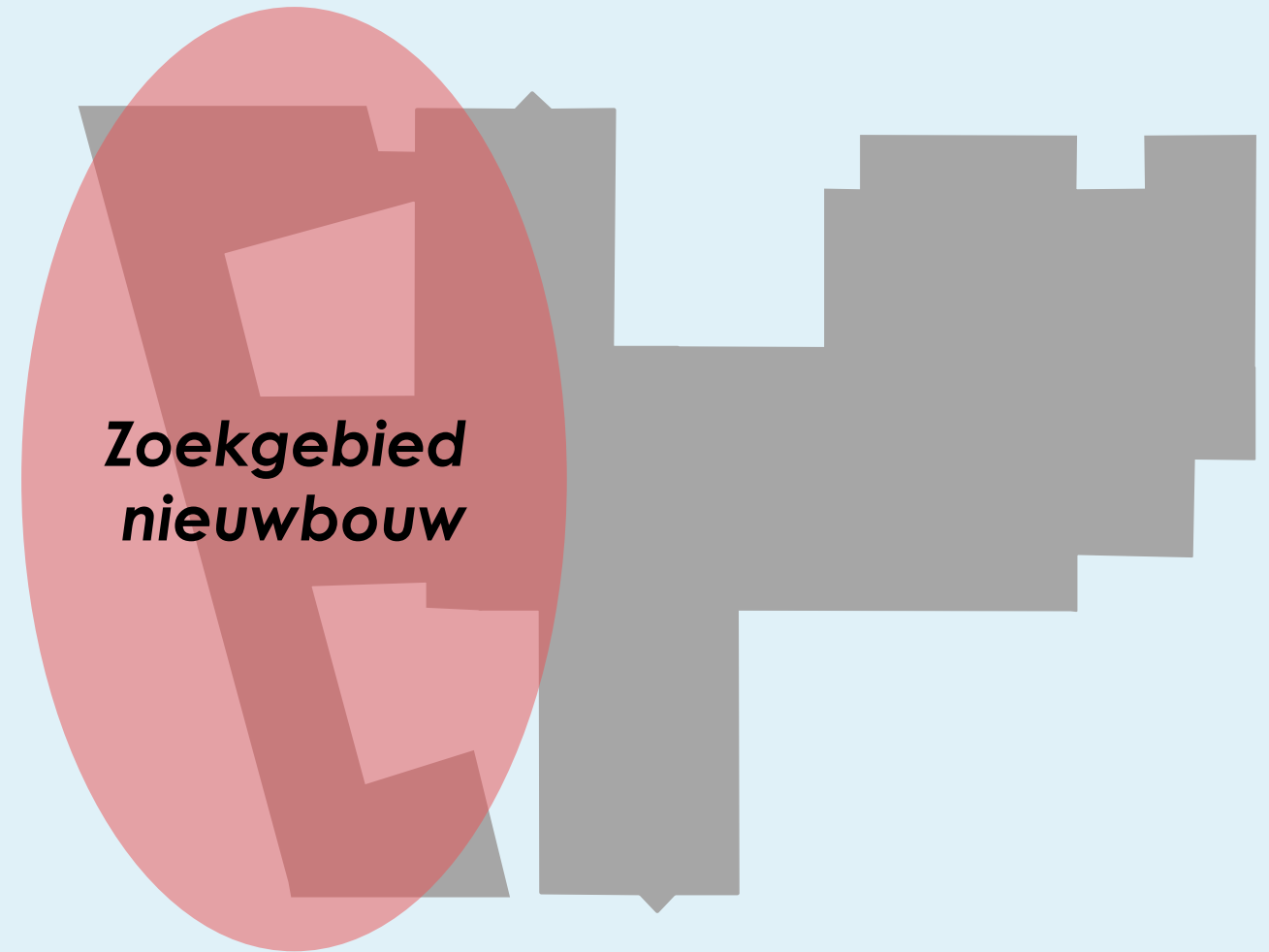
Fase 2: +500 leerlingen (ca. 3000 m² bvo)

- Uitbreiding in verre toekomst door te bouwen op huidige plek parkeerplaatsen, met 3 lagen á 1000 m². Werkzaamheden hebben dan relatief weinig impact op school, wel minder buitenruimte in eindsituatie.
- Andere optie is om 2^e verdieping toe te voegen op bouwdeel 2000/2010 of 3^e verdieping op bouwdeel 1987.



Variant 4: sloop-nieuwbouw

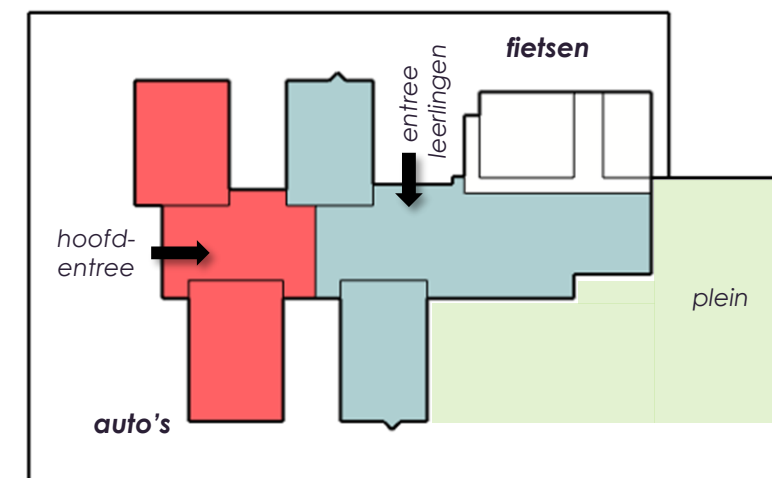
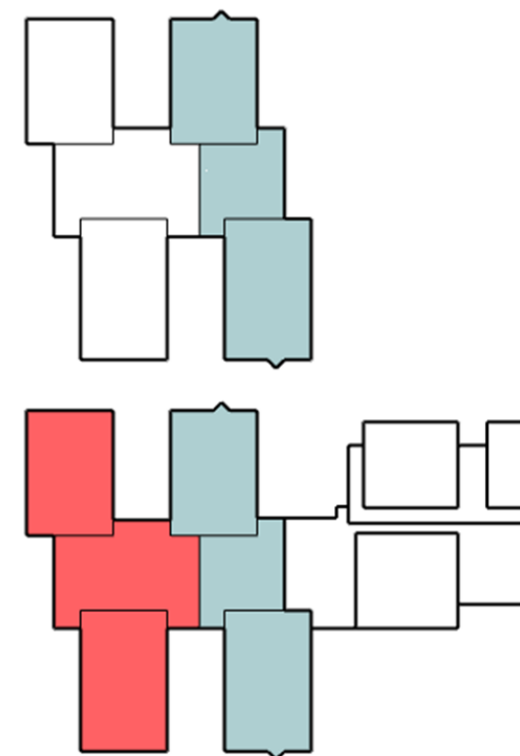
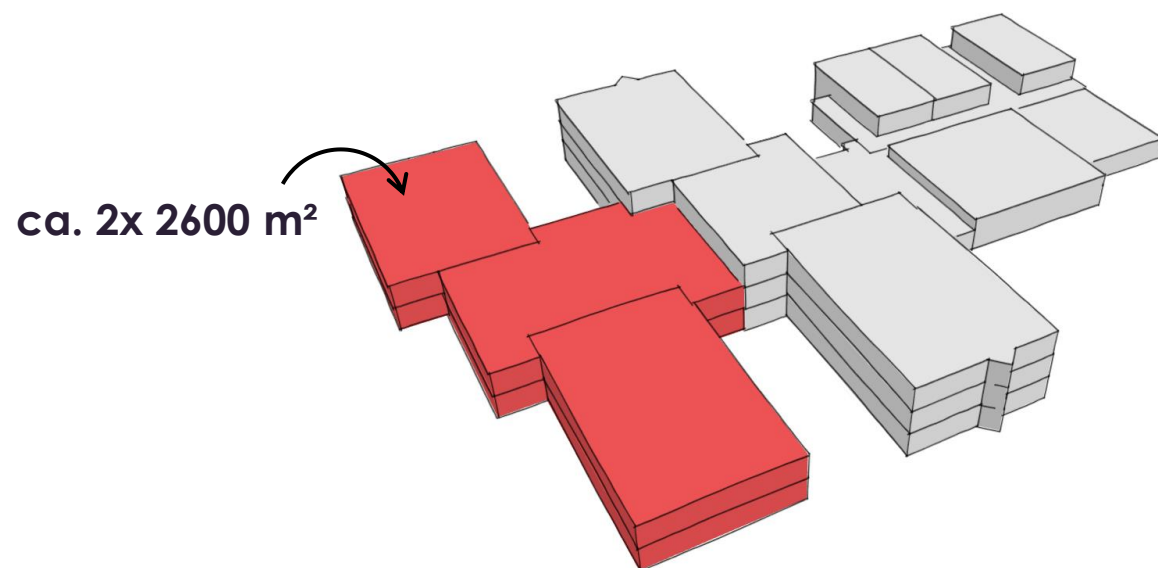
Sloop-nieuwbouw van nieuwste bouwdeel (2000/2010).



Variant 4: sloop-nieuwbouw

Sloop-nieuwbouw van nieuwste bouwdeel (2000/2010)

- Minst flexibele bouwdeel slopen en flexibel indeelbaar gebouw nieuw bouwen.
- Sloop 3940 m² bvo (2 lagen van 1970 m²), nieuwbouw 5200 m² bvo (2 lagen van 2600 m²). Per saldo 1260 m² bvo uitbreiding.
- Ingrijpende, dure ingreep met grote milieu-impact.
- Voor de buitenruimte zijn meerdere indelingen mogelijk mogelijkheden, meer ruimte t.o.v. huidige situatie



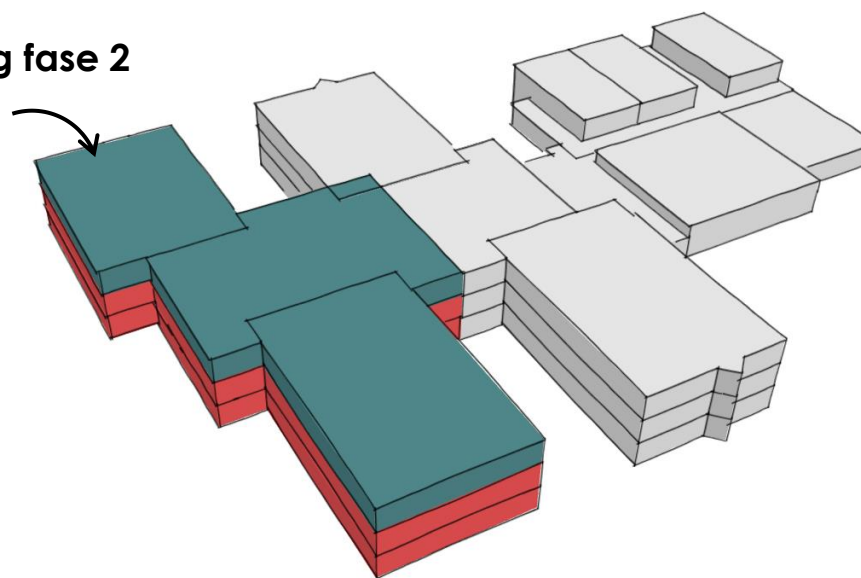
Variant 4: sloop-nieuwbouw

Overzicht	
Onderwijs	+
Passende uitbreiding. School bijna helemaal naar wens opnieuw in te delen.	
Terrein	+
Schoolplein koppelen aan aula mogelijk. Meer buitenruimte dan in huidige situatie.	
Doorlooptijd en tijdelijke huisvesting	-
Sloop en bouw nieuwbouw relatief veel impact op bestaand gebouw. circa 1 tot 1,5 jaar bouwtijd. Rekening houden met 2 jaar tijdelijke huisvesting, voor nagenoeg hele school. Aandacht voor logistiek bouw en school.	
Risico's	-
Te slopen bouwdeel heeft nog niet einde levensduur bereikt, bezwaren(milieu en financiën) mogelijk. Rekening houden met veilige plek inrit bouwverkeer.	
Uitbreiding fase 2	+/-
Uitbreiding fase 2 voorbereiden in fase 1, zodat impact van extra uitbreiding op onderwijs beperkter is. Alsnog rekening houden met tijdelijke huisvesting voor deel school.	

Fase 2: +500 leerlingen (ca. 3000 m² bvo)

- Nieuwbouw optoppen met 2600 m² bvo. In het ontwerp kan hier rekening mee gehouden worden. Gaat niet ten koste van buitenruimte.

Uitbreiding fase 2
2600 m²

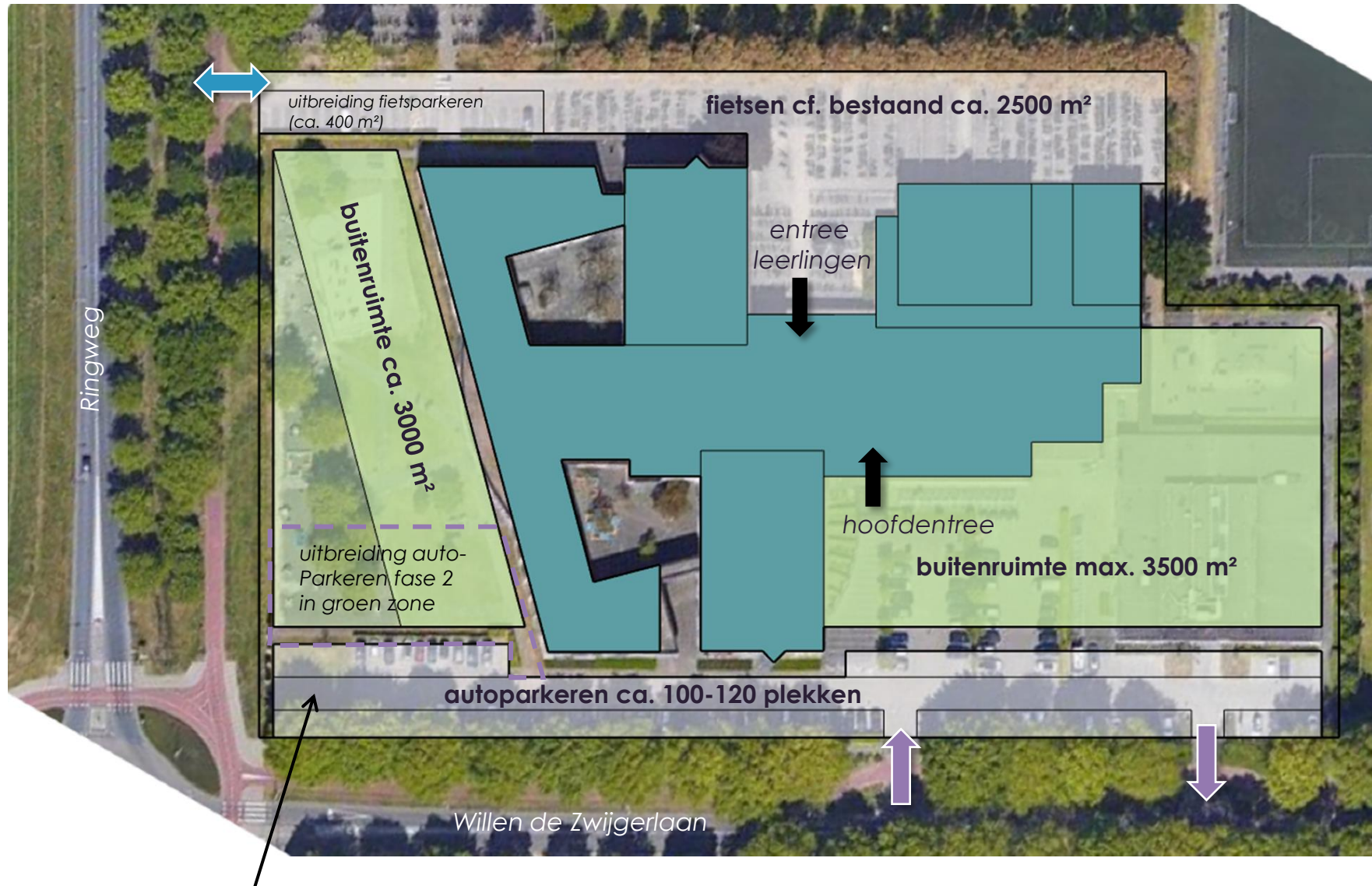


Varianten buitenterrein

In de meeste varianten zijn voor het terrein meerdere indelingen mogelijk. Op hoofdlijnen zijn er de volgende opties voor het terrein:

- Auto's aan zijde Willem de Zwijgerlaan (huidige situatie)
- Fietsen aan zijde Willem de Zwijgerlaan
- Buitenruimte aan zijde Willem de Zwijgerlaan en ringweg
- Auto's aan zijde Ringweg

Buiterterrein: auto's aan straatzijde

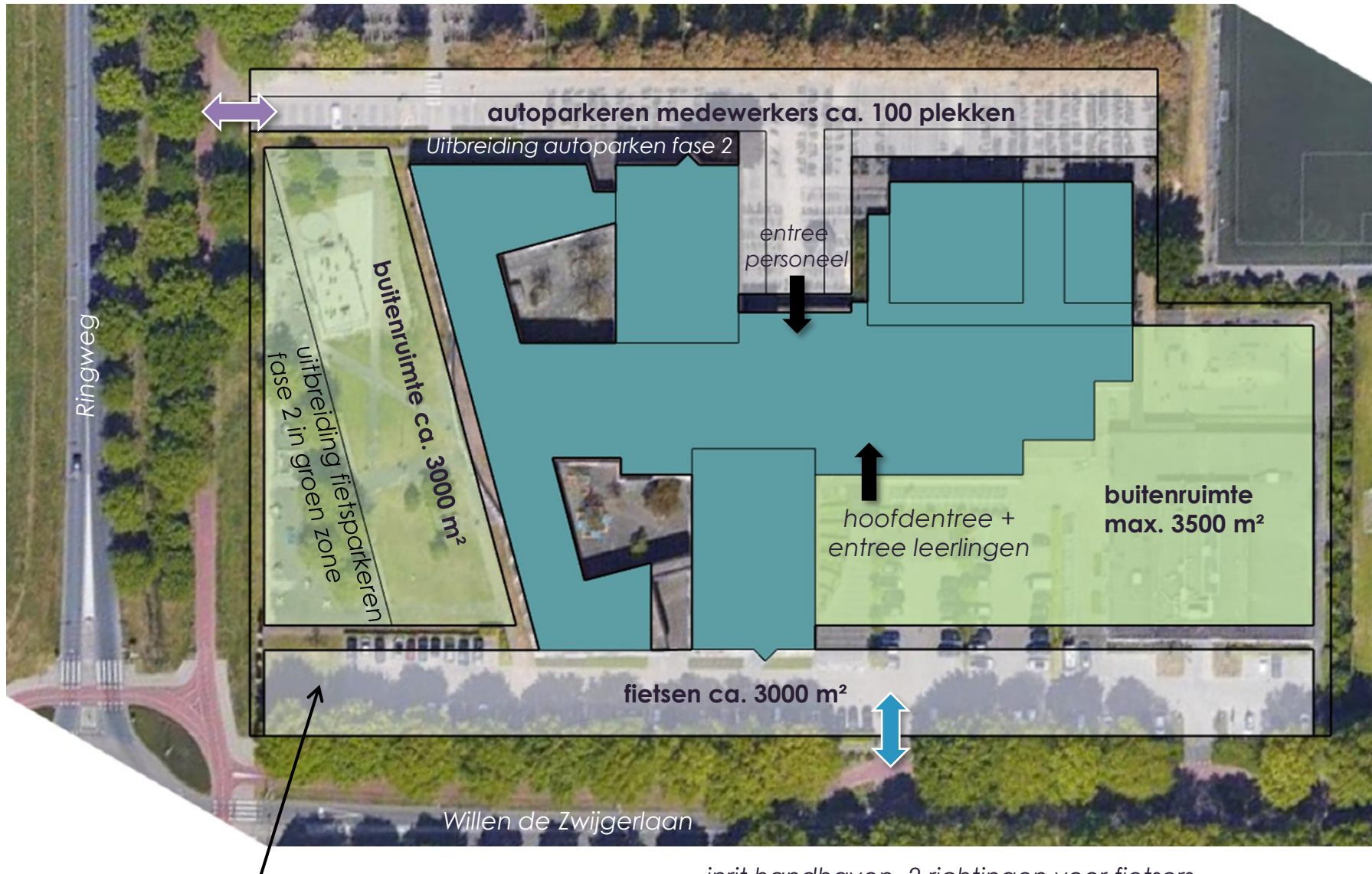


- Buitenruimte aan aula
- Meer dan voldoende m² buitenruimte. Wel gesplitst in twee delen.
- Separate in- uitrit auto's en fietsen

autoparkeren in stukje groen (?)

bestaand inrit en uitrit handhaven

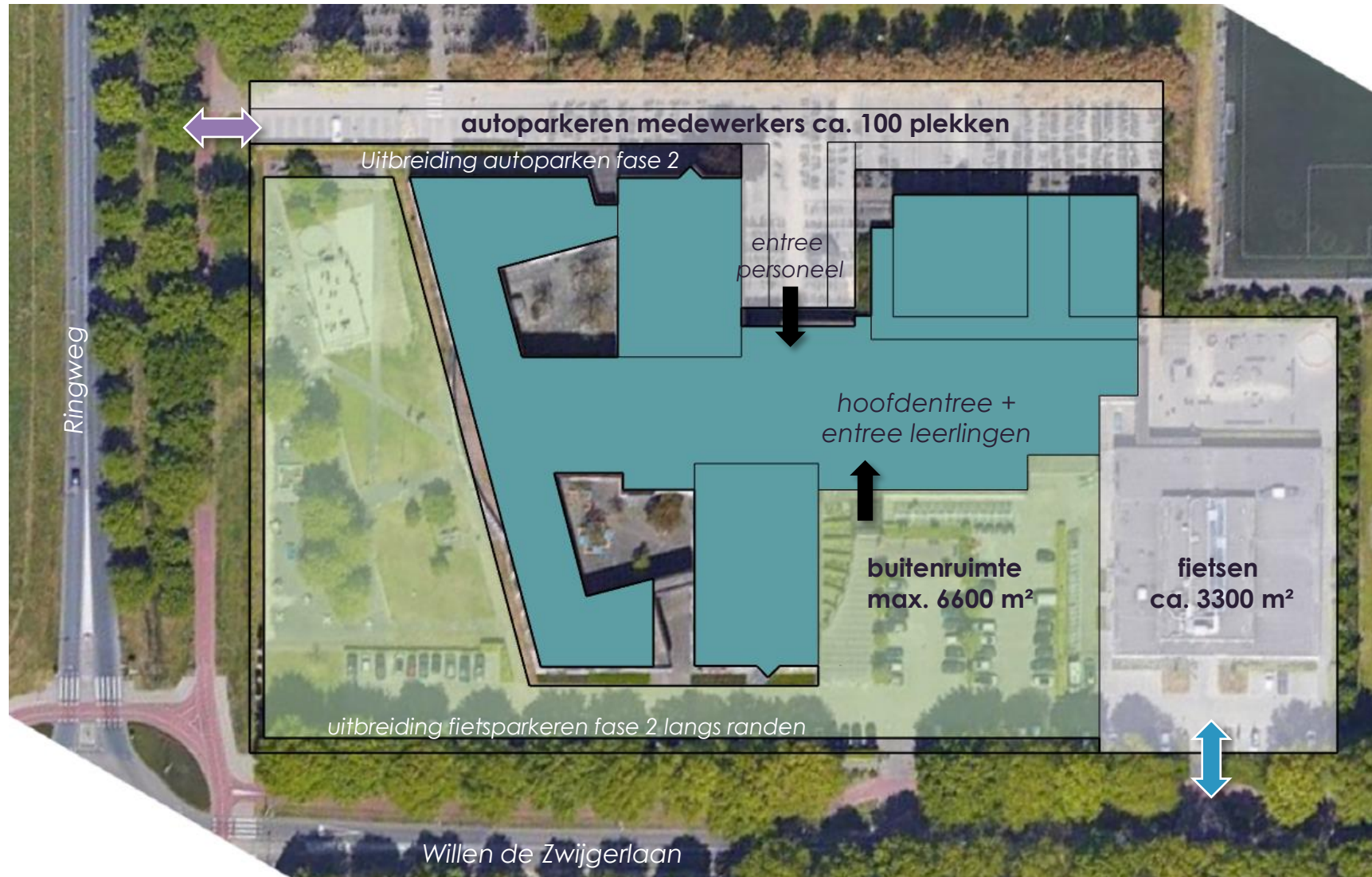
Buiterterrein: Fietsen aan zijde Willem de Zwijgerlaan



- Buitenruimte aan aula
- Meer dan voldoende m² buitenruimte. Wel gesplitst in twee delen.
- Separate in- uitrit auto's en fietsen
- Twee richtingsverkeer inrit auto's

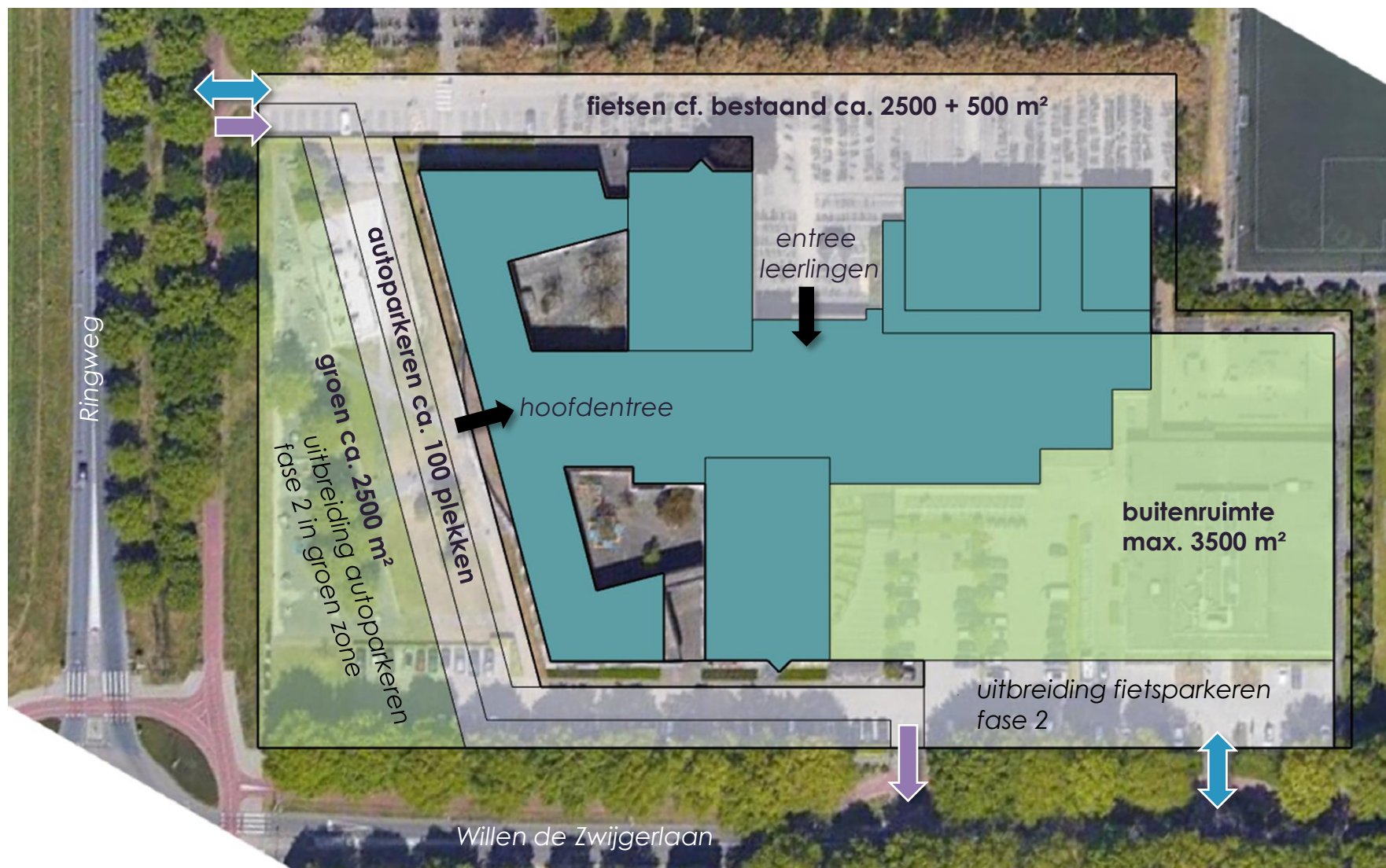
fietsen ook in stukje groen (?)

Buiterterrein: buitenruimte aan Willem de Zwijgerlaan en ringweg



- Buitenruimte aan aula
- Meer dan voldoende m² buitenruimte, aaneengesloten.
- Separate in- uitrit auto's en fietsen
- Twee richtingsverkeer inrit auto's

Buiterterrein: auto's aan zijde Ringweg



- Buitenruimte aan aula
- Meer dan voldoende m² buitenruimte. Wel gesplitst in twee delen.
- Gedeelde inrit auto's en fietsen
- Één richtingsverkeer voor auto's