



ADVISEURS



# Haalbaarheidsonderzoek Heerbeeck College

Scenariostudie

Opdrachtgever

**VOBO scholen, Gemeente Best**

Referentienummer

**2240258\_20250115YBMMRJ01**

Datum

15 januari 2025

Samenstelling

**Yanthe Boom**

**Mark van der Mast**

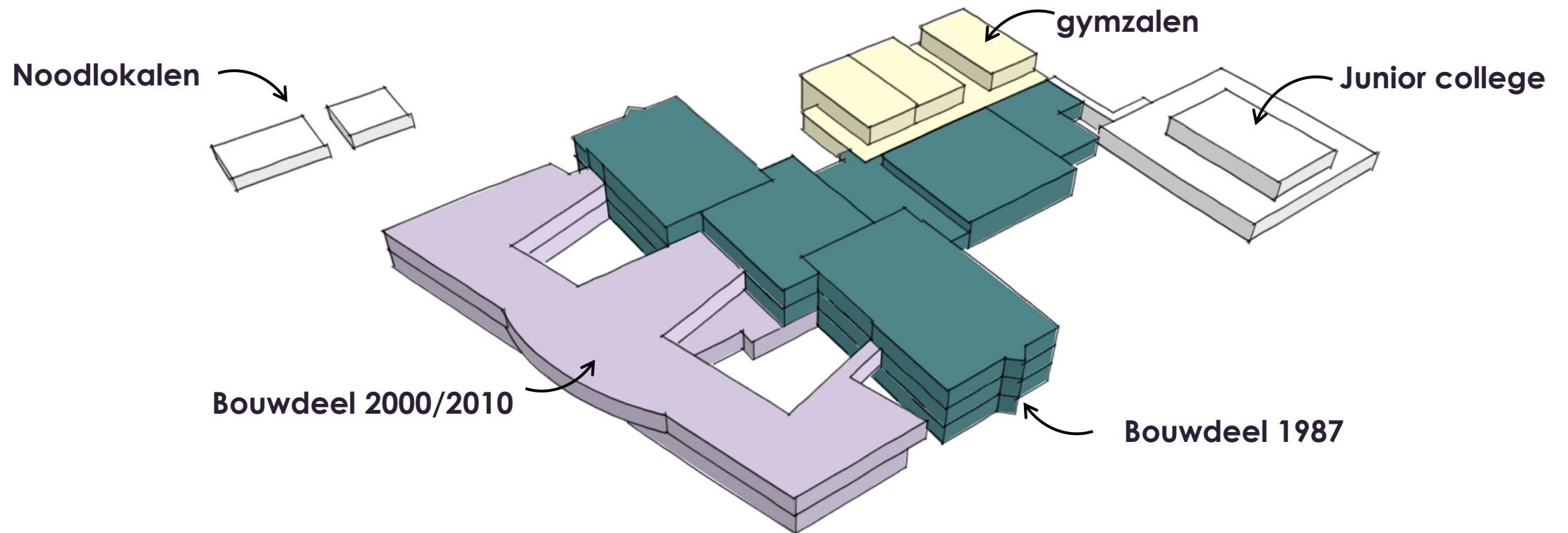
**Roel Jansen**

# Analyse gebouw + terrein

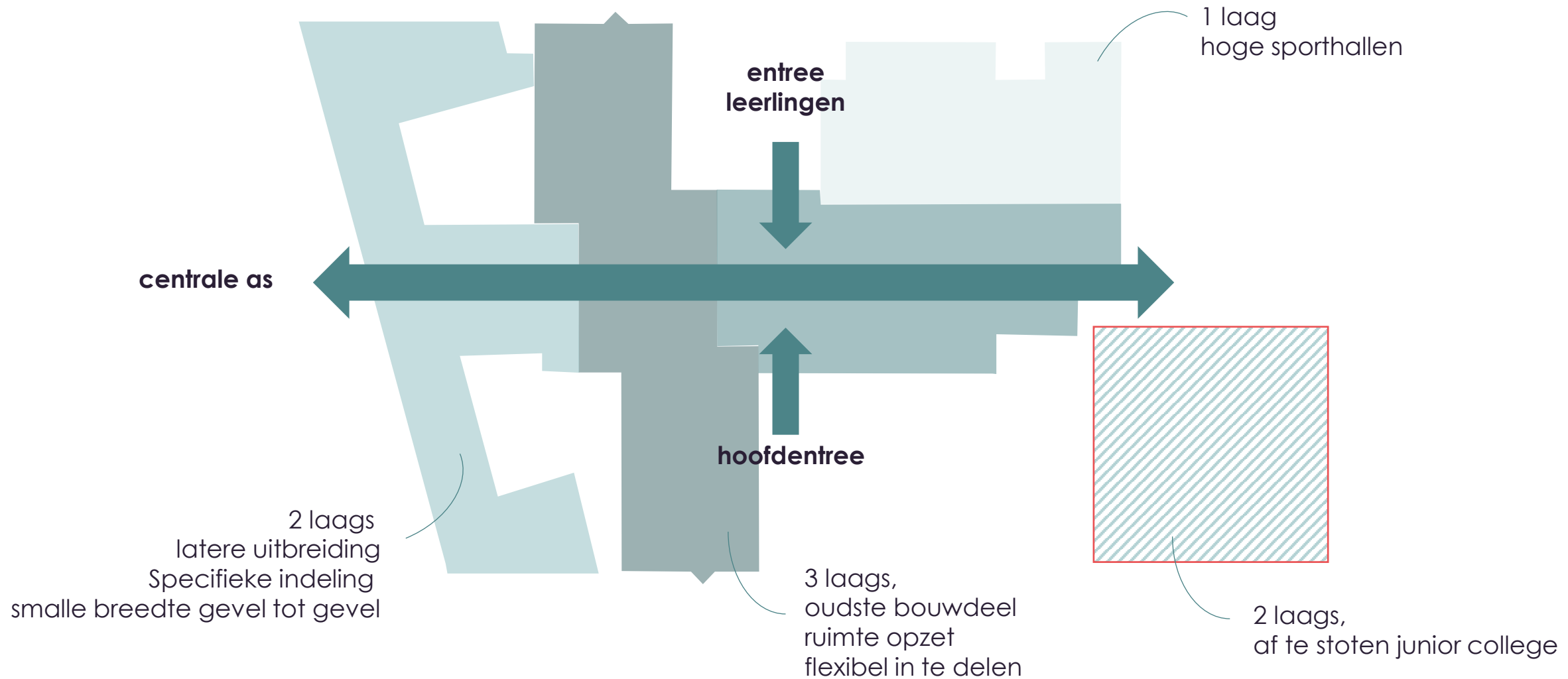
## Gebouw huidige situatie

BVO huidig gebouw: **13.434 m<sup>2</sup>** (excl. gymzalen en noodlokalen)

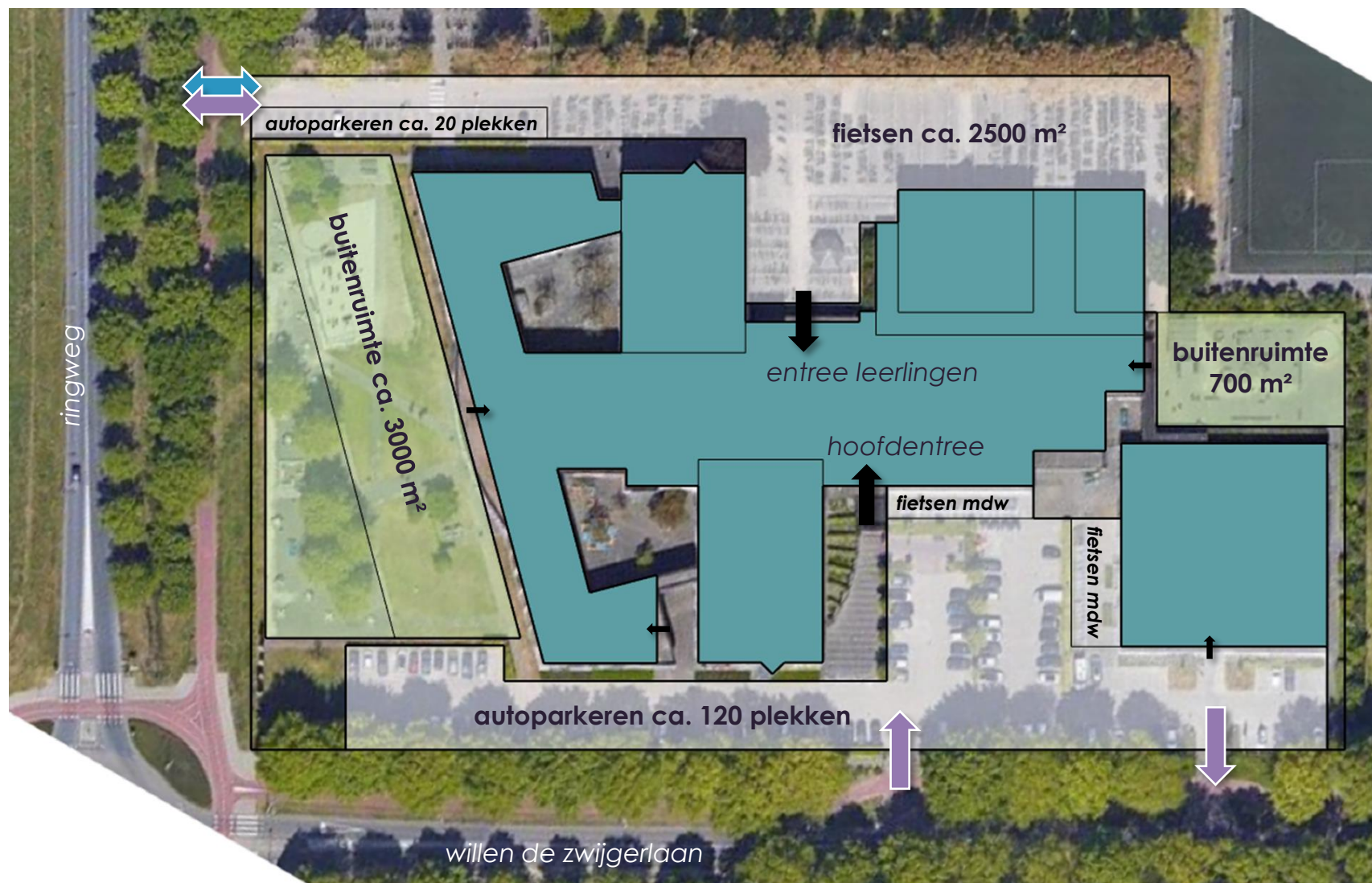
Te slopen junior college: ca. 1.800 m<sup>2</sup> bvo



# 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 m<sup>2</sup>
- Beschikbare onderwijscapaciteit: 13.434 m<sup>2</sup>
- Volgens IHP overmaat in gebouw van 686 m<sup>2</sup> bvo, afstoten gebouw junior college (1.807 m<sup>2</sup> bvo) zorgt voor tekort van 1.121 m<sup>2</sup> bvo. Uitgangspunt is nieuwbouw van circa 1.250 m<sup>2</sup> bvo. Totaal oppervlak komt daarmee op: 12.877 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), + ca. 800 m<sup>2</sup> in fase 2
- Fietsparkeren medewerkers: 85 fietsen + 20 fietsen in fase 2
- Parkeren medewerkers 100 plekken (ca. 2000-2500 m<sup>2</sup>), + ca. 500 m<sup>2</sup> 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

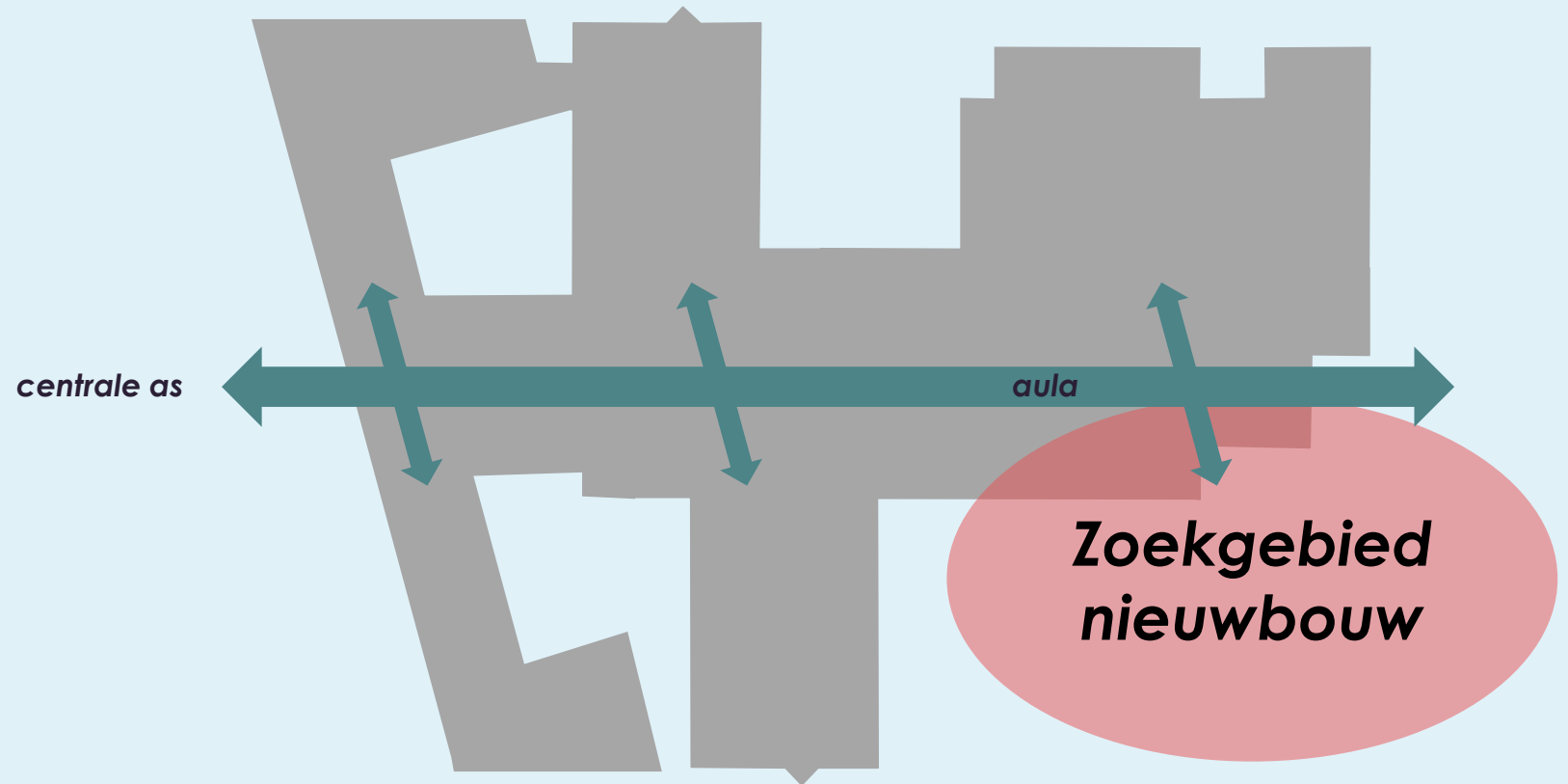
### **Fase 2: verre toekomst 500 leerlingen groeien**

- Uitbreiding ca. 3.033 m<sup>2</sup> 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:

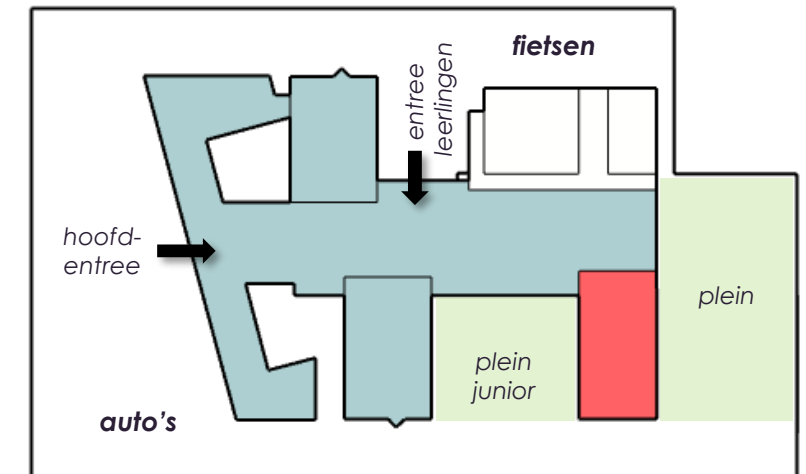
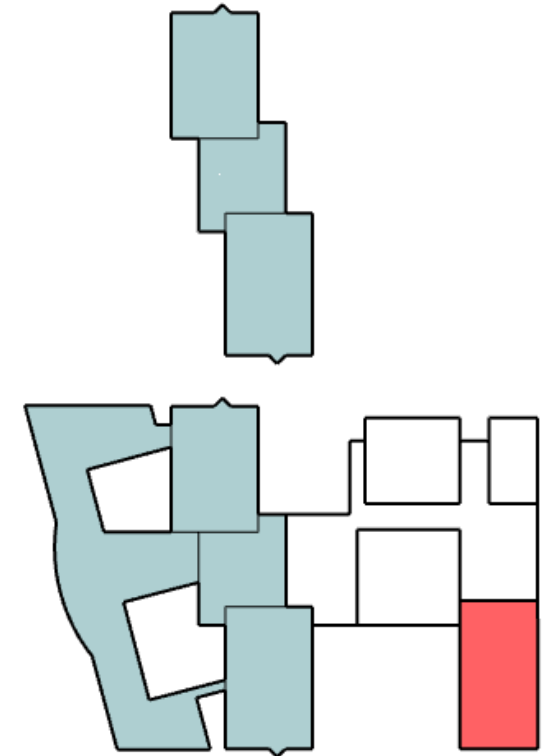
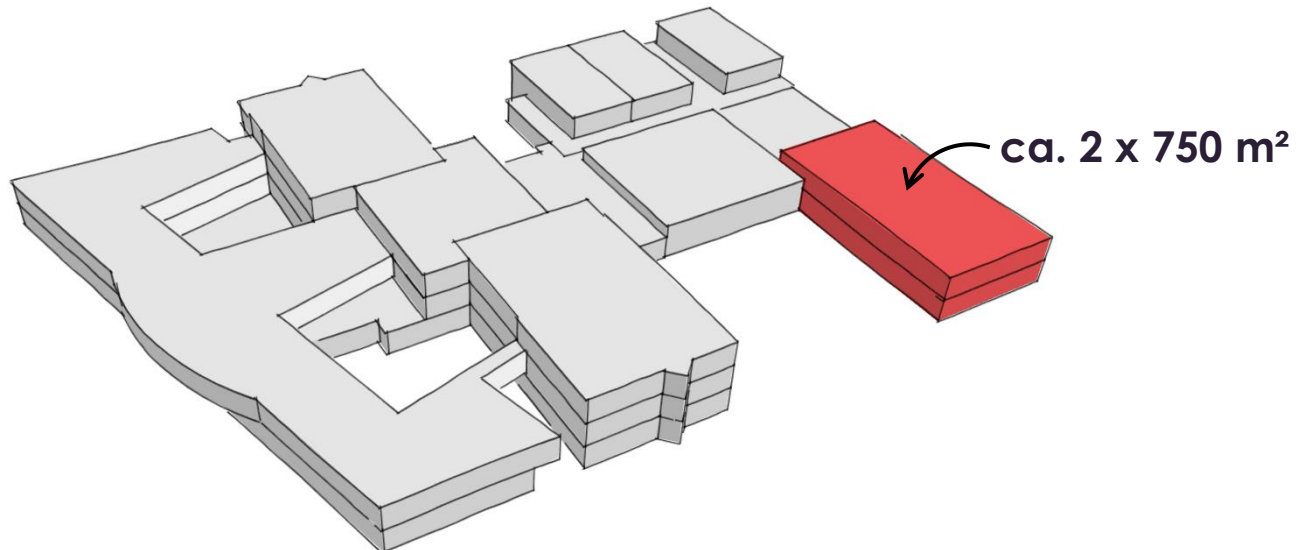
- Nieuwbouw op locatie huidig junior college
- Nieuwbouw op locatie huidige parkeerplekken



## Variant 1a: uitbreiden aan zijde aula

### Nieuwbouw op locatie huidig junior college

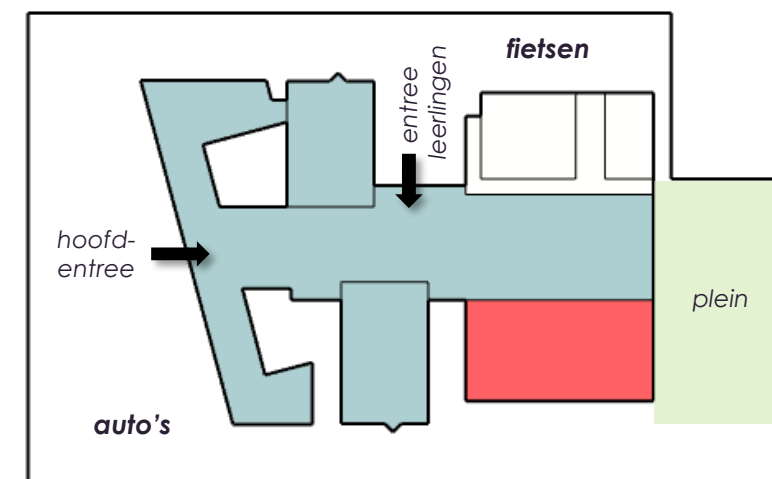
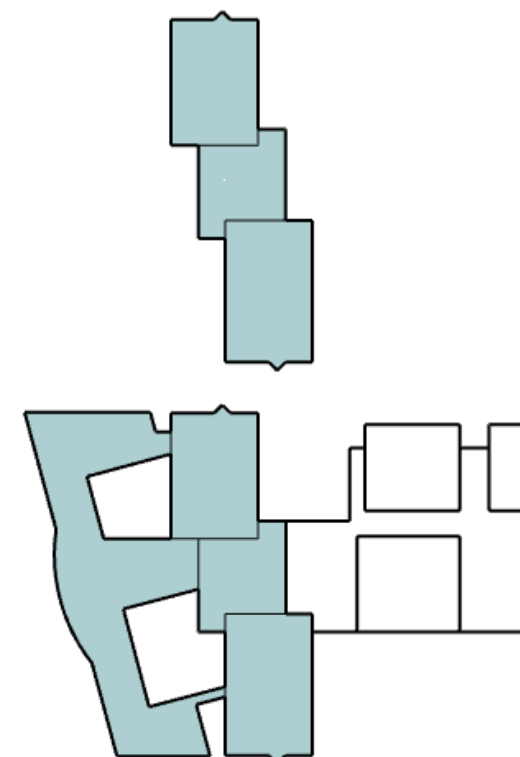
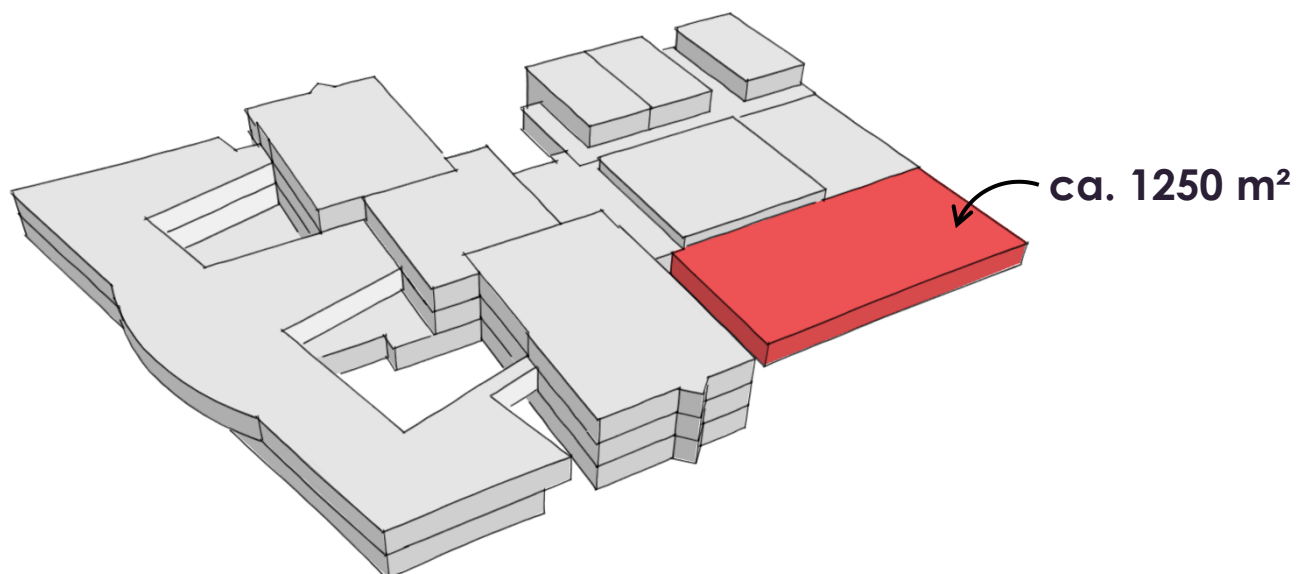
- 2 bouwlagen, ca. 1500 m<sup>2</sup> bvo (minder m<sup>2</sup> ook mogelijk)
- Positie vergelijkbaar met huidige situatie. Een eigen bouwdeel voor jonge leerlingen, minder gemixt met oudere leerlingen.
- Plein te koppelen aan aula
- Nieuwbouw op te toppen in de toekomst



## Variant 1b: uitbreiden aan zijde aula

### Nieuwbouw op locatie huidige parkeerplekken

- 1 bouwlaag, ca. 1250 m<sup>2</sup> 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

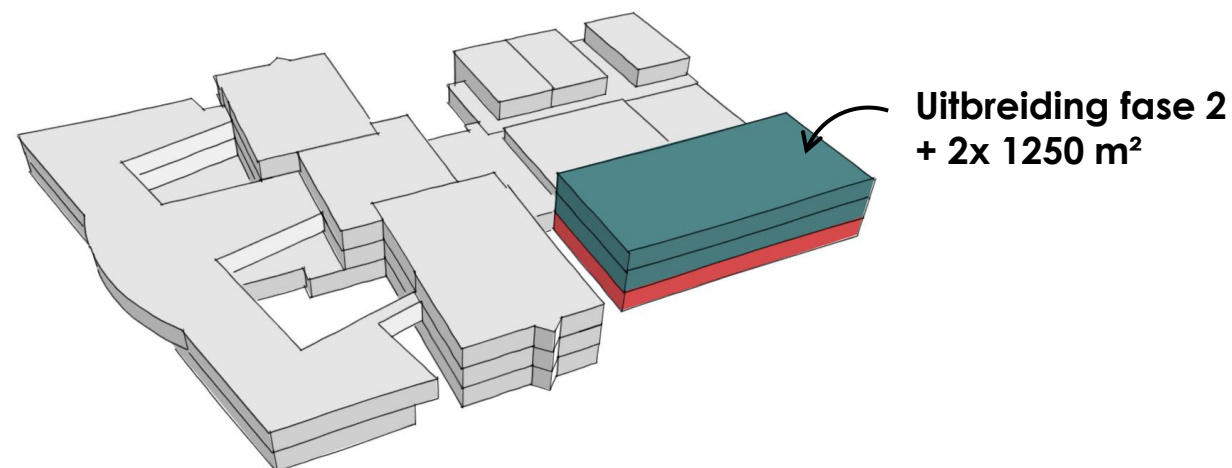


# Variant 1: uitbreiden aan zijde aula

| Overzicht                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Onderwijs</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>+/-</b> |
| Efficiënte uitbreiding. Solitair karakter junior college blijft (wel mogelijkheid om intern te schuiven zodat indeling beter aansluit op onderwijsvisie)                                                                                                                              |            |
| <b>Terrein</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>+/-</b> |
| Schoolplein koppelen aan aula mogelijk.<br>Minder buitenruimte dan in andere varianten                                                                                                                                                                                                |            |
| <b>Doorlooptijd en tijdelijke huisvesting</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>+</b>   |
| 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.<br>Tijdelijk minder autoparkeerplekken i.v.m. bouwplaats, geen invloed op fietsparkeren. |            |
| <b>Risico's</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>+</b>   |
| Rekening houden met veilige plek inrit bouwverkeer.                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| <b>Uitbreiding fase 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>+</b>   |
| Uitbreiding fase 2 voorbereiden in fase 1, zodat impact van extra uitbreiding op onderwijs beperkt is.                                                                                                                                                                                |            |

## Fase 2: +500 leerlingen (ca. 3000 m<sup>2</sup> bvo)

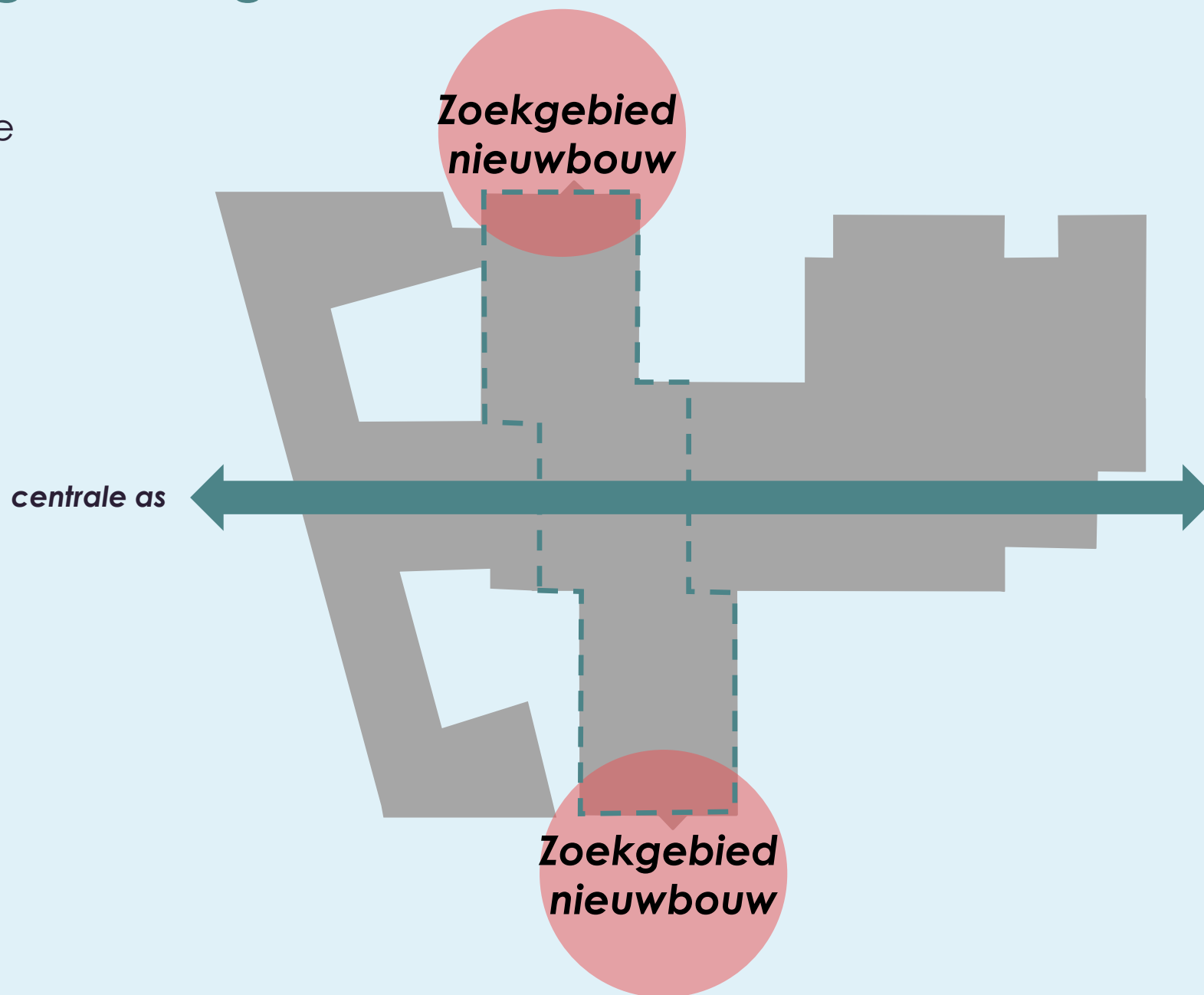
- Uitbreiding in verre toekomst door nieuwbouw op te toppen met 1 of 2 lagen. In het ontwerp kan hier rekening mee gehouden worden.
- Let op: ruimte op maaiveld beperkt voor uitbreiden fiets- en autoparkeerplekken.



## Variant 2: verlengen vleugels

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

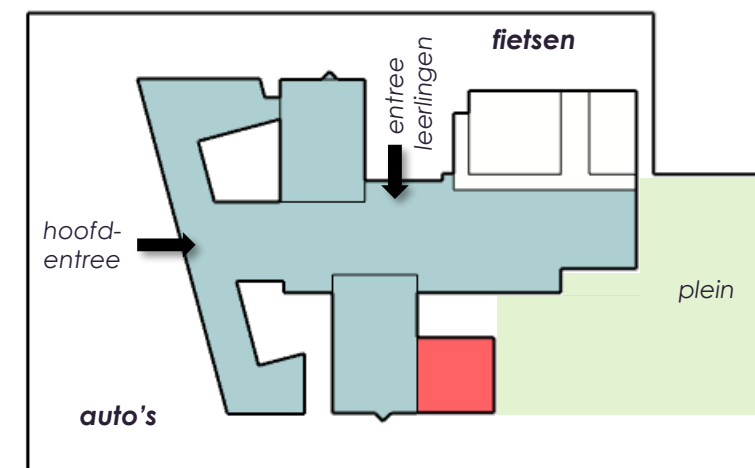
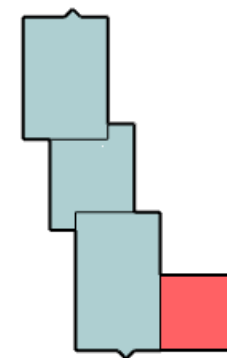
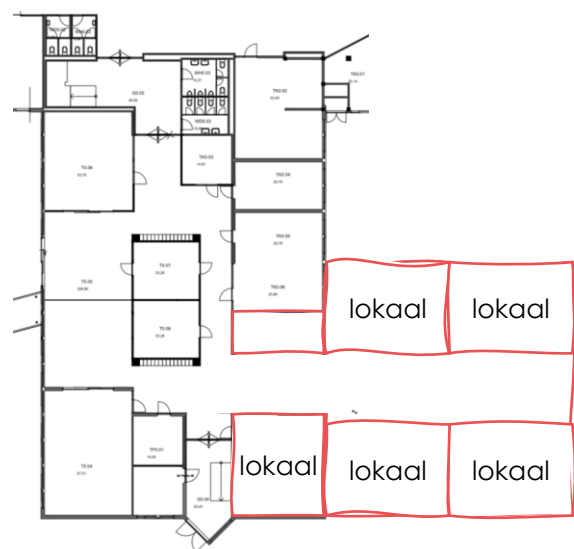
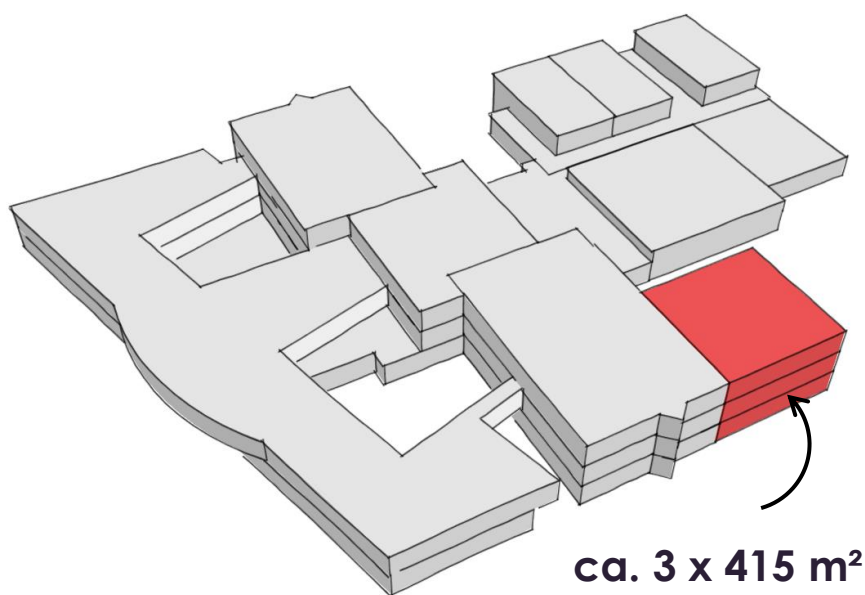
- Nieuwbouw aan één vleugel
- Nieuwbouw aan twee vleugels



## Variant 2a: verlengen vleugels

### Nieuwbouw aan één vleugel

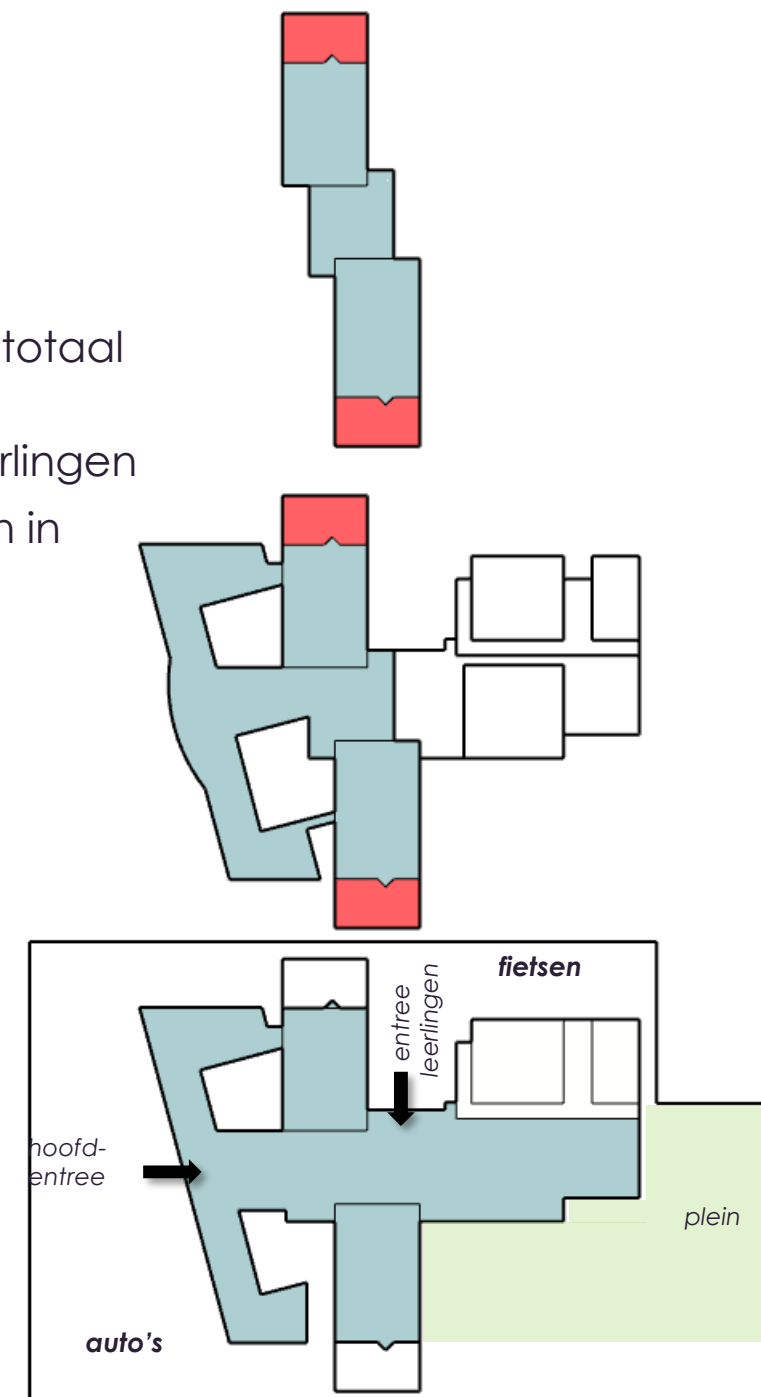
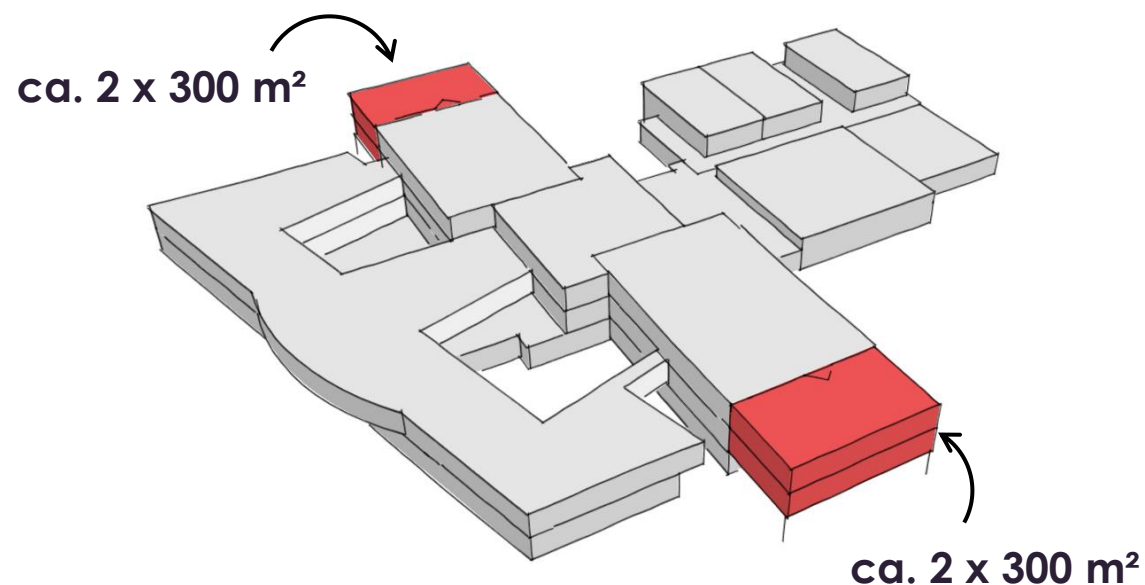
- 3 bouwlagen á 415 m<sup>2</sup>, totaal ca. 1250 m<sup>2</sup>
- Junior college kan aantakken op de verschillende verdiepingen met oudere leerlingen
- Positie nieuwbouw relatief ongunstig voor huidige indeling bouwdeel uit 1987, 1 bestaand lokaal komt te vervallen (totaal 9 extra lokalen).
- Plein 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  $1200 \text{ m}^2$ . 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

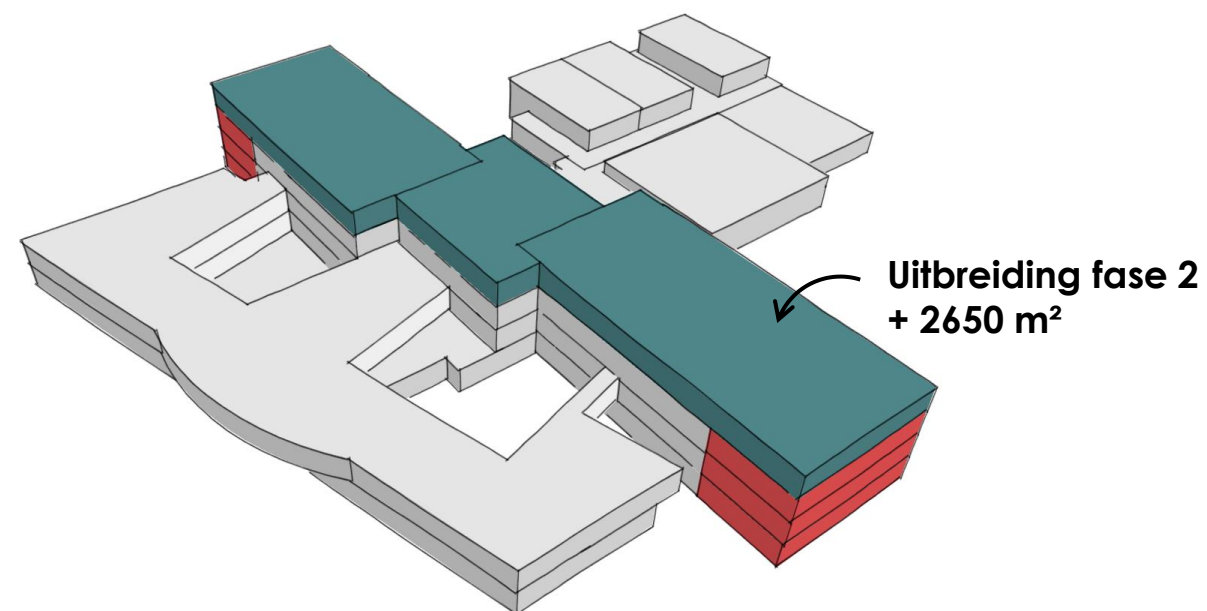


## Variant 2: verlengen vleugels

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

### Fase 2: +500 leerlingen (ca. 3000 m<sup>2</sup> bvo)

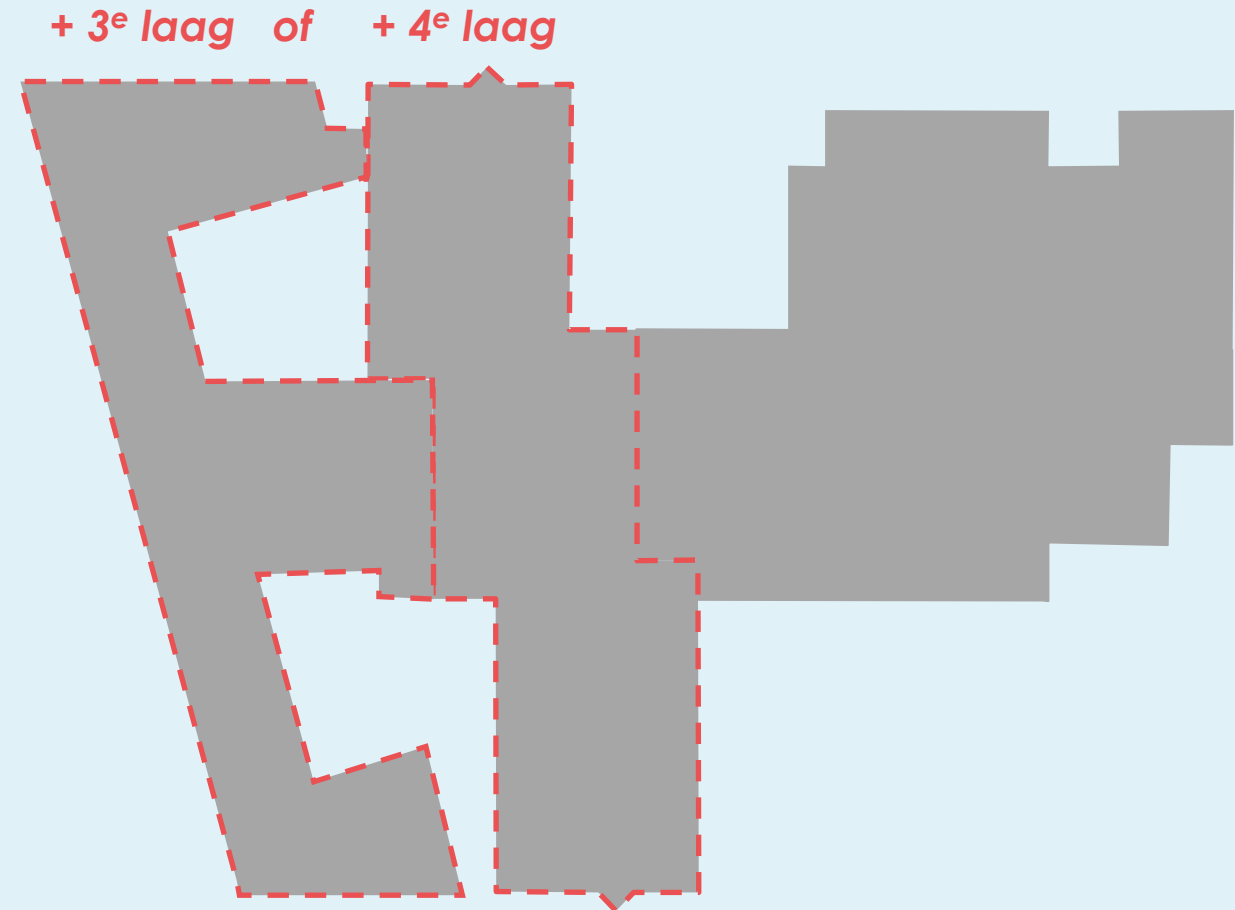
- Uitbreiding in verre toekomst door bouwdeel 1987 + uitbreiding aan vleugels op te toppen. Evt te combineren met een grote renovatie van bouwdeel 1987.



## Variant 3: optoppen

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

- Optoppen op nieuwste bouwdeel
- Optoppen middelste bouwdeel

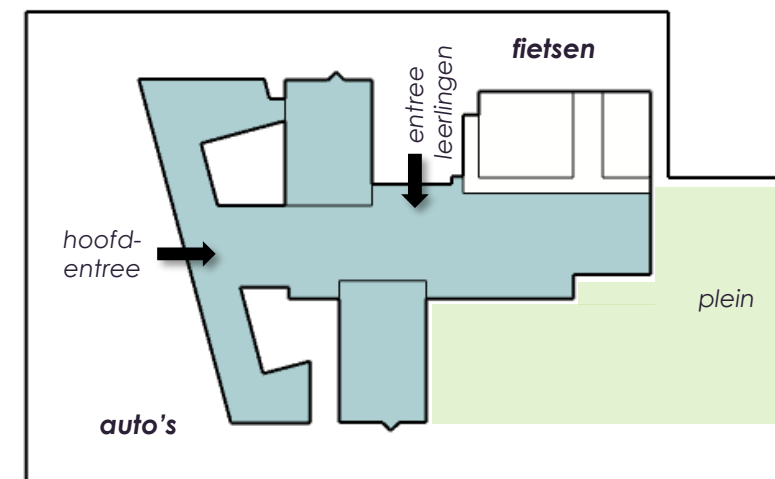
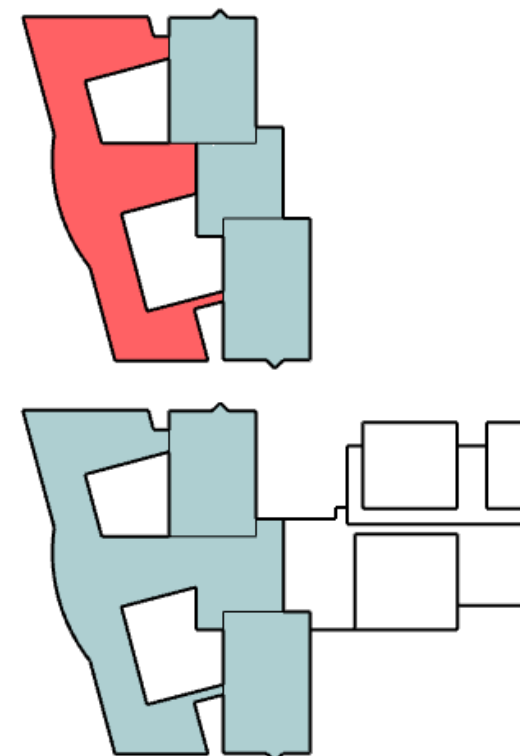
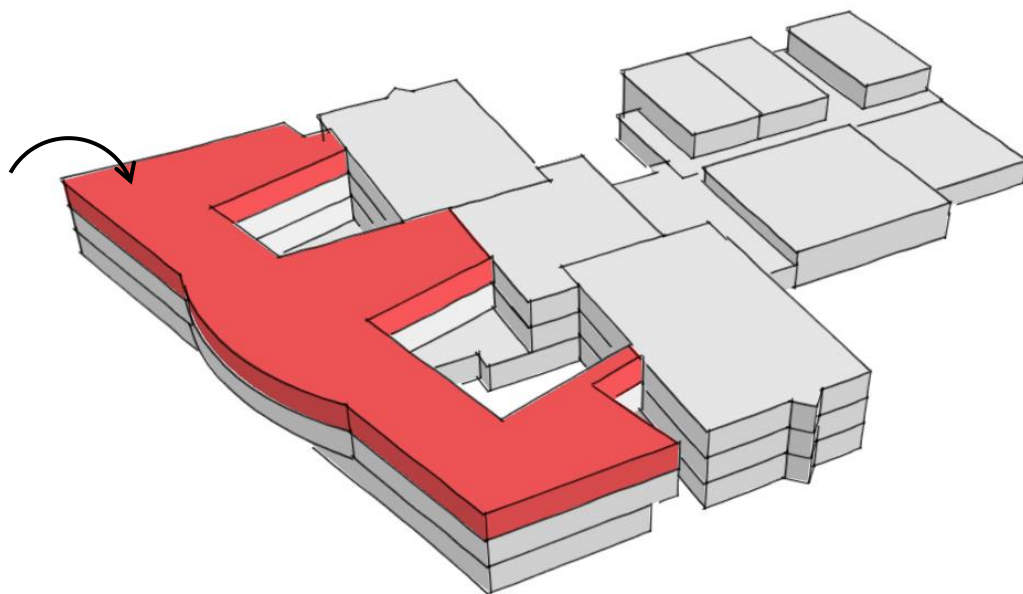


## Variant 3a: optoppen

### Optoppen op nieuwste bouwdeel

- Maximaal 1970 m<sup>2</sup> bvo
- Vorm uitbreiding heeft specifieke indeling en relatief ondiepe gevel-tot-gevel diepte.
- connectie maken met 2<sup>e</sup> 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.

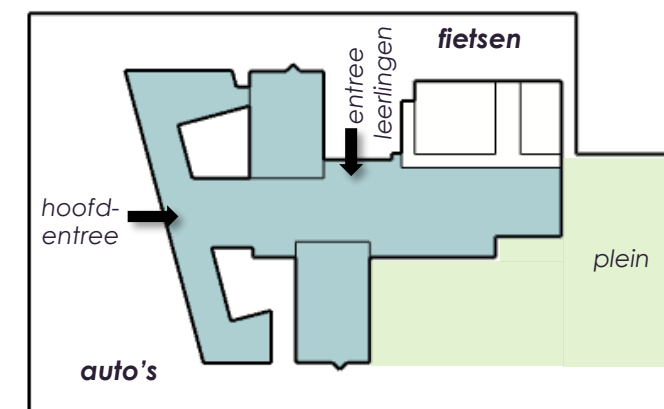
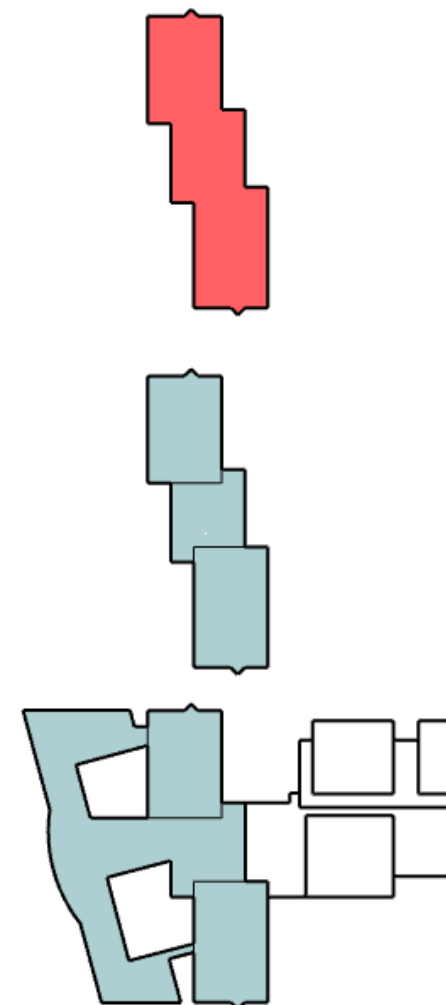
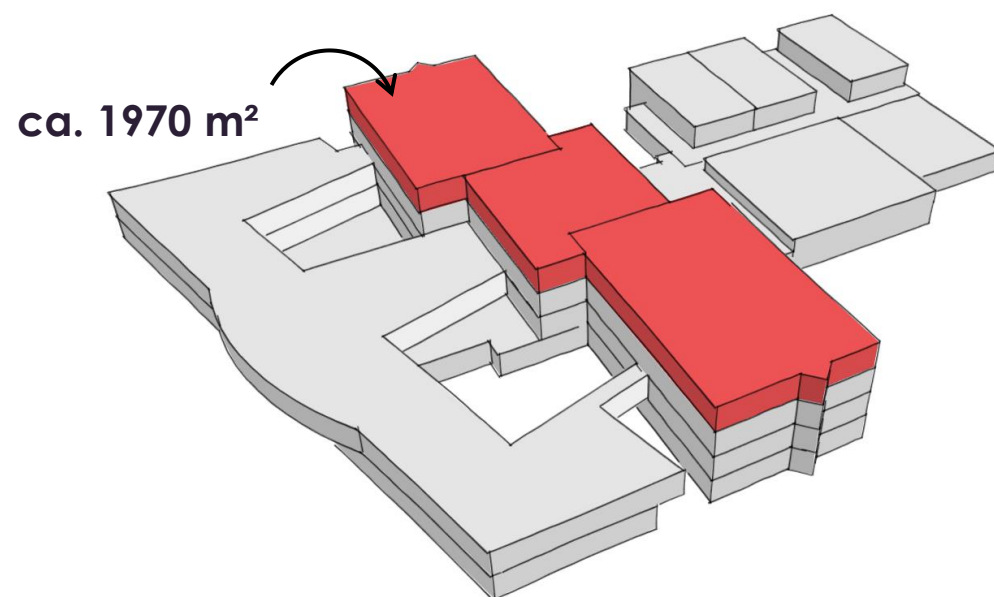
ca. 1970 m<sup>2</sup>



## Variant 3b: optoppen

### Optoppen op bouwdeel 1987

- Maximaal 2050 m<sup>2</sup> bvo
- Zelfde flexibele indeling mogelijk als op lager gelegen verdiepingen
- Koppelen met 2<sup>e</sup> 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.

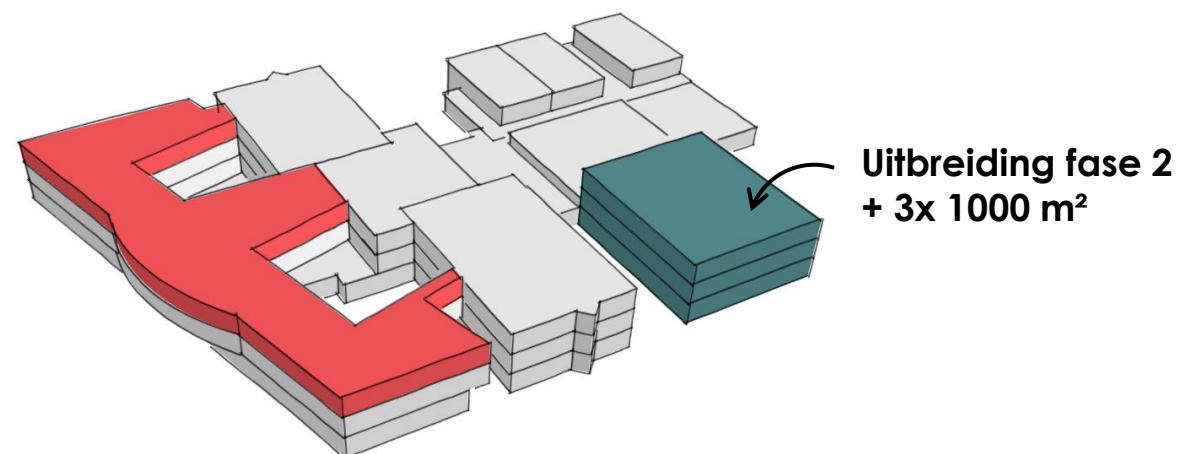


## Variant 3: optoppen

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

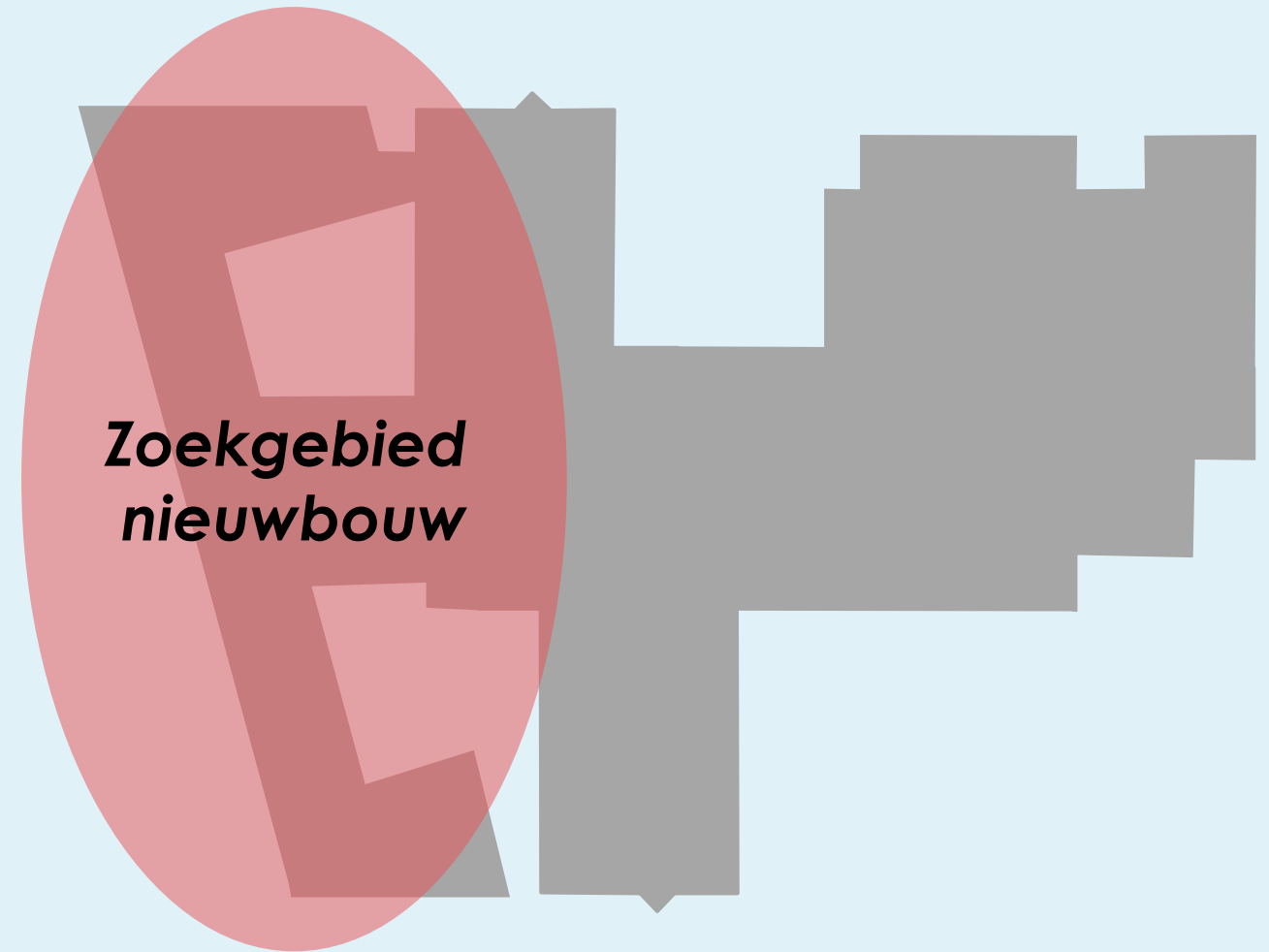
### Fase 2: +500 leerlingen (ca. 3000 m<sup>2</sup> bvo)

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



## Variant 4: sloop-nieuwbouw

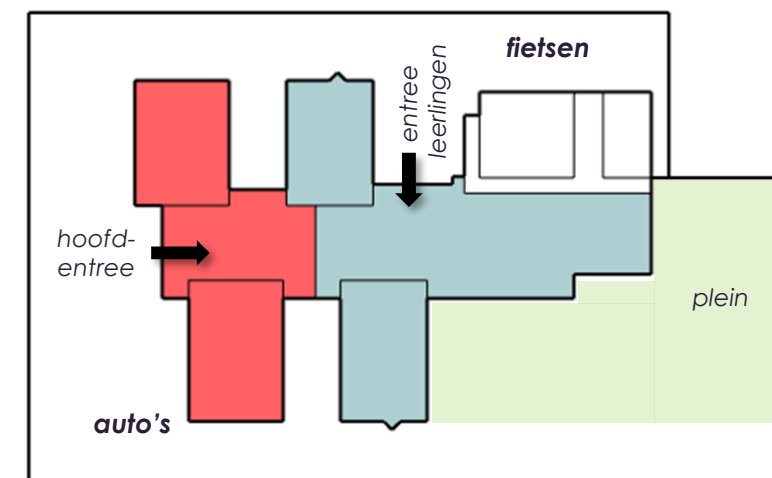
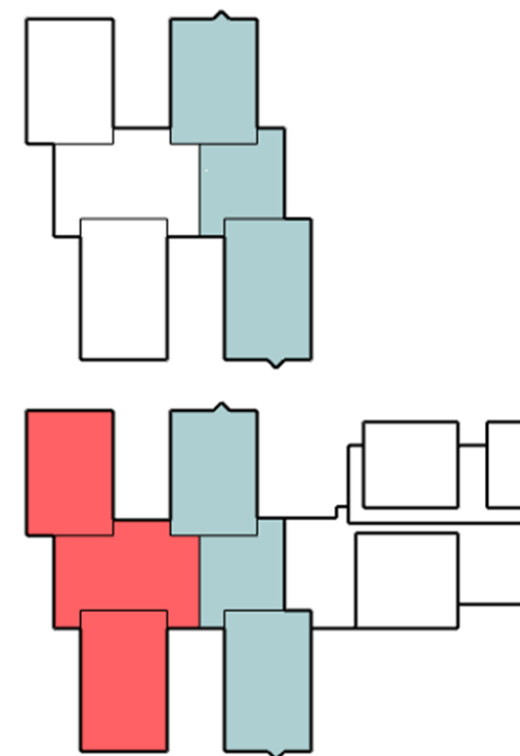
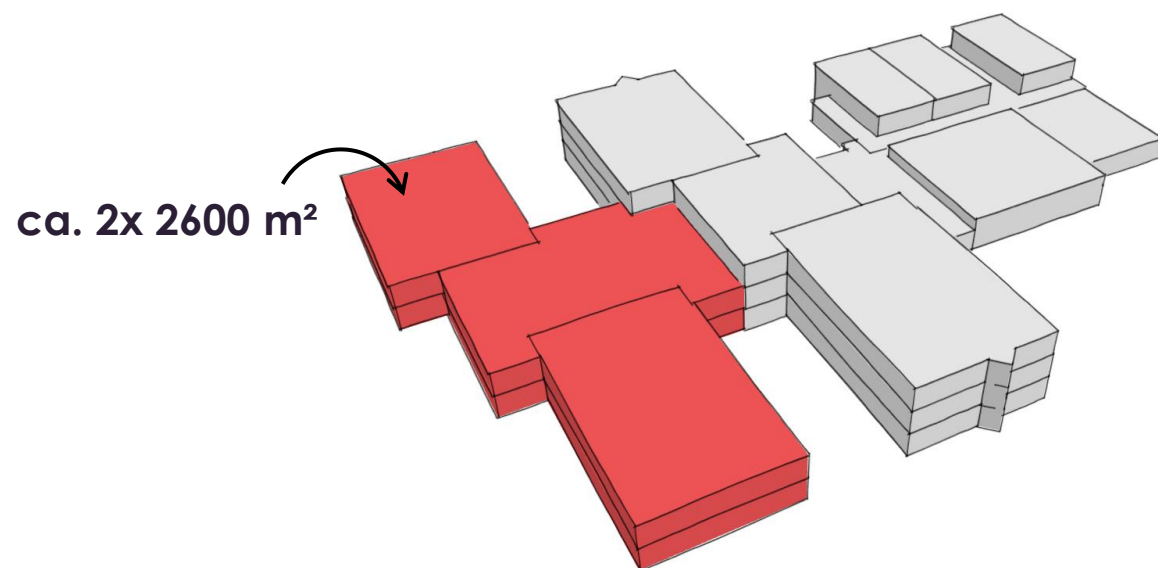
Sloop-nieuwbouw van nieuwste bouwdeel (2000/2010).



## Variant 4: sloop-nieuwbouw

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

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



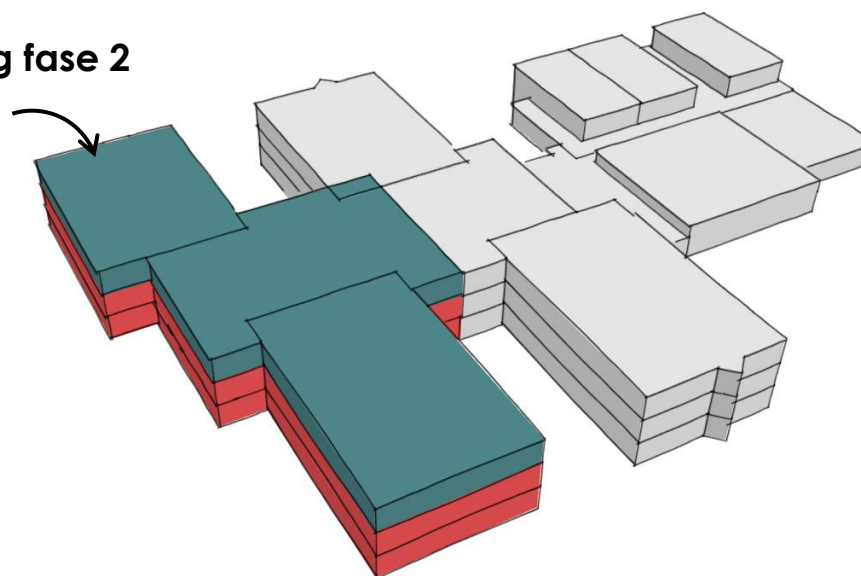
## Variant 4: sloop-nieuwbouw

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

- Nieuwbouw optoppen met 2600 m<sup>2</sup> bvo. In het ontwerp kan hier rekening mee gehouden worden. Gaat niet ten koste van buitenruimte.

Uitbreiding fase 2  
2600 m<sup>2</sup>

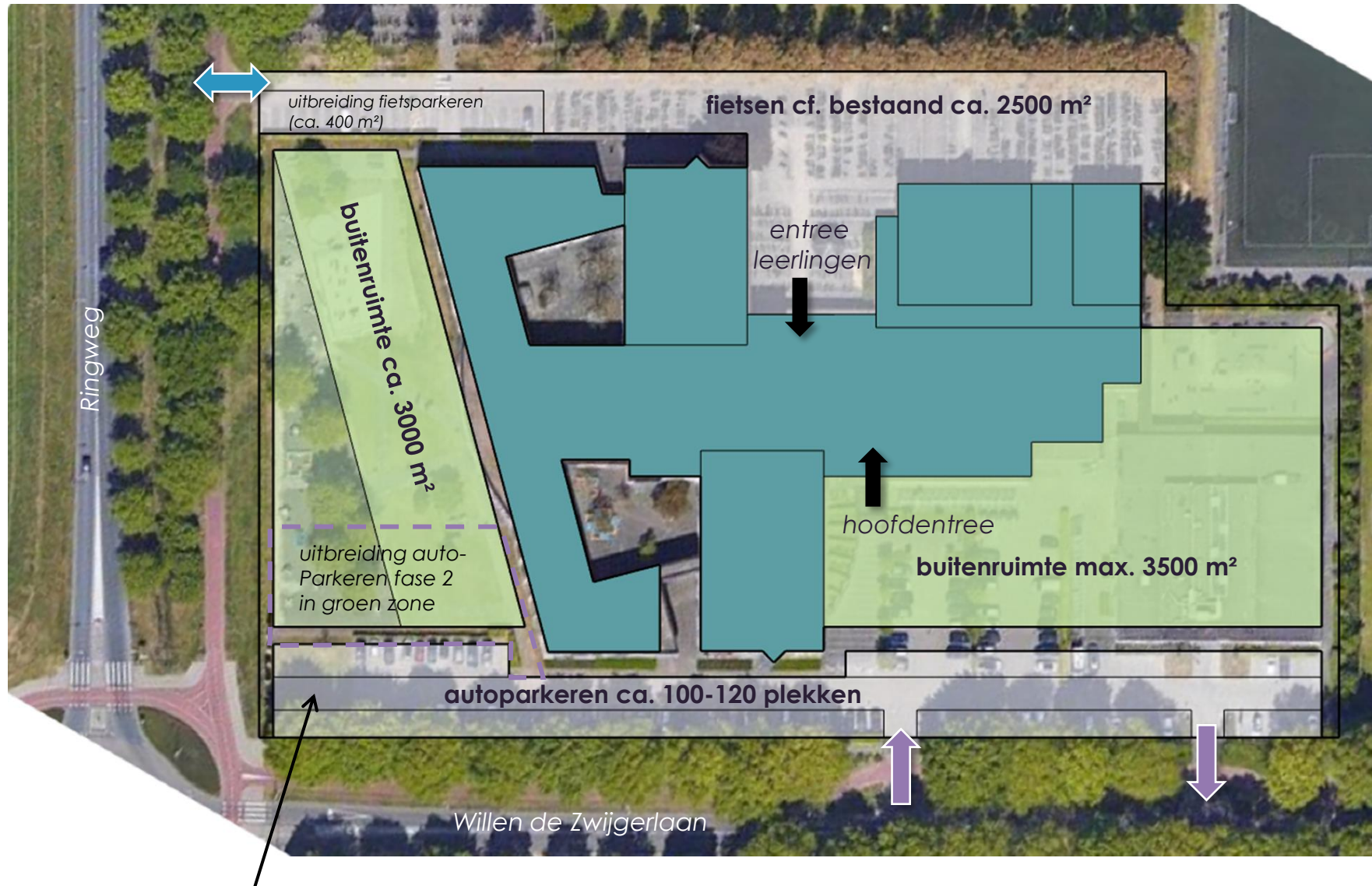


## Varianten buitenterrein

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

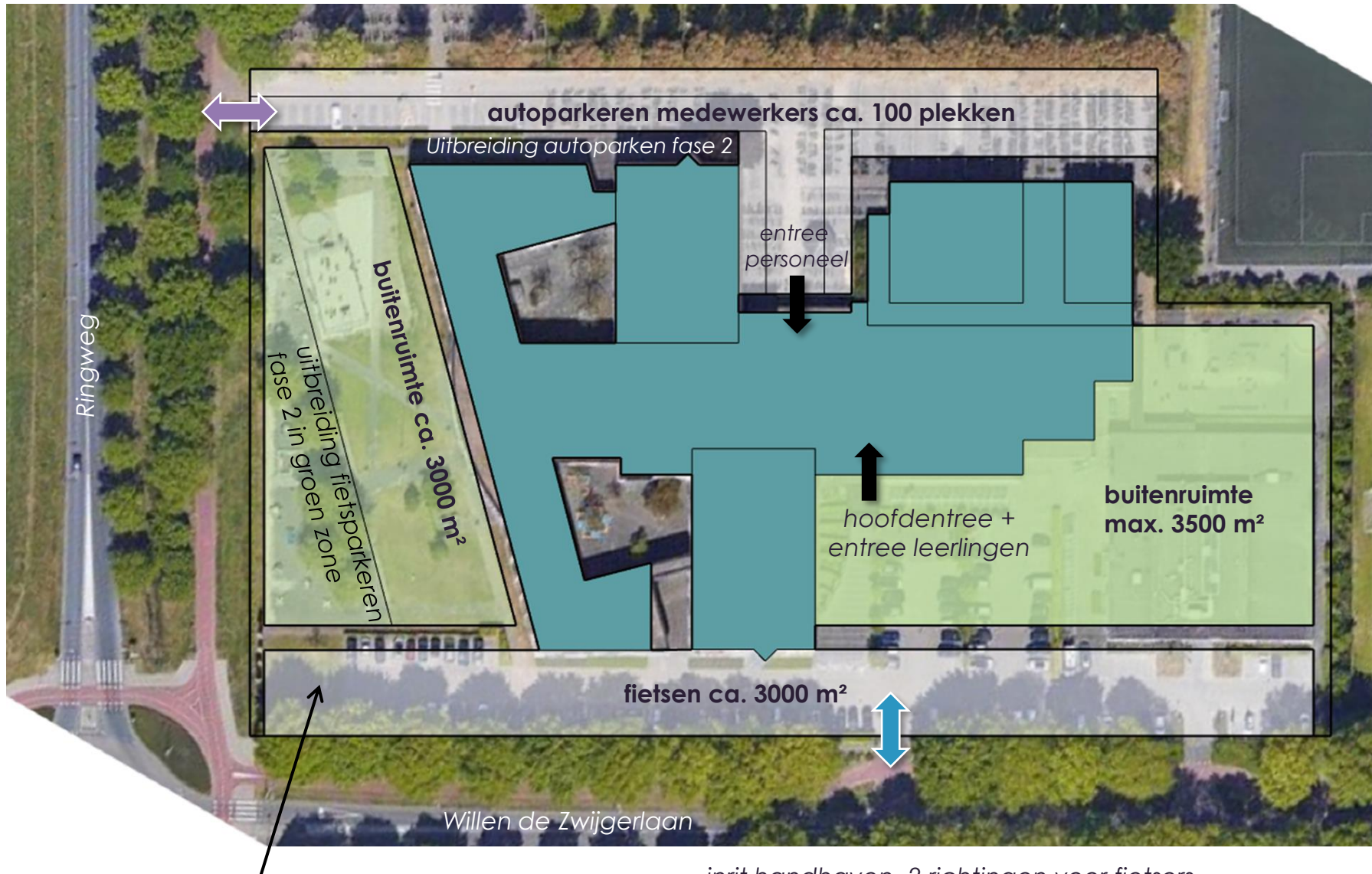


autoparkeren in stukje groen (?)

bestaand inrit en uitrit handhaven

- Buitenruimte aan aula
- Meer dan voldoende m<sup>2</sup> buitenruimte. Wel gesplitst in twee delen.
- Separate in- uitrit auto's en fietsen

## Buiterterrein: Fietsen aan zijde Willem de Zwijgerlaan

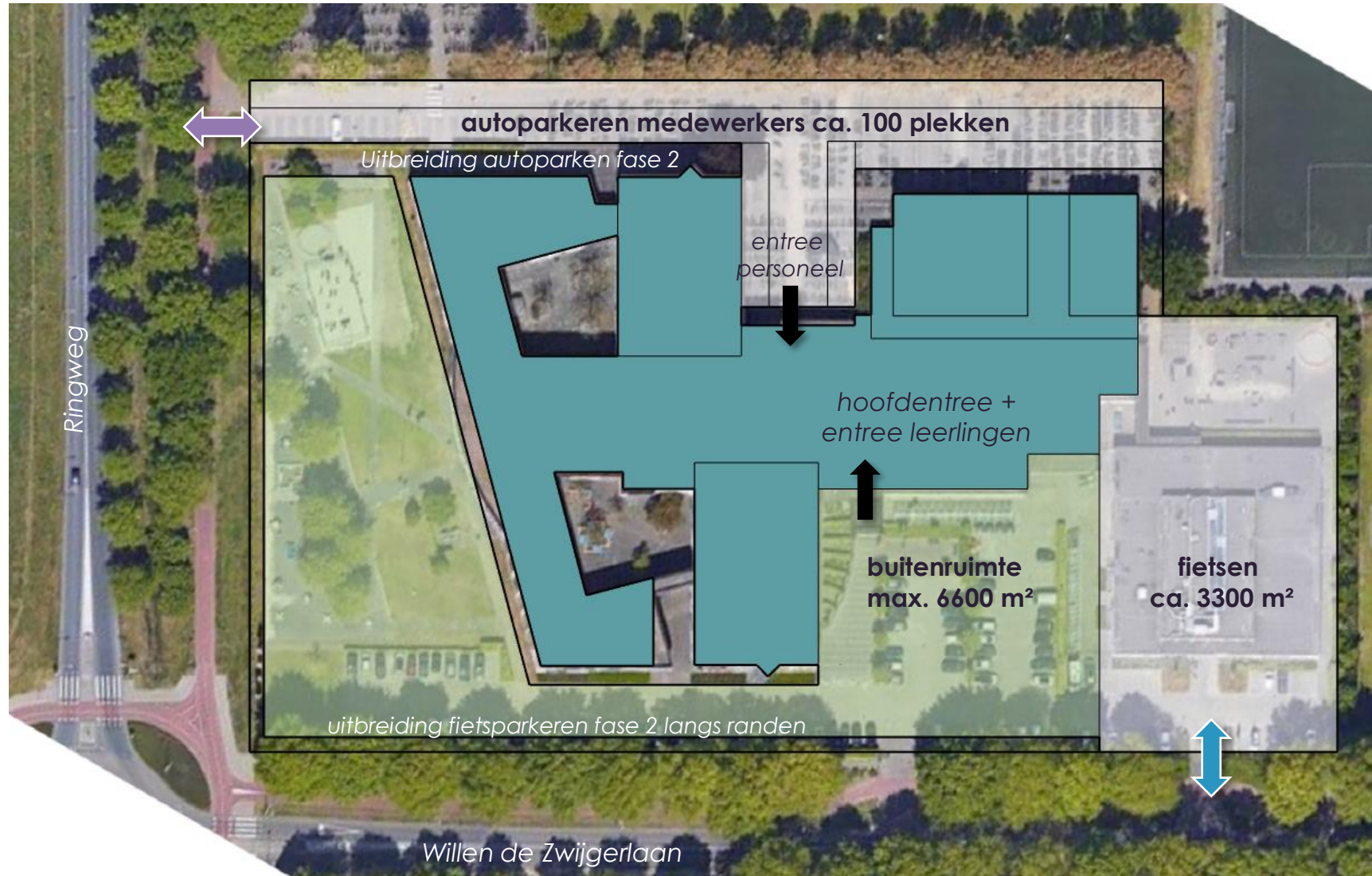


- Buitenruimte aan aula
- Meer dan voldoende m<sup>2</sup> buitenruimte. Wel gesplitst in twee delen.
- Separate in- uitrit auto's en fietsen
- Twee richtingsverkeer inrit auto's

fietsen ook in stukje groen (?)

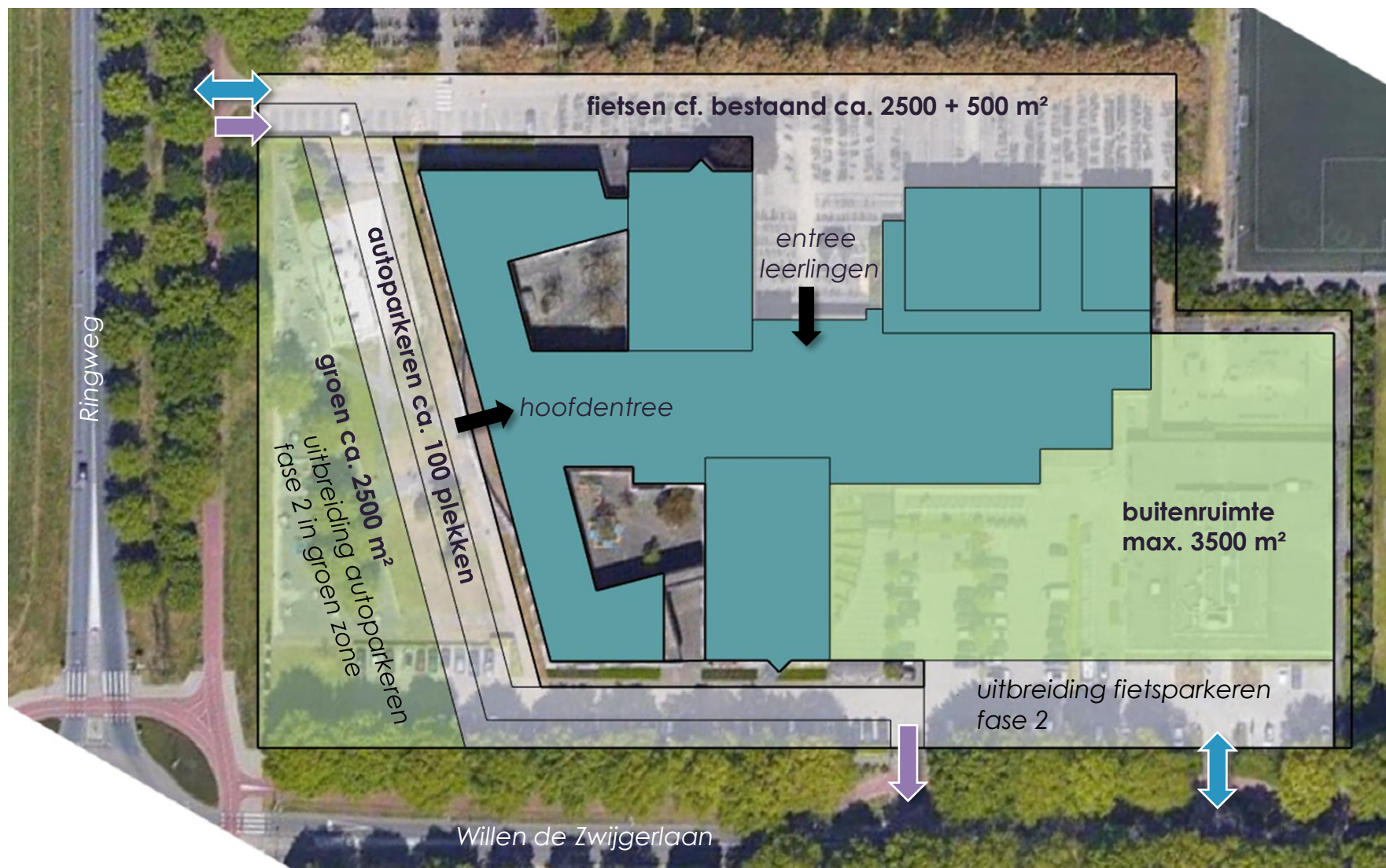
inrit handhaven, 2 richtingen voor fietsers

# Buiterterrein: buitenruimte aan Willem de Zwijgerlaan en ringweg



- Buitenruimte aan aula
- Meer dan voldoende m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> buitenruimte. Wel gesplitst in twee delen.
- Gedeelde inrit auto's en fietsen
- Één richtingsverkeer voor auto's