

Voorstel aan de Raad

Vergadering : Gemeenteraad Best
Raadsvergaderdatum : 10-06-2025

Onderwerp

Haalbaarheidsonderzoek renovatie/ nieuwbouw Heerbeek College

Aanleiding

U heeft onlangs het Integraal Huisvestingsplan 2024-2039 (hierna te noemen IHP) vastgesteld, waaruit de voorgenomen realisatie van de toekomstbestendige huisvesting voor het Heerbeek College voortkomt met een totaal krediet van €26.725.000. In de begroting is hiervoor al €11.000.000, verspreid over de jaren 2026-2028 opgenomen. Vanaf 2029 t/m 2031 wordt het restant van de totale middelen van €15.725.000 in de begroting opgenomen dit is voor fase 2. Hiervoor wordt later aan u een voorstel om het krediet vrij te geven voorgelegd.

Zoals in het IHP is afgesproken wordt er voor ieder nieuw plan binnen het IHP een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit haalbaarheidsonderzoek is uitgebreid met een concreet faseringsplan om te komen tot nieuwbouw en een geleidelijke renovatie.

Het Heerbeek College omvat 4 verschillende gebouwdelen. Het oudste gebouwdeel biedt onderdak aan het Junior College en kent een bouwjaar van medio jaren 80. Dit gebouwdeel is verouderd komt in aanmerking voor vervangende nieuwbouw in 2026 om aansluiting met het hoofdgebouw te maken. Het plan was om in de periode van 2027 tot en met 2035 dat de school, na afronding van de werkzaamheden rondom het Junior College, aansluitend een geleidelijke renovatie onderging.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek stelden we een Programma van Eisen op voor de vervangende nieuwbouw van het Junior College (fase 1). Omdat de uitgangspunten voor deze fase grote samenhang hebben met vraagstukken voor toekomstige renovatie in het Heerbeek College is een aanvullende vraag gesteld in de vorm van een haalbaarheidsonderzoek voor de gefaseerde renovatie van alle bouwdelen van het Heerbeek College. Tijdens deze vraagstelling zijn er verschillende scenario's gepasseerd waaruit scenario 2a het beste aansluit bij de visie op onderwijs. De vervangende nieuwbouw wordt daarbij geïntegreerd in de bestaande onderwijshuisvesting en krijgt vanwege de visie op onderwijs een andere functie dan puur de functie voor het Junior College, zodat er een zachtere overgang ontstaat tussen onder- en bovenbouw. Binnen de looptijd van deze nieuwbouw/ renovatie kan de school nagenoeg volledig inzetbaar blijven en zal tijdelijke huisvesting beperkt benodigd zijn.

Advies

- 1.1 In te stemmen met de nieuwbouw van vervangende vierkante meters van het voormalig Junior College en renovatie van de overige bouwdelen op basis van het voorkeursscenario 2a (nieuwbouw aan 1 vleugel);
- 1.2 In te stemmen om het krediet a €11.000.000 voor fase 1 vrij te geven.

Argumenten

1.1 *Er uitvoering wordt gegeven aan het eerder vastgestelde IHP 2024-2039.*

Door in te stemmen met de conclusies en het advies uit het haalbaarheidsonderzoek (BL25-03158) wordt er uitvoering gegeven aan het door u vastgestelde IHP (BL24-03423) en kan er worden gestart met de volgende fase; het projectmanagement en selectie ontwerpteam.

1.2 *Met de betrokken stakeholders is een gedragen voorkeursscenario ontwikkeld (scenario 2a)*

Tijdens de bijeenkomsten van de stuur- en de projectgroep haalden we problemen en wensen van docenten, leerlingen, schoolbestuur en gemeenten op. Op basis hiervan is het voorkeursscenario tot stand gekomen. In dit scenario kunnen de onderwijsmeters van het te slopen Junior College aansluiten op de verschillende verdiepingen met de oudere leerlingen van de desbetreffende onderwijsclusters. Dit sluit aan bij de onderwijsvisie van het Heerbeek College.

1.3 *Er wordt efficiënt gebruik gemaakt van beschikbare ruimten en tijd.*

Door de beoogde nieuwbouw en renovatie te combineren wordt er efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte, maar ook met de tijdsplanning. Door zaken te combineren verwachten we efficiënter te kunnen omgaan met middelen en overlast te beperken tijdens het gehele project. Dit heeft ook een positief effect op de bedrijfsvoering van het onderwijs.

1.4 *Door de beschikbare middelen naar voren te halen wordt een besparing beoogd op de door u vrijgegeven middelen.*

De financiële vertaling in het IHP is gebaseerd op prijspeil 2024. Door de beschikbare middelen naar voren te halen worden prijsstijgingen onder andere voortkomend uit inflatie op inflatie beperkt.

1.5 *In het voorkeursscenario is een mogelijkheid tot verdere uitbreiding opgenomen.*

In het haalbaarheidsonderzoek wordt ook rekening gehouden met een toekomstig mogelijk uitbreidingsscenario van 500 extra leerlingen, ten gevolge van toekomstige groei van de Brainport regio. Hierbij is de toekomstige flexibiliteit in de gebruiksfase van belang, maar ook de flexibiliteit in de gefaseerde renovatie. Dan is het mogelijk dat onderwijs tijdens renovatie doorgang kan vinden met minimale inzet van tijdelijke huisvesting.

1.6 *Het voorkeursscenario realiseerbaar is binnen het vigerende bestemmingsplan inclusief de eventuele toekomstige uitbreiding.*

Op basis van het Programma van Eisen (BL25-01360) en de stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders onderzochten we de inpasbaarheid van de te realiseren nieuwbouw. De voorgestelde plek sluit aan bij het bestaande bouwdeel uit 1989, waardoor er ook een compacter geheel ontstaat van het Heerbeek College. Door de bouwdelen gelijk op te trekken qua hoogte ontstaat er ook esthetisch meer eenheid op het terrein.

1.7 *Door de compacte inrichting van het terrein er ruimte ontstaat voor vergroening van het terrein.*

In het haalbaarheidsonderzoek is rekening gehouden met duurzaamheidsambities van de gemeente Best alsmede de klimaatadaptatie. Dit heeft als gevolg gehad dat in afwijking van de denkrichting in het IHP er na ambtelijk overleg in samenspraak met het schoolbestuur een aanvullend onderzoek binnen dit haalbaarheidsonderzoek heeft plaats gevonden naar het vergroening van het terrein, waardoor onder

andere een deel van de hittestress kan worden ondervangen. Dit betekent dat het parkeren op een andere manier opgelost dient te worden. In de kadernota is hier uitleg over gegeven. Dit ter overweging voor een latere fase op basis van het onderzoek.

1.8 Er een gebouw ontstaat dat bijdraagt aan een meerwaarde ten behoeve van het leren en de ontwikkeling van kinderen.

De functie van het gebouw dient bij te dragen aan het leren en ontwikkelen van kinderen. Dit is in het gekozen voorkeursscenario van toepassing.

Risico's

1.1 Er dienen extra middelen beschikbaar gesteld te worden indien er uitbreiding noodzakelijk is vanwege groei in de Brainportregio.

In het IHP is afgesproken dat er niet gebouwd wordt voor leegstand. Hierdoor is het mogelijk toekomstig uitbreidingscenario niet eerder meegenomen.

Kosten en dekking

Voor de nieuwbouw van het voormalig Junior College en renovatie van de overige bouwdelen is in de begroting van 2025 voor de jaren 2026 t/m 2028 een bedrag gereserveerd van €11.000.000 (uitsluitend voor fase 1). In de begroting 2026 zal het resterende bedrag €15.725.000 uit het IHP vanaf 2029 afhankelijk van de fasering worden opgenomen in de begroting.

Hoewel de vrijgegeven middelen uit het IHP in de meerjarige begroting zijn opgenomen toont de kaderbrief meerjarig een negatief saldo, wat aangeeft dat de financiële situatie op lange termijn zorgwekkend is. Dit besluit moet dan ook in dat licht worden bekeken. Het is van essentieel belang dat we ons bewust zijn van de financiële implicaties en de gevolgen van dit besluit.

Communicatie en Participatie

In het IHP is voorgesteld om het bouwheerschap bij schoolbesturen neer te leggen. Dit is ook in lijn met artikel 76n van de Wet op het voortgezet onderwijs. Hierdoor ligt het participatieproces bij het schoolbestuur. Schoolbestuur en gemeente hebben afgesproken samen het participatieproces te doorlopen bij latere fasen.

Procedure en planning

Na vaststelling van dit Raadsvoorstel, kunnen vanaf Q3 2025 het projectmanagement, de architect en overige (ontwerpteam) adviseurs worden geselecteerd. In het jaar 2026 zal het ontwerp worden opgesteld, van schetsontwerp tot bestek. Met het definitief ontwerp en de bestekstukken kan in de eerste helft van 2027 een aannemer worden geselecteerd conform een traditioneel proces en de vergunning worden aangevraagd.

Evaluatie

N.V.T.

Bijlagen die horen bij dit raadsvoorstel:

Benoem hier alle documenten die de raad moet behandelen of kennis van moet nemen

Nummer	Titel	Openbaar (ja/nee)	Geheim wegens (klik hier voor informatie)
BL24-03423	Integraal Huisvestingsplan primair en voortgezet onderwijs 2024-2039	ja	
BL24-03607	Financiële vertaling huisvestingsprogramma onderwijs 2024-2039	ja	
BL25-01358	Haalbaarheidsonderzoek Heerbeek College VERTROUWELIJK	Nee	Economisch en financieel belang gemeente (artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid) (Woo))
BL25-01359	Faseringsplan nieuwbouw en renovatie Heerbeek College	ja	
BL25-01360	T-PVE Heerbeek College	Ja	
BL25-01830	Scenariostudie	ja	
IN25-00758	Raadsbesluit	ja	

29-04-2025

Burgemeester en wethouders van Best,



Rianne Donders
Burgemeester



Jolie Hasselman
Secretaris