



VEGHELS BUITEN - Multi Functionele Accomodatie

massastudie

21 oktober 2025

INHOUD ONTWERPBOEK VEGHELS BUITEN

nr.	onderwerp	pagina:
1.	Samenvatting onderzoek en advies	3
2.	Locatie analyse	4
3.	Programma van Eisen	7
4.	Bebouwingsdichtheid op kavel	9
5.	Stedenbouwkundige schets Buro Burg	10
6.	Zonerings op het kavel	11
7.	schets uitgangspunten	15
8.	Varianten massastudie	16

COLOFON:

datum: 21 oktober 2025
versie: eindrapport massastudie
opdrachtgever: gemeente Meijerijstad
scholentichtingen: Verdi en SAAM*
kinderopvang: nader te bepalen

SAMENVATTING ONTWERPONDERZOEK

Aanleiding

- De stuurgroep (gemeente / Verdi / SAAM*) heeft de volgende vragen gesteld:
- Gezien de nieuwe kleinere geurcontour, passen zowel de tijdelijke als permanente huisvesting op het beschikbare kavel?
 - Wat zou dan de beste locatie voor de tijdelijke huisvesting en de permanente huisvesting zijn?
 - Kan op basis van de massastudie bekeken worden of de opzet voor de trafopositities haalbaar is?
- Uitgangspunten bij dit ontwerponderzoek zijn:
- De Programma Van Eisen vierkante meters uit het rapport van ICS 'onderzoek kindcentrum Veghels Buiten'
 - Het bouwvlak van het bestemmingsplan voor de gebouwen
 - Het kaveloppervlak binnen de geurcontour van het bestemmingsplan is alleen geschikt voor parkeer functies

Ontwerp en feedback over vragen 1 en 2:

Het oppervlak van tijdelijke en permanente huisvesting past samen op het kavel, daarbij is met een ontwerpverlies / marge van circa 20% rekening gehouden, zodat in de ontwerpfase van de gebouwen nog diverse indelingen mogelijk zijn. Dit is op pagina 9 rekenkundig aangetoond.

Daarnaast zijn diverse massastudies (varianten V1 tot en met V4, vanaf pagina 16) gedaan om dit in hoofdopzet aan te tonen.

Daarop gaven Verdi en SAAM* gezamenlijk de volgende feedback :

- zonering B lijkt geschikter dan zonering A
- Verdi en SAAM* hebben nog meer de voorkeur voor zonering C, door plaatsing van de tijdelijke huisvesting aan de zuidzijde in de groene kamer blijft er maximale speelruimte op het school kavel voor het ontwerp en positioneren van de permanente school.
- Variant V4 van de permanente gebouwen heeft een losstaand kinderdagverblijf, deze wil men graag met beide scholen verbonden of geïntegreerd in één gebouw hebben
- Het stervormig gebouw, zoals getoond in V1, V2 en V3 lijkt het meest geschikte bouwtype uit deze ontwerpstudie

Feedback overleg stedenbouw / projectleiding Veghels Buiten 18-9-2025:

- bij zonering A lijkt de tijdelijke huisvesting wat ruim opgezet waardoor er nadat deze verwijderd is, een erg groot voorplein voor het permanente gebouw over blijft. Kan SUAR een langwerpige tijdelijke huisvesting aan het fietspad onderzoeken, zodat er nadien een kleiner voorplein over blijft?

Deze variant is getekend op pagina 12, variant zonering A2.

Op basis van bovenstaande feedback van Verdi en SAAM* is een stervormig gebouwmassa ontworpen waarbij de beide scholen zijn verbonden met de onderbouwgebieden en de speellokalen. Op die plek zijn de gebouwen met het kinderdagverblijf en gymzaal verbonden

Op basis van de feedback uit het overleg stedenbouw / projectleiding is een compactere tijdelijke huisvesting en een langwerpige tijdelijke huisvesting ontworpen

Op basis van bovenstaande zijn 4 massavarianten gevisualiseerd

•	V1	compacte tijdelijke huisvesting	zonering A	stervormig gebouw	pagina 16
•	V2	langwerpige tijdelijke huisvesting	zonering A2	stervormig gebouw	pagina 17
•	V3	compacte tijdelijke huisvesting westzijde	zonering B	stervormig gebouw	pagina 18
•	V4	compacte tijdelijke huisvesting westzijde	zonering B	Kloosterhof gebouw	pagina 19

Antwoord vraag 3:

- De trafopositie voor de permanente MFA is al bepaald aan de noordwestzijde van het kavel.
- De trafopositie voor de tijdelijke huisvesting moet nog afgestemd worden met het NUTS bedrijf.

ADVIES SUAR OVER DE VRAAGSTELLING EN HET ONTWERPONDERZOEK:

- Zowel de tijdelijke huisvesting als het permante gebouw passen samen op het beschikbare kavel buiten de geurcontour
- Zonering B geeft voor het permanente gebouw de beste ligging aan het fietspad, zichtbaarheid, dicht bij de andere toekomstige maatschappelijke functies in het Baken
- De langwerpige opzet van tijdelijke huisvesting in variant V2 (zonering A2, pagina 12) geeft een saaie en eenzijdige ruimte beleving, waarbij er weinig synergie met de kinderopvang is omdat deze niet op het kavel past maar in de groene kamer komt
- De keuze voor een bepaald bouwtype / vorm (zoals bijvoorbeeld Kloosterhof, stervormig, patio, etc.) kan het beste worden gemaakt in de architectuur ontwerpfase, omdat dan ook een programma van eisen voor de MFA is gemaakt met uitgangspunten over samenwerking en het delen van ruimten
- Kiss& Ride en parkeren is het beste te combineren aan de westzijde: omdat een Kiss& Ride aan de zuidzijde voor verharding in de groene kamer zorgt, daarnaast zijn pieken en foutparkeren beter op te vangen bij een combinatie van Kiss& Ride, kortparkeren en medewerkersparkeren
- De massastudie variant V3 lijkt vooralsnog het meest te voldoen aan alle wensen en eisen
- De massastudie variant V4 met de MFA in de vorm van een Kloosterhof / patiotype kan interessant zijn om in de architectuur ontwerpfase te onderzoeken omdat deze goed aansluit bij de Kloostertypologie van de stedenbouw van Veghels Buiten Noord, zie daarvoor ook de visualisatie op pagina 19.

AANVULLEND ADVIES TIJDELIJKE HUISVESTING AAN DE WESTZIJDE:

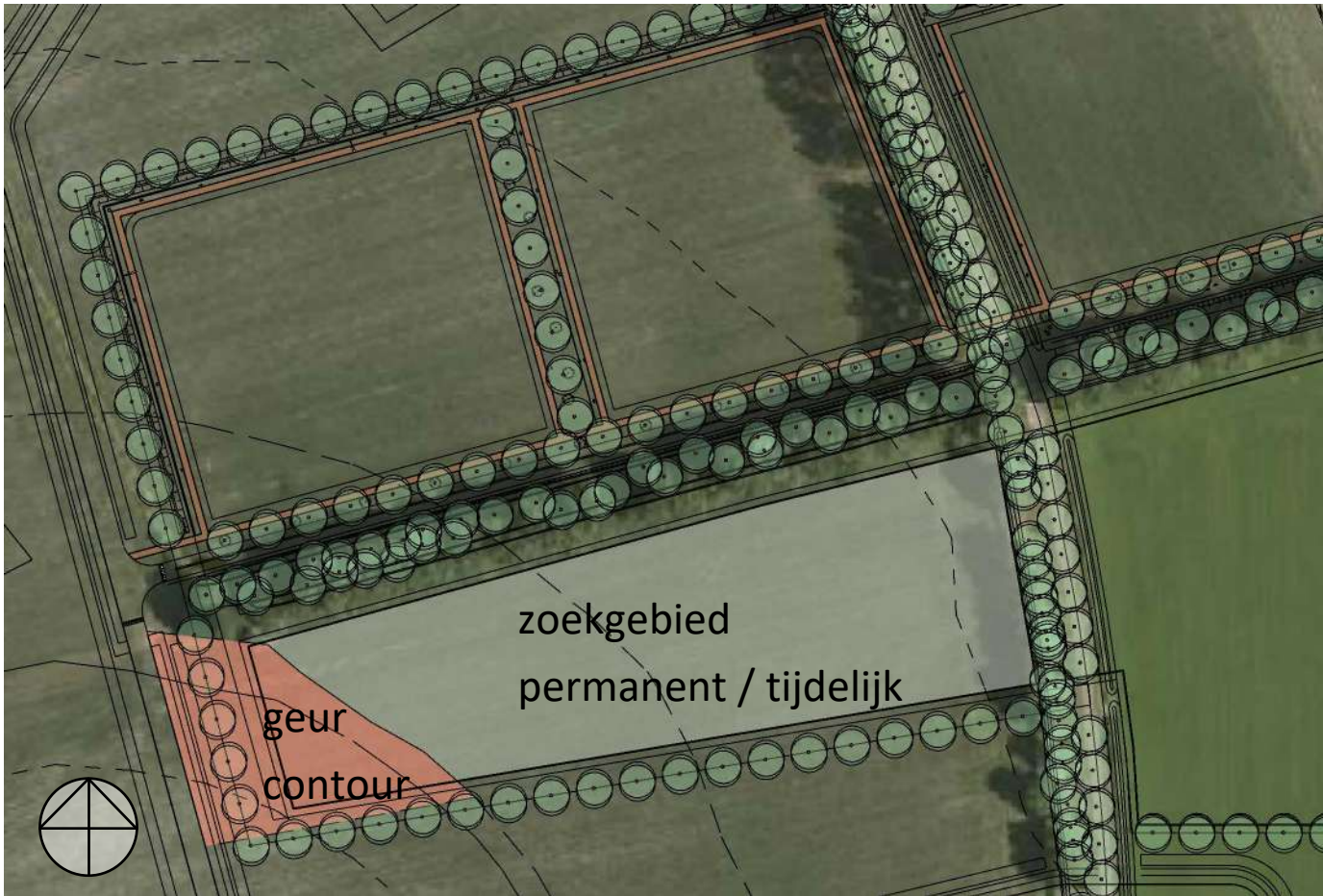
Algemeen: het is een schetsindeling die nog wel met SAAM* en Verdi en een leverancier van tijdelijke huisvesting moet worden uitgewerkt:

- Variant B2 westzijde compact 'OPTIMAAL' bij deze is de westzijde van de bouwplaats 6 meter westelijker dan de vorige massastudie (B1, pagina 12)
- Variant B3 westzijde compact 'LANGWERPIG' bij deze is de westzijde van de bouwplaats 13 meter westelijker dan de vorige massastudie (B1, pagina 12)

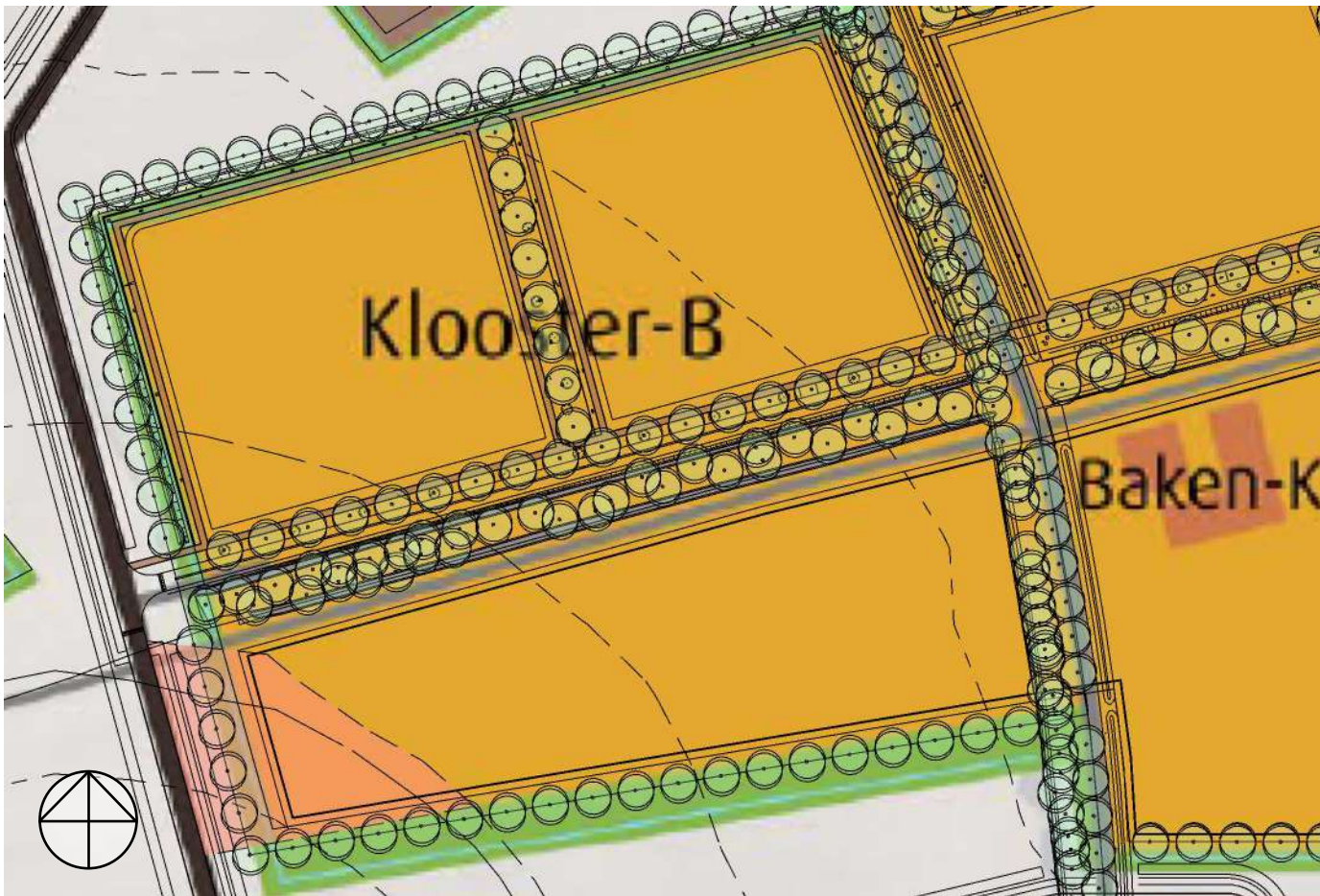
Het advies is om B2 te kiezen:

- B1 had al voldoende ruimte om de permanente school op te zetten en nog circa 20% extra ruimte in en rondom de gebouwen te hebben.
- Bij B2 ligt de grens van het permanente kavel nog 6 meter verderop naar het westen. De tijdelijke MFA ligt goed aan een gezamenlijke plein/speelruimte. Het Kinderdagverblijf ligt dicht bij het fietspad en het parkeren/Kiss&Ride aan de westzijde.
- B3 heeft het Kinderdagverblijf ver van het fietspad en parkeren/Kiss& Ride liggen omdat de geurcirkel ook in de groene kamer doorloopt. Dit is niet handig en niet compact.

Als B2 als opzet gekozen wordt kan het permanente gebouw in massastudies variant V3 en V4 (of in andere toekomstige ontwerpen) wanneer nodig 6 meter verder naar het westen gebouwd worden.



locatie geprojecteerd op google



locatie met functie zoneringen



zicht vanaf zuiden op houtwal en locatie, rechts het fietspad



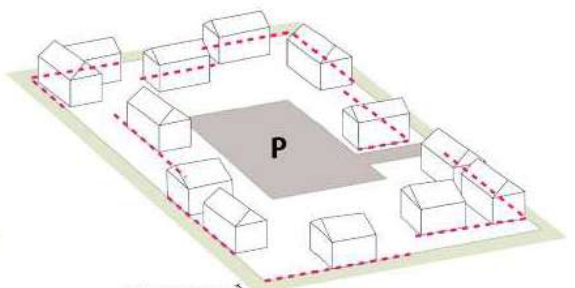
zicht vanaf noorden op de houtwal , vanaf het fietspad



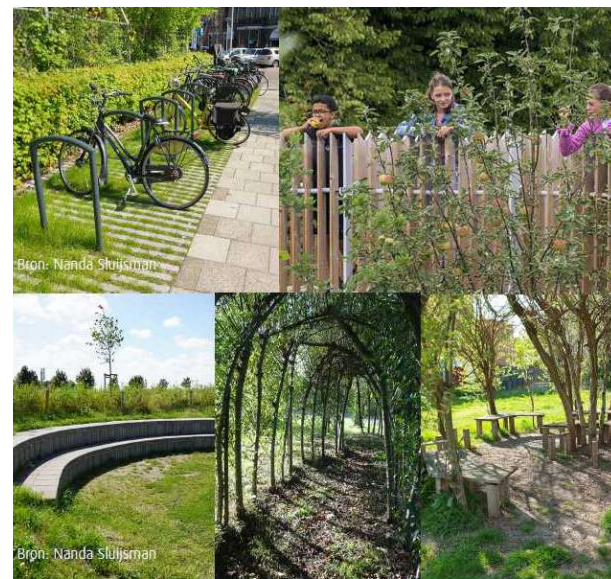
wandelpaadje en aanduiding gasleiding door houtwal



kwaliteitshandboek: ordende groenstructuur rond klooster B, daarin de schoollocatie in oranje



kwaliteitshandboek: in kloosterhoven met woningen centraal parkeren en verspringende maar duidelijke rooilijnen



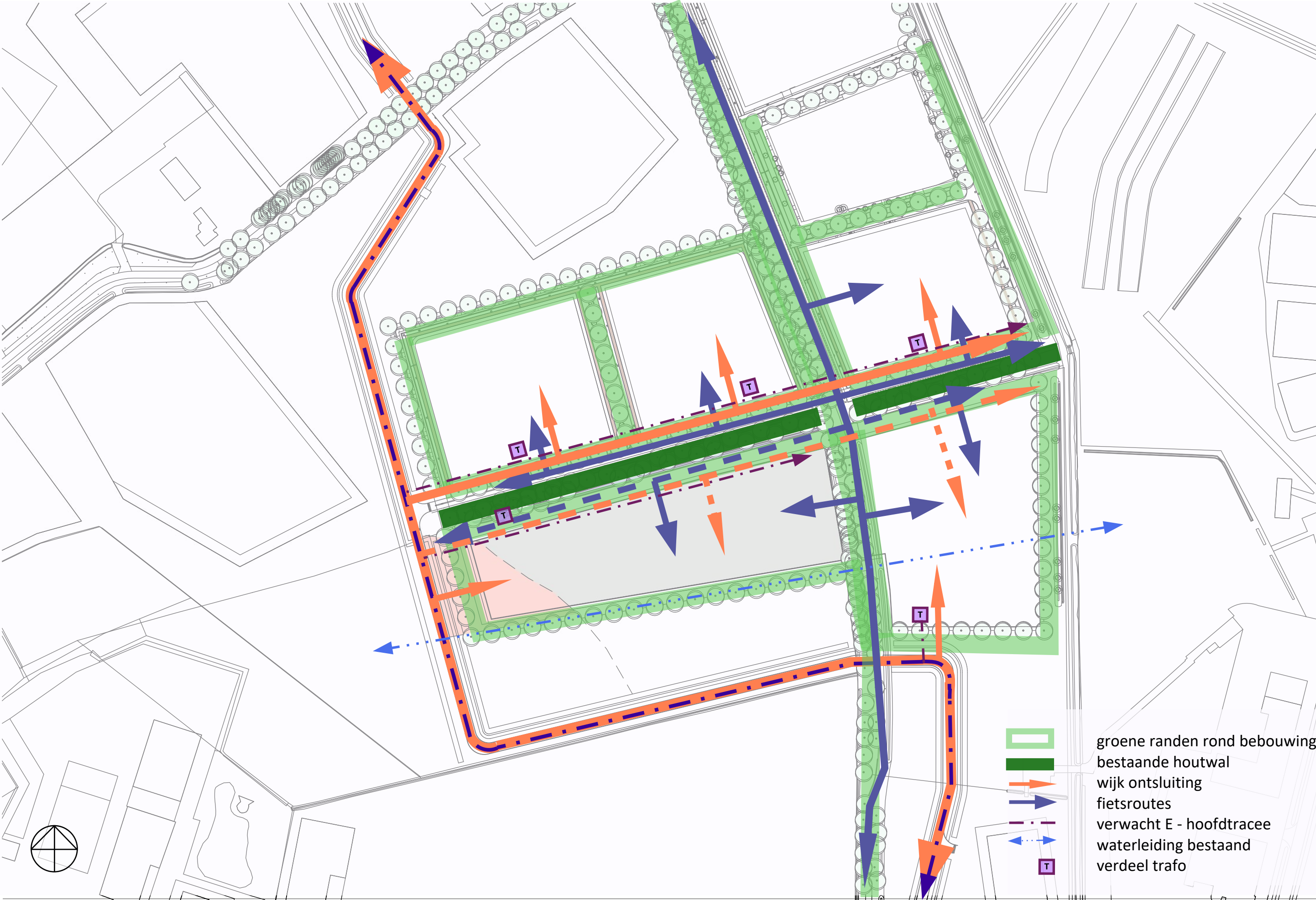
kwaliteitshandboek: voorbeelden van groene speelplaatsen en omgeving

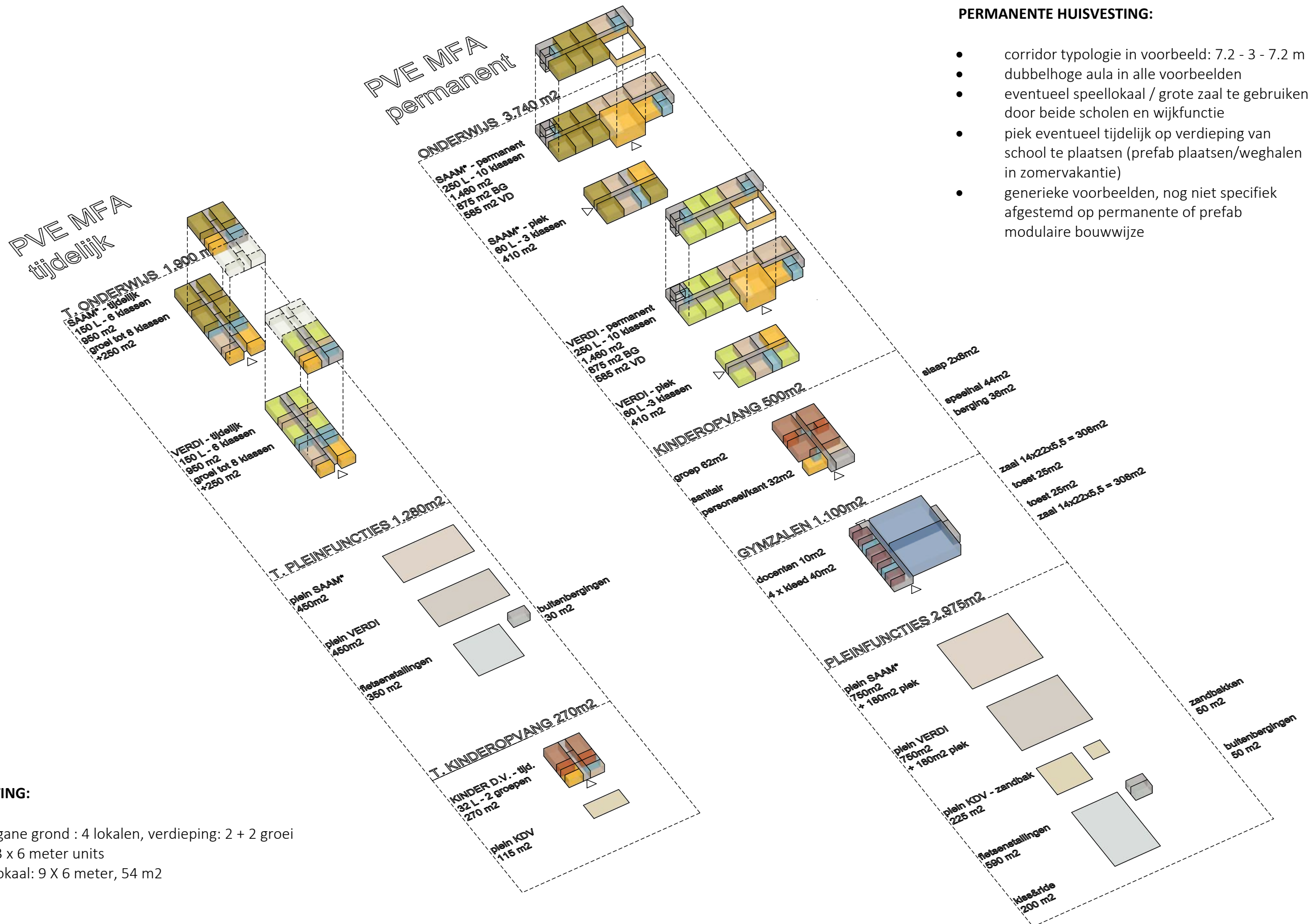


kwaliteitshandboek: referentiebeelden sfeer architectuur

Beeldkwaliteitscriteria	Toelichting regel
School Klooster	
Buurtopzet	
Als Kloosterbaken	- Ook het schoolgebouw wordt vormgegeven als baken, ofwel als stevig en compact hoofdvolume ofwel als een ensemble van gebouwen met een hoogte-accent. - Om dit hoogte-accent te bereiken kan de school eventueel gecombineerd worden met gestapelde woningbouw. - Het 'Schoolplein' is onderdeel van de Kloostertuin en wordt zo groen mogelijk ingericht, passend bij de gewenste sfeer van de Kloostertuin. Het speelplein kan zowel intern in het Kloosterbaken liggen als in de Kloostertuin.
Als Kloosterhof	- Het Schoolgebouw heeft zowel een gezicht naar buiten als naar binnen. - Het Schoolplein bevindt zich (deels) in de binnenruimte van een Kloosterhof en wordt zo groen mogelijk ingericht. - De school heeft een duidelijke entree die benadrukt mag worden met een accent. - Het Kloosterhof kent doorzichten van binnen naar buiten en andersom, zodat de binnenwereld afgeschermd ligt, maar toch zichtbaar en toegankelijk is.
Bebouwing	
	- Een eventuele Gymzaal is onderdeel van het ensemble en wordt vanwege zijn grotere volume ingepakt, centraal ingepast of verdiept gelegd.
Als Kloosterbaken	- Om een stevig en compact gebouw te bereiken kan het wenselijk zijn om een deel van het gebouw meer te stapelen. Of door slim om te gaan met het positioneren van een gymzaal.
Als Kloosterhof	- De bebouwing van de school kapt aan de landschapszijde overwegend laag aan met een goothoogte van 3,5 meter. - Aangezien de verdiepingshoogte van een school doorgaans hoger is dan die van reguliere woningbouw is er ruimte om binnenin de Kloosterbuurt net iets hoger te bouwen dan de omliggende Kloosterhoven. De maximale goothoogte is binnenin de Kloosterbuurt 7 meter. - Ook een accent in bouwhoogte is mogelijk om de school iets te onderscheiden ten opzichte van de overige Kloosterhoven. Met de nadruk op beperkte accenten, want hij blijft altijd herkenbaar als Kloosterhof. Ter plaatse van accenten mag de goothoogte op maximaal 8 meter liggen.
Buitenruimte	
Algemeen	- De buitenruimte bij de school wordt zo groen mogelijk ingericht, wat aansluit op het algehele beeld van Veghels Buiten. - Het Groen rondom het schoolgebouw past bij de sfeer zoals die gewenst is in de Kloosterbuurt, maar kan tegelijkertijd ook gericht zijn op spelen, bewegen, educatie, enzovoorts. - Er zal een Kiss&Ride zone moeten komen voor het afzetten van kinderen. Deze zal zo dicht mogelijk bij de doorgaande route van de Kloosterbuurt gesitueerd worden om verkeersbewegingen in de Kloosterbuurt te beperken. - In het kader van wandelen en fietsen stimuleren moet je niet willen dat de auto tot aan de voordeur kan komen. Maak het minder interessant. In de verdere uitwerking kan daarom gekozen worden voor het STOMP principe. - De parkeerbehoefte voor de school wordt binnen de Kloosterbuurt opgelost en zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. Parkeren vindt niet plaats in de Groene Mal. - Fietsparkeren wordt goed (groen) ingepast of mee-ontworpen als onderdeel van de bouwopgave. - In het kader van zichtbaar afkoppelen van hemelwater kan dit ook worden ingezet als spelaanleiding op het schoolplein.

kwaliteitshandboek: criteria betreffende de school in het Klooster B





PERMANENTE HUISVESTING:

- corridor typologie in voorbeeld: 7.2 - 3 - 7.2 m
- dubbelhoge aula in alle voorbeelden
- eventueel speellokaal / grote zaal te gebruiken door beide scholen en wijkfunctie
- piek eventueel tijdelijk op verdieping van school te plaatsen (prefab plaatsen/weghalen in zomervakantie)
- generieke voorbeelden, nog niet specifiek afgestemd op permanente of prefab modulaire bouwwijze

TIJDELIJKE HUISVESTING:

- verdeling: begane grond : 4 lokalen, verdieping: 2 + 2 groei
- systeemgrid: 3 x 6 meter units
- maatgevend lokaal: 9 X 6 meter, 54 m²

UITGANGSPUNTEN SAMENWERKING MFA

(overleg Verdi - SAAM* - gemeente, 3-9-2025)

Samenwerking Verdi en SAAM* binnen één gebouw:

- De stichtingen hebben hier op meerdere locaties ervaring mee
- Beide stichtingen hebben nog geen gebouw in Veghels Buiten en ook geen duidelijke kennis van de doelgroep
- Beide stichtingen gaan ook samen starten in een tijdelijke school op de locatie bestaande uit: 2 maal: 4 lokalen (start), 6 tot 8 lokalen groei. Daarbij komt ook een kinderopvang van 2 groepen (2x16 kinderen)
- Doorgaande leerlijnen worden voor beide stichtingen steeds belangrijker
- Uitgangspunt dat de scholen vooral inhoudelijk op onderwijs en aanpak verschillen. Er zijn nog geen Programma's Van Eisen gemaakt waaruit een bepaalde gebouwvorm / interieuropzet is te bepalen

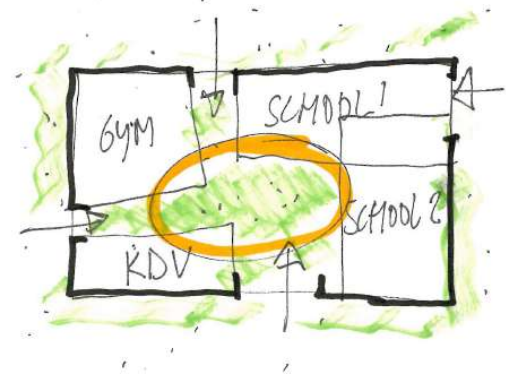
Multifunctionele inzet van gebouwen, ruimten en functies:

- naast elkaar / koppelbaar met vouw wand of dubbele deuren: speellokaal onderbouw, aula (soms samenvoeging van dubbelhoge entree / trap / tribunetrap ruimte)
- gecombineerd voor het gehele MFA gebouw: bibliotheek / mediatheek, gymzalen lichamelijke oefening
- gecombineerd voor het gehele MFA gebouw: lift, technische ruimten, terreinbergingen
- gecombineerd voor het gehele MFA complex: bovenbouwplein(en), fiets- en autoparkeren scholieren, medewerkers en bezoekers
- gecombineerd voor het gehele MFA complex: in de toekomst wellicht ruimten gebruiken voor buurtfuncties en maatschappelijke instanties

Sterke onderlinge relaties:

1. Kinderdagverblijf / naschoolse opvang met onderbouw scholen en onderbouw plein(en), begane grond functies
2. Cluster hierboven bij 1, dicht bij de parkeerplaats voor kortparkeren (Kiss& Ride is meer voor oudere kinderen)
3. geen directie relatie tussen schoolgebouw en micro sporthal vereist, dat kan later afhangen van de gebouwopzet op de locatie en de gewenste orientatie op de omgeving/parkeerterrein etc.

VEGHELS BUITEN - ruimtelijke massa concepten



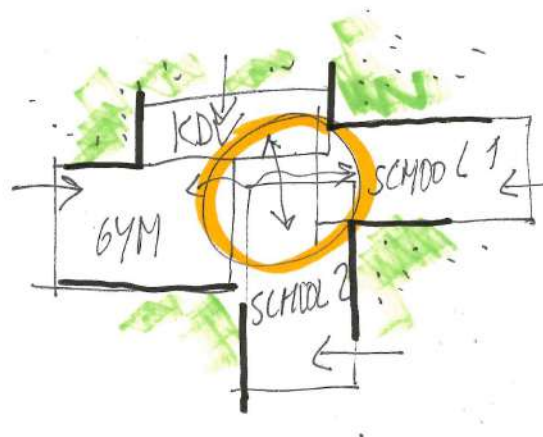
Kloosterhof:

- de gebouwen vormen de buitenrand van een Kloosterhof
- de verbinding en beschutte pleinen bevinden zich in de Kloosterhof tussen de gebouwen
- De buitenrand is een duidelijke scheiding met het omliggende groen en geeft structuur aan de locatie
- dit concept is gebruikt in massastudie variant 4



Patio:

- de schoolgebouwen zijn geordend rond een gezamenlijke patio, dit zou de beschutte speelruimte kunnen zijn voor de KDV en onderbouw
- de grote pleinen liggen aan de buitenzijde van het gebouw
- dit concept kan een doorwerking van het Kloosterhof concept zijn



Stervormig gebouw:

- de gebouwen zijn allemaal met elkaar verbonden
- in het hart liggen eventueel gedeelde functies zoals speellokale, praktikumruimte, kookruimte, teamkamer
- dit concept is in massastudie 1, 2 en 3 gebruikt
- daarbij zijn de onderbouw/speellokaal - gebieden gekoppeld met het kinderdagverblijf gebouw en het gymzaal gebouw

BEBOUWINGSDICHTHEID

Programma van Eisen, footprint:

• scholen:	1.750
• scholen piek:	410
• gymzalen:	1.100
• Kinderopvang:	500
• subtotaal:	3.760
• 20% verlies	750
TOTAAL GEBOUW	4.510 m2

Programma van Eisen, terrein:

• schoolpleinen:	1.500
• schoolplein piek:	360
• KDV plein:	225
• zandbakken	50
• bergingen	50
• fietsenstallingen	590
• Kiss& Ride	200
• subtotaal:	2.975
• 20% verlies	595
TOTAAL TERREIN* :	3.570 m2

BENODIGD KAVEL:* : 8.080 m2

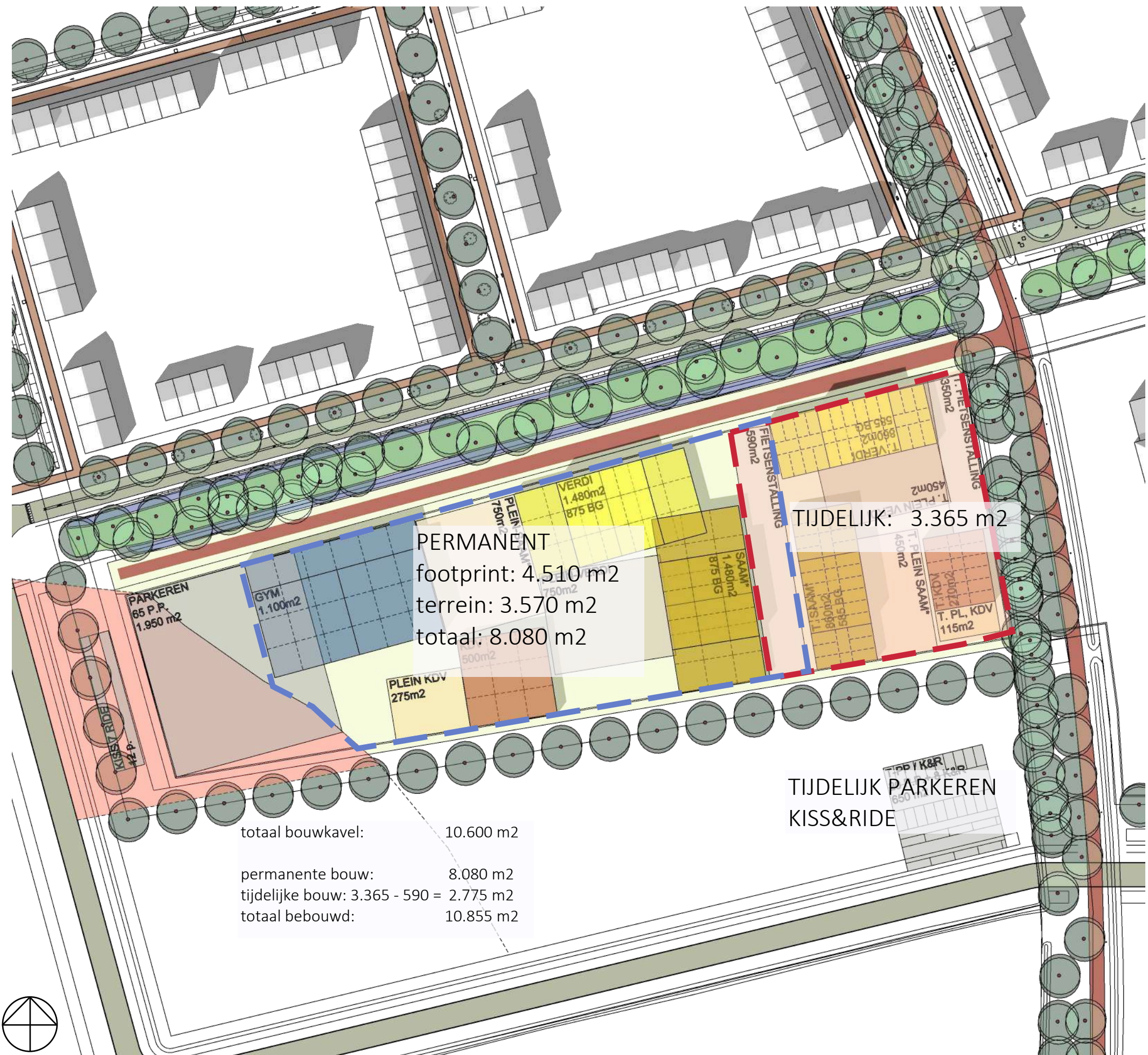
* : autoparkeren op ander kavel

PVE footprint tijdelijken scholen / KDV:

• scholen:	1.170
• KDV:	270
• schoolpleinen:	900
• KDV plein:	115
• fietsenstallingen:	350
• subtotaal:	2.805
• 20% verlies	560
TOTAAL TERREIN*:	3.365 m2

CONSTATERINGEN

- Het programma van tijdelijke en permanente MFA past op het kavel
- Daarbij is een ontwerp inefficiency van 20% aangehouden



SCHETS MFA OP KAVEL

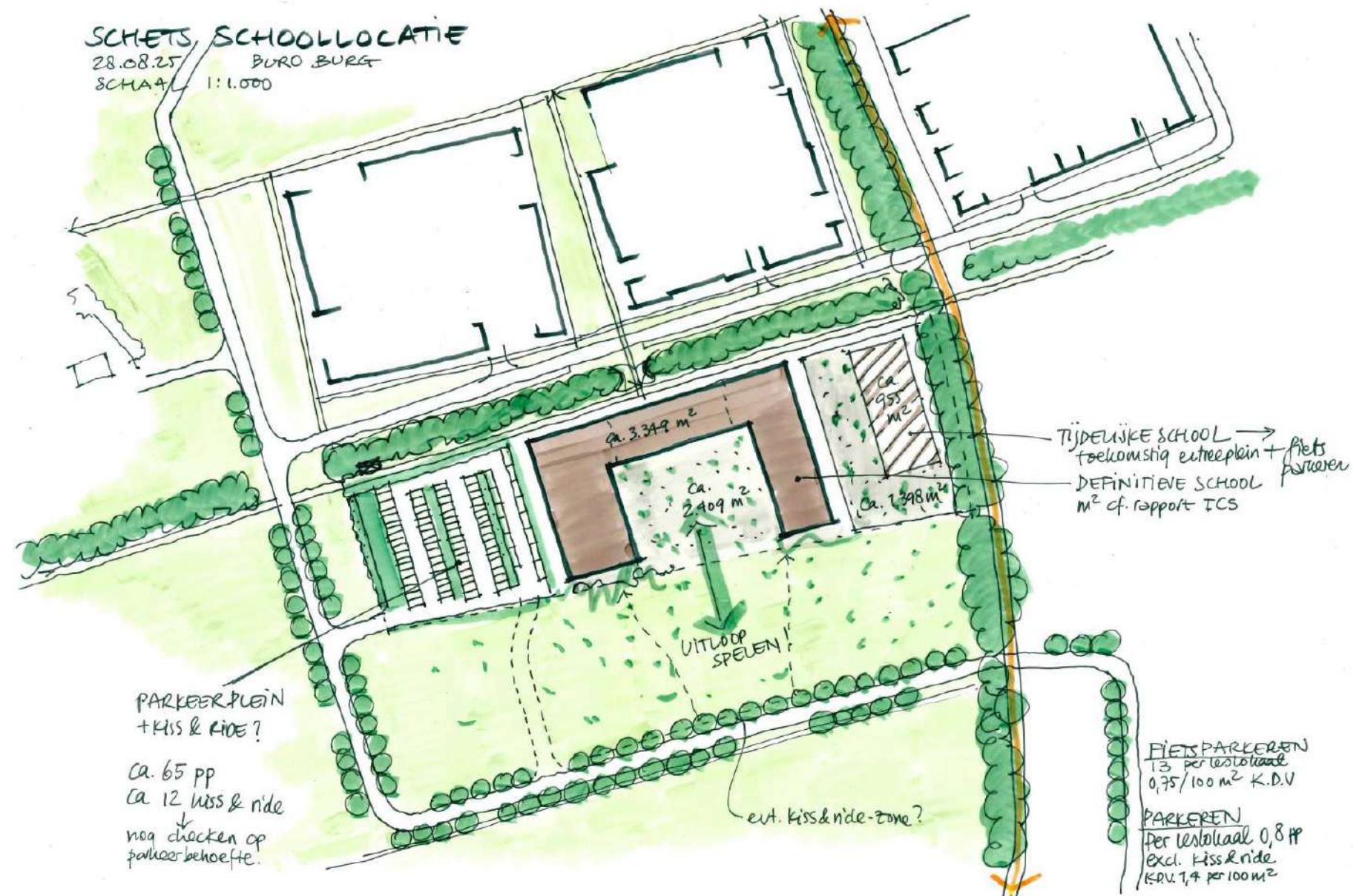
(Buro Brug, 28-8-2025)

Schetsindeling:

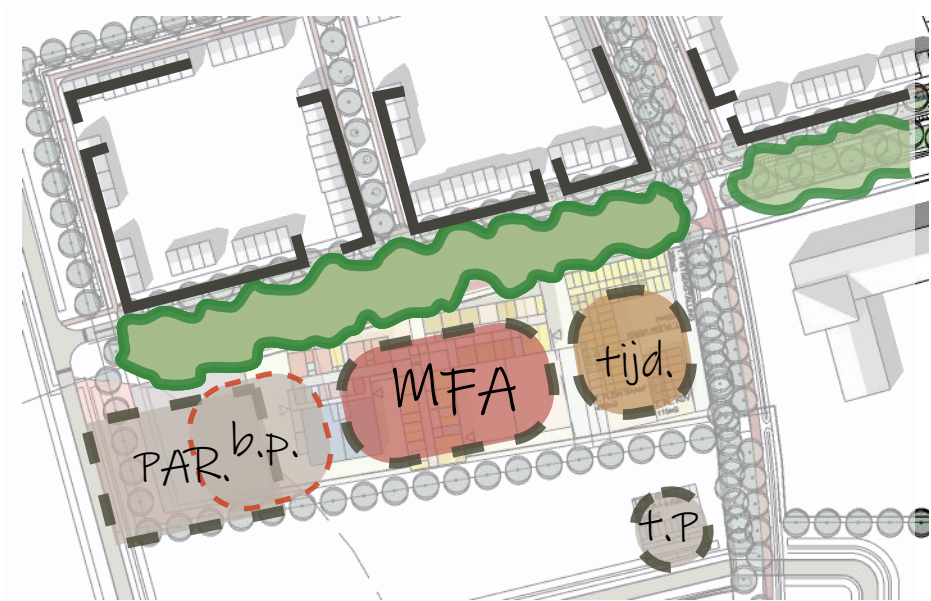
- Toetsing parkeernorm staat nog open bij de gemeente, vooralsnog is 65 pp en 12 kiss & ride aangehouden
- Opzet is dat de tijdelijke school bij het fietspad wordt gesitueerd om bereikbaarheid van tijdelijke en definitieve school met de fiets te optimaliseren.
- Daarnaast kan de plek van de tijdelijke school na het bouwen van de permanente school worden ingezet als ruim entreeplein voor de fietsers
- Oriëntatie parkeren en Kiss& Ride op het westen vanaf het Lint. Alternatief voor Kiss & Ride aan het Lint aan de zuidzijde is een optie
- Het definitieve parkeerterrein kan niet al tijdens de tijdelijke situatie worden gebruikt, het is te ver van de tijdelijke school en er wordt dan een bouwplaats en bouwverkeer gekruist.

Advies over deze schets:

1. De aangehouden vierkante meters van de school, plein, tijdelijke school en schoolplein zijn zonder indelingsverlies ingetekend. Dat is niet realistisch. Daarnaast is er ook in de tijdelijke situatie de wens voor een kinderdagverblijf waarmee vierkante meters worden toegevoegd.
2. Door de grotere benodigde tijdelijke oppervlakte komt de permanente MFA later verder van het fietspad te liggen dan wenselijk. Dit is uitgewerkt op de volgende pagina's.
3. Wellicht kan de tijdelijke school en tijdelijk parkeren en Kiss & Ride in de groene kamer aan de zuidzijde worden gemaakt, gelegen aan het Lint en het fietspad.
4. De suggestie om voor de permanente school een eventuele Kiss& Ride aan het Lint aan de zuidzijde te plaatsen, lijkt ons niet verstandig omdat dan toch behoorlijk wat verharding voor een inrit, uitrit en ventweg moet worden gemaakt in het groen, daarnaast werkt een Kiss & Ride nabij het kort en lang parkeren aan de westzijde beter bij het opvangen van pieken en foutparkeren.

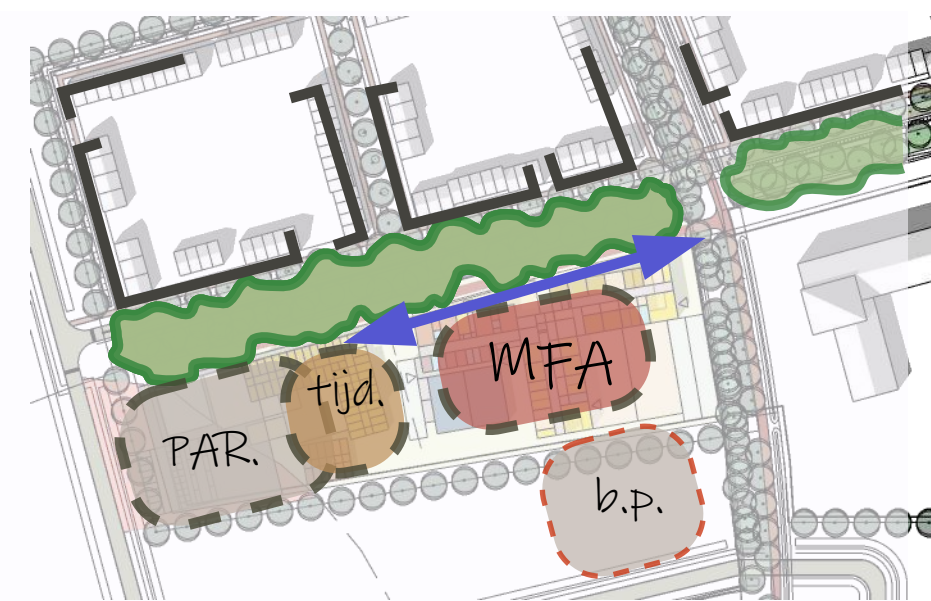


A



- KENMERKEN:
- tijdelijke MFA bij hoofd fietsroute
 - tijdelijk parkeren aan zuidzijde om de gebruikers veilig buiten de bouwplaats te houden
 - bouwplaats aan westzijde permante MFA, later wordt dit het definitief parkeren

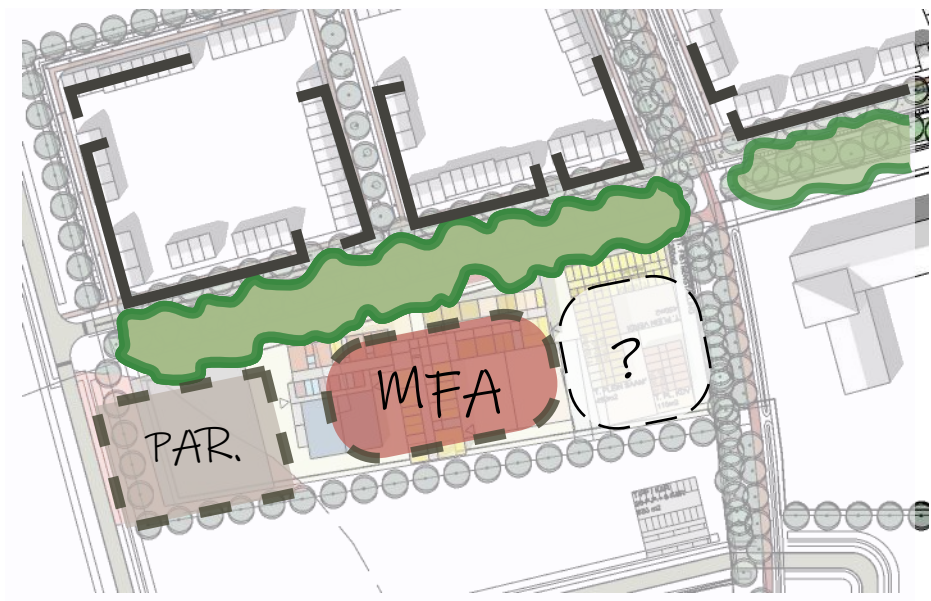
B



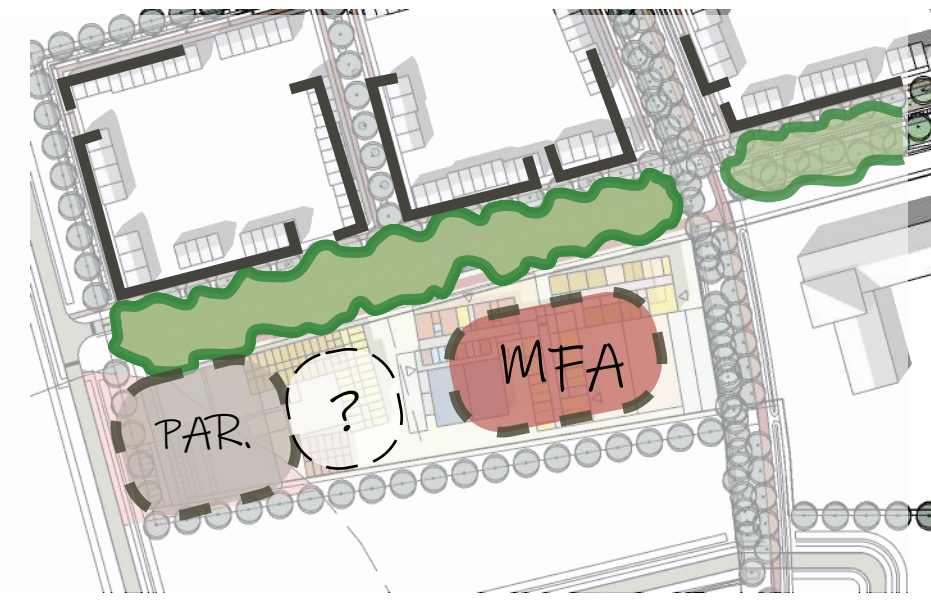
- KENMERKEN:
- tijdelijke MFA aan westzijde, nieuwe fietsroute langs houtwal?
 - tijdelijk parkeren aanwestzijde om de gebruikers veilig buiten de bouwplaats te houden
 - bouwplaats aan zuidzijde permante MFA, later wordt dit weer groenzone

2026 - 2027

2026 - 2027



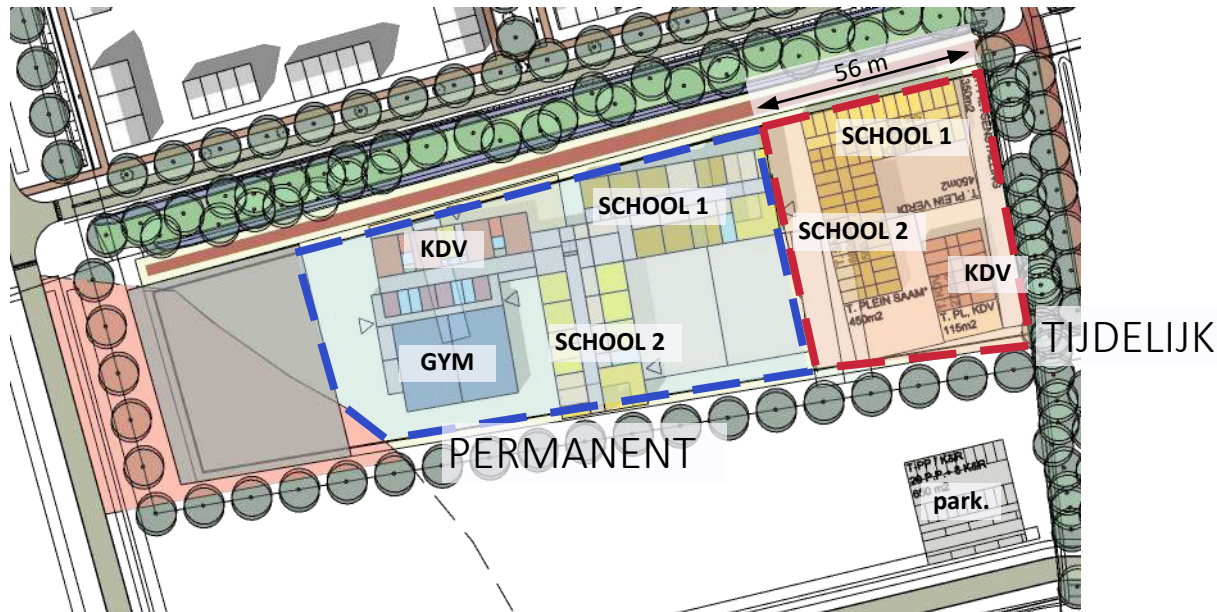
- KENMERKEN:
- in eindsituatie blijft kavel over aan oostzijde
 - permanente MFA wat verder van fietsroute



- KENMERKEN:
- in eindsituatie blijft wellicht ruimte tussen parkeren en MFA
 - permanente MFA direct aan de fietsroute

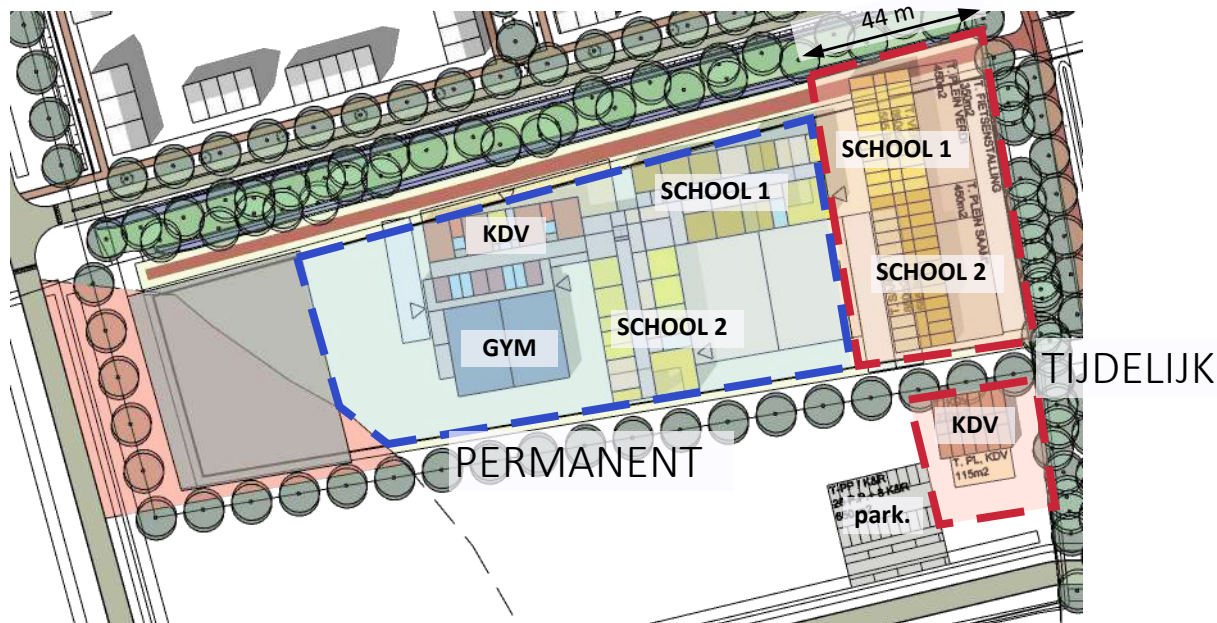
permanent

permanent



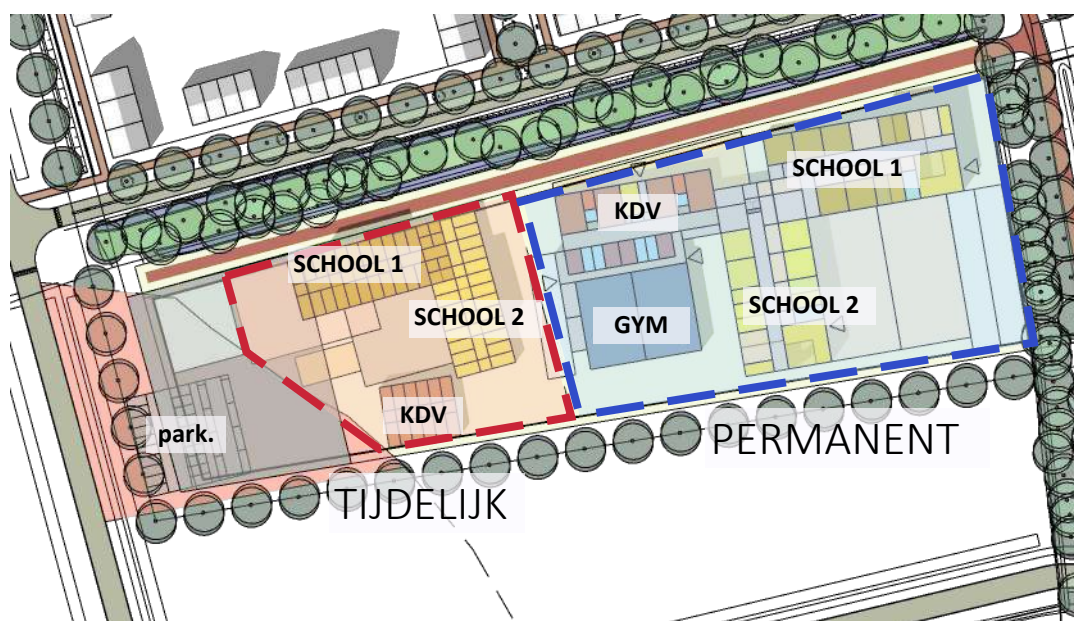
Zonering A1: Tijdelijke huisvesting compact oostzijde:

- Beide scholen zijn verbonden en gebruiken het speellokaal samen
- De scholen kunnen eigen entrees en pleinzones hebben
- Het kinderdagverblijf ligt het dichtst bij het tijdelijk parkeren / Kiss&Ride aan de zuidzijde
- Deze layout is gebruikt in massastudie variant 1



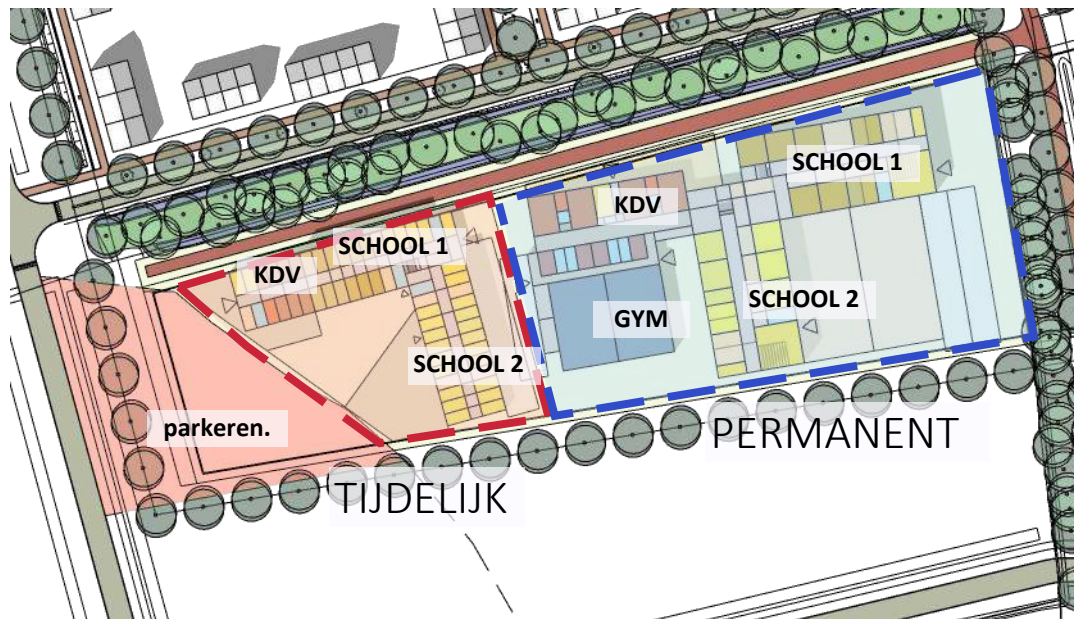
Zonering A2: Tijdelijke huisvesting langwerpig oostzijde:

- Beide scholen zijn verbonden en gebruiken het speellokaal samen
- De scholen kunnen eigen entrees en pleinzones hebben
- Het kinderdagverblijf ligt in de groene kamer aan de zuidzijde
- op de kavelgrens tussen de tijdelijke scholen en kinderdagverblijf ligt een waterleiding
- Deze layout is gebruikt in massastudie variant 2



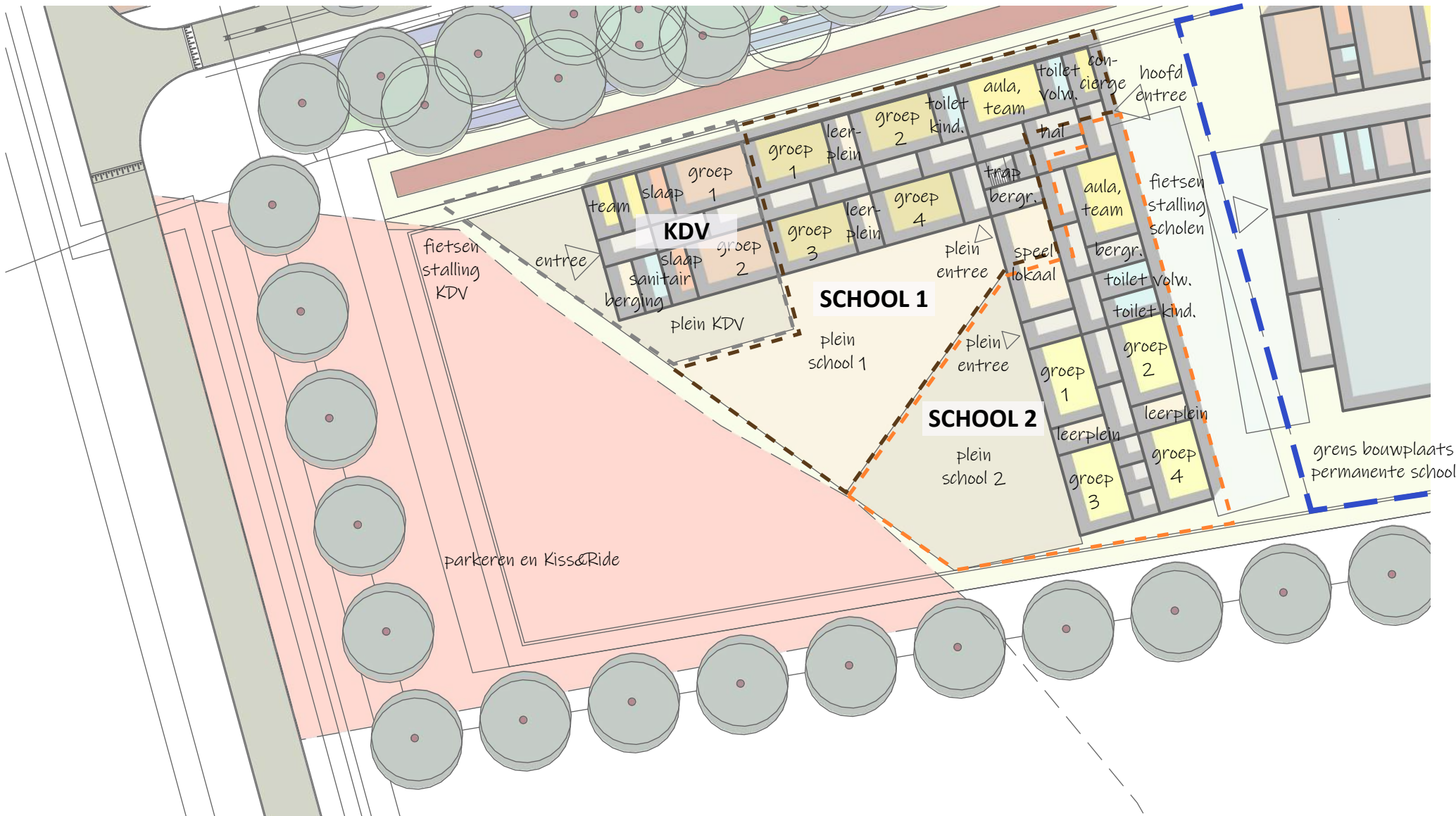
Zonering B1: Tijdelijke huisvesting compact west zijde:

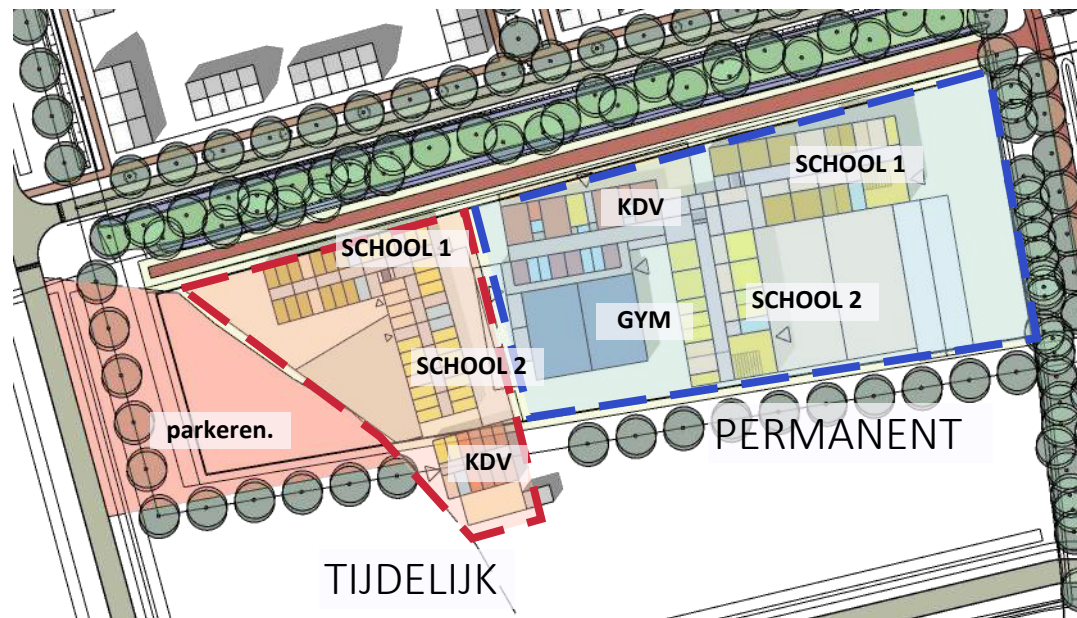
- Beide scholen zijn verbonden en gebruiken het speellokaal samen
- De scholen kunnen een eigen entree en pleinzones hebben
- Het kinderdagverblijf ligt aan de zuidzijde
- Het tijdelijk parkeren en Kiss& Ride ligt aan de westzijde in de geurcontour
- Deze layout is gebruikt in massastudie variant 3 en 4
- Deze zonering is wat gedetailleerder onderzocht in 2 varianten op pagina 13 en 14



Zonering B2: Tijdelijke huisvesting compact 'OPTIMAAL' west zijde:

- Beide scholen zijn verbonden en gebruiken het speellokaal, entreehal en trappenhuis samen
- op de begane grond hebben de scholen 4 groepen, op de verdieping 2 + 2 optioneel voor groei
- De scholen kunnen een eigen entree en pleinzones hebben
- afmeting pleinzones gebaseerd op 2x6 schoollokalen
- Het kinderdagverblijf ligt aan de westzijde
- Het tijdelijk parkeren en Kiss& Ride ligt aan de westzijde in de geurcontour
- *De westelijke uiterste grens van de bouwplaats ligt 6 meter verder naar het westen dan bij 'B1 westzijde compact ' op pagina 12*





Zonering B3: Tijdelijke huisvesting compact 'LANGWERPIG' west zijde:

- Beide scholen zijn verbonden en gebruiken het speellokaal, entreehal en trappenhuis samen
- Op de begane grond hebben de scholen 4 groepen, op de verdieping 2 + 2 optioneel voor groei
- De scholen kunnen een eigen entree en pleinzones hebben
- afmeting pleinzones gebaseerd op 2x6 schoollokalen
- Het kinderdagverblijf ligt aan de zuidzijde in de groene kamer
- Het tijdelijk parkeren en Kiss& Ride ligt aan de westzijde in de geurcontour
- *De westelijke uiterste grens van de bouwplaats ligt 13 meter verder naar het westen dan bij 'B1 westzijde compact ' op pagina 12*

