



Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool en Jacobaschool (Cluster 1)

aanvullend onderzoek ten opzichte van IHP



Plan van aanpak

Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool en Jacobaschool (Cluster 1)



Doelstelling/ vraagstelling

In de verschillende IHP sessies is gesproken over de prioritering van de scholen. Bij het benoemen van de prioritering is geconcludeerd dat deze deels wordt beïnvloed door de scenario's voor de Crayennester en Jacobaschool, in combinatie met het gebruik van de voormalige Bronsteemavo als wissel- of permanente locatie.

Met dit onderzoek hebben we tevens enkele uitdagingen inzichtelijk gemaakt die zijn benoemd in het overleg met de Gemeenteraad: Beeldbepalend versus nieuwbouw; Duurzaamheid versus beeldbepalend; Fasering versus prioritering

Voor de afweging van de scenario's van Cluster 1 hebben we de voorkeursscenario's in matrix uitgewerkt en bepaald hoe deze scenario's scoren op de volgende criteria; Inpasbaarheid, Bereidheid, Kosten, Duurzaamheid, Beeldbepalend, Fasering en Kinderopvang.

Een belangrijke afweging hierbinnen is; **Renovatie**



of **Nieuwbouw**





Stappenplan

1. **Inpasbaarheid**; past het gebouw qua beleid, locatie, gebouw en onderwijs
2. **Uitvoerbaarheid**; eerste inschatting kosten van de renovatie en zijn duurzaamheidsambities technisch haalbaar
3. **Bereidheid**; aangegeven door schoolbesturen in de IHP sessies
5. **Haalbaarheid planning**; scenariomix (renovatie + nieuwbouw varianten) cluster 1 en totale schuifplan (fasering)
6. Financiële haalbaarheid
7. Bepalen voorkeurscenario

Omschrijving

FASE 1: Inpasbaarheid (ruimtebehoefte)

FASE 2: Uitvoerbaarheid (technische controle)

FASE 3: Bereidheid (scenario-mix)

FASE 4: Haalbaarheid planning (IHP Heemstede; totale schuifplan)

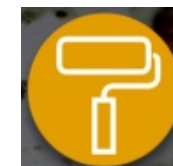
FASE 5: Financiële haalbaarheid (IHP Heemstede)

FASE 6: Bepalen van voorkeurscenario



Scenariomogelijkheden Crayennester en Jacobaschool (Cluster 1)

Renovatie	Jacobaschool	Crayenester school	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R1	Scenario R2	Scenario R3
Crayenestschool		Scenario R4	Scenario R5



Nieuwbouw	Jacobaschool	Crayenester school
Jacobaschool	Scenario N1	
Crayenestschool		Scenario N2





Fase 1: Inpasbaarheid

Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool en Jacobaschool (Cluster 1)



Inpasbaarheid

Omschrijving	
FASE 1: Inpasbaarheid (ruimtebehoefte)	toelichting
Beleid	monumentale status (waardering visueel/historisch/betekenis) per schoolgebouw plattegrond met bouwjaren incl. BVO aanpasbaarheid bestemmingsplan gemeentelijk beleid (kinderopvang, wijkfunctie, duurzaamheid)
Locatie	Uitbreiding- en nieuwbouwmogelijkheden; analyse gemeentelijk beleid
Gebouw	beschikbaar BVO versus prognose, bouwjaren, bouwkundige status, monumentaal beschermd gebouw, inpassingsmogelijkheden (aantal lokalen, efficiëntie)
Onderwijs	visie versus gebouw op hoofdlijnen; geen vergelijking van aantal groepen versus aantal klaslokalen etc.;
Overleg met schoolbesturen	over inpassing van toekomstig onderwijsconcept binnen renovatie/nieuwbouw; vertaling onderwijsconcept (PvE light)
Inventarisatie gemeentelijk beleid	Welstand, bestemmingsplanduurzaamheid, max. loopafstand
Afstemming gemeente (telefonisch + overleg)	Verkennen van uitgangspunten en bijstellen op inpasbaarheid, incl. afstemming met Omgevingsloket (uitbreiding) en Welstand (beeldbepalend)



Algemeen

Beleid



Afstemming Welstand & BoWoTo

- Van de 11 gebouwen, 6 “beeldbepalend” én 1 monument
- Beeldbepalende karakter schoolgebouwen versus vervangende nieuwbouw (geen vrije kavels) en duurzaamheidsmaatregelen.
- Wat kan wel en wat kan niet?





Afstemming Welstand & BoWoTo

- Gemeente is voorstander van het aanwijzen van beschermd dorpsgezicht en het beter beschermen van de Heemsteedse monumenten.
- Beeldbepalenheid heeft binnen gemeente Heemstede vooralsnog geen waarde.
- De Crayenester is in het verleden voorgedragen als monument en afgewezen.
- Het gebouwdeel van de Voorwegschool heeft als enige school (deel) een monumentenstatus, waaraan eisen zijn gesteld t.a.v. een renovatie.
- In basis geldt dat alle duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn , e.e.a. is afhankelijk van de isolatiemogelijkheden, het installatieconcept en gasloos.
- Er wordt waarde gehecht aan integraal en duurzaam ontwerpen. Goede voorbeelden; Havendreef (woningen met PV panelen), zonnepanelen meekleuren, integraal ontwerpen (icm isolatie dak)



Afstemming Welstand & BoWoTo

Afwijken van Bestemminsplan;

- Mogelijk mits goede onderbouwing; beeldkwaliteit, ruimtelijk- en stedenbouwkundiginpassing (incl. parkeren bij toename lokalen)
- Rekening houden met planschade (verhaalsovereenkomst)
- Gemeente is terughoudend in afwijkingen op bestemmingsplan, mits goed onderbouwd (beleid)

Uitbreidingen die wel passen binnen bestemmingsplan; evt. bezwaren onwonenden zijn ongegrond



Jacobaschool

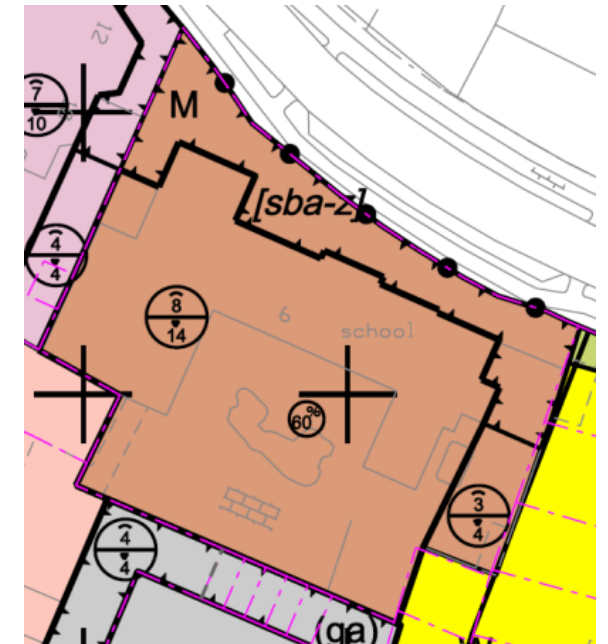
Locatie

Gebouw

Onderwijs

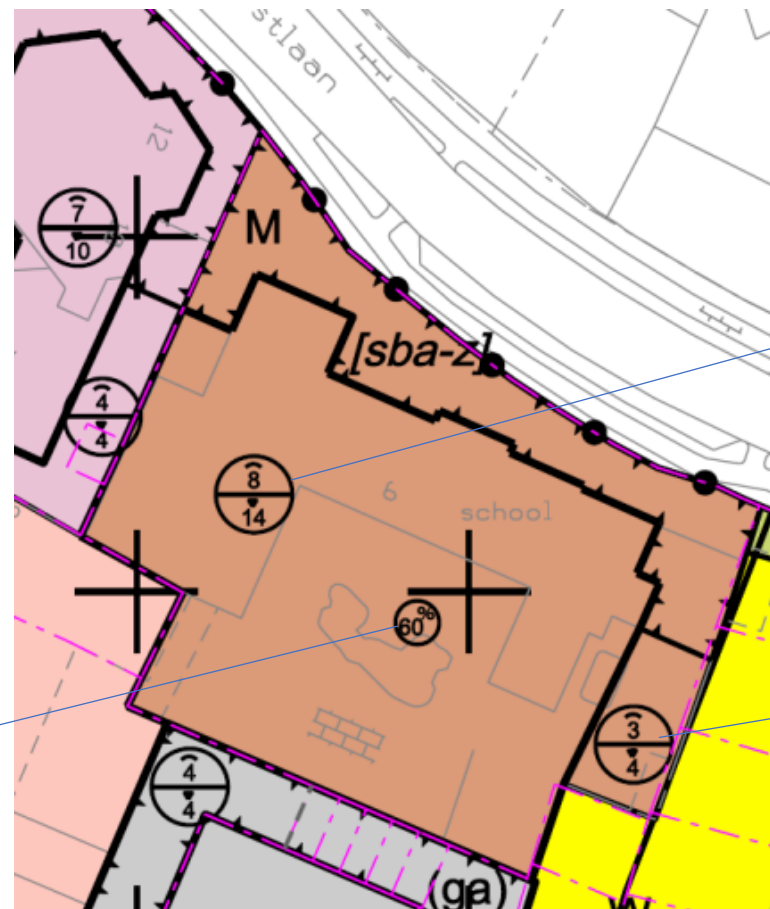


-



Bestemmingsplan

- Maximale bebouwingspercentage: 60% ($60\% \times 1.672 \text{ m}^2 = 1000 \text{ m}^2$; reeds bebouwd: 822 m^2 ; nog te bebouwen: 178 m^2 ; o.b.v. bestemmingplan max 70 m^2)

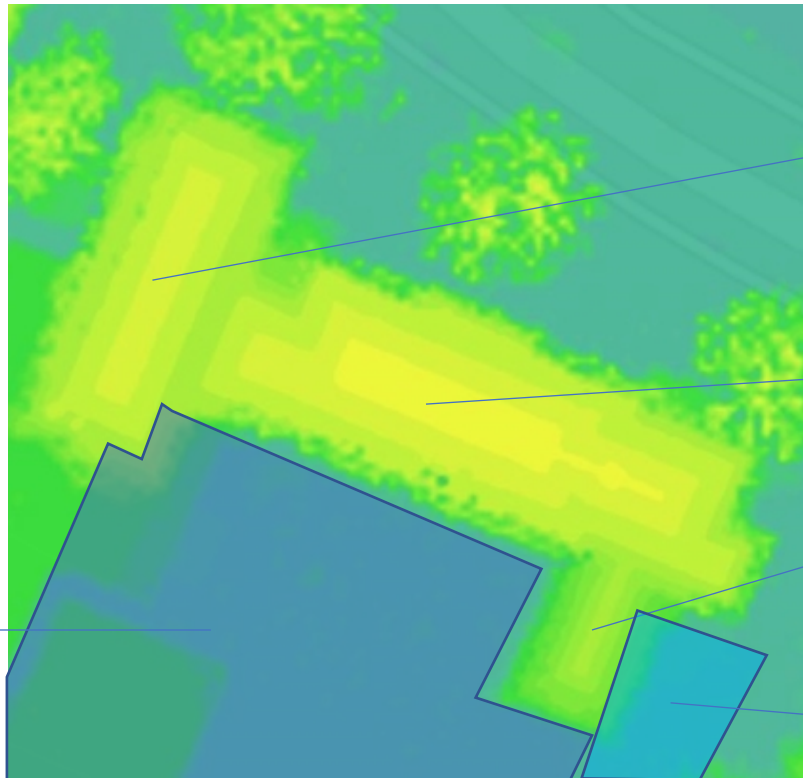


- Maximale goothoogte: 8 meter
- Maximale gebouwhoogte: 14 meter
- M: Maatschappelijk
- sba-z: specifieke bouwaanduiding: zonder bebouwing: 476 m^2

- Maximale goothoogte: 3 meter
- Maximale gebouwhoogte: 4 meter
- Nu speelplein
- Oppervlakte: 124 m^2 , max. bebouwbaar: 70 m^2



Bestemmingsplan (hoogtemeting)

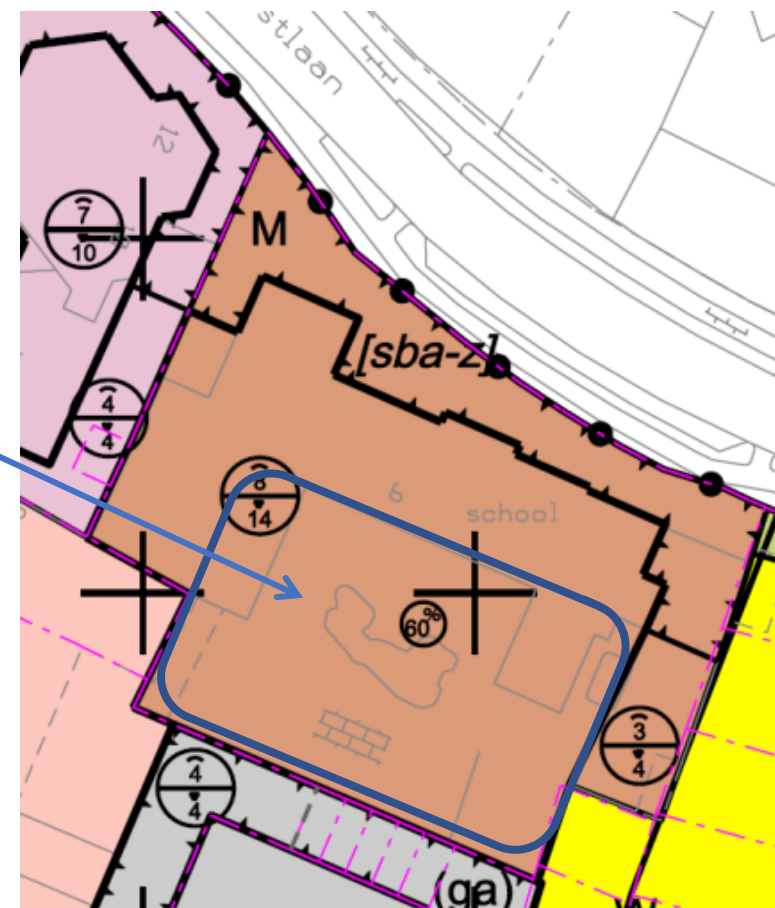


- Gebouwhoogte: ca. 13 meter (toegestaan 14 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 15 meter (toegestaan 14 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 9 meter (toegestaan 14 meter)
- Toegestaan om 4 meter hoog te bouwen; geen bebouwing aanwezig; tegenwoordig speelplein

- Toegestaan om 60% te bebouwen

Bestemmingsplan (conclusie)

- Geen uitbreiding mogelijk aan voorkant.
- Er kan uitbreiding geplaatst worden aan de achterkant van het gebouw (max. 70m² vanuit artikel, dit kan meer worden bij een goede onderbouwing).
- Er is een kleine mogelijkheid om het gebouw te verhogen.
- Speelplein (min 600m²) is haalbaar met beperkte uitbreidingen.





Gebouwgegevens

Quickscan

Zie rapportage; [link](#)

Bouwkundige staat:

- Algeheel veroudert
- Aandachtspunten: vloeren, daken, cv-ketels, houtwerk

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	7	1	7
Bouwkundige staat	4	3	12
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	5	2	10
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	4	3	12
Totaal			55

Advies normaliter

Bij < 57 punten:

binnen 3 jaar optimalisering (renovatie) of vervangende huisvesting.

Bij 57 - 63 punten:

binnen uiterlijk 5-10 jaar keuze structurele oplossing.

Bij > 63 punten:

voorlopig geen (integrale) voorzieningen.

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
x			



Gebouwgegevens

- Bouwjaar: 1929, 'beeldbepalend'
- Oppervlak: 1.374 m² BVO
- Oppervlak gymzaal: 379 m² BVO
- Aantal lokalen (in gebruik) : 9 klaslokalen (huidig)
- Normatief ruimtebehoefte 2030: 1.327 m²
- Leerlingenprognose 2023: 231 leerlingen (9 tot 10 klaslokalen + kdv) => **Vraag/behoefte**

	BVO m ²
Beschikbaar	1.374
Normatief 2023	1.327
Ongunstige verhouding bvo/nvo (10%)	137
Uitbreidingsbehoefte (aanname)	90

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033	2038
Aantal leerlingen	235	235	234	234	232	231	225	224	224
Normatieve ruimtebehoefte	1.382	1.382	1.377	1.377	1.367	1.362	1.332	1.327	1.327
Aanwezige BVO	1.374	1.374	1.374	1.374	1.374	1.374	1.374	1.374	1.374
Tekort/Overschot	-8	-8	-3	-3	7	12	42	47	47



Onderwijsconcept binnen huidig gebouw

- Kanjermethode, traditioneel leerstoffen-klas-systeem
- Per groep differentiëren in 3 niveaus
- Groepsdoorbrekend themagericht leren
- Aandachtspunten: gangenstructuur, onlogische routing, te weinig geschikte nevenruimten

QS Onderwijskundige staat

“De (toekomstige) onderwijskundige visie wordt door de huisvesting slecht gefaciliteerd. Er is een substantieel tekort aan geschikte nevenruimte, daarnaast heeft de school geen aula. Bovendien heeft het gebouw een onlogische structuur een geen functionele gangruimte. Het aan te passen bvo is meer dan 50%.”

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	7
Bouwkundige staat	4
Veiligheid	6
Binnenmilieu	5
Exploitatie	4
Onderwijskundige staat	4



Onderwijsconcept Jacobaschool (PvE-light):

In overleg met gemeente en schoolbestuur zijn de volgende uitgangspunten gesteld:

- Extra lokaal vanuit prognose leerlingaantallen (totaal 10)
- Het nieuwe onderwijsconcept gaat uit van leerpleinen (onder-/ bovenbouw)
- Behoefte aan een eenduidige gangenstructuur en routing (incl. lift)
- Het geschikt maken van de nevenruimten
- Voorzien in een aula, evt. i.c.m. andere nevenruimte
- Voor deze HBO wordt (vooralsnog) uitgegaan van 1 lokaal voor kinderdagopvang (100m²). Deze visie moet binnen het IHP nog worden vastgesteld.

Begane grond

Legenda

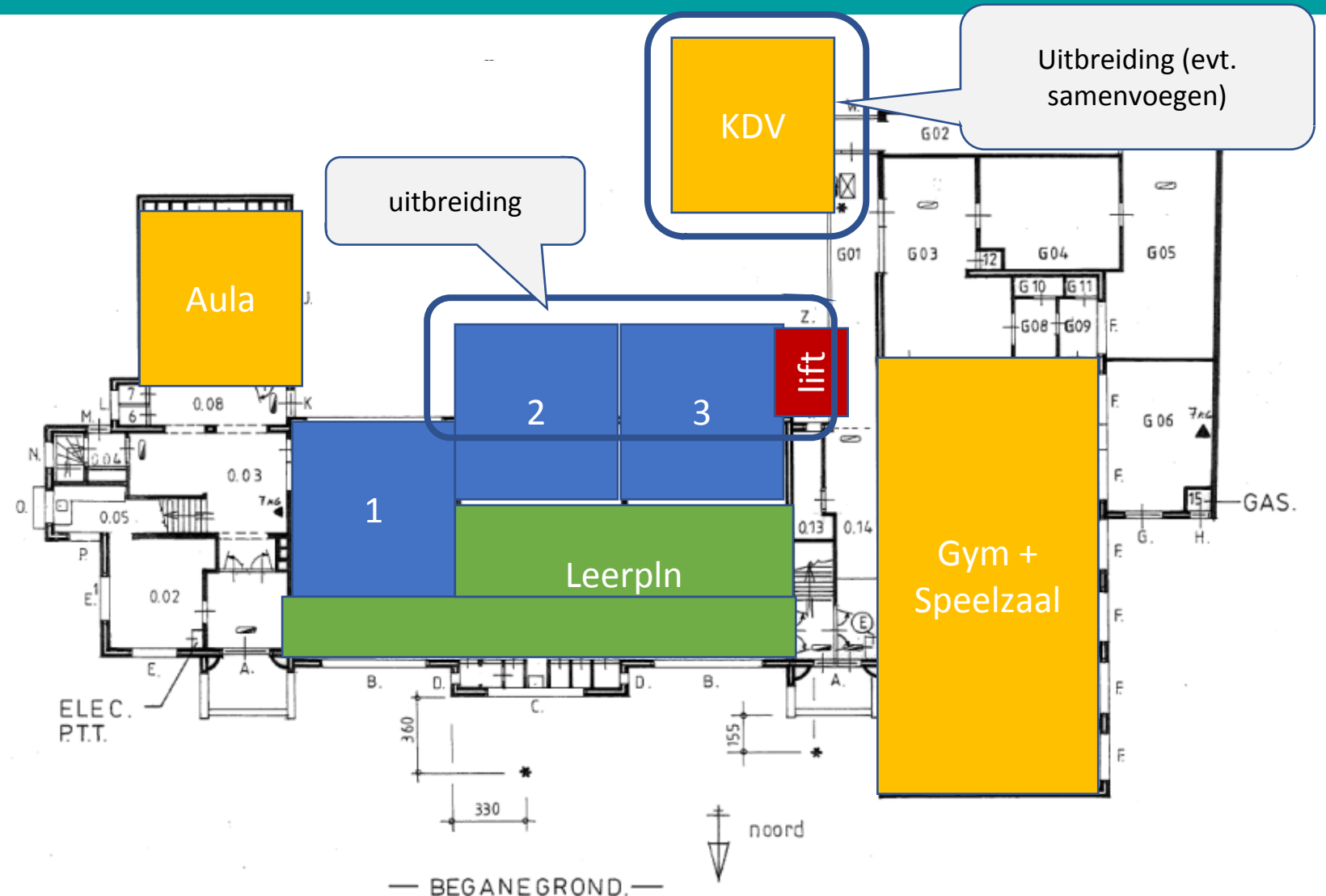
Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Welstand; uitbreidingen
meer dan 70m² zijn mogelijk
met een goede
onderbouwing.



Eerste verdieping

Legenda

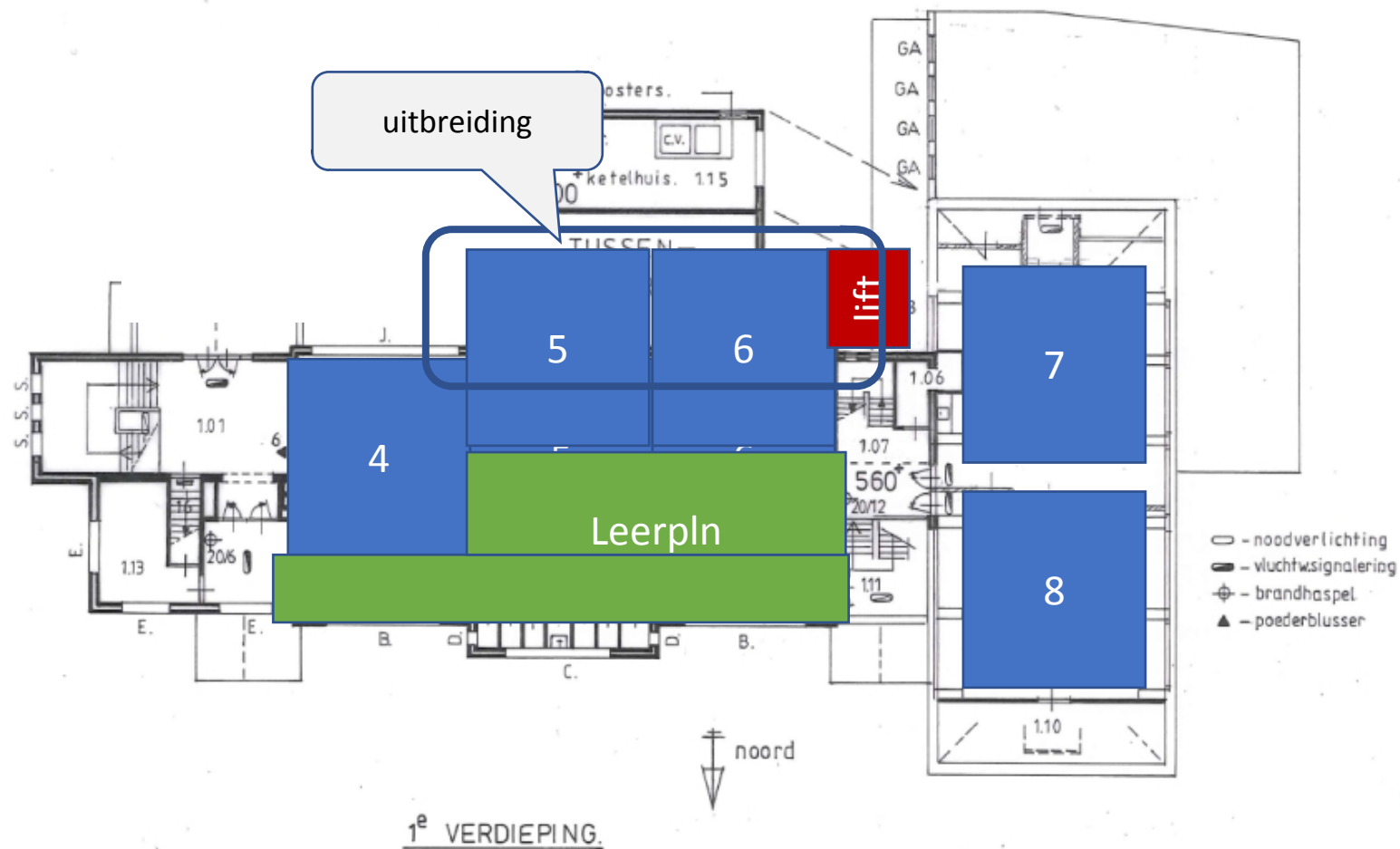
Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Welstand; aanbouw over meerdere lagen is geen uitbreiding (onderbouwing noodzakelijk)



Tweede verdieping

Legenda

Blauw: lokalen

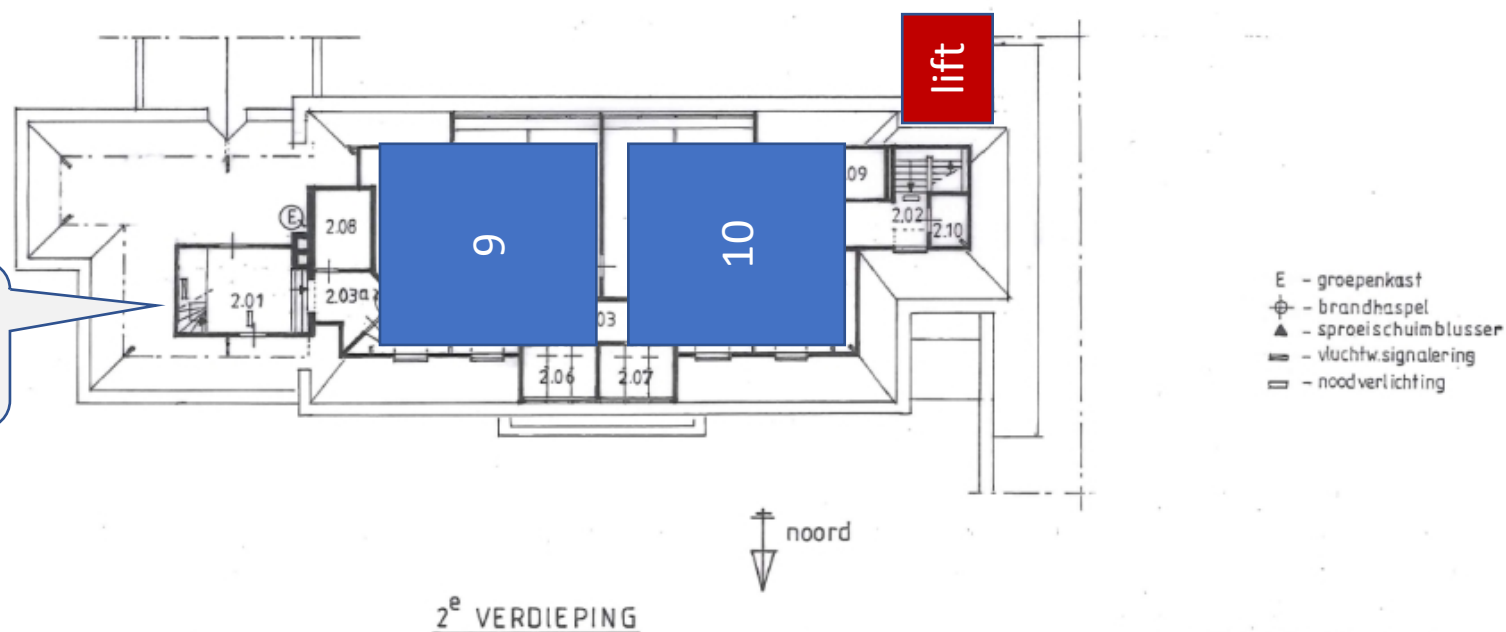
Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Geschikt maken
nevenruimte?

Welstand; gang over lengte
gebouw wordt niet gezien als
dakkapel (onderbouwing
nodig)





Crayenesterschool

Locatie

Gebouw

Onderwijs

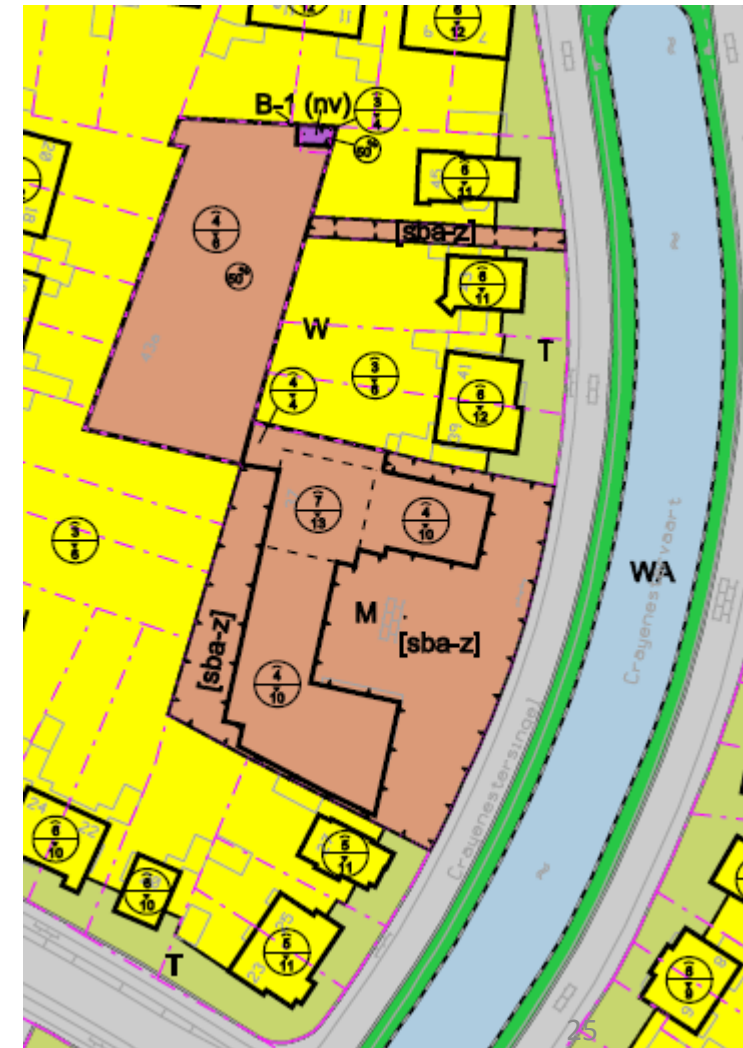
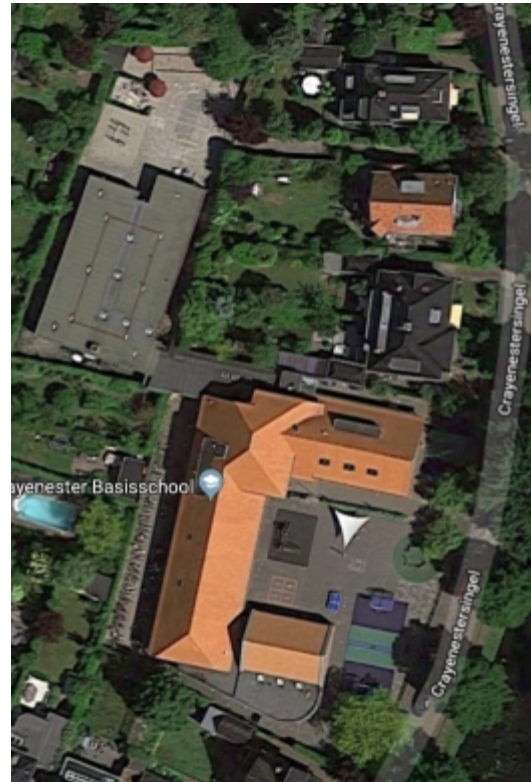




Locatie: Crayenesterschool

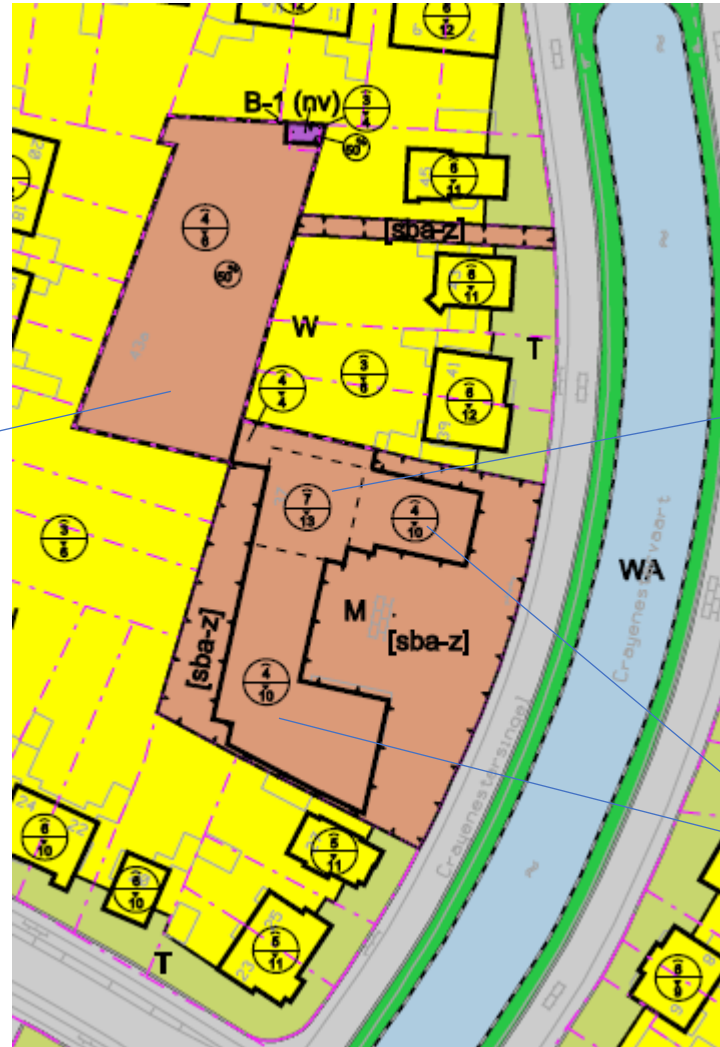
Locatiegegevens

- Crayenestersingel 37, 2101 AN Heemstede
- Bestemmingsplan: Woonwijk Noordwest
- Oppervlakte terrein: 3.799 m²
- Bebouwde oppervlakte: 1.542 m²



Bestemmingsplan

- Maximale goothoogte: 4 meter
- Maximale gebouwhoogte: 6 meter
- Maximale bebouwingspercentage: 50%
($50\% \cdot 1.178 \text{ m}^2 = \text{ca. } 590 \text{ m}^2$)
- Reeds bebouwd: circa $1.542 - 1.042 = 500 \text{ m}^2$
→ mogelijke extra bebouwing: ca. 90 m^2
→ beperkt door bebouwingsplan op 70 m^2



- Maximale goothoogte: 7 meter
- Maximale gebouwhoogte: 13 meter
- M: Maatschappelijk
- sba-z: specifieke bouwaanduiding: zonder bebouwing: 1.423 m^2

- Maximale goothoogte: 4 meter
- Maximale gebouwhoogte: 10 meter
- sba-z: specifieke bouwaanduiding: zonder bebouwing



Bestemmingsplan (hoogtemeting)

- Gebouwhoogte: ca. 5 meter (toegestaan 6 meter)

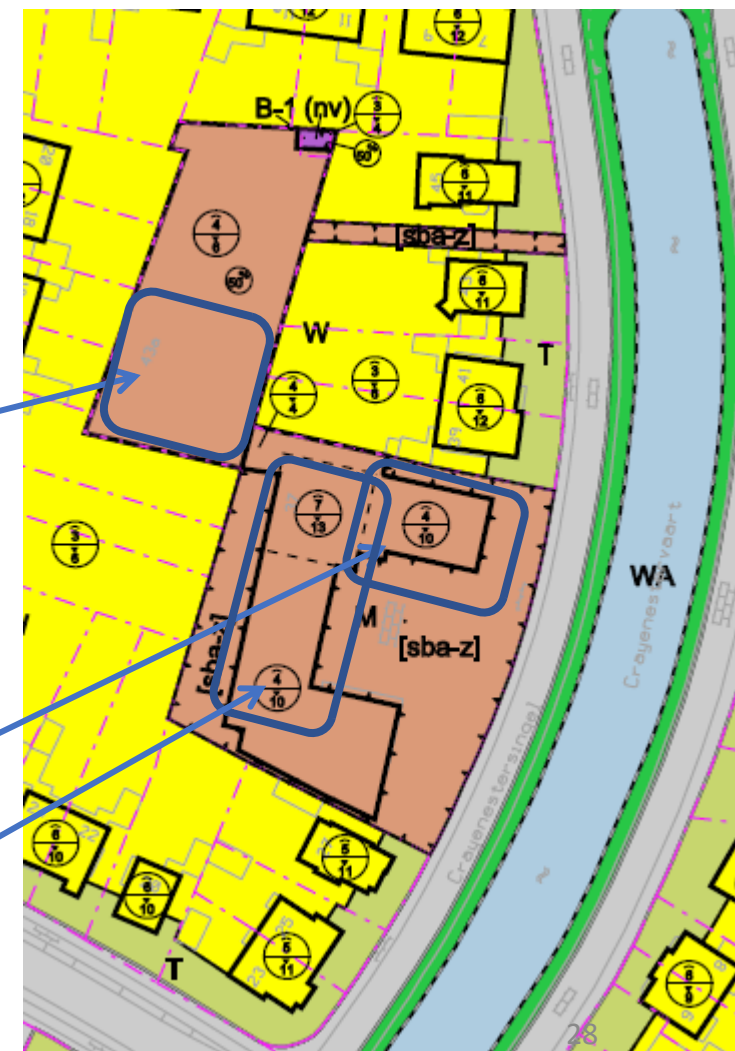


- Toegestaan om 50% te bebouwen

- Gebouwhoogte: ca. 10 meter (toegestaan 10 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 13 meter (toegestaan 13 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 10 meter (toegestaan 10 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 9 meter (toegestaan 10 meter)

Bestemmingsplan (conclusie)

- Op het terrein langs de Crayenestersingel geen mogelijkheid tot uitbreiding (zie aanduiding sba-z).
- Maximale gebouwhoogte hoofdgebouw: geen uitbreiding mogelijk.
- **Kans:** maximale gebouwhoogte uitbreiding (kleuters): Mogelijkheid voor een opbouw met schuine kap (kans op bezwaren indien niet conform bestemmingsplan). Mogelijk wel beperken tot uitbreiding op begane grond.
 - Het achterliggende terrein is circa 42% bebouwd, er kan ca. 90 m² worden uitgebreid (max. 70m² vanuit artikel, indien meer; mits goed onderbouwd).
- **Kans:** aanbouw optimaliseren middels dakkapellen en gangzone
- **Kans:** inzetten van zolderverdieping voor extra lesruimte, o.a. optimaliseren middels dakkapellen en gangzone





Gebouw: Crayenesterschool

Gebouwgegevens

Quickscan

Zie rapportage; [link](#)

Bouwkundige staat (oudbouw):

- problemen met de kozijnen, riolering en lekkages.
- aan noordkant nog steeds enkelglas, bij recentelijk vervangen kozijnen kunnen lage delen niet meer geopend worden
- elektrische installatie verouderd
- recentelijk is gasleiding vervangen
- één toiletgroep is reeds omvangrijk vernieuwd. De overige twee zijn sterk verouderd en zullen in 2018 vervangen worden.
- Nieuwbouw uit 2008/2005 kent geen problemen

Oudbouw

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	7	1	7
Bouwkundige staat	4	3	12
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	5	2	10
Exploitatie	5	2	10
Onderwijskundige staat	5	3	15
Totaal			60

Advies normaliter

Bij < 57 punten: binnen 3 jaar optimalisering (renovatie) of vervangende huisvesting.
Bij 57 - 63 punten: binnen uiterlijk 5-10 jaar keuze structurele oplossing.
Bij > 63 punten: voorlopig geen (integrale) voorzieningen.

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	x		

Nieuwbouw

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	7	1	7
Bouwkundige staat	7	3	21
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	6	2	12
Exploitatie	7	2	14
Onderwijskundige staat	5	3	15
Totaal			74,5

Advies normaliter

Bij < 57 punten: binnen 3 jaar optimalisering (renovatie) of vervangende huisvesting.
Bij 57 - 63 punten: binnen uiterlijk 5-10 jaar keuze structurele oplossing.
Bij > 63 punten: voorlopig geen (integrale) voorzieningen.

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
			x



Gebouw: Crayenesterschool

Gebouwgegevens

- Bouwjaar: 1935, 'beeldbepalend'
- Oppervlak: 1.954 m² BVO
 - Oppervlak speellokaal: 96 m² BVO (incl.)
- Aantal lokalen (in gebruik) : 12 klaslokalen + dislocatie (huidig)
- Normatief ruimtebehoefte 2030: 2.182 m²
- Normatief ruimtetekort: 228 m²
- Leerlingenprognose 2023: 394 leerlingen (16-17 klaslokalen) => **Vraag/behoefte**

	BVO m ²
Beschikbaar	1.954
Normatief 2023	2.182
Ongunstige verhouding bvo/nvo (10%)	195
Uitbreidingsbehoefte (aanname)	425

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033	2038
Aantal leerlingen	401	400	399	400	397	394	385	384	383
Normatieve ruimtebehoefte	2.217	2.212	2.207	2.212	2.197	2.182	2.137	2.132	2.126
BVO	1.954	1.954	1.954	1.954	1.954	1.954	1.954	1.954	1.954
Tekort/Overschot	-263	-258	-253	-258	-243	-228	-183	-178	-172



Onderwijsconcept binnen huidig gebouw

- Huidig: leerstof-klassen-systeem. Toekomstig gewenst: thematisch leren met groepsdoorbroken vakken (BB/OB)
- Beperking in huidige huisvesting: 2 locaties, gangenstructuur, klaslokalen te klein voor verschillende leervormen in 1 ruimte. Hiervoor ontbreekt: voldoende klaslokalen (15 tot 17 groepen), multifunctionele inzetbaarheid van ruimten; graag alle kleutergroepen bij elkaar
- Aandachtspunten: te weinig flexibel door gangenstructuur en grootte van lokalen, onlogische routing na zolder toe, beperkte buitenruimte

QS Onderwijskundige staat

“De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting redelijk gefaciliteerd maar er is een tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld nevenruimte/themaruimte). Het aan te passen bvo is tussen de 10% en 25%. “

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	7
Bouwkundige staat	4
Veiligheid	5,5
Binnenmilieu	5
Exploitatie	5
Onderwijskundige staat	5
Totaal	



Onderwijsconcept Crayenesterschool (PvE-light):

In overleg met gemeente en schoolbestuur zijn de volgende uitgangspunten gesteld:

- Alles op 1 locatie (geen dislocatie) => 16 tot 17 groepen
- Thematisch leren met groepsdoorbroken vakken (BB/OB) => klaslokalen (flexibel inzetbaar)
- Per groep differentiëren in 3 niveaus
- Groepsdoorbrekend themagericht leren
- Verbeteren van de gangenstructuur
- Multifunctionele inzetbaarheid van ruimten (b.v. flexibele wanden); leerplekken buiten lokalen
- Alle kleutergroepen bij elkaar positioneren
- Voor deze HBO wordt (vooralsnog) uitgegaan van 2 lokalen voor kinderdagopvang (200m²). Deze visie moet binnen het IHP nog worden vastgesteld.

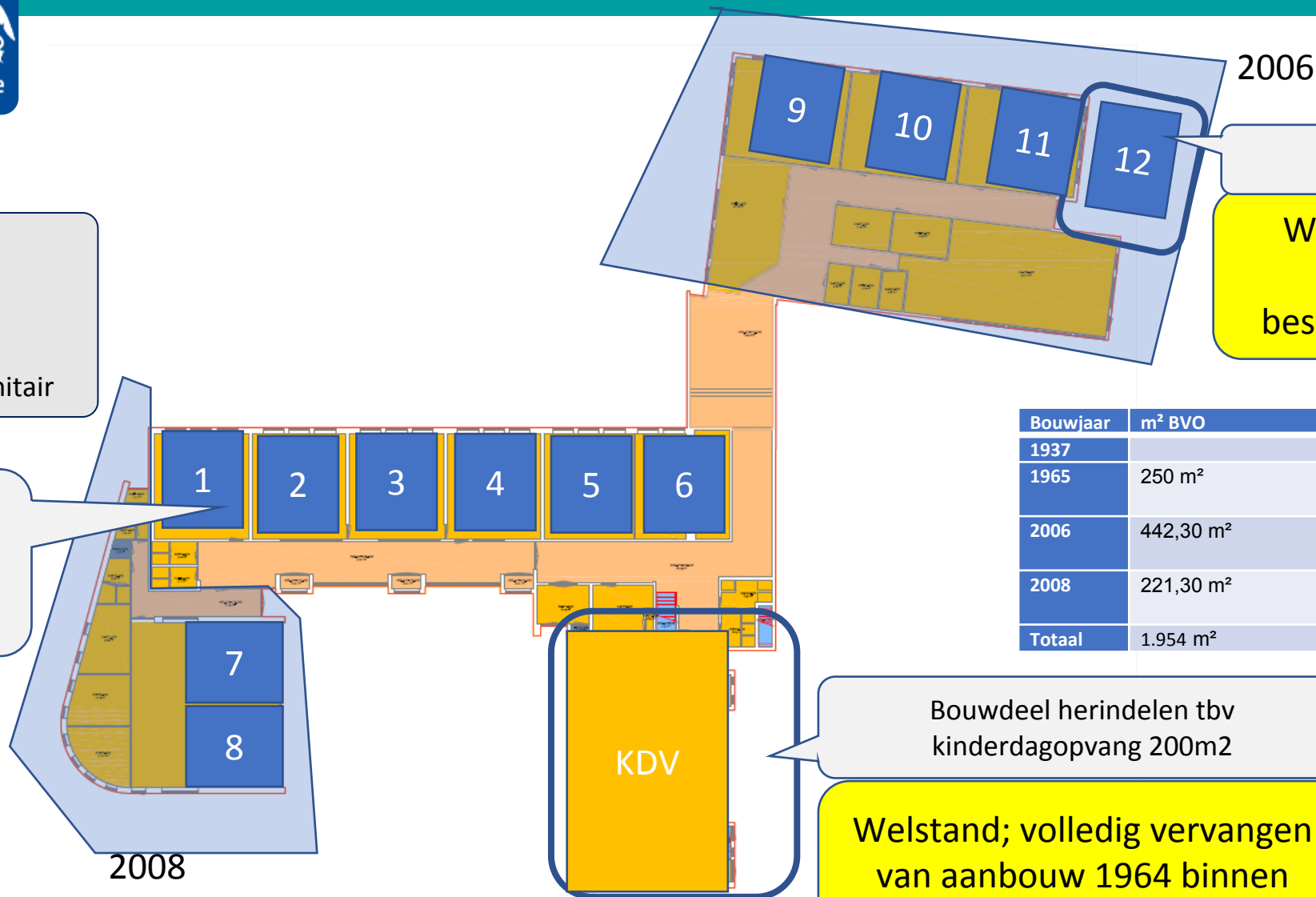
Onderwijs: Crayenesterschool

Begane grond

Legenda

Blauw: lokalen
Oranje: nevenfuncties
Groen: Leerplein
Overige: logistiek en sanitair

Flexwand tussen
iedere 2 lokalen
(themagericht-
onderwijs)



Uitbreiding

Welstand; past
binnen
bestemmingsplan

Bouwjaar	m² BVO	Toelichting
1937		bouw
1965	250 m²	Uitbreiding (in pandig op verdieping)
2006	442,30 m²	Nieuwe kleuterschool
2008	221,30 m²	Nieuwbouw voorzijde
Totaal	1.954 m²	

Bouwdeel herindelen tbv
kinderdagopvang 200m²

Welstand; volledig vervangen
van aanbouw 1964 binnen
huidige contouren is mogelijk



Onderwijs: Crayenesterschool

Eerste verdieping

Legenda

Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Schuine kap met extra bouwlaag
(beperkte hoogte)

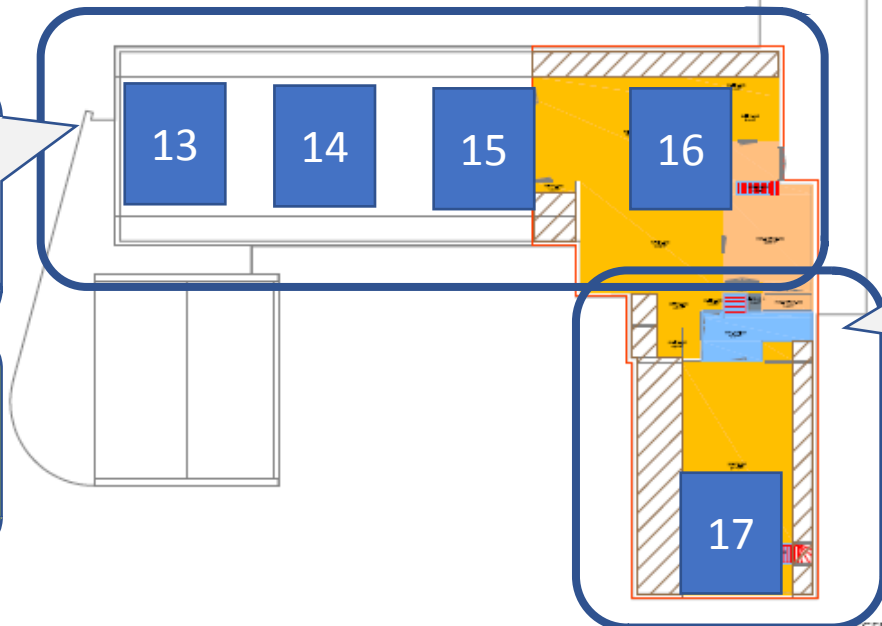
Welstand; ophogen kan
binnen de contouren van
het bestemmingsplan

Zolderverdieping inzetten voor
lesruimte, o.a. optimaliseren middels
dakkapellen en gang

Welstand; dakkapel/gang aan
achterzijde vraagt om een
onderbouwing

Bouwdeel op verdieping optimaliseren
middels dakkapellen en gang

Welstand; dakkapel/gang vraagt
om een onderbouwing





vm. Bronsteemavo

Locatie

Gebouw

Onderwijs

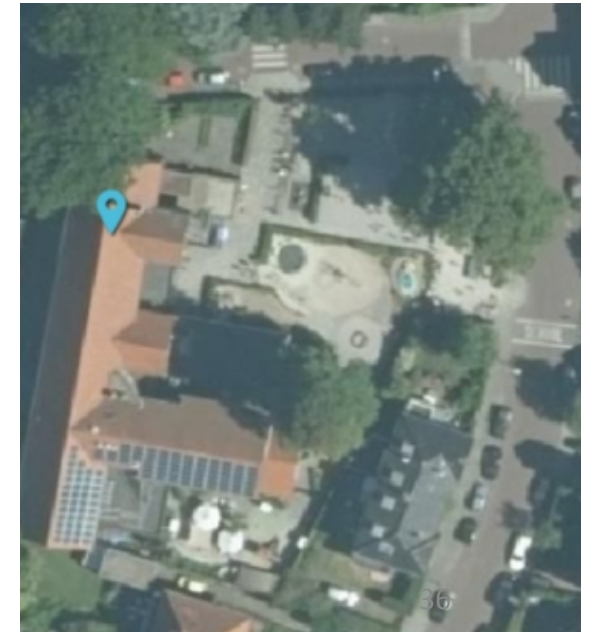
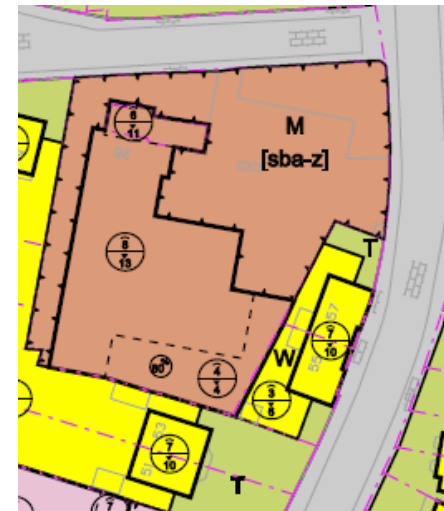




Locatie: vm. Bronsteemavo

Locatiegegevens

- Overboslaan 28-32, 2101 AM Heemstede
- Bestemmingsplan: Woonwijk Noordwest
- Oppervlakte terrein: 3.103 m²
- Bebouwde oppervlakte school: 1.045 m²
- Bebouwde oppervlakte woning: 105 m²





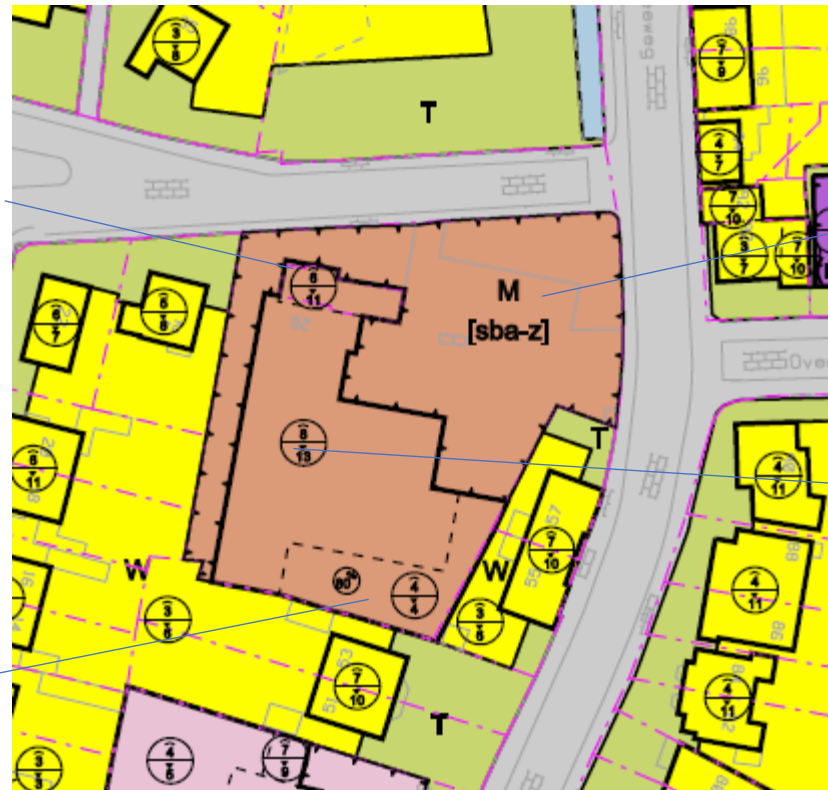
Locatie: vm. Bronsteemavo

Bestemmingsplan

(idem Crayenesterschool)

- Maximale goothoogte: 6 meter
- Maximale gebouwhoogte: 11 meter

- Maximale goothoogte: 4 meter
- Maximale gebouwhoogte: 4 meter
- Maximale bebouwingspercentage: 80%
(80% van 325 m² = ca. 260 m²)
- Door bebouwingsplan beperkt bijgebouw:
70m²

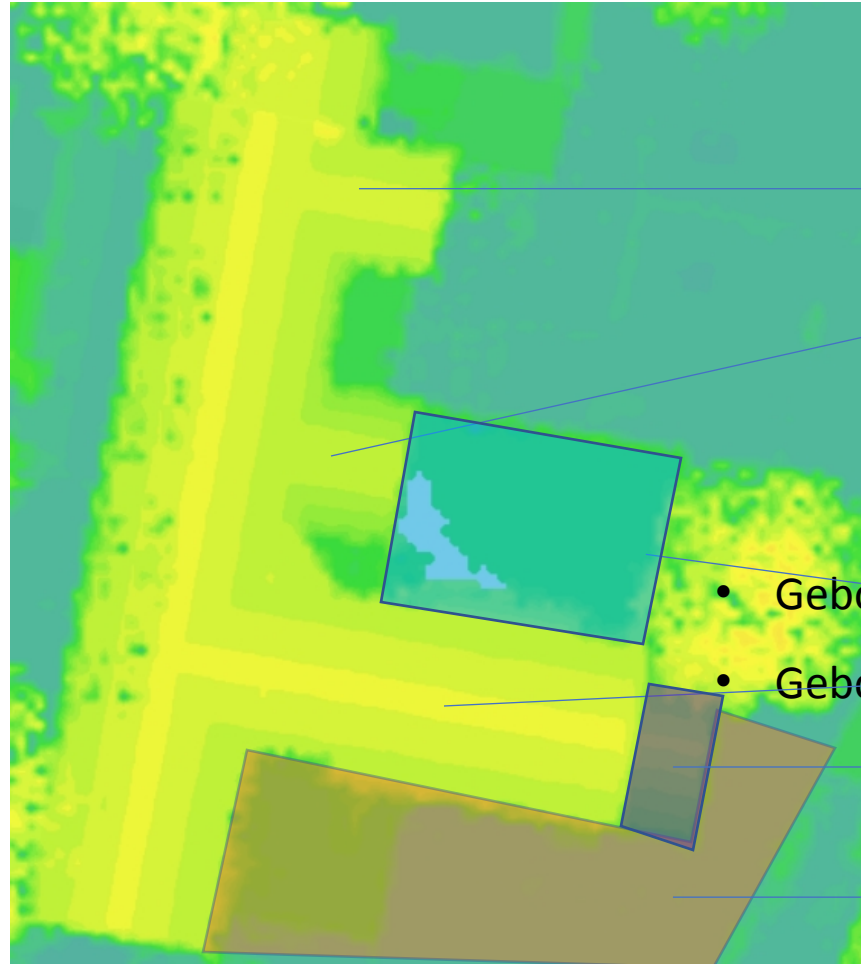


- M: Maatschappelijk
- Sba-z: specifieke bouwaanduiding:
zonder bebouwing: ca 1.682 m²
- Maximale goothoogte: 8 meter
- Maximale gebouwhoogte: 13 meter



Locatie: vm. Bronsteemavo

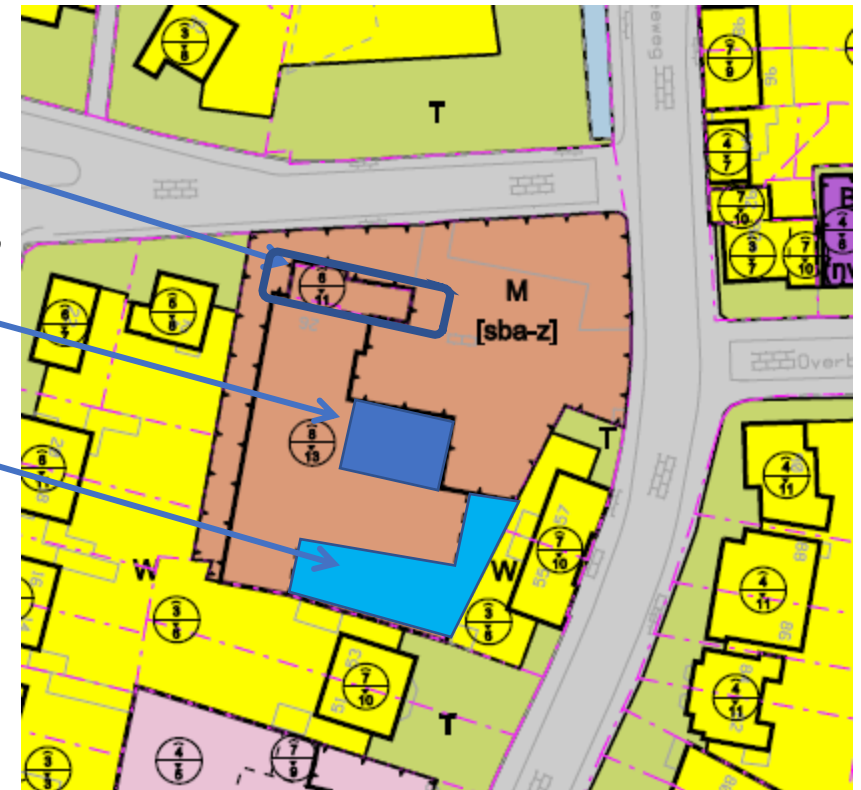
Bestemmingsplan (hoogtemeting)



- Gebouwhoogte: ca. 13 meter (toegestaan 13 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 11 meter (toegestaan: 13 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 5 meter (toegestaan: 13 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 14 meter (toegestaan: 13 meter)
- Gebouwhoogte: ca. 9 meter (toegestaan: 13 meter)
- Maximale bebouwing: 80%; nu 0 %
- Maximale gebouwhoogte 4 meter

Bestemmingsplan (conclusie)

- **Kans:** de woning aan de voorzijde heeft geen woonfunctie en kan toegevoegd worden aan de school.
- **Kans:** binnen “donker blauw” vlak bestaat mogelijkheid om tot 13 meter te bouwen.
- **Kans:** binnen “licht blauw” vlak bestaat mogelijkheid om 80% uit te breiden over 1 bouwlaag (max. 70m² vanuit artikel, indien meer; mits goed onderbouwd).
- Bovenstaande uitbreidingsmogelijkheden geven een beperking voor de lichtinval.
- Speelplein (min 600m²) is haalbaar met beperkte uitbreidingen.





Gebouw: vm. Bronsteemavo

Gebouwgegevens

Quickscan

Zie rapportage; [link](#)

Bouwkundige staat

- Grotendeels verouderd, zolder nog niet afgewerkt voor onderwijslocatie
- levensduurverlengende renovatie nodig voor in-gebruik-name: o.a. riolering, sanitair, elektrische installaties, (geballaste) bitumineuze daken
- Verplaatsen van CV-installatie en installeren van nieuwe trap richting zolder om ruimte functioneel te maken (voornemen gemeente)

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	5,5	3	16,5
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	4	2	8
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	5	3	15
Totaal			59

Advies normaliter

Bij < 57 punten:

binnen 3 jaar optimalisering (renovatie) of vervangende huisvesting.

Bij 57 - 63 punten:

binnen uiterlijk 5-10 jaar keuze structurele oplossing.

Bij > 63 punten:

voorlopig geen (integrale) voorzieningen.

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	X		



Gebouw: vm. Bronsteemavo

Gebouwgegevens

- Bouwjaar: 1926
- Oppervlak: 1.835 m² BVO (zonder circa 270 m²)
- Normatief ruimtebehoefte 12 groepen: ca. 2.105 m² (huidig)
- Aantal lokalen (huidig) : 10- 12 klaslokalen
- Maxium variant is Crayenesterschool (15-17 klaslokalen) => **Vraag/behoefte**

	BVO m ² (10 groepen)	BVO m ² (17 groepen)
Beschikbaar	1.835	1.835
Normatief 2023	1.327	2.182
Ongunstige verhouding bvo/nvo (10%)	184	184
Uitbreidingsbehoefte (aannee)	Overschot: 324	Ca. 530

	aanwezige m ² bvo	vaste voet	norm per leerling	aantal leerlingen	aantal groepen
regulier primair onderwijs (huidig)	1835	200	5,03	325	10
regulier primair onderwijs (incl. gebruik van zolder)	2105	200	5,03	378	12



Onderwijsconcept mogelijk binnen huidig gebouw

- Momenteel dislocatie (onderwijsconcept is niet van toepassing)
- Traditioneel indeling (klassikaal)
- In Quicksan een verkenning gemaakt voor maximaal 16-19 groepen
- Behoeftte aan een eenduidige gangenstructuur (centrale hal/ trap incl. lift)
- Aula of gymzaal mogelijk binnen huidige structuur (vroeger gymzaal)

QS Onderwijskundige staat

“De traditionele onderwijskundige visie wordt door de huisvesting redelijk gefaciliteerd, maar er is een tekort aan specifieke ruimten en de inpassing mogelijkheden van alternatieve concepten is sterk beperkt. ”

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6
Bouwkundige staat	5,5
Veiligheid	5,5
Binnenmilieu	4
Exploitatie	4
Onderwijskundige staat	5
Totaal	



Onderwijsconcept(PvE-light):

In overleg met gemeente en schoolbestuur zijn de volgende uitgangspunten gesteld:

- Huidige opzet geschikt maken voor onderwijs
- Eenduidige gangenstructuur met daarbij werkplekken of leerpleinen.
- Optimaliseren van aantal lokalen middels uitbreidingen en inzetten zolder (ca. 16 tot 19 lokalen).
- Trappenhuis tot zolder doorzetten
- Bestaande uitbreidingen vervangen en waar mogelijk ophogen (meerdere bvouwlagen)
- Brandveiligheidsvoorzieningen updaten, o.a. vluchtwegen.
- Realiseren van voldoende nevenruimte, aula en/of gymzaal.
- Voor deze HBO wordt (vooralsnog) uitgegaan van 1 lokaal voor kinderdagopvang. Deze visie moet binnen het IHP nog worden vastgesteld.



Onderwijs: vm. Bronsteemavo

Begane grond

Legenda

Blauw: lokalen

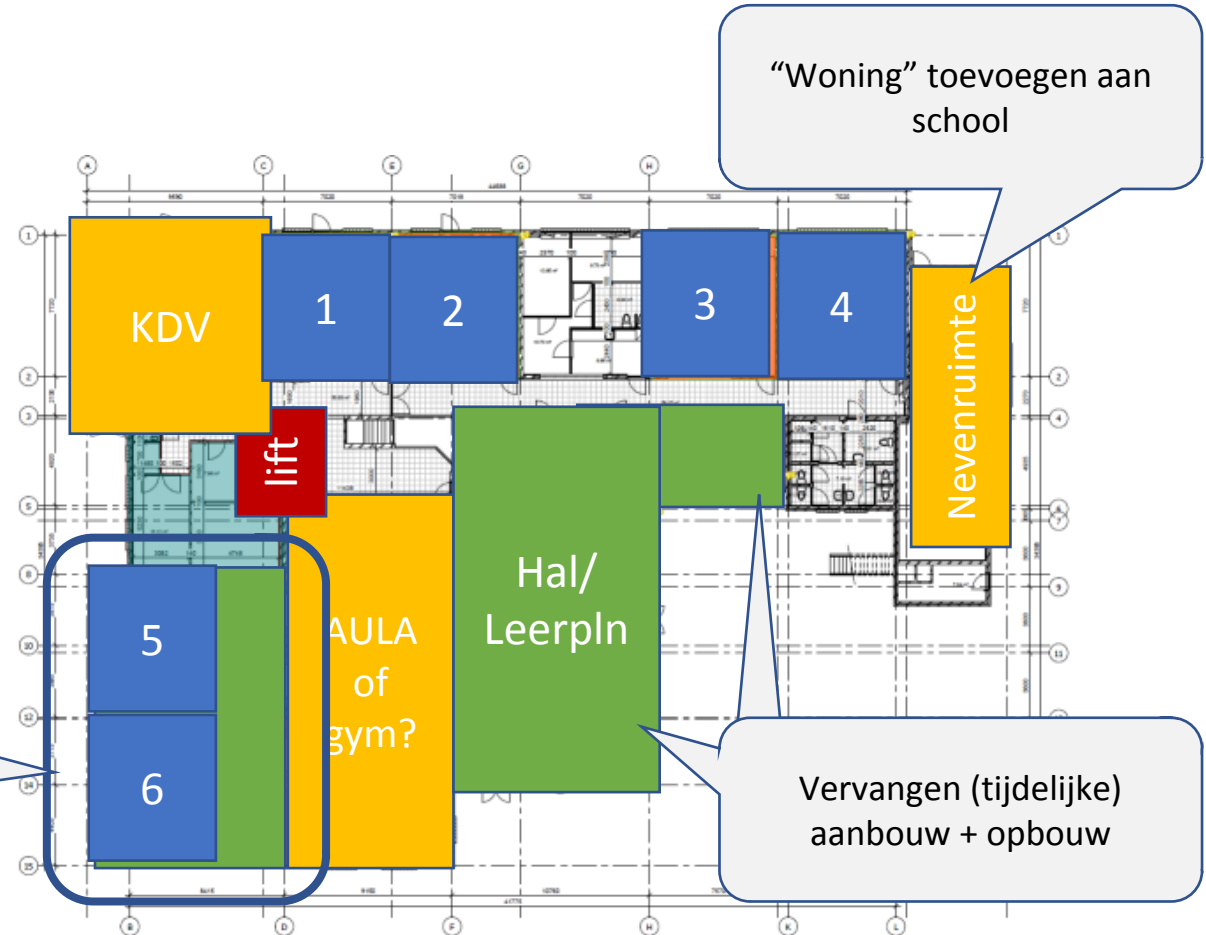
Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Welstand; woning heeft een maatschappelijke bestemming
Uitbreidingen/ vervanging
aanbouw zijn mogelijk binnen bestemmingsplan

Uitbreiding





Onderwijs: vm. Bronsteemavo

Eerste verdieping

Legenda

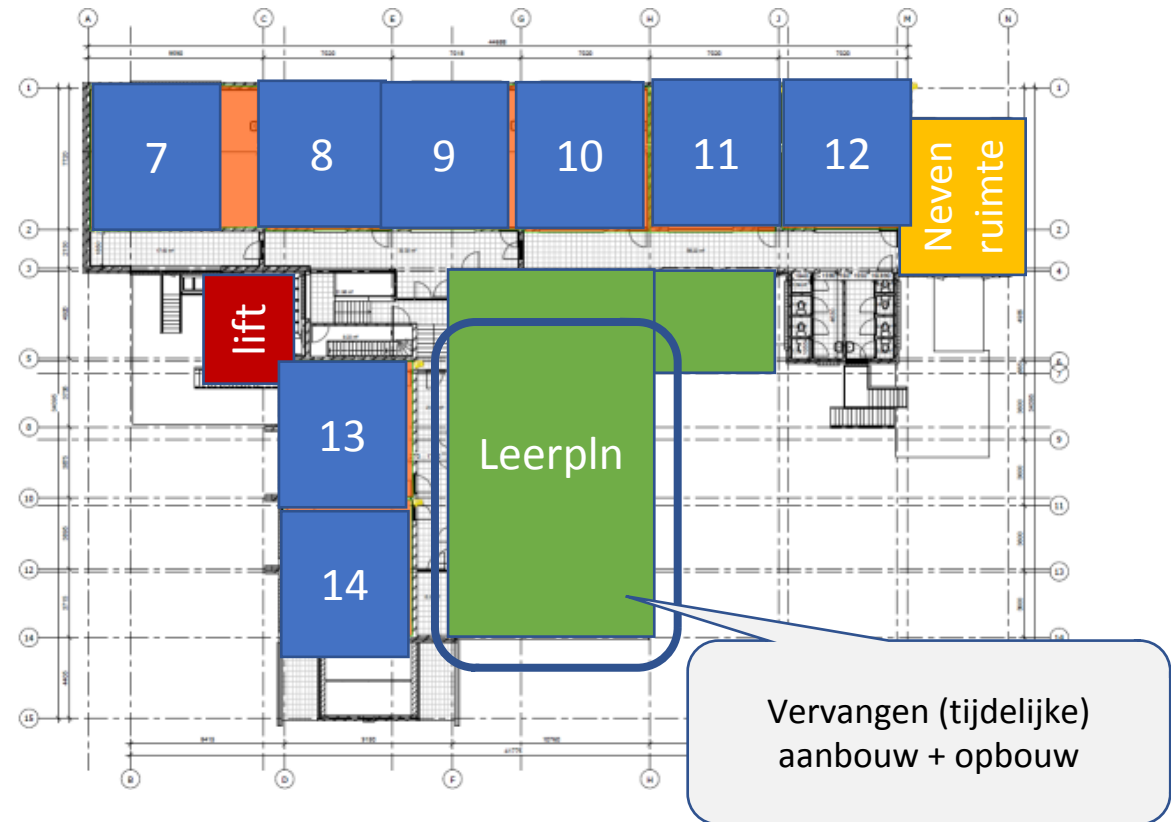
Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Welstand; aanbouw over meerdere lagen is geen uitbreiding (onderbouwing noodzakelijk), past binnen bestemmingsplan





Onderwijs: vm. Bronsteemavo

Tweede verdieping

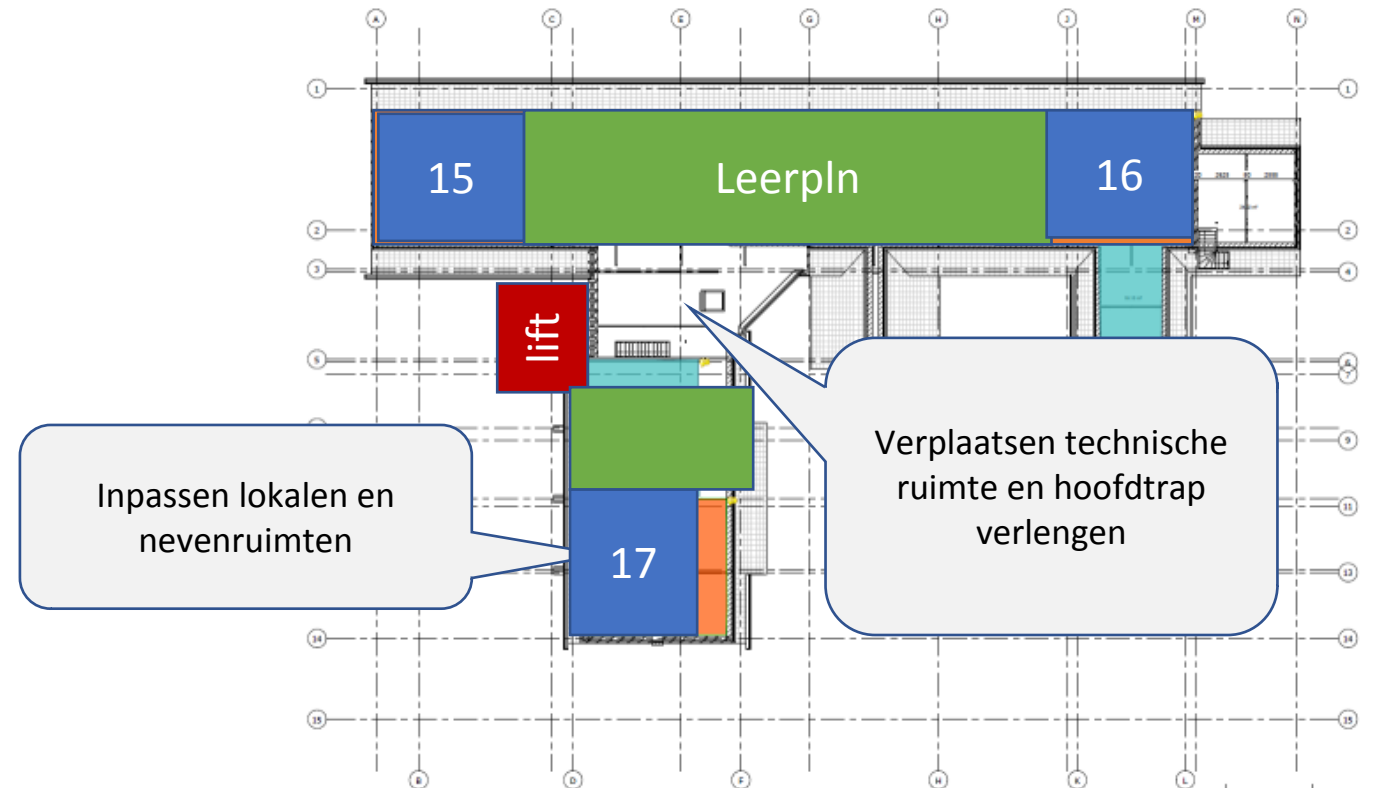
Legenda

Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair





Conclusie fase 1

Inpasbaarheid





Conclusie:

- Mogelijkheid om 9 lokalen te realiseren + kinderopvang
- Geen uitbreiding aan voorkant mogelijk
- Uitbreidingen aan achterzijde liggen buiten het bouwvlak en daarmee het bestemmingsplan

Aandachtspunten;

- Brandveiligheid
- Het inpassen van het 10^{de} lokaal op de zolder geeft zijn beperkingen (geen mogelijkheden voor leerplein en lokalen zijn klein).
- Bouwvolume aan achterzijde over meerdere lagen (onderbouwing nodig)
- Speelplein versus uitbreidingen
- Zijn de nevenruimte in voldoende mate ingepast (afstemming schoolbestuur; bereidheid).



Conclusie:

- Mogelijkheid om 17 lokalen te realiseren + kinderopvang
- Geen uitbreiding aan voorkant mogelijk, tenzij vervanging van huidige uitbreidingen
- Uitbreidingen passen binnen het bouwvlak en daarmee het bestemmingsplan

Aandachtspunten;

- Brandveiligheid
- Inbreiding van zolder door toepassing van dakkapellen en gangzone (onderbouwing nodig)
- Zijn de nevenruimte in voldoende mate ingepast (afstemming schoolbestuur; bereidheid).



Conclusie

- Mogelijkheid om 16-19 lokalen te realiseren + kinderopvang
- De woning aan het schoolgebouw kan ingezet worden voor nevenruimte
- Uitbreidingen passen binnen het bouwvlak en daarmee het bestemmingsplan

Aandachtspunten

- Brandveiligheid
- Vervangende nieuwbouw; huidige aanbouw over meerdere lagen (binnen het bouwvlak)
- Zijn de nevenruimte in voldoende mate ingepast (afstemming schoolbestuur; bereidheid).



Fase 1: Beoordeling scenario's op inpasbaarheid

Renovatie	Jacobaschool	Crayenester school	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R1	Scenario R2	Scenario R3
Crayenestschool		Scenario R4	Scenario R5



Nieuwbouw	Jacobaschool	Crayenester school
Jacobaschool	Scenario N1	
Crayenestschool		Scenario N2
vm. Bronsteemavo	Scenario N3	Scenario N4



In IHP sessie zijn deze 2 scenario's op de vm. Bronsteemavo locatie toegevoegd



Fase 1: Beoordeling scenario's op inpasbaarheid

De **renovatie** scenario's zijn gebouwtijds ingepast en in onderstaande tabel beoordeeld

Scenario	School	Locatie	Inpasbaarheid
		weging	1
R1	Jacobaschool	Jacobaschool	3
R2	Jacobaschool	Crayenesterschool	4
R3	Jacobaschool	vm. Bronsteemavo	4
R4	Crayenesterschool	Crayenesterschool	3
R5	Crayenesterschool	vm. Bronsteemavo	4

Alle **nieuwbouw** scenario's gaan uit van compacte gebouwen die ingepast worden binnen het beschikbaar bouwvlak. Dit is voor alle scenario's gelijkwaardig beoordeeld.



Fase 2: Uitvoerbaarheid

Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool en Jacobaschool (Cluster 1)



Omschrijving	
FASE 2: Uitvoerbaarheid (technische controle)	toelichting
uitgangspunten nieuwbouw (3 scenario's)	inpassing onderwijs op bestaande locatie (2 scenario's) o.b.v. normatieve uitgangspunten: - NB 1. op locatie Jacoba school - NB 2. op locatie Crayenesterschool - NB 3. op locatie vm Bronsteemavo
uitgangspunten renovatie (5 scenario's)	inpassing onderwijs (5 scenario's) - R1. Renovatie (+uitbreiding) Jacobaschool voor Jacobaschool - R2. Renovatie Crayenesterschool voor Jacobaschool - R3. Renovatie (+ uitbreiding) Crayenesterschool voor Crayenesterschool - R4. Renovatie vm Bronsteemavo voor Jacobaschool - R5. Renovatie (+ uitbreiding) vm Bronsteemavo voor Crayenesterschool
uitgangspunten duurzaamheid (7 scenario's)	Verduurzaming van bovenstaande scenario's
locatiebezoek (1 dag, met concierge van locatie)	Verkennen van uitgangspunten en bijstellen op haalbaarheid na locatiebezoek (technisch en duurzaamheid)



Plan van aanpak: controle technische haalbaarheid

- Uitgangspunten
 - Frisse scholen klasse B
 - Nieuwbouw: energieneutraal , circulair, toekomstbestendig
 - Renovatie: label A, circulair, toekomstbestendig
- Vlekkenplan
- Locatiebezoek
 - Vlekkenplan
 - Duurzaamheidsmaatregelen
 - Bouwjaren (beeldbepalend)
 - Fasering





Uitgangspunten IHP

Vernieuwingsopgave

- Bouwbesluit (Frisse scholen klasse B)
- BENG*



Verduurzamingsopgave

- Energieneutraal
- Circulair: leasen, demonteerbare gebouwdelen en maatschappelijk verantwoord inkopen
- Toekomstbestendig: eenvoudige functiewijzingen voor gebouwen

****Toelichting: Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG)***

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De voorgenomen BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw. De definitieve BENG-eisen worden in 2019 gepresenteerd. In dit IHP wordt vooralsnog uitgegaan van de BENG indicatoren uit 2018.



Nieuwbouw

Renovatie





Uitgangspunten IHP



Nieuwbouw

- Gasloos
- Circulair bouwen
- Energie neutraal (-leverend)
- Toekomstwaarde
- Klimaat adaptief

Voorbeeld woningbouw:

Alle nieuwbouw woningen moeten aan bovenste 3 punten voldoen.

Renovatie



- Circulair bouwen
- Label A o.b.v. GPR
- Toekomstwaarde
- Verhuur of afstoten overmaat?

Voorbeeld renovatie bibliotheek:

Fase 1: isoleren conform label A en voorbereidingen fase 2

Fase 2: toevoegen van energiebronnen (budget).

Vanuit duurzaamheid is "Gasloos" later toegevoegd



Gasloos

Als aanvullende wens vanuit duurzaamheid is gasloos opgevoerd binnen de renovatiescenario's. Vooruitlopend op de gebiedsgerichte aanpak (energietransitie gemeente) is het advies om het IHP hiervan niet afhankelijk te stellen en uit te gaan van onderstaande maatregelen;

- Het verhogen van de isolatiewaarde
- Het installatieconcept voorbereiden op de gebiedsgerichte aanpak (bijv. laag temperatuur sluit aan op een warmtenet of warmte koude opslag)
- Toevoegen van energiebronnen/ opwekkers (bijv. PV panelen)
- Budget reserveren om vanuit de gebiedsgerichte aanpak te voorzien in de warmteopwekking (bijv. warmte/koude opslag, warmtenet).





Vlekkenplan (conform PvE light)

De **renovatie** scenario's zijn gebouwkijk ingepast en beoordeeld a.h.v. PvE light

Renovatie	Jacobaschool	Crayenester school	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R1	Scenario R2	Scenario R3
Crayenesterschool		Scenario R4	Scenario R5

Alle **nieuwbouw** scenario's gaan uit van compacte gebouwen die ingepast worden binnen het beschikbaar bouwvlak. Deze scenario's zijn niet gebouwkijk ingepast en beoordeeld

Nieuwbouw	Jacobaschool	Crayenester school	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario N1		
Crayenesterschool		Scenario N2	
vm. Bronsteemavo	Scenario N3	Scenario N4	



Renovatie (inpassing)

Jacobaschool

Crayenesterschool

vm. Bronsteemavo



- R1: Jacobaschool in vm. Jacobaschool

Idem scenario fase 1

Renovatie	Jacobaschool	Crayenester school	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R1	Scenario R2	Scenario R3
Crayenesterschool		Scenario R4	Scenario R5

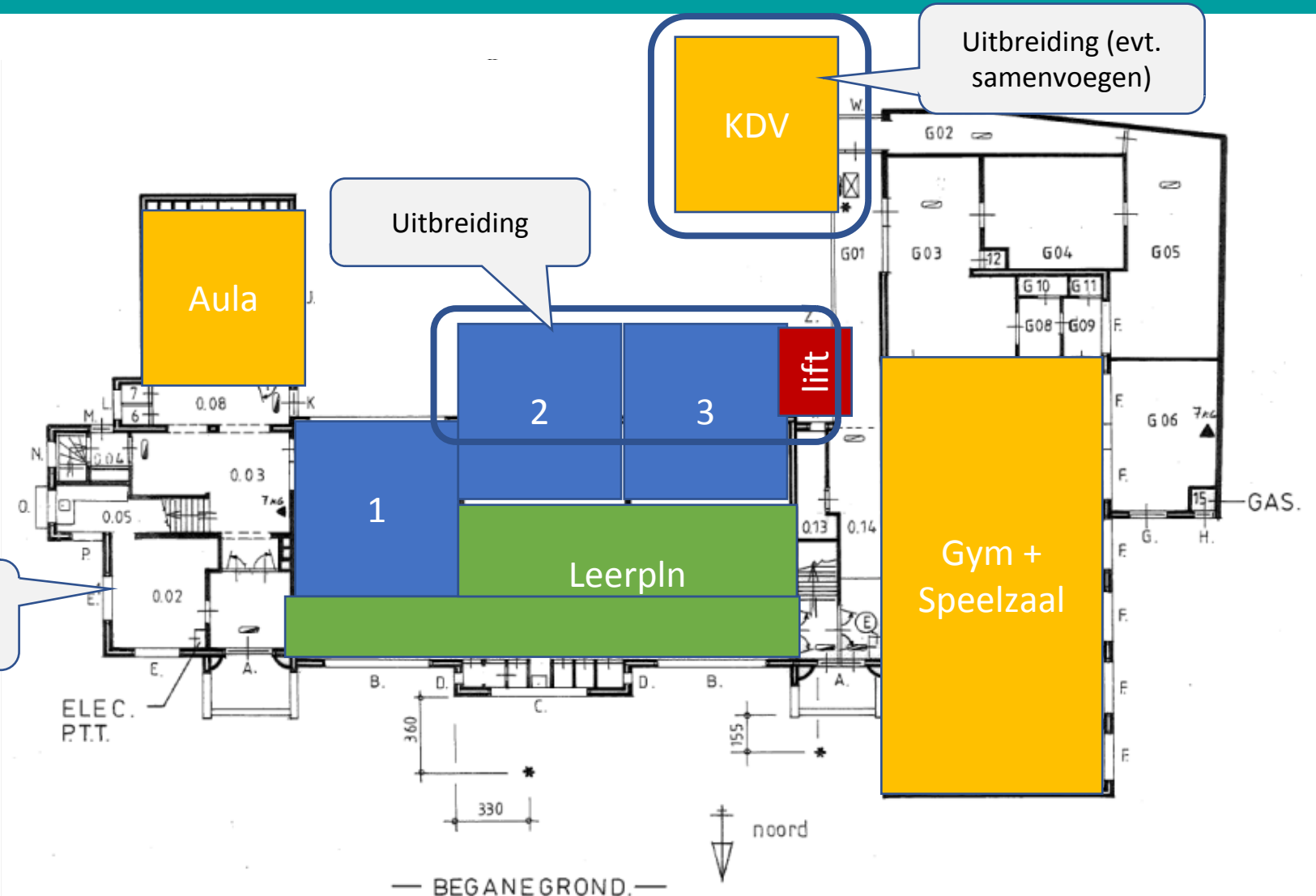
R1: Jacobaschool in Jacobaschool

Begane grond

Legenda

Blauw: lokalen
Oranje: nevenfuncties
Groen: Leerplein
Overige: logistiek en sanitair

Geschikt maken
nevenruimte



R1: Jacobaschool in Jacobaschool

Eerste verdieping

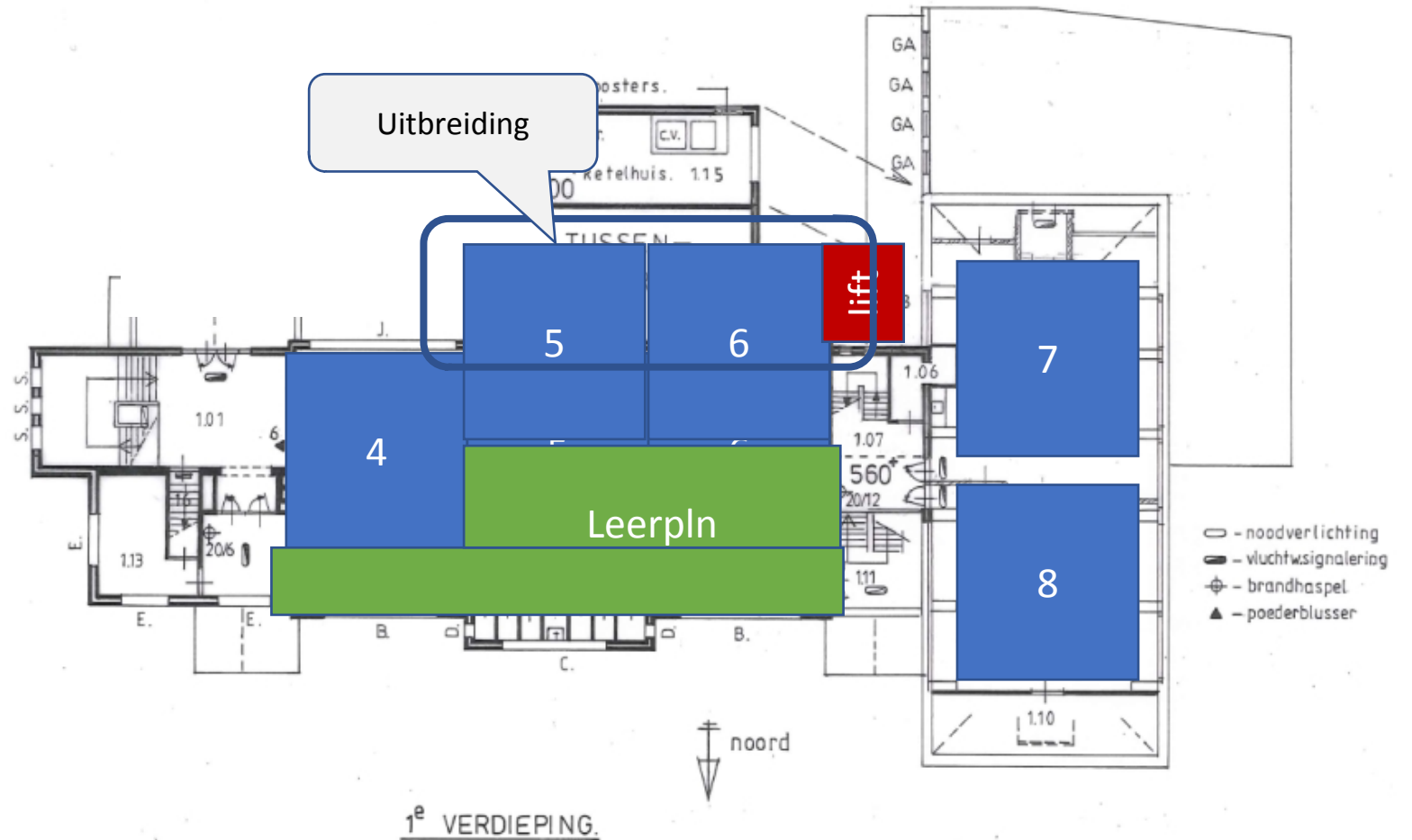
Legenda

Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair



R1: Jacobaschool in Jacobaschool

Tweede verdieping

Legenda

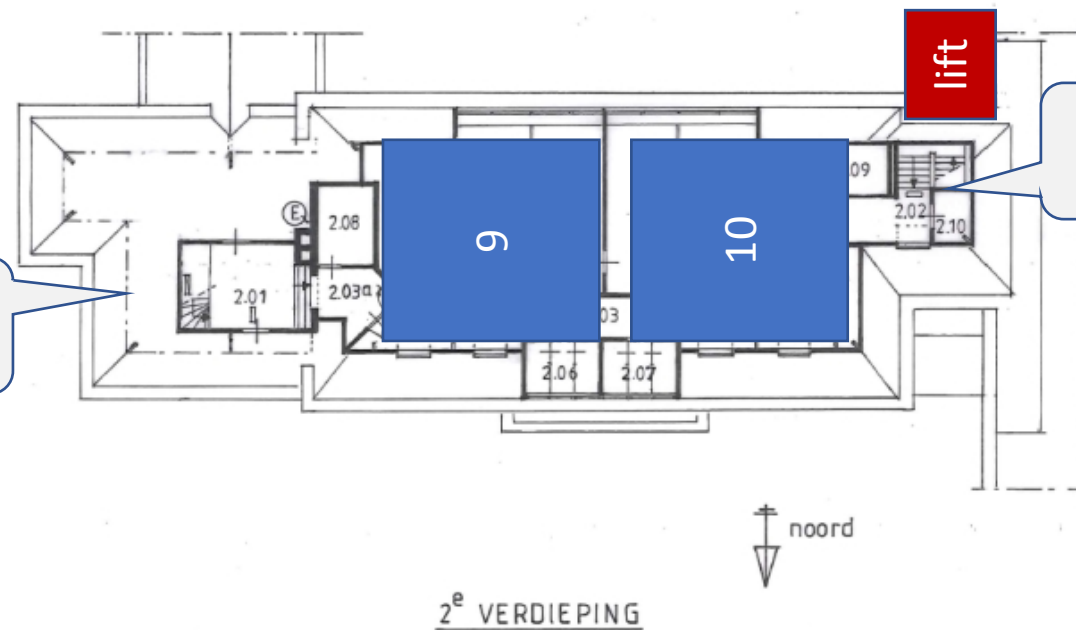
Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Geschikt maken
nevenruimte



Geen leerplein
mogelijkheden

- E - groepenkast
- ⊕ - brandhaspel
- ▲ - sproeischuimblusser
- vluchtw.signalering
- - noodverlichting



- R2: Jacobaschool in Crayenesterschool

Renovatie	Jacobaschool	Crayenester school	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R1	Scenario R2	Scenario R3
Crayenesterschool		Scenario R4	Scenario R5

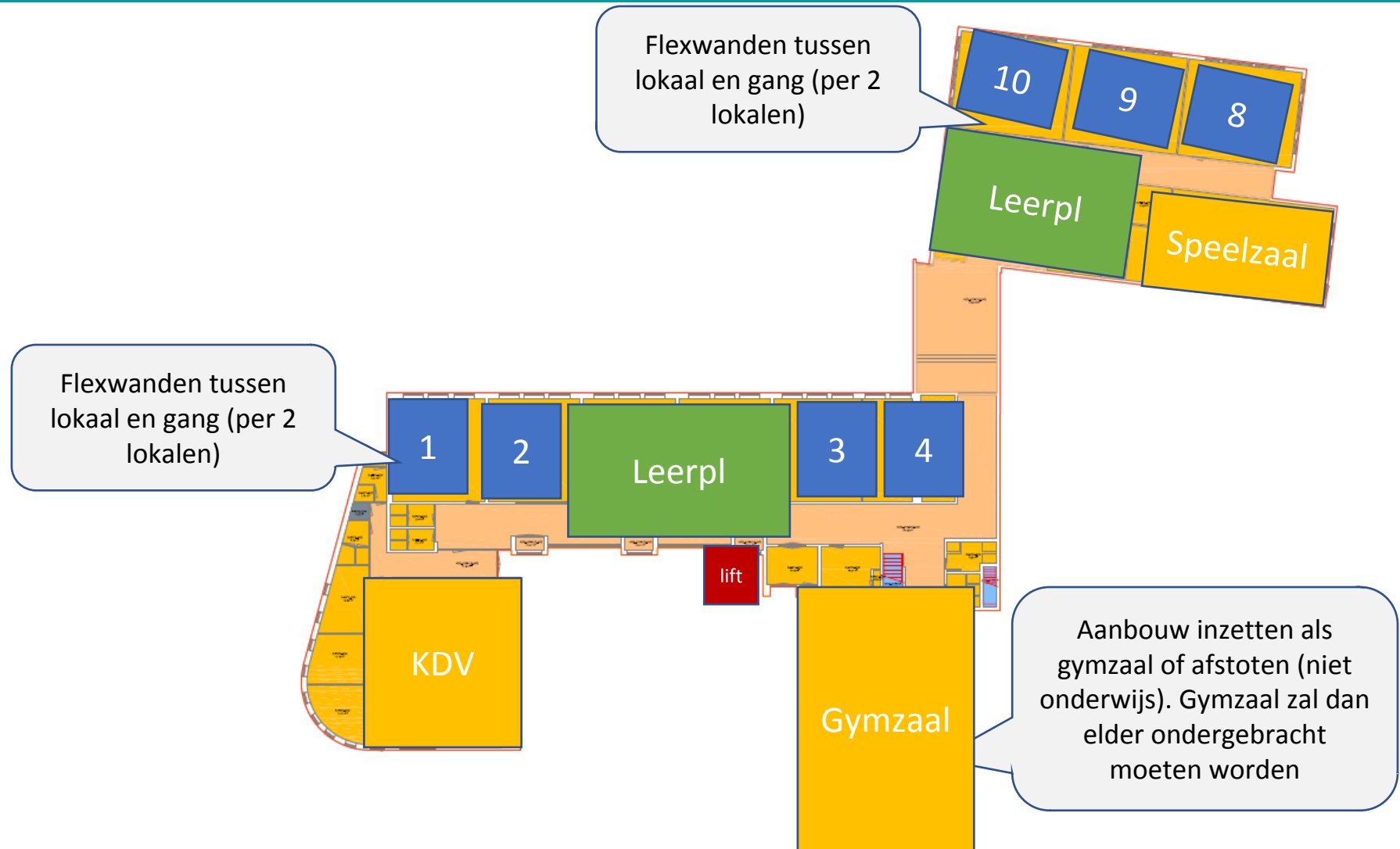


R2: Jacobaschool in Crayenesterschool

Begane grond

Legenda

Blauw: lokalen
Oranje: nevenfuncties
Groen: Leerplein
Overige: logistiek en sanitair



R2: Jacobaschool in Crayenesterschool

Eerste verdieping

Legenda

Blauw: lokalen

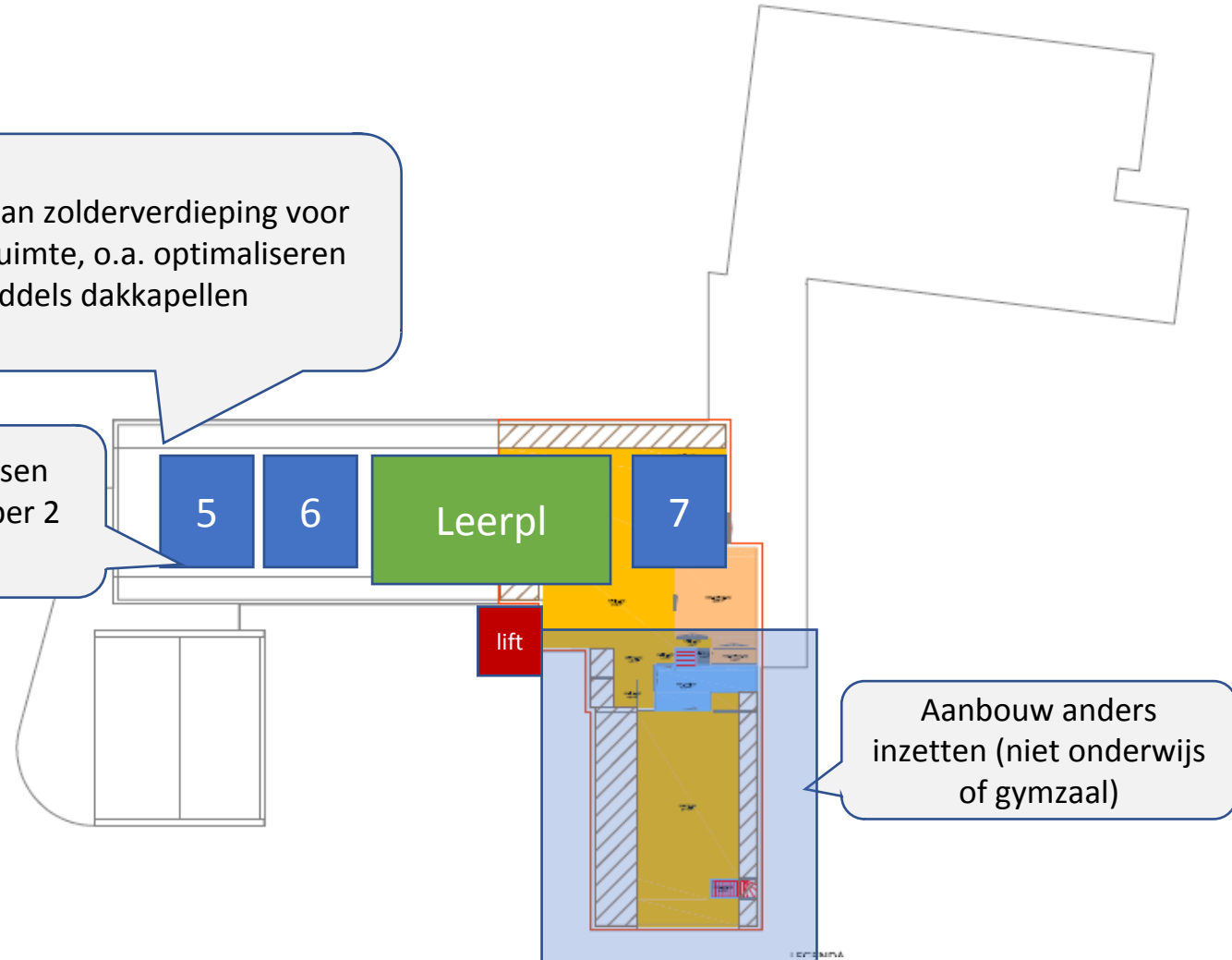
Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Inzetten van zolderverdieping voor extra lesruimte, o.a. optimaliseren middels dakkapellen

Flexwanden tussen lokaal en gang (per 2 lokalen)





- R3: Jacobaschool in vm. Bronsteemavo

Renovatie	Jacobaschool	Crayenester school	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R1	Scenario R2	Scenario R3
Crayenesterschool		Scenario R4	Scenario R5



R3: Jacobaschool in vm. Bronsteemavo

Begane grond

Legenda

Blauw: lokalen

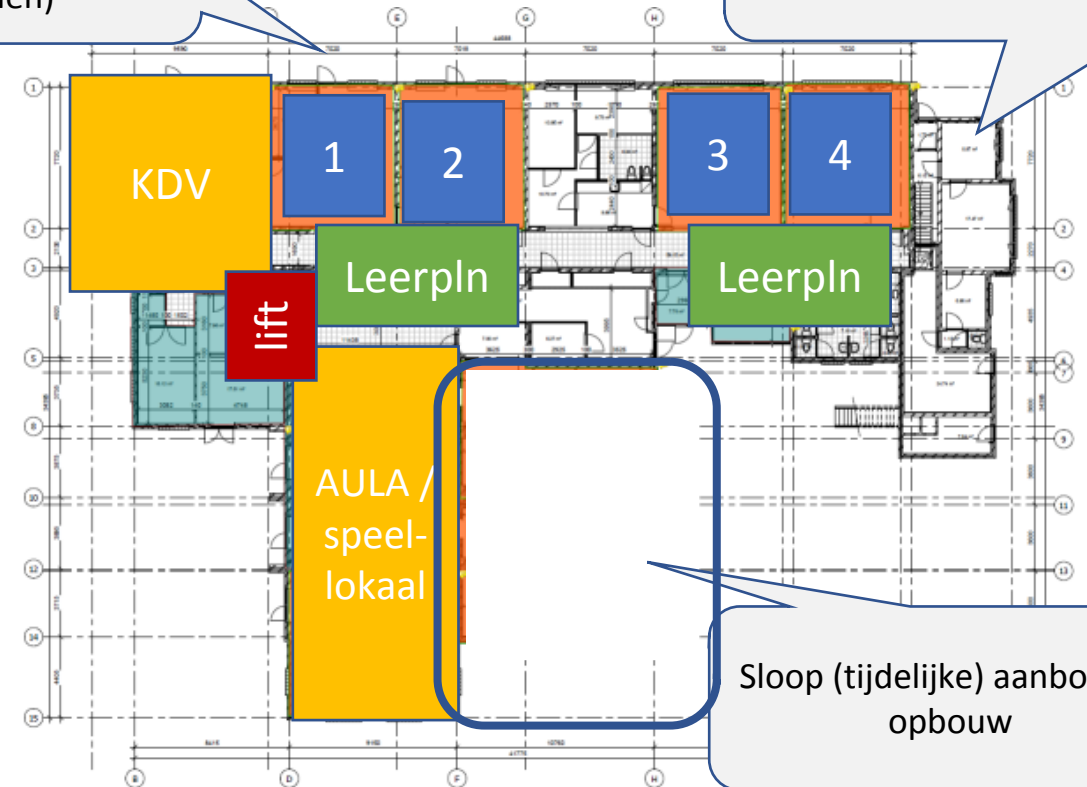
Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Flexwanden tussen
lokaal en gang (per 2
lokalen)

“Woning” NIET betrekken
bij school



Sloop (tijdelijke) aanbouw +
opbouw



R3: Jacobaschool in vm. Bronsteemavo

Eerste verdieping

Legenda

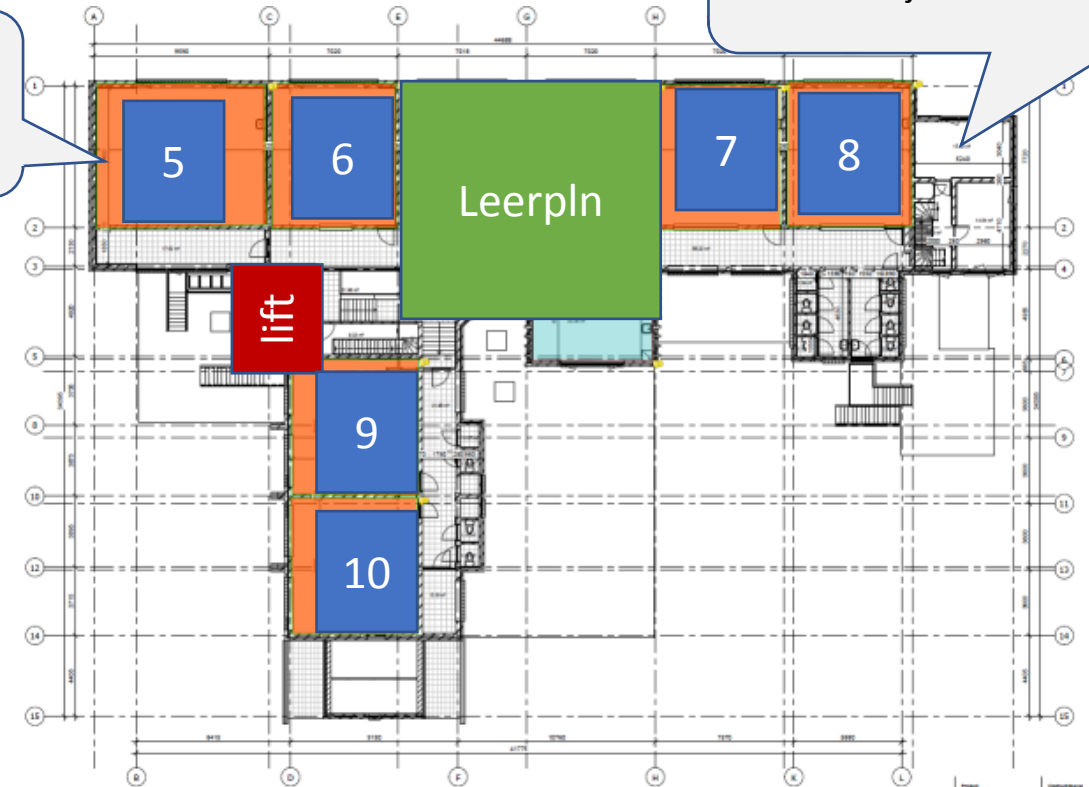
Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Flexwanden tussen
lokaal en gang (per 2
lokalen)





R3: Jacobaschool in vm. Bronsteemavo

Gehele verdieping afsluiten en gebruiken voor andere functie

Tweede verdieping

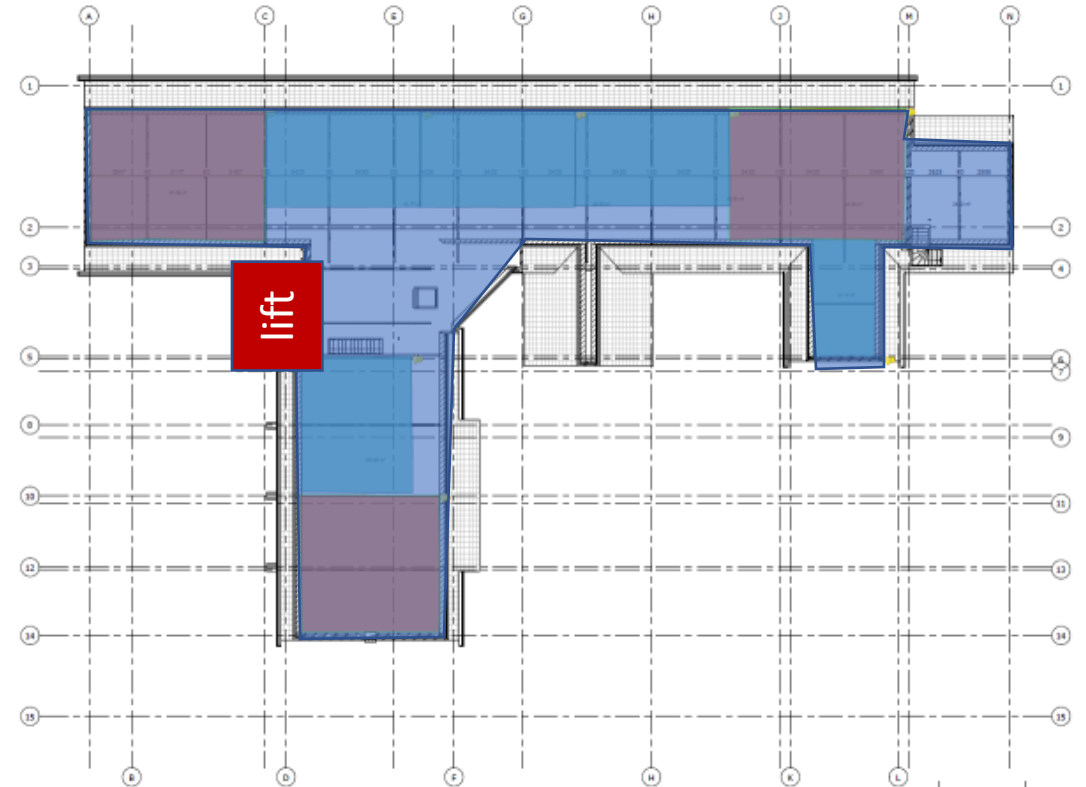
Legenda

Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair





- R4: Crayenesterschool in Crayenesterschool

Idem scenario fase 1

Renovatie	Jacobaschool	Crayenester school	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R1	Scenario R2	Scenario R3
Crayenesterschool		Scenario R4	Scenario R5



Onderwijs: Crayenesterschool

Begane grond

Legenda

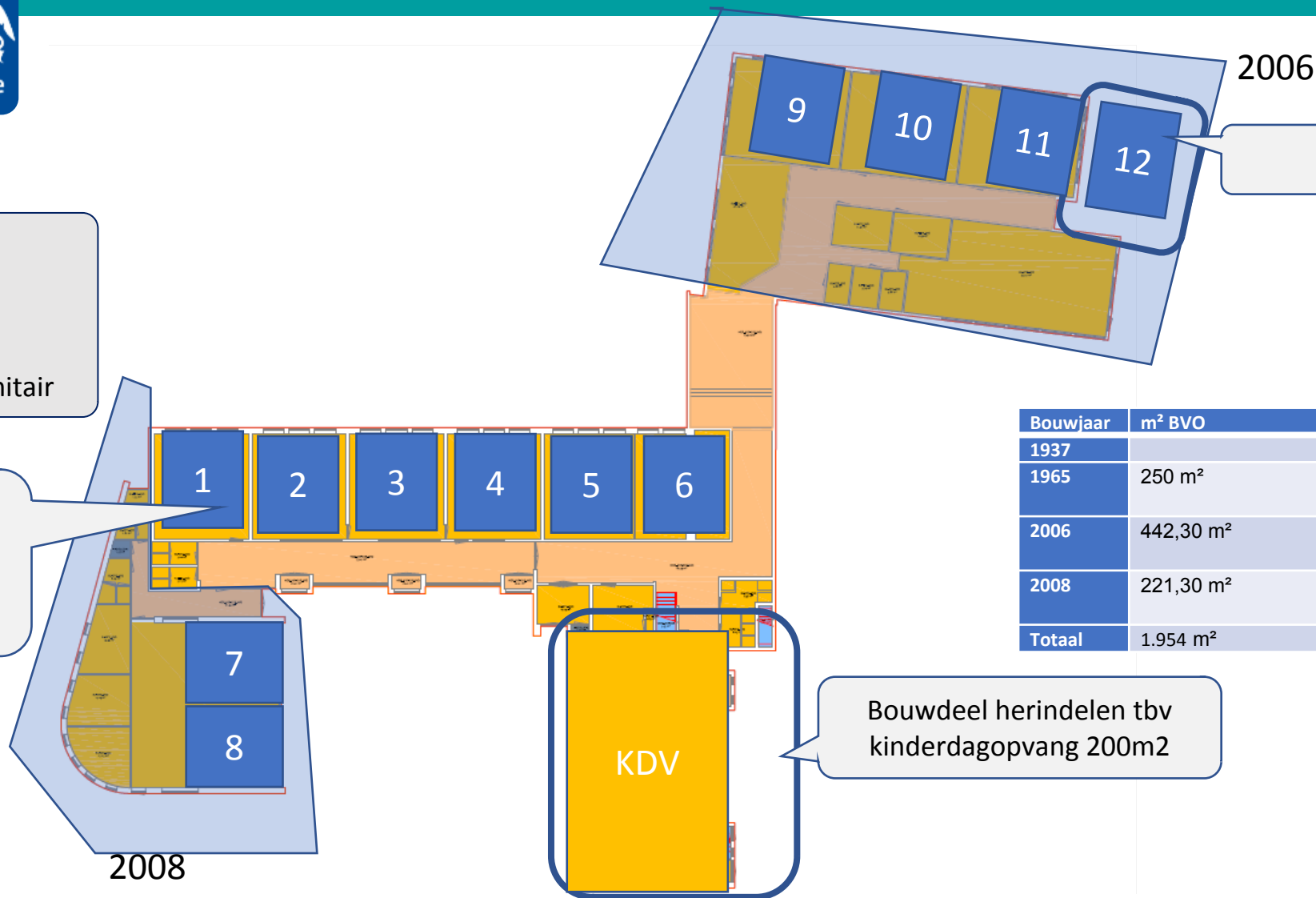
Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Flexwand tussen
iedere 2 lokalen
(themagericht-
onderwijs)



Bouwjaar	m² BVO	Toelichting
1937		bouw
1965	250 m²	Uitbreiding (in pandig op verdieping)
2006	442,30 m²	Nieuwe kleuterschool
2008	221,30 m²	Nieuwbouw voorzijde
Totaal	1.954 m²	

Eerste verdieping

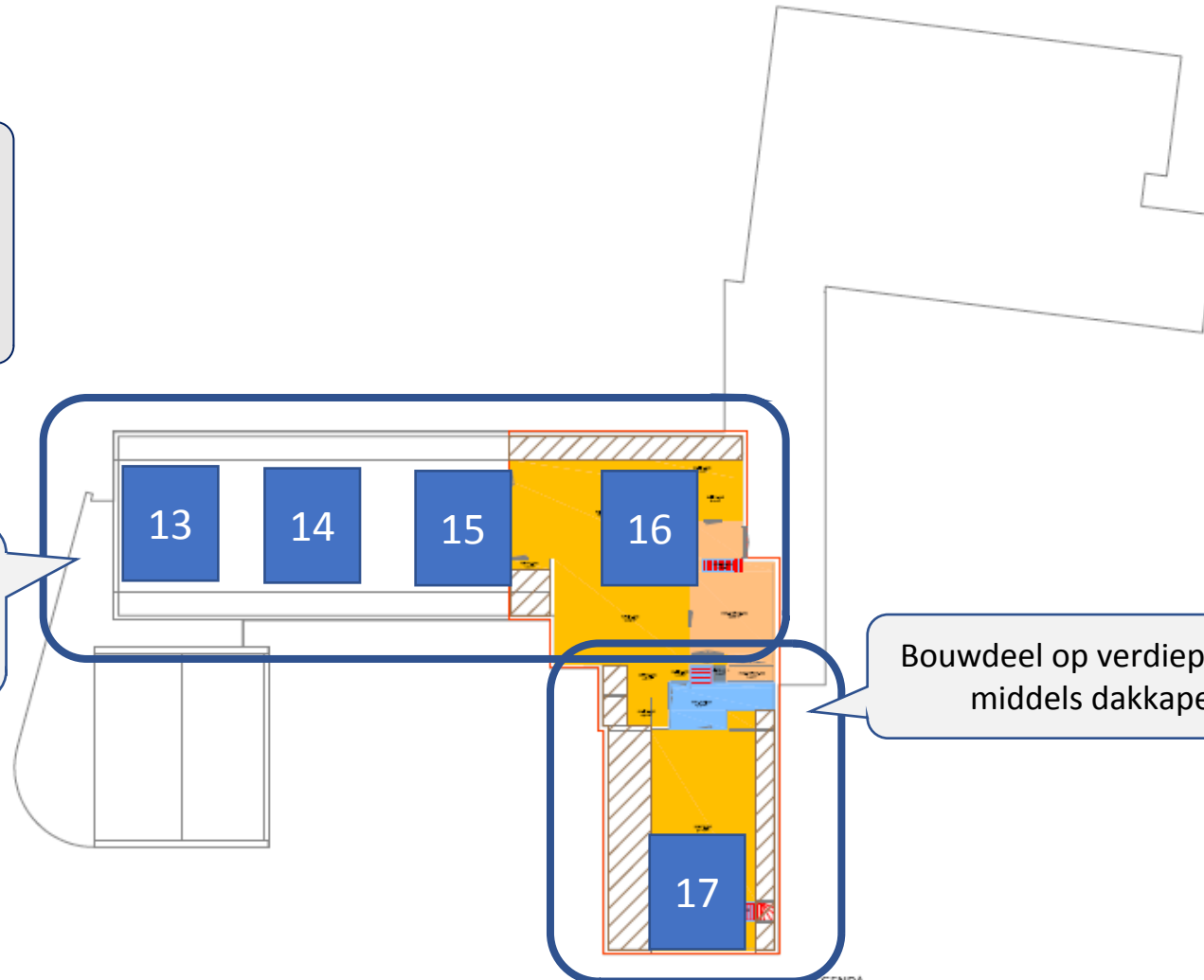
Legenda

Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair



Zolderverdieping inzetten voor lesruimte, o.a. optimaliseren middels dakkapellen en gang

Bouwdeel op verdieping optimaliseren middels dakkapellen en gang



- R5: Crayenesterschool in vm. Bronsteemavo

Renovatie	Jacobaschool	Crayenesterschool	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R1	Scenario R2	Scenario R3
Crayenesterschool		Scenario R4	Scenario R5



R5: Crayenesterschool in vm. Bronsteemavo

Begane grond

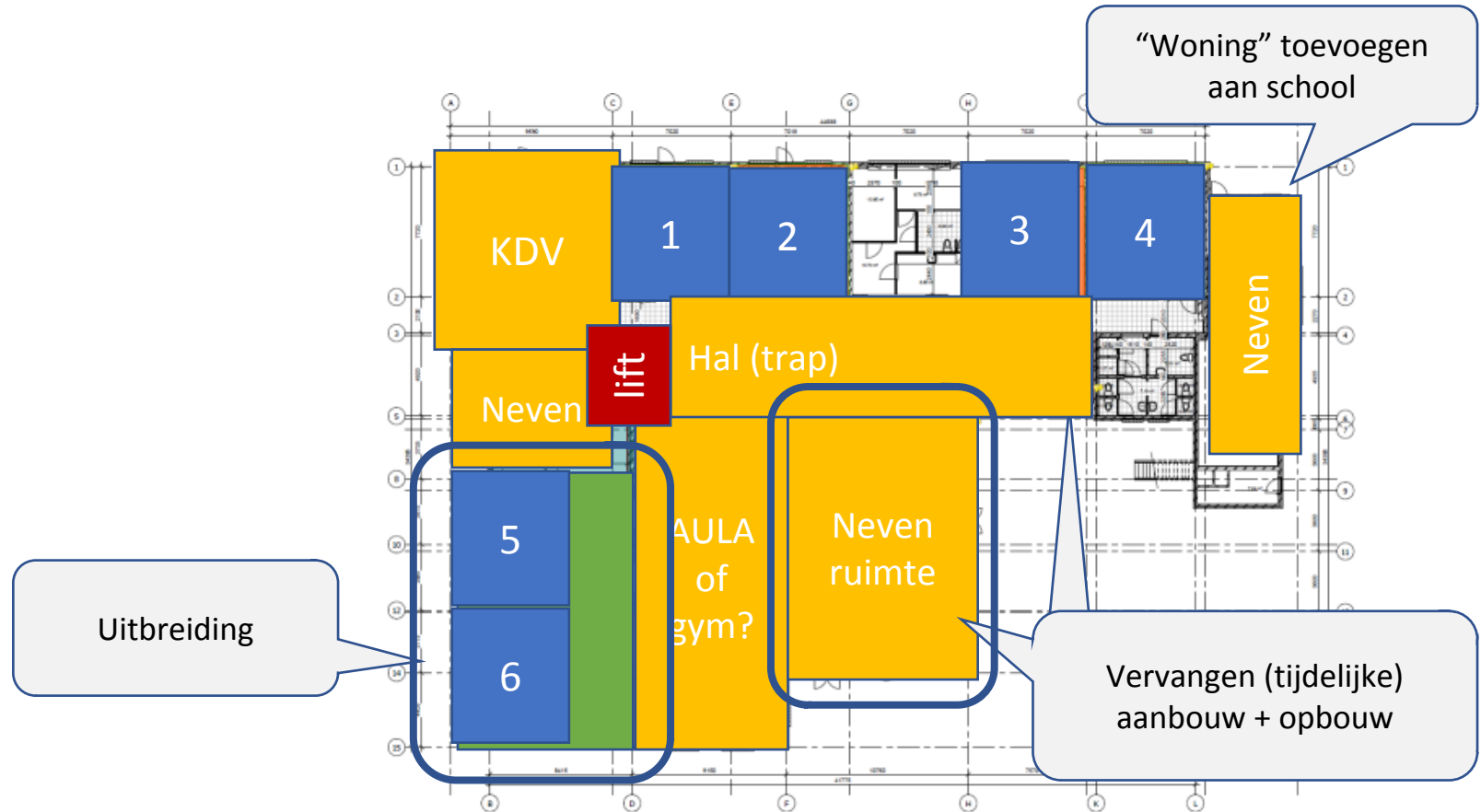
Legenda

Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair





R5: Crayenesterschool in vm. Bronsteemavo

Eerste verdieping

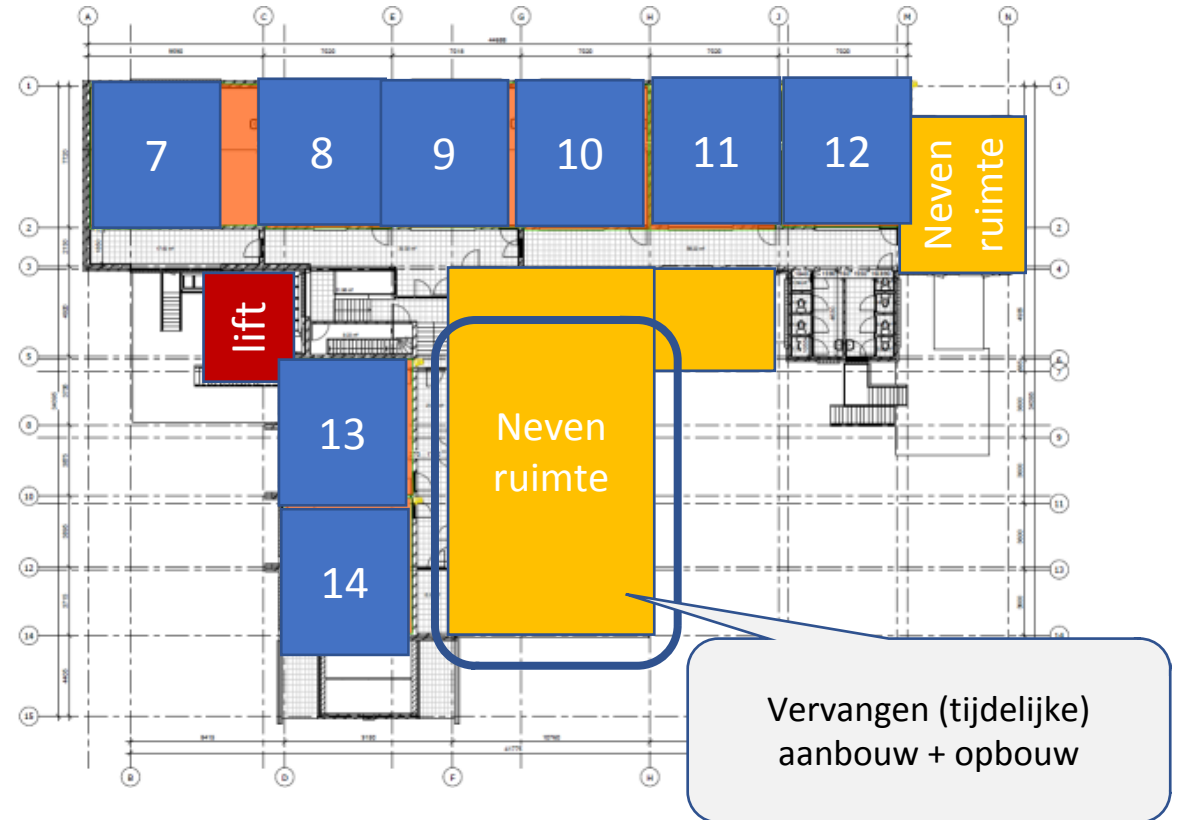
Legenda

Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair





R5: Crayenesterschool in vm. Bronsteemavo

Tweede verdieping

Legenda

Blauw: lokalen

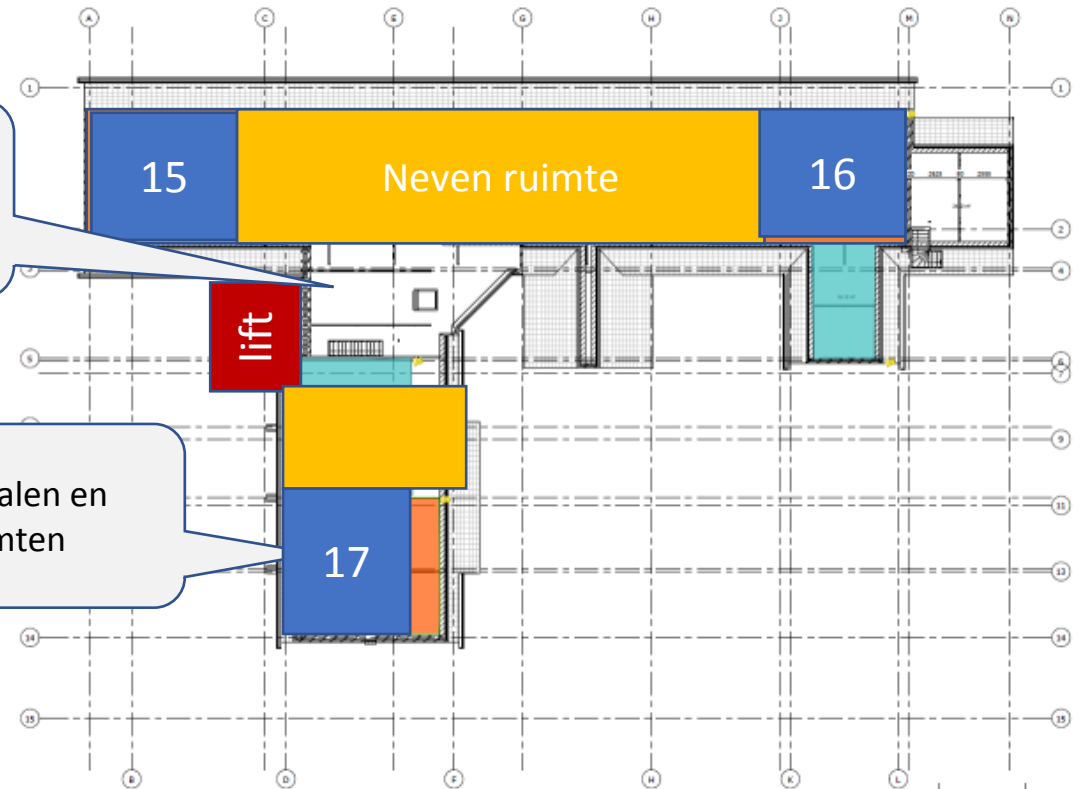
Oranje: nevenfuncties

Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

Verplaatsen technische ruimte en hoofdtrap verlengen

Inpassen lokalen en nevenruimten





Fase 2: Beoordeling scenario's op inpasbaarheid



Scenario	School	Locatie	Kosten	Duurzaamheid*
		weging	1	1
R1	Jacobaschool	Jacobaschool	2	2
R2	Jacobaschool	Crayenesterschool	3	3
R3	Jacobaschool	vm. Bronsteemavo	4	3
R4	Crayenesterschool	Crayenesterschool	2	3
R5	Crayenesterschool	vm. Bronsteemavo	1	2

**inclusief toekomstbestendig*



Fase 3: Bereidheid

Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool en Jacobaschool (Cluster 1)



Omschrijving	
FASE 3: Bereidheid (scenario-mix)	toelichting
Evaluatie van scenario's met schoolbesturen en gemeente (overleg)	In overleg met schoolbesturen 1. verkennen van de uitgangspunten en bereidheid 2. voorkeuren benoemen en bepalen scenariomix en weging criteria
Benoemen fasering cluster 1 (max 2)	Voorkeursscenario's fasering cluster 1 (max 3)
Multicriteria analyse (scenariomix)	Uitwerken voorkeursscenario's in matrix a.h.v. criteria; Inpasbaarheid, Bereidheid, Kosten, Duurzaamheid, Beeldbepalend, Fasering en Kinderopvang.



Fase 3: Beoordeling scenario's op bereidheid

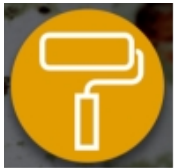
Tijdens een IHP sessie met de schoolbesturern zijn alle scenario's doorgenomen en beoordeeld. Hieruit hebben we de volgende conclusie getrokken

- Crayenesterschool wil graag op haar “eigen” locatie blijven.
- Jacobaschool heeft geen voorkeur, wel ziet de school meer kansen in de locaties van de Crayenesterschool en vm. Bronsteemavo
- Het scenario Crayenesterschool op de vm. Bronsteemavo (renovatie of nieuwbouw) nog wel is meegenomen in de volgende fase (alternatief)
- Bij het vaststellen van de voorkeursscenario zijn de score's nogmaals overwogen (explicierter)



Fase 3: Beoordeling scenario's op bereidheid

Bereidheid; schoolbesturen en gemeente (IHP sessie); RENOVATIE



Scenario	School	Locatie	Bereidheid
R1	Jacobaschool	Jacobaschool	1
R2	Jacobaschool	Crayenesterschool	5
R3	Jacobaschool	vm. Bronsteemavo	4
R4	Crayenesterschool	Crayenesterschool	5
R5	Crayenesterschool	vm. Bronsteemavo	2



Fase 3: Beoordeling scenario's op bereidheid

Bereidheid; schoolbesturen en gemeente (IHP sessie); NIEUWBOUW



Scenario	School	Locatie	Bereidheid*
N1	Jacobaschool	Jacobaschool	3
N2	Crayenesterschool	Crayenesterschool	4
N3	Jacobaschool	vm Bronsteemavo	4
N4	Crayenesterschool	vm Bronsteemavo	2



Fase 2: Beoordeling scenario's op bereidheid

Scenario R1 en R5 zijn afgefallen, waarbij N4 nog wel is meegenomen in de volgende fase (alternatief)

Renovatie	Crayenesterschool	vm. Bronsteemavo
Jacobaschool	Scenario R2	Scenario R3
Crayenesterschool	Scenario R4	

Nieuwbouw	Jacobaschool	Crayenesterschool
Crayenesterschool	Scenario N1	Scenario N2
vm. Bronsteemavo	Scenario N3	Scenario N4



Fase 5: Haalbaarheid planning

Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool en Jacobaschool (Cluster 1)



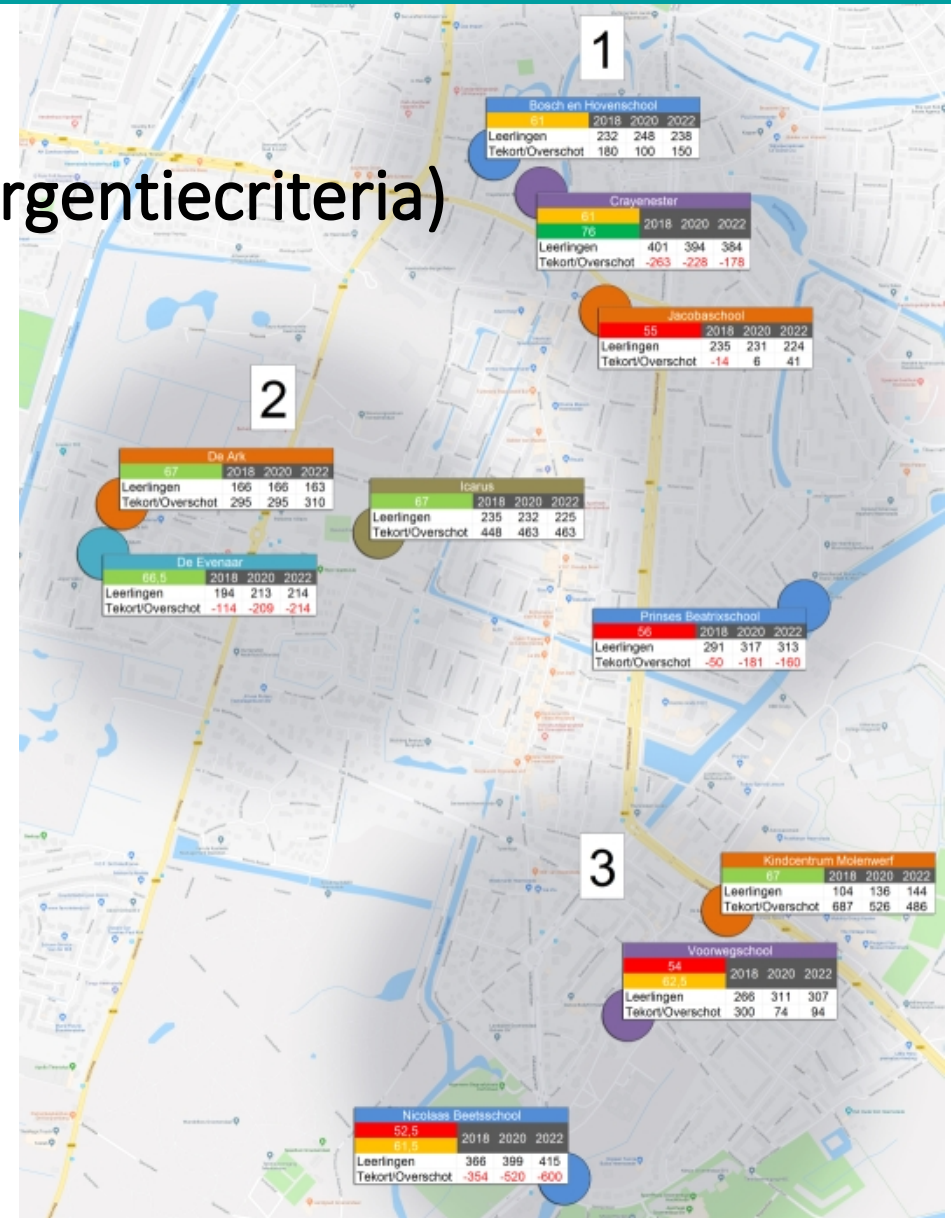
Omschrijving	
FASE 4: Haalbaarheid planning (IHP Heemstede; totale schuifplan)	toelichting
Vaststellen van uitgangspunten	Doorlooptijden per opgave/school Fasieren van opgave/school/locatie Inzetbaarheid tijdelijk huisvesting, o.a. units en politiebureau
Prioritering vaststellen IHP fasering	Fasering cluster 1 + concept prioritering
Schuifplan (puzzel)	Opstellen van max. 2 scenario's incl. benoemen van uitgangspunten
Alternatief (versnellen)	Benoemen van alternatief scenario (1x). Gemeente draagt alternatieve locatie aan voor tijdelijke huisvesting



Prioritering op gemeenteniveau (o.b.v. urgentiecriteria)

1. Nicolaas Beetsschool
2. Aanpassing Evenaar/Ark
3. Jacobaschool
4. Crayenesterschool
5. Prinses Beatrixschool
6. Voorwegschool
7. Bosch en Hovenschool
8. De Evenaar & De Ark
9. Icarus
10. Molenwerf

afhankelijk van
haalbaarheid en fasering





Tijdelijke huisvesting scholen

- vm. Politiekantoor (zie gegevens; excl/incl uitbreiding)
- vm. Bronsteemavo (zie gegevens; excl/incl zolder)
- Tijdelijke huisvesting op locatie (0 tot 10 jaar)
- Semi-permanente huisvesting (ca. 20 jaar)
- Gefaseerd renovatie/nieuwbouw (op locatie)
- Voor de tussentijdse verbouwing van de Ark en Evenaar is geen tijdelijke huisvesting nodig.

Politiebureau Excl. uitbreiding	Gegevens
Verwijsafstand	3km
BVO	1.070m ²
Genormeerd	172 leerlingen
Praktisch	11 lokalen/groepen

Politiebureau Incl. uitbreiding	Gegevens
Verwijsafstand	3km
BVO	1.270m ²
Genormeerd	212 leerlingen
Praktisch	13 lokalen/groepen

Bronsteemavo Excl. Zolder	Gegevens
Verwijsafstand	3km
BVO	1.832m ²
Genormeerd	325 leerlingen
Praktisch	15 lokalen/groepen

Bronsteemavo Incl. Zolder	Gegevens
Verwijsafstand	3km
BVO	2.105m ²
Genormeerd	378 leerlingen
Praktisch	18 lokalen/groepen



Tijdelijke huisvesting scholen

Schoolbestuur	Schoolnaam	Leerlingen	Groepen (27 pg.)	Politiebureau		Bronstroomavo	
				Praktisch Ex. Uitbr.	Praktisch Incl. Uitbr.	Praktisch Ex. Zolder	Praktisch Incl. Zolder
Salomo	Nicolaas Beets	366	14				
STOPOZ	Craynesterschool	401	15				
Jongleren	Jacobaschool	235	9				
Salomo	Prinses Beatrixschool	291	11				
Salomo	Bosch en Hovenschool	232	9				
STOPOZ	Voorw egschool	266	10				
Evenaar	De Evenaar	194	7				
Jongleren	De Ark	166	6				
Icarus	Icarus	235	9				
Jongleren	Kindcentrum Molenw erf	104	4				

*Oranje; Nicolaas Beetsschool (evt. Prinses Beatrixschool) krijgt een tijdelijke huisvesting (0 tot 10 jaar) op locatie (max. 3 groepen). Daarmee wordt geen gebruik gemaakt van uitbreiding en zolder. 91



Fasering scholen over 15 tot 20 jaar

Toelichting

- Inzetten van vm Bronsteemavo (vm. Jacobaschool) en politiekantoor
- Tijdelijke huisvesting op locatie (3 groepen)

Fasering "basis"

Schoolbestuur	Schoolnaam	Jaren	Huisvesting
Salomo	Nicolaas Beets	0-5	Politiebureau + Tijdelijk
STOPOZ	Craynesterschool	0-5	v.m. Bronsteemavo
Jongleren	Jacobaschool	0-5	Geen

Salomo	Prinses Beatrixschool	5-10	Politiebureau (+ Tijdelijk)
Salomo	Bosch en Hovenschool	5-10	v.m. Jacobaschool
STOPOZ	Voorw egschool	5-10	Politiebureau

Evenaar	De Evenaar	10-20	Politiebureau
Jongleren	De Ark	10-20	Politiebureau
Icarus	Icarus	10-20	Politiebureau
Jongleren	Kindcentrum Molenw erf	10-20	Politiebureau

Duur Fasering Totaal	15 tot 20 jaar
----------------------	----------------



Fasering overige

In de vm Bronsteemavo zijn onderstaande partijen gehuisvest;

- Humanitas: 1.044 m² BVO (989 m² GO)
- Casca: 476 m² BVO (433 m² GO)

Uitgangspunten

- Voor de fasering van Humanitas en Casca hebben we 1.500 m² BVO opnemen aan tijdelijke huisvesting opgenomen, op een nader te bepalen locatie. Dit uitgangspunt heeft geen consequentie voor de versnelde varianten.



Fasering gymzalen

School	Locatie	Recht aantal klokuren	Werkelijk gebruik klokuren
Voorwegschool	Voorwegschool	12	25 $\frac{3}{4}$
Crayenesterschool	Bosch en Hoven	16 $\frac{1}{2}$	15
De Ark	Gemeente	7 $\frac{1}{2}$	7 $\frac{3}{4}$
Jacobaschool	Jacobaschool	21 $\frac{3}{4}$	20
Molenwerf	Molenwerf	12	8
Nicolaas Beetsschool	Gemeente	15	10 $\frac{1}{4}$
Bosch en Hovenschool	Bosch en Hoven	9	11 $\frac{1}{4}$
Beatrixschool	Gemeente	12	12
Icarus	Icarus	10 $\frac{1}{2}$	8 $\frac{1}{2}$
Evenaar	Gemeente	18 $\frac{3}{4}$	8

Uitgangspunten

- Gymzalen die zijn aangesloten bij een school gaan mee in de renovatie/nieuwbouw (5 stuks)
- Voor deze scholen zullen de klokuren (rechtmatig) elders ingevuld moeten worden. Hiervoor zijn mogelijkheden beschikbaar binnen de gymzalen van de gemeente en scholen (afhankelijk van fasering). Dit is/wordt nader onderzocht door de gemeente en heeft consequenties voor de versnelde varianten.



Fase 4: Financiële haalbaarheid

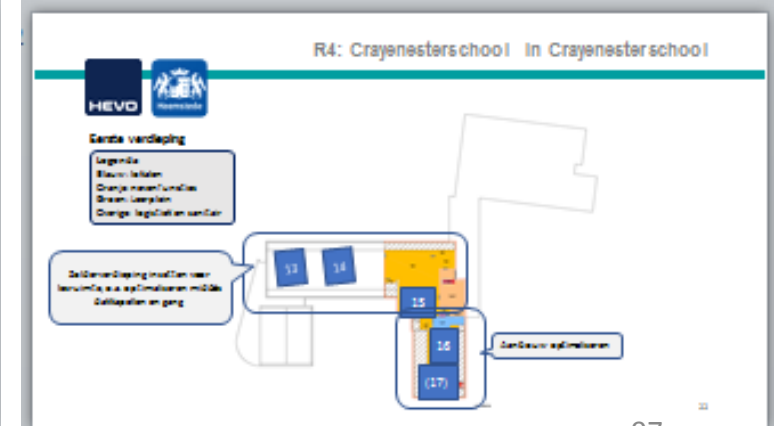
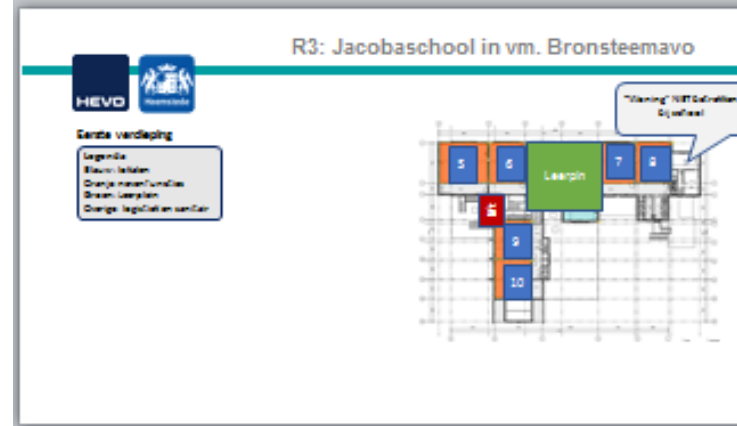
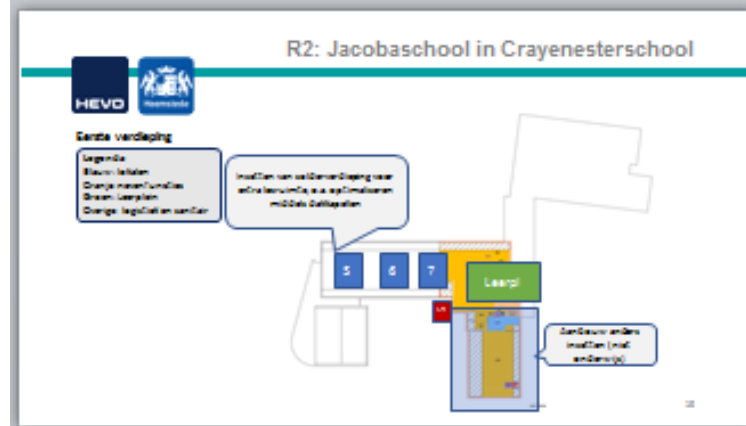
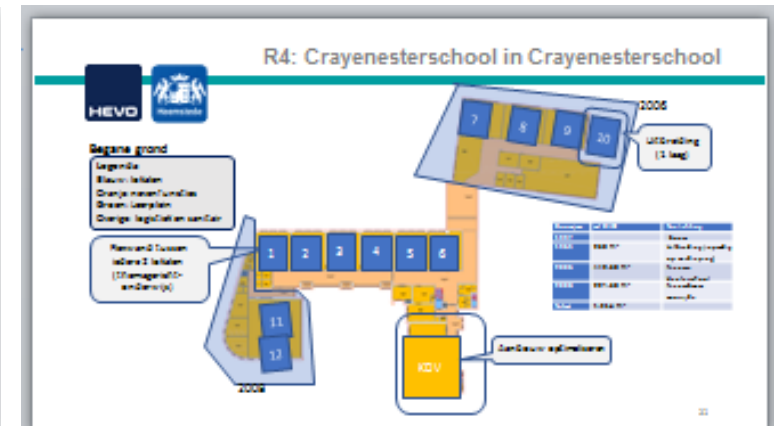
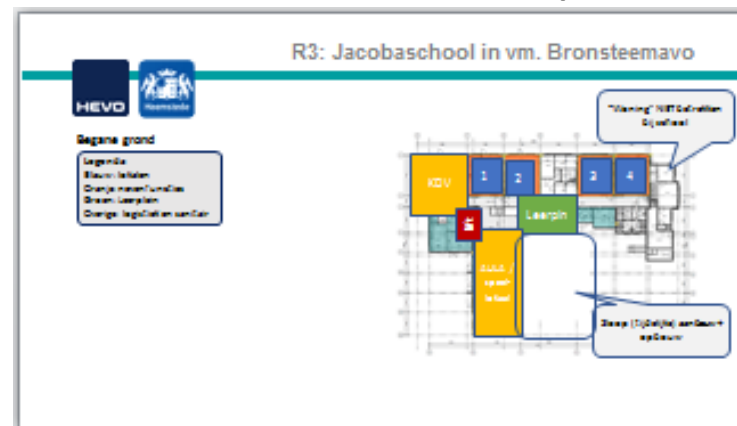
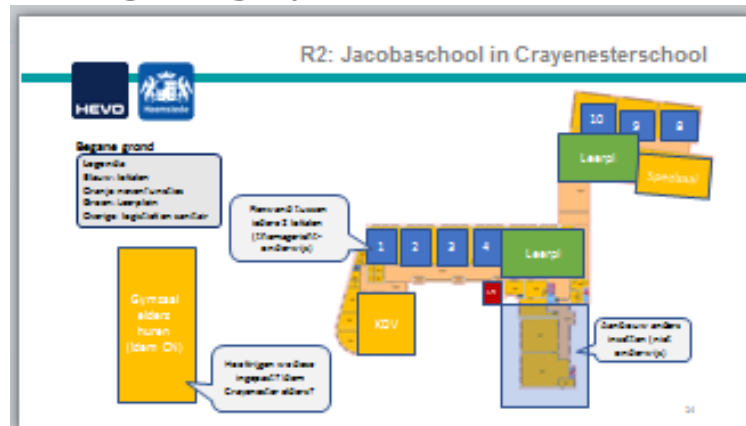
Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool en Jacobaschool (Cluster 1)



Omschrijving	
FASE 5: Financiële haalbaarheid (IHP Heemstede)	toelichting
Vaststellen van financiële uitgangspunten	Kostenconfigurator incl. bijkomende kosten
Doorrekening scenario (max 3)	Gedetailleerde kostenraming (renovatie)
Doorrekening van fasering (max 2)	Schuifplan (puzzel) + Alternatief (versnellen)

Uitgangspunten conform fase 2 (o.a. vlekkeplannen renovatiescenario')





Kostenraming renovatiescenario's

- Gedetailleerde kostenraming o.b.v. vlekkenplan en locatiebezoek
- De bedragen komen overeen met eerdere raming (Kostenconfigurator- Renovatie).
- De duurzaamheidseisen zijn meegenomen, uitgezonderd gasloos en energieopwekkers (energielabel A).

Scenario	School	Locatie
R2	Jacobaschool	Crayenesterschool
R3	Jacobaschool	vm. Bronsteemavo
R4	Crayenesterschool	Crayenesterschool

	R2*	R3*	R4
1. Inpasbaarheid	985.816	494.763	856.323
2. Verduurzaming	102.449	367.307	102.449
3. Frisse scholen klasse B	1.687.850	1.992.421	1.760.593
Totaal, investeringskosten incl. BTW	2.776.115	2.854.490	2.719.365
Kostenconfigurator, incl. BTW	2.700.000	2.700.000	3.110.000



Kostenraming renovatiescenario's

- Bij Crayenester worden 'minder m2' gerenoveerd, het gebouw is normatief te klein. Dit vraagt om een grotere inpassing en wordt daarmee gecorrigeerd in financiële vertaling (bedrag kostenconfigurator is leidend).
- Frisse Scholen klasse B is haalbaar. Terugverdientijd van isolatie (dichte) buitenwanden is meer dan 20 jaar en afhankelijk van installatieconcept (per project nader te bepalen hoe dit budget ingezet moet worden).
- Energielabel A is haalbaar*. Het aandeel energieopwekkers wordt grotendeels beperkt vanuit gebouwkenmerken, o.a. beschikbaar dakvlak voor het plaatsen van PV panelen (per project nader te bepalen hoe dit budget ingezet moet worden, evt. als budget vanuit gebiedsgerichte aanpak [energietransitie gemeente]).
- Gasloos is haalbaar*. zie ook eerdere redenatie

**Hiervoor is het wel noodzakelijk om "extra" budget in te zetten voorduurzaamheid (keuze gemeenteraad), wat past bij de energietransitie van de gemeente*



Fase 6: Voorkeurscenario

Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool en Jacobaschool (Cluster 1)



Fase 6: Bepalen voorkeurscenario's



- Samenvatting; schoolbesturen en gemeente (IHP sessie); **RENOVATIE**

Scenario	School	Locatie	Inpasbaarheid	Kosten	Duurzaamheid*	Bereidheid	TOTAAL
R1	Jacobaschool	Jacobaschool	3	2	2	1	8
R2	Jacobaschool	Crayenesterschool	4	3	3	5	15
R3	Jacobaschool	vm. Bronsteemavo	4	4	3	4	15
R4	Crayenesterschool	Crayenesterschool	3	2	3	5	13
R5	Crayenesterschool	vm. Bronsteemavo	4	1	2	2	9

- Samenvatting; schoolbesturen en gemeente (IHP sessie); **NIEUWBOUW**

Scenario	School	Locatie	Inpasbaarheid	Beeldbepalend	Bereidheid*	TOTAAL
N1	Jacobaschool	Jacobaschool	3	3	3	12
N2	Crayenesterschool	Crayenesterschool	3	4	4	12
N3	Jacobaschool	vm Bronsteemavo	4	3	4	20
N4	Crayenesterschool	vm Bronsteemavo	3	4	2	4





Fase 6: Bepalen voorkeurscenario's

Afweging renovatie of nieuwbouw per school

Scenario	School	Locatie	TOTAAL
N3	Jacobaschool	vm Bronsteemavo	20
R2	Jacobaschool	Crayenesterschool	15
R3	Jacobaschool	vm. Bronsteemavo	15
N1	Jacobaschool	Jacobaschool	12

Voorkeur Jacobaschool



Scenario	School	Locatie	TOTAAL
R4	Crayenesterschool	Crayenesterschool	13
N2	Crayenesterschool	Crayenesterschool	12

Voorkeur Crayenesterschool



Standpunt schoolbesturen

- Crayenester wil op eigen locatie blijven; **Renovatie**
- Jacobaschool wil naar vm Bronstee; **Nieuwbouw**



Uitdagingen

Beeldbepalend

Duurzaamheid

Kinderopvang

Fasering

Beeldbepalend én duurzaamheid



Uitdaging: Beeldbepalend

HEVO

- Van de 11 gebouwen, 6 'beeldbepalend' én 1 monument (incl. vm Bronsteemavo)
- Beeldbepalende karakter schoolgebouwen versus vervangende nieuwbouw (op locatie)
- Haalbaarheidsstudies noodzakelijk om renovatie (inpasbaarheid onderwijs en fasering) af te wegen
- Afstemming BoWoTo/ Welstand



Afweging 1

- Beeldbepalend (renovatie) versus nieuwbouw

&

Uitdaging 2: Duurzaamheid



MOTIE – Groene Scholen

De raad van de gemeente Heemstede in vergadering bijeen op 3 november 2017

Constaterende dat:

De Raad unaniem heeft ingestemd met de ratificatie van het Klimaatverdrag van Parijs.
In het kader van dit klimaatverdrag alle gemeentelijke gebouwen waaronder de scholen in 2030 klimaatneutraal dienen te zijn.
In de voorliggende begroting het College zich tot taak gesteld heeft voldoende en adequate huisvesting van het onderwijs te borgen.

Overwegende dat:

Het energienetwerk maken van de schoolgebouwen onder adequate huisvesting geschikter kan worden.
De verantwoordelijkheid voor schoolgebouwen gedeeld wordt met de schoudbesturen die aldaar onderwijs verzorgen.
Er uitgebreid op overeenstemming gericht overleg gevoerd zal moeten worden met de bevoegde gezagen binnen Heemstede.

Verspreid het College:

In het voorjaar van 2018 te onderzoeken hoe het proces van verduurzaming van schoolgebouwen eruit kan komen te zien.
Hierover op overeenstemming gericht overleg met de betrokkenende schoolbesturen te voeren.
Onderzoek te verrichten naar de financiële consequenties van het benodigde verduurzamingsplan schoolgebouwen Heemstede.
De Raad voor de zomer 2018 over de resultaten van het te verrichten onderzoek te informeren alomte zierig te doen van de gehouden overleggen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekend door:

Afweging 2

- Duurzaamheid versus beeldbepalend

- De uitdaging herzien in “Duurzaamheid **EN** Beeldbepalend”
- Duurzaamheid kent meerdere definitie's; energiezuinig/neutraal, circulair en toekomstbestendig
- Energieneutraal gebouw is bij nieuwbouw haalbaar, bij een renovatie is energielabel A afhankelijk van gebouw.
- Renovatie is meer circulair dan nieuwbouw (GPR doorrekening voor vergelijking renovatie/nieuwbouw)
- Gemeente wil beeldbepalende gebouwen behouden; o.a. Crayenesterschool, Bosch en Hovenschool en Molenwerf.



Beeldbepalend én duurzaamheid

Budget beeldbepalend én duurzaamheid

Onderscheid naar 3 maatregelen:

1. Energieneutraliteit nieuwbouw en gasloos renovatie
2. Toekomstbestendigheid
3. Circulariteit

0-5

Schoolbestuur	Schoolnaam
Salomo	Nicolaas Beets
Evenaar/Jongleren	Evenaar/Ark (aanpassing)
STOPOZ	Crayenster
Jongleren	Jacobaschool
KOV	Humantas/Casca

Opslag ENG' gasloos	Opslag Toekomstbestendig	Opslag Circulariteit
€ 185.400	€ 520.781	€ 520.781
€ 178.650	€ 311.066	€ 311.066
€ 218.150	€ 326.188	€ 326.188
€ 582.500	€ 1.158.335	€ 1.158.335
Totaal 0-5 (afgerond)		€ 2.900.000

5-10

Salomo	Prinses Beatrixschool
STOPOZ	Voorwegschool
Salomo	Bosch en Hovenschool

€ 149.625	€ 378.156	€ 378.156
€ 248.600	€ 371.625	€ 371.625
€ 224.825	€ 346.863	€ 346.863
€ 623.050	€ 1.096.645	€ 1.096.645
Totaal 5-10 (afgerond)		€ 2.820.000

10-20

Evenaar	De Evenaar
Jongleren	De Ark
Icarus	Icarus
Jongleren	Kindcentrum Molenwerf

€ 102.825	€ 267.764	€ 267.764
€ 85.125	€ 218.046	€ 218.046
€ 218.825	€ 327.686	€ 327.686
€ 182.675	€ 232.145	€ 232.145
€ 589.450	€ 1.045.641	€ 1.045.641
Totaal 10-15 (afgerond)		€ 2.680.000

€ 1.795.000	€ 3.300.620	€ 3.300.620
Elndtotaal Duurzaamheid		€ 8.400.000

Kinderopvang en maatschappij



- Uitgangspunt vastleggen in IHP maar project specifiek bepalen
- Ruimte creëren bij nieuwbouw of renovatie opgave: kinderopvang (100m² per 8 groepen)
- Voorfinanciering gemeente (huur)
- Scholen multifunctioneel inzetbaar maken door algemene ruimte te delen met de wijk (aandachtspunt; beheer)



Realisatie door de markt

IKC-partners investeren in eigen deel of worden huurder waarbij andere marktpartij als financier optreedt

Eigendoms- en beheerverhoudingen per situatie in te vullen

Geborgde realisatie

IKC-partners investeren in eigen deel of worden huurder waarbij de investering geborgd wordt door de gemeente

Eigendoms- en beheerverhoudingen per situatie in te vullen

Realisatie door gemeente

Gemeente financiert gehele IKC en verhuurt niet onderwijsdeel aan IKC-partners

Eigendoms- en beheerverhoudingen per situatie in te vullen

Budget kinderopvang en maatschappij

1. Multifunctioneel inzetbaar maken van scholen vraagt om een visie
2. Vanuit exploitatie is het beheersaspect wel een aandachtspunt (afspraken gemeente en schoolbestuur)
3. De kosten voor gymzalen zijn separaat inzichtelijk gemaakt.
4. Humanitas + deel Casca: 1.250 m2 BVO nieuwbouw op Bronsteemavo ongeacht het scenario van Jacobaschool

0-5

Schoolbestuur	Schoolnaam
Salomo	Nicolaas Beets
Evenaar/Jongleren	Evenaar/Ark (aanpassing)
STOPOZ	Crayenester
Jongleren	Jacobaschool
KOV	Humanitas/Casca

Voorfina KOV	Gymzaal
€ 421.344	
€ 419.792	
€ 239.712	€ 1.088.000
€ 2.996.400	
€ 4.077.248	€ 1.088.000

5-10

Salomo	Prinses Beatrixschool
STOPOZ	Voorwegschool
Salomo	Bosch en Hovenschool

€ 421.344	
€ 210.672	€ 1.088.000
€ 239.712	€ 1.088.000
€ 871.728	€ 2.176.000

10-20

Evenaar	De Evenaar
Jongleren	De Ark
Icarus	Icarus
Jongleren	Kindcentrum Molenwerf

€ 210.672	
€ 210.672	
€ 239.712	€ 1.088.000
€ 262.310	€ 1.088.000
€ 923.366	€ 2.176.000

€ 5.870.000	€ 5.440.000
--------------------	--------------------



Fasering scholen versneld; variant 1

Toelichting

- Strakke regie van de projecten en tijdelijke huisvesting (programma manager)
- vm. Jacobaschool voor Ark inzetten naast politiekantoor

Aanvullende kosten

- *Programma manager*
- *Looptijd 12 jaar (2 dagen/wk)*

Versnelde Variant 1

Schoolbestuur	Schoolnaam	Jaren	Huisvesting
Salomo	Nicolaas Beets	2019-2021	Politiebureau + Tijdelijk
STOPOZ	Craynesterschool	2019-2021	v.m. Bronsteemavo
Jongleren	Jacobaschool	2021-2023	Geen

Salomo	Prinses Beatrixschool	2021-2023	Politiebureau (+ Tijdelijk)
Salomo	Bosch en Hovenschool	2021-2023	v.m. Jacobaschool
STOPOZ	Voorw egschool	2023-2025	Politiebureau

Evenaar	De Evenaar	2025-2027	Politiebureau
Jongleren	De Ark	2025-2027	v.m. Jacobaschool, n.t.b.
Icarus	Icarus	2027-2029	Politiebureau
Jongleren	Kindcentrum Molenw erf	2029-2031	Politiebureau

Duur Fasering Totaal	12 jaar
----------------------	---------



Fasering scholen versneld; variant 2

Toelichting

- Semi-permanente huisvesting (ca. 20 jaar) aanvullend inzetten, waardoor projecten gelijktijdig kunnen starten

Aanvullende kosten

- 270 ll.
- € 1.500 per m2
- € 2,4 miljoen (20 jr afschr.)
- Excl. locatiekosten

Versnelde Variant 2

Schoolbestuur	Schoolnaam	Jaren	Huisvesting
Salomo	Nicolaas Beets	2019-2021	Politiebureau + Tijdelijk
STOPOZ	Craynesterschool	2019-2021	Semi permanent Extra
Jongleren	Jacobaschool	2019-2021	Geen

Salomo	Prinses Beatrixschool	2021-2023	Politiebureau (+ Tijdelijk)
Salomo	Bosch en Hovenschool	2021-2023	v.m. Jacobaschool
STOPOZ	Voorw egschool	2021-2023	Semi permanent Extra

Evenaar	De Evenaar	2023-2025	Politiebureau
Jongleren	De Ark	2023-2025	Semi permanent Extra
Icarus	Icarus	2025-2027	Politiebureau
Jongleren	Kindcentrum Molenw erf	2025-2027	Semi permanent Extra

Duur Fasering Totaal	8 jaar
----------------------	--------

Niet opgenomen



- Afschrijving boekwaarden (zie tabel)
- Prijsstijgingen gaan (deels) mee in normkosten (BDB index)
- Situatie / locatiespecifiek
- Overige wijkfuncties
- Onvoorzien, o.a. asbest

School	Boekwaarde ex grond en inrichting
Nicolaas Beets	€ 342.695
Jacobaschool	€ 0
Crayenester	€ 248.432
Prinses Beatrix	€ 156.372
Voorwegschool	€ 136.515
Bosch en Hoven	€ 321.968
De Evenaar	€ 121.021
De Ark	€ 223.667
Icarus	€ 680.807
Molenwerf	€ 0