



Haalbaarheidsonderzoek

Crayenesterschool



Agenda

- Uitgangspunten IHP / vooronderzoek
- Stand van Zaken
- Doornemen (Concept) Scenario's
- Vaststelling Afwegingskader (incl. weging)
- Huiswerk: (Individueel) invullen Afwegingskader
- Volgende sessie

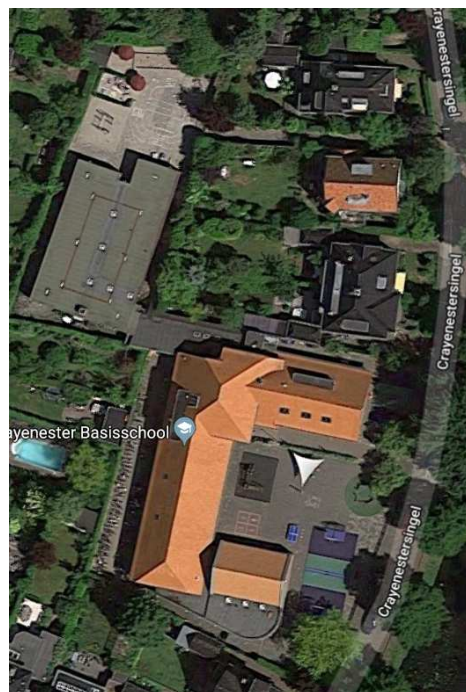
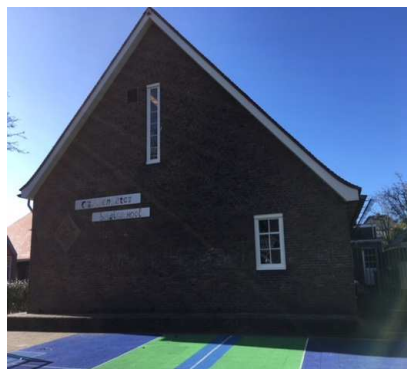
Uitgangspunten IHP / vooronderzoek



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%*1.178 m²= ca. 590 m²)
- Reeds bebouwd: circa 1.542-1.042=500 m²
→ mogelijke extra bebouwing: ca. 90m²
→ beperkt door bebouwingsplan op 70 m²



- Maximale goothoogte: 7 meter
- Maximale gebouwhoogte: 13 meter
- M: Maatschappelijk
- sba-z: specifieke bouwaanduiding: zonder bebouwing: 1.423 m²

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

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 of uitbreiding verdiepen.
 - 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





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 omwonenden zijn ongegrond

Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek en omwonende zijn
een aandachtspunt in bezwaren en doorlooptijd!



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



Onderwijsconcept

Onderwijsconcept Crayenesterschool



Onderwijsconcept Crayenesterschool (PvE-light- 2018):

In overleg met gemeente en schoolbestuur zijn -destijds- 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.

Onderwijsconcept Crayenesterschool



Vanuit de school is het volgende benoemd (2022), ter aanvulling op 2018:

- Naast Thematisch ook Bewegend leren => klaslokalen (flexibel inzetbaar)
- In de nabije toekomst wil de Crayenesterschool een doorgaande lijn creëren voor leerlingen vanaf 2 jaar (structurele voorschoolse voorziening, ca. 200m²). Daarnaast behoefte aan naschoolse opvang (volgtijdelijk). De school is hierover in overleg met kinderopvang.
- Gezien de beperkingen van de locatie overweegt de school om de school te verdelen over meerdere locaties (zie scenario's)
- De zolder wordt gebruikt voor opslag. Dit is ruimte die niet zomaar opgegeven kan worden.
- De aula wordt ingezet als multifunctionele ruimte voor o.a. het ontvangen van ouders, dans en bewegingsonderwijs. Hiermee wordt deels invulling gegeven aan het tekort aan gymuren.



Capaciteitsanalyse



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 (zie ook vergelijking volgende sheet)
 - conform IHP d.d. 2018: 394 leerlingen (16 klaslokalen)
 - conform School d.d. 2023: 425 leerlingen (17 klaslokalen)

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

Capaciteitsanalyse



- Leerling prognose (IHP vs. prognose school)

IHP (2018)	2022	2023	2024	2025	2026
Aantal leerlingen	413	406	409	394	391
Normatieve ruimtebehoefte	2.277	2.242	2.257	2.182	2.167
BVO	1.954	1.954	1.954	1.954	1.954
Tekort/overschot	-323	-288	-303	-228	-213

School (2022)	2022	2023	2024	2025	2026
Aantal leerlingen	434	431	425	425	425
Normatieve ruimtebehoefte	2.383	2.368	2.338	2.338	2.338
BVO	1.954	1.954	1.954	1.954	1.954
Tekort/overschot	-429	-414	-384	-384	-384

=> 16 groepen

=> 17 groepen met
leerlingstop

Er loopt een onderzoek naar de
bezettingsgraad van de gymzalen

- Bewegingsonderwijs

Er is een capaciteitstekort in het aantal beschikbare klokuren in de omgeving. Een deel van dit tekort wordt nu opgevangen middels bewegingsonderwijs (gebruik aula). Verwachting is dat dit tekort gaat oplopen.



Bevindingen

- Vanuit de behoefte is de ambitie om ca. 400 lln. te huisvesten met behouden van 2 leerlijnen + 1 instroomlijn (17 groepen);
- Binnen de huidige m2's kunnen normatief ca. 350 lln. geplaatst worden.
- Aanvullend is er de wens om KDV/BSO te huisvesten binnen het gebouw, met behoud van de aula
- Dit resulteert in een aanvullende behoefte van ca. 250 m2 BVO voor het onderwijs en ca. 200 m2 BVO voor KDV/BSO
- Intensivering op de huidige locatie met minimaal 250 m2 BVO en maximaal 50 m2 BVO is daarmee de verkenning binnen de scenario afweging

Er loopt nu onderzoek naar de bezettingsgraad voor het aantal gymuren



Scenario verkenning

*Haalbaarheidsonderzoek
Crayenesterschool*

Scenario's

Scenario 1: Renovatie met uitbreiding

- 1A: Inbreiding met beperkte nieuwbouw; intensivering op de huidige locatie.
- 1B: Intensivering zonder KDV/BSO.



Scenario 2: Renovatie met dependance

- Bestaand pand herinrichting
- Benutten verdieping Bronsteemavo



Scenario 3: Renovatie én nieuwbouw

- 3A: binnen bestemmingsplan
- 3B: buiten bestemmingsplan





Scenario 1

Renovatie met uitbreiding

*Haalbaarheidsonderzoek
Crayenesterschool*

Scenario 1: Verkenning



Verkenning

- Intensivering; alles op 1 locatie aan de Crayenestersingel, 17 lokalen incl. kinderopvang
- Geen uitbreiding aan voorkant mogelijk, tenzij vervanging van huidige uitbreidingen
- Uitbreidingen passen binnen het bouwvlak en daarmee het bestemmingsplan

Aandachtspunten;

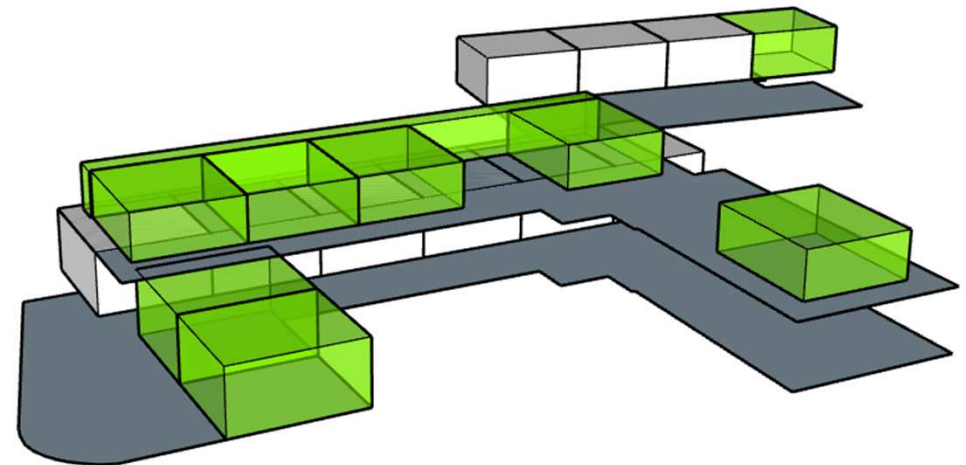
- Brandveiligheid
- Inbreiding van zolder door toepassing van dakkapellen* en gangzone (onderbouwing nodig)
- Zijn de nevenruimte in voldoende mate ingepast (afstemming schoolbestuur; bereidheid).

** Alleen mogelijk binnen bestemmingsplan mits leidende goothoogte die van de oude bebouwing is.*

Scenario 1: Verkenning

Aanpassingen:

- Toevoegen van 2 lokalen i.p.v. huidige aula
- Toevoegen van 1 lokaal aan de noordzijde
- Toevoegen van 5 lokalen op de zolder
- Toevoegen van 6 flexwanden tussen lokalen





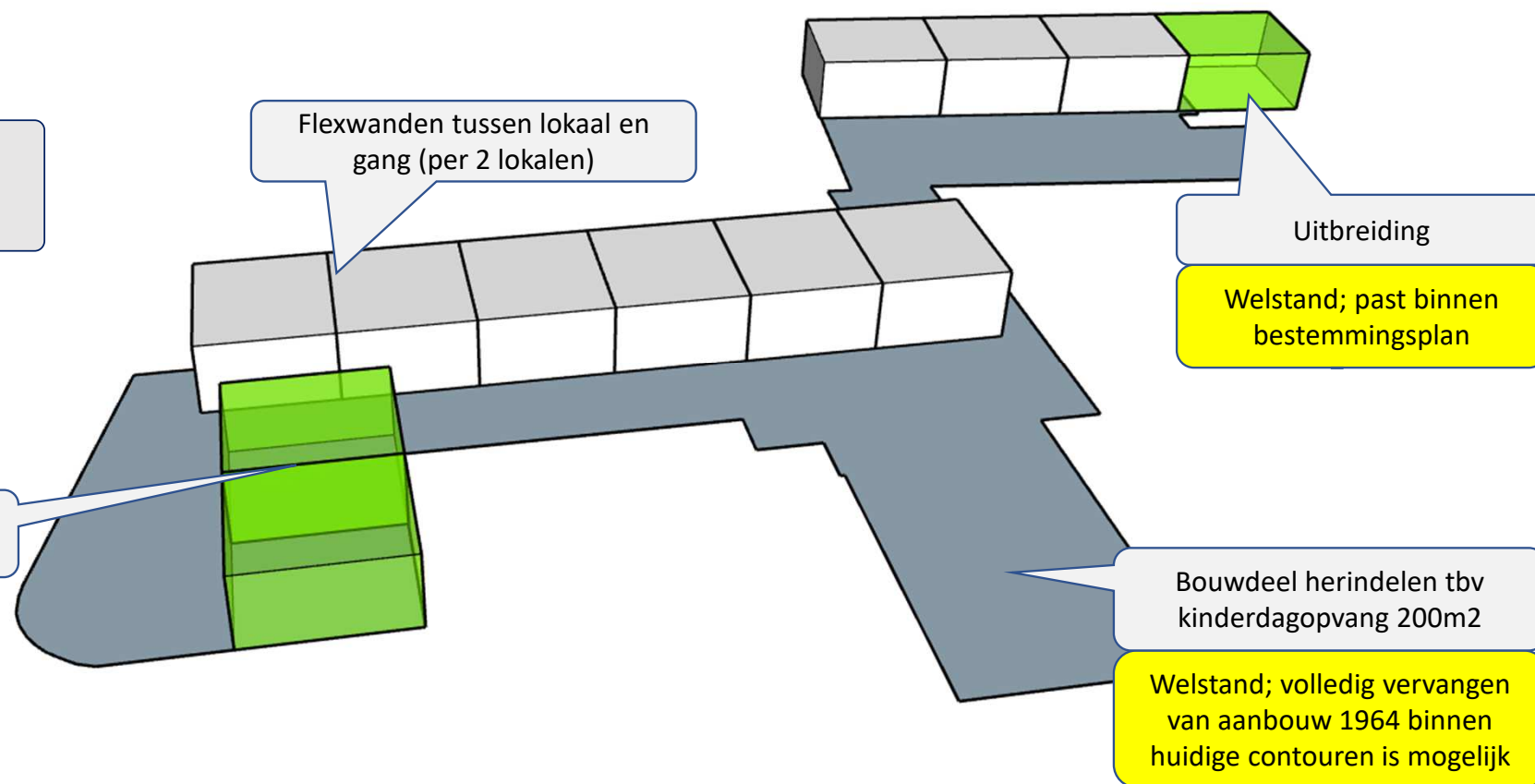
Scenario 1; begane grond

Begane grond

Legenda

Wit: Bestaande lokalen

Groen: Nieuwe lokalen



Scenario 1; verdieping



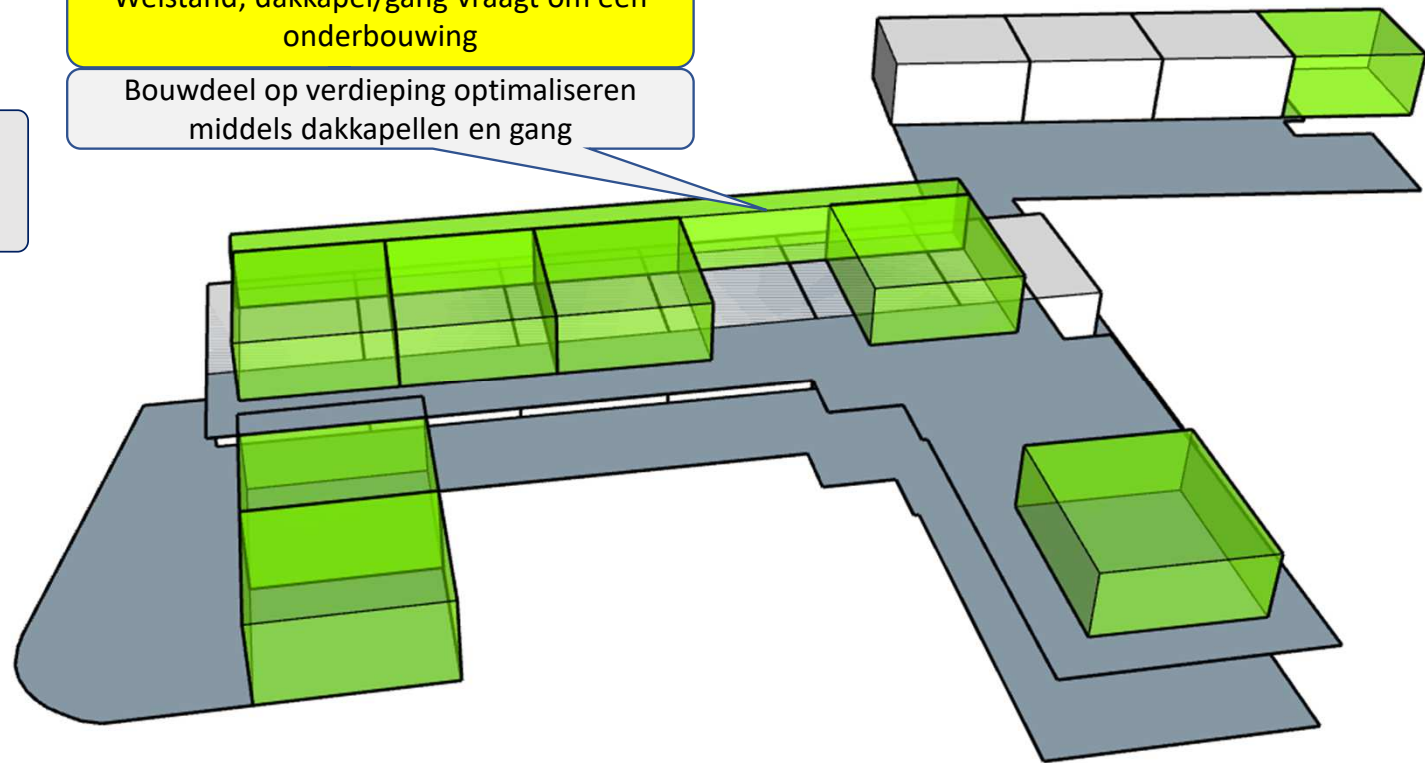
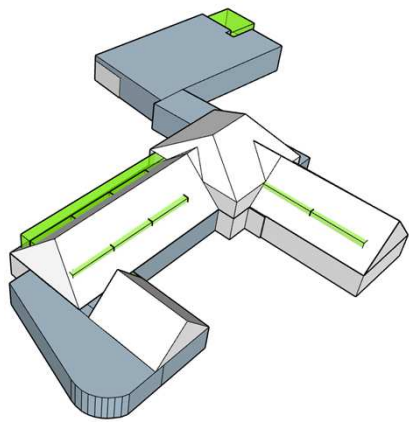
Eerste verdieping

Legenda

Wit: Bestaande lokalen
Groen: Nieuwe lokalen

Welstand; dakkapel/gang vraagt om een onderbouwing

Bouwdeel op verdieping optimaliseren middels dakkapellen en gang



Scenario 1: Verkenning



Voorlopige consequenties / risico's

- Aula maakt plaats voor twee lokalen; er kan niet in een nieuwe aula voorzien worden
- Dakconstructie is mogelijk niet geschikt om te voorzien in een gang op de zolder
- Gehele zolderverdieping (opslag) wordt gebruikt voor nieuwe lokalen; verlies van opslagruimte
- Meer lokalen/leerlingen zal voor meer overlast zorgen (omwonenden/lokale angrenzende aan plein)

ALTERNATIEF: Aula terugbrengen en KDV/BSO elders Scenario1b ?

De school ziet de toevoeging van KDV/BSO als een logische keuze in relatie tot de behoefte vanuit de omgeving/ ouders (algeheel tekort aan opvangplaatsen). Binnen het IHP is -destijds- uitgesproken dat een IKC geen vereiste is, wel de aanwezigheid binnen de directe omgeving.



Scenario 2

Renovatie met dependance

*Haalbaarheidsonderzoek
Crayenesterschool*

Scenario 2: Verkenning



Verkenning

- Verdelen over meerdere locaties
- Onder- en middenbouw op locatie Crayenesterschool, incl. kinderopvang
- Dependance op verdieping vm Bronsteemavo realiseren (4 tot 6 groepen)
- Overige onderwijs-/ opvangpartners in vm Bronsteemavo nader te bepalen

Aandachtspunten;

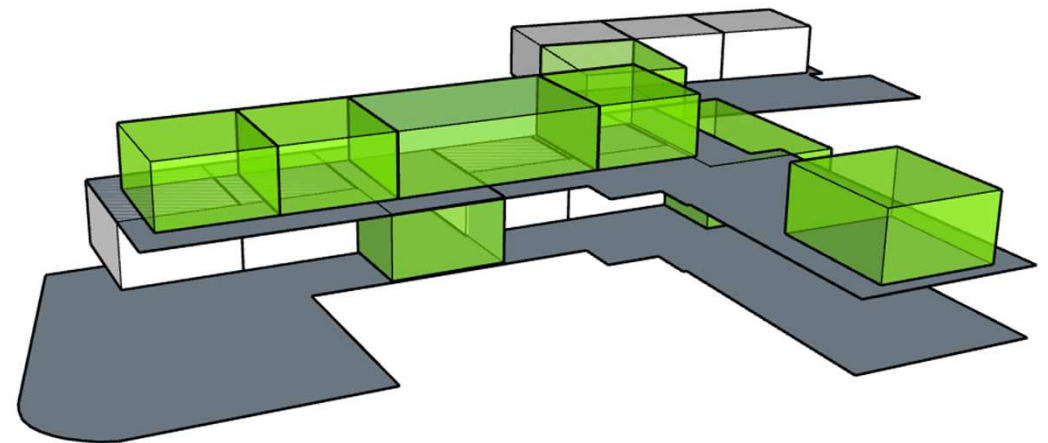
- Verdeling groepen over de twee locaties



Scenario 2: Verkenning

Aanpassingen:

- Verwijderen van 2 lokalen t.b.v. speelplein
- Toevoegen 3 leerpleinen
- Toevoegen 4 lokalen op zolder
- Inbreiding 6 lokalen incl. leerplein op Bronsteemavo



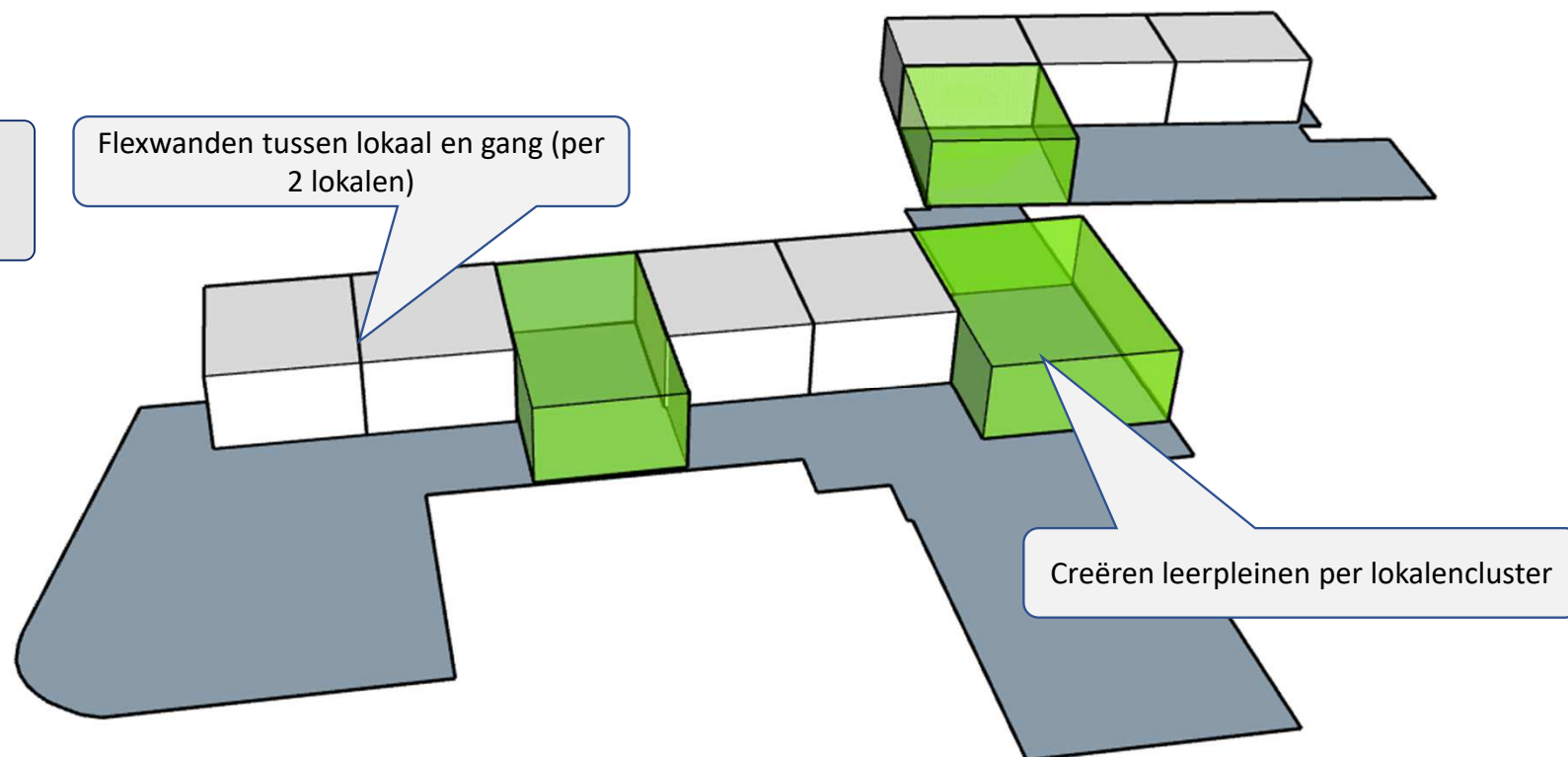


Scenario 2; begane grond

Begane grond

Legenda

Wit: Bestaande lokalen
Groen: Nieuwe lokalen



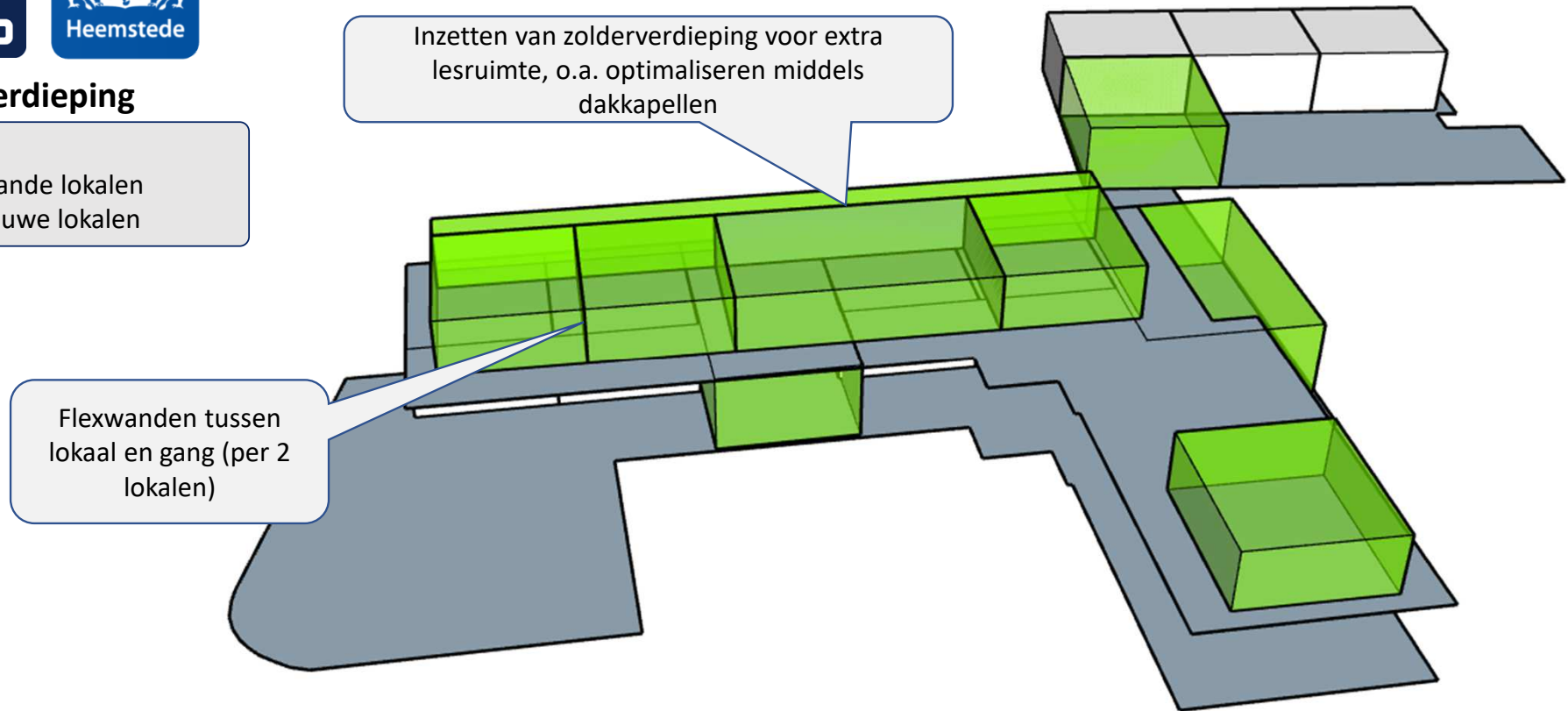
Scenario 2; verdieping



Eerste verdieping

Legenda

Wit: Bestaande lokalen
Groen: Nieuwe lokalen





Scenario 2 in vm. Bronsteemavo; verdieping

Eerste verdieping

Legenda

Blauw: lokalen

Oranje: nevenfuncties

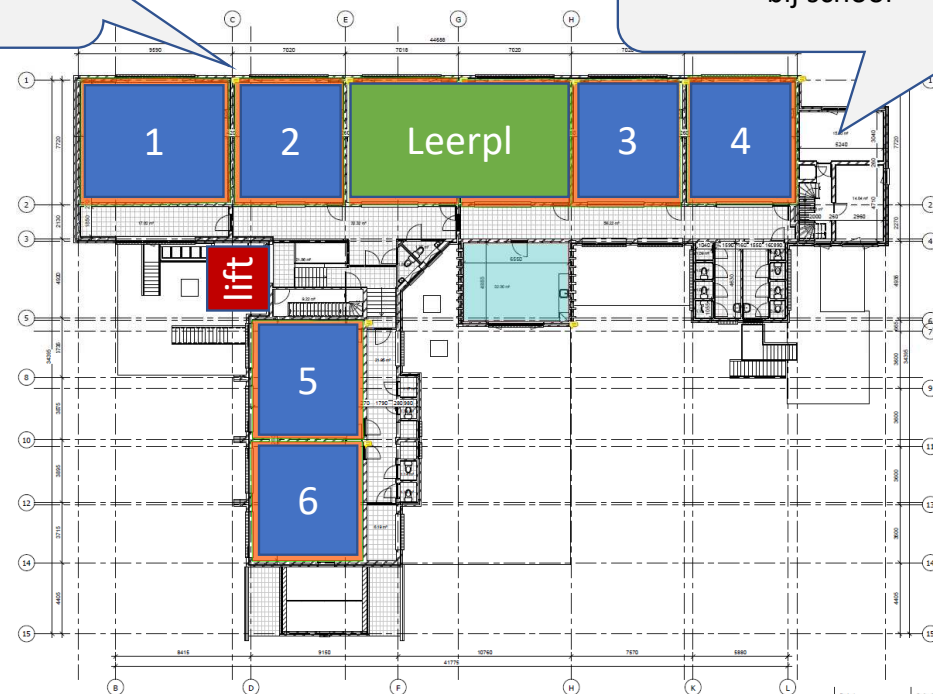
Groen: Leerplein

Overige: logistiek en sanitair

De haalbaarheid is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid in de Bronsteemavo

Flexwanden tussen lokaal en gang (per 2 lokalen)

“Woning” NIET betrekken bij school



Scenario 2: Verkenning



Voorlopige consequenties / risico's

- Dakconstructie is mogelijk niet geschikt om te voorzien in een gang op de zolder
- Gehele zolderverdieping (opslag) wordt gebruikt voor nieuwe lokalen; verlies van opslagruimte
- Leerlingen worden verspreid over twee locaties

ALTERNATIEF?

Tijdens het overleg wordt de verkenning breder getrokken dan alleen Bronsteemavo en is ook Jacobaschool toegevoegd aan de verkenning.

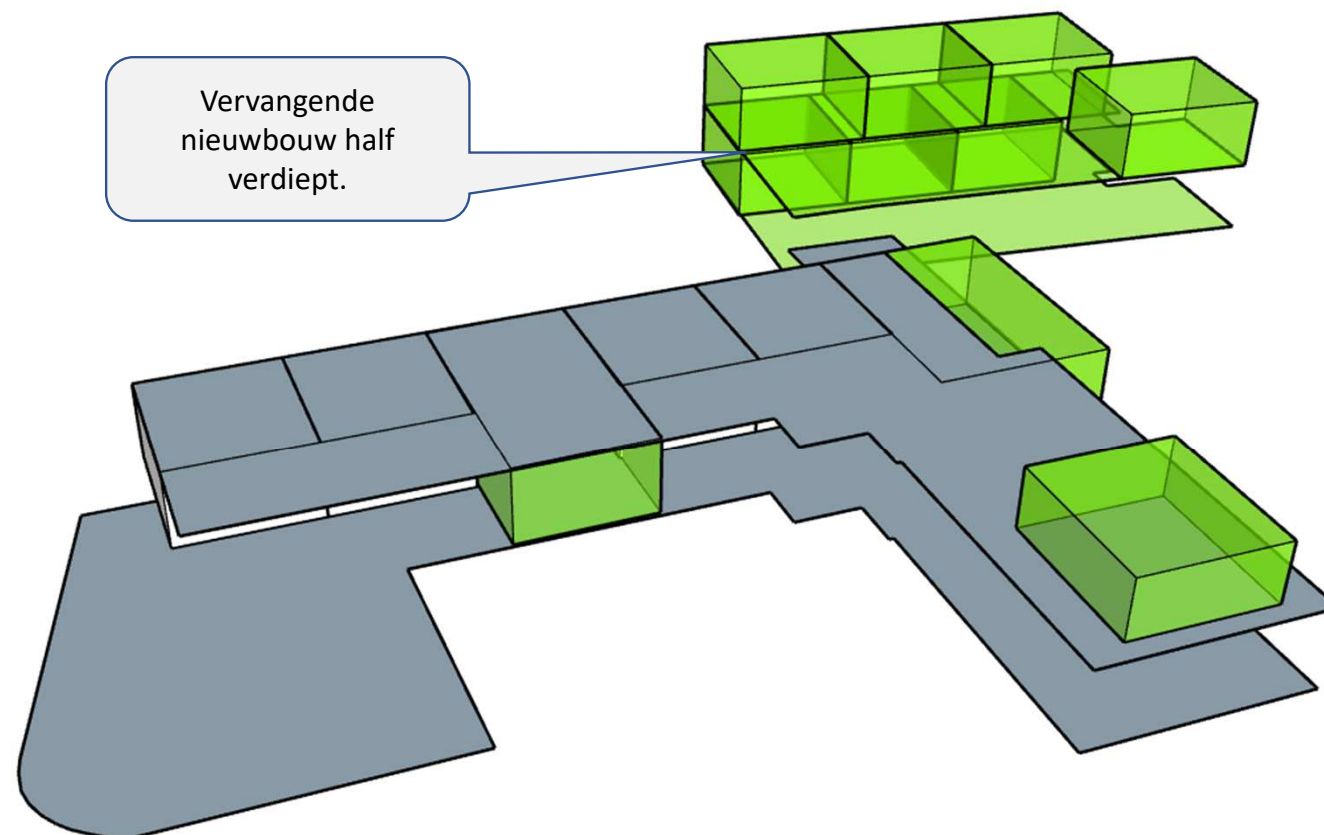
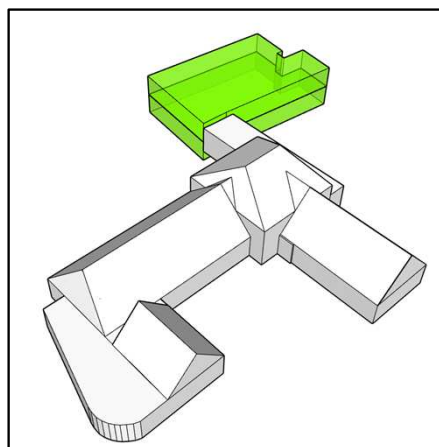


Scenario 3a

Binnen bestemmingsplan

*Haalbaarheidsonderzoek
Crayenesterschool*

Scenario 3a: Verkenning



Scenario 3a: Verkenning



Consequenties / risico's

- Behoud van de bestaande contouren en zoeken naar een optimale ruimtelijke en functionele indeling
- Half verdiepte ruimtes hebben weinig mogelijkheid tot zoninval/natuurlijk licht. Exacte gevolgen dienen inzichtelijk gemaakt te worden. Eventueel kan deze verdiepte laag grotendeels gebruikt worden voor opslag, speellokaal/administratie. Aandachtspunt is de maximale bouwhoogte 6m
- Er dient aanvullend gebruik gemaakt te worden van een deel van de zolder; verlies van opslagruimte
- Ingrijpende nieuwbouw die voor veel overlast kan zorgen. Goede afstemming met omgeving en Welstand noodzakelijk.
- De kosten van deels vervangende nieuwbouw liggen hoger dan een solitaire renovatie

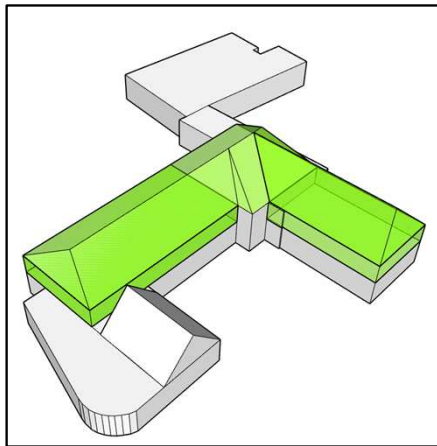


Scenario 3b

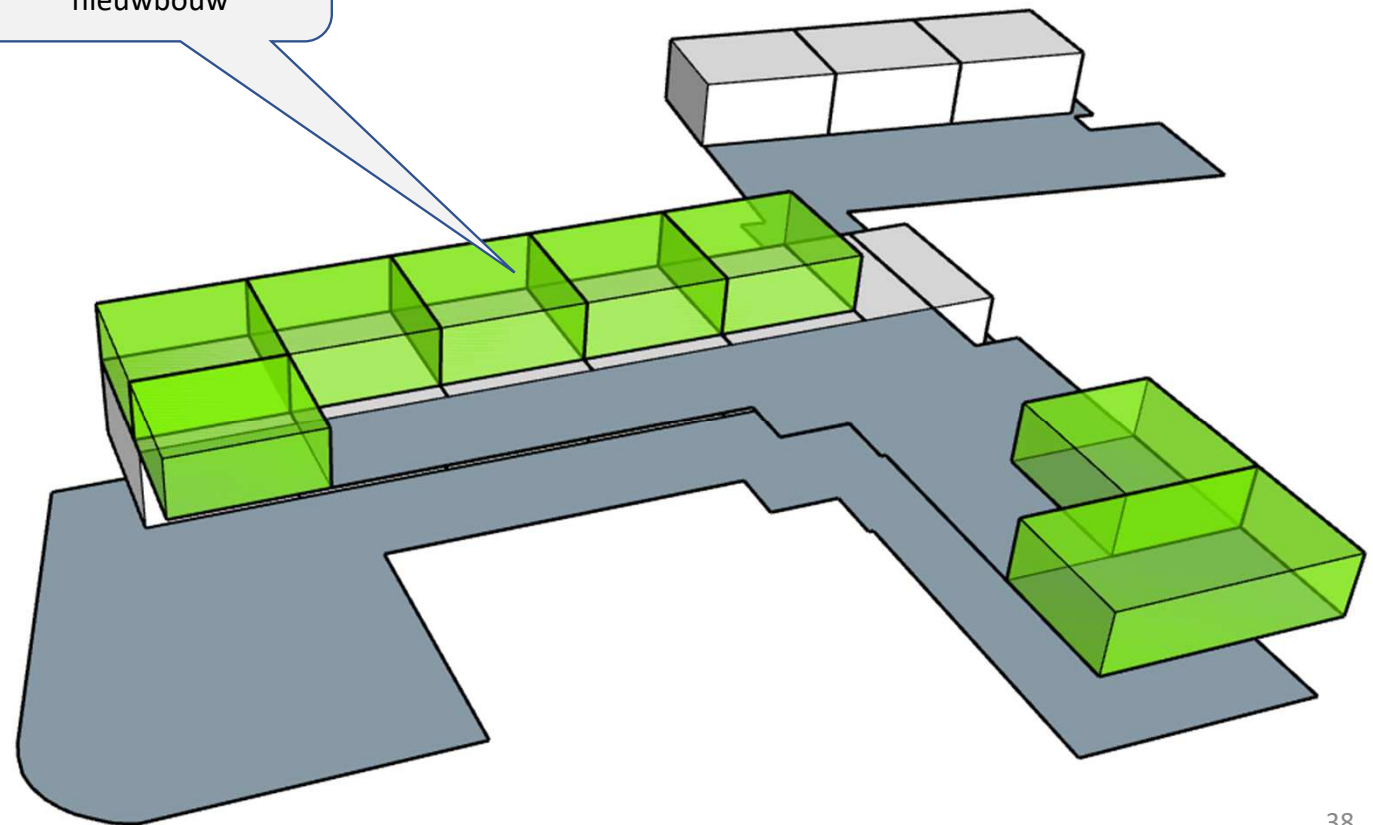
Buiten bestemmingsplan

*Haalbaarheidsonderzoek
Crayenesterschool*

Scenario 3b: Verkenning



Optoppen van de
school; vervangende
nieuwbouw



Scenario 3b: Verkenning



Consequenties / risico's

- Voor het verhogen van de verdieping en het vervangen van het dak is een bestemmingsplanwijziging nodig.
- Ingrijpende verbouwing die voor veel overlast kan zorgen. Goede afstemming met Welstand en omgeving noodzakelijk.
- De kosten van deels vervangende nieuwbouw liggen hoger dan een solitaire renovatie

ALTERNATIEF?



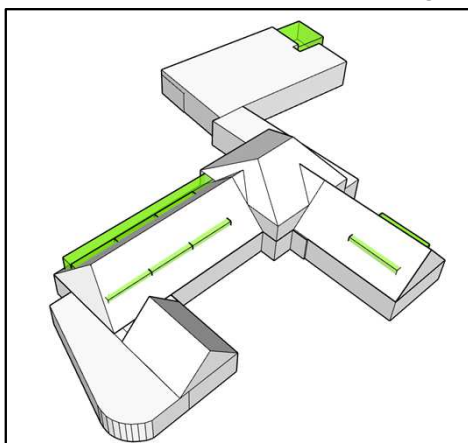
Samenvatting Scenario's

*Haalbaarheidsonderzoek
Crayenesterschool*

Scenario 3: Verkenning

WELKE ALTERNATIEVEN WILLEN WE WEGEN?

Scenario 1: Renovatie + uitbreiding



Nadelen

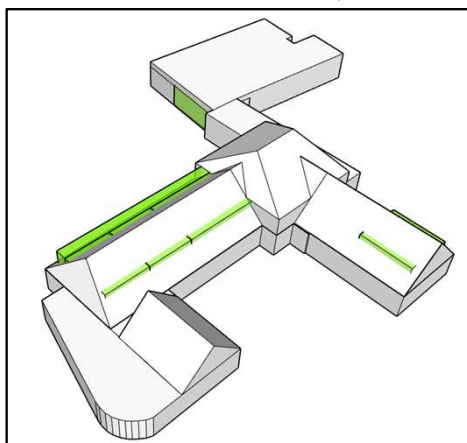
Verlies aula / bewegingsonderwijs
Verlies opslagruimte
Meer druk op buitenruimte

Voordelen

School op 1 locatie

Alternatief: aula i.p.v. KDV?

Scenario 2: Renovatie + Dependance



Nadelen

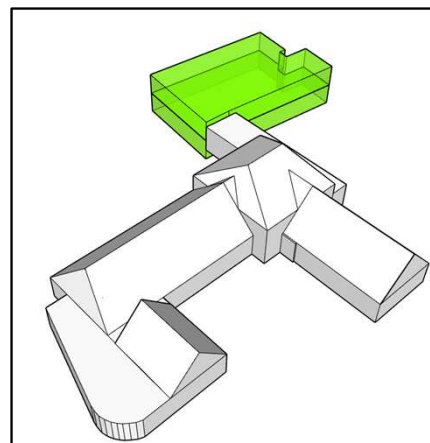
School verdeeld over 2 locaties
Verlies opslagruimte

Voordelen

Ruimte voor leerpleinen / aula

Alternatief?

Scenario 3a: Binnen
Bestemmingsplan



Nadelen

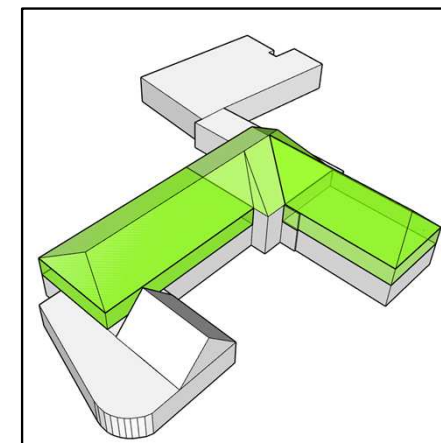
Ingrijpende uitbreiding
Kans op bezwaren ligt hoger

Voordelen

Ruimte voor leerpleinen / aula
School op 1 locatie

Alternatief?

Scenario 3b: Buiten
Bestemmingsplan



Nadelen

Ingrijpende uitbreiding
Kans op bezwaren ligt (nog) hoger
Buiten bestemmingsplan

Voordelen

Ruimte voor leerpleinen / aula
School op 1 locatie

Alternatief?



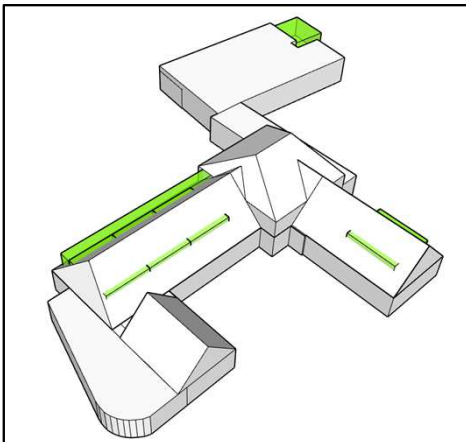
Conclusie afstemmingsoverleg

5 september 2022

Conclusies



Scenario 1: Renovatie + uitbreiding



Nadelen

Verlies aula / bewegingsonderwijs
Verlies opslagruimte
Meer druk op buitenruimte

Voordelen

School op 1 locatie

Alternatief: aula i.p.v. KDV?

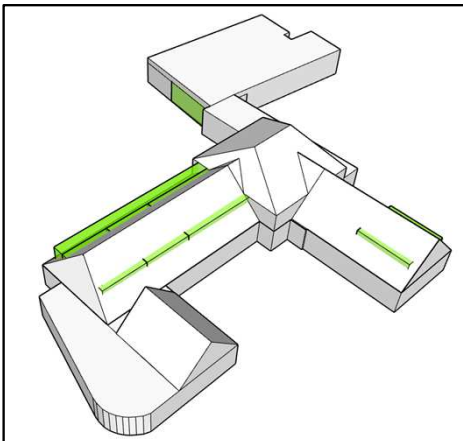
Scenario 1 is lastig te realiseren. Intensivering is niet wenselijk maar inpassing KDV/BSO is een grote wens vanuit de behoefte (noodzaak/trend). Op dit moment wordt scenario 1 gezien als geen haalbare oplossing.

Conclusie:

Buiten beschouwing laten



Scenario 2: Renovatie + Dependance



Nadelen

School verdeeld over 2 locaties
Verlies opslagruimte

Voordelen

Ruimte voor leerpleinen / aula

Alternatief?

Scenario 2 is een groter vraagstuk dan voorheen gedacht. Er is vanuit meerdere instanties interesse getoond in de Bronsteemavo. Hierin zien we meerdere opties:

- A: Bronsteemavo wordt gebruikt voor zowel de bovenbouw van de Jacobaschool als de Crayenester. Op beide hoofdlocaties wordt op deze manier ruimte gemaakt voor KDV/BSO.
- B: De Jacobaschool neemt volledig intrek in locatie Bronsteemavo, de bovenbouw van de Crayenester neemt intrek op de huidige locatie van de Jacobaschool (gezien de aanwezigheid van een gymzaal op deze locatie wordt ook dit vraagstuk gedeeltelijk opgelost).

Dit scenario is geheel afhankelijk van de beschikbaarheid van locatie Bronsteemavo en is er overeenstemming tussen de schoolbesturen noodzakelijk. Dit heeft impact op meerdere instanties.

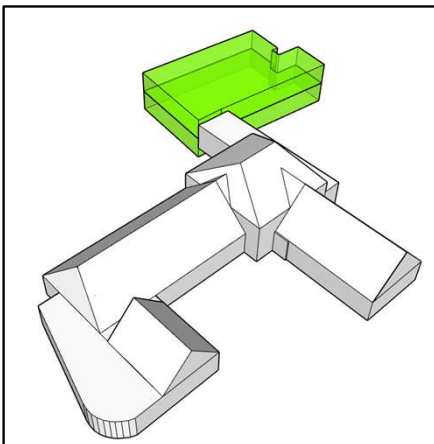
Conclusie:

Alternatieven onderzoeken: beschikbaarheid Bronsteemavo en dialoog met overige schoolbesturen is hierbij noodzakelijk.

Conclusies



Scenario 3a: Binnen Bestemmingsplan



Nadelen

Ingrijpende uitbreiding
Kans op bezwaren ligt hoger

Voordelen

Ruimte voor leerpleinen / aula
School op 1 locatie

Alternatief?

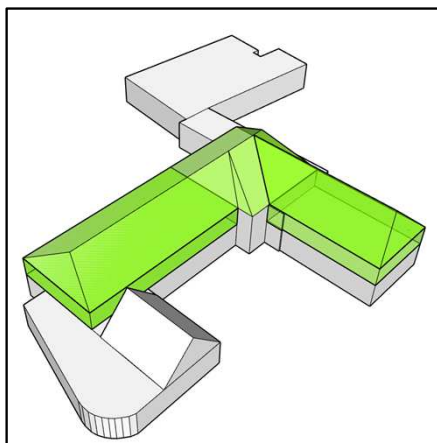
Scenario 3A wordt niet als realistisch gezien. Zowel gezien de (gegarandeerde) bezwaren vanuit de omgeving en de technische haalbaarheid (afgraven i.r.t perceelgrens).

Conclusie:

Buiten beschouwing laten



Scenario 3b: Buiten Bestemmingsplan



Nadelen

Ingrijpende uitbreiding
Kans op bezwaren ligt (nog) hoger
Buiten bestemmingsplan

Voordelen

Ruimte voor leerpleinen / aula
School op 1 locatie

Alternatief?

Scenario 3B heeft impact op de locatie en de omwonenden. Ondanks de verwachting dat er bezwaren gaan komen biedt dit scenario wel een oplossing. In dialoog met de omwonenden, Welstand en Historische Vereniging is de verkenning van deze optie wenselijk als alternatief op scenario 2.

Conclusie:

Alternatief onderzoeken: Haalbaarheid is afhankelijk van meewerken omwonenden en Welstand en Historische Vereniging.



Vervolg:

- De herijking van de leerling prognose wordt in september/oktober verwacht. A.d.h.v. de nieuwe cijfers kunnen de randvoorwaarden herzien worden.
- Voor de behandeling van de prognose en het benoemen van de voortgang van de IHP projecten is een OOGO wenselijk.
- Als actie vanuit het OOGO kan worden gesteld dat scenario 2 vraagt om een breder overleg met de andere schoolbesturen binnen dit deelgebied (minimaal JongLeren/Jacobaschool) om daarmee de opties te verkennen.