

Quicksan Crayenester Basisschool

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Crayenester Basisschool
Bestuur:	STOPOZ
Adres:	Crayenestersingel 37
Postcode en plaats:	2101 AN Heemstede
Onderwijssoort:	Primair Onderwijs
Brin nummer:	10AR

1.2. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO (toelichting)	Bouwaard
1937		
1949	Bouw kleuterschool	permanent
1965	Uitbreiding	permanent
2006	uitbreiding	permanent
2008	Plaatsen dakkapel	permanent
2008	Sloop kleuterschool	
2008	Nieuwbouw ca. 500m2	permanent
Totaal	1.954	

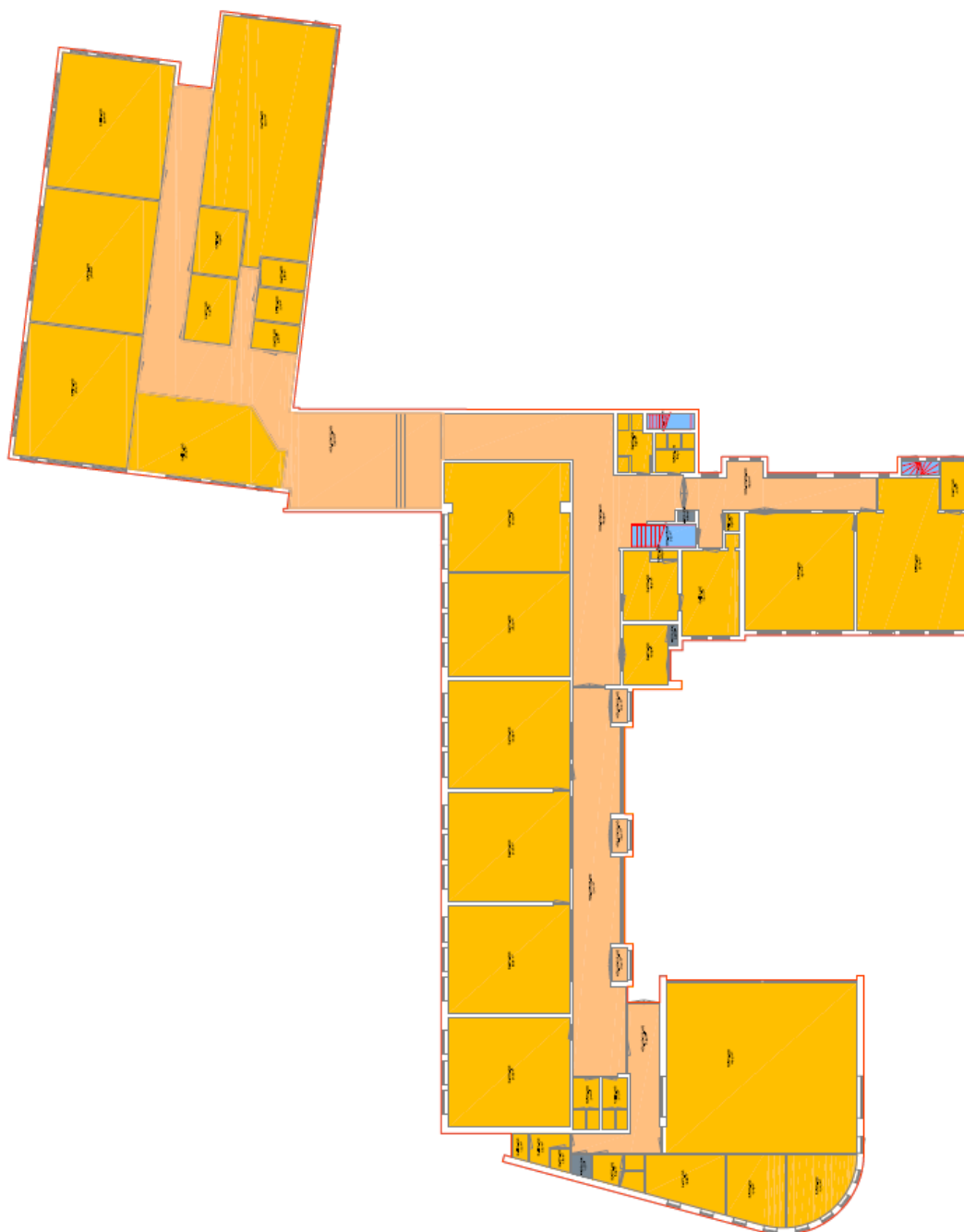
Daarnaast zijn drie groepen elders gehuisvest.

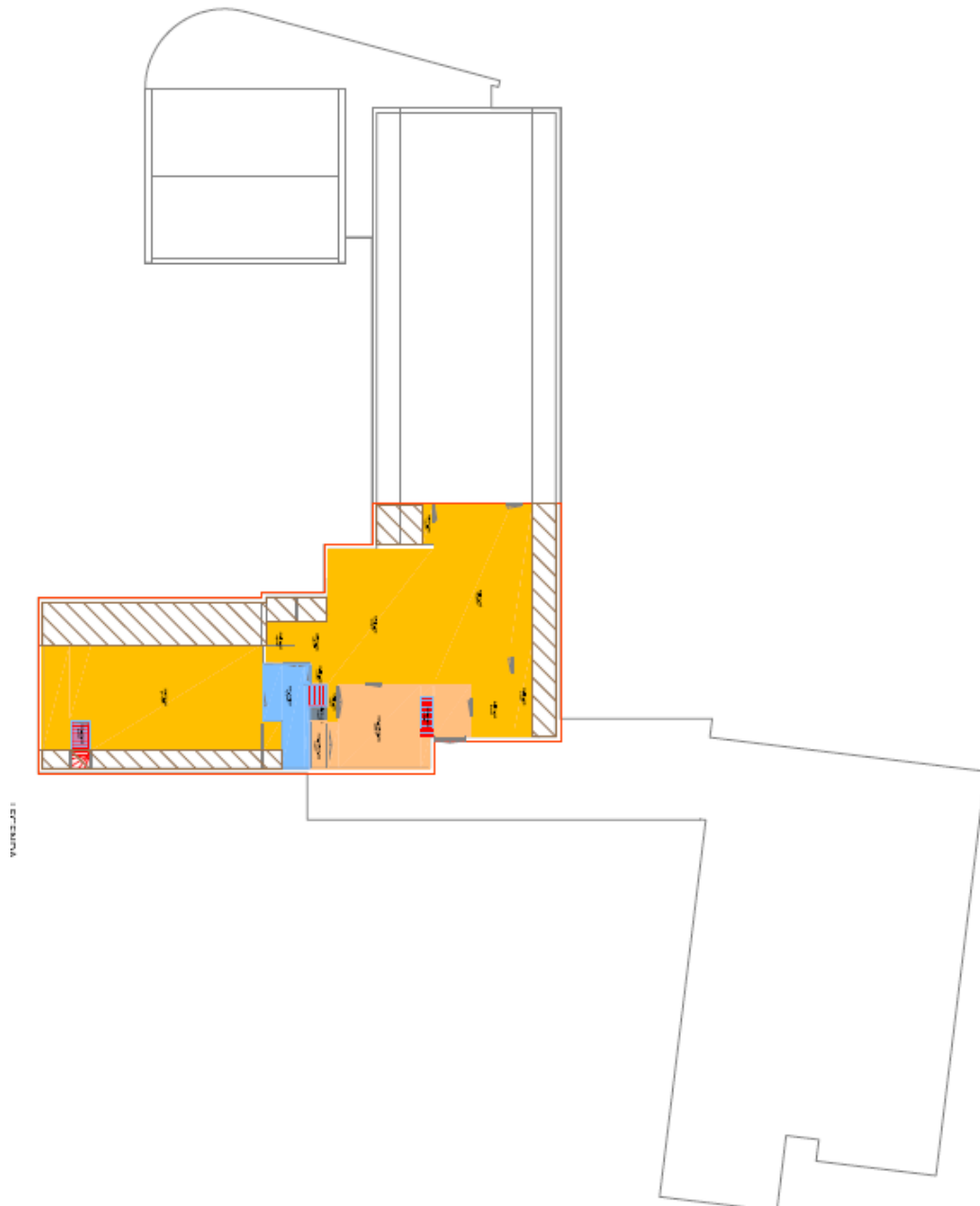
1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033	2038
Aantal leerlingen	401	400	399	400	397	394	385	384	383
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

In bovengenoemde overzicht is slechts rekening gehouden met de beschikbare oppervlakte van de hoofdlocatie van de Crayenester Basisschool. Daarnaast maakt de school gebruik van een dependance. Deze is gevestigd in de voormalige Gerrit Barger school (MAVO) in Heemstede. Drie groepen zijn hier gehuisvest (twee keer groep 8, een keer groep 7).

1.4. Plattegronden





2. Quicksan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 08-03-2018 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	7

Toelichting

Het is een gebouw met een mooie monumentale uitstraling. In 2008 zijn zowel aan de voorkant van het gebouw als ook aan de achterkant semipermanente aanbouwen gerealiseerd. Deze zijn in dezelfde stijl uitgevoerd als het bestaande gebouw. Hierdoor hebben alle delen de uitstraling van een geheel. De school past goed binnen zijn omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat Oudbouw	4
Bouwkundige staat Nieuwbouw	7

Toelichting

Het gehanteerde uitgangspunt is dat een gebouw na veertig jaar levensduur verlengende renovatie dient te ondergaan om in gebruik te blijven. Daarbij dienen belangrijke onderdelen als riolering, elektrische installaties, (geballaste) bitumineuze daken et cetera in één keer vervangen te worden.

De school bestaat uit 3 verschillende delen. Ten eerste is het hoofdgebouw uit 1937, dat meerdere malen verbouwd is. Daarnaast is op dezelfde kavel een nieuwbouw gerealiseerd in 2008. Ten derde maakt de school gebruik van een dependance, gevestigd in de voormalige Gerrit Barger School. De oud- en nieuwbouw zijn apart gescoord. De dependance is niet gescoord.

Toelichting Oudbouw

Het gebouw is in 1937 gebouwd. Daarmee is het gebouw 81 jaar oud. Door de jaren heen is het gebouw meerdere keren verbouwd, waardoor de plattegronden over de jaren heen veranderd zijn. Het gebouw heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 0 tot 5 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen is het volgende geconstateerd:

- Er zijn er problemen met de kozijnen, riolering en lekkages.
- Er is aan de noordkant nog steeds enkelglas. Daarnaast zijn kozijnen enkele jaren geleden vervangen door dubbel glas kozijnen, waarbij hierdoor de lage delen van de kozijnen niet meer te openen zijn.
- De elektrische installatie is niet gemoderniseerd.
- Recentelijk is de gasleiding vervangen.
- Eén toiletgroep is reeds omvangrijk vernieuwd. De overige twee zijn sterk verouderd en zullen in 2018 vervangen worden.



Toelichting Nieuwbouw

Het nieuwe gedeelte van het gebouw is in 2008 gebouwd. Daarmee is het gedeelte pas 10 jaar oud. Het nieuwe gedeelte is officieel van semipermanent karakter, terwijl het voor buitenstaande van permanent karakter oogt en tevens deze bouwkundige kwaliteit heeft. Levensduurverlengende activiteiten zijn pas benodigd over 20 tot 30 jaar. Er zijn geen problemen met de bouwkundige elementen.



De MJOP onderschrijft de beoordeling van de bouwkundige staat. De komende tien jaar staat c.a. € 600.000 aan investeringen in het gebouw opgenomen.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. Door school wordt aangegeven, dat met name in de lokalen op de begane grond een veiligheidsprobleem ervaren wordt. Enkel jaren geleden zijn hier de kozijnen vervangen, waardoor het niet meer mogelijk is om de lage kozijnen te openen. Hierdoor wordt de vluchtroute beperkt tot de gangen. Een vluchten uit de ramen is niet meer mogelijk.

Daarnaast heeft het gebouw door de velen aan- en verbouwen geen duidelijke routing, wat in het geval van brand tot problemen zou kunnen leiden. De gangen op de verdieping zijn daarnaast heel smal en plafonds zijn deels laag.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu Oudbouw	5
Binnenmilieu Nieuwbouw	6

Toelichting Oudbouw:

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie. Het is mogelijk om de lokalen te ventileren op >1,80m..

Toelichting Nieuwbouw:

In het nieuwbouw-gedeelte van het gebouw is mechanische ventilatie aanwezig. Daarnaast is het mogelijk om de lokalen te ventileren op >1,80m.



2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	6

	Vergoeding	Werkelijke Kosten	Verschil
Electriciteitsverbruik	€ 2.731	€ 6.607	-€ 3.876
Verwarming	€ 11.076	€ 7.766	€ 3.310
Totaal	€ 13.806	€ 14.373	-€ 566

De energiekosten (electra en gas) overschrijden de Velovergoeding met 5%

De gegevens betreffen de optelsom van beide gebouwen. De vergoeding is gecorrigeerd voor het werkelijk aantal leerlingen op de hoofdlocatie. De drie groepen extern zijn niet meegenomen.

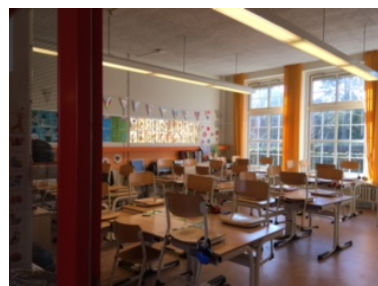
De gunstige exploitatie is waarschijnlijk te wijten aan het onderscheid tussen de nieuw- en oudbouw. Daarom wordt voor de nieuwbouw een 7 toegekend, en voor de oudbouw een 5.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	5

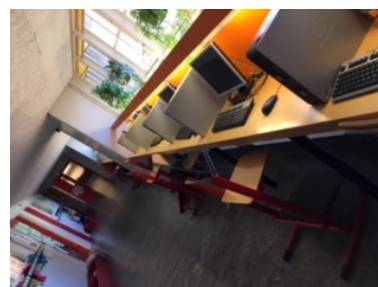
Toelichting

Momenteel biedt de school het leerstof-klassen-systeem aan. Hiervoor is het gebouw geschikt. Echter bevindt zich de school in een transitie richting thematisch leren, tutor leren en ontdekkend leren. In de realisatie van deze visie wordt de school beperkt door het gebouw. Voor het nieuwe concept is geen mogelijkheid om te differentiëren in lesvormen (bijvoorbeeld nevenruimte). Daarnaast heeft de school een wens voor specifiek in te richten lokalen voor, handvaardigheid techniek, ICT etc. Slechts de huidige aula kan tevens als muzieklokaal en voor dans / theater ingezet worden. In de zolder zijn twee lesruimten gerealiseerd en in gebruik als lokaal. Deze ruimtes zijn onvoldoende van kwaliteit om les in te geven.



Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Stafruimten: Er is voldoende stafruimten aanwezig (directiekamer, administratie, spreekkamer levelwerk, onderwijsassistenten, IB-ruimte, teamkamer – te klein voor vergaderingen).
- Aula: Er is een aula in het nieuwbouwgedeelte aanwezig. De aula is echter te klein om met de gehele school vieringen of andere evenementen plaats te laten vinden. Er is maximaal ruimte voor 2 tot 4 groepen. Voor evenementen voor de hele school worden externe vergadermogelijkheden gehuurd.
- Bergruimte: Er is een grote bergruimte aanwezig op de zolder van het oude gebouw. Deze berging is niet goed gestructureerd en niet geïsoleerd. De bergruimte is dus inefficiënt, maar wel voldoende.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet aanwezig. Deze is echter alleen via de buitenruimte rolstoeltoegankelijk. Binnen het gebouw wordt de toegang door de aanwezigheid van trappen beperkt. Vanaf de kleuterleeftijd is het gebouw niet rolstoeltoegankelijk.



Conclusie:

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

3. Conclusie

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