

Quickscan Bronsteemavo te Heemstede

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Bronsteemavo
Eigenaar:	Gemeente Heemstede
Adres:	Overboslaan 28-32
Postcode en plaats:	2101 AM Heemstede
Onderwijssoort:	Tijdelijk: primair onderwijs kinderopvang
Brin nummer:	Niet aanwezig (dislocatie Crayenester Basisschool en huisvesting voor kinderopvang en buitenschoolse opvang)
Boekwaarde gebouw 1-1-2018	€ 186.728,96
Boekwaarde grond 1-1-2018	€ 204.201,10
Omvang terrein	3.103 m2 (volgens kadastrale gegevens)

1.2. Kadastrale situatie



De locatie met huisnummer 26 betreft een apart verhuurd woonhuis en is niet meegenomen in deze rapportage. Het gebouw en speelterrein liggen dicht tegen de omliggende bebouwing. Hierdoor zijn weinig mogelijkheden voor uitbreiding op het terrein.

1.3. Capaciteitsgegevens

Ontwikkeling van gebouwcapaciteit over de jaren heen:

Bouwjaar	m2 BVO (toelichting)	Bouwaard
1926	686,82 m ² (begane grond) 481,31 m ² (1de verdieping) 481,31 m ² (vloeroppervlak 2 ^{de} verdieping / zolder)	Permanent
1978	Realisatie van overloop en aula op 161,79m ² (begane grond)	Permanent
1999	aanbouw en verbouw 195,60 m ² (begane grond) 258,60 m ² + 41,3 m ² (berging) (1de verdieping) 258,60 m ² (vloeroppervlak 2 ^{de} verdieping / zolder)	Permanent

Totale capaciteit van het gebouw:

Verdieping	m2 BVO
Begane grond	1045
1de verdieping	790
Totaal (excl. zolder)	1835 m²
2 ^{de} verdieping/ zolder*	Circa 270 m ² (BVO o.b.v. 737 m ² vloeroppervlakte)
Totaal (incl. zolder)	2105 m²

* De zolderverdieping is momenteel volledig onafgewerkt en daarmee niet functioneel inzetbaar. De verdieping heeft wel de potentie om deze functioneel toe te voegen, bijv. als ondersteunende onderwijsruimte (kantoorruimte, leerpleinen, bibliotheek, etc.).

1.4. Theoretisch te huisvesten leerlingen

Op basis van de totale capaciteit kan door een theoretische benadering bepaald worden hoe veel leerlingen of groepen binnen het gebouw gehuisvest kunnen worden.

Volgens huidige plattegronden zijn 1835 m² beschikbaar:

	aanwezige m ² bvo	vaste voet	norm per leerling	aantal leerlingen	aantal groepen
regulier primair onderwijs	1835	200	5,03	325	10

Op basis van bovenstaande berekening kunnen circa 10 groepen gehuisvest worden.

Volgens toekomstige plattegronden en onder medegebruik van de zolderverdieping zijn circa 2105 m² beschikbaar:

	aanwezige m ² bvo	vaste voet	norm per leerling	aantal leerlingen	aantal groepen
regulier primair onderwijs	2105	200	5,03	378	12

De exact beschikbare m² op de zolder dienen in overleg met de gemeente nader bepaald te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met schuine kapen (functionele hoogte) en technische ruimte .

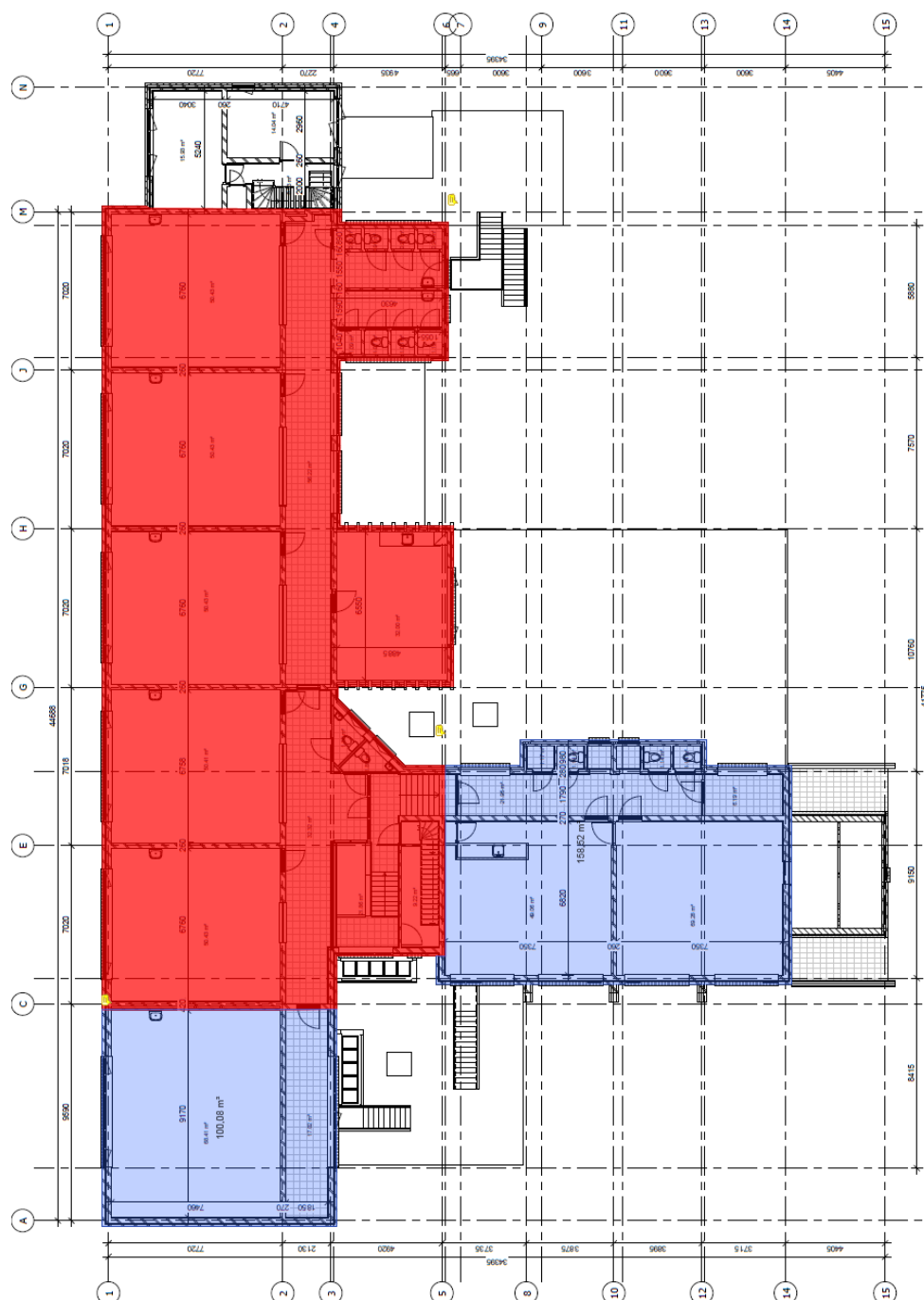
In de calculatie van het aantal groepen is er rekening mee gehouden dat extra m² beschikbaar zijn voor aanvullende functies zoals aula, gymzaal, stafruimten, bergingen etc. Mocht op deze ruimten bespaard worden volgt uit de plattegronden dat ook ca. 16 lokalen ingepast kunnen worden (zonder rekening te houden met de zolder). Zie hiervoor eerste schetsen in de bijlage. Deze inpassing vraagt om een aanvullend onderzoek en maakt geen onderdeel uit van deze quickscan.

1.5. Plattegronden

Begane grond

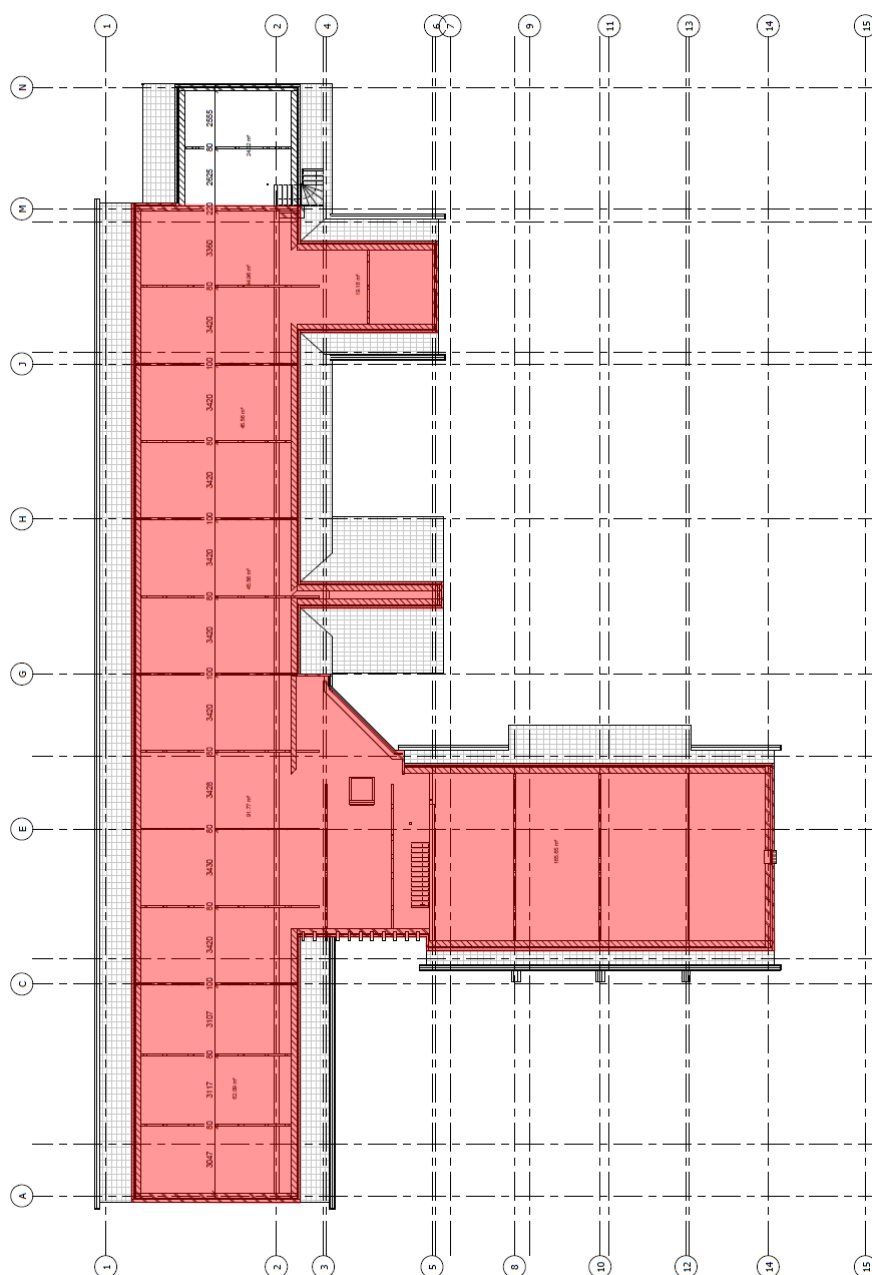


Eerste verdieping



Rood- 1926
Blauw- 1999

Rood- 1926



2. Quicksan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 4 april 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	6

Hoewel het gebouw gerealiseerd is rond 1926 heeft het gebouw geen bijzondere monumentale uitstraling, maar lijkt degelijk en functioneel. Dit oordeel wordt ook onderbouwd door de verschillende aan- en verbouwen, die ook aan de buitenkant duidelijk te herkennen zijn:

Aanbouw aula (1978)



Aanbouw /verbouw 1999



Hierdoor hebben de uitbreidingen deels een afbreuk gedaan aan de gehele uitstraling van het gebouw. Het straalt niet meer een geheel uit.

Het gebouw past qua uitstraling binnen de omgeving. Het (speel-) terrein aan de straatzijde (hoek Overboslaan en Bronsteeweg) is relatief ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	5

Toelichting

Het gehanteerde uitgangspunt is dat een gebouw na veertig jaar levensduurverlengende 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.

Het gebouw van de Bronsteemavo bestaat uit een gebouw, waarbij onderdelen uit verschillende bouwjaren komen.

Het gebouw is in 1926 gebouwd. Daarmee is het gebouw 92 jaar oud. Het is niet bekend of het gebouw een levensduurverlengende renovatie heeft ondergaan. Wel is bekend, dat in 1978 en 1999 uitbreidingen aan het gebouw zijn toegevoegd. Het is aan te nemen, dat bepaalde bouwkundige onderdelen in 1999 vervangen dan wel aangepast zijn, zoals isolerende beglazing. Dit betreft echter geen levensduurverlengende renovatie. Op basis van de hoge leeftijd van het grootste deel van de school in combinatie met de vermoedelijk beperkte aanpassingen in 1999 wordt ervan uit gegaan dat het gebouw binnen 5-10 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

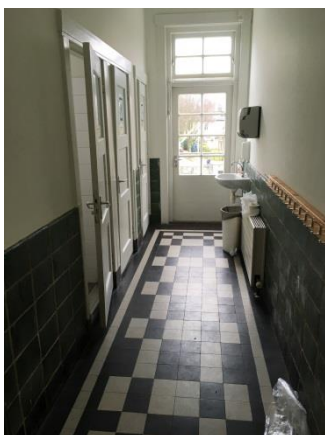
De verschillende bouwkundige elementen worden hieronder toegelicht

Staat van de bouwkundige elementen:

- **Daken:** op spitsdaken keramische dakpannen, hemelwaterafvoer recentelijk nog vernieuwd, dak niet geïsoleerd (van binnenkant met houtbeplating)
- Platte daken van bitumen: inspectie 2016, vervanging gepland in 2022
- Alleen zoldervloer geïsoleerd



- **Vloeren:** In het oorspronkelijke gedeelte is de oorspronkelijke tegelvloer nog aanwezig, beschadigingen zijn niet te zien. Daarnaast is in andere ruimten laminaat of linoleum aanwezig.



- **CV-ketels:**
- De gemeente is voornemens om de technische ruimte op de zolder te verplaatsen en daarmee de tweede verdieping/ zolder functioneel te maken door o.a. bereikbaarheid via een doorlopend trappenhuis.



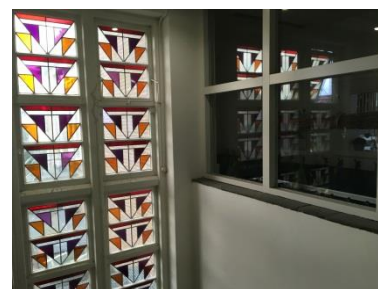
- **Sanitair** het sanitair is verouderd en aan vervanging toe.



- **Elektrische Installaties:** Er is een gebouwbeheersysteem aanwezig. Het is niet bekend of en wanneer de overige elektrische installatie vervangen is.



- **Riolering:** Er is niet bekend of de riolering vervangen is.
- **Dubbel glas:** Zowel buitenkozijnen als kozijnen in binnenliggende scheidingswanden van het gebouw hebben dubbelglas. Momenteel vindt reparatie van de buitenkozijnen plaats, waar nodig.





- **Plafonds:** In delen van de klas- en instructieruimten en circulatieruimte is systeemplafond aanwezig.



Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet in een investeringsniveau van €26.119 per jaar voor de locatie Overboslaan 28-32. Dit sluit aan bij het beeld zoals geschetst in deze beoordeling.

Voor de locatie Overboslaan 28-32 is aangegeven, dat in 2017 de volgende werkzaamheden uitgevoerd zijn:

- Buitentrap staal bijgewerkt
- Hout schilderwerk gevelkozijnen 100% vernieuwd
- Schilderwerk buiten vernieuwd
- Schilderwerk buitendeuren 100% vernieuwd
- Glasdeur binnen schilderwerk vernieuwd
- Gevelafwerking pleisterwerk schilderwerk bu 20%
- Vloerbedekking algemeen en vinyl vervangen

- Inspectie van bitumen dakafwerking
- Vervangen van boiler
- Onderhoud van beveiligingsinstallatie
- Onderhoud van terrein

Daarnaast worden voor de locatie Overboslaan 28-32 een aantal omvangrijke maatregelen verwacht binnen de komende 10 jaar, wat tot totale verwachte investeringen van ruim € 260.000 zal leiden. Hieronder vallen:

- Vernieuwen van buitenschilderwerk
- Vernieuwen van houten schilderwerk van gevelkozijnen
- Vervangen van wandtegels
- Vervangen systeemplafond
- Metal van randafwerking dak vervangen
- Beveiligingsinstallatie vervangen
- Hout van keukenblok vervangen
- Toiletcombinatie vervangen

Momenteel wordt het vervangen van de centrale verwarming op een nieuwe locatie voorbereid. De locatie van de stookruimte wordt verplaatst van de huidige locatie boven het centrale trappenhuis op de tweede verdieping naar de oostelijke vleugel van de voormalige gymzaal. Hierdoor wordt de ruimte boven het centrale trappenhuis vrij voor een (mogelijke) doorgang van het trappenhuis naar de tweede verdieping.

Betreffende de warmwatervoorziening wordt erover nagedacht de aanwezige warmwaterketels te vervangen door elektrisch gestookte boilers.

Die in het MJOP aangegeven kosten kunnen door een mogelijke velo-vergoeding afgedekt worden. Er is wel de vraag of deze MJOP volledig is. In de MJOP is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met het verhogen van de isolatiewaarde naar energielabel C en met de functionele aanpassingen om de tweede verdieping/ zolder bruikbaar te maken.

Conclusie

Het gebouw is gekenmerkt door een hoge leeftijd van het grootste gedeelte. Daarnaast heeft er geen levensduur verlengende renovatie plaatsgevonden. Het gebouw is echter wel goed onderhouden en heeft enkele nieuwere gedeelten. Op basis hiervan scoort het gebouw een 5.

Dit oordeel wordt ondersteund door de mogelijke vergoeding voor onderhoud in verhouding met de in het MJOP geschatte kosten.

Functionele en energetische (energielabel C) aanpassingen aan het gebouw zijn hier niet in meegenomen.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Er is een geldige gebruiksvergunning aanwezig. Er zijn duidelijke compartimenteringen. Er zijn door de brandweer geen veiligheidsproblemen ondervonden, danwel zijn ondertussen opgelost.

De routing binnen het gebouw is niet logisch door de vele gebruikers en daarmee de huurcompartimenten. Indien het gebouw weer in haar originele staat (geen huurcompartimenten) wordt teruggebracht dan wordt de routing verbeterd. Als de zolder toegankelijk gemaakt wordt dient rekening gehouden te worden met een goede aansluiting aan de bestaande routing via het trappenhuis..

In het verleden zijn veiligheidsproblemen ondervonden betreffende de aanwezige buitenkozijnen. Deze bleken bij storm niet veilig te zijn. Momenteel vindt naast het schilderwerk van deze kozijnen ook reparatie van deze kozijnen plaats. Hierdoor wordt verwacht dat de veiligheidsproblemen verholpen kunnen worden.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4

Toelichting

Binnen het gebouw is geen mechanische ventilatie aanwezig. De natuurlijke ventilatie (door te openen ramen) is op een hoogte van < 1.80m aanwezig. Hierdoor moeten leerlingen in de tocht zitten.



2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

In de huidige situatie wordt het gebouw o.a. gebruikt voor kinderdagverblijf (huurvergoeding) en als dislocatie voor 3 groepen van de Crayenester (medegebruik). Deze vergoedingen zijn niet bekend en kunnen voor een positievere exploitatie zorgen.

Voor de vergelijking met een mogelijke LONDO-vergoeding is ter indicatie uitgegaan van het reguliere onderwijs.

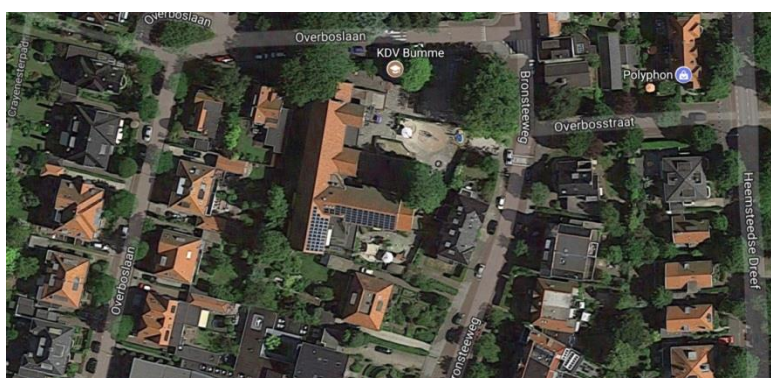
	Werkelijke Kosten (2017)
Elektriciteitsverbruik	€ 13.384
Verwarming	€ 57.729
Totaal	€71.113

Regulier primair onderwijs

Op basis van 325 leerlingen, uitgaande van 50% onderbouw en 50% bovenbouw op een primair onderwijsschool zij de volgende bekostigen te verwachten:

	Londo-vergoeding PO (2017)
Elektriciteitsverbruik	€ 2.863
Verwarming	€ 11.562
Totaal	€14.425

In dit geval zou de vergoeding niet voldoende zijn voor de werkelijke kosten. Deze huisvestingskosten zijn gebaseerd op regulier onderwijs.



Conclusie

De werkelijke kosten overstijgen de mogelijke vergoeding op basis van mogelijke leerlingenaantallen duidelijk om meer dan 50%. Exploitatietechnisch wordt het gebouw

beoordeeld op een 4, ondanks dat er reeds duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen zoals de toepassing van PV panelen.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	5

Onderwijsconcept van deze school:

Het gebouw is geschikt voor traditioneel onderwijs in de vorm van het klassenleerstofsysteem. Er is een gangenstructuur met aan één zijde klas-/ instructieruimten. De gangen zijn onvoldoende groot om werkplekken of leerpleinen te realiseren.

Hiermee worden de mogelijke onderwijsvisies sterk beperkt door het gebouw.

Het gebouw is momenteel geschikt voor ca. 10 lokalen, waarbij de mogelijkheid bestaat om ca. 16-19 lokalen te realiseren, met in achtneming van het functioneel maken van de tweede verdieping/ zolder.

Daarnaast is gekeken naar specifieke ruimten:

- Stafruimten: Er zijn voldoende mogelijkheden om stafrimte in te richten. Daarnaast zijn ook mogelijkheden voor een teamkamer, spreekkamer en conciërge.
- Aula: Er is momenteel geen aula aanwezig. Deze is in 1999 verbouwd ten behoeve van de huidige huurder (kinderopvang).
- Bergruimte: Er is voldoende mogelijkheid voor bergruimte. Hiervoor kan o.a. de zolder ingezet worden.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is beperkt rolstoeltoegankelijk (alleen op begane grond).
- Gymzaal: Er is momenteel geen gymzaal aanwezig. Deze is in 1999 verbouwd ten behoeve van de huidige huurder (kinderopvang).

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. De onderwijskundige staat wordt beoordeeld op een 5

3. Conclusie

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

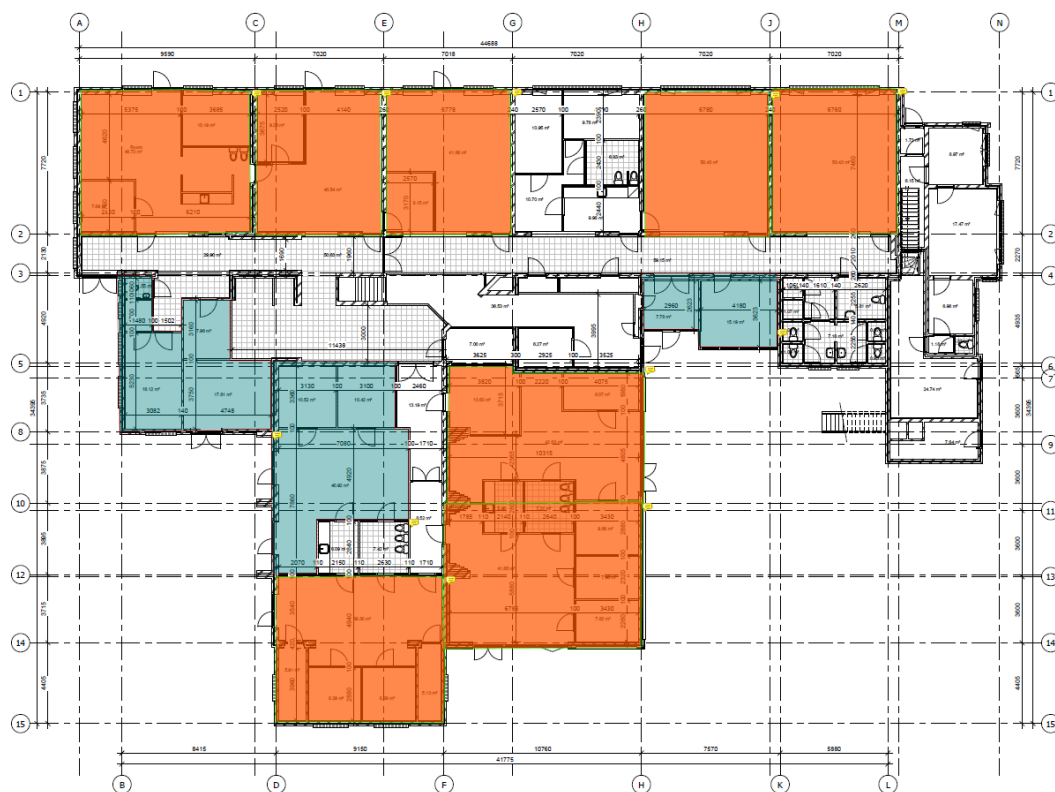
restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	X		

Het wordt geadviseerd om binnen 5 tot 10 jaar levensduurverlengende maatregelen uit te voeren. Voor een efficiënt gebruik van het gebouw dient daarnaast de ruimte indeling aangepast te worden. Deze maatregelen kunnen wellicht gelijktijdig uitgevoerd worden.

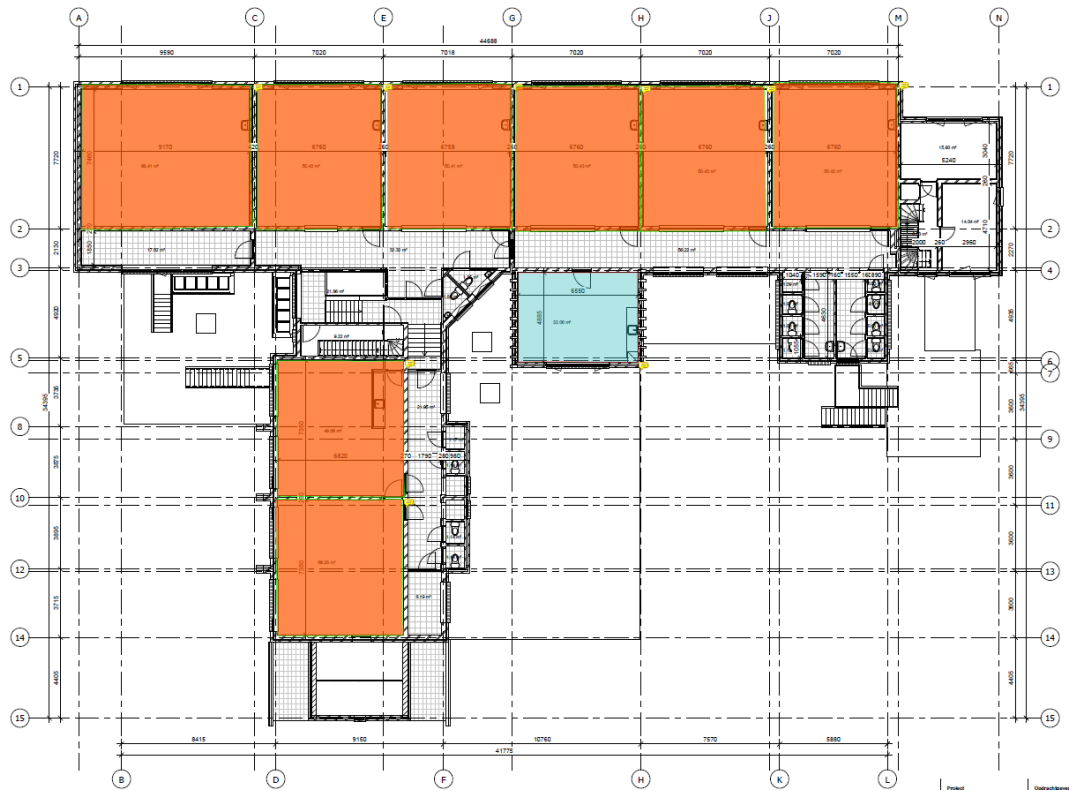
4. Bijlage

Oranje: lokalen
Blauw: kantoor / ondersteunende functies
Niet gekleurd: circulatieruimte en sanitair

Begane grond



1de verdieping



2^{de} verdieping

