

Onderzoek uitbreidingsmogelijkheden IKC Kaskade
Goudkuil Bouwmanagement BV
Presentatie bevindingen en scenario's

Datum: 06-06-2021

Versie: 1.1

Status: Concept

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Kaag en Braassem
Postbus 1
2370 AA Roelofarendsveen
tel.: 071 - 332 72 72
E-mail: info@kaagenbraassem.nl

BOUWMANAGEMENT:

Goudkuil Bouwmanagement BV
Hondsdiijk 3
2396 HG Koudekerk a/d Rijn
Tel: 071 - 341 68 00
E-mail: info@gripopbouwen.nu

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Probleem- en doelstelling	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	IKC Kaskade: gebouw, gebruik & omgeving.....	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Locatie	6
2.3	Perceel.....	7
2.3.1	Perceeleigenschappen	7
2.3.2	Perceelinrichting.....	8
2.4	Omgeving	9
2.5	Gebouw	9
2.5.1	Oppervlaktestaat IKC Kaskade	10
2.6	Bestemmingsplan	11
2.6.1	Enkelbestemming, gemengd-1.....	11
2.7	Bouwregels	12
2.7.1	Gebouwen	12
2.7.1.1	Bouwvlak	12
2.7.1.2	Bouwhoogte	12
2.7.2	Bijbehorende bouwwerken.....	13
3.	Stakeholders.....	14
3.1	Schoolbestuur SSBA (RKBS De Kiem) + Kindkracht	14
3.2	Projectontwikkelaar Heembouw.....	14
3.3	Gemeente Kaag en Braassem.....	15
3.4	Stichting MeerWonen	16
4.	Kaders en randvoorwaarden uit te werken scenario's	17
4.1	Aantal kinderen IKC Kaskade.....	17
4.1.1	Aantal kinderen RKBS De Kiem.....	17
4.1.2	Aantal kinderen Kindkracht.....	18

4.2	Ruimtes IKC Kaskade	19
4.2.1	Benodigde extra groepsruimtes RKBS De Kiem	19
4.2.2	Benodigde extra groepsruimtes Kindkracht.....	21
4.3	Benodigd extra vloeroppervlak IKC Kaskade (wenselijk)	21
4.3.1	Raming benodigd extra vloeroppervlak	21
4.3.2	Wettelijk minimum benodigd oppervlakte RKBS De Kiem.....	21
4.3.2.1	Binnenruimte.....	21
4.3.2.2	Buitenruimte	22
4.3.3	Wettelijk minimum benodigd oppervlakte Kindkracht.....	22
4.3.3.1	Binnenruimte.....	22
4.3.3.2	Buitenruimte	22
4.4	Fietsparkeerplaatsen	22
4.5	Parkeren	23
4.6	Halen & brengen	24
4.7	Gymlessen	25
4.8	Oppervlakte sportcentrum.....	26
5.	Uit- en inbreidingsmogelijkheden	27
5.1	Opbouwen.....	27
5.1.1	Quick scan bestaande funderingsconstructie	27
5.1.2	Voor- en nadelen	29
5.2	Uitbouwen op eigen locatie	29
5.2.1	Voor- en nadelen.....	30
5.3	Uitbouwen op eigen locatie + naastgelegen perceel.....	31
5.3.1	Voor- en nadelen.....	32
5.4	Uitbouwen op naastgelegen perceel (parkeerterrein)	33
5.4.1	Voor- en nadelen.....	34
5.5	Inbreiding door omzetten sportfunctie naar onderwijsfunctie	34
5.5.1	Voor- en nadelen.....	35
5.6	Inbreiding door herindeling bestaand oppervlakte	36
5.6.1	Voor- en nadelen.....	36
5.7	Uitbreiding fietsenstalling	37
5.8	Uitbreiding halen en brengen / parkeren	37

5.9	Uitbreiding buitenruimte	38
5.10	Mix van in- en uitbreidingsmogelijkheden.....	39
6.	Uitgewerkte scenario's.....	40
6.1	Scenario 1 Optoppen & aanpassen	40
6.2	Scenario 2 Gefaseerde T-vorm	41
6.3	Scenario 3 Bouwen boven parkeerplaats.....	42
6.4	Niet uitgewerkte scenario's	42
-	Scenario inbreiding door aanpassing onderwijsmethode:.....	42
6.5	Beoordelingscriteria uitgewerkte scenario's.....	42
7.	Financiële doorrekening scenario's.....	43
8.	Conclusie en aanbevelingen.....	44

BIJLAGE I	Demarcatietekening gebouw en terrein
BIJLAGE II	Verslaglegging interview GBM met RKBS de Kiem en Kindkracht.....
BIJLAGE III	Rapport leerlingenprognose basisonderwijs 2021 Kaag en Braassem.....
BIJLAGE IV	Groeipotentieel de Kaskade d.d. mei 2021.....
BIJLAGE V	Uitvoeringsbesluit voorzieningen in de huisvesting PO_VO
BIJLAGE VI	Kwaliteitskader huisvesting primair onderwijs
BIJLAGE VII	Wet Kinderopvang 2018.....
BIJLAGE VIII	Parkeernorm gemeente Kaag en Braassem
BIJLAGE IX	Quickscan uitbreidingsmogelijkheden
BIJLAGE X	Gedachte uitbreiding Kaskade.....

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Kaag en Braassem wil binnen de dorpskern Roelofarendsveen onderzoek doen naar de uitbreidingsmogelijkheden van het Integraal Kind Centrum (IKC) Kaskade. De aanleiding hiervoor is een geprognoseerde groei van het aantal kinderen, welke ontstaat door de bouw van nieuwe woningen in het woongebied Braassemerland.

Het huidige gebouw huisvest RKBS De Kiem (basisschool), Kindkracht (kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) en het sportcentrum De Tweesprong (twee gymzalen) en is niet in staat om de groei van het aantal kinderen te huisvesten. De gemeente Kaag en Braassem heeft daarom Goudkuil Bouwmanagement (GBM) gevraagd om onderzoek te doen naar de uitbreidingsmogelijkheden om de groei van het aantal kinderen op te vangen.

1.2 Probleem- en doelstelling

IKC Kaskade krijgt in de komende jaren te maken met een flinke groei van het aantal te huisvesten kinderen. De algemene verwachting is dat het huidige gebouw, bij gelijkblijvend gebruik van ruimtes, binnen circa 6 jaar te klein is voor het aantal kinderen.

Het doel van dit onderzoek is het inventariseren van de mogelijke uitbreidingsmogelijkheden met inachtneming van de standpunten van de diverse stakeholders, alsmede (wettelijke) kaders en randvoorwaarden. Daaruit volgen drie scenario's welke financieel zullen worden doorgerekend. De uitkomst van dit onderzoek zal als handvat dienen voor overleg tussen de diverse partijen (stakeholders) om uiteindelijk als onderlegger te fungeren bij te nemen besluitvorming.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het huidige gebouw en gebruik ervan, alsmede de locatie en omgeving. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de stakeholders beschreven en toegelicht. Daarna volgt in hoofdstuk 4 een inventarisatie en omschrijving van de diverse kaders en randvoorwaarden. Aansluitend in hoofdstuk 5 worden de uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de scenario's toegelicht. Hoofdstuk 6 geeft de uitgewerkte scenario's weer. De financiële doorrekening van de scenario's worden gepresenteerd in hoofdstuk 7. Afsluitend worden in hoofdstuk 8 de conclusies en aanbevelingen gegeven.

2. IKC Kaskade: gebouw, gebruik & omgeving

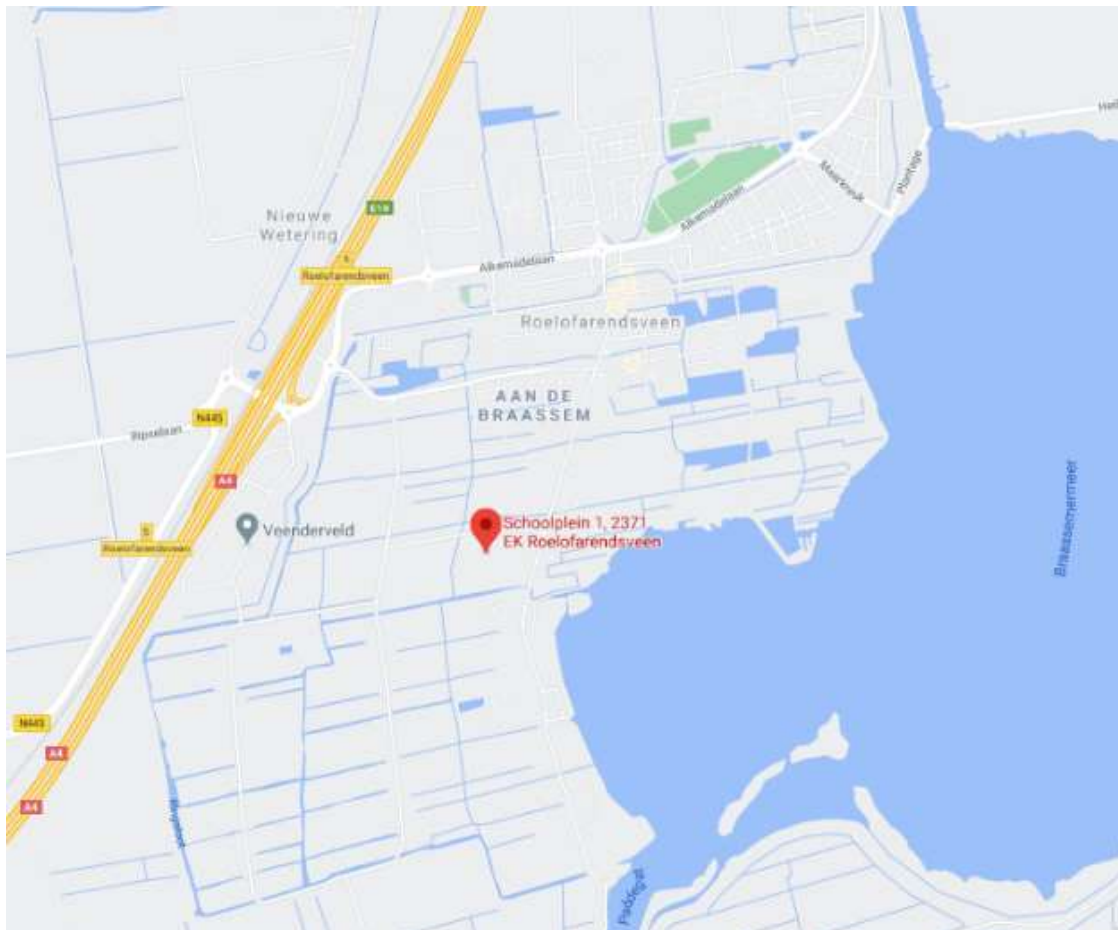
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het perceel en de opstallen van het IKC Kaskade kort beschreven, waarbij gekeken wordt naar de volgende onderdelen:

- Locatie
- Perceel
- Omgeving
- Gebouw
- Bestemmingsplan

2.2 Locatie

De locatie waar het IKC Kaskade is gelegen betreft het Schoolplein in de dorpskern van Roelofarendsveen.



Figuur 1 locatiekaart

2.3 Perceel

2.3.1 Perceeleigenschappen

Op onderstaande afbeelding is het perceel weergegeven waarop het IKC Kaskade is gelegen.



Figuur 2 perceelaanduiding

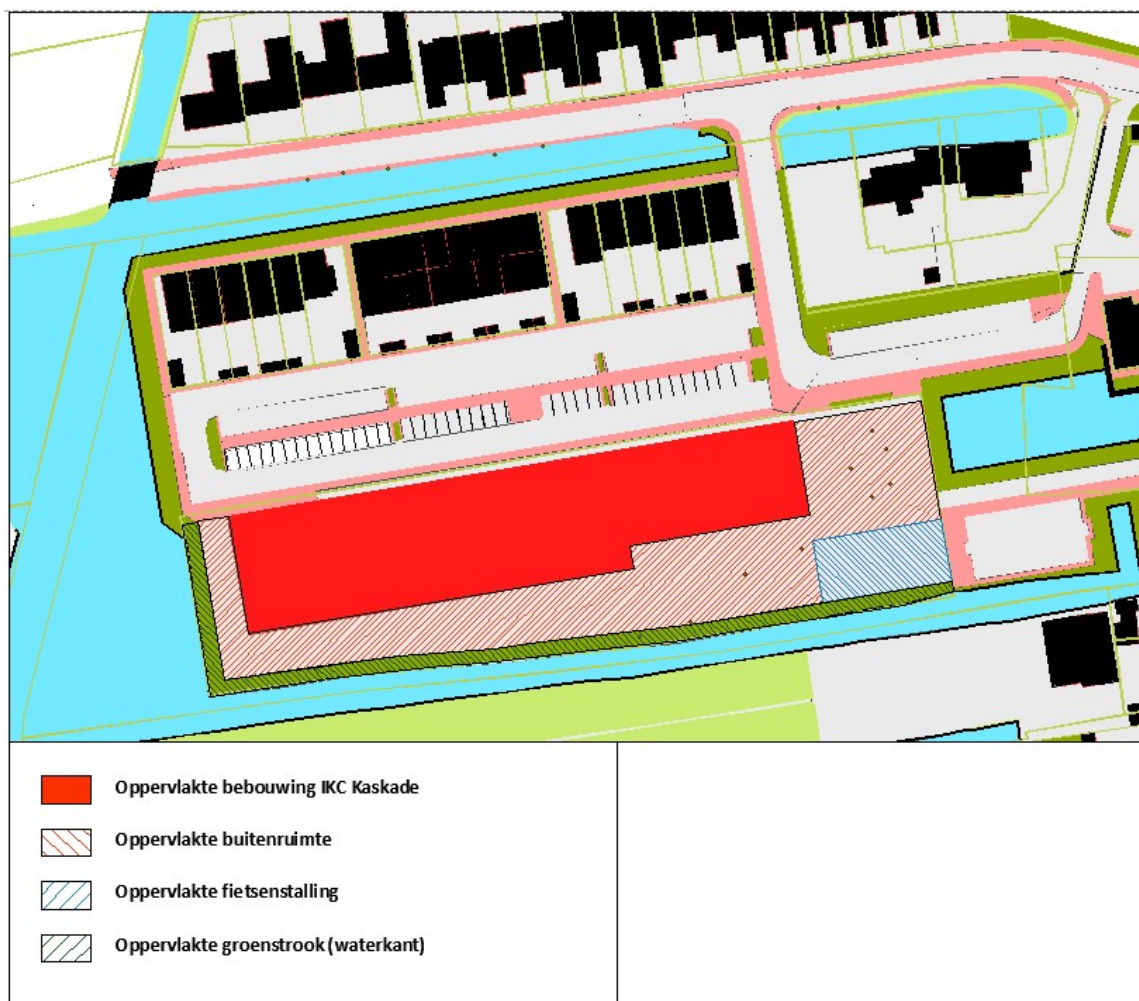
Onderstaande tabel geeft de perceeleigenschappen weer.

Tabel 1 perceeleigenschappen

Adressen in perceel	Schoolplein 1 t/m 7
Postcode	2371 EK
Eigenaar	Stichting MeerWonen
Kadastrale gemeente	Alkemade
Gemeentecode-sectie-nummer	AKM01-K-3121
Perceeloppervlakte	6603 m2
Perceelomtrek	399 m1

2.3.2 Perceelinrichting

Op onderstaande kaart is de inrichting van het perceel zichtbaar middels aanduiding van de (hoofd)bebouwing, de buitenruimte, de fietsenstalling en een groenstrook.



Figuur 3 Perceelinrichting

Laatstgenoemde aanduiding betreft de groene strook langs de waterkant (aflopend) grenzend aan de west- en zuidzijde. Het oppervlakte van deze strook behoort toe tot het perceel, maar is niet meegenomen in het aantal vierkante meters buitenruimte behorende bij de De Kiem en Kindkracht.

Tabel 2 Oppervlaktes perceelinrichting

Bouwingsoppervlakte IKC Kaskade (bruto)	ca 2875 m2
Oppervlakte buitenruimte	ca 2520 m2
Oppervlakte fietsenstalling	ca 365 m2
Oppervlakte groenstrook (waterkant)	ca 625 m2

2.4 Omgeving

Onderstaande afbeelding geeft het gebouw weer in de nabije omgeving. Ten noorden van het gebouw zijn woningen en parkeerplaatsen gelegen. Aan de west en zuidzijde grenst het gebouw aan een waterpartij respectievelijk een sloot met daarachter een kassencomplex. Deze maakt deel uit van een projectontwikkelingsplan van Heembouw. In dat plan t.b.v. het realiseren van woningen is door deze ontwikkelaar ruimte gereserveerd voor het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed. Daarvoor is ca 2100 m² perceel gereserveerd. Ten oosten van de locatie zijn een waterpartij en een trapveldje aanwezig.

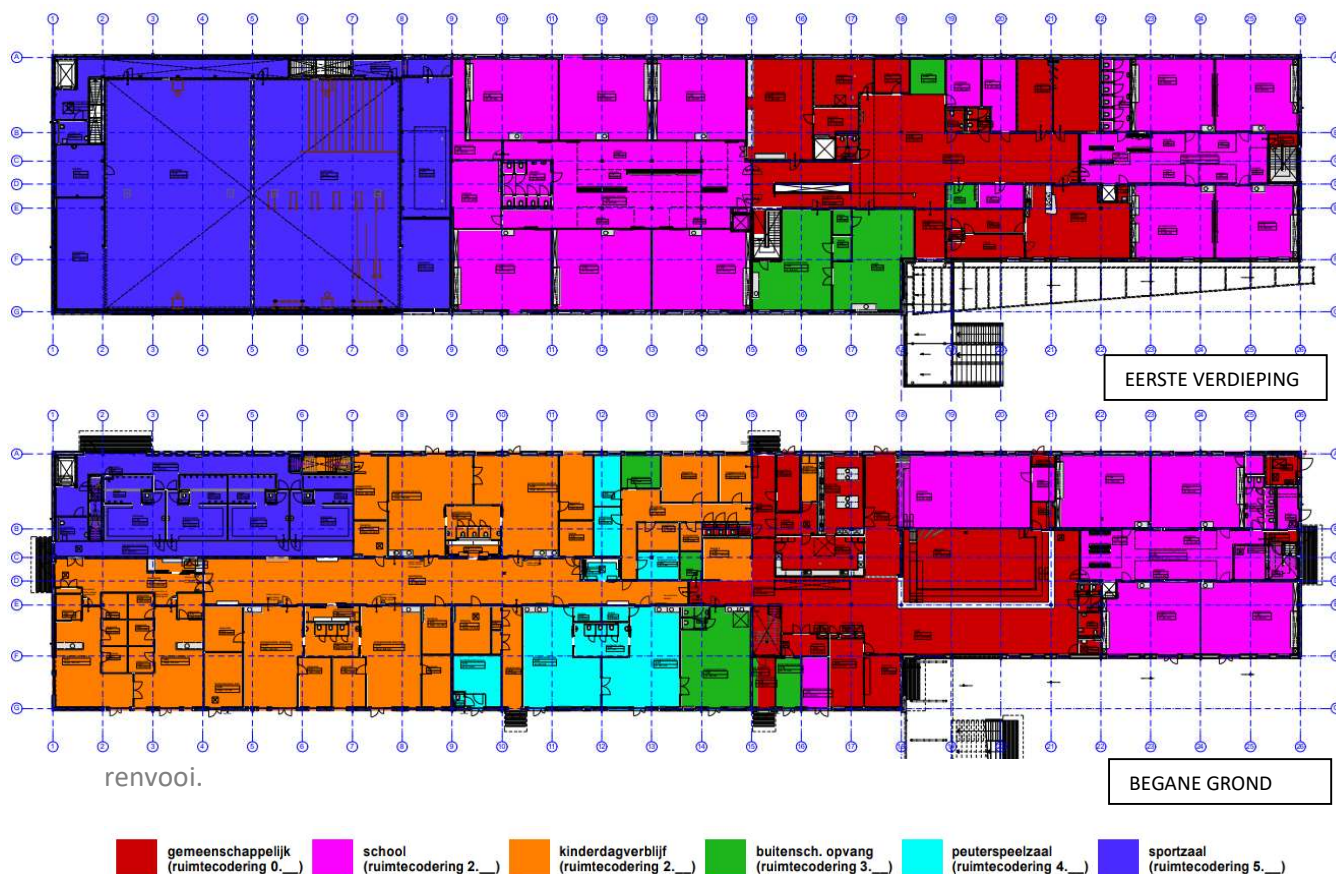


Figuur 4 gebouw en nabije omgeving

2.5 Gebouw

Het gebouw van IKC Kaskade huisvest RKBS De Kiem (basisschool), Kindkracht (kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) en het sportcentrum De Tweesprong (twee gymzalen). Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen. Het bouwjaar betreft 2011.

Onderstaande afbeelding geeft de plattegronden weer van de begane grond en de eerste verdieping op basis van de aangeleverde demarcatietekening, zie bijlage I. De plattegronden zijn ingekleurd met de verschillende bijbehorende gebruiksfuncties, zie bijgevoegd renvooi.



Figuur 5 Plattegronden met gebruiksfuncties

2.5.1 Oppervlaktestaat IKC Kaskade

Wanneer de ruimtes en bijbehorende functies, zoals beschreven in de vorige paragraaf worden aangehouden, leidt dat tot de volgende oppervlaktestaat per gebruiker/functie, zie onderstaande tabel:

Tabel 3 Oppervlaktestaat

Oppervlaktestaat gebouw IKC de Kaskade	Verdieping	Netto-oppervlakte	Eenheid
Kindkracht	BG + 1ste	1439	m2
RKBS De Kiem	BG + 1ste	1529	m2
Gemeenschappelijke ruimtes Kindkracht / RKBS De Kiem	BG + 1ste	1051	m2
Sportcentrum De Tweesprong, oppervlakte sportfunctie	BG + 1ste	1151	m2
Totaal oppervlakte		5170	m2

Het gebouw IKC Kaskade huisvest op dit moment de Bibliotheek De Rijn en Venen. Het gebruik door de Bibliotheek is beperkt tot twee leslokalen. Bij het vaststellen van de oppervlaktestaat is het huidige gebruik van deze twee lesruimtes door de bibliotheek buiten beschouwing gelaten. Deze ruimtes zijn in de oppervlaktestaat toegekend aan RKBS De Kiem, zijnde onderwijsfunctie (school). Hiertoe is gekozen, aangezien de voorgenomen verhuizing van de Bibliotheek De Rijn en Venen naar het Bonaventura College zich in een vergevorderd stadium bevindt.

2.6 Bestemmingsplan

Het perceel en de opstallen IKC Kaskade is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan Braasemerland 2019. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25-07-2019 en geheel onherroepelijk in werking.



Figuur 6 Perceel bestemmingsplan

Bovenstaande afbeelding geeft de bestemmingsplankaart weer, met daarbij de volgende plekinfo:

- Enkelbestemming, gemengd-1;
- Bouwvlak;
- Maximale bouwhoogte;

2.6.1 Enkelbestemming, gemengd-1

De bestemming van het perceel betreft gemengd-1. De voor gemengd-1 aangewezen gronden zijn voor het perceel bestemd voor :

- maatschappelijke voorzieningen;
- wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- sportvoorzieningen;

Het bestemmingsplan staat, naast het huidige feitelijke gebruik: maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen, ook het gebruik 'wonen' toe.

2.7 Bouwregels

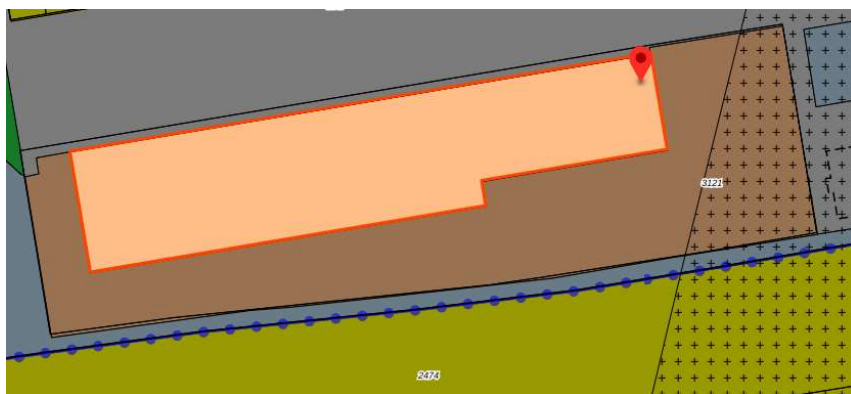
2.7.1 Gebouwen

Voor gebouwen zijn, binnen het vigerende bestemmingsplan, de volgende bepalingen van toepassing:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

2.7.1.1 Bouwvlak

De bepaling conform het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het bouwvlak, is weergegeven in onderstaande afbeelding.

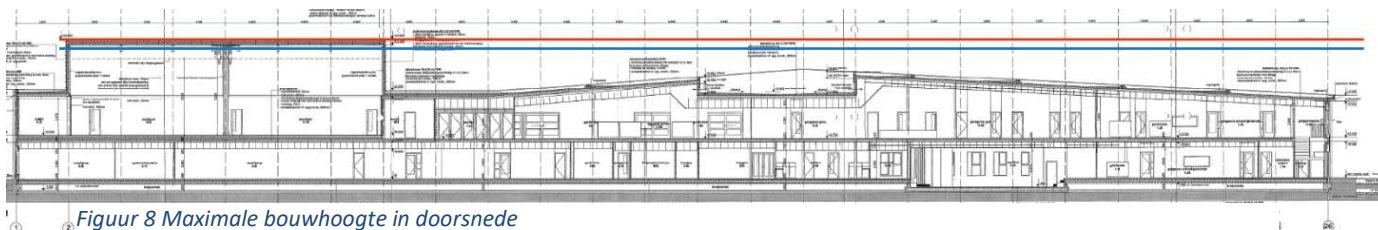


Figuur 7 Aanduiding bouwvlak bestemmingsplan

Voor IKC Kaskade houdt dit in dat er géén grondgebonden uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk is, zonder het verkrijgen van vrijstelling van het bestemmingsplan (met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, zie paragraaf 2.8.2)

2.7.1.2 Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte conform bestemmingsplan bedraagt 12 meter. In onderstaande afbeelding geeft de blauwe lijn de bouwhoogte van 12 meter aan. De rode lijn geeft de maximale bouwhoogte van het gebouw ter hoogte van het sportcomplex aan.



Figuur 8 Maximale bouwhoogte in doorsnede

Deze hoogte bedraagt 12,9 meter. Dat houdt in dat het bestaande bouwplan de maximale bouwhoogte van 12 meter met 0,9 meter overschrijdt. Voor wat betreft uitbreidingsmogelijkheden geldt, dat er binnen het vigerende bestemmingsplan een extra bouwlaag kan worden gerealiseerd. (zowel bij een bouwhoogte van 12 meter als bij 12,9 meter)

2.7.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 1 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt

Tabel 4 Maximaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Totale oppervlakte per bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	150 m ²

Uitbreiding van IKC Kaskade middels een aan- of uitbouw binnen het vigerende bestemming is mogelijk. Het maximaal toe te voegen BVO bedraagt 300 m² bij een tweelaags uit- of aanbouw, bouwhoogte 6 m¹ en goothoogte 3 m¹. Bij een éénlaags uit- of aanbouw kan er 150 m² BVO worden toegevoegd. Bij toevoegen van meer dan 150 m² grondgebouwen uitbouw dient er vrijstelling van het bestemmingsplan te worden verkregen.

3. Stakeholders

3.1 Schoolbestuur SSBA (RKBS De Kiem) + Kindkracht

RBKS De Kiem en Kindkracht zijn, samen met De Tweesprong (sportcentrum) de gebruikers van het huidige gebouw IKC Kaskade. Ten behoeve van het onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden zijn de stakeholders RKBS De Kiem en Kindkracht benaderd om mee te werken aan een interview. Beide gebruikers gaven aan bij voorkeur dit interview gezamenlijk plaats te laten vinden. Met dit statement kan worden geconcludeerd dat beide gebruikers in zeer goede harmonie samenwerken.

“De samenwerking tussen De Kiem en Kindkracht verloopt heel goed, we kunnen lezen en schrijven met elkaar. We vullen elkaar goed aan” Ariaan Bohnen, Bestuur SSBA

Gezien de hechte samenwerking tussen beide partijen, is er bij dit onderzoek voor gekozen om deze twee partijen als één stakeholder te behandelen.

In bijlage II is de verslaglegging van het interview met beide partijen weergegeven, waarvan de inhoud bij dit onderzoek is afgewogen en meegenomen.

3.2 Projectontwikkelaar Heembouw

Heembouw heeft voor het perceel ten zuiden van IKC Kaskade een plan ontwikkeld voor het realiseren van 57 woningen waarvan 40 vrije sector woningen en 17 sociale huur/koopwoningen. In het plan is ruimte gereserveerd voor het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed. Volgens opgave van mevr. S. Bakker van Kindkracht betreft het een reservering van 2100 m² perceelsoppervlakte. Volgens mededeling van de gemeente betreft het ontwikkelingsplan van Heembouw tot op heden nog een zogenaamd ‘zacht plan’. Voornaamste hangijzer betreft de wijze waarop de ontsluiting van de nieuwe woonwijk zal gaan plaatsvinden. Hieromtrent is nog geen duidelijkheid/zekerheid. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop de voorgenomen bouw van deze 57 woningen is meegenomen in de Leerlingenprognose basisonderwijs 2018. Volgens de gemeente zal er bij de op korte termijn aanstaande actualisering van de prognose hieromtrent meer duidelijk worden.

Heembouw is als een private partij betrokken bij de mogelijke ontwikkeling van het gebied ten zuiden van IKC Kaskade. Derhalve geeft de gemeente aan maar in beperkte mate invloed te hebben op de planning en voortgang van het project.

Bij het uitvoeren van dit onderzoek is de toezegging v.w.b. het realiseren van maatschappelijk vastgoed binnen de projectontwikkeling, als uitgangspunt genomen. Met andere woorden er is aangenomen dat eventuele uitbreiding van het IKC Kaskade binnen de voorgenomen bouwplannen van Heembouw, op het perceel ten zuiden van het gebouw ten allen tijde zeker en haalbaar is. Het is daarbij, gezien het ‘zachte plan’ en de onzekerheid omtrent ontsluiting van de nieuwbouwwijk, niet duidelijk wanneer eventuele uitbreiding in de vorm van nieuwbouw IKC Kaskade op het perceel van Heembouw, kan worden gerealiseerd. Op basis van de hiervoor genoemde (aannames/uitgangspunten, is er binnen de opzet van dit onderzoek, voor gekozen om Heembouw als stakeholder (vooralsnog) niet te interviewen.

3.3 Gemeente Kaag en Braassem

De gemeente Kaag en Braassem heeft de opdracht gegeven voor het uitvoeren van het onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden, op initiatief van dhr A Bohnen (namens SSBA, RKBS De Kiem) en mevr S. Bakker (namens Kindkracht)

De gemeente huurt het gebouw IKC Kaskade van de eigenaar, Stichting MeerWonen. De SSBA, RKBS De Kiem maakt om-niet gebruik van het gebouw op basis van de onderwijshuisvestingverplichting.

De SSBA is volledig verantwoordelijk voor de exploitatie van het onderwijs, maar betaalt geen huur. SSBA is zelf financieel verantwoordelijk voor een bestuurskantoor.

Kindkracht huurt de in gebruik zijnde ruimtes van de gemeente. Het bedrag dat de gemeente eventueel investeert in uitbreiding van de kinderopvang zal volledig worden doorbrekend aan Kindkracht. (lening) Daarbij wordt vanuit de gemeente gedacht aan minimaal € 100,- per m2, huidig prijspeil (kale investering)

In het geval het aantal kinderen in de toekomst daalt, in tegenstrijd met de verwachte groei conform de door Pronexus opgestelde rapportage 'Leerlingenprognose basisonderwijs 2021, Kaag en Braassem (zie bijlage III), zal de gemeente het hiervoor genoemde investeringsbedrag, zijnde een lening, desalniettemin terugvragen. Het IKC Kaskade maakt onderling afspraken over beheer en exploitatie.

De belangen van de gemeente Kaag en Braassem als stakeholder in het onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden kunnen als volgt worden samengevat:

- De gemeente is gebaat bij uitbreiding van IKC Kaskade in het kader van de onderwijshuisvestingsverplichting
- De gemeente erkent het belang van uitbreiding van de kinderopvang en is bereid daarin financieel bij te dragen, met dien verstande dan de investeringskosten zullen worden doorberekend ongeacht de mate van groei

In het onderzoek is er aangenomen dat de gemeente, naar alle redelijkheid en binnen de grenzen van het mogelijke, voornemens is om mee te werken aan de voorgestelde plannen volgend uit dit onderzoek naar het realiseren van uitbreidingsmogelijkheden.

Daarbij ligt de nadruk op de volgende onderdelen:

- Verlenen vrijstelling bestemmingsplan middels het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning t.b.v. uitbreiding van het bestaande gebouw
- Financieel bijdragen in de kosten van uitbreiding c.q. van het realiseren van alternatieve huisvestingsplannen. (hoogte, voorwaarden etc nader te bepalen)
- Medewerking aan ontwikkelingsplannen Heembouw

De resultaten van dit onderzoek in de vorm van conclusies en aanbevelingen, genieten een adviserend karakter, op basis waarvan de gemeente in overleg kan treden met de betrokken stakeholders (SSBA, Kindkracht, Heembouw) ten einde te komen tot een besluitvorming.

Op basis van de hiervoor genoemde aannames/uitgangspunten, is er binnen de opzet van dit onderzoek, voor gekozen om de gemeente Kaag en Braassem als stakeholder (vooralsnog) niet te interviewen.

3.4 Stichting MeerWonen

Stichting MeerWonen is eigenaar van het gebouw IKC Kaskade en verhuurt het aan de gemeente Kaag en Braassem. Stichting MeerWonen heeft naar eigen zeggen de volgende missie:

“MeerWonen is een maatschappelijke en klantgerichte corporatie die zich primair richt op het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor haar doelgroepen in de regio Holland Rijnland”

De belangen van Stichting MeerWonen als stakeholder in het onderzoek worden als volgt aangenomen en samengevat:

- Stichting MeerWonen is gebaat bij eventuele uitbreidingsplannen van IKC Kaskade in het kader van het (volgens eigen missie) realiseren van kwalitatief goede huisvesting
- Stichting MeerWonen is niet gebaat bij het opzeggen van de huur door de gemeente in het geval de huidige huisvesting niet meer passend blijkt te zijn in de aankomende jaren

Naar aanleiding van hiervoor genoemde belangen, wordt er in het onderzoek aangenomen, dat de Stichting MeerWonen medewerking verleend aan eventuele uitbreidingsplannen.

Op basis van de hiervoor genoemde aannames/uitgangspunten, is er binnen de opzet van dit onderzoek, voor gekozen om Stichting MeerWonen als stakeholder (vooralsnog) niet te interviewen.

4. Kaders en randvoorwaarden uit te werken scenario's

Alvorens over te gaan naar de uitgewerkte scenario's, is het goed om de kaders en randvoorwaarden helder te hebben. Het gaat dan om randvoorwaarden voor het uitbreiden van het IKC Kaskade, zoals het groeiend aantal kinderen dat gebruik maakt het van IKC en het benodigde extra vloeroppervlak, maar ook om kaders vanuit de gemeente en de wet waaraan de scenario's moeten voldoen. De volgende onderdelen worden beschreven:

- Aantal kinderen
- Ruimtes
- Benodigde extra vloeroppervlakte
- Fietsparkeerplaatsen
- Parkeren
- Halen & brengen
- Gymlessen
- Oppervlakte sportcentrum

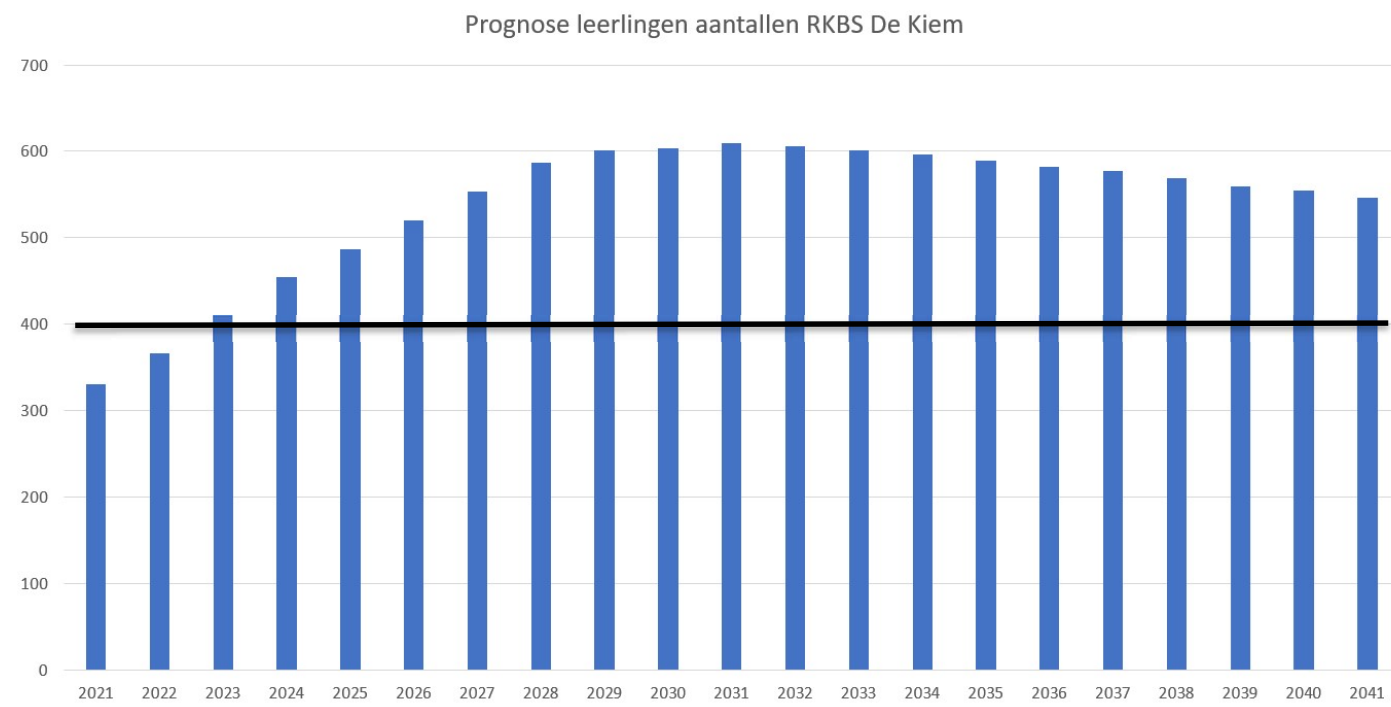
4.1 Aantal kinderen IKC Kaskade

Het aantal kinderen welke gehuisvest is in het gebouw van IKC Kaskade bestaat uit leerlingen van RKBS De Kiem en kinderen van Kindkracht (KDV, PSZ en BSO)

4.1.1 Aantal kinderen RKBS De Kiem

Het gebied Braassemerland is een nieuw woongebied in Roelofarendsveen en bestaat uit vier deelgebieden die fasegewijs worden ontwikkeld. Naar verwachting worden er gefaseerd in de periode tot 2033 in totaal 1395 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze groei leidt tot een eveneens gefaseerde groei van het aantal leerlingen voor RKBS De Kiem. Pronexus heeft een de rapportage 'Leerlingenprognose basisonderwijs 2021, Kaag en Braassem (zie bijlage III). opgesteld. De hierna weergegeven grafiek geeft de geschatte aantallen leerlingen voor RKBS De Kiem in verloop van tijd weer op basis van de laatste prognose

Grafiek 1 Prognose leerlingen aantallen RKBS De Kiem



Het huidige leerlingen aantal van RKBS De Kiem bedraagt op dit moment 337. De prognose voor 2021 is door Pronexus in de prognose van 2018 gesteld op 294 leerlingen. In de geüpdatete versie mei 2021 is de prognose gesteld op 330 leerlingen.

Tabel 5 geprognoseerde aantallen leerlingen RKBS De Kiem

RKBS De Kiem	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2035	2038	2041
leerlingen aantal prognose	330	366	410	455	487	520	554	587	601	604	610	606	589	569	546

De piek in aantal leerlingen, volgens de laatste prognose, wordt in 2031 verwacht middels 610 leerlingen. Het huidige gebouw IKC Kaskade is volgens opgave van dhr A. Bohnen (SSBA – RKBS De Kiem) geschikt voor maximaal 400 leerlingen. Volgens de prognose, versie mei 2021, zal deze grens in de periode 2023-2024 worden bereikt, zie dikgedrukte zwarte horizontale lijn in grafiek 1.

4.1.2 Aantal kinderen Kindkracht

Kindkracht biedt opvang in de vorm van Kinderdagverblijf (KDV) 0-4 jaar, Peuterspeelzaal (PSZ) voor kinderen van 2 -4 jaar en Buitenschoolse opvang (BSO) voor kinderen van 4-12 jaar. Totaal aantal kindplaatsen KDV en PSZ bedraagt op dit moment 112*. Het aantal kinderen voor BSO kan bij dit onderzoek buiten beschouwing blijven, daar deze doelgroep mee kan groeien met het extra aantal groepsruimtes voor onderwijs daar het 'buitenschoolse' opvang betreft.

Met de komst van 1395 nieuw woningen in het woongebied Braassemerland in de aankomende jaren zal het aantal kinderen van Kindkracht sterk groeien. Deze groei van het aantal kinderen Kindkracht is niet meegenomen in de rapportage(s) van Pronexus.

In het door Kindkracht beschikbaar gestelde document 'Groeipotentieel Kaskade' d.d. mei 2021, zie bijlage IV wordt uitgegaan drie situatie, te weten:

- Huidig (2021)
- Extra in huidig Kaskade
- Kaskade 2.0

Daarbij horen het volgende aantal kindplaatsen:

Tabel 6 Aantal kindplaatsen conform 'groeipotentieel kaskade'

Aantal kindplaatsen/leerlingen	0-2 jaar	2-4 jaar	4+ jaar
Huidig 2021	48	64	350
Extra in huidig Kaskade		32	50
Kaskade 2.0	36	32	200
Totaal:	84	128	600

4.2 Ruimtes IKC Kaskade

Het gebouw herbergt in totaliteit 30 ruimtes verdeelt over RKBS De Kiem en Kindkracht.

4.2.1 Benodigde extra groepsruimtes RKBS De Kiem

RKBS De Kiem maakt op dit moment gebruik van 13 groepsruimtes, welke kan worden uitgebreid tot het aantal van 16 na vertrek van de bibliotheek. + leegstand.

Het huidige gebouw telt, zoals hiervoor gemeld, 16 groepsruimtes t.b.v. RKBS De Kiem, waarvan er 2 in gebruik zijn door de bibliotheek. Het aantal leerlingen per groep varieert tussen de 28 en maximaal 32 leerlingen. Op dit moment is de groeps grootte gemiddeld 26 leerlingen.

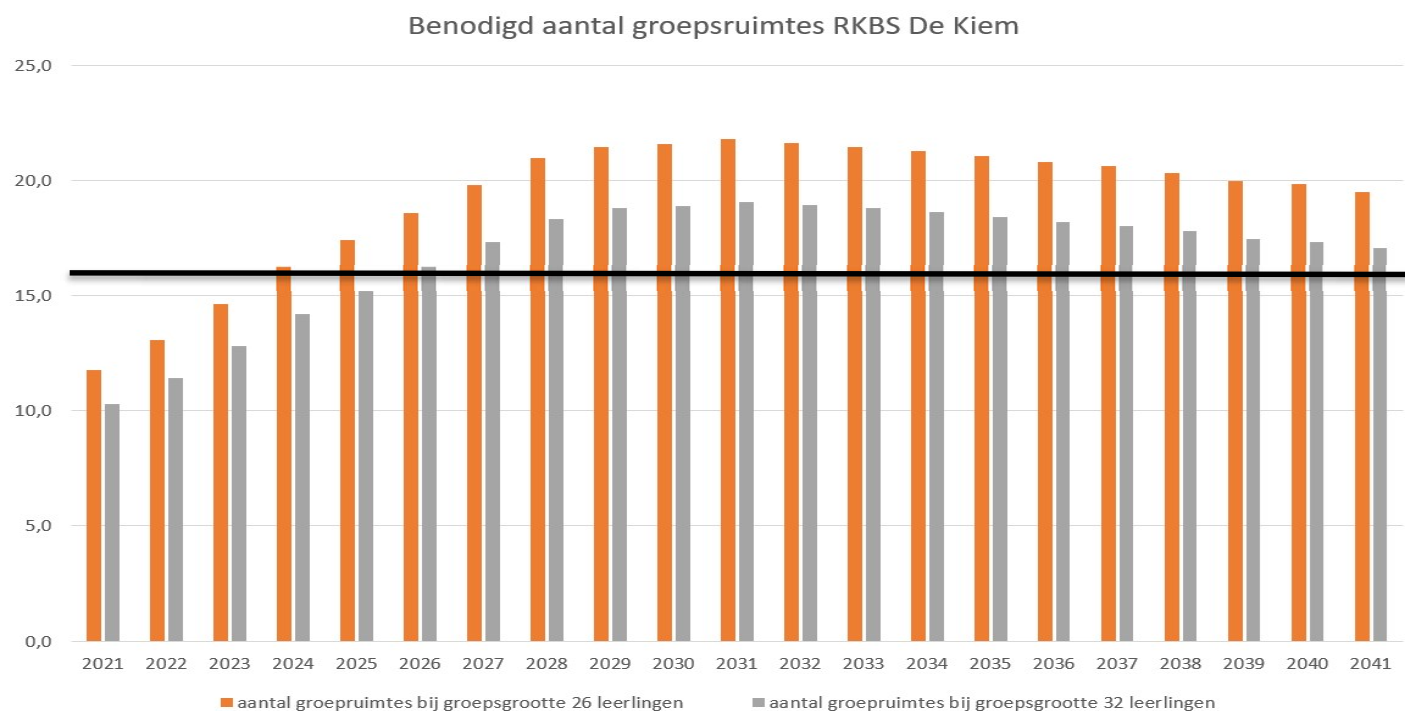
In de hiernavolgende tabel en grafiek zijn het aantal benodigde groepsruimtes weergegeven voor 28 en 32 leerlingen per groep t.o.v. de geprognoseerde groei van het aantal leerlingen in tijd.

Uitgaande van het vrijkomen van de twee groepsruimtes bij vertrek van de bibliotheek i.c.m. het aantal van 32 leerlingen per groep, is de maximale capaciteit qua huisvesting van leerlingen in het jaar 2026 bereikt. In het geval er wordt gerekend met het aantal van 26 leerlingen, is de maximale capaciteit middels 16 groepsruimtes al bereikt in het jaar 2024.

Tabel 7 benodigd aantal groepsruimtes RKBS De Kiem

Benodigd aantal groepsruimtes RKBS De Kiem	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2035	2038	2041
bij groeps grootte 26 leerlingen	11,8	13,1	14,6	16,3	17,4	18,6	19,8	21,0	21,5	21,6	21,8	21,6	21,0	20,3	19,5
bij groeps grootte 32 leerlingen	10,3	11,4	12,8	14,2	15,2	16,3	17,3	18,3	18,8	18,9	19,1	18,9	18,4	17,8	17,1

Grafiek 2 Benodigd aantal groepsruimtes RKBS De Kiem



In het document “groei-potentieel Kaskade” d.d. mei 2021 wordt op basis van een groeps-grootte van 25 leerlingen gerekend.

Tabel 8 benodigde groepsruimtes volgens Groei-potentieel Kaskade

Benodigde groepsruimtes bij groeps-grootte van 25 leerlingen	
Huidig 2021	14
Extra in huidig Kaskade	2
Kaskade 2.0	8
Totaal:	24

Daaruit volgt dat er tijdens de piek van 610 leerlingen in 2031 in totaliteit 8 extra groepsruimtes benodigd zijn.

4.2.2 Benodigde extra groepsruimtes Kindkracht

Kindkracht maakt op dit moment gebruik van 8 ruimtes t.b.v. de opvang van kinderen in de leeftijd 0-2 jaar en 2-4 jaar. Volgens opgave document “groeipotentieel Kaskade” d.d. mei 2021 zijn er door de toekomstige groei, 7 extra ruimtes nodig zijn, waarvan er 2 kunnen worden gerealiseerd binnen het “huidige Kaskade”, zie tabel 9. Voor het opvangen van de groei van BSO zijn er mogelijkheden middels deelgebruik van onderwijslokalen.

Tabel 9 Benodigde ruimtes Kinderopvang volgens Groeipotentieel Kaskade

Benodigde ruimtes Kinderopvang	0-2 jaar	2-4 jaar	totaal
Huidig 2021	4	4	8
Extra in huidig Kaskade	0	2	2
Kaskade 2.0	3	2	5
Totaal:	7	8	15

4.3 Benodigd extra vloeroppervlak IKC Kaskade (wenselijk)

4.3.1 Raming benodigd extra vloeroppervlak

De primair onderwijsraad (PO-raad) heeft op basis van de geprognostiseerde groei een raming gemaakt van het extra benodigd bruto vloeroppervlakte (BVO) voor binnen- en buitenruimtes, zie document “Groeipotentieel Kaskade d.d. mei 2021”.

Tabel 10 Gewenst benodigd extra oppervlakte conform “groeipotentieel kaskade d.d. mei 2021”

	Binnenruimte NVO	Binnenruimte BVO	Buitenruimte
RKBS De Kiem	918	1080	528
Kindkracht	717	844	476
Totaal	1635	1924	1004

4.3.2 Wettelijk minimum benodigd oppervlakte RKBS De Kiem

4.3.2.1 Binnenruimte

Conform het “Uitvoeringsbesluit voorzieningen in huisvesting PO/VO”, zie bijlage V geldt de volgende eis. De bruto vloeroppervlakte per gelijktijdig aanwezige leerling die een school voor basisonderwijs tenminste dient te bevatten, bedraagt 3,5 m². Tevens geldt per school en per nevenvestiging een vaste voet van tenminste 70m² (5,03 m² – 200 m²)

Het wettelijk minimaal vereiste bruto vloeroppervlakte bedraagt op basis van de geprognostiseerde groei van het aantal kinderen met een maximum van 610 leerlingen :

610 leerlinge x 3,5 m² + vaste voet van 70 m² = 2205 m².

4.3.2.2 Buitenruimte

Voor het bepalen van het minimum oppervlakte aan buitenruimte wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van het Kwaliteitskader Huisvesting Primair Onderwijs van de PO-raad, zie bijlage VI. Daarin staat vermeldt dat een buitenruimte bij een basisschool voorziet in minimaal 3 m² per leerling (4-12 jarigen) met een maximum van 600 m² in een stedelijke omgeving. (Dit maximum van 600 m² geldt ook in de regel voor scholen met meer dan 200 leerlingen)

Op basis van hiervoor genoemde eisen kan er bij de geprognostiseerde groei worden volstaan met 600 m² buitenruimte t.b.v. RKBS De Kiem. Indien wordt afgezien van het wettelijk minimum van 600 m², en uitgaande van 610 leerlingen in 2031, zal er te zijner tijd minimaal $610 \times 3 \text{ m}^2 = 1.830 \text{ m}^2$ aan buitenruimte benodigd zijn.

4.3.3 Wettelijk minimum benodigd oppervlakte Kindkracht

4.3.3.1 Binnenruimte

De wet Kinderopvang, zie bijlage VII, stelt dat er voor KDV en PSZ (kinderen van 0-4 jaar) en voor BSO minimaal 3,5 m² netto per kind aanwezig dient te zijn. Dat is inclusief gezamenlijke ruimtes.

Uitgaande van het toekomstig aantal kindplaatsen KDV en PSZ van 212, is er minimaal $212 \times 3.5 \text{ m}^2 = 742 \text{ m}^2$ benodigd.

4.3.3.2 Buitenruimte

Voor KDV, PSZ en BSO geldt conform de wet Kinderopvang de eis van minimaal 3 m² buitenruimte per kind. Voor KDV en PSZ (kinderen van 0-4 jaar) geldt de aanvullende eis dat de buitenruimte direct moet grenzen aan het desbetreffende kindercentrum. De minimale buitenruimte voor KDV en PSZ bedraagt dan $212 \times 3 \text{ m}^2 = 636 \text{ m}^2$. Voor de BSO wordt er in dit onderzoek vanuit gegaan dat de toekomstige groei wordt opgevangen middels mogelijk deelgebruik van de buitenruimte van RKBS De Kiem.

4.4 Fietsparkeerplaatsen

Bij het onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden voor IKC Kaskade dient er ook te worden gekeken naar het aantal extra benodigde fietsparkeerplaatsen. Bij het huidige gebouw is een semi-overdekte fietsenstalling aanwezig met een oppervlakte van ca 366 m².

In dit onderzoek wordt de aanname gedaan dat deze 366 m² voldoende capaciteit biedt voor de maximaal binnen het huidige gebouw te huisvesten van 400 leerlingen. De te extrapoleren volgt bij 610 leerlingen in 2031 een berekende benodigde oppervlakte aan fietsenstalling ca 558 m². Het Kwaliteitskader huisvesting primair onderwijs hanteert bij het voorzien in stallingsruimte voor fietsen: 1 m² per te stallen fiets. Dat komt in het geval van 558 m² oppervlakte aan fietsenstalling neer op 558 stallingsplekken.

4.5 Parkeren

De groei IKC Kaskade leidt tot een toename van de parkeerdruk. Om deze toename te berekenen dient de parkeernorm van de gemeente Kaag en Braassem, zie bijlage VIII te worden gehanteerd, zie onderstaande tabel.

Tabel 11 Parkeernorm Gemeente Kaag en Braassem

Onderwijs	Onderwijs	Centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers	Eenheid
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
	Kinderdagverblijf (crèche)	0,9	1,1	1,3	1,5	1,4	1,6	0	Per 100 m ² b.v.o.
	Basisonderwijs[1]	0,5	1	0,5	1	0,5	1	-	Per leslokaal
	Avondonderwijs	3,6	5,6	5,8	7,8	9,5	11,5	0,95	Per 10 studenten

1) Exclusief parkeerplaatsen t.b.v. Kiss & Ride.

Voor wat betreft het basisonderwijs dient er bij de verwachte toename met 8 leslokalen dus minimaal $8 \times 0,5 = 4$ parkeerplaatsen te worden toegevoegd en maximaal $8 \times 1 = 8$ parkeerplaatsen.

Uitgaande van het realiseren van 844 m² BVO voor Kindkracht, conform “groeipotentieel kaskade d.d. mei 2021” dienen er minimaal $8,44 \times 1,3 = 10,97 = 11$ parkeerplaatsen te worden toegevoegd en maximaal $8,44 \times 1,5 = 12,66 = 13$ parkeerplaatsen.

Totaal dienen er voor de uitbreiding van IKC Kaskade dus tussen de 15 en 21 parkeerplaatsen te worden toegerekend. Bij het behandelen van een eventuele aanvraag omgevingsvergunning t.b.v. het uitbreiden van het bestaande schoolgebouw zal het onderdeel parkeren worden meegenomen. Gezien het grote aantal beschikbare parkeerplaatsen bij de school i.c.m. het piekmoment van het parkeren (overdag op vaste en korte tijd), zal een toename van 15 tot 21 parkeerplaatsen zeer waarschijnlijk niet tot een grote verstoring van de parkeerbalans binnen het gebied. (grote overmaat van parkeerplaatsen aanwezig)

4.6 Halen & brengen

Het groeiende aantal kinderen op het IKC Kaskade zorgt eveneens voor een toename van het aantal autoverkeersbeweging en de daarbij behorende extra parkeerplaatsen t.b.v. halen en brengen (Kiss & Ride) Het aantal benodigde parkeerplekken hiervoor wordt bepaald conform onderstaande rekenmethode CROW.

Groepen 1 t/m 3

Aantal kinderen x % kinderen met auto x 0,5¹ x 0,75²

Groepen 4 t/m 8

Aantal kinderen x % kinderen met auto x 0,5¹ x 0,82²

Kinderdagverblijf (KDV+PSZ)

Aantal kinderen x % kinderen met auto x 0,5¹ x 0,75²

¹ = reductiefactor parkeerduur:

- Groepen 1 t/m 3 gemiddeld 10 minuten in periode van 20 minuten = 0,5
- Groepen 4 t/m 8 gemiddeld 2,5 minuten in periode van 10 minuten = 0,25
- Kinderdagverblijf (KDV+PSZ) gemiddeld 15 minuten in periode van 60 minuten = 0,25

² = reductiefactor aantal kinderen per auto

- Groepen 1 t/m 3 = 0,75
- Groepen 4 t/m 8 = 0,85
- Kinderdagverblijf (KDV+PSZ)

Het percentage leerlingen dat met de auto wordt gebracht en gehaald ligt gemiddeld op

- Groepen 1 t/m 3 = 30 – 60 %
- Groepen 4 t/m 8 = 5 – 40 %
- Kinderdagverblijf (KDV+PSZ) = 50 – 80 %

Bij gescheiden aanvangs- en eindtijden van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

In onderstaande voorbeeldberekeningen wordt op basis van volgende aannames het aantal **extra** benodigde parkeerplaatsen t.b.v. halen en brengen berekend:

- RKBS De Kiem: aantal extra kinderen 210. Dit aantal betreft het verwachte aantal kinderen in 2038 van 600 minus 400 (het maximaal aantal kinderen binnen het huidige gebouw)
 - Groep 1 t/m 3 : $3/8 * 210 = 79$ leerlingen
 - Groep 4 t/m 8: $5/8 * 210 = 132$ leerlingen
- Kinderdagverblijf (KDV + PSZ) = aantal extra kinderen 68, volgens opgave “groei potentieel kaskade d.d. mei 2021”
- Het percentage leerlingen dat met de auto wordt gebracht wordt geraamd op het maximale percentage:
 - Groepen 1 t/m 3 = 60 %
 - Groepen 4 t/m 8 = 40 %
 - Kinderdagverblijf (KDV+PSZ) = 80 %

Groepen 1 t/m 3

Aantal kinderen x % kinderen met auto x 0,5¹ x 0,75

79 x 60% x 0,5 x 0,75 = 18 extra parkeerplaatsen Kiss & ride (afgerond)

Groepen 4 t/m 8

Aantal kinderen x % kinderen met auto x 0,5 x 0,82

132 x 40% x 0,5 x 0,82 = 22 extra parkeerplaatsen Kiss & ride (afgerond)

Kinderdagverblijf (KDV+PSZ)

Aantal kinderen x % kinderen met auto x 0,5 x 0,75

68 x 80% x 0,5 x 0,75 = 21 extra parkeerplaatsen Kiss & ride

Bovenstaand rekenvoorbeeld laat zien dat er in theorie maar liefst 18+22+21 = 61 extra parkeerplaatsen voor het halen en brengen noodzakelijk kunnen zijn. Dit aantal kan in de praktijk naar beneden worden bijgesteld door het verlagen van het percentage kinderen dat met de auto wordt gebracht, alsmede door het hanteren van gescheiden aanvangs- en eindtijden van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8. Daardoor mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd. Het hanteren van het maximale percentage kinderen dat met de auto wordt gebracht geeft met name een goed beeld van de mogelijke situatie bij zeer slecht weer.

4.7 Gymlessen

Gymlessen voor de groepen 1 en 2 vindt plaats in het bewegingslokaal (ruimte 1.02) en/of de speelhal (ruimte 0.03). Voor de groepen 3 t/m 8 vinden de gymlessen plaats in de twee gymzalen van sportcentrum De Tweesprong. Deze gymzalen worden binnen het lessysteem 6 uur per dag gebruikt.

Per groep wordt 2 uur per week gymlessen gegeven voor de groepen 3 t/m 8. Uitgaande van een groei naar 24 lesgroepen in 2031, waarvan de groepen 3 t/m 8 in totaal 6/8^e deel vanuit maakt (18 groepen), zijn er minimaal 18 groepen x 2 uur = 36 lesuren gym per week noodzakelijk.

Uitgaande van de opgegeven 6 lesuren per dag, geeft dat per week maximaal ruimte aan 30 lesuren per week per gymzaal. Daarbij wordt aangenomen dat het aantal lesuren op woensdagen eveneens 6 uur per dag is. Uitgaande van 3 lesuren op woensdagen komt het aantal lesuren per week per gymzaal uit op 27. In totaliteit biedt het sportcentrum dus een maximale capaciteit van 60 respectievelijk 54 lesuren per week. Dat is ruim voldoende om de groei van het aantal kinderen van van RKBS De Kiem voor alle groepen (1 t/m 8) op te vangen.

4.8 Oppervlakte sportcentrum

In het geval er sprake is van het opheffen van het sportcentrum De Tweesprong t.b.v. het realiseren van binnenruimte voor RKBS De Kiem en Kindkracht dient er onderscheid gemaakt te worden tussen het opheffen van één of beide gymzalen.

In het geval er één gymzaal (inclusief kleedkamers) wordt omgevormd leidt dit tot een potentieel toe te voegen oppervlakte BVO van ca 775 m². Indien het gehele sportcentrum wordt getransformeerd tot binnenruimte voor RKBS De Kiem en Kindkracht betreft het toe te voegen oppervlakte BVO in potentie 1830 m². In beide gevallen is ervan uitgegaan dat er een tussenvloer wordt gerealiseerd in de te onttrekken gymzaal of gymzalen.

In dit hoofdstuk worden de verschillende uit- en inbreidingsmogelijkheden beschreven. Per onderdeel wordt een korte toelichting gegeven, inclusief de voor- en nadelen ervan. De volgende uit- en inbreidingsmogelijkheden komen aan bod:

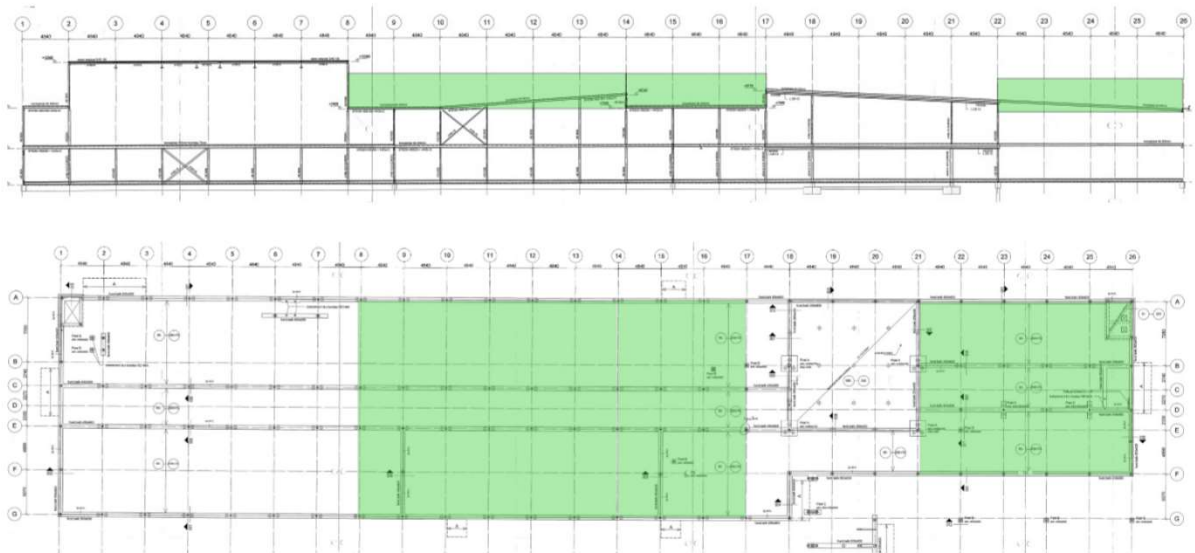
- Een van de eenvoudigste manieren om het aantal vierkante meters uit te breiden is via het realiseren van een extra bouwlaag (optopping). Het principe van zo'n opbouw is schematisch in onderstaande doorsnede weergegeven.



De belangrijkste resultaten en conclusies uit het rapport betreffen:

- Er is in het ontwerp van de hoofddraagconstructie **geen** rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden op het bestaande dak.
- In de prefab betonnen paalfundering is **voldoende** marge aanwezig voor een lichtgewicht optopping.
- De in het werk gestorte betonnen poeren/balken onder de kolommen zijn qua wapening **volledig uitgenut**. Bij belastingtoename zal de fundering onder de kolommen versterkt moeten worden. De poeren/funderingsbalken onder de kolommen dienen dan vanuit de kruipruimte versterkt te worden.
- De betonnen kanaalplaten d=200 mm van het dak zijn (waarschijnlijk) niet in staat om als onderwijsvloer te functioneren. Dit geldt tevens voor de ondersteunende stalen dakliggers.
- De liggers boven de aula kunnen niet zwaarder belast worden. De kans dat hier en optopping mogelijk is zal klein zijn.
- De bestaande schuinliggende betonnen kanaalplaten van het dak zullen bij optopping zeer waarschijnlijk moeten worden vervangen en er zal een nieuwe (lichtgewicht) en horizontaal liggende onderwijsvloer ingebracht moeten worden.
- De rest van de opbouw (gevels en dak) dienen bij optopping eveneens lichtgewicht uitgevoerd te worden.

Onderstaande afbeelding geeft de posities weer waar een optopping relatief eenvoudig kan worden gerealiseerd



Figuur 9 Mogelijke posities voor optopping

Het maximaal toe te voegen oppervlakte via optopping is verdeelt over twee gedeeltes ca 1590 m² BVO (1105 + 485 m²)

5.1.2 Voor- en nadelen

Voordelen:

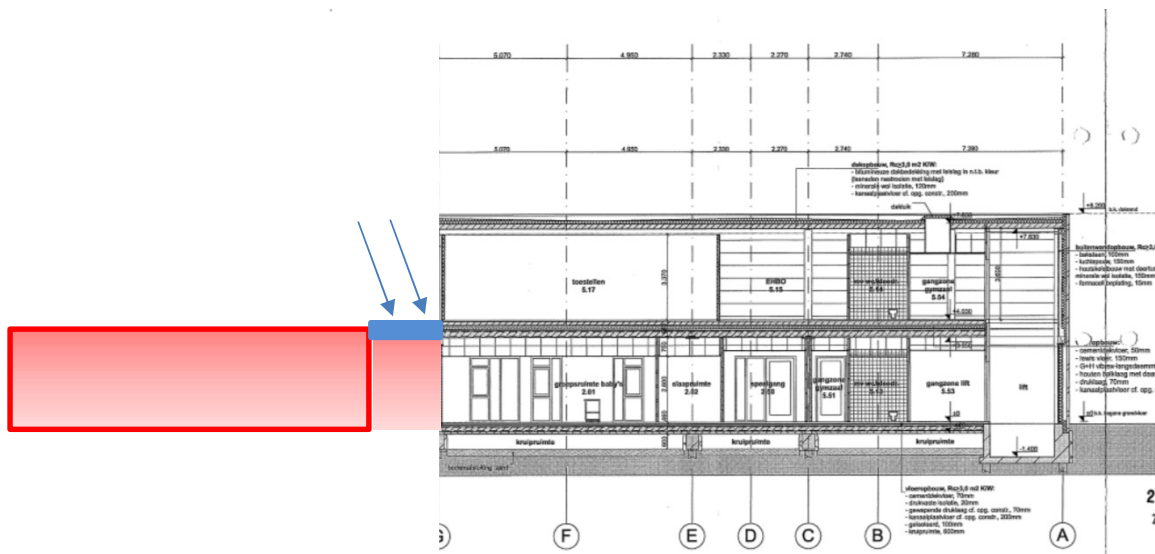
- Praktisch: Betreft uitbreiding op bestaande locatie. Geen noodzaak voor oprichten nevenvestiging en/of bijbehorende extra reisbewegingen
- Betreft geen grondgebonden uitbreiding, derhalve geen afname oppervlakte buitenruimte
- Overlast door bouwwerkzaamheden kan voor de begane grond verdieping relatief beperkt blijven, bijvoorbeeld door toegang van de opbouw via 1^{ste} verdieping te laten lopen
- Bouwkosten per m3 veel goedkoper dan bij realiseren uitbreiding middels nieuwbouw. (wegens het gebruik maken van bestaande onderdelen zoals fundering, waterinstallatie, riolering etc)
- Geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van opbouw.

Nadelen:

- Het is niet mogelijk om een extra bouwlaag over de gehele verdieping te realiseren. Optopping is verspreidt mogelijk over twee gedeeltes.
- Optopping is beperkt tot ca 1590 m2 B.V.O, en daarmee minder dan de gewenste 1924 m2 extra m2's BVO
- Overlast door bouwwerkzaamheden 1^{ste} verdieping. De bestaande betonnen kanaalplaten van het huidige dak dienen te worden vervangen door een nieuwe lichtgewicht vloer. Gehele 1^{ste} verdieping kan tijdens de bouw niet in gebruik blijven.
- Ontwerp- en vergunningstraject noodzakelijk, duur ca 5 – 6 maanden

5.2 Uitbouwen op eigen locatie

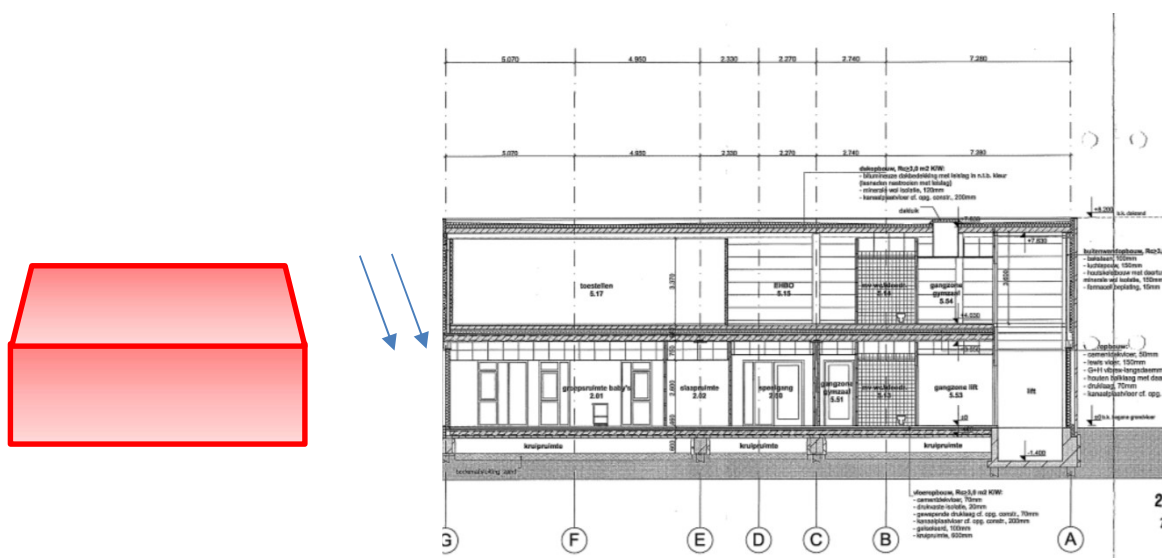
Een tweede vrij eenvoudige manier om uit te breiden is via het realiseren van een grondgebonden uitbouw. Daarbij is er binnen het vigerende bestemmingsplan de keuze voor een één of tweelaags uitbouw. (maximaal grondoppervlakte uitbouw bedraagt 150 m2) De éénlaags uitbouw is hieronder schematisch weergegeven.



Figuur 10 éénlaags uitbouw

In het geval van een aanbouw welke is gekoppeld aan het hoofdgebouw, dient er goed te worden gekeken naar de potentieel verminderde daglichttoetreding (blauwe pijlen in bovenstaande afbeelding)

In onderstaande afbeelding is schematisch een tweelaags uitbouw weergegeven. In dat geval is er in mindere mate een afname van potentiële daglichttoetreding.



Figuur 11 tweelaagse uitbouw

5.2.1 Voor- en nadelen

Voordelen:

- Praktisch: Betreft uitbreiding op bestaande locatie. Geen noodzaak voor oprichten nevenvestiging en/of bijbehorende extra reisbewegingen
- Overlast door bouwwerkzaamheden kan relatief beperkt blijven, ruimtes in bestaand gebouw kunnen blijven worden gebruikt
- Geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van uitbouw tot 150 m² BVO (=300 m² tweelaags)

Nadelen:

- Betreft grondgebonden uitbreiding, derhalve een enorme afname aan oppervlakte buitenruimte inclusief bijbehorende aanpassingen aan bestaande buitenruimtes
- Overlast door bouwwerkzaamheden: verminderd gebruik buitenruimte tijdens bouwwerkzaamheden, geluidsoverlast.
- Bouwkosten duurder dan bij optie voor het aanpassen en in gebruik nemen van een leegstaand (kantoor)pand
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van uitbouw > 150 m²
- Ontwerp- en vergunningstraject noodzakelijk, duur ca 7 – 9 maanden bij bestemmingsplanwijziging of duur ca 5 - 6 maanden zonder noodzaak bestemmingsplanwijziging
- Potentiële reductie daglichttoetreding bestaande groepsruimtes

5.3 Uitbouwen op eigen locatie + naastgelegen perceel

Een derde, vrij complexe, uitbreidingsmogelijkheid betreft het uitbouwen deels op eigen locatie en deels op het naastgelegen perceel (plan Heembouw) . Het plan daarbij is om een corridor van op het eigen perceel te realiseren gekoppeld aan een nieuw te realiseren gedeelte op het naastgelegen perceel. Op die manier ontstaat een T-vormige footprint van het nieuwe gebouw IKC Kaskade



Figuur 12 T-vormige nieuwe footprint gebouw IKC Kaskade

5.3.1 Voor- en nadelen

Voordelen:

- Praktisch: Betreft uitbreiding op bestaande en aangrenzende locatie. Geen noodzaak voor oprichten nevenvestiging en/of bijbehorende extra reisbewegingen
- Overlast door bouwwerkzaamheden kan relatief beperkt blijven, ruimtes in bestaand gebouw kunnen blijven worden gebruikt
- Geen ontwerpbeperkingen: plan kan ruim voorzien in voldoende, binnen- en buitenruimte, fietsstallingsruimte

Nadelen:

- Overlast door bouwwerkzaamheden: verminderd gebruik buitenruimte tijdens bouwwerkzaamheden, geluidsoverlast.
- Hoge bouwkosten i.v.m. realiseren nieuwbouw
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van de bouwplannen
- Onzeker traject in verband met koppeling bouwplannen aan ontwikkelingsplannen Heembouw
- Ontwerp- en vergunningstraject, duur ca 8 - 12 maanden. Start van het traject onbekend i.v.m. onzekerheid bouwplannen naastgelegen perceel

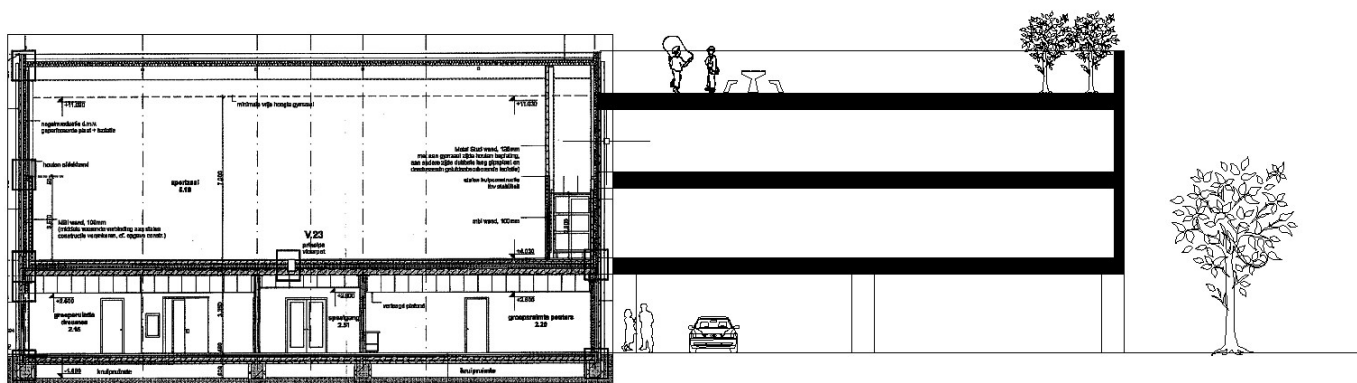
5.4 Uitbouwen op naastgelegen perceel (parkeerterrein)

Een vierde, vrij complexe, uitbreidingsmogelijkheid betreft het uitbouwen op naastgelegen parkeerterrein (eigendom gemeente). Hiertoe zijn door Kindkracht en De Kiem twee soortgelijke ideeën/gedachten geopperd. De gedachte van dhr Boonen, De Kiem, is in bijlage X van dit rapport bijgevoegd. Onderstaande visualisatie betreft het idee van Kindkracht waarbij er t.o.v. van de gedachte van De Kiem, een verhoogde bebouwing boven de bestaande parkeerplaats komt i.v.p. een grondgebouwen bebouwing.



Figuur 13 Visualisatie uitbouw 'boven' parkeerterrein

Bij beide plannen is het mogelijk om bovenop de uitbouw een buitenruimte, eventueel i.c.m. een groene daktuin, te realiseren, zie afbeelding 14.



Figuur 14 Schetsmatige doorsnede plan Kindkracht

5.4.1 Voor- en nadelen

Voordelen:

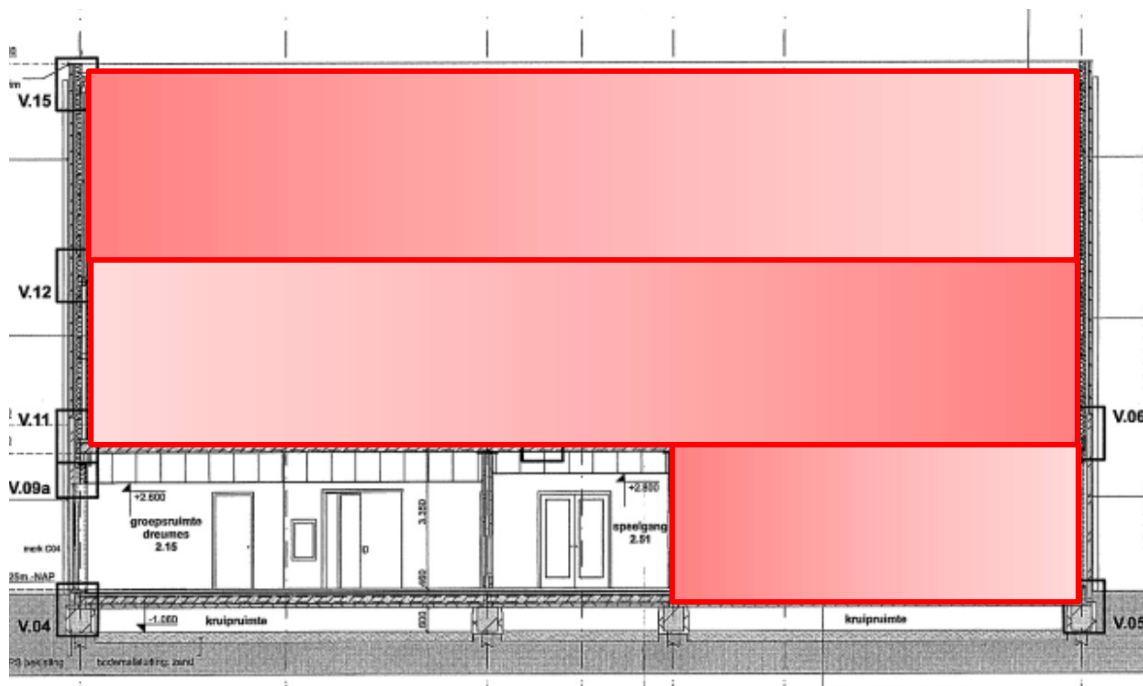
- Praktisch: Betreft uitbreiding op bestaande en aangrenzend perceel. Geen noodzaak voor oprichten nevenvestiging en/of bijbehorende extra reisbewegingen
- Overlast door bouwwerkzaamheden kan relatief beperkt blijven, ruimtes in bestaand gebouw kunnen blijven worden gebruikt
- Geen ontwerpbeperkingen: plan kan ruim voorzien in voldoende binnen- en buitenruimte. Indirect ook voorzien in fietsstallingsruimte, door het realiseren van voldoende extra buitenruimte.
- Niet grondgebonden, derhalve geen noemenswaardige afname in oppervlakte K+R en parkeerplaatsen

Nadelen:

- Overlast door bouwwerkzaamheden: verminderd gebruik van bestaande parkeerplaatsen tijdens bouwwerkzaamheden, geluidsoverlast.
- Hoge bouwkosten i.v.m. realiseren nieuwbouw, toeslag in geval van verhoogde bebouwing
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van de bouwplannen
- Medewerking van gemeente noodzakelijk.
- Mogelijke bezwaren bij omliggende bewoners
- Ontwerp- en vergunningstraject, duur ca 8 - 12 maanden. Definitieve duur van het traject onbekend i.v.m. eventuele afhandeling van bezwaren van omwonenden.
- Hogere bouwkosten t.o.v. grondgebonden uitbouw

5.5 Inbreiding door omzetten sportfunctie naar onderwijsfunctie

Een vierde mogelijkheid tot het bieden van ruimte voor toekomstige groei van IKC Kaskade betreft het verbouwen van het sportcentrum De Tweesprong tot ruimtes voor RKBS De Kiem en Kindkracht. Daarbij dient te worden gezocht naar een alternatief voor het kunnen aanbieden van gymlessen. In theorie zou daarbij het gebruik van één bestaande (nabij gelegen) gymzaal of het oprichten van één nieuw te realiseren gymzaal voldoende zijn. Wenselijk is dit alternatief voor gebruikers niet.



Figuur 15 Transformatie sportfunctie naar onderwijsfunctie (inclusief tussenvloer)

Bovenstaande afbeelding geeft schematisch de omzetting van de gymzaal/gymzalen naar binnenruimte voor RKBS De Kiem en Kindkracht weer.

5.5.1 Voor- en nadelen

Voordelen:

- Praktisch: Betreft inbreiding op bestaande locatie. Geen noodzaak voor oprichten nevenvestiging en/of bijbehorende extra reisbewegingen (behoudens gymlessen)
- Overlast door bouwwerkzaamheden kan relatief beperkt blijven, ruimtes in bestaand gebouw kunnen blijven worden gebruikt
- Geen ontwerpbeperkingen: plan kan ruim voorzien in voldoende, binnen- en buitenruimte, fietsstallingsruimte
- Geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van de bouwplannen

Nadelen:

- Alternatieve locatie voor gymlessen noodzakelijk (lessen verplaatsen naar sportcentrum De Tweesprong aan de Lucas van Leydenlaan 2 of realiseren nieuwbouw gymzaal nabij locatie IKC Kaskade)
- Verkeersbewegingen noodzakelijk t.b.v. gymlessen op alternatieve locatie (fietsen en busvervoer)
- Hoge bouwkosten i.v.m. realiseren in geval realiseren nieuwbouw gymzaal
- Kapitaalvernietiging als gevolg van slopen van een goed functioneerde sportruimte
- Lang ontwerp-, vergunnings- én bouwtraject t.b.v. realiseren nieuwbouw gymzaal

5.6 Inbreiding door herindeling bestaand oppervlakte

Een vijfde mogelijkheid tot het bieden van ruimte voor toekomstige groei van IKC Kaskade betreft het intern verbouwen van het bestaande gebouw, al dan niet gecombineerd met uit- of opbouwen van het bestaande gebouw.

Het bestaande gebouw heeft een totaaloppervlakte (BVO) van ca 5660 m². Na aftrek van de ruimte voor sportfunctie blijft er een totale ruimte van bijna 4500 m² BVO over, ten behoeve van RKBS De Kiem en Kindkracht.

Ten behoeve van het aantal leerlingen RKBS De Kiem en de kinderen van Kindkracht in 2031 is er in hoofdstuk 4, alinea 4.3.2.1 en 4.3.3.1, van dit rapport een wettelijk minimum benodigd oppervlakte berekend. Dit komt neer op 2947 m² BVO

Wanneer het beschikbare oppervlakte van ca 4500 m² BVO wordt afgezet tegen het wettelijke minimaal benodigd oppervlakte van 2947 m² BVO, kan er worden geconcludeerd dat het gebouw IKC Kaskade ruim is opgezet.

Herindeling van het bestaande gebouw, al dan niet in combinatie met vernieuwing van onderwijsvormen (gewijzigd gebruik van ruimtes etc) kan een mogelijkheid zijn om de toekomstige groei van leerlingen en kinderen te waarborgen.

5.6.1 Voor- en nadelen

Voordelen:

- Praktisch: Betreft herindeling van het bestaande gebouw op de bestaande locatie. Geen noodzaak voor oprichten nevenvestiging en/of bijbehorende extra reisbewegingen
- Geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van de interne wijzigingen
- Ontwerp- en vergunningstraject: eenvoudig met vrije korte duur 3-5 maanden
- Geen afname in buitenruimte als gevolg van grondgebonden uitbreiding

Nadelen:

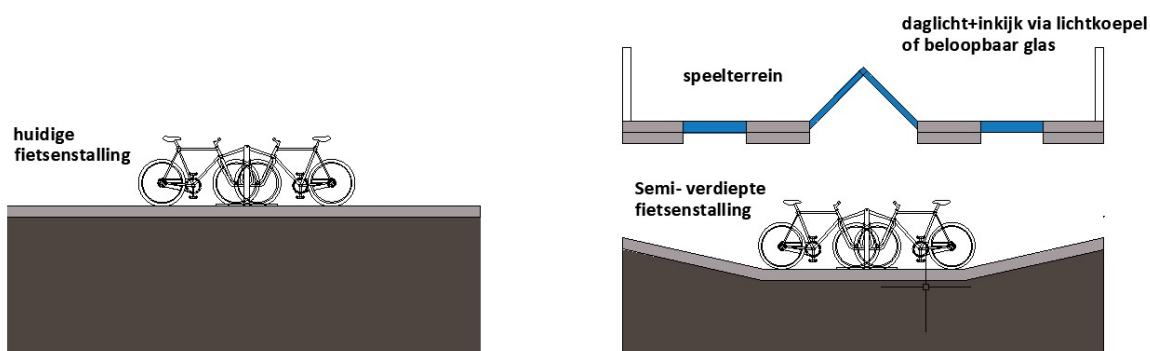
- Zeer veel overlast door bouwwerkzaamheden: gebruik binnenruimtes gehalveerd bij herindeling per verdieping, veel geluidsoverlast.
- Relatief hoge bouwkosten i.v.m. realiseren nieuwe indeling (aanpassing installaties, vloerwand- en plafondafwerking etc)
- Kapitaalvernietiging als gevolg van slopen/aanpassen van goed functioneerde onderwijs- en opvangruimte
- Zeer niet-wenselijk voor gebruikers RKBS De Kiem en Kindkracht

5.7 Uitbreiding fietsenstalling

Op basis van de geprognostiseerde groei is het extra benodigde oppervlakte aan fietsenstalling in hoofdstuk 4 berekend. Huidige stallingsruimte betreft ca 366 m². In de toekomst is een totaaloppervlakte van ca 558 m² nodig.

Om aan het extra benodigde vierkante meters stallingsruimte te voldoen is de eenvoudigste oplossing het uitbreiden van de bestaande fietsenstalling met ca 192 m². Nadeel daarvan is een afname van de huidige buitenruimte met datzelfde metrage.

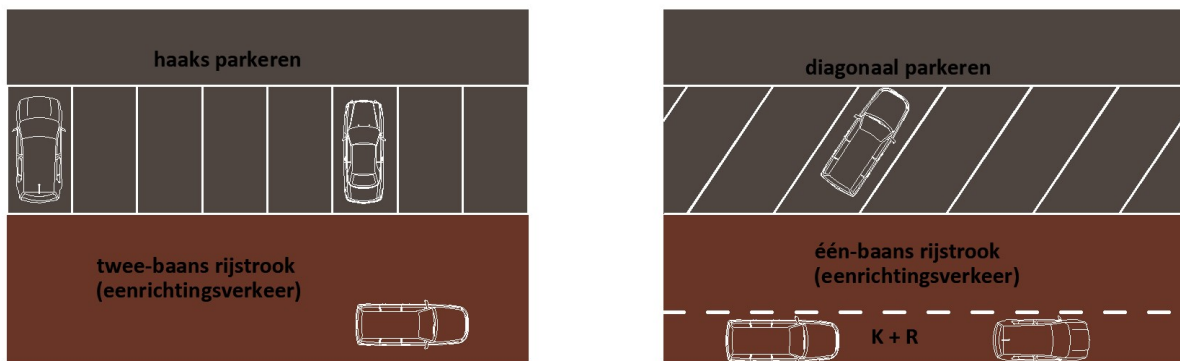
Alternatief voor het voorkomen van een verlies van buitenruimte is het semi-verdiept aanleggen van een nieuwe fietsenstalling, waarbij het dak van deze stallingsruimte kan worden gebruikt als buitenruimte. Daarbij dient i.v.m. veiligheid/lichtinval, te worden gezorgd voor voldoende doorkijk vanaf de zijkanten. Vanaf de dak van de fietsenstalling kunnen er eveneens voorzieningen worden getroffen v.w.b. doorkijk t.b.v. de veiligheid en lichtinval. Denk daarbij aan glazen pyramides, lichtkoepels en/of beloopbaar glas. Zie afbeelding hierna, met schematische weergave van de huidige toestand (links) en de mogelijke nieuwe toestand (rechts).



Figuur 16 schematische weergave fietsenstalling/buitenruimte

5.8 Uitbreiding halen en brengen / parkeren

Op het linker plaatje in onderstaande afbeelding is de huidige verkeersstoestand weergegeven. Er is sprake van haaksparkeren op een twee-baans rijstrook. Ter plaatse van de rijstrook is het eenrichtingsverkeer.

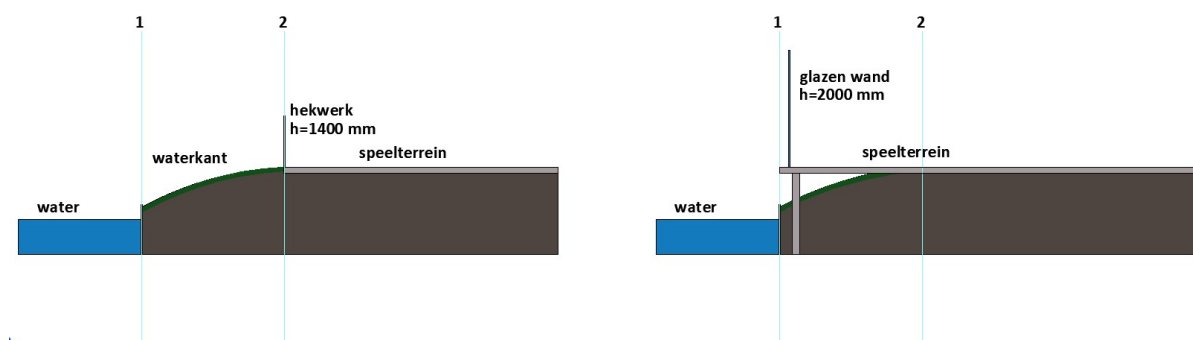


Figuur 17 bestaande en nieuwe toestand halen & brengen / parkeren

De verkeersinrichting met rijstroken en parkeerplaatsen is zeer ruim opgezet. In het rechterplaatje van bovenstaande afbeelding is een mogelijke oplossing voor het halen en brengen / kort parkeren schematisch weergegeven. Door diagonale parkeervakken te realiseren volstaat, verkeerstechnisch, één rijstrook. De 'vrijkomende' rijstrook kan worden ingericht voor halen en brengen middels een Kiss & Ride (K+R) strook. Buiten schooltijden kan deze K+R strook indien nodig worden gebruikt t.b.v. (lang) parkeren.

5.9 Uitbreiding buitenruimte

Een mogelijke uitbreiding van het aantal vierkante meters op eigen terrein is mogelijk door het benutten van de groenstrook langs de waterkant. In onderstaande afbeelding is links de bestaande toestand schematisch weergegeven. De lichtblauwe verticale lijn met nummer 1 geeft de huidige perceelsgrens weer. De lijn met nummer 2 geeft de positie van huidige hekwerk weer, waarmee de buitenruimte wordt afgeschermd. Tussen de twee lijnen zit een afstand van ongeveer 3 meter, een aflopende waterkant.



Figuur 18 schematische doorsnede bestaand (links) en nieuwe toestand rechts, speelterrein/waterkant

Het rechterplaatje in afbeelding 18 geeft een mogelijke nieuwe toestand weer, waarbij er het vloeroppervlak van de buitenruimte wordt vergroot tot de waterlijn middels het aanbrengen van een verhoogde vloerconstructie en een afscheiding middels bijvoorbeeld een 2 meter hoge glazen wand. Op deze manier wordt kan het oppervlakte aan buitenterrein worden vergroot met maximaal ca 625 m²

Andere (experimentele) mogelijkheden tot uitbreiding van de buitenruimte, welke niet worden meegenomen in dit onderzoek, zijn bijvoorbeeld:

- Installeren van een drijvend ponton in het open water ten westen van het gebouw en deze inrichten als speelterrein
- Permanent aanmeren/afzinken van boot in het open water ten westen van het gebouw. Inrichten als speelboot (let op veiligheid v.w.b. overklauterbaarheid van afscheidingen naar water!)

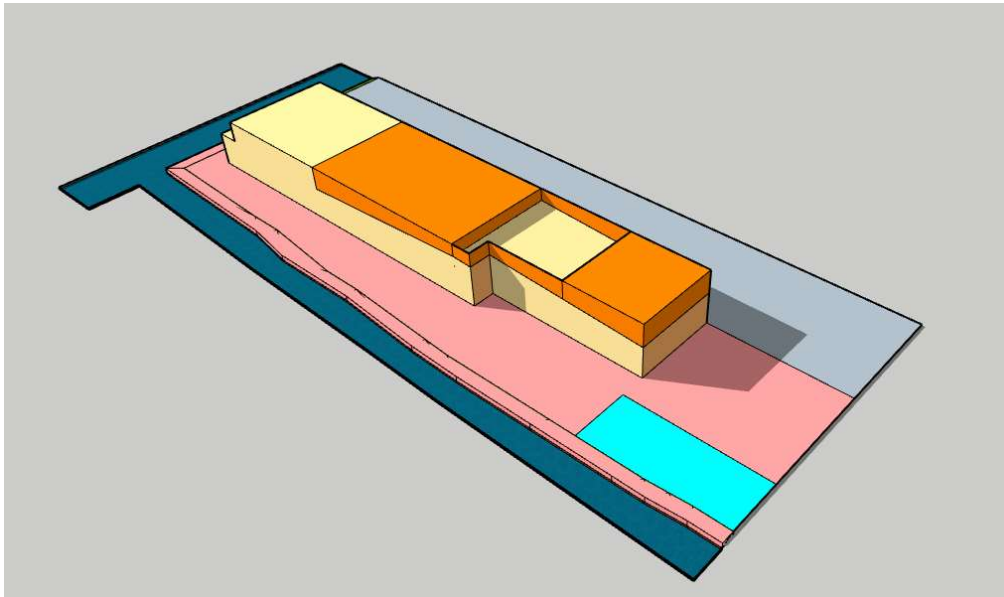
5.10 Mix van in- en uitbreidingsmogelijkheden

Bij het bepalen van de uit te werken scenario's kan er voor worden gekozen voor één van de hiervoor genoemde mogelijkheden. Een combinatie / mix van twee of meerdere mogelijkheden is daarbij zeer goed denkbaar!

6. Uitgewerkte scenario's

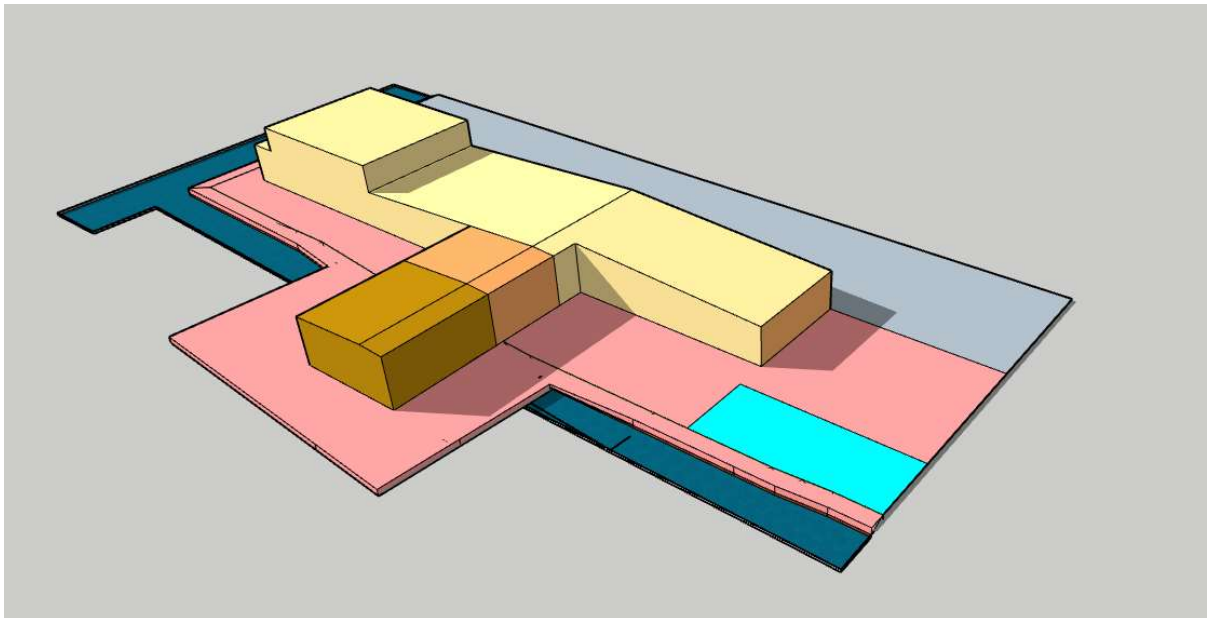
De uit te werken scenario's zijn in overleg met RKBS de Kiem, Kindkracht en de gemeente, nader te bepalen. Onderstaand een drietal voorkeursopties.

6.1 Scenario 1 Optoppen & aanpassen



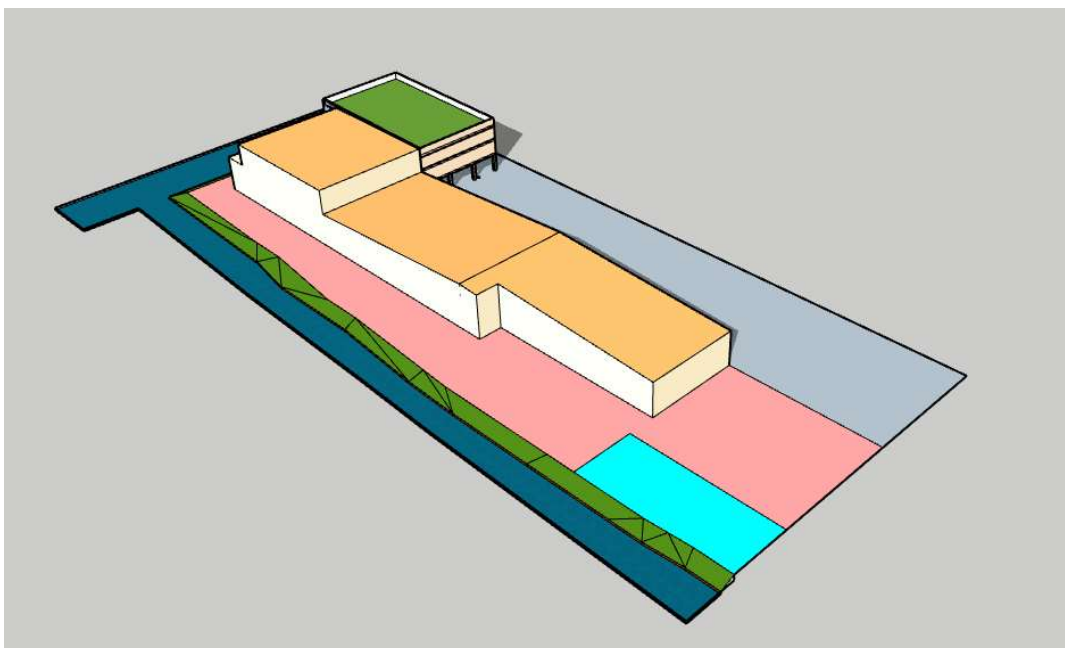
- Benodigde m2's binnenruimte behalen via het realiseren van optoppingen. (+ 1590 m2 BVO)
- Vergroten m2's buitenruimte door benutten waterkant (+ 625 m2) i.c.m. met creëren speelterras op pontons
- Extra fietsenstallingsruimte in bestaande buitenruimte realiseren, half verdiepte uitvoering
- Maatwerk ontwerp om aantal groepsruimtes in optoppingen te realiseren i.c.m. aanpassingen/alternatief gebruik overige bestaande ruimtes
- K+R strook realiseren i.c.m. diagonaal parkeren

6.2 Scenario 2 Gefaseerde T-vorm



- Benodigde m²'s binnenruimte behalen via het realiseren grondgebonden uitbouw
- Gefaseerde bouw: 1^{ste} fase:
 - twee laags uitbouw realiseren op eigen terrein opvangen eerste groei leerlingenaantal
 - extra fietsenstallingsruimte in bestaande buitenruimte realiseren
 - extra tijdelijke buitenruimte realiseren middels pontons en/of benutten waterkant
- Gefaseerde bouw: 2^{de} fase
 - 2^e fase tweelaags uitbouw realiseren op perceel Heembouw en koppelen met uitbouw 1^{ste} fase, voor piek in leerlingenaantal 2031
 - Buitenruimte realiseren op perceel Heembouw, opheffen tijdelijke buitenruimte via pontons
- K+R strook realiseren i.c.m. diagonaal parkeren

6.3 Scenario 3 Bouwen boven parkeerplaats



- Benodigde m²'s binnenruimte behalen via het realiseren van een grondgebonden uitbouw
- Verhoogde uitbouw boven parkeerplaats t.p.v. huidige gymgedeelte
- Daktuin/terras bovenop uitbouw t.b.v. extra m²'s buitenruimte
- Extra fietsenstallingsruimte in bestaande buitenruimte realiseren
- K+R strook realiseren i.c.m. diagonaal parkeren

6.4 Niet uitgewerkte scenario's

Een aantal van de bekeken uitbreidingsmogelijkheden in hoofdstuk 5 vallen af omdat ze niet aan de kaders en/of randvoorwaarden voldoen. Het gaat om de volgende scenario's:

- Scenario inbreiding door aanpassing onderwijsmethode:
- Scenario: inbreiding door omzetten sportfunctie naar onderwijsfunctie
- Scenario: uitbouwen op eigen locatie

6.5 Beoordelingscriteria uitgewerkte scenario's

De scenario's die voldoen aan de eerder gestelde kaders en randvoorwaarden zullen worden beoordeeld op de volgende criteria:

- Financieel (saldo opbrengsten en kosten)
- Financieel risico (afhankelijkheid van opbrengsten)
- Complexiteit procedure (o.m. risico op bezwaren, aantal betrokken partijen)
- Complexiteit ontwerp/realisatie (o.m. doorlooptijd)
- Draagvlak stakeholders

Elk criterium wordt beoordeeld m.b.v. een 5-punts schaal, waarbij een 5 aangeeft dat het scenario op dat criterium heel gunstig scoort en bij een 1 dus ongunstig.

7. Financiële doorrekening scenario's

8. Conclusie en aanbevelingen

BIJLAGE I Demarcatietekening gebouw en terrein

BIJLAGE II Verslaglegging interview GBM met RKBS de Kiem en Kindkracht

BIJLAGE III Rapport leerlingenprognose basisonderwijs 2021 Kaag en Braassem

BIJLAGE IV Groeipotentieel de Kaskade d.d. mei 2021

BIJLAGE V Uitvoeringsbesluit voorzieningen in de huisvesting PO_VO

BIJLAGE VI Kwaliteitskader huisvesting primair onderwijs

BIJLAGE VII Wet Kinderopvang 2018

BIJLAGE VIII Parkeernorm gemeente Kaag en Braassem

BIJLAGE IX Quickscan uitbreidingsmogelijkheden

BIJLAGE X Gedachte uitbreiding Kaskade