Businesscase De Kemp

Vaststelling uitgangspunten

Commissievergadering 31 okt 2023



gemeente Peel en Maas

Route gemeenteraad conform IHP

<u>Besluit 1: Instemmen Startdocument Businesscase KC De Kemp Egchel (uitgangspunten)</u>

- Bij instemming uitgangspunten start scenario verkenning en vergelijking op inhoud
- Doelstelling om te komen tot een voorkeursscenario richting besluitmoment 2
- Krediet voor uitvoeren businesscase gedekt in de begroting

Besluit 2: Voorbereidingskrediet KC De Kemp Egchel beschikbaar stellen

- Vaststellen voorkeurslocatie en kaders uitvoering
- Krediet beschikbaar voor contractering architect, adviseurs etc.
- Ontwerptraject richting definitief ontwerp en stichtingskostenraming
- Schoolbestuur bouwheer

Besluit 3: Realisatiekrediet KC De Kemp Egchel beschikbaar stellen

- Krediet beschikbaar voor uitvoeringsvoorbereiding, bouw en oplevering KC De Kemp
- Schoolbestuur bouwheer

gemeente Peel en Maas

Voorstel Raadsbesluit 12 nov 2023

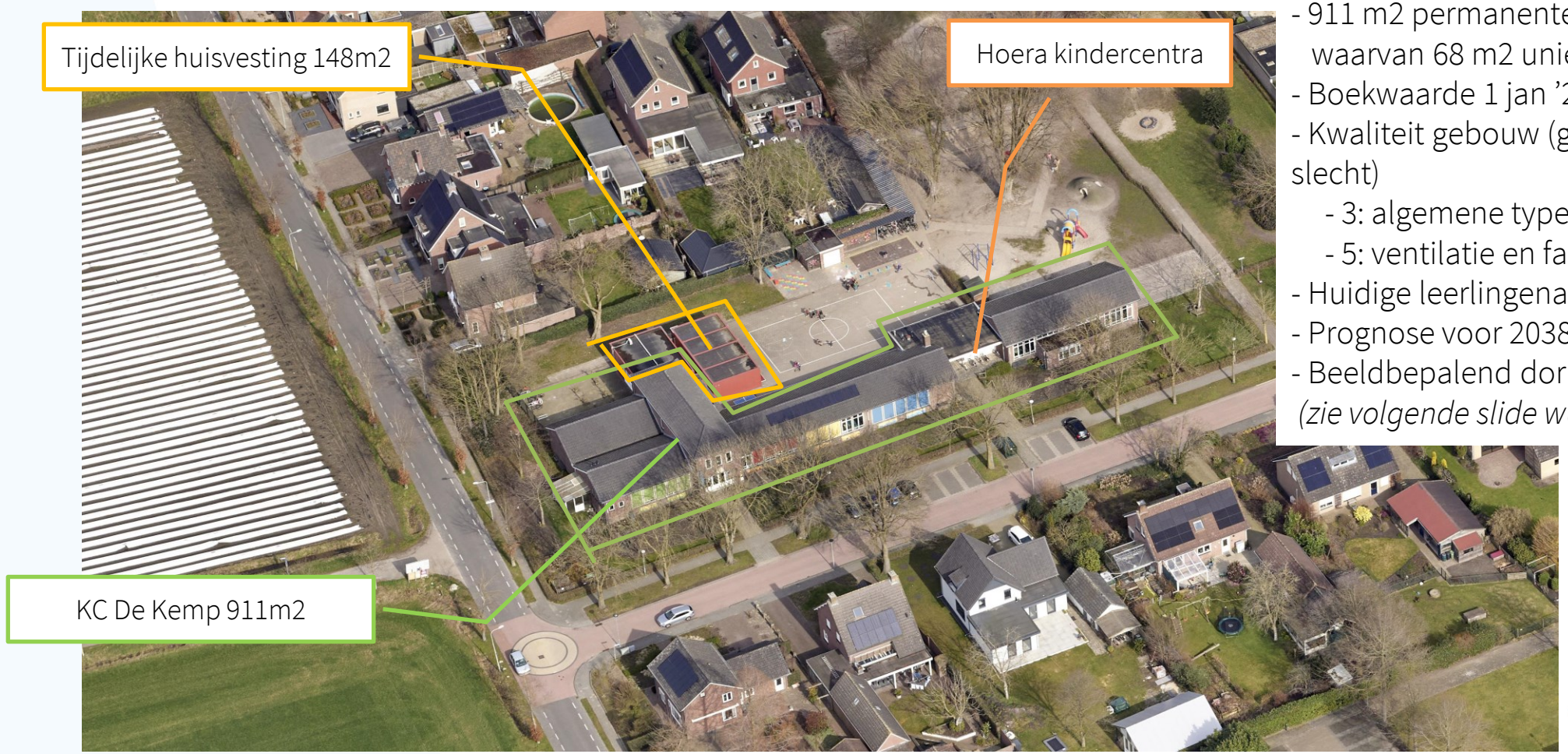
In te stemmen met de uitgangspunten zoals die in de Startdocument Businesscase Kindcentrum De Kemp zijn omschreven

Deze schriftelijke presentatie volgt volgordelijk de inhoud met duiding van het startdocument.



gemeente Peel en Maas

Feiten KC De Kemp



Feiten op een rij

- Kempstraat 36 Egchel
- 4.610 m2 terrein
- 911 m2 permanente bebouwing
  waarvan 68 m2 uniek voor Hoera
- Boekwaarde 1 jan ’23: 181.162
- Kwaliteit gebouw (goed 1 – 6 slecht)
  - 3: algemene typering kwaliteit
  - 5: ventilatie en facilitair
- Huidige leerlingenaantal 160
- Prognose voor 2038: 191 leerlingen
- Beeldbepalend dorpsgezicht

(zie volgende slide wat dit betekent)

gemeente Peel en Maas

Beeldbepalend dorpsgezicht

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK, september 2011)
  - Vaststelling NRK door gemeenteraad
  - Uitvoering door college van B&W (geadviseerd door ARK)

'Indien een bouwinitiatief een perceel binnen de beeldbepalende dorpsgezichten bevat, dan beoordeelt de adviseur of het initiatief effect heeft op de openbare ruimte en zodoende advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit nodig is.'

Dit betekent voor KC De Kemp dat er beroep moet worden gedaan op de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK);

- Vooroverleg ARK-adviseur
- Opstellen beeldkwaliteitsplan
- Toetsing ARK (dorpsbouwmeester + ARK-adviseur)



gemeente
Peel en Maas

Beleidskader

Raadsbesluit 8 juni 2021 Integraal HuisvestingsPlan 2021 – 2036 (IHP)

- School, opvang en gemeente werken samen
- 0-13 jaar, doorlopende leerlijn
- Kindcentrum:
  - Ontwikkeling kind staat voorop
  - Gebouw faciliteert
  - Structurele samenwerking
- Visie IHP en visie Prisma en Hoera sluiten aan

gemeente Peel en Maas

Programma en planvorming

- Ruimtebehoefte conform VNG-norm voor 15 jaar, prognose 2038 leidend (*pronexus, mei 2023)*
  - 1.211m2 BVO gebouw op basis van 191 leerlingen
  - Buitenruimte minimaal 669 m2 (3,5m2 per leerling, IHP)
- Ruimtebehoefte Hoera uniek ruimtegebruik 168m2
  - Partners streven naar optimaal multifunctioneel gebruik

Uitgangspunten kaderstellend conform IHP

- Nieuwbouw minimaal BENG (bouwbesluit), ENG-ambitie nader te verkennen
- Renovatie een gelijkwaardig alternatief voor (vervangende) nieuwbouw
- Frisse scholen klasse B (gemiddeld over de 5 onderwerpen)
- Aardgasloos zowel bij nieuwbouw als renovatie uitgangspunt

gemeente Peel en Maas

Financieel

Nieuwbouw

- Reële marktconforme bouwprijs bij nieuwbouw, kan hoger uitvallen dan is opgenomen in het IHP
  - IHP geeft 2.750/m2 in januari 2021, inclusief jaarlijkse indexering komt voor januari 2024 op 3.183
  - Levensduur 40 jaar

Renovatie / vernieuwbouw

- Gemeente maximaal 70% t.o.v. van nieuwbouw bij
  - 70% vormt kantelpercentage waarbij nieuwbouw vanuit bedrijfseconomisch oogpunt verantwoorder is
  - Levensduur verlengd met 25 jaar

Bovenop eerder genoemde uitgangspunten kan schoolbestuur aan exploitatiegerichte investeringen (duurzaamheid) met een redelijke terugverdientijd van maximaal 15 jaar conform het Onderwijsaccountsprotocol

gemeente Peel en Maas

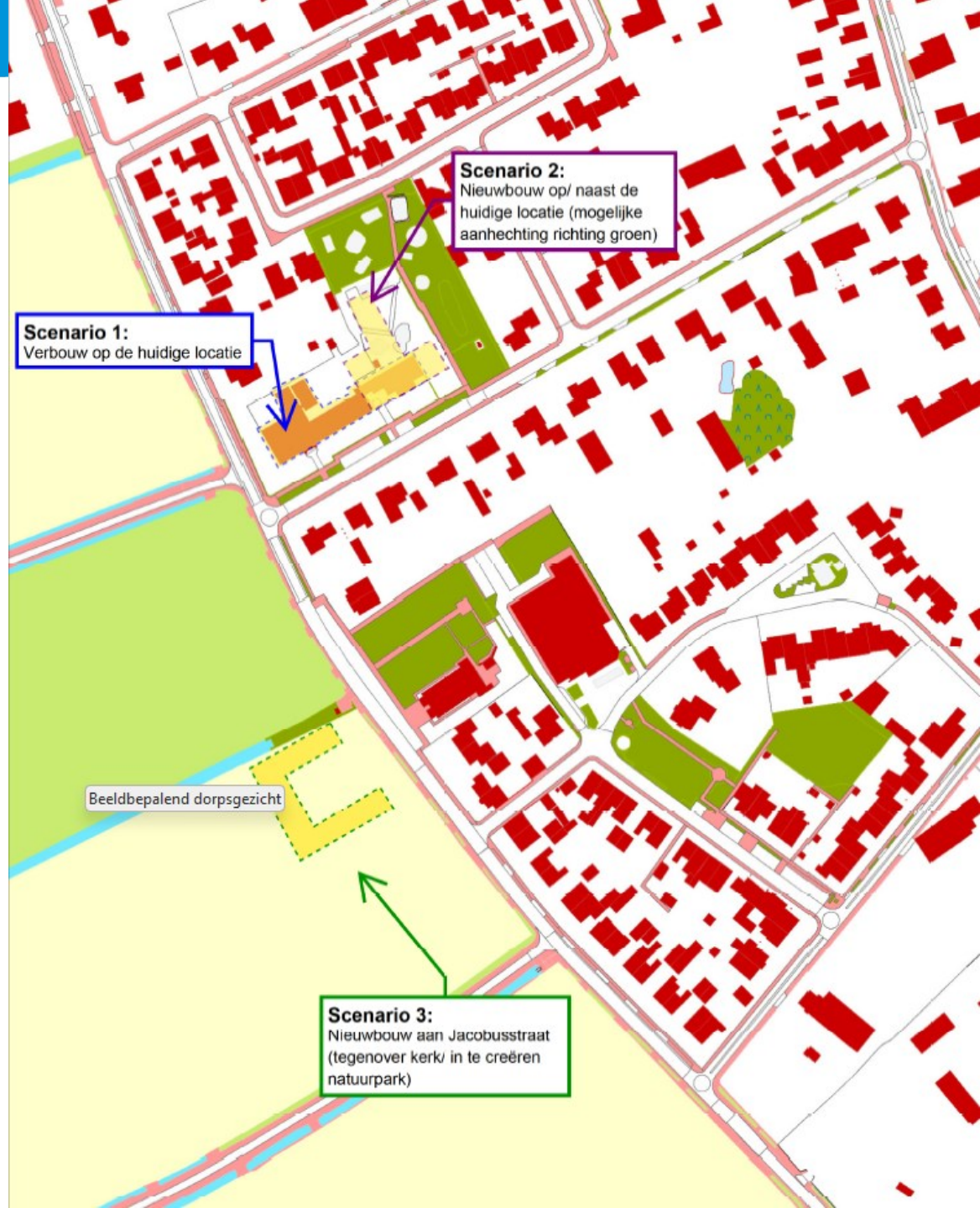
Scenario’s

Drie te onderzoeken scenario’s in de businesscase (indicatief ingetekend);

1: Verbouw op de huidige locatie

2: Nieuwbouw op/ naast de huidige locatie (mogelijke aanhechting richting groen)

3: Nieuwbouw aan Jacobusstraat (tegenover kerk/ in te creëren natuurpark)



Beoordeling scenario's

- Brede analyse: omgeving, risico's, flexibiliteit
- Onderlinge vergelijking: compacte scoring in één oogopslag

Indicatieve scores gegeven

Criterium	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
1	++	++	+++
2	+++	+/-	—
3	--	+	+
4	+/-	-	+/-
5	+	++	-
6	+++	+/-	++
7	+++	---	++
8	-	-	-

gemeente Peel en Maas

Criteria

1. Financieel: alle kosten conform uitgangspunten, inclusief mogelijk tijdelijke voorzieningen
2. Mate waarin de visie op KC en de visie op onderwijs wordt gefaciliteerd
3. Mate waarin multifunctioneel gebruik en meebewegen met leerlingenaantal mogelijk is
4. Bijdrage aan de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit
5. Risicoprofiel (bijvoorbeeld technisch, planologisch, draagvlak)
6. Kansen die het scenario biedt voor andere ontwikkelingen in de omgeving
7. De mate waarin iets extra’s ten opzichte van BENG wordt gerealiseerd
8. De mate waarin de impact van tijdelijkheid merkbaar is op de bedrijfsvoering

gemeente Peel en Maas

Voorkeursscenario

Bij instemming van de uitgangspunten businesscase zoals benoemd in de startnotitie wordt begonnen worden met de inhoudelijke verkenning naar en uiteenzetting van de voorgenomen scenario's. Op basis van de uitgewerkte businesscase met gescoorde criteria, heldere kostendoorkijk en een voorkeur vanuit het projectteam (gemeente, Stichting Prisma, Hoera kindercentra) voor een scenario, wordt er gewerkt richting het besluit moment 2 (Voorbereidingskrediet KC De Kemp Egchel beschikbaar stellen).

College Burgemeester en Wethouders

- Weegt, oordeelt en kiest
- Doet voorstel aan gemeenteraad (besluit moment 2)
- Welke scenario werken we uit?

gemeente Peel en Maas



gemeente
Peel en Maas