

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26 mei 2026
Voorstel: 2026-046

Zaaknummer: 1894/2026/3356662
Documentnummer: 1894/2026/3356663
Datum collegebesluit: 7 april 2026

Onderwerp

Realisatiekrediet KC de Kemp Egchel en tijdelijke huisvesting

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van bijlage 'Stichtingskostenoverzicht onderwijsgedeelte'

Voorstel

- 1 Een investeringskrediet beschikbaar stellen van € 6.895.000 voor de realisatie van het onderwijsgedeelte Kindcentrum de Kemp, aanpassingen openbare ruimte en bijkomende kosten.
- 2 Een investeringskrediet beschikbaar stellen van € 800.000 voor de tijdelijke huisvesting gedurende de realisatie van Kindcentrum de Kemp.
- 3 De coördinatieregeling, zoals bepaald in paragraaf 3.5 van de Algemene Wet Bestuursrecht en artikel 16.14a van de Omgevingswet, van toepassing te verklaren op de voorbereiding, bekendmaking en rechtsbescherming van de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning(en) voor Kindcentrum De Kemp. De coördinatieregeling uitsluitend van toepassing te verklaren indien er een ontvankelijke en vergunbare aanvraag omgevingsvergunning is ingediend door Stichting Prisma voordat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd wordt. Dit ter beoordeling aan het college.
- 4 Voor de dekking van het investeringskrediet voor vernieuwbouw, de openbare ruimte, bijkomende kosten en tijdelijke huisvesting de jaarlijkse kapitaallasten á € 270.000 te dekken uit de begrotingspost "stelpost majeure investeringen".

Inleiding

Op 10 maart 2026 heeft de gemeenteraad het integraal huisvestingsplan 2025-2040 (hierna IHP) vastgesteld. Hierin is, op basis van het voormalig IHP (2021-2036), de realisatie van het Kindcentrum (hierna KC) de Kemp aan de Kempstraat in Egchel opgenomen. Gedurende de planvorming is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals aangenomen in het vigerend IHP zodat het in lijn is met de komende projecten op korte termijn.

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten over voorkeursscenario 1 (conform voorstel 2024-082 01) voor behoud van Kindcentrum de Kemp op de huidige locatie met een vernieuwbouw voor een toekomstbestendig vernieuwd kindcentrum. Met dit voorstel is voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ter hoogte van € 625.000 voor de verdere planuitwerking van de vernieuwbouw. Hiermee heeft bouwheer Stichting Prisma (verderop Prisma), waar KC de Kemp onder valt, de opdrachten kunnen verstrekken aan diverse adviseurs en bouwmanagement voor de definitieve en integrale uitwerking van zowel het gebouw als het omliggende speelterrein. Op basis van het kunnen huisvesten van maximaal 220 leerlingen, conform voorstel 2024-082 01, zijn de diverse adviseurs gekomen tot het definitief ontwerp waarom de stichtingskosten zijn vastgesteld.

Dit voorstel voorziet in het benodigd aanvullend krediet, bovenop het eerder verstrekte voorbereidingskrediet. Hiermee kan bouwheer Prisma en samenwerkingspartner kinderopvangorganisatie Kindercentra Hoera (verderop Hoera) invulling geven aan het vernieuwde KC de Kemp. Als gemeente dragen we zorg voor de tijdelijke huisvesting die

benodigd is gedurende verbouwing en zorgen we voor de benodigde aanpassingen aan de openbare infrastructuur. Gemeente Peel en Maas is na het besluit van het voorkeursscenario aan de slag gegaan met de aangrenzende openbare infrastructuur om ook deze bestendig te maken voor de toekomstige groei van het kindcentrum.

Als tijdelijke huisvesting gebruiken we de vrijkomende tijdelijke huisvesting van het Buurtcollege, gelegen aan de Raadhuisstraat 275 in Panningen. Hier kunnen de leerlingen van KC de Kemp intrek in nemen om de start van de vernieuwbouw mogelijk te maken. Naar verwachting kan de vernieuwbouw begin 2027 starten en is ingeschat dat het vernieuwde KC de Kemp begin 2028 opgeleverd kan worden. Dan kunnen de leerlingen de tijdelijke huisvesting verlaten en intrek nemen in het vernieuwde Kindcentrum.

Coördinatieregeling

Het toepassen van een coördinatie op de vaststelling van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning(en) versnelt het proces. Dit voorstel ziet uitsluitend op een procesbesluit, waarin wordt besloten dat voor de verschillende procedures dezelfde voorbereidingsprocedure doorlopen wordt. Over de inhoud van het uiteindelijke omgevingsplan en de omgevingsvergunning moet de raad, respectievelijk het college, nog een apart besluit nemen zodra het plan in procedure wordt gebracht. De wijziging van het omgevingsplan volgt daarbij de gebruikelijke route, waarbij de raad de wijziging van het omgevingsplan al dan niet kan vaststellen. De besluitvorming van de omgevingsvergunning ligt bij het college. De gecoördineerde besluiten zullen tegelijkertijd gepubliceerd worden, waarbij tegen het gezamenlijke besluit beroep kan worden ingesteld.

Beoogd effect

Realiseren van een vernieuwd en toekomstbestendige Kindcentrum de Kemp, gelegen in een openbare en parkachtige omgeving.

Argumenten

- 1.1 *Invulling geven aan programmadoel 3.2 Onderwijshuisvesting*
De realisatie van KC de Kemp geeft invulling aan de Kaderstelling Vitale Gemeenschappen, Programma 3.2 Onderwijshuisvesting en geeft opvolging aan de uitvoeringsafspraken 1.1 namelijk uitvoering geven aan de afspraken en activiteiten die voortkomen uit het IHP. Hiermee wordt gezorgd voor passende en kwalitatieve huisvesting voor primair onderwijs. Het vernieuwde kindcentrum draagt bij aan het integrale aanbod van een doorlopende leerling van 0 tot 13 jaar en zorgt voor passende en toekomstbestendige huisvesting.
- 1.2 *Met realisatie van KC de Kemp wordt uitvoering gegeven aan het IHP*
Dit voorstel geeft realisatie aan het IHP. In het vastgestelde IHP 2025-2040 is basisschool de Kemp opgenomen als lopend project. Met de realisatie van de vernieuwbouw wordt er, op basis van de huidige leerlingenprognoses daterend van mei 2025, voldoende onderwijscapaciteit gerealiseerd voor het toekomstige leerlingenaantal en is er ruimte voor groei. Hiermee is er op basis van de huidige inzichten voor 40 jaar huisvesting geborgd. In de bijlages 1, 2 en 3 zijn ontwerpdocumenten inbegrepen als onderdeel van dit voorstel ter beeldvorming.
- 1.3 *Investeringsniveau is doorgerekend en gebaseerd op marktconformiteit*
In het IHP is opgenomen dat er bij investeringen uit wordt gegaan van reële marktconforme bouwrijzen. Om dit kwantitatief te krijgen is in zowel het voorlopig ontwerp als definitief ontwerp een doorrekening gemaakt op basis van het ontwerp. Hiermee is een realistisch investeringsbedrag vastgesteld op basis van recente prijsontwikkelingen en aanbestedingsresultaten uit de markt. De stichtingskosten exclusief sloop en netcongestie, met prijspeil januari 2026 komen uit op € 3.845 per m², inclusief BTW. Dit is in lijn met de parameters voor het primair onderwijs voor nieuwbouw of renovatie voor 40 jaar, zoals in het IHP opgenomen.
- 1.4 *Recente leerlingenprognoses geven geen aanleiding tot aanpassingen*
De uitgangspunten tijdens het voorstel van het voorkeursscenario zijn gebaseerd op een leerlingenaantal van 191 in 2040 voor het basisonderwijs (leerlingenprognoses

mei 2023). In mei 2025 zijn nieuwe prognoses opgesteld, zoals ook meegenomen in het IHP 2025-2040. Deze leerlingenprognoses laten voor KC de Kemp een mindere groei zien dan eerder voorzien, namelijk 171 voor 2040 (20 leerlingen minder). Ondanks dat de prognose lager uitvalt is gekozen om vast te houden aan het maximaal aantal leerlingen van 220. Op deze manier kan worden ingespeeld op mogelijke grilligheid in de leerlingenprognoses en toekomstige groei als gevolg van woningbouw die nu nog niet is voorzien en/of inbegrepen in de prognoses van mei 2025. Hiermee wordt voorkomen dat er te krap wordt gebouwd en op kortere termijn mogelijk uitbreiding nodig is. Voor de instandhouding van het gebouw vraagt dit van Prisma een beheer- en exploitatie instandhouding van een ruimer gebouw.

- 1.5 *Duurzame oplossing voor netcongestie is ook nodig voor KC de Kemp*
Zoals in het IHP 2025-20240 vastgesteld wordt er voor toekomstige projecten een stelpost opgenomen voor een duurzame oplossing voor netcongestie. Ook in de planvorming voor KC de Kemp is gebleken dat een aanvullende energievoorziening nodig is, bovenop de maximaal beschikbare vermogens. Een nieuw accupakket biedt de oplossing om, bovenop de bestaande aansluiting, het elektrisch vermogen dat het vernieuwde kindcentrum vraagt te kunnen leveren op een duurzame manier.

- 1.6 *Kinderopvangorganisatie levert bijdrage aan de stichtingskosten*
In het IHP is beschreven dat het schoolbestuur de samenwerking aangaat met een kinderopvangorganisatie om vorm te geven aan een Kindcentrum. Gemeente is verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting, kinderopvangorganisatie moet zelf het aandeel bekostigen dat aan hen toebehoort. Prisma heeft Hoera als samenwerkingspartner.

Prisma wordt juridisch eigenaar van het gebouw inclusief het kinderopvanggedeelte. Hoera draagt zelf bij aan een deel van de stichtingskosten om zo op de lange termijn (40 jaar) verbonden te zijn aan het kindcentrum. De bijdrage omvat in totaal circa € 1.840.000 incl. BTW en is gebaseerd op een verdeelsleutel van het totaal aantal vierkante meters over de toekomstige gebruikers. Op deze manier wordt de investering gescheiden en investeert de gemeente Peel en Maas in onderwijs en niet in kinderopvang. Onderlinge afspraken tussen Prisma, Hoera en gemeente Peel en Maas worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

- 2.1 *Tijdelijke huisvesting is benodigd gedurende de uitvoering van de vernieuwbouw*
Gedurende de gehele uitvoering van de vernieuwbouw is de school niet beschikbaar voor de leerlingen. Om het onderwijs doorgang te kunnen laten vinden is tijdelijke huisvesting benodigd, dit is inherent aan het voorkeursscenario en kan niet voorkomen worden. Dit geldt voor zowel KC de Kemp als Hoera.

Naar schatting is er voor een kalenderjaar (52 weken) tijdelijke huisvesting benodigd om de vernieuwbouw te realiseren en de omliggende speel- en openbare ruimte gereed te hebben voor ingebruikname. Gelet op mogelijke onvoorziene omstandigheden gedurende de bouw, en/of een door de aannemer aangegeven langere benodigde bouwtijd, is in het voorstel een reservering opgenomen van een kwartaal (13 weken) ter hoogte van € 140.000 incl BTW. Alleen als deze benodigd blijkt te zijn wordt deze gebruikt. Het betreft een langere doorlooptijd van de huur van de tijdelijke huisvesting vanaf de aanvang van de vernieuwbouw.

- 2.2 *Hergebruik van bestaande tijdelijke huisvesting geeft een forse besparing*
In de realisatie van de permanente huisvesting van het Buurtcollege is er voor deze leerlingen tijdelijke huisvesting gerealiseerd aan de Raadhuisstraat in Panningen. Zodra het Buurtcollege intrek neemt in de permanente huisvesting komt de tijdelijke huisvesting vrij. Met het plaatsen van tijdelijke huisvesting is er naast impact en overlast voor de omgeving ook sprake van hoge eenmalige kosten die gemaakt moeten worden, te denken aan fundering, nuts-aansluitingen en buitenterrein.

Rekening houdend met de tijdelijke aard van de huisvesting, thuis-schoolroute van de leerlingen, goede en veilige ruimtelijke inpassing en mogelijkheden voor bewegingsonderwijs is deze locatie geschikt bevonden voor de huisvesting van KC de Kemp. De huisvesting voldoet aan de ruimte die benodigd is voor het aantal leerlingen van KC de Kemp en de kinderen van Hoera. Aangezien de tijdelijke huisvesting neergezet is voor het Buurtcollege zijn er een aantal minimale aanpassingen noodzakelijk, te denken aan extra tussenwanden om de lokalen passender te maken en akoestische maatregelen.

Met deze aanpak is een bedrag benodigd van € 660.000 (uitgaande van 52 weken), aanzienlijk minder dan de eerder geraamde investering van € 1.500.000 (prijsspeil januari 2021 € 1.150.000 vertaald naar huidig prijspeil januari 2026). De aanbesteding van de tijdelijke huisvesting voor het Buurtcollege heeft laten zien dat eenmalige plaatsingskosten in verhouding duur zijn, deze worden door het combineren van huisvesting voor meerdere onderwijsdoeleinden verdeeld over twee projecten.

- 3.1 *De raad kan gevallen aanwijzen waarbij de besluitvorming gecoördineerd wordt*
In paragraaf 3.5 van de Algemene Wet bestuursrecht is de coördinatie van samenhangende besluiten geregeld. De gemeenteraad kan besluiten om de regeling van toepassing te verklaren om een versnelling teweeg te brengen. Dit voorstel voorziet nu uitsluitend op de toepassing van dezelfde voorbereidingsprocedure, bekendmaking en rechtsbescherming van de besluiten voor de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van de vernieuwbouw van KC de Kemp. Een besluit over de inhoud van de wijziging van het omgevingsplan is aan de raad, zodra het omgevingsplan ter besluitvorming wordt voorgelegd.
- 3.2 *De vernieuwbouwplannen van KC de Kemp zijn voldoende concreet*
Het toepassen van de coördinatieregeling kan alleen als het plan voldoende concreet is. Dit voorstel is opgesteld op basis van het Definitief Ontwerp van de vernieuwbouw. Bouwheer Prisma heeft, in samenwerking met de gemeente, zorggedragen voor de planvorming. Onderdeel van het Definitief Ontwerp zijn de onderdelen die benodigd zijn voor een omgevingsvergunning, te denken aan bouwhoogtes, constructieve uitgangspunten en brandveiligheidseisen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden dat het plan voldoende concreet moet zijn.
- 4.1 *Kosten dekken uit de begrotingspost 'stelpost majeure projecten'*
De maximale investeringskosten van € 7.695.000 voor de onderwijshuisvesting, openbare infrastructuur, aanvullende kosten en tijdelijke huisvesting wordt gedekt uit de structurele stelpost majeure projecten van € 270.000 per jaar voor een looptijd van 40 jaar (conform nota activa beleid voor investeringen). Deze kapitaallasten worden gedekt vanaf het kalenderjaar nadat het kindcentrum gereed is. De kapitaallasten zullen, zoals de planning nu voorziet, in 2028 gaan lopen. Aangezien het onderwijshuisvesting betreft zijn genoemde bedragen inclusief BTW.
- 4.2 *Tijdelijke huisvesting ook afschrijven in periode van 40 jaar*
Ondanks de tijdelijke aard van het krediet dat benodigd is voor de tijdelijke huisvesting, worden de kapitaallasten afgeschreven over 40 jaar uit de begrotingspost 'stelpost majeure projecten'. De tijdelijke huisvesting is noodzakelijk tijdens de (ver)bouw van een school. De regelgeving van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) voor gemeenten geeft aan dat tijdelijke huisvesting gezien mag worden als onderdeel van de totale investeringskosten aangezien het leidt tot toekomstig maatschappelijk nut.

Kanttekeningen

- 1.1 Aanbesteding voor het gebouw loopt, er is nog geen prijszekerheid
Ondanks dat er in het voortraject zorgvuldig is gemonitord op de marktconforme stichtingskosten, is er nog geen prijszekerheid zolang de aanbesteding loopt.
- 2.1 Tijdelijke huisvesting afhankelijk van realisatie permanente huisvesting Buurtcollege
De beschikbaarheid van de tijdelijke huisvesting voor KC de Kemp is afhankelijk van tijdelijke realisatie van de permanente huisvesting van het Buurtcollege.
Mogelijke uitloop heeft een consequentie op planning, niet op andere onderdelen van dit voorstel.
- 3.1 Planologische procedure moet nog doorlopen worden. Zoals voorzien in de planning, bijlage 5, is vergunningverlening mogelijk voor aanvang van de werkzaamheden, echter is dit afhankelijk van de te doorlopen planologische procedure en mogelijke beroepen en bezwaren.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven. De besluitvorming voor het voorkeursscenario heeft eerder plaatsgevonden. Dit voorstel geeft invulling aan de realisatie van het gekozen scenario.

Financiën

De financiële gevolgen van dit voorstel voor de stichtingskosten van de onderwijshuisvesting en de buiten- en openbare ruimte zijn € 7.695.000,- en worden structureel gedekt uit de begrotingspost 'stelpost majeure projecten' met kapitaallasten van € 270.000 per jaar voor een looptijd van 40 jaar, het al verstrekte voorbereidingskrediet is hierbij in mindering gebracht.

Onderstaand financieel beknopt overzicht geeft de verschillende posten weer, uitgebreid overzicht is terug te vinden in het stichtingskostenoverzicht zoals opgenomen in bijlage 4;

Onderdeel	Investeringskrediet	Kapitaallasten
	€	
Stichtingskosten bouwheer	7.415.000	
	€	
Bijkomende kosten	105.000	
	€	
	7.520.000	
	€	
<i>Reeds verkregen voorbereidingskrediet</i>	625.000	
	€	
	6.895.000	
	€	
Tijdelijke huisvesting	660.000	
Reservering mogelijke aanvullende huur	140.000	
	€	
	800.000	
	€	€
<i>bedragen inclusief BTW</i>	7.695.000	270.000

Juridische afwegingen

Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak van de gemeente, voor de exploitatie is het schoolbestuur verantwoordelijk. Het gaat in dit voorstel alleen om het realiseren van onderwijshuisvesting. Op grond van de Wet op het primair onderwijs heeft het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand te houden school opdracht de voorziening in de huisvesting tot stand te brengen met de daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen middelen. In het

geval van de realisatie van Kindcentrum de Kemp houdt dit in dat het bouwheerschap belegd blijft bij Stichting Prisma.

De samenwerking en financiële constructie tussen het onderwijs en kinderopvang is rechtmatig en vastgelegd in een concept vaststellingsovereenkomst. Hierin zijn de verplichtingen naar elkaar toe vastgelegd als ook de bijbehorende (financiële) consequenties. Dit geldt voor zowel het stichtingsgedeelte waar de gemeente een wettelijke taak in heeft, als ook de exploitatie en beheer/onderhoud tussen Prisma en Hoera.

Communicatie

In de afgelopen periode hebben de gemeente, Prisma en Hoera gezamenlijk opgetrokken in het informeren van omwonenden en ouders en het voeren van de omgevingsdialoog. Hierin verschillende inloopavonden georganiseerd om de voorlopige- en definitieve ontwerpen te tonen en zijn opmerkingen opgehaald. Daaraan voorafgaand is er een klankbordgroep opgericht waar een aantal naaste omwonenden zich voor hebben ingeschreven om gedurende het proces te 'klanken' en op te halen waar aandachtspunten zijn. Met de direct aanwonenden van KC de Kemp zijn er zogeheten keukentafelgesprekken geweest om te bespreken wat de nieuwe plannen voor hen betekenen en te zorgen voor een juiste inpassing.

Prisma is bouwheer en communiceert onder andere met de omgeving gedurende de voortgang van de bouw. Zodra de aannemer geselecteerd is informeert deze partij, samen met de bouwheer, de omwonenden over de stand van zaken. De aannemer maakt het voor omwonenden mogelijk om laagdrempelig vragen en/of klachten kunnen melden en omwonenden tijdig te informeren bij te verwachten overlast. Wat betreft de tijdelijke huisvesting trekt de gemeente gezamenlijk op met Prisma en Hoera om de direct omwonenden te blijven informeren.

Vervolg

De selectiecriteria van een bouwkundig aannemer is gestart, onder voorbehoud van positieve besluitvorming. Gezien het geraamde bedrag is een Europese niet-openbare aanbesteding van toepassing en is de eerste stap het kenbaar maken van het project en de mogelijkheid voor aannemers om interesse te uiten en mogelijk aan te melden voor inschrijving indien ze aan de selectiecriteria voldoen, dan worden ook pas inhoudelijke stukken gedeeld om te komen tot inschrijvingen en aanbiedingen.

Bij een positief besluit van de gemeenteraad wordt in juli de definitieve gunning richting een aannemer voor het gebouw verstrekt. Na voorbereidende werkzaamheden begint 2027 de daadwerkelijke vernieuwbouw op locatie. Huidige planning voorziet in oplevering van het gebouw en de buiten- en openbare ruimte begin 2028.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Erik Nijssen

Bijlage(n):

1. Situatietekening
2. Plattegronden
3. Impressies gebouw
4. Stichtingskostenoverzicht
5. Planning

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

6. Stichtingskostenoverzicht onderwijsgedeelte