

Datum vergadering	18 december 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het instemmen met de definitieve locatiekeuze t.b.v. MFC IJzendijke, het beschikbaar stellen van een investeringskrediet en met de aankoop van een tweetal aangrenzende percelen.
Portefeuillehouder	Wethouder B. Van Assche
Samenvatting	
De rapportage Haalbaarheidsstudie MFC IJzendijke van RHO-Adviseurs gaat in op de verschillende omgevingsaspecten die zijn onderzocht. Per deelonderzoek wordt onderbouwd en inzicht gegeven hoe een MFC op deze locatie eruit kan zien en wat daarvan de ruimtelijke consequenties zijn. Uit de rapportage blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de beoogde nieuwbouwlocatie aan te merken als de definitieve locatie. Naast het instemmen met de definitieve locatie wordt u gevraagd om twee aangrenzende percelen aan te kopen en om een investeringskrediet beschikbaar te stellen.	

Aan de raad,

Aanleiding

In uw vergadering van 19 december 2024 besloot u onder meer om:

- de locatie nabij het Bunkerbos aan te wijzen als beoogde nieuwbouwlocatie voor MFC IJzendijke en deze verder uit te werken;
- in te stemmen met de aankoop van de woning Waterpoortstraat 2 in IJzendijke.

Uitwerking

Dit voorjaar kreeg Adviesbureau RHO opdracht om een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de beoogde nieuwbouwlocatie op het perceel Waterpoortstraat 2 en het aangrenzende gemeentelijk plantsoen.

In dit onderzoek nam zij aanvullend de percelen Landbouwstraat 1 en 7 mee. De rapportage Haalbaarheidsstudie MFC IJzendijke, gedateerd 30 oktober 2025 is bijgevoegd als bijlage 01.

Participatietraject

Na het raadsbesluit van 19 december 2024 zijn de direct omwonenden op 10 februari 2025 geïnformeerd. Tijdens de jaarlijkse dorpsraadvergadering op 19 maart werden de overige inwoners geïnformeerd. Op 17 september jongstleden zijn de voorlopige uitkomsten en beschikbare deelonderzoeken aan de direct omwonenden gepresenteerd. Voor de omwonenden was er gelegenheid om hun bevindingen, wensen en bedenkingen met vertegenwoordigers van het adviesbureau te delen.

Het aanwijzen van een locatie voor de bouw van een MFC kan, ongeacht de locatie, voor omwonenden als ingrijpend worden ervaren.

Locatieverkenningen

Gedurende het proces is er meermaals aandacht gevraagd voor verkenning van meerdere locaties. Voorafgaand aan het aanwijzen van een voorkeurslocatie heeft een uitvoerige verkenning plaatsgevonden. De allereerste zoekopdracht jaren geleden ging nog uit van minimaal twee scholen en de kinderopvang, gecombineerd met een gymzaal. Zoals u weet werken we aan een optimale variant voor IJzendijke waarin ook een dorpshuisfunctie en een sportzaal zit. Deze functies, gecombineerd met de nodige buitenruimte en parking, maakt dat dit niet overal mogelijk is. Wanneer er voor een kleinere locatie gekozen zou worden, betekent dit concessies in bijvoorbeeld de dorpshuisfunctie of de grote sportzaal. Voor het onderwijs hebben wij een wettelijke taak die niet alleen verplichte afmetingen heeft, maar ook instemming vereist van het onderwijs. Dat maakt dat wij niet in alles keuzes kunnen maken.

De uitkomst daarvan leidde tot het raadsbesluit van 19 december 2024. Het plangebied betreft de locatie van het gemeentelijk plantsoen nabij het Bunkerbos in combinatie met het perceel Waterpoortstraat 2.

Aanvullende variant

Om voor direct omwonenden de impact van de nieuwbouw te minimaliseren, heeft de projectgroep zich georiënteerd op een mogelijke alternatieve variant. Dit alternatief is gevonden in een mogelijke uitbreiding van de beoogde nieuwbouwlocatie waarmee de toekomstige verkeers- en parkeersituatie kan worden geoptimaliseerd. Voor de uitbreiding van het perceel is het verwerven van de aangrenzende percelen met de adressen Landbouwstraat 1 en 7 gewenst (plattegrond, bijlage 02).

Met deze aankoop worden niet alleen de parkeervoorzieningen en de verkeersafwikkeling beter gepositioneerd, maar ook wordt er hiermee minder beslag gelegd op de bestaande groene omgeving van het gemeentelijk plantsoen.

De eigenaren zijn bereid de percelen met opstallen aan de gemeente te verkopen tegen de getaxeerde marktwaarde. Inclusief bijkomende kosten als overdrachtskosten en kosten voor tijdelijk beheer- en onderhoud is met de aankoop een totaalbedrag gemoeid van € 850.000.

Uw raad dient binnen de periode van de ontbindende voorwaarde een besluit te nemen over de locatiekeuze en daarmee ook over de aankoop van de woningen. De aankoop van beide percelen en de bijkomende kosten, totaal € 850.000, kan worden beschouwd als verkrijgingsprijs voor de ondergrond van het MFC. Op grond/terreinen wordt geen afschrijving gerekend, alleen rentelasten. De rentelasten zijn daarmee structureel ca. € 26.000 en maken onderdeel van de totale kapitaallasten als gevolg van de realisatie van het MFC IJzendijke.

Uitkomst haalbaarheidsstudie

De rapportage Haalbaarheidsstudie MFC IJzendijke van RHO-Adviseurs gaat in op de verschillende omgevingsaspecten die zijn onderzocht. Per deelonderzoek wordt onderbouwd en inzicht gegeven hoe een MFC op deze locatie eruit kan zien en wat daarvan de ruimtelijke consequenties zijn.

De uitkomst van lopende deelonderzoeken naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE) wees uit dat er verdachte gebieden zijn aan te merken. Dit heeft een vertraging van het deelonderzoek bodem en archeologie tot gevolg, en naar verwachting ook van het traject doordat nader onderzoek of documentatie nodig is. Denk hierbij aan mogelijk opsporen, afvoeren en onschadelijk maken van niet-gesprongen explosieven of het in beeld brengen van een archeologische vondst. Deze bevindingen gelden overigens voor vrijwel heel IJzendijke, gezien de historie.

Vertraging in het traject zal niet leiden tot het minder of het niet geschikt zijn van de locatie om de nieuwbouw van het MFC daar te realiseren. Er zijn dan ook geen belemmeringen om de voorlopige voorkeurslocatie aan te wijzen als de definitieve locatie voor de realisatie van de nieuwbouw van MFC IJzendijke.

Investeringskrediet

In de raadsinformatiebrief van 11 oktober 2024 werd aangegeven dat de nieuwbouw naar verwachting in 2028 wordt opgeleverd en vanaf 2029 in gebruik wordt genomen. Deze planning is nog steeds actueel.

Op basis van “boekjesprijzen” (kengetallen en normbedragen) werd vanaf 2021, via de meerjaren begroting, rekening gehouden met dekking van de jaarlijkse kapitaalslasten die verbonden zijn aan de realisatie van het MFC in IJzendijke. Deze raming dateert van juli 2020 en werd niet geïndexeerd.

Daarnaast is ook het uitgangspunt ten aanzien van de sportvoorziening gewijzigd. In plaats van een gymzaal wordt in de nieuwbouw een sportzaal gerealiseerd. Deze extra oppervlakte én het later toevoegen van de dorpshuisvoorziening zijn beiden meegenomen in de herziene raming. In de nieuwbouw is tevens de norm 2050 gehanteerd, een verduurzaming waarop in 2020 nog geen wettelijke plicht was.

Een globale inschatting hiervan o.b.v. actuele prijzen 2024/2025 geeft aan dat de verwachte stichtingskosten geen 7 miljoen euro maar ruim 10 miljoen euro bedraagt.

De bijbehorende jaarlijkse kapitaalslast stijgt daarmee naar verwachting met € 200.000 van € 410.000 naar € 610.000.

Na aanbesteding van de nieuwbouwwerkzaamheden en de buitenruimte (inclusief infra en speelvoorzieningen) is het uiteindelijk benodigde investeringsbedrag bekend. Zodra daarover meer bekend is, wordt de raad daarover geïnformeerd.

Om diverse onderzoeken uit te voeren en te komen tot een goed onderbouwde kostenraming (stichtingskosten) voor het nieuwe MFC IJzendijke wordt er een voorbereidingskrediet gevraagd van € 500.000.

Voorstel

Met dit raadsvoorstel wordt uw raad verzocht om in te stemmen met:

- a. kennisname van de rapportage Haalbaarheidsstudie MFC IJzendijke d.d. 30 oktober 2025;
- b. het aanwijzen van het perceel Waterpoortstraat 2 en het gemeentelijk plantsoen als de definitieve locatie voor de realisatie van nieuwbouw MFC IJzendijke (variant 1);
- c. de aankoop van de percelen Landbouwstraat 1 en 7 en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 850.000;
- d. het betrekken van de percelen Landbouwstraat 1 en 7 bij de definitieve locatie van MFC IJzendijke (variant 2);
- e. het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 500.000 zodat vanaf 2026 de voorbereidingen gefinancierd kunnen worden;
- f. De stelpost in de begroting vanaf 2029 verhogen met € 200.000 van € 410.000 tot € 610.000 ter dekking van de feitelijke realisatie van het MFC IJzendijke.
- g. de dekking van de kapitaallasten van de aankoop van de 2 percelen en het voorbereidingskrediet binnen de huidige begroting. De verhoging van de stelpost vanaf 2029 komt ten laste van de ruimte binnen het begrotingssaldo.

Oostburg, 4 november 2025.

Hoogachtend,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Haalbaarheidsstudie MFC IJzendijke, RHO-Adviseurs d.d. 30 oktober 2025
- b. Plattegrond beoogde nieuwbouwlocatie.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 2025;

gelet op het Rapport Haalbaarheidsstudie MFC IJzendijke van RHO Adviseurs, d.d. 30 oktober 2025.

gehoord het advies van de Commissie Samenleving/Middelen d.d. 2 december 2025;

gelet op artikel 91 e.v. van de Wet op het primair onderwijs.

BESLUIT:

in te stemmen met:

- a. kennisname van de rapportage Haalbaarheidsstudie MFC IJzendijke d.d. 30 oktober 2025;
- b. het aanwijzen van het perceel Waterpoortstraat 2 en het gemeentelijk plantsoen als de definitieve locatie voor de realisatie van nieuwbouw MFC IJzendijke (variant 1);
- c. de aankoop van de percelen Landbouwstraat 1 en 7 en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 850.000;
- d. het betrekken van de percelen Landbouwstraat 1 en 7 bij de definitieve locatie van MFC IJzendijke (variant 2);
- e. het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 500.000 zodat vanaf 2026 de voorbereidingen gefinancierd kunnen worden;
- f. De stelpost in de begroting vanaf 2029 verhogen met € 200.000 van € 410.000 tot € 610.000 ter dekking van de feitelijke realisatie van het MFC IJzendijke.
- g. de dekking van de kapitaallasten van de aankoop van de 2 percelen en het voorbereidingskrediet binnen de huidige begroting. De verhoging van de stelpost vanaf 2029 komt ten laste van de ruimte binnen het begrotingssaldo.

Sluis, 18 december 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue