

Datum vergadering	18 september 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van de uitgangspunten inzake sportvoorzieningen in het programma Vitaal Oostburg.
Portefeuillehouder	Wethouders M. van Oostenbrugge & B. van Assche
Samenvatting	
Hoofddoelstelling van het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen is te komen tot een toekomstbestendig voorzieningenniveau op het gebied van zorg, onderwijs en sport. De Onderwijs- en Sportcampus is één van de essentiële onderdelen in de gebiedsontwikkeling. In lijn met het raadsbesluit van januari 2022, het advies van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het addendum op het coalitieakkoord uit februari 2024 moet voor dit onderdeel een heroverweging, herbevestiging en/of concretisering van de eerder vastgestelde uitgangspunten plaatsvinden, zodat deze uitgangspunten de basis kunnen vormen voor de latere besluitvorming en realisatie. Bij de betreffende sportstakeholders zijn hun wensen en aanbevelingen opgehaald. Daarnaast zijn aanvullende onderzoeken gedaan en uitwerkingen gemaakt, die leiden tot de duiding van de herbevestiging danwel herijking van de uitgangspunten. Dit gebeurt in samenhang met de onderwijs-component. Maar omdat de onderwijskant een ander en langer traject vergt, is ervoor gekozen om in de besluitvorming die twee los te koppelen. Kanttekening daarbij is dat er pas van een Onderwijs- & Sportcampus sprake zijn als alle onderdelen doorgaan. Maar dat geldt in algemene zin voor de doelstellingen van Vitaal Oostburg.	

Aan de raad,

Inleiding

Hoofddoelstelling van het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen is een gebiedsontwikkeling om te komen tot een toekomstbestendig voorzieningenniveau op het gebied van zorg, onderwijs en sport. Voor het onderdeel Vitaal Oostburg besloot u op 4 juli 2024 over de locatiekeuze voor het nieuwe gemeentehuis. Hiermee kwam Vitaal Oostburg in een nieuwe fase; de start was gemaakt. Met de locatiekeuze voor het nieuwe gemeentehuis is de eerste wagon vertrokken en kan de gehele trein in beweging komen. Het is daarbij van belang dat er ook zo snel mogelijk over de andere onderdelen in de gebiedsontwikkeling duidelijkheid komt. De meest urgente projecten, gericht op het behoud van onderwijs en zorg, die de aanleiding waren van het programma Vitaal Oostburg, kunnen dan ook starten.

Dit vraagt om inzicht in alle aspecten zoals de kosten, locaties, volgordelijkheid, etc van de totale gebiedsontwikkeling. Bij de te maken keuzes is dan duidelijk wat de consequenties van de te nemen besluiten zijn op het gebied van financiën, ruimtelijke ordening en planning c.q. fasering. Ook of de noodzakelijke (en wenselijke) projecten financieel, ruimtelijk en tijdig te realiseren zijn.

Essentieel onderdeel in de ontwikkeling Vitaal Oostburg is de Onderwijs- en Sportcampus

De ontwikkeling van de Onderwijs- & Sportcampus richt zich op het behoud van het voortgezet onderwijs en versterking van de sport. In lijn met het raadsbesluit van januari 2022, het raadsbesluit om het advies van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op te volgen en het addendum op het coalitieakkoord uit februari 2024, moet voor het onderdeel Sport een herbevestiging of heroverweging en een concretisering van de eerder vastgestelde uitgangspunten plaatsvinden. Dit vormt de basis voor de realisatie.

Dit raadsvoorstel gaat in op het onderdeel Sport. Dat gebeurt in samenhang met de onderwijs-component. Maar omdat de onderwijskant een ander en langer traject vergt, is ervoor gekozen om in de besluitvorming die twee los te koppelen.

Kanttekening daarbij is dat er pas van een Onderwijs- & Sportcampus sprake zijn als alle onderdelen doorgaan. Maar dat geldt in algemene zin voor de doelstellingen van Vitaal Oostburg.

Voor het onderdeel sport hebben we te maken met de volgende vraagstukken:

- Bij raadsbesluit van 23 september 2021 heeft de raad reeds besloten tot de aanleg van een kunstgrasveld voor SV Oostburg. Hoe zou het totale sportcomplex er dan uit kunnen komen te zien; rekening houdend met de andere wensen die leven voor de buitensportaccommodaties?
- Wat zijn de kosten voor de (wettelijke) verduurzaming van het huidige sportcomplex De Eenhoorn? Leidt de concentratie van voorzieningen er niet toe dat het sportcomplex in Oostburg moet worden uitgebreid? En is het niet verstandiger om nieuwbouw te plegen in plaats van fors te investeren in een bestaand gebouw?
- Is er voldoende grond beschikbaar voor uitbreiding?

Oorspronkelijke uitgangspunten

De ambitie voor onderwijs en sport formuleerden we in januari 2022 als volgt: *“Belangrijk is het behoud en de versterking van het voortgezet onderwijs in West Zeeuws-Vlaanderen. Eerder is de onderwijskundige vernieuwing ingezet met ondersteuning vanuit de Regiodeal. Door zowel de kinderopvang als het basisonderwijs en voortgezet onderwijs bijeen te brengen in een campus te Oostburg, is er sprake van goede voorzieningen die noodzakelijk zijn om als gemeente aantrekkelijk te zijn voor jonge gezinnen. Ook biedt de ontwikkeling van de campus een goede basis voor ‘Gezond Leven’. De directe nabijheid van sportvoorzieningen bij het onderwijs bevordert het bewegen voor jong en oud(eren)”*.

De volgende uitgangspunten zijn toen vastgesteld:

- het behoud van de buitensportaccommodaties in minimaal de vijf grootste kernen;
- sturen op samenwerking, maar geen gedwongen sluitingen;
- binnensportaccommodaties koppelen aan het primair onderwijs;
- een centraal sportcomplex met sporthal, overdekt zwembad, atletiekbaan en voetbalvelden in Oostburg, gekoppeld aan het voortgezet onderwijs.

Argumentatie en overwegingen binnen- en buitensport

Met de betrokken sport- en onderwijsorganisaties is gesproken over de uitgangspunten van destijds. We hebben deze binnen de huidige context opnieuw tegen het licht gehouden. Dat geldt zowel voor de functies inhoudelijk als de gebouwen/voorzieningen die daarvoor nodig zijn.

Bevindingen inhoudelijk:

- Zowel de buitensportverenigingen (voetbal, atletiek) als de binnensportvoorzieningen (SC De Eenhoorn, FITR, Zwincollege) zijn bereid hun velden, kleedaccommodaties, zalen, kantine en faciliteiten (toestellen fitness en turn, klimmuur, squashhal, etc.); met elkaar en de zorg te delen;
- Voordelen hiervan zijn de trainingsmogelijkheden bij slecht weer, een verbreding van het bewegingsonderwijs, uitbreiding mogelijkheden recreatief zwemmen en meerdere zalen om te komen tot evenementenhal;
- Aandachtspunten zijn het beheer, boekingen en reserveringen, financiële afrekening zoals bijvoorbeeld huur en kantine-opbrengsten.

Bevindingen gebouwen:

- Sportcomplex De Eenhoorn:
 - die is technisch in goede staat;
 - het is financieel rendabel om het pand te verduurzamen en uit te breiden.
- SV Oostburg:
 - er is een raadsbesluit (23 sept 2021) over het kunstgrasveld, met de aanleg ervan wordt gewacht op geografische duidelijkheid van Vitaal Oostburg;
 - de kantines en kleedlokalen zijn op termijn aan renovatie toe;
 - de (veld)capaciteit is nu te gering bij de samenvoeging van (voetbal)verenigingen

- Atletiek:
 - het asfalt onder de atletiekbaan is toe aan groot onderhoud c.q. vervanging
- FITR (en partner Sport-BSO):
 - het pand dat FITR huurt is van ZorgSaam. Deze locatie maakt onderdeel uit van de GROK en wordt bouwrijp aan de gemeente opgeleverd. Dit pand wordt dus gesloopt.
- Skatebaan & voetbalkooien (huidige Time Out-locatie):
 - de voetbalkooien zijn in goede staat en kunnen verplaatst worden naar een nieuwe plek binnen de Onderwijs- & Sportcampus
 - de objecten in de skatebaan zijn gedateerd, zowel in gebruiksmogelijkheden als technische staat. Deze objecten zijn niet geschikt voor verplaatsing en hergebruik.

Ontwikkelrichting & kaders

De conclusie is tweeledig. Enerzijds zijn de sportgebouwen technisch in orde en prima te verduurzamen. Vanuit die optiek is nieuwbouw niet nodig, maar ook niet handig; dat zou dan op een andere plek moeten gebeuren, die voorlopig niet beschikbaar is (grondruil met ZorgSaam).

Anderzijds liggen er goede kansen om synergie te bereiken tussen de betrokken partijen. Want ook het Zwincollege ziet voordeel in een intensieve samenwerking met SC De Eenhoorn, SV Oostburg, Atletiekvereniging De Wielingen en FITR. Het bestuur en directie van het Zwincollege ziet hierbij een vermindering in het aantal te realiseren vierkante meters voor het voortgezet onderwijs en/of een breder aanbod voor zowel de school als voor de regio als geheel.

Deze samenwerkingen bieden een diverser aanbod van bewegingsonderwijs, zowel qua binnensport (meerdere zalen/voorzieningen: balsporten, turnen, squash, klimmuur, fitness, zwemmen) als buitensport (voetbal, atletiek).

Andersom kunnen door slim te bouwen de gymnastieklokalen van de school na 16:00 uur en in de weekenden en vakanties worden gebruikt door verenigingen. Mits deze ruimtes apart toegankelijk of apart gepositioneerd worden gerealiseerd. En mits er goede afspraken worden gemaakt over het gebruik, beheer en schoonmaak.

Daarnaast komen de huidige skatebaan en de hierbij gelegen voetbalkooien op de Time Out-locatie te vervallen. Zij maken plaats voor het nieuwe gemeentehuis en medisch centrum. De huidige voorziening is beperkt voor de doelgroepen die hier gebruik van willen maken (skateboarders, inliners, bmx'ers, steppers). De wens is om bij de gedwongen verhuizing om te vormen naar een openbaar toegankelijk Urban Park met pumtrack-, calisthetics- en freerunning elementen.

In dat geval geeft een centraal gelegen sportpaviljoen, door bundeling of samenvoeging van accommodaties en voorzieningen, onderdak aan binnen- en buitensport:

- Sportcomplex De Eenhoorn;
- de huidige binnen- en buitensportverenigingen in Oostburg en eventueel extra capaciteit i.v.m. regionalisering sportvoorzieningen;
- fitness / FITR / Sport-BSO;
- sportvoorzieningen van het Voortgezet Onderwijs / Zwincollege;
- Urban Park.

De ontwikkeling op sportgebied is de tweede wagon van de ontwikkeling Vitaal Oostburg.

Extra benodigde grond en voorkeursrecht

De beoogde opwaardering en uitbreiding van het huidige sportcomplex De Eenhoorn kan niet volledig op eigen grond worden gerealiseerd. Hiervoor moeten drie stukken grond worden aangekocht ten westen van het huidige complex.

Met het vestigen van een voorkeursrecht krijgt een gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak (pand of grond). Hiermee wordt voorkomen dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Of dat partijen grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden belemmeren. De raad is bevoegd tot het vestigen van een voorkeursrecht. Het college is bevoegd tot het vestigen van een voorlopig

voorkeursrecht. Het voorlopig voorkeursrecht wordt aangemerkt als ‘voorbescherming’ vooruitlopend op het vestigen van een voorkeursrecht door de raad.

Op dit moment is het gebied achter sportcomplex De Eenhoorn voorzien om te worden betrokken bij het sportcomplex, dus als gebied voor sport met bijbehorende (openbare) voorzieningen. Deze gronden zijn geen eigendom van de gemeente. Het gaat concreet om de volgende percelen: kadastraal bekend als Oostburg T 1153, 1394 en 1511. Hieronder in rood omkaderd.



Om de regie op deze ontwikkeling te behouden en ongewenste grondspeculatie te voorkomen, heeft het college op 19 augustus 2025 een voorlopig voorkeursrecht op de gronden gevestigd. Dit voorkeursrecht is 3 maanden geldig. De betreffende eigenaren zijn op de hoogte gebracht.

Uw raad dient een besluit tot vestiging van een voorkeursrecht te nemen ter bestendiging van de voorkeursrechtbeschikking van het college. Uw besluit heeft een werkingsduur van 3 jaar.

Voorstel

In de treintjes-metafoor die vaak voor Vitaal Oostburg wordt gebruikt is het onderdeel Sport de eerstvolgende wagon.

Van belang is dat de gehele trein op de bestemming aan komt. Er moeten dus ook voldoende middelen over blijven voor de laatste wagon. Dit betekent dat er vroegtijdig keuzes gemaakt moeten worden, maar dat de afwegingen hierin gespiegeld moeten worden aan het totale financiële overzicht. Hierover wordt u doorlopend geïnformeerd. Het exploitatiemodel maakt in deze nota geen deel uit van de voorliggende besluitvorming, maar geldt als financiële context. Dat is nu nog heel grof, maar wordt naarmate de onderdelen in een volgende (project)fase komen steeds scherper.

We adviseren de wensen die we ophaalden bij relevante onderwijs- en sport stakeholders grotendeels over te nemen. Dit betekent in ieder geval de noodzakelijke sportaspecten te honoreren en sportcomplex De Eenhoorn op de huidige locatie te handhaven en uit te breiden door:

- Renovatie van de bestaande sporthal en zwembad;
- Nieuwbouw van gymnastiekzalen voor het onderwijs binnen het sportcomplex;
- Vernieuwen van de atletiekbaan, voetbalkantine en kleedlokalen;
- Vervanging van de skatebaan en verplaatsing voetbalkooien naar een nader te bepalen locatie binnen de onderwijs- & sportcampus en deze uit te breiden naar een Urban Park;
- Benodigde gronden voor de uitbreiding tijdig te verwerven en hier een voorkeurrecht op te vestigen;
- Te zijner tijd het beheer van het sportcomplex te regelen.

Alle directe bouwkosten en bijkomende kosten zijn separaat geraamd en in de vertrouwelijke bijlage weergegeven. De totaal benodigde noodzakelijke c.q. onvermijdelijke investering van € 22,8 miljoen resulteert in circa €1,5 miljoen aan jaarlijkse kapitaalslasten. Op 4 juli 2025 is de kadernota door uw gemeenteraad vastgesteld, waarin € 1,5 miljoen voor het sportpaviljoen is opgenomen. Wij vragen u nu om het investeringskrediet van € 22,8 miljoen beschikbaar te stellen.

Geadviseerd wordt het extra doelgroepenbad **niet** te doen. Dit vergt een hoge investering. Net als de gebruikskosten die daarna volgen om zo'n bad operationeel te houden. Daarnaast is er onvoldoende zekerheid rondom een haalbare exploitatie ervan.

Indien ervoor zou worden gekozen om géén integraal sportpaviljoen te realiseren maar te volstaan met renovatie van De Eenhoorn conform de wettelijke eisen, dan vervalt de synergie tussen onderwijs en sport en valt de bodem weg onder de onderwijs- & sportcampus en daarmee een belangrijke pijler onder de doelstellingen van Vitaal Oostburg.

U wordt geadviseerd in te stemmen met het opleggen van een voorkeursrecht op de benodigde gronden. Hiervoor heeft het college van B&W al een voorbescherming opgelegd. Zonder deze gronden is de uitbreiding niet mogelijk.

Oostburg,

Hoogachtend,

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

Bijlage(n):

- A vertrouwelijke bijlage kostenoverzicht sport
 - B1 voorkeursrecht – beschikking
 - B2 voorkeursrecht – grondtekening
 - B3 voorkeursrecht – kennisgeving
 - B4 voorkeursrecht – concept brief grondeigenaren
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.19 augustus 2025;

gelet op artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet:

BESLUIT:

- 1) Het sportcomplex De Eenhoorn op de huidige locatie te handhaven en uit te breiden door:
 - Renovatie van de bestaande sporthal en zwembad;
 - Nieuwbouw van gymnastiekzalen voor het onderwijs binnen het sportcomplex;
 - Vernieuwen van de atletiekbaan, voetbalkantine en kleedlokalen;
 - Verplaatsing van de skatebaan en voetbalkooien naar een nader te bepalen locatie binnen de onderwijs- & sportcampus en deze uit te breiden naar een Urban Park;
 - Te zijner tijd het beheer van het sportcomplex te (laten) regelen.
- 2) Hiervoor een investeringskrediet van € 22,8 miljoen beschikbaar te stellen

gelet op artikel 9.1 van de Omgevingswet;

BESLUIT:

- 2) Een voorkeursrecht te vestigen op:
 - het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg sectie T nummer 1153, ter grootte van 22.320 m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow, eigendom van Sportcomplex De Eenhoorn B.V., geldig tot 18-09-2028;
 - het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg sectie T nummer 1394, ter grootte van 8.455m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow, eigendom van Diaconie protestantse gemeente de Westhoek te Sluis, geldig tot 18-09-2028;
 - het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg sectie T nummer 1511, ter grootte van 5.530m², op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow, eigendom van F.J.M. Lievens, geldig tot 18-09-2028;

Sluis, 18 september 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue