

Datum vergadering	19 december 2024
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het instemmen met de locatiekeuze voor de realisatie van MFC IJzendijke; de aankoop van een woonhuis; het aframen van een investeringskrediet 'Verkeersmaatregelen IJzendijke na reconstructie N61' en het beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget ten behoeve van de uitwerking MFC IJzendijke.
Portefeuillehouder	Wethouder B. Van Assche
Samenvatting	
Uw raad werd geïnformeerd over het proces aangaande de realisatie van MFC IJzendijke. Hieronder lichten wij toe welke locatie de voorkeur geniet van de stakeholders en stellen wij u voor om daarmee in te stemmen en daarvoor een woonhuis aan te kopen. Om de voorbereidingskosten te financieren dient eveneens een budget beschikbaar te worden gesteld.	

Aan de raad,

Aanleiding

Met onze brief van 11 oktober 2024 (bijlage 01) hebben wij u geïnformeerd over het proces en de planning om te komen tot de realisatie van de nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie te IJzendijke. In deze brief hebben wij aangegeven dat wij nog in 2024, in samenspraak met de betrokken stakeholders, een locatiekeuze bepalen.

Locatiekeuze

Onze shortlist hebben wij voorgelegd en besproken met de beide schoolbesturen, met het bestuur van de Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen en met de Dorpsraad IJzendijke. Hun keuzes hebben zij via e-mail (bijlagen 02 t/m 05) of mondeling (dorpsraad) kenbaar gemaakt en is hieronder weergegeven:

Shortlist	Voorkeur per organisatie (1= meeste voorkeur / 5 = minste voorkeur)			
	Dorpsraad	Elevantio	Escalda	Kinderopvang
Nabij Bunkerbos i.c.m. aankoop perceel Waterpoortstraat ter ontsluiting	4	1	1	1
Scouting (i.c.m. aankoop woonhuis)	2-3	2	3	2
Combinatie terrein krulbol en Schuttershoek	2-3	3	4	4
Locatie nabij paralelweg/Emmaus	5	5	2	4
Locatie kerkgebouw/Molenbolwerk i.c.m. aankoop kerkgebouw en woningen	1	4	5	5

Conclusie voorkeuren

De belangrijkste toekomstige gebruikers van het MFC spreken unaniem hun voorkeur uit de locatie nabij het Bunkerbos (i.c.m. aankoop woning Waterpoortstraat 2). Omdat deze partijen allen beroepskrachten in dienst hebben die het meeste belang hebben bij de locatie, kunnen wij deze locatie als beste keuze van onze shortlist aanmerken.

Afvallende locaties

De dorpsraad heeft haar voorkeur voor het kerkgebouw in combinatie met het Molenbolwerk uitgesproken. Hoewel deze locatie centraal gelegen is in het dorp en aansluitend op de nieuwe woonwijk, heeft de voorkeursvariant vanuit de Dorpsraad geen draagvlak bij de overige stakeholders. Overige stakeholders geven als grootste argument mee dat deze locatie geen uitloop kent in een natuurlijke groene omgeving; het beschikbare perceel beperkt is en de doorgangswegen een gevoel van onveiligheid met zich meebrengen.

Ook financieel en procedureel zijn er motiverende redenen om geen navolging te geven aan deze variant. In deze variant moet niet enkel het voormalig kerkgebouw aangekocht worden maar ook de aangrenzende percelen (woning Koninginnestraat 5 en woning Molenstraat 14-16). Deze drie objecten aankopen, vergt een investering van tenminste 1 miljoen euro exclusief het bouwrijp maken van het perceel. Bevestigend op de

terugkoppeling van de stakeholders zal het totale perceel niet voldoende omvang kennen om alle functies onder 1 dak te realiseren.

Procedureel geldt voor deze variant een hoge verwachting op archeologische 'vondsten' (waaronder waarschijnlijk oude graven in de kerktuin) en is de compensatie waterberging (verhard/onverhard) moeilijker te realiseren. Tot slot is in deze variant tijdelijke huisvesting van basisschool Molenbolwerk noodzakelijk wat leidt tot een aanzienlijk extra kostenpost, extra verhuisbewegingen en een langere doorlooptijd van het nieuwbouwtraject.

De dorpsraad erkent dat er geen draagvlak is bij de overige stakeholders. In een recent gesprek met de dorpsraad werden over en weer argumenten uitgewisseld waarna geconcludeerd kan worden dat ook de dorpsraad de locatie nabij het Bunkerbos kan onderschrijven, mits er gewerkt wordt aan een groene inpassing van de school en een goede verkeersafwikkeling. In het navolgende proces zullen de stakeholders (incl. dorpsraad) uitvoerig betrokken worden bij de uitwerking. De hierboven benoemde punten zullen daarin ook de aandacht krijgen.

Aankoop woning t.b.v. locatie nabij Bunkerbos

In alle varianten zijn we afhankelijk van grondverwerving. Geheel onverwachts namen we als college kennis van de openbare verkoop van de woning Waterpoortstraat 2 te IJzendijke. Deze woning is benodigd voor de ontsluiting en realisatie van het MFC op de voorkeurslocatie van het Bunkerbos. Om te voorkomen dat de woning verkocht zou worden aan een nieuwe eigenaar of een speculant heeft het college een aankoopmakelaar in de hand genomen. Een plattegrond van de locatie is als bijlage 06 hierbij gevoegd.

De verkopende partij heeft ons bod van € 490.000 k.k. geaccepteerd. De (voorlopige) koopovereenkomst werd recent ondertekend. De volgende ontbindende voorwaarde is hierin opgenomen: *de koopovereenkomst wordt ontbonden indien de gemeenteraad de locatie waar de woning is gelegen uiterlijk binnen 1 maand niet aanwijst als voorkeurslocatie voor een MFC. De termijn van de ontbindende voorwaarde loopt vanaf het ondertekenen van de koopovereenkomst.*

Financiële dekking

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 woning.

De aankoop ad € 490.000 en de bijkomende kosten ad € 5.000 (afgerond) kunnen na vaststelling van de slotwijzing 2024, onttrokken worden aan de algemene reserve.

Vorbereidingsbudget

Nu de locatiekeuze gemaakt kan worden, start in het nieuwe jaar het traject van voorbereiding van de vormgeving, ontwerp en uitvoering van de werkzaamheden. Om kosten te dekken die noodzakelijk zijn in het voorbereidingstraject, te denken valt aan (externe) advies- en onderzoekskosten, vragen wij u om hiervoor € 37.000 beschikbaar te stellen. Als dekking voor de voorbereidingskosten kan gebruik gemaakt worden van het investeringskrediet Verkeersmaatregelen IJzendijke na reconstructie N61. Dit krediet uit 2012 bedroeg oorspronkelijk € 2,5 miljoen. Hiervan resteert nog € 924.000 en deze middelen zijn niet meer benodigd voor het oorspronkelijke doel. Door dit investeringskrediet om te zetten naar een stelpost op Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen - IJzendijke worden de middelen wel aan dezelfde kern besteed.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- a. de locatie nabij het Bunkerbos aan te wijzen als beoogde nieuwbouwlocatie voor MFC IJzendijke en deze verder uit te werken;
- b. in te stemmen met de aankoop van de woning Waterpoortstraat 2 te IJzendijke en de aankoopkosten, via de slotwijziging 2024, ten laste te brengen van de algemene reserve;
- c. het investeringskrediet Verkeersmaatregelen IJzendijke na reconstructie N61 af te ramen naar nul en de vrijgekomen afschrijvingslasten om te zetten naar een stelpost van € 37.000 voor Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen – IJzendijke;
- d. in 2025 de stelpost van € 37.000 in te zetten voor dekking van de voorbereidingslasten.

Hoogachtend,

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

Bijlage(n):

- 01 Raadsinformatiebrief Proces realisatie MFC IJzendijke, 11 oktober 2024;
 - 02 Locatiekeuze namens Dorpsraad IJzendijke, e-mailbericht 19 november 2024;
 - 03 Locatiekeuze namens Elevantio, e-mailbericht 29 november 2024;
 - 04 Locatiekeuze namens Escaldascholen, e-mailbericht 3 december 2024;
 - 05 Locatiekeuze namens Stichting Kinderopvang ZV, e-mailbericht 3 december 2024;
 - 06 Plattegrond locatie nabij Bunkerbos IJzendijke.
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2024

gelet op de voorkeurslocatie van de stakeholders;

gehoord het advies van de Commissie Samenleving/Middelen d.d. 10 december 2024;

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

BESLUIT:

- a. de locatie nabij het Bunkerbos aan te wijzen als beoogde nieuwbouwlocatie voor MFC IJzendijke en deze verder uit te werken;
- b. in te stemmen met de aankoop van de woning Waterpoortstraat 2 te IJzendijke en de aankoopkosten, via de slotwijziging 2024, ten laste te brengen van de algemene reserve;
- c. het investeringskrediet Verkeersmaatregelen IJzendijke na reconstructie N61 af te ramen naar nul en de vrijgekomen afschrijvingslasten om te zetten naar een stelpost van € 37.000 voor Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen – IJzendijke;
- d. in 2025 de stelpost van € 37.000 inzetten voor dekking van de voorbereidingslasten.

Sluis, 19 december 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P. T. G Claeijs

mr. M. M. D. Vermue