

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 18 februari 2026
Petear	: 4 februari 2026
Agendapunt	: 2.1/3.1
Nummer	: -
Datum voorstel	: 24 december 2025
Onderwerp	: Haalbaarheidsonderzoek MFC XL Balk
Zaaknummer	: Z.876926
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek MFC XL Balk en vast te stellen dat de locatie Wikelerdyk 9a te Balk geschikt is voor de realisatie van het MFC XL Balk.
2. Kennis te nemen dat realisatie van het MFC XL Balk financieel haalbaar is binnen het beschikbare investeringsbudget uitgaande van benutting van het BTW compensatiefonds en onder voorbehoud van nadere uitwerking in de vervolgfase.
3. Het college opdracht te geven de vervolgfase verder uit te werken en hierover separaat besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Inleiding - Ynliding

Op 19 juni 2024 heeft u besloten om, onder voorbehoud van financiering, in te stemmen met de realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum (MFC) in Balk. Vervolgens is een locatieonderzoek uitgevoerd, waaruit de locatie van het tijdelijke AZC aan de Wikelerdyk 9a als meest geschikt naar voren kwam. Met het raadsbesluit van 2 juli 2025 is deze locatie als voorkeurslocatie aangewezen en is opdracht gegeven een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.

Het voorliggende raadsvoorstel ziet op de afronding van dit haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van het MFC XL Balk. De raad wordt gevraagd kennis te nemen van de uitkomsten en richting te geven aan het vervolgproces.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Met dit raadsvoorstel wordt beoogd:

- een inhoudelijk en bestuurlijk onderbouwde basis te leggen voor de vervolgfase van het MFC XL Balk;
- duidelijkheid te verschaffen over de ruimtelijke, functionele, juridische en financiële haalbaarheid;
- richting te geven aan ontwerp, participatie en planologische procedures;
- bij te dragen aan een toekomstbestendige maatschappelijke voorziening die ontmoeting, sport, cultuur en sociale samenhang in Balk versterkt.

Argumenten - Arguminten

1. De locatie Wikelerdyk 9a is geschikt voor realisatie van het MFC XL Balk.

Het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat het volledige programma van eisen (circa 4.500 m² BVO), inclusief parkeren, infrastructuur en watercompensatie, zorgvuldig kan worden ingepast op de locatie.

De positionering sluit aan bij de bestaande lintstructuur van de Wikelerdyk en respecteert landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten. En dat deze functies redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd, mede gezien de schaal van het programma, parkeerbehoefte en functionele samenhang. Dat de locatie aan de Wikelerdyk 9a mogelijkheden biedt voor een toekomstige programma uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen, waaronder de mogelijkheid van onderwijsinstellingen. Door sport, cultuur, ontmoeting en sociaal-maatschappelijke functies samen te brengen in één gebouw of op 1 locatie wordt versnippering van voorzieningen voorkomen. De locatie Wikelerdyk 9a fungeert als centrale ontmoetingsplek en draagt bij aan inclusiviteit en sociale cohesie.

Hoewel het MFC XL niet expliciet is benoemd in de Omgevingsvisie, sluit het initiatief aan bij kernambities zoals het versterken van maatschappelijke voorzieningen, zorgvuldig ruimtegebruik en het ondersteunen van leefbare kernen.

2. Realisatie is financieel haalbaar binnen het vastgestelde budget.

Op basis van het structuurontwerp en de kostenramingen van Sweco kan realisatie plaatsvinden binnen het beschikbare investeringsbudget van € 12.799.000 inclusief btw. Dit oordeel is gebaseerd op de aanname dat de gemeente gebruik kan maken van het BTW compensatiefonds. Aanvullende locatie gebonden kosten zoals: terrein- en infrastructuurmaatregelen zijn in de huidige ramingen nog niet meegenomen en maken onderdeel uit van de verdere uitwerking in de vervolgfase

De door Sweco uitgewerkte varianten dienen als technisch-financieel referentiekader voor efficiënt ruimtegebruik en kostenbeheersing.

Wel bevindt het project zich aan de bovenkant van de financiële bandbreedte, wat strakke sturing in de vervolgfase noodzakelijk maakt.

3. Een gefaseerde aanpak vergroot bestuurlijke beheersbaarheid.

De uitwerking van de exploitatie, inclusief gebruikersbijdragen en de rol van de mienskip van Balk, vormt een belangrijk aandachtspunt voor de vervolgfase. De gemeenteraad heeft eerder aangegeven dat een bijdrage vanuit de mienskip een randvoorwaarde is. Deze bijdrage wordt onderdeel in het vervolgproces. Door stapsgewijze besluitvorming ontstaat ruimte om ontwerpkeuzes, kostenbeheersing, participatie en planologische procedures zorgvuldig op elkaar af te stemmen en risico's beheersbaar te houden.

Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. Financiële risico's bij verdere uitwerking.

De realisatie van het MFC XL Balk vindt plaats in een dynamische bouwmarkt, waarin prijsontwikkelingen, indexatie en marktomstandigheden kunnen leiden tot kostenstijgingen. Om deze financiële risico's beheersbaar te houden, is gekozen voor een gefaseerde aanpak met expliciete besluitmomenten voor de raad. Kosten voor terrein- en infrastructuurmaatregelen en andere locatie gebonden ingrepen zijn nog niet volledig inzichtelijk en worden in de vervolgfase nader uitgewerkt.

Bij de uitwerking van het voorlopig ontwerp (VO) wordt de kostenraming geactualiseerd en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Indien uit deze actualisatie blijkt dat realisatie niet binnen het vastgestelde investeringsbudget past, worden alternatieven zoals versobering, fasering of aanpassing van het programma expliciet aan de raad voorgelegd.

2. Planologische procedures kunnen leiden tot vertraging.

Voor de realisatie van het MFC XL op de voorkeurslocatie is een planologische procedure noodzakelijk. Uit het haalbaarheidsonderzoek volgt dat een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) op korte termijn het meest kansrijk is, met de mogelijkheid om in een latere fase te komen tot een wijziging van het omgevingsplan (WOPLA) voor structurele planologische borging.

Beide procedures brengen een zeker tijdsbeslag met zich mee en kunnen, met name bij bezwaar- en beroepsmogelijkheden, leiden tot vertraging. Dit risico wordt beheerst door tijdige voorbereiding van de benodigde onderzoeken, een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing en een gefaseerde participatieaanpak. De raad wordt op relevante momenten geïnformeerd over de gekozen procedure en de voortgang.

3. Maatschappelijke gevoeligheid van de locatie.

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de voorkeurslocatie aan de Wikelerdyk 9a ruimtelijk en functioneel geschikt is voor de realisatie van een MFC XL, maar dat de ligging aan de dorpsrand en de overgang naar het landschap maatschappelijke gevoeligheid met zich kan meebrengen. Aandachtspunten daarbij zijn onder meer de landschappelijke inpassing, verkeersbewegingen, parkeerdruk en de relatie met de directe woonomgeving.

Dit risico wordt beheerst door in de vervolgfase expliciet te sturen op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, een heldere verkeers- en parkeeroplossing en een gefaseerde participatieaanpak zoals beschreven in het haalbaarheidsonderzoek. De uitkomsten hiervan worden betrokken bij de verdere planvorming en besluitvorming door de raad.

4. Huisvesting Radio Spannenburg

Integratie van Radio Spannenburg binnen het MFC XL leidt tot een relatief hoog aandeel exclusief ruimtegebruik en hogere exploitatiekosten. In lijn met het gemeentelijk beleid voor maatschappelijke huisvesting wordt dit aangemerkt als een keuzepunt voor de vervolgfase en is dit niet bepalend voor de vaststelling van de haalbaarheid. Radio Spannenburg heeft schriftelijk nog geen bevestiging gegeven voor huisvesting in het MFC XL Balk.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

- Omgevingsvisie gemeente De Fryske Marren;
- Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren (2018);
- Maatschappelijk accommodatiebeleid
- Vastgoedbeleid
- De beleidsnotitie sport en bewegen - Scoren door samenspel.
- Toekomstvisie “Brede welvaart De Fryske Marren”
- De beleidsnotitie kunst en cultuur – Kunst stroomt.
- Groenvisie De Fryske Marren 2023-2027;
- Gezondheidsbeleid gemeente De Fryske Marren 2020-2024;
- Leidraad openbare ruimte;
- Duurzaamheidsprogramma.

De volgende SDG's zijn het meest relevant:



Financiën - Finânsjes

De kosten van het haalbaarheidsonderzoek zijn gedekt uit het voorbereidingskrediet MFC Balk dat voor deze ontwikkeling beschikbaar is. Voor de vervolgfase (voorlopig ontwerp, onderzoeken en planologische procedure) wordt een separaat voorstel met financiële onderbouwing aan de raad voorgelegd. Op dit moment worden geen nieuwe financiële verplichtingen aangegaan. De locaties en de daaraan gerelateerde grondopbrengsten die vrijkomen met de realisatie van het MFC zijn in deze fase niet meegenomen.

Duurzaamheid - Duorsumens

Duurzaamheid is een integraal uitgangspunt bij de ontwikkeling van het MFC XL Balk. In het haalbaarheidsonderzoek is ingezet op zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik door het bundelen van maatschappelijke functies, waarmee efficiënt met ruimte wordt omgegaan.

Daarnaast is aandacht besteed aan klimaatadaptatie, watercompensatie en het behoud en versterken van groen- en landschappelijke structuren. Op gebouwniveau wordt uitgegaan van energiezuinige, toekomstbestendige en onderhoudsvriendelijke oplossingen

De duurzaamheidsuitgangspunten worden in de vervolgfase verder uitgewerkt, met oog voor haalbaarheid, betaalbaarheid en bestuurlijke afweging.

Participatie - Partisipaasje

In het voortraject naar het raadsvoorstel van juni 2024 is gedurende meerdere jaren intensief met belanghebbenden gesproken over de toekomst van een MFC in Balk. Dit proces en de opgehaalde inzichten zijn vastgelegd in de notitie *Scenario-verkenning MFC Balk* en vormen een belangrijke basis voor het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek.

Conform de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek is in deze fase gekozen voor een gefaseerde participatieaanpak, waarbij eerst de ruimtelijke, functionele, financiële en juridische randvoorwaarden zijn onderzocht. In de vervolgfase wordt, conform het Wiskelwurkbeleid en de participatieladder, een uitgebreide participatie met omwonenden, gebruikers en belanghebbenden opgezet.

Communicatie - Kommunkaasje

Na het collegebesluit en in aanloop naar het Petear heeft communicatie plaats gevonden via de gebruikelijke wegen, zoals bijvoorbeeld de projectpagina op de gemeentelijke website, social media en via Plaatselijk Belang. Daarnaast is naar aanleiding van het collegebesluit ook een persbericht verzonden.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Na uw besluit, uitgaande van de vastgestelde haalbaarheid van de voorkeurslocatie wordt het vervolgproces gefaseerd voortgezet. In samenspraak met belanghebbenden worden binnen een half jaar de door uw raad gestelde randvoorwaarden nader uitgewerkt, waaronder de *Inrichtingsbijdrage Mienskip* en de *intentieovereenkomsten voor het gebruik van het MFC Balk*.

Parallel hieraan vindt de verdere uitwerking plaats van het voorlopig ontwerp en de financiële aanscherping ten behoeve van de mogelijke realisatie van een MFC XL. Het streven is om de resultaten van deze uitwerkingen gelijktijdig aan uw raad voor te leggen, zodat een integrale afweging kan plaatsvinden. Daarnaast kan, waar mogelijk, de planvorming voor de gebiedsontwikkeling van de vrijkomende locatie in het centrum worden voorbereid.

Bijlagen - Taheakke

- 251219-Bijlage 1-Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw MFC Balk-Z.876926
- 251219-bijlage 2-Structuurontwerp met raming MFC XL Balk variant 1 en 2-Z.876926

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Leo Pieter Stoel