

Emmeloord, 18 maart 2025.

**Onderwerp**

Haalbaarheidsonderzoek MFA Kraggenburg

**Advies raadscommissie**

Hamerstuk

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

**Voorgesteld besluit**

Instemmen met het starten van een haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van een MFA in Kraggenburg.

**Doelstelling**

Onderzoeken van de haalbaarheid van het realiseren en exploiteren van een toekomstbestendige multifunctionele accommodatie in Kraggenburg.

**Inleiding**

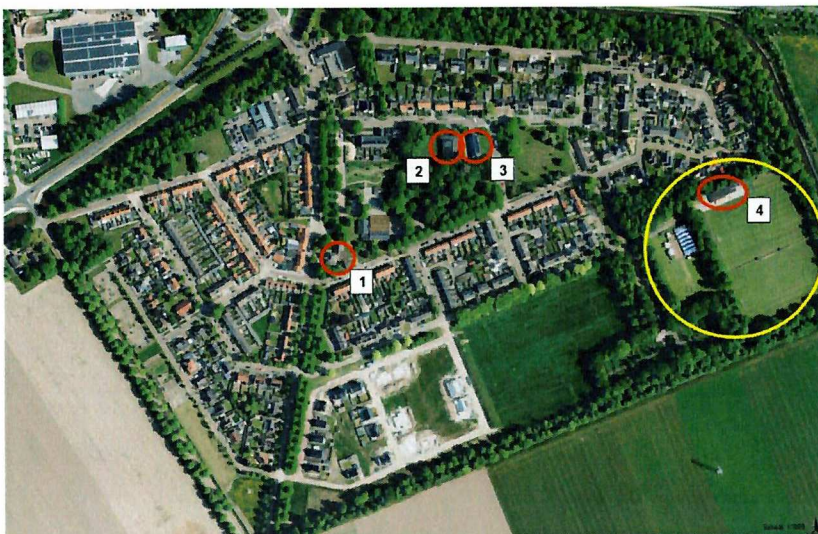
Vier partijen uit Kraggenbrug (vanaf hier: de projectgroep) zijn al geruime tijd bezig om de mogelijkheid van een MFA in Kraggenburg te onderzoeken met de volgende beoogde functies:

- Dorpshuis;
- Gymzaal/sporthal;
- Kerk;
- Voetbalvereniging incl. kleedkamers;
- Kinderopvang.

Op dit moment exploiteren partijen een eigen en separate locatie in Kraggenburg. Het gaat om de onderstaande partijen en locaties:

| Partij                          | Locatie/ gebouw                | Eigendomsverhouding |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Dorpsbelang Kraggenburg         | Geen locatie                   | n.v.t.              |
| Stichting dorpshuis Kraggenburg | Dorpshuis inclusief ondergrond | Volledig eigendom   |
| PKN Kraggenburg                 | Kerk inclusief ondergrond      | Volledig eigendom   |
| FC Kraggenburg                  | Clubhuis incl. kleedkamers     | Recht van opstal    |

Een kinderdagopvang is op dit moment niet in Kraggenburg aanwezig. De projectgroep wil graag dat de gymzaal onderdeel uit gaat maken van het MFA. De gemeente is eigenaar van de gymzaal. Een overzicht van de partijen met locaties is hieronder weergegeven.



*Huidige locaties in rood (1: Protestantse kerk, 2: gymzaal, 3: dorpshuis, 4: kantine en kleedkamers FC Kraggenburg) en voorkeurslocatie projectgroep in geel.*

De projectgroep heeft aan de gemeente aangegeven dat partijen graag onder één dak verder willen en heeft hiervoor een eerste aanzet voor een projectplan uitgewerkt en gepresenteerd. In dit plan is reeds een studie naar de mogelijke locaties gedaan en is een voorkeurslocatie opgenomen. De voorkeurslocatie betreft het sportterrein ten zuidoosten van Kraggenburg (FC Kraggenburg). In het projectplan is verder een eerste verkenning op ruimtegebruik en exploitatieplan uitgewerkt. Voor de gemeentelijke gymzaal staat in 2026 renovatie op de planning.

De projectgroep merkt dat zij zelf niet verder kan/komen en vraagt de gemeente om ondersteuning en om (mede) te financieren. Om de mogelijke ontwikkeling van een MFA in Kraggenburg in samenspraak met de projectgroep uit te werken is allereerst een haalbaarheidsonderzoek nodig. Dit haalbaarheidsonderzoek toetst, verscherpt, verdiept de uitgangspunten van het projectplan. Zo worden in haalbaarheidsonderzoek de locatie, de stedenbouwkundige/ ruimtelijke, juridische (contractuele), organisatorische en financiële haalbaarheid van de mogelijke ontwikkeling onderzocht. Voor dit haalbaarheidsonderzoek is een voorbereidingsbudget noodzakelijk. Uitkomst is een haalbaarheidsonderzoek waarin aangegeven wordt en of zo ja onder welke (rand)voorwaarden de realisatie van een MFA haalbaar is waarover u een besluit kunt nemen.

#### Beleidsreferentie

- Memo initiatief MFA Kraggenburg:  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2025/27-januari/19:30/Lijst-ingekeken-stukken/D04-00-Memo-Initiatief-MFA-Kraggenburg-1.pdf>
- Pitch projectplan MFA Kraggenburg:  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2025/27-januari/19:30/Lijst-ingekeken-stukken/D04-01-Pitch-Initiatiefnemers-MFA-Kraggenburg-1.pdf>
- Notitie uitgangspunten voor ondersteuning van dorps- en buurthuizen:  
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2025/03-maart/19:30/Lijst-ingekeken-stukken-1/D11-00-Notitie-Uitgangspunten-voor-de-Ondersteuning-van-Dorps-en-Buurthuizen-1.pdf>

#### Argumenten

##### 1.1 Dit onderzoek is nodig om de (on)haalbaarheid van een MFA aan te tonen

Om te onderzoeken of en zo ja onder welke voorwaarden de ontwikkeling en realisatie van een MFA haalbaar is, wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de volgende aspecten:

- Ruimtelijke haalbaarheid (stedenbouw en vlekkenplan)
- Ruimtelijk-juridische haalbaarheid (brede toets RO)
- Organisatorische haalbaarheid (verkenning op de organisatie van een mogelijk MFA)
- Financiële haalbaarheid (investering, subsidies, steun vrijwilligers en exploitatie)
- Planning

- Risico's

### *1.2 Noodzaak van vernieuwing onder 1 dak*

De projectgroep geeft in haar projectplan aan dat diverse gemeenschapsgebouwen in het dorp zowel functioneel als ook technisch verouderd zijn en aan vernieuwing of grondige renovatie toe zijn. Het gaat om:

- Protestantse dorpskerk (bouwjaar 1954);
- Kantine en kleedkamers FC Kraggenburg (bouwjaar 1962);
- Dorpshuis 't Klokhuis (bouwjaar 1961);
- De Gymzaal (bouwjaar 1979).

De diverse eigenaren en/of exploitanten merken verder dat zij een solitair pand alleen niet meer kunnen exploiteren en bekostigen. Het samenvoegen van de diverse functies maakt multifunctioneel gebruik mogelijk waardoor een meer haalbare financiële businesscase wordt geacht. Dit moet het haalbaarheidsonderzoek verder uitwijzen.

### *1.2 De gevraagde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de notitie 'Uitgangspunten voor de Ondersteuning van Dorps- en Buurthuizen'*

Een onderzoek naar de haalbaarheid van een gecombineerd functiegebouw sluit aan bij het uitgangspunt vanuit de notitie 'Uitgangspunten voor de Ondersteuning van Dorps- en Buurthuizen' dat bij renovatie of nieuwbouw van een dorpshuis mogelijkheden worden onderzocht om verschillende functies te combineren.

### *1.3 De gymzaal meenemen in het onderzoek*

De gemeente heeft als eigenaar van de gymzaal in Kraggenburg een budget van ca. € 1.098.429 (zie uitvoeringsjaarplan VIV 2025) gereserveerd voor de renovatie van de gymzaal. Het is een goed moment om in het haalbaarheidsonderzoek te onderzoeken of de gymzaal onderdeel uit kan maken van een mogelijk MFA in Kraggenburg.

### *1.4 Voor het MFA is maatschappelijk en financiële draagvlak in Kraggenburg*

De projectgroep MFA Kraggenburg heeft voor de diverse gewenste functies reeds commitment van partijen om (financieel) bij te dragen aan de mogelijke realisatie van een MFA (als onderdeel van het eigen projectplan. Ook bestaat dorpsbreed draagvlak voor het planidee.

### *1.5 Voorwaarden voor gemeentelijke en dorpsbijdrage*

Als de haalbaarheid is aangetoond en het college besluit door te gaan worden in een volgende fase mogelijke afspraken gemaakt over eigendom, beheer en exploitatie.

### *2.1 Er is budget nodig voor het haalbaarheidsonderzoek*

De investering wordt geraamd op € 70.000,-:

- Stedenbouwkundige/architectonische studie (vlekkenplan): € 25.000,-.
- Bouwkostenraming: € 10.000,-.
- Diverse onderzoeken: € 20.000,- o.b.v. de stedenbouwkundige voorkeursvariant, waaronder verkeers-/parkeertechnisch, bodem, geluidstechnisch, flora en fauna.
- Contractuele/juridische ondersteuning € 5.000,-.
- Onvoorzien: € 10.000,-.

### *2.2 Er is dekking van het benodigde budget*

Dekking van het benodigde budget voor het haalbaarheidsonderzoek vindt plaats binnen de beschikbare incidentele middelen van het programma Leefbaarheid en Wonen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Aantasting DNA van Kraggenburg*

Samenvoegen van functies op een plek elders dan centraal in het dorp (bijv. rondom de brink) zorgt ervoor dat het DNA van Kraggenburg wordt aangetast. Stedenbouwkundig kunnen beeldbepalende elementen in het dorp gehandhaafd blijven, maar de functionaliteiten verdwijnen uit het centrum van het dorp naar de rand van het dorp.

### *1.2 Commitment partijen*

Onderzocht moet worden wat het commitment van partijen precies omvat gericht op samenwerking en wat de bijdragen van de partijen kunnen zijn voor toekomstbestendige MFA.

### *1.2 Locatie toch nog overwegen*

Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is dat het locatieonderzoek voor het mogelijke MFA opnieuw wordt uitgevoerd. De projectgroep heeft dit al gedaan en een voorkeurslocatie aangegeven bij het sportterrein van FC Kraggenburg vanuit de gedachte dat het ruimte heeft en sportvelden moeilijk te verplaatsen zijn.

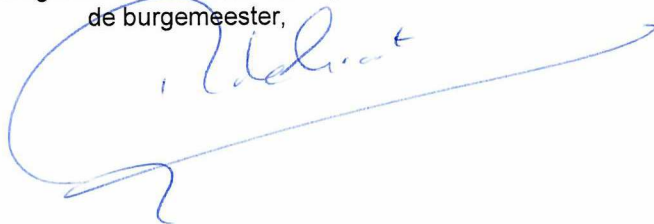
### **Planning/uitvoering**

- Het haalbaarheidsonderzoek loopt van Q2 2025 tot en met Q4 2025.
- Oplevering haalbaarheidsonderzoek met mogelijk voorstel voor nadere uitwerking op gebouwniveau.
- Mogelijke investeringsvraag vindt plaats na het de eerste verdere uitwerking na het haalbaarheidsonderzoek (definitiefase).
- Het omgevingsplan zal mogelijk moeten worden gewijzigd wanneer de haalbaarheid is vastgesteld.

### **Bijlagen**

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,



Portefeuillehouder  
Steller

: T. van Steen  
: Dijkstra, ; [r.dijkstra@noordoostpolder.nl](mailto:r.dijkstra@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2025, no. 25.0000469;

**B E S L U I T:**

In te stemmen met het starten van een haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van een MFA in Kraggenburg.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 12 mei 2025.

De griffier,

de voorzitter,

