Gemeente **leudal**

Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 1 juli 2025 **Agendapunt**

Onderwerp Realisatie MFA Heibloem
Portefeuillehouder(s) drs. P. Houben (MBA)

1. Onderwerp

Realisatie MFA Heibloem

2. Inleiding

Aanleiding
Sinds 2015 zijn de inwoners van de kern Heibloem al betrokken bij de leefbaarheid in hun kern m.n. toegespitst op twee wensen te weten:

- behouden van een ontmoetingsplek voor de kern Heibloem
- het realiseren van woningbouw in Heibloem.

Op dit moment werkt Heibloem samen met de gemeente aan een proces inzake een nieuwe toekomstige ontmoetingsplek voor Heibloem. Dit is ingegeven door de staat van onderhoud van de Klokkestoel en de investeringen die gedaan moeten worden voor de toekomst. De bezettingsgraden van de Klokkestoel zijn zodanig laag dat Stichtingsbestuur de Klokkestoel en bewonerscorporatie HELD bij de Gemeente hebben aangegeven geen toekomstbestendige exploitatie te zien voor de Klokkestoel. Dit standpunt wordt gedragen door de gebruikers van de Klokkestoel en de inwoners van Heibloem.

Op 14 november 2023 (Z/23/125827/383505) hebben wij ingestemd om Sportpark De Beekkant aan te wijzen als onderzoekslocatie voor een toekomstige ontmoetingsplek in Heibloem waarbij het uitgangspunt was de mogelijkheden in de bestaande accommodaties van Voetbal en Handboog te onderzoeken. Een proces dat voortkomt uit de bestuursopdracht ontmoetingsplekken en de onderzoeken in de duurzaamheidsopgave van ons vastgoed (energie scans). Centraal staat in het te realiseren MFA het ontmoeten, spelen en bewegen teneinde de leefbaarheid van de kern Heibloem te borgen.
Door de provincie Limburg is een subsidie beschikbaar gesteld bedoeld voor initiatieven op het gebied van leefbaarheid, bedoeld voor: kleinschalige (inwoners)initiatieven en initiatieven van verengingen, stichtingen en coöperaties en voor gebiedsgerichte publieke initiatieven. Zowel bij inwonersinitiatieven als bij initiatieven van publieke partijen geldt dat projecten betrekking moeten hebben op de openbare ruimte en/of (semi-)openbaar toegankelijke ruimten en gebouwen. Het betreft dus ruimtes die door ons allemaal kunnen worden gebruikt. Voorbeelden zijn:

- straten, stoepen, boomspiegels, geveltuintjes, pleinen en parken;
- parkeerplaatsen;
- dorps-, wijk- en stadscentra, gemeenschapsvoorzieningen en ontmoetingsplekken (repaircafé, buurtkeuken etc.), zorg(buurthuis)voorzieningen, onderwijsvoorzieningen/schoolpleinen, monumenten;
- groen (perkjes, parkjes, bomen, gemeenschapstuin/moestuin), bankjes, sport- en recreatieterreinen, projecten gericht op schaduw, hittestress, water en waterberging (klimaatbuffers).

Ook projecten die betrekking hebben op sociale cohesie en participatie in gemeenschappen komen in aanmerking.

Gemeente **leudal**

Het plan voor de realisatie van MFA Heibloem met de daarbij behorende buitenruimte wordt aangemerkt als een gebiedsgericht publiek initiatief en door de indiening van een projectplan over de realisatie van dit MFA met buitenruimte wordt aanspraak gemaakt op een subsidie van max. € 1 miljoen. Aan adviesbureau Arcadis is gevraagd zorg te dragen voor een uitwerking van de buitenruimte waaraan medio juni 2025 uitvoering wordt gegeven.
Voor de sluiting van de Klokkestoel is een streefdatum vastgesteld van 1 januari 2026, met een mogelijke verlenging indien dit de ontwikkeling van de te realiseren woningen niet in de weg staat. Het staat buiten kijf dat de periode tussen sluiting van de Klokkestoel en opening MFA Heibloem zo kort als mogelijk moet worden gehouden om continuïteit van gebruikers te borgen.

Beoogd effect
Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Sociale Basis- ruimte voor ontmoeting/ontwikkeling - elke kern heeft een ontmoetingsplek

Proces tot nu toe
Op 14 november 2023 (Z/23/125827/383505) hebben wij ingestemd om Sportpark De Beekkant aan te wijzen als onderzoekslocatie voor een toekomstige ontmoetingsplek in Heibloem waarbij het uitgangspunt was de mogelijkheden in de bestaande accommodaties van Voetbal en Handboog te onderzoeken. Een proces dat voortkomt uit de bestuursopdracht ontmoetingsplekken en de onderzoeken in de duurzaamheidsopgave van ons vastgoed (energie scans).
Op 1 oktober 2024 (Z/24/160521/484930) hebben wij ingestemd met het starten van de voorbereidingen voor de realisering van MFA Heibloem en hiervoor het, door de raad op 5 november 2024, gevoteerde voorbereidingskrediet van € 145.020 aan te wenden.

Door dorpscorporatie Held zijn, vanaf 2023, enkele bewonersbijeenkomsten georganiseerd waarin zij de bewoners van Heibloem in het proces om te komen tot een MFA heeft meegenomen.
Recent zijn bewonersbijeenkomsten gehouden voor de direct aanwonenden van sportpark de Beekkant waarin zij zijn meegenomen in het voorgestelde ontwerp van MFA Heibloem, de infrastructuur en de inrichting van de buitenruimte, zie bijlage 2 voor het ontwerp. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat bewoners hechten aan hun privacy, m.n. ter hoogte van hun zij- en achtertuinen. Gelet hierop zijn in de buitenruimte royale groenbuffers gepland die de privacy van de omwonenden moeten waarborgen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn geen op- en/of aanmerkingen gemaakt over het multifunctionele gebouw.

Verder zijn vanuit de kern Heibloem werkgroepen gestart met het onderzoek naar de locatie Sportpark de Beekkant. Zij werken aan verschillende onderdelen:

- 1 groep verfijning programma van eisen met vlekkenplan, inpassing in de bestaande accommodaties en inzicht in een mogelijke verbouwing;
- 1 groep investeringsbegroting opstellen voor een multifunctionele accommodatie, gebaseerd op de bestaande bebouwing eventueel met een mogelijke verbouwing;
- 1 groep toekomstig bestuur en beheer en exploitatie;
- 1 groep inrichting buitenruimte en infrastructuur.

De werkgroepen worden begeleid door dorpscoöperatie HELD en VKKL in de rol van projectleider. Daarnaast schakelen zij voor de verschillende onderdelen ervaringsdeskundigen vanuit hun eigen netwerk in en worden ook medewerkers van de gemeente Leudal betrokken bij deze ontwikkelingen.

Scenario's
Voor de realisatie van MFA Heibloem zijn 3 onderzoekslocaties aangedragen en door een onafhankelijke werkgroep verkend. Na gesprekken met eigenaren en gebruikers van de locaties, is uiteindelijk Sportpark de Beekkant, bestaande uit de huidige accommodaties van voetbal en handboog, als gewenste alternatief aangemerkt.

Bij de ontwikkeling van het beoogde MFA zijn een tweetal versies voorgelegd, het verschil tussen beiden is een aanpassing van het gebouw gelet op de ontsluiting van het MFA. In 1e instantie werd uitgegaan van de ontsluiting door de woonwijk naar de huidige parkeerplaats. Gelet echter op de vermenging van verkeer met publiek, m.n. kinderen die in de buitenruimte vertoeven, is gekozen voor een ontsluiting vanaf de Pater van Donstraat. Met inachtneming hiervan is het ontwerp aangepast om zowel naar het hoofdveld van SVVH als de buitenruimte voor de kinderen zicht te hebben. Tevens is de los- laadroute verlegd en nu gesitueerd vanaf de Pater van Donstraat.

De voetbal- en handboogvereniging en hun leden zijn bereid hun eigen accommodaties op te geven ten behoeve van één Multifunctionele Accommodatie voor de hele gemeenschap Heibloem. De bestaande verenigingen, voetbalclub SVVH en handboogvereniging Heideroosje, hebben ingestemd met het principe: medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bestaande accommodatie. Hiervoor gaat handboogvereniging Heideroosje de eigendom van haar accommodatie overdragen aan de gemeente, waarbij zij gedurende 40 jaar gratis gebruik mogen maken van het handbooggedeelte. Het sportpark en de accommodatie van Voetbalvereniging SVVH is in eigendom bij de gemeente. SVVH stelt haar accommodatie ter beschikking die grotendeels wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van het MFA Heibloem. Na realisatie van het MFA wordt beheer en exploitatie overgedragen aan het nieuw gevormde bestuur van MFA Heibloem.

Wij hebben ingestemd met de uitvoering van het projectplan, zie bijlage 5, voor de realisatie van MFA Heibloem op locatie Sportpark de Beekkant, waarin voormelde uitgangspunten zijn verwerkt, onder voorbehoud van positieve besluitvorming van de raad op het verzoek om het benodigde budget toe te kennen.

3. Voorstel aan de Raad

1. Krediet van € 1.698.946 beschikbaar te stellen, voor het realiseren van MFA Heibloem incl. inrichting buitenruimte en infrastructuur.
Het aanvullende krediet is als volgt opgebouwd:

MFA	2.073.067
Inrichting buitenruimte	447.500
Infrastructuur	212.160
Totaal bruto votering	**2.732.727**
Subsidie DUMAVA	-33.781
Subsidie Provincie	-1.000.000
Totaal bijdragen	**-1.033.781**
Totaal netto votering	**1.698.946**

2. Instemmen met de subsidieaanvraag gebiedsgericht publiek initiatief uit de Leefbaarheidsaanpak bij de provincie Limburg, ter hoogte van € 1 miljoen, ter medefinanciering van de realisatie MFA Heibloem en

bijhorende buitenruimte en infrastructuur op locatie Sportpark de Beekkant conform bijgevoegd projectplan;
3. De afschrijvingstermijn van het MFA vaststellen op 35 jaar.

4. Argumenten

1.1 *De gemeenschap Heibloem heeft samen de schouders gezet onder de ontwikkeling naar een duurzame exploitatie van één Multifunctionele Accommodatie*

De gemeenschap Heibloem heeft samen de schouders gezet onder de ontwikkeling naar een duurzame exploitatie van één Multifunctionele Accommodatie die voor inwoners en verenigingen tussen 0 en 100 jaar de ontmoetingsplek van Heibloem wordt.

1.2 De voetbal- en handboogvereniging en hun leden zijn bereid hun eigen accommodaties op te geven

De voetbal- en handboogvereniging en hun leden zijn bereid hun eigen accommodaties op te geven ten behoeve van één Multifunctionele Accommodatie voor de hele gemeenschap Heibloem. De bestaande verenigingen, voetbalclub SVVH en handboogvereniging Heideroosje, hebben hun instemming/goedkeuring gegeven aan de herontwikkeling van de bestaande accommodatie tot multifunctionele accommodatie.

1.3 De gemeenschap Heibloem heeft het hele proces voor de planontwikkeling voor de verbouwing van sportpark de Beekkant tot een Multifunctionele Accommodatie en het vormgeven van de toekomstige duurzame exploitatie zelf uitgevoerd.

Van belang hierbij is dat samenwerken in de bestaande accommodaties op sportpark de Beekkant past in de uitgangspunten van het vastgestelde accommodatiebeleid. De kaders zoals genoemd in het accommodatiebeleid 2020 zijn uitgangspunt in het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek.
In de door de initiatiefnemers aangeleverde eindrapportage zijn de kaders en uitgangspunten meegenomen alsmede het bestuur/beheer van de toekomstige accommodatie. Aangestipt zijn de mogelijkheden die er zijn voor de verenigingen om onderling samen te gaan werken, i.c. handvatten voor de cultuurverandering die nodig is voor de realisering en exploitatie van de nieuwe ontmoetingsplek.

De maatschappelijke behoeften van inwoners veranderen, mede als gevolg van demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en veranderingen in het verenigingsleven. Deze veranderende behoeften hebben invloed op het gewenste aanbod, de functies, de spreiding en de ondersteuning van maatschappelijke voorzieningen. De hiervoor opgestarte verdieping van het accommodatiebeleid heeft het doel om te komen tot een transparant, toekomstgericht en betaalbaar voorzieningenaanbod dat aansluit bij de maatschappelijke opgaven en de leefbaarheid in de dorpen ondersteunt. De voorgenomen realisatie van MFA Heibloem sluit aan bij deze uitgangspunten.

1.4 Huidige en toekomstige gebruikers hebben een intentieverklaring ondertekend

Van de huidige en toekomstige gebruikers van zowel de voetbal- als de handboogvereniging als van het huidige gemeenschapshuis de Klokkestoel zijn intentieverklaringen ontvangen, zie bijlage 3. Hierin staat benoemd dat de vereniging/stichting de intentie moet hebben om (1) deel te nemen aan het proces 'toekomstbestendige ontmoetingsplek in Heibloem' teneinde een nieuwe ontmoetingsplek te realiseren voor de Heibloemse inwoners en verenigingen en (2) ná realisatie gebruik zal maken van de ontmoetingsplek.

In deze intentieverklaring worden met de (huidige en beoogde) gebruikers afspraken gemaakt over de uitgangspunten van de samenwerking, organisatievorm realisatiefase en van de ontmoetingsplek en het gebruik van het dorpshuis (op hoofdlijnen). Opgenomen is o.a. dat ná realisatie van de ontmoetingsplek met verenigingen of organisaties indien wenselijk afspraken worden gemaakt over een vergoeding voor het leveren van vrijwilligers en/of het participeren in opbrengsten. Vergoedingen zullen gespecificeerd

worden in de samenwerkingsovereenkomst. Ook staat in de intentieovereenkomst dat de nog nader te bepalen organisatievorm verantwoordelijk is voor het vaststellen van het exploitatie model en de daaruit volgende verdeling van kosten en opbrengsten.
Verder is er benoemd dat de afzonderlijke intentieverklaring ná realisatie vervangen wordt door een samenwerkingsovereenkomst die met elke gebruiker wordt afgesloten. In bijlage 4 een overzicht van de bezettingsgraad van het MFA gebaseerd op de huidige en toekomstige gebruikers.

2.1 Voor de realisatie van MFA Heibloem met buitenruimte wordt aanvullende subsidie gevraagd
Door de provincie Limburg is het leefbaarheidsfonds ingesteld waaruit subsidies verstrekt kunnen worden die de leefbaarheid in een gemeente versterken. Iedere gemeente kan voor één project een beroep doen op de subsidie gebiedsgericht publiek initiatief waarvoor een maximale subsidie van € 1 miljoen kan worden verkregen. De keuze van MFA Heibloem voor deze subsidie is ingegeven vanwege de behoefte aan vernieuwing en verbinding binnen het dorp en gezien het gebrek aan voorzieningen en de noodzaak voor een centrale ontmoetingsplek die sociale cohesie en kansengelijkheid bevordert. Het sterke lokale draagvlak in Heibloem, met actieve betrokkenheid van de gemeenschap en verenigingen, is doorslaggevend geweest in de keuze voor deze kern.
Hierin zijn ook de navolgende vier afwegingscriteria meegenomen:

- Noodzaak: De urgentie van voorzieningen is het grootst in bepaalde kernen vanwege het ontbreken van centrale ontmoetingsplekken.
- Lokaal draagvlak: Er is brede steun van inwoners en verenigingen voor de realisatie van projecten.
- Aansluiting bij provinciale doelstellingen: Projecten moeten passen binnen de leefbaarheidsdoelstellingen van de Provincie.
- Realisatie binnen termijn: De projecten zijn haalbaar binnen de gestelde tijdslijnen van de Provincie Limburg.

Dit project kan binnen de gestelde termijn worden gerealiseerd, sluit verder naadloos aan bij de provinciale leefbaarheidsdoelstellingen en draagt bij aan alle zes leefbaarheidsbehoeften die in de provinciale Leefbaarheidsaanpak zijn gesteld, te weten:

Veiligheid
In het ontwerp voor de nieuwe gemeenschapsaccommodatie en de buitenruimte is veiligheid een prioriteit. De planlocatie ligt aan de rand van het dorp, tegen de bosrand aan, wat specifieke aandachtspunten met zich meebrengt. Zo komt er goede verlichting bij het gebouw, de parkeerplaats en de wandelpaden om zichtbaarheid en veiligheid te verbeteren, vooral 's avonds. Camerabewaking wordt geïnstalleerd om vandalisme en criminaliteit te voorkomen, wat de sociale veiligheid voor bezoekers vergroot.
Een belangrijke aanpassing in de infrastructuur van het gebied betreft de verplaatsing van de parkeergelegenheden. Om de ontsluiting van het gebied te verbeteren, worden auto's om het dorp heen geleid in plaats van door het dorp zelf. Dit heeft als doel de verkeersveiligheid aanzienlijk te verhogen. Door deze maatregel wordt de drukte in het dorp verminderd, wat niet alleen de veiligheid van voetgangers en fietsers bevordert, maar ook bijdraagt aan een prettiger leefomgeving.
Tot slot wordt er een afsluitbaar speelveld gerealiseerd voor peuters en kleuters. Dit is essentieel vanwege de beek die achter het terrein ligt, wat een potentieel gevaar kan vormen voor kleine kinderen. Bovendien helpt het afsluiten van het speelveld om te voorkomen dat afval van hangjeugd in de ochtend bij de kinderen terechtkomt. De gebruikers van de MFA nemen het toezicht op zich om ervoor te zorgen dat het speelveld veilig en schoon blijft. Al deze maatregelen samen zullen de veiligheidsbeleving in de kern Heibloem aanzienlijk verbeteren en bijdragen aan een veilige omgeving voor alle inwoners.

Gezondheid
Met de komst van de MFA en de herinrichting van het de buitenruimte, wordt er een centrale ontmoetingsplek gerealiseerd die bijdraagt aan de fysieke en mentale gezondheid van de inwoners.

Gemeente **leudal**

Fysieke gezondheid
De herinrichting van het braakliggende terrein achter het sportcomplex maakt ruimte voor vergroening en de aanleg van speel- en beweegtoestellen, die zowel jong als oud aanmoedigen om actief te zijn. Het stimuleren van buitenactiviteiten, zoals sporten, spelen en elkaar ontmoeten in de frisse lucht, draagt bij aan de verbetering van de fysieke gezondheid van de inwoners van Heibloem.
Voor degenen die graag buiten sporten, wordt een fitnessruimte in de open lucht gecreëerd. Deze ruimte zal toegankelijk zijn en uitnodigen tot groepsactiviteiten. Er worden borden geplaatst met uitleg over de oefeningen, en de ruimte zal voorzien zijn van verlichting voor gebruik in de avonduren.
Het plan omvat ook een fietscrossbaan die toegankelijk is voor kinderen en jongeren, met de mogelijkheid voor zelfaanpassingen door de gebruikers. Dit stimuleert creativiteit en fysieke activiteit in een veilige, zandachtige omgeving met lichte bebossing.

Mentale gezondheid
De MFA biedt naast georganiseerde activiteiten ook ruimte voor informeel samenzijn, wat de mentale gezondheid van de inwoners bevordert. Door de centrale bar/ontmoetingsruimte, die de afzonderlijke bars van de voetbal- en handboogvereniging vervangt, wordt informeel samenkomen gestimuleerd. Dit zorgt ervoor dat mensen elkaar vaker zien, wat sociale controle en verbondenheid versterkt. Het aangaan van sociale verbindingen en het stimuleren van saamhorigheid bevorderen de mentale gezondheid en creëren een hechtere gemeenschap.
Daarnaast worden er een pluktuin en moestuin gerealiseerd, die de gemeenschap de mogelijkheid bieden om samen te tuinieren en toegang te hebben tot verse producten. Deze tuinen bevorderen niet alleen fysieke activiteit, maar ook sociale interactie en educatie over duurzaamheid en voeding.

Welzijn
De nieuwe ontmoetingsplek biedt een breed scala aan mogelijkheden die bijdragen aan het welzijn van de inwoners van Heibloem. Deze plek zal niet alleen de samenkomst van Heibloemse verenigingen en stichtingen faciliteren, maar ook diverse maatschappelijke functies huisvesten. Zo zijn er ideeën voor diverse thema's, waarbij de gemeente en zorginstellingen reguliere contactmomenten agenderen, zoals WMO-inlopen en mantelzorgondersteuning. De gemeenschapsaccommodatie zal ook dienen als stembureau en centraal verzamelpunt bij calamiteiten. Daarnaast wordt een parkeer- en stallingplaats gerealiseerd voor de Burgerbus, die inwoners zonder vervoer naar voorzieningen en bekenden in de omgeving brengt.
De nieuwe accommodatie zal onderdak bieden aan het afhaalpunt "Oppe Heijbloom", een initiatief in samenwerking met een bakker uit Panningen. Inwoners kunnen hier vooraf bestelde brood- en banketbestellingen ophalen.
Er wordt een toegankelijke ruimte gecreëerd door stichting MFA Heibloem waar inwoners dagelijks samen kunnen komen voor een kopje koffie om eenzaamheid tegen te gaan. Daarnaast zijn er faciliteiten voor activiteiten zoals workshops, kaarten en bingo. Tot slot worden er AED-apparaten geïnstalleerd en cursussen aangeboden.

Positieve sociale relaties
Door het creëren van een centrale plek waar iedereen samenkomt, in plaats van verspreid over verschillende locaties, wordt de sociale verbinding en relatie binnen de gemeenschap versterkt. De nieuwe MFA biedt ruimte voor diverse en integrale activiteiten, waarbij in de ontwerpen rekening is gehouden met de toegankelijkheid voor iedereen.
Verder draagt de MFA bij aan het sociaal samenzijn en het tegengaan van eenzaamheid onder ouderen, door initiatieven zoals het Eetpunt, waar ouderen maar ook jongeren samen kunnen komen om gezellig te genieten van een maaltijd.

Gemeente leudal

De vergaderruimtes in de MFA kunnen, mits de datum het toelaat, door andere partijen, zoals regionale ondernemers, worden gehuurd, wat de samenwerking en interactie met partijen uit andere kernen in Leudal (en daarbuiten) bevordert. Zij kunnen voor en na hun overleggen namelijk ook gebruik maken van de gezamenlijke ontmoetingsruimte/bar. Hier wordt actief op ingezet door deze ondernemers te gaan benaderen wanneer de gemeenschapsaccommodatie dadelijk gerealiseerd is. Dit wordt door het bestuur van MFA Heibloem opgepakt.
De centrale horeca, die de bar van de voetbalvereniging en handboogvereniging vervangt, fungeert als ontmoetingsplek voor iedereen. Hier kunnen activiteiten worden georganiseerd die breed toegankelijk zijn voor de hele gemeenschap, zoals het samen kijken van sportevenementen zoals het EK en WK, en nieuwjaarsborrels.

Kansen
In de plannen rondom het MFA en de buitenruimte worden diverse mogelijkheden voor de inwoners van Heibloem gerealiseerd, gericht op het vergroten van kansen op werkgelegenheid en het bevorderen van de toegankelijkheid van zorgvoorzieningen. Samen met de gemeente worden specifieke open inloopmomenten georganiseerd, zoals WLZ- en WMO-informatiesessies, die de toegankelijkheid van zorgvoorzieningen verbeteren.
In Heibloem bevindt zich verder de Aloysius Stichting, die werkervaringsplekken voor jongeren realiseert en welke een goede toevoeging zou kunnen zijn aan de gemeenschapsaccommodatie. Hier kunnen jongeren onder begeleiding helpen met organiseren, schoonmaken of werken in de groenvoorziening. Dit vergroot niet alleen hun kansen op de arbeidsmarkt, maar versterkt ook hun sociale vaardigheden en betrokkenheid bij de gemeenschap.
Daarnaast kan de MFA fungeren als start- en eindpunt voor de Burgerbus, die op maat geregeld vervoer biedt voor inwoners zonder eigen vervoer. Dit maakt het mogelijk om naar ziekenhuisafspraken te gaan, boodschappen te doen in nabijgelegen plaatsen zoals Meijel, Panningen en Heythuysen en sociale contacten te onderhouden door ritten aan te bieden voor bezoeken binnen een straal van 20 kilometer rondom Heibloem.
In samenwerking met de bibliotheek kunnen cursussen worden georganiseerd die de kansen op werk vergroten, zoals taalcursussen en digitale vaardigheden, wat bijzonder waardevol is voor de circa 80 Oekraïense vluchtelingen die in Heibloem onderdak vinden.

Contact met natuurlijke omgeving
Aansluitend aan het nieuwe MFA ligt een groot bosgebied. Dit is mede bepalend geweest voor de keuze van deze locatie gelet op de vele mogelijkheden die het bos biedt voor diverse nieuwe activiteiten en initiatieven die de inwoners dichter bij de natuur brengen. Zo wordt er een klimbos gerealiseerd met natuurlijke klimbomen, welke bijdraagt aan een actieve en speelse benadering van de natuurlijke omgeving.
Daarnaast zijn er verschillende plannen voor activiteiten die de verbinding met de natuur versterken, zoals de aanleg van een pluktuin en een moestuin. Verder is er ruimte voor biodiversiteit door het aanplanten van diverse beplanting en wordt er bij het aanleggen van de groenvoorziening rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen, zoals een natuurlijke wateropvang. Deze initiatieven dragen bij aan een grotere waardering voor de natuurlijke omgeving en stimuleren de gemeenschap om actief deel te nemen aan activiteiten die de biodiversiteit en vergroening bevorderen.

De nieuwe plannen richten zich op het creëren van een ruimte die toegankelijk is voor iedereen, met sport- en speelgelegenheden. T.b.v. deze subsidieaanvraag is een projectplan, zie bijlage 5 voor concept, opgesteld dat wordt voorgelegd aan de Provincie Limburg en dat, vergezeld met een positief raadsbesluit, de onderbouwing vormt voor de te verkrijgen subsidie.

2.2 Nader onderzoek naar inrichting buitenruimte
Over de aanvullende elementen zoals de aanleg van de buitenruimte en de binnenaankleding en inventaris is nog geen volledige duidelijkheid. Er moeten nog keuzes worden gemaakt. Deze kunnen leiden tot extra investeringen en exploitatielasten (kapitaallasten).

5. Risico's

Afwijzing (geheel-gedeeltelijk) van de aangevraagde subsidie bij de provincie Limburg
Bij de provincie Limburg wordt op basis van het daarvoor in het leven geroepen leefbaarheidsfonds een subsidie aangevraagd voor max. € 1 miljoen. Voor deze subsidieaanvraag is, in samenwerking met adviseurs van de Ignite-Group (het vroegere Trias), een projectplan MFA Heibloem opgesteld dat in een vooroverleg, op 19 mei 2025, met de provincie is besproken en waarbij is aangegeven dat in principe het concept voldoetaan de uitgangspunten zoals die door de provincie zijn opgesteld.

Exploitatie van het te realiseren MFA is, structureel, dekkend
Voor de realisatie van het MFA is de afspraak dat de kapitaallasten voor rekening van de gemeente komen en dat de op te richten vereniging/stichting zorg dient te dragen voor een sluitende exploitatie van het MFA en betaling van een kostprijs dekkende huur voor het MFA.

Zoals blijkt uit de overlegde exploitatiebegroting, bijlage 6, is er voor de korte en lange termijn sprake van een sluitende exploitatie.

Bezettingsgraad van het MFA
Door de huidige en toekomstige gebruikers van het MFA is een intentieverklaring getekend waarin wordt aangegeven dat de betreffende vereniging/instelling na oplevering van het MFA gebruik maakt van de voorzieningen van het MFA. Expliciet is in de intentieverklaring opgenomen dat na oplevering van het MFA de intentieverklaring wordt omgezet naar een samenwerkingsovereenkomst. Op dit moment hebben diverse verenigingen en instellingen deze intentieverklaring ondertekend, zie bijlage 3, hetgeen resulteert in bijgaande bezettingsgraad, zie bijlage 4.

6. Juridische context

Geheimhouding op bijlage 7 (Stichtingskostenopzet gebouw MFA)
Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 aanhef en sub b van de Wet Open Overheid (bescherming economische/financiële belangen van de gemeente) hebben wij geheimhouding opgelegd op bijlage 7 (Stichtingskostenopzet gebouw MFA) tot dat alle opdrachten voor realisatie van MFA Heibloem definitief gegund zijn.

Geheimhouding op bijlage 7 (Stichtingskostenopzet gebouw MFA) is nodig, omdat hierin het beschikbare budget is uitgesplitst in bedragen voor de verschillende onderdelen van het project die uitbesteed moeten worden. Het totaalbedrag dat beschikbaar is voor het project is openbaar conform weergaven in P&C documenten, de beslispunten van het college- en raadsvoorstel en de financiële paragraaf in de voorstellen. Echter, inzage in de uitsplitsing van bedragen is niet wenselijk. Gelet op de aanstaande aanbesteding - bij positieve besluitvorming van de raad - is het niet wenselijk de financiële informatie in deze bijlage openbaar te maken tot het moment dat alle opdrachten voor realisatie van MFA Heibloem zijn verstrekt. Openbaarmaking zou de onderhandelings- en aanbestedingspositie van de gemeente negatief kunnen beïnvloeden. Meer concreet zou openbaarmaking aanbiedingen kunnen beïnvloeden wat tot een prijsverhogend effect zou kunnen leiden en de financiële positie van de gemeente daardoor kan

schaden. Het belang om deze informatie openbaar te maken weegt daardoor niet op tegen de financiële belangen van de gemeente.

Accommodatiebeleid

Het voorstel past binnen het huidige accommodatiebeleid 2020. Een verdieping en actualisering van het accommodatiebeleid is momenteel in voorbereiding voor besluitvorming. De gevolgen van dit nieuwe accommodatiebeleid voor bestaande en te realiseren accommodaties zijn nog niet bekend in deze fase van de voorbereiding daarvan.

Aanbestedingsbeleid

Bij de realisatie van de accommodatie moet voldaan worden aan Aanbestedingswet- en regelgeving en het gemeentelijke inkoopbeleid. Hiervoor zal afstemming met de inkoopadviseur plaatsvinden.

Omgevingsrecht

Om de voorliggende investering mogelijk te maken op de nieuwe locatie zal een wijziging (tijdelijk) omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaseerd worden opgesteld en vastgesteld. De legeskosten zijn hiervoor opgenomen in het voorbereidingskrediet. Beroep en bezwaar vormen een risico in dit proces. Een goede omgevingsdialoog en heldere communicatie zijn daarmee extra belangrijk in dit plan, naast algemene bewonersavonden op 19 december 2023 en 26 februari 2024 zijn, in de periode april-mei 2025, 3 bijeenkomsten geweest met direct omwonenden van het plangebied alsmede een algemene bewonersavond.

Vrijkomen huidige accommodaties

Om één Multifunctionele Accommodatie te kunnen realiseren op Sportpak de Beekkant dienen de bestaande accommodaties van de voetbal- en handbalvereniging vrij te komen. De handbalvereniging heeft de accommodatie in eigendom op grond van de gemeente. Dit is geregeld via een opstalrecht in 2012. Hiervoor is nodig dat de handboogvereniging de eigendom van de accommodatie overdraagt aan de gemeente en het opstalrecht beëindigd wordt.
Het sportpark en de accommodatie van Voetbalvereniging SVVH is in eigendom bij de gemeente en wordt gebruikt door de voetbalvereniging op basis van een huurrelatie. SVVH stelt haar accommodatie ter beschikking die grotendeels wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van het MFA Heibloem. Na realisatie van het MFA wordt beheer en exploitatie overgedragen aan het nieuw gevormde bestuur van MFA Heibloem.

7. Financiële toelichting

Dit voorstel heeft financiële consequenties die nog niet allemaal concreet zijn. Daar waar de gevolgen inzichtelijk zijn is dit hierna uitgewerkt. Waar nog onduidelijkheden zijn wordt dit tekstueel aangegeven.

In het MIP 2025-2028 van de programmabegroting 2025-2028 is een investering opgenomen voor de bouwkosten van het MFA Heibloem van € 1.452.000. In jaar 2025 is een bedrag van € 145.020 als voorbereidingskrediet opgenomen en in het jaar 2026 € 1.306.800. Het voorbereidingskrediet is op 5 november 2024 door de raad gevoteerd. In het nu liggende voorstel wordt aan de raad gevraagd het krediet voor de realisatie van het MFA, infrastructuur en inrichting van de buitenruimte te voteren.

<u>Afschrijvingslasten en beschikbare dekking</u>
MFA:

Gemeente leudal

De realisatie MFC wordt afgeschreven in 35 jaar. Het gebouw betreft bijna volledig nieuwbouw. In de financiële verordening is opgenomen dat de afschrijvingstermijn voor sporthallen/accommodaties 35 jaar bedraagt en voor nieuwbouw van gebouwen (zoals gemeenschapshuizen) 45 jaar. Sec een gemeenschapshuis zou normaliter onder de noemer gebouwen vallen. Doordat het gemeenschapshuis op een sportlocatie komt en een deel van de huidige opstallen worden gesloopt voor de bouw van het MFA (inclusief kantine en kleedlokalen voor de sport) wordt gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het gecombineerde gebruik en te kiezen voor de lagere afschrijvingstermijn van 35 jaar voor sporthallen/accommodaties.

Buitenruimte en infrastructuur:
Voor de buitenruimte en infrastructuur geldt een afschrijvingstermijn van 25 jaar.

In de begroting 2025 is in het MIP rekening gehouden met een investering van € 1.452.000 en een afschrijvingstermijn van 25 jaar. In het MIP was nog niet duidelijk of het renovatie of nieuwbouw betrof. Van het MIP is bij de begroting 2025-2028 € 145.020 gevoteerd. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de diverse componenten van de investering en afschrijvingstermijnen. In de bedragen is rekening gehouden met het betreffende BTW regime.

	Totaal krediet	**Termijn**	**Afschrijving**
Investering (incl. voorbereidingskrediet)			
Realisatie MFA	2.073.067		
Reeds gevoteerde	145.020		
Totaal realisatie MFA	**2.218.087**	**35**	**63.374**
Realisatie buitenruimte	447.500	25	17.900
Realisatie infrastructuur	212.160	25	8.486
Totale geraamde bruto investering	**2.877.747**		**89.760**
Bijdragen			
DUMAVA subsidie MFA (toegekend)	- 33.781	35	-965
Leefbaarheidsfonds MFA (nog aan te vragen)	-340.340	35	-26.386
Leefbaarheidsfonds buitenruimte en infrastructuur (nog aan te vragen)	-659.660	25	-9.724
Totale geraamde bijdragen	**-1.033.781**		**-37.075**
Netto investering	**1.843.966**		**52.685**
Opbouw benodigd krediet			
MIP begroting 2025 jaarschijf 2026 (te voteren)	1.306.980	25	52.279
Aanvullende benodigd krediet (te voteren)	391.966		
Totaal te voteren	**1.698.946**		
Voorbereidingskrediet (reed gevoteerd)	145.020	25	5.801
	1.843.966		**58.080**
Totaal netto effect afschrijving			**-5.395**

Exploitatie MFA
Van de stichting is een exploitatie overzicht ontvangen. Vanuit de VKKL is aangegeven dat de cijfers gebaseerd zijn op de potentiële gebruikers, aannames vanuit de architect en ervaringscijfers vanuit VKKL. Er is een risico dat de inkomsten lager uitvallen en de uitgaven hoger uitvallen dan in de exploitatieopzet is opgenomen. Daarnaast is in de exploitatieopzet geen rekening gehouden met mogelijke huurkosten. Momenteel wordt ook het accommodatiebeleid opgesteld. Vanuit vastgoed is het uitgangspunt kostprijs dekkende huur. De huurprijs is op dit moment niet bekend en daardoor kan ook niet beoordeeld worden of

de exploitatie structureel dekkend is. Vanuit VKKL is aangegeven "In de begrotingen zijn geen huur en kapitaalslasten opgenomen. Mocht dit anders worden dan zullen deze bedragen op een of andere wijze subsidiabel ingebracht dienen te worden" (flankerend beleid).

Eigenaarslasten
Met betrekking tot ozb, verzekering, onderhoud en (D)MJOP is op dit moment niet duidelijk wat de structurele financiële gevolgen zijn. Tevens zullen (na sloop of verkoop) ook de lasten van het oude pand vervallen. Het (D)MJOP moet geactualiseerd/aangevuld worden.

Overige financiële aandachtspunten en consequenties

- Aangevraagde en toegekende DUMAVA subsidie van € 33.781.
- In het kader van het Leefbaarheidsfonds van de provincie Limburg wordt een maximale subsidie aangevraagd van € 1 miljoen. Nadere informatie hierover is opgenomen in dit voorstel aan college en raad. De toekenning moet nog volgen en kan afwijken van de aanvraag. Het raadsbesluit is een voorwaarde voor het aanvragen van de subsidie. Financieel is uitgegaan dat de volledige subsidie wordt ontvangen.
- Op onderdelen kan gebruik gemaakt worden van de SPUK Sport voor de BTW component. Op dit moment is nog niet exact bekend hoeveel dit zal zijn. Daarom is financieel uitgegaan bij het MFA van de maximale kosten waarbij de BTW kostprijsverhogend is. Met betrekking tot de infrastructuur en de buitenruimte is de BTW compensabel omdat dit openbare ruimte betreft. Zie ook nadere toelichting bij Fiscaal / BTW.
- De inbrengwaarde van het pand van de handboogvereniging wordt om niet overgedragen aan de gemeente. Hier tegenover staat dat de handboogvereniging 40 jaar geen huur hoeft te betalen.

Fiscaal / BTW
Alle ruimten in het MFA die openbaar toegankelijk zullen zijn, kunnen als btw-compensabel worden aangemerkt. Ruimten zijn openbaar toegankelijk wanneer burgers tijdens openingstijden zich vrijelijk kunnen begeven in die ruimten. Hetzelfde geldt voor de buitenruimte. De ruimten die bestemd zijn voor de verenigingen, of andere huurders die een exclusief gebruiksrecht hebben, moeten als kostprijsverhogend worden aangemerkt aangezien deze ruimten niet altijd openbaar toegankelijk zijn.
Daarnaast geldt voor sport dat er een aparte specifiek uitkering Sport bestaat om BTW als subsidie te ontvangen.
Op basis van de investeringskostenbegroting is momenteel niet exact aan te geven wat openbaar is in het MFA en wat niet. Daarom dat veiligheidshalve de bouw van het MFA volledig als BTW verhogend is opgenomen. Voor de buitenruimte en de infrastructuur is de BTW volledig als compensabel aangemerkt. Indien achteraf BTW met betrekking tot het gebouw toch compensabel is, dan leidt dit tot lagere investeringsuitgaven die ingezet kunnen worden voor het project. Door de middelen beschikbaar te houden voor het project kunnen eventuele tegenvallers (bijv. met betrekking tot de aanbesteding) worden opgevangen binnen het krediet.

8. Communicatiestrategie:

- Informeren en betrekken van alle stakeholders (inwoners Heibloem, gemeenteraad, verenigingen, HELD, Stichting Klokkestoel, VKKL, lokale ondernemers en belanghebbenden, inwoners Leudal) in het project voor de realisatie van MFA Heibloem.

Communicatiemiddelen:

1. Persbericht. Insteek> overkoepelende aftrap voor ontmoetingsplekken in Leudal.
2. Gedurende het proces van de MFA ook de verschillende fases intensief communiceren met direct (en indirecte) stakeholders. Dit middels procesupdates gericht op de directe stakeholders.

Gemeente leudal

9. Vervolg

Na positieve besluitvorming door de raad wordt het vervolgtraject opgestart met o.a. het indienen van de subsidieaanvraag bij de provincie, het maken van bouwkundige tekeningen en met ondersteuning van adviesbureau Arcadis een ontwerp met kostenbegroting voor de buitenruimte.
Als vervolg daarop dient ook de vergunningprocedure en bestemmingsplanprocedure bij de gemeente te worden opgestart, gevolgd door een aanbesteding van het project zodra de daarvoor benodigde bouwkundige ontwerpen beschikbaar zijn. Dit traject wordt in Q4 2025 voor nadere besluitvorming aan het college voorgelegd waarna in Q1 2026 met de bouw gestart kan worden met een oplevering eerste helft van 2027.

10. Bijlagen

Bijlagen
- Bijlage 1. Concept raadsbesluit
- Bijlage 2. Aanzicht-plattegrond gebouw en indeling buitenruimte
- Bijlage 3. Overzicht intentieverklaringen
- Bijlage 4. Overzicht bezettingsgraad
- Bijlage 5. Concept projectplan MFA Heibloem t.b.v. subsidieaanvraag provincie
- Bijlage 6. Exploitatiebegroting MFA Heibloem
- Bijlage 7. Stichtingskostenopzet gebouw MFA. GEHEIM.

Heythuysen, 3 juni 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

Loco - gemeentesecretaris, De burgemeester,

Ing. E.L.A. Lucassen, D.H. Schmalschläger