Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Aanleg kunstgrasveld MIFANO

Beslispunten
1. Het benodigde budget ter grootte van maximaal € 750.000,- beschikbaar stellen voor de aanleg van een tweede kunstgrasveld tegen inlevering van een natuurgrasveld op het sportpark van voetbalvereniging Mifano.

Inleiding

Voetbalvereniging Mifano beschikt momenteel over vier natuurgras-wedstrijdvelden, één natuurgras-trainingsveld en één kunstgrasveld. Ondanks dat er op basis van normatieve uitgangspunten (aantal actieve leden) voldoende veldcapaciteit is, blijkt in de praktijk dat de aanwezige velden niet optimaal kunnen worden benut. In natte perioden (die steeds vaker voorkomen) zijn de velden regelmatig onbespeelbaar of leiden ze onevenredig veel schade door het intensieve gebruik in samenhang met de slechtere afwatering in de ondergrond. Dit leidt vaak tot afgelastingen van trainingen wat de continuïteit en kwaliteit van het sportaanbod onder druk zet.

Op verzoek van uw raad is via een motie (januari 2025) een extern adviesrapport opgesteld. Dit “Adviesrapport Kunstgrasveld VV Mifano gemeente Geldrop-Mierlo 2025” van 11 april 2025 bevestigt dat de huidige veldcapaciteit in theorie toereikend is, maar gaat ook in op de verschillende aspecten en (te nemen) maatregelen op het gebied van gevolgen van klimaatverandering, beperking gebruik bestrijdingsmiddelen versus plagen en ziekten, gebruiksintensiteit, onderhoudskosten en investeringen. Daarbij wordt aangegeven dat de aanleg van een extra kunstgrasveld de druk op de natuurgrasvelden kan verminderen en de speelzekerheid structureel verbetert, zowel op korte als op lange termijn.
Door meer gebruik te maken van het kunstgrasveld is er minder speelschade op de natuurgrasvelden, zodat deze ook optimaler benut kunnen worden.

Op 16 april 2025 leverde Green Engineers een adviesrapport op. Op 6 mei 2025 hebben we kennisgenomen van de uitkomsten van het onderzoek en zijn we in gesprek gegaan met het onderzoeksbureau en Mifano (en later ook HUP-hotel) om de uitkomsten te bespreken en de visie van Mifano op deze uitkomsten te vernemen als ook samen hen het toekomstperspectief van de vereniging te bespreken. Op 13 mei 2025 hebben wij uw raad hierover geïnformeerd.

Op basis van onze gesprekken met Mifano en na nadere bestudering van het onderzoeksrapport (waarin overigens bij voortzetting van de HUP-samenwerking de aanleg

van een extra kunstgrasveld als plus wordt gezien) zijn wij overtuigd dat er een disbalans is ontstaan tussen natuurgrasvelden en kunstgrasvelden op Mifano, en van nut en noodzaak voor aanleg van een tweede kunstgrasveld.

In de afgelopen paar jaar is het aantal jeugdleden met circa 200 leden toegenomen. Juist de groep jeugdleden maakt vooral doordeweeks veelvuldig gebruik van de velden met de vele trainingen van de diverse teams. Kunstgras is hiervoor bij uitstek geschikt. Tegenover de aanleg van een tweede kunstgrasveld staat dat een van de natuurgrasvelden wegvalt en niet meer wordt gebruikt door Mifano. Er wordt al nagedacht over woningbouw- of andere ontwikkeling op de vrijkomende plek.

In dit voorstel hebben we twee scenario's in beeld gebracht met bijbehorende afwegingen; een natuurgrasveld laten vervallen en een kunstgrasveld aanleggen versus investeren in het verbeteren van het vierde natuurgrasveld en de onderliggende drainage.
Uitgangspunt is het optimaliseren van de benutbaarheid en (intensievere) bespeelbaarheid van de aanwezige velden onder alle voorkomende weersomstandigheden en daarmee borgen van een toekomstbestendige sportaccommodatie. De twee scenario's hebben we opgenomen in Bijlage 2 bij dit voorstel. Wij concluderen dat aanleg van een kunstgrasveld en laten vervallen van een natuurgrasveld de beste keuze.

Eerdere besluitvorming
In januari 2025 is een motie ingediend namens DPM, CDA, SAMEN en DGG waarin het college werd verzocht te onderzoeken of daadwerkelijk behoefte bestaat aan een tweede kunstgrasveld voor MIFANO. Deze motie (Doc nr. 2581025) is toegevoegd als Bijlage 3.

Wat willen we bereiken
We willen een duurzame en kwalitatief goede sportvoorziening realiseren voor VV Mifano en haar leden, waarbij:

1. Verlaging belasting op natuurgrasvelden door verschuiving trainingsuren naar kunstgras.
2. De sportieve ontwikkeling van jeugd- en seniorenteams niet wordt belemmerd door structurele afgelastingen
3. De continuïteit van trainingen en competitie is geborgd voor de toekomst
4. De onderhoudslast voor zowel gemeente als vereniging wordt verlaagd
5. Het sportpark bijdraagt aan de positieve (internationale) uitstraling van Geldrop-Mierlo

Argumenten

1.1 Mifano kan met een extra kunstgrasveld veel intensiever gebruik maken van het sportpark.
De huidige natuurgrasvelden van VV Mifano voldoen aan de theoretisch berekende capaciteitsnorm, maar behalen deze niet in de praktijk. Bij langdurige of hevige regenval, wat zich met de klimaatverandering steeds vaker voordoet, zijn de natuurgrasvelden minder intensief en regelmatig niet bespeelbaar. De slechte drainage speelt hierbij ook een rol. Bovendien kan een beschadigd natuurgrasveld na herstel een periode niet worden benut. Dit heeft feitelijk al geresulteerd in 37 trainingsafgelastingen in het seizoen 2023/2024 en 27 in het seizoen 2024/2025 (nog exclusief wedstrijden). Dit belemmert de sportieve ambities en ontwikkeling van de vereniging, leidt tot roosterdruk (inhaalavonden), uitwijken naar andere locaties en beïnvloedt negatief de teamgeest. Een extra kunstgrasveld brengt balans en maakt de trainingscapaciteit minder weersafhankelijk en verhoogt de voorspelbaarheid van de programmering.

1.2 Mifano levert een natuurgrasveld in, in ruil voor de aanleg van een kunstgrasveld
Mifano is bereid een wedstrijd-natuurgrasveld af te staan aan de gemeente. Hierdoor ontstaat potentieel ruimte andere maatschappelijke voorzieningen. Denk hierbij aan het ruimtelijk ontwikkelperspectief Goorsedijk.

1.3 Met de komst van een kunstgrasveld is Mifano toekomstbestendig in te richten qua capaciteit
In de afgelopen periode is het ledenaantal toegenomen met 200 (vooral jeugdleden tot 13 jaar).
Ook het advies van Green Engineers wijst op demografische groei in Geldrop-Mierlo en de daarmee samenhangende voorspelling op een ledengroei. Ook bij beperkte groei kan dit, gezien de al hoge piekbelasting op zaterdagen, leiden tot knelpunten in de programmeerbaarheid van trainingen en wedstrijden. Een tweede kunstgrasveld vergroot de flexibiliteit in de planning en vermindert de afhankelijkheid van de bespeelbaarheid van natuurgras in perioden met ongunstige weersomstandigheden. Daarmee is de accommodatie beter voorbereid op toekomstige vraag en intensiever gebruik.

1.4 Internationale uitstraling versterkt economie en imago Mierlo
Sinds 1991 werken de gemeente Geldrop-Mierlo, HUP Hotel en voetbalvereniging Mifano samen in een unieke publiek-private samenwerking rondom trainingsstages van professionele en internationale voetbalteams. Deze langdurige samenwerking heeft Geldrop-Mierlo nationaal en internationaal op de kaart gezet als sportieve en gastvrije locatie. De komst van topclubs en bekende sporters heeft gezorgd voor structurele positieve publiciteit en versterkt het imago van de gemeente. De extra belasting van de sportvelden wordt opgevangen door aanvullende onderhoudswerkzaamheden, waarvoor een parkwachter is aangesteld. Deze meerkosten worden betaald door HUP hotel. De samenwerking levert daarmee ook aantoonbare economische meerwaarde op. Lokale ondernemers in horeca, detailhandel en dienstverlening profiteren van de extra bezoekers en de gemeente ontvangt structurele inkomsten uit toeristenbelasting. De samenwerking tussen een sportvereniging,

een commerciële partij en de gemeente, ieder met een eigen rol en belang, is succesvol gebleken. Deze combinatie draagt bij aan de economische vitaliteit, leefbaarheid en sportieve uitstraling van Mierlo. Deze continuïteit in de samenwerking willen wij borgen.

1.5 Er worden structureel kosten bespaart door de aanleg van een extra kunstgrasveld en het afstoten van een natuurgrasveld.
In bijgevoegd adviesrapport staat dat de natuurgrasvelden extra aandacht vragen op het gebied van onderhoud en verbetermaatregelen, waaronder kwaliteit, bespeelbaarheid en noodzakelijke ingrepen tegen ziekten en plagen. In het opgestelde Meerjareninvesteringsplan Sportparken (bijlage 4) is berekend dat de renovatie van natuurgrasveld 2 in 2027 sowieso noodzakelijk is en € 211.000 kost. Deze kosten komen te vervallen omdat daar nu een kunstgrasveld gerealiseerd wordt. Door de trainingsbelasting te verplaatsen naar kunstgras wordt de druk op de natuurgrasvelden aanzienlijk verminderd, waardoor de onderhoudsopgave afneemt. Bovendien leidt het afstaan van een natuurgrasveld tot structurele besparingen op onderhoudskosten, zoals ten gevolge van speelschade bij gebruik tijdens of na regenperiodes. Bovendien kan na zo'n periode het natuurgrasveld een tijdlang niet worden gebruikt omdat het moet herstellen. Die tijd is er feitelijk niet door het noodzakelijke gebruik ervan voor trainingen en wedstrijden.

1.6 Gemeente Geldrop-Mierlo heeft verantwoordelijkheid voor kwalitatieve sportvoorzieningen
Net als bij de andere verenigingen zijn de sportvelden van VV Mifano zijn eigendom van de gemeente. Daarmee ligt de verantwoordelijkheid voor aanleg, vervanging en kwaliteitsverbetering van de velden, bij de gemeente. De vereniging is huurder en kan dergelijke investeringen niet doen.
Investering in een extra kunstgrasveld past binnen de gemeentelijke zorgplicht voor voldoende en toekomstbestendige sportvoorzieningen.

Kanttekeningen
1.1 " De HUP-samenwerking" heeft theoretisch invloed op bespeelbaarheid
Het adviesrapport laat zien dat op basis van normatieve uitgangspunten voldoende veldcapaciteit aanwezig is. Uit de gesprekken met Mifano en HUP-hotel blijkt ook dat het gebruik door of namens HUP vooral in de (gunstige) zomermaanden plaatsvindt (als het voetbalseizoen van Mifano stilligt) en dat die invloed feitelijk niet substantieel is.

1.2 De concrete invulling van het vrijkomende veld is nog niet vastgesteld
Binnen het ruimtelijk ontwikkelperspectief Goorsedijk moet nog worden onderzocht welke voorkeurscenario's haalbaar en wenselijk zijn. Hoewel de exacte invulling nog niet is bepaald, is wel duidelijk dat binnen deze ontwikkelplannen ruimte nodig zal zijn voor toekomstige functies.

1.3 Het rapport en de praktijk wijzen op alternatieve/aanvullende maatregelen die werken
Onderhoud en drainage verbetering van het natuurgras kan op korte termijn oplossing

bieden voor het optimaliseren van gebruik. Mifano stelt echter dat deze maatregelen onvoldoende zekerheid bieden om structurele uitval in natte perioden te voorkomen.

1.5 De investering van een kunstgrasveld ligt hoger dan renoveren van een natuurgrasveld
De renovatiekosten van natuurgrasveld 2 van € 211.000 (bijlage 4) en de hogere Onderhoudskosten komen te vervallen bij de aanleg van een kunstgrasveld. Daartegenover staat een maximale investering van € 750.000 voor het kunstgrasveld , dit bedrag is gebaseerd op voorgaande investeringen bij bijvoorbeeld vv Geldrop. We gaan nog alternatieve financieringsvormen met BIZOB verkennen om projectkosten zo laag mogelijk te houden. Daarnaast is bij langdurige of Hevig regenval, wat zich met de klimaatveranderingsteeds vaker voordoet, de natuurgrasvelden minder intensief en regelmatig niet bespeelbaar.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden
· De aanleg voldoet aan actuele normen voor kunstgrasvelden, inclusief duurzaamheidseisen en normen.
· Er wordt samengewerkt met VV Mifano en betrokken partners voor een optimale planning, inpassing en gebruik.
· Monitoren Gebruik- en capaciteitsplan (training/wedstrijdverdeling + afgelastingen)

Planning
· Het budget is opgenomen in begroting 2026 onder voorwaarde van goedkeuring van dit raadsvoorstel.
· Na goedkeuring raad: uitwerking technisch ontwerp en aanbesteding.
· Start realisatie augustus/september.
· Fasering: aanleg vindt in overleg plaats om hinder te minimaliseren.

Communicatie

Communicatie vindt plaats richting gebruikers van het sportpark en omgeving (VV Mifano, overige gebruikers, omwonenden) over planning, werkzaamheden en bereikbaarheid. Bestuurlijke communicatie verloopt via de reguliere P&C- en raadscommunicatielijnen.

Bij oplevering zal een officieel openingsmoment worden gepland.

Wat mag het kosten

De investering zoals gereserveerd in de meerjarenbegroting 2026–2029 bedraagt €750.000 en is berekend op basis van een vast afschrijftermijn van 15 jaar en een rentepercentage van 1,1%. Deze uitgangspunten sluiten echter niet aan bij de daadwerkelijke afschrijftermijnen die gelden voor de verschillende investeringsonderdelen.

In onderstaande tabel is per investering het investeringsbedrag, de bijbehorende afschrijftermijn en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten weergegeven. Bij de berekening van de kapitaallasten is rekening gehouden met de verschillende afschrijftermijnen per investeringsonderdeel, uitgaande van een rentepercentage van 1,1%. De start en oplevering van het project zijn verwacht in 2026.

	Investerings-bedrag	Afschrijf-termijn		2026	2027	2028	2029	2023
Toplaag	€ 360.000	10		€ 0	€ 39.960	€ 39.564	€ 39.168	€ 38.772
Onderlaag	€ 247.500	30		€ 0	€ 10.973	€ 10.882	€ 10.791	€ 10.700
Hekwerk en veldmeubel	€ 82.500	15		€ 0	€ 6.408	€ 6.347	€ 6.287	€ 6.226
Masten	€ 30.000	25		€ 0	€ 1.530	€ 1.517	€ 1.504	€ 1.490
Armaturen	€ 30.000	20		€ 0	€ 1.830	€ 1.814	€ 1.797	€ 1.781
	€ 750.000			**€ 0**	**€ 60.701**	**€ 60.124**	**€ 59.547**	**€ 58.969**
Opgenomen in begroting	€ 750.000	15		€ 0	€ 58.250	€ 57.700	€ 57.150	€ 56.600
Nadeel op het begrotings-resultaat				**€ 0**	**€ 2.451**	**€ 2.424**	**€ 2.397**	**€ 2.369**

Door de verschillen in de gehanteerde afschrijftermijnen ontstaat een verschil in financieel effect, dat ten laste komt van het begrotingssaldo.

Renovatie natuurgrasveld 2 volgens MJIP
In onderstaande tabel is per investering het investeringsbedrag, de bijbehorende afschrijftermijn en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten weergeven als veld 2 als natuurgrasveld gerenoveerd zou worden volgens het MJIP. De afschrijftermijn betreffende de toplaag wijkt af van hierboven, dit betreft het verschil tussen een toplaag van een natuurgrasveld en een kunstgrasveld.

Bij de berekening van de kapitaallasten is rekening gehouden met de verschillende afschrijftermijnen per investeringsonderdeel, uitgaande van een rentepercentage van 1,1%. De start en oplevering van het project volgens MJIP in 2027.

	Investerings-bedrag	Afschrijf-termijn		2026	2027	2028	2029	2030
Toplaagrenovatie natuurgras, drainage, doelen, Ballenvanger	€ 152.100	15 jaar		€ 0	€ 0	€ 11.813	€ 11.702	€ 11.590
Masten	€ 30.700	25 jaar		€ 0	€ 0	€ 1.566	€ 1.552	€ 1.539
Armaturen	€ 28.200	20 jaar		€ 0	€ 0	€ 1.720	€ 1.705	€ 1.689
				€ 0	**€ 0**	**€ 15.099**	**€ 14.959**	**€ 14.818**

Verschil

	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Kunstgrasveld	€ 0	€ 58.250	€ 57.700	€ 57.150	€ 56.600
Natuurgrasveld	€ 0	€ 0	€ 15.099	€ 14.959	€ 14.818
Verschil	**€ 0**	**€ -58.250**	**€ -42.601**	**€ -42.191**	**€ -41.782**

Duurzaamheid

Bij de aanleg van het kunstgrasveld wordt uitgegaan van de meest duurzame materialen en technieken die op dit moment beschikbaar zijn. Dit houdt in dat wordt voldaan aan actuele normen voor milieuvriendelijke kunstgrasvelden, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan het type infillmateriaal, de recyclebaarheid van materialen en de milieu-impact gedurende de levensduur van het veld.

Burgerparticipatie
VV Mifano, HUP en gemeente Geldrop-Mierlo zijn actief in gesprek. MIFANO heeft zelf het initiatief genomen voor de vraag naar een kunstgrasveld op basis van jarenlange praktijkervaring en concrete onderbouwing met afgelastingscijfers. De vereniging heeft zich constructief opgesteld.

In januari 2025 bezochten fractievoorzitters van politieke partijen het sportpark op uitnodiging van MIFANO, wat heeft geleid tot een motie om onderzoek te doen naar de noodzaak. Dit onderzoek (Green Engineers, maart 2025) is uitgevoerd.

Omwonenden en belanghebbenden worden conform de gebruikelijke procedures geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid om eventuele vragen of opmerkingen in te dienen tijdens de behandeling van het voorstel. Bij significante bezwaren wordt de raad hierover geïnformeerd voordat een definitief besluit wordt genomen.

Evaluatie
Na oplevering en het eerste gebruiksjaar wordt het gebruik en de ervaringen met dezelfde partijen geëvalueerd.

Bijlagen:

Achtergrondinformatie:
1. Capaciteitonderzoek de Ark 2025
2. Scenario overzicht
3. Beantwoording Motie DPM over Extra kunstgrasveld voor voetbalvereniging MIFANO
4. Investeringsplanning de Ark

Geldrop, 20-01-2026

ValidSigned door N. Scheltens
op 22-01-2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 22-01-2026

J.C.J. van Bree
burgemeester