

BUSINESSCASE

MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE HENGEVELDE



Inhoudsopgave:

Paragraaf 1	Inleiding en voorgeschiedenis	pag. 4
Paragraaf 2	Beschrijving huidige accommodaties	pag. 4
Paragraaf 3	Gemeentelijk beleid en werkwijze, relatie met overige gemeentelijke beleidsterreinen	pag. 5
Paragraaf 4	Beschrijving inhoudelijk plan MFA Hengevelde	pag. 6
Paragraaf 5	Investerings en exploitatie, inclusief dekkingsvoorstel	pag. 8
Paragraaf 6	Risico's en risicobeheersing	pag. 9
Paragraaf 7	Communicatie en participatie	pag. 10
Paragraaf 8	Planning realisatie / ingebruikname	pag. 11

1. Inleiding en voorgeschiedenis

In de gemeentelijke programmabegroting 2025 is een uitgebreid meerjaren investeringsprogramma opgenomen. Voor onder andere MFA- en IHP-projecten zijn diverse grote investeringen geraamd. De gemeenteraad heeft daarbij een nadrukkelijk voorbehoud opgenomen. De geraamde investeringen worden individueel in afzonderlijke projectvoorstellen aan de gemeenteraad voor besluitvorming voorgelegd. In deze businesscase wordt het projectvoorstel MFA Hengevelde uitgebreid aan de orde gesteld.

Hengevelde kent een heel actief verenigingsleven. Hiervoor zetten veel vrijwilligers zich structureel in om de gemeenschap en de accommodaties zo optimaal mogelijk te dienen. Ooit was het de gedachte om de bestaande sport- en gemeenschapsaccommodaties op te knappen (te vernieuwen) en uit te breiden. Gedateerde en te krappe gebouwen en onder andere een dringende wens om extra tennisbanen te realiseren leiden tot individuele verbeterplannen. In de loop van 2019 ontstond steeds meer het idee om niet in de bestaande accommodaties te investeren maar om samen op een nieuwe plek in Hengevelde een multifunctionele accommodatie te realiseren. Hengevelde ging steeds meer samen nadenken over wensen en mogelijkheden. Hoe realiseer je een accommodatie die functioneel, duurzaam en samen in stand wordt gehouden.

Dit realiseerde al in het vroege voorjaar van 2020 in een rondrit in Hengevelde waarin diverse lokale stakeholders het toenmalige college wees op kansen en mogelijkheden om in Hengevelde te komen tot een volwaardige multifunctionele sport- en gemeenschapsaccommodatie.

Vanaf dat moment hebben de lokale initiatiefnemers in nauwe samenwerking met de gemeente het nu voorliggende MFA plan uitgewerkt. In dit document gaan we hier uitgebreid op in.

2. Beschrijving huidige accommodaties

Hengevelde heeft drie sport- en gemeenschapsaccommodaties. Gelegen aan de Bretelerstraat, parallel aan de Needseweg. Sport en gemeenschapscentrum de Marke, tennispark 't Root en aan de overzijde sportpark Rupertserve.



Zonder volledig te zijn huisvest Stichting Sport en Gemeenschapscentrum op drie locaties (kultuurhus de Marke, tennispark 't Root en sportpark Rupertserve) de volgende activiteiten en gebruikers:

- Schoolsport
- ZaaIsporten zoals volleybal, handbal, gymnastiek
- Voetbal
- Tennis
- Loopgroep
- Beachvolleybal en -handbal
- Tandarts
- Fysio
- Ouderen organisaties
- Culturele activiteiten
- Opslag materialen zomerfeesten
- Verzamelpunt oud papier

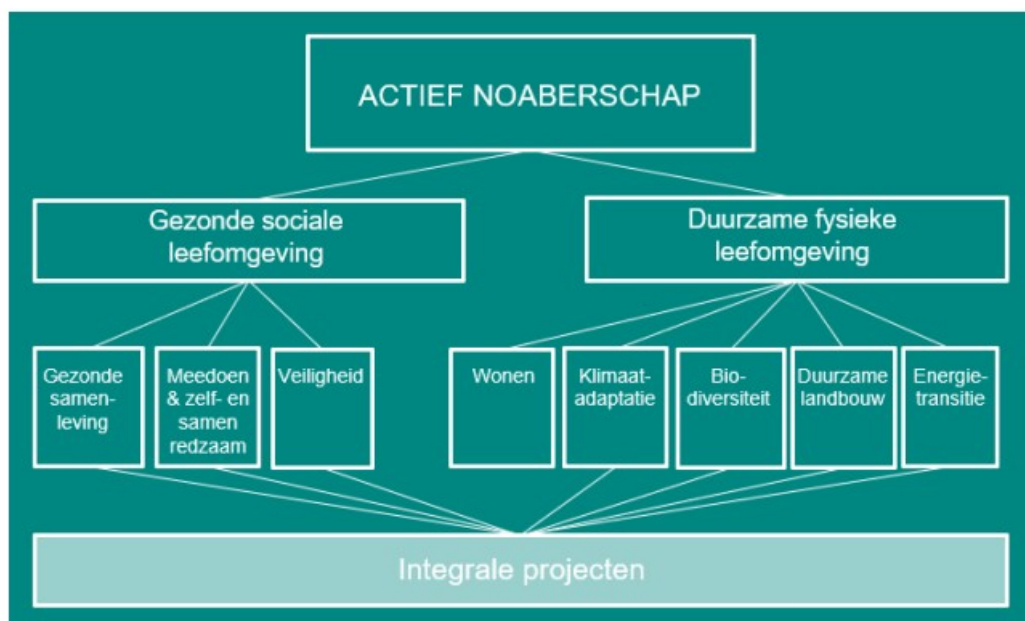
Er is in de huidige situatie sprake van oude en gedateerde “stand alone” gebouwen, die om verschillende redenen niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen. Er is bovendien onvoldoende ruimte om op de huidige locaties een MFA voorziening te realiseren die alle gebruikers naar behoefte kan bedienen. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat omliggende woningbouw te dicht is gesitueerd op de bestaande voorzieningen.

Door initiatiefnemers is in hun projectvoorstel van 16 juli 2025 (zie bijlage 1) een uitgebreide beschrijving opgenomen van de knelpunten waar men tegenaan loopt.

3. Gemeentelijk beleid en werkwijze, relatie met overige gemeentelijke beleidsterreinen

In 2013 heeft de toenmalige gemeenteraad de Accommodatievisie 2014-2033 vastgesteld. Hierin is de basis gelegd om waar mogelijk sport- en maatschappelijke accommodaties multifunctioneel in te richten. In aanleg was toen voor Hengevelde de conclusie dat er al sprake was van een multifunctionele, brede, maatschappelijke voorziening: een concentratie van binnen- en buitensport, amateurkunst, zorg en diverse ontmoetings- / gemeenschapsactiviteiten is hier al gerealiseerd. De wens om juist “alle” activiteiten in één gebouw en op één locatie te organiseren is later verder omarmd. In de BIS Hof van Twente 2018 - 2022 (basis infrastructuur) is die visie als volgt verwoord: *Ons gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is een belangrijk instrument om invulling te kunnen geven aan de uitgangspunten van een BIS. We willen uiteindelijk bereiken dat door de inzet van vele vrijwilligers in alle kernen voldoende adequate sport- gemeenschapscentra en multifunctionele accommodaties beschikbaar zijn. Waar de inwoners elkaar kunnen ontmoeten, waar activiteiten plaatsvinden die er toe doen en waar veel plezier aan wordt beleefd. Een aanbod aan voorzieningen dat ook over een langere termijn betaalbaar kan blijven voor de exploitanten, voor de gebruikers en voor de gemeente.*

In de Coalitievisie 2022-2026 Actief Noaberschap is dit nog nadrukkelijk bevestigd: *Ook zetten we in op een gezonde leefomgeving voor jong en oud. Onder andere sport houdt ons lichaam en geest fris en gezond. Onze mooie sportvoorzieningen dragen hieraan bij. We gunnen elke kern daarom een eigen multifunctionele accommodatie (MFA). Daarom willen we bestaande MFA's op peil houden. Initiatieven voor nieuwe MFA's kunnen worden ondersteund op basis van een goede onderbouwing.*



Voor Hengevelde is dit een extra stimulans geweest om de planvorming gemeenschappelijk en steeds in nauw overleg met de gemeente verder te ontwikkelen. Initiatiefnemers hebben samen een intentieverklaring getekend en een plan van aanpak opgesteld. Periodiek heeft hierover met een gemeentelijke werkgroep afstemming plaatsgevonden. Afstemming had onder andere betrekking op het gemeentelijke accommodatiebeleid, op het takenpakket van zowel het Ruimtelijk Domein als het Sociaal Domein, inrichting van de openbare ruimte en tenslotte ook een veilige en adequate verkeersoplossing. De provincie is als eigenaar van de Needseweg bepalend voor wat betreft de keuzes (rotonde) die in dit kader zijn gemaakt.

In de concept-omgevingsvisie Hof van Twente is de beoogde MFA-locatie aan de zuidzijde van de Needsestraat als MFA-locatie opgenomen. De vrijkomende percelen (de Marke, 't Root en Rupertserve) zijn vermeld als ontwikkellocaties. Naar verwachting komt dit concept aan de orde in de gemeenteraadsvergadering van 16 september a.s.

Het hoeft geen betoog dat naast deze inhoudelijke beleidsafdelingen ook het team Financiën steeds in de planvorming is betrokken. De input is verder door ons college op hoofdlijnen ook bij de gemeenteraad onder de aandacht gebracht. Dat heeft er onder andere in geresulteerd dat in de Programmabegroting 2025 voor dit MFA plan in totaliteit € 11,4 miljoen is gereserveerd. In de recent vastgestelde Kaderbrief 2026 is deze raming nog eens bevestigd.

4. Beschrijving inhoudelijk plan MFA Hengevelde

In bijgevoegd projectplan heeft de Werkgroep MFA Hengevelde een uitgebreide beschrijving opgenomen hoe de beoogde MFA er wenselijk uit komt te zien. Centraal op de nieuwe locatie is het nieuwe gebouw gesitueerd en daar omheen de buitensport accommodaties (voetbal, tennis, looptrack, beachvelden etc.). Er is nadrukkelijk geïnventariseerd bij alle gebruikers welke behoefte er is aan voorzieningen en hoe dat het beste passend kan worden ingevuld in de beschikbare ruimte.

Het sportpark is gesitueerd op door de gemeente aan te kopen agrarische percelen aan de zuidzijde van de Needsestraat. De onderhandelingen hierover zijn gevoerd en zodra besluitvorming definitief is worden de contracten getekend.

Voor deze locatie is gekozen omwille van de centrale ligging ten opzichte van de kern Hengevelde en ook vanwege een goede bereikbaarheid. En zoals al eerder vermeld is er binnen de komgrenzen van Hengevelde geen ruimte voor een MFA van deze aard en omvang. De keuze voor deze locatie is mede gebaseerd op het onderzoeksrapport van BCT en N+L van 20 maart 2024. Hierin wordt een voorkeur uitgesproken voor Hengevelde-zuid. De ligging van deze locatie sluit aan bij de wensen van initiatiefnemers.

Hengevelde wordt straks zelf eigenaar van de MFA inclusief de omliggende sportvelden. Hiervoor wordt een erfpachtovereenkomst inclusief recht van opstal gevestigd. De gemeente blijft eigenaar van de gronden. Naast de realisatie van de voorzieningen wordt ook de exploitatie en het beheer en onderhoud zelf ter hand genomen. De bestaande Stichting Sport en Gemeenschapscentrum Hengevelde (S.S.G.H.) gaat dit in nauwe samenwerking met de gebruikers oppakken.



De Needsestraat (N74) is een provinciale weg. De provincie stelt als eis dat er aanvullende maatregelen worden genomen om een veilige oversteek naar de nieuwe locatie te realiseren. Een ongelijkvloerse kruising is op deze plek niet functioneel inpasbaar. Een rotonde wordt gezien als verkeersveilige, uniforme en robuuste toekomst-vaste kruispuntoplossing. Ook aan de inrichting van de rotonde stelt de provincie een aantal formele eisen. Uiteraard worden deze in de planvorming meegenomen.

Door de keuze voor een rotonde wordt er ook t.z.t. een toekomstbestendige ontsluiting mogelijk gemaakt, zodra de herontwikkeling van de vrijkomende (sport) locaties aan de Bretelerstraat (noord) gaat plaatsvinden.

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte ten behoeve van het MFA-plan (toegang, parkeren, openbaar groen etc.). In overleg met initiatiefnemers en met inbreng van omwonenden en andere stakeholders is hiervoor een plan ontwikkeld. De toegang is gesitueerd aan de Bretelerstraat (zuidzijde) welke ter plekke wordt omgelegd.

In Hengevelde is de Marke 3 (woningbouw) bijna volledig uitgegeven. Daarnaast blijft er in de toekomst behoefte aan passende woningbouwlocaties. Het is de bedoeling om de vrijkomende gronden (sport- en gemeenschapscentrum de Marke, tennispark 't Root en sportpark Rupertserve) nader te ontwikkelen in deze richting.

Voor zowel de ontwikkeling van MFA Hengevelde als voor de herontwikkeling van de vrijkomende locaties is een aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk. Beide procedures starten dit najaar.

Voorliggend plan geeft een belangrijke impuls aan de leefbaarheid van de kern Hengevelde. Voor diverse sport- en maatschappelijke verenigingen en instellingen betekent de komst een MFA continuïteit, noaberschap, ontmoeting en meer. Een initiatief, van onderop tot stand gekomen, met zelfwerkzaamheid en samenwerking, ook resulterend in belangrijke maatschappelijke opbrengsten. Sportbeoefening, culturele ontwikkeling, zorg en welzijn dragen bij aan het welbevinden van onze inwoners. Met deze voorzieningen wordt nadrukkelijk en structureel invulling gegeven aan deze belangrijke kernbegrippen. Nu is het aan de Hengeveldenaren om de hooggespannen verwachtingen waar te maken.

5. Investerings en exploitatie, inclusief dekkingsvoorstel

Feitelijk bestaat het plan ruwweg uit twee componenten:

- A. MFA Hengevelde inclusief alle indoor en outdoor voorzieningen, te realiseren en exploiteren door de lokale gemeenschap;
- B. Openbare ruimte (toegang, parkeren, openbaar groen etc.), waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor aanleg, beheer en onderhoud.

Dit onderscheid maken wij ook in onderstaande opzet van kosten.

A. Raming investeringskosten MFA Hengevelde:

- Bouwkosten	€ 10.190.621	
- Inrichting	€ 353.970	
- Terreininrichting	€ 2.303.200	
- Overige kosten	€ 534.950	
Subtotaal		€ 13.382.741
Btw		€ 2.810.375
Totaal		€ 16.193.116

Dekking van de investeringskosten

- BTW-vrijstellingen	€ 126.000
- BOSA subsidie (landelijke regeling)	€ 3.020.823
- Gemeentelijke bijdrage (50%)	€ 5.952.640
- Inbreng eigen bijdragen Hengevelde	€ 1.390.000
- Provinciale bijdrage Leefbaar Platteland	€ 500.000
- Externe financiering	€ 5.203.653
Totaal	€ 16.193.116

Door de initiatiefnemers zijn ook de exploitatiekosten in een 10-jarig overzicht in beeld gebracht. Er is sprake van een sluitende exploitatie. Jaarlijks verwacht men gemiddeld circa € 10.000 over te kunnen houden. Uitgangspunt in de toekomstige bekostiging van exploitatielasten is een gelijkblijvende structurele gemeentelijke budgetsubsidie.



De (financiële) opzet is op gemeentelijk verzoek getoetst door de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS). Deze landelijke organisatie heeft veel expertise inzake kosten en baten met betrekking tot het stichten en exploiteren van sport- en welzijnsaccommodaties. Op basis van de ontvangen informatie concludeert SWS dat de businesscase, zoals die door Stichting Sport- en Gemeenschapsvoorzieningen Hengevelde is opgesteld, voldoende haalbaar is. *“De meerjarige exploitatie is sluitend onder realistische aannames en de betrokken sportverenigingen verkeren in een financieel gezonde uitgangspositie. Ook is de organisatiekracht op lokaal niveau, met name door de inzet van vrijwilligers, overtuigend aanwezig.”*

Vervolgens noemt SWS enkele aandachtspunten die nadere uitwerking behoeven. De uitwerking hiervan hebben wij opgenomen in de adviesnota aan het college en (op hoofdlijnen) in het voorstel aan de gemeenteraad.

B. Investeringskosten voorzieningen openbare ruimte/verkeersmaatregelen.

Momenteel worden de plannen nader uitgewerkt, conform de eisen van de provincie en mede op basis van recente input door omwonenden naar aanleiding van een informatiebijeenkomst op 10 juli jl. Op dit moment gaan we ervan uit dat de noodzakelijke werkzaamheden binnen de gereserveerde budgetten kunnen worden uitgevoerd. Deze budgetten zijn gebaseerd op een externe raming (2024).

Kosten aankoop percelen zuidzijde Needsestraat.

Inmiddels zijn er met grondeigenaren afspraken gemaakt voor overname van de beoogde percelen. In de raming zoals opgenomen in de programmabegroting 2025 is met deze kosten rekening mee gehouden.

De geraamde kosten (aankoop gronden en inrichting openbare ruimte) bedragen € 5.300.000.

6. Risico's en risicobeheersing

De realisatie van een MFA inclusief diverse voorzieningen in de openbare ruimte is een majeur project. Door de aard en de opzet van dit project worden risico's waar mogelijk beperkt. Gemeenschappelijke voorzieningen voor alle huurders en gebruikers, een grote mate van zelfwerkzaamheid, heel veel afstemming met gebruikers en overige stakeholders in Hengevelde en vroegtijdige samenwerking met de gemeente hebben geleid tot een goed doordacht plan. Anderzijds is er sprake van planvorming waarin op onderdelen nog geen zekerheid is. De definitieve bouwkosten zijn pas inzichtelijk zodra de aanbesteding heeft plaatsgevonden. Ook kunnen bezwaren en zienswijzen met betrekking tot het omgevingsplan en/of vergunningen leiden tot een langere

doorlooptijd totdat daadwerkelijk met de bouw kan worden gestart. En ook kan netcongestie leiden tot vertraging in de start van de bouwwerkzaamheden. Naast risico op vertraging en dus uitstel kan dit ook betekenen dat bouwkosten hierdoor gaan toenemen.

Daarnaast is er op dit moment geen zekerheid over subsidies van Rijk (BOSA) en Provincie (regeling Fysieke investeringen leefbaar platteland / grote projecten). Over beide regelingen wordt verwacht dat hierover binnen afzienbare tijd duidelijkheid ontstaat (provincie in dit najaar / BOSA volgende voorjaar).

Ook is er nog onduidelijkheid over het rentepercentage dat in rekening wordt gebracht voor de noodzakelijke lening. In de planvorming is gerekend met 3% rente. Dit is lager dan het huidige rentepercentage. Echter, op dit moment is het koffiedik kijken hoe hoog de rente daadwerkelijk uitvalt op het moment van het aangaan van de noodzakelijke lening. Pas op dat moment is er zekerheid te geven over de daadwerkelijke (exploitatie)kosten.



Per saldo is er sprake van een goed doordacht plan maar kunnen we in deze fase geen zekerheid geven over werkelijke kosten. Door over en weer de vinger aan de pols te houden worden risico's waar mogelijk beheersbaar gehouden. Er kunnen (uiteraard) geen verplichtingen worden aangegaan indien daar geen financiële dekking tegenover staat. Door initiatiefnemers is bovendien aangegeven dat zij bij tegenvallende financiële ontwikkelingen daar ook zelf (deels) in kunnen bijdragen.

7. Communicatie en participatie

De oorspronkelijke planvorming voor een MFA is als initiatief door de Hengeveldse verenigingen en organisaties van onderop opgepakt. SSGH heeft samen met de grootste verenigingen/huurders een intentieovereenkomst afgesloten om samen de planvorming te ontwikkelen. En in de toekomstige exploitatie samen op te trekken. In de voorbereidingsfase zijn er op diverse bijeenkomsten gesprekken gevoerd met overige stakeholders. Omwonenden en ook andere belanghebbenden zijn bij de planvorming betrokken. In bijgevoegd participatieverslag is hiervan uitgebreid verslag gedaan. Ook de gemeente is steeds aangehaakt geweest bij dergelijke informatiebijeenkomsten. Op heel veel bijeenkomsten is ook een gemeentelijke delegatie (vaak ambtelijk) aanwezig geweest.

De inrichting van de openbare ruimte en de planvorming voor de noodzakelijke (verkeers)ontsluiting is gemeentelijk opgepakt. Omdat de provincie eigenaar is van de Needsestraat is daarover veel overleg met de eenheid Wegen en Kanalen van de provincie gevoerd. De uitkomst van de te nemen maatregelen is op 10 juli jl. voorgelegd aan omwonenden en andere stakeholders in Hengevelde.

Aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld om bevindingen schriftelijk in te brengen. In de (verdere) uitwerking wordt nader onderzocht in hoeverre daarmee rekening kan worden gehouden.



In algemene zin constateren we dat de beoogde ontwikkelingen aansluiten bij de wensen en betrokkenheid van veruit het overgrote deel van de lokale stakeholders. Met name voor de direct omwonenden heeft de komst van een MFA extra veel impact. Op dit moment is er sprake van weilanden/maisland op deze locatie. Straks is er de inrichting met een MFA, sportvelden en overige voorzieningen. In de aanleg/inrichting en daarna in het gebruik wordt - binnen het redelijke - getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van de direct omwonenden. En daar waar dat echt niet mogelijk blijkt wordt aangegeven waarom dat niet het geval is.

8. Planning realisatie / ingebruikname

Het hoeft geen betoog dat initiatiefnemers staan te popelen om met de bouwwerkzaamheden te starten. Zover is het echter nog niet. Eerst dient het omgevingsplan onherroepelijk te worden vastgesteld en worden noodzakelijke vergunningen verstrekt. Ook dient er duidelijkheid te zijn over aanbestedingsresultaten, subsidieverstrekingen en andere elementen welke betrekking hebben op een sluitende businesscase.

Tenslotte benoemen we in dit kader ook nog de problematiek in relatie tot netcongestie. Het meest positieve scenario voorziet in ingebruikname van MFA Hengevelde in het eerste kwartaal 2028.

BUSINESSCASE MFA HENGEVELDE

Gemeente Hof van Twente
de Hófte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

