

## kadernotitie Sportboulevard Helmond

opdracht	GHE01 begeleiding kadernotitie Sportboulevard Helmond
datum	5 september 2008
auteur	ir. H.E.R. (Richard) Koekoek ir. J.C.A. (Johan) Reusen ir. G.C. (Gerbert) Poppenk
versie	4.1 – definitief

# Samenvatting

Op 19 februari 2008 heeft de wethouder Stedelijke Ontwikkeling in een gecombineerde opiniërende commissievergadering RF/MO&E/S aangegeven dat het idee voor een 'sportboulevard Helmond' wordt uitgewerkt tot een kadernotitie, waarin de kaders voor het realiseren van een sportboulevard op het huidige sportpark De Braak zijn uitgewerkt.

In mei en juni 2008 is in een drietal workshops onderzocht welke uitgangspunten, kaders en onderzoeksvragen van belang zijn voor de ontwikkeling van een sportboulevard op De Braak. In voorliggend document zijn de bevindingen vastgelegd.

## 1.1 Ambitie gemeente

De aanleiding van het college van B&W om de mogelijkheid van een 'sportboulevard' te onderzoeken komen voort uit de volgende ambities:

- voorzien in behoefte aan sportaccommodaties en bijbehorende voorzieningen voor (tenminste) de omliggende wijken;
- medewerking verlenen aan de instandhouding van de BVO Helmond Sport en de realisering van een nieuw stadion op De Braak (onder nader te bepalen voorwaarden).

Doel is te onderzoeken of beide ambities kunnen worden gerealiseerd door bestaande en nieuwe sport(gerelateerde) verenigingen en voorzieningen te concentreren op De Braak.

## 1.2 Uitgangspunten

De werkgroep heeft de volgende punten als uitgangspunt gehanteerd bij de conceptontwikkeling van een 'sportboulevard':

- levendigheid van 7.00 tot 24.00 uur;
- behoud van het park in de noordwest-hoek (incl. basketbalveld, skateramp e.a.), woningen aan zuidzijde (o.a. Bakelsedijk) en scoutinggebouw;
- alle huidige sportverenigingen en -voorzieningen keren terug in de 'sportboulevard' én kunnen hun gebruik gedurende realisatie van de sportboulevard continueren;
- aanvullende functies keren mogelijk terug, mits deze passend zijn binnen concept van een sportboulevard en hier ruimtelijk, functioneel en/of financieel iets aan toevoegen;
- de bereikbaarheid van de locatie en aansluiting bij omliggende wijken wordt verbeterd: tenminste 2 ontsluitingen voor autoverkeer (via Rembrandtlaan en Wethouder Ebbenlaan) en tenminste 3 ontsluitingen voor voetgangers en fietsers (via Rembrandtlaan, Wethouder Ebbenlaan en Bakelsedijk, evt. ook vanaf kanaalzijde);
- er wordt voldaan aan randvoorwaarden, die politie en brandweer stellen met betrekking tot veiligheid en bereikbaarheid, specifiek van het stadion.

## 1.3 Kaders voor (verdere) ontwikkeling

Gedurende de conceptontwikkeling zijn de volgende kaders geformuleerd:

### 1.3.1 *Ruimtelijk-functioneel*

Tenminste de volgende functies, die zich nu nog niet op De Braak bevinden, worden toegevoegd:

- een zwembad (basis; bij voorkeur ook recreatief) ter vervanging van De Wissen;
- een kinderopvang ((kinderdagopvang (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO)), incl. aanbod van sportarrangementen;
- het aantal parkeerplaatsen wordt verhoogd van 690 naar 1.000 stuks (voorlopige prognose parkeerbehoefte stadion). Uitgangspunt is: geen gelijktijdigheid van parkeerbehoefte stadion en overige functies, een mobiliteitsplan is noodzakelijk om in de maximale parkeerbehoefte te kunnen voorzien.
- eventuele detailhandel wordt beperkt tot vervanging winkelaanbod omliggende wijken en/of sportgerelateerde detailhandel.

Voor de huidige niet-sportfuncties op De Braak geldt:

- Gebruikers van kantoorconcept 'Con Brio' keren niet terug op De Braak (behalve de kindercrèche; deze kan worden opgenomen in de kinderopvang.
- Sportmedische faciliteiten (Elkerliek) kunnen terugkeren en/of uitbreiden tegen marktconforme huur.
- Woning 'De Braak 1' wordt niet meegenomen in concepten.
- Restaurant 'Wok Plaza' kan alleen terugkeren als geïntegreerde formule (niet langer stand-alone).

Verder is van belang:

- Voor de voetbalverenigingen wordt uitgegaan van 9 voetbalvelden. In de huidige berekening van de capaciteitsvraag en de bespeelbaarheid van de velden is ervan uitgegaan, dat 2 van de 9 velden als kunstgrasveld worden aangelegd. In een later stadium wordt onderzocht of het mogelijk is om de selectie en jeugd van Helmond Sport op deze velden te laten trainen. Uitgangspunt is bespeelbaarheid van de velden voor de amateurverenigingen (Helmondia, MULO, OranjeZwart).

### 1.3.2 *Organisatorisch*

- Er wordt uitgegaan van één beheerorganisatie voor alle velden en gebouwen/ruimten op De Braak. Voor de amateurverenigingen betekent dit, dat gezamenlijk gebruik wordt gemaakt van velden, kleedkamers, etc. Ook de horeca wordt gecentraliseerd. Mogelijkheden om de eigen club(identiteit) een plek te geven zijn vooralsnog niet meegenomen in de geformuleerde concepten (maar kunnen een plek krijgen in de architectonische uitwerking).

### 1.3.3 *Financieel*

De volgende financiële uitgangspunten zijn gehanteerd bij de conceptontwikkeling:

- De beheerorganisatie hanteert een vooraf overeengekomen verdeelsleutel voor de verrekening van kosten (onderhoud etc.) en opbrengsten (bijv. horeca).



- Huidige erfpachtovereenkomsten (grond) en/of huurovereenkomsten (velden, opstallen) worden opgezegd. Velden en/of gebouwen in eigendom en/of investeringen van de gebruiker in gehuurde objecten worden in de concepten teruggebracht op gelijkwaardig kwaliteitsniveau, waardoor huisvestingslasten ongewijzigd blijven (principe 'nieuw voor oud').
- Per gebruikersgroep worden de volgende kaders voorgesteld voor bepaling van de nieuwe huisvestingslasten:
  - Helmond Sport heeft aangegeven, dat zij € 200.000 huur per jaar voor gebruik van het stadion zou kunnen betalen. In deze kadernotitie is als uitgangspunt gehanteerd, dat de businessruimte en het supportershome hierbij inbegrepen zijn. De kantoorruimte, en restauratieve ruimte worden marktconform verhuurd. (Deze kaders hebben geen commitment van Helmond Sport. Hierover dient in een later stadium overeenstemming te worden bereikt.)
  - Voor amateurverenigingen: gelijk met huidige (totale) huisvestingslasten. Eventuele verhoging/verlaging van het kwaliteitsniveau worden naar rato verrekend in de huisvestingslasten.
  - Voor gemeentelijke voorzieningen (sporthal, zwembad): conform huidige begroting(en). Eventuele verhoging/verlaging van het kwaliteitsniveau worden naar rato verrekend in de huisvestingslasten.
  - Voor overige voorzieningen (fitness, horeca): tenminste kostendekkend, bij voorkeur marktconform. E.e.a. afhankelijk van onderhandelingen over afkoop erfpacht en investeringen.
  - Voor evt. commerciële voorzieningen: marktconform verhuren.

De geformuleerde concepten voor een sportboulevard op de Braak zijn financieel niet sluitend. De bevindingen van de financiële verkenning zijn als volgt:

- De locatie moet 'vrij' worden gemaakt voor herontwikkeling (afkoop erfpacht, investeringen gebruikers, sloopkosten, verleggen nutsvoorzieningen). Deze kosten zijn op De Braak relatief beperkt, omdat alle grond in eigendom van de gemeente is en alle gebruikers opnieuw worden gehuisvest ('nieuw voor oud'). Er is geen sprake van verontreinigingen.
- Een voetbalstadion kent te allen tijde een aanzienlijke onrendabele top (omdat de huurder geen kostprijsdekkende huur kan betalen). Alle andere functies dan betaald voetbal (business club, supportershome, horeca, sportmedisch e.a.) dienen tenminste kostendekkend te zijn.
- Gekozen is voor een stadion in eigendom van de gemeente. Op deze manier kan de gemeente het stadion ook gebruiken voor andere activiteiten dan wedstrijden van Helmond Sport (huurder). In de financiële verkenning zijn geen opbrengsten uit andere activiteiten meegenomen.
- Gemeentelijke voorzieningen als sporthal en zwembad komen altijd ten laste van de gemeentelijke begroting. Het is dus de vraag of de onrendabele top van deze functies ten laste van het project moet worden gebracht.
- Hetzelfde geldt voor de amateur-sportverenigingen: zij betalen in de huidige situatie een vergoeding voor beheer en onderhoud van velden (en soms accommodaties), die minder dan kostendekkend is.

- Voor parkeren is vooralsnog uitgegaan van niet-betaalde plaatsen. In het geval van (half-)verdiepte parkeerplaatsen kan een ander regime worden overwogen (betalen voor minimale loopafstand, bijvoorbeeld gerelateerd aan commerciële voorzieningen en/of stadion; of betalen voor parkeren langer dan bijv. 60 min.).

In onderstaande tabel zijn de financiële bevindingen voor de verschillende geformuleerde concepten en programma's (vereist, gewenst en mogelijk) weergegeven.

(bedragen x €1.000.000 en excl. BTW)

Programma	Stichtingskosten		Onrendabele top	
	min	max	min	max
Vereist programma				
Helmond Sport	8,6	9,6	-5,4	-6,4
Zwembad/sporthal	13,0	14,0	-13,0	-14,0
Overige vereiste functies	21,8	25,3	-13,3	-16,8
Gewenst programma	3,4	4,2	0,5	-0,3
Mogelijk programma	3,6	4,5	2,7	1,8
Vrijmaken grond/opstallen	3,5	5,0	-3,5	-5,0
Niet verrekenbare BTW	3,8	4,3	-3,8	-4,3
<b>Totaal</b>	<b>57,7</b>	<b>66,8</b>	<b>-36,0</b>	<b>-45,0</b>

Aandeel onrendabele top zwembad en sporthal: 14,0 mln euro excl. BTW / 16,8 mln euro incl. BTW  
Aandeel onrendabele top sportverenigingen: 7,4 mln euro excl. BTW / 8,9 mln euro incl. BTW

De onrendabele top voor de sportboulevard als beschreven in deze kadernotitie bevindt zich in de bandbreedte van 36 tot 45 miljoen euro.

Er worden in deze kadernotitie geen financiële kaders voorgesteld, omdat meer duidelijkheid omtrent een aantal parameters wenselijk wordt geacht. Het is uiteindelijk aan de raad om te bepalen wat financieel als 'haalbaar' wordt betiteld.

#### 1.3.4 Fasering en planning

Met het oog op de benodigde omzetgroei van Helmond Sport wordt voorgesteld om het nieuwe stadion zo snel mogelijk te realiseren. Hier is in de fasering op gestuurd. Daarnaast moeten alle verenigingen en voorzieningen blijven functioneren gedurende de realisatie (bouw).

Vooruitlopend op besluitvorming is een inschatting gemaakt van een (ambitieuze, maar realistische) planning voor de verdere ontwikkeling:

- Alvorens wordt gestart met de realisatie van (onderdelen van) de sportboulevard, dient er overeenstemming te zijn met alle gebruikers van De Braak over hoe de sportboulevard eruit komt te zien (vast te leggen in een Programma van Eisen) en hoe het beheer wordt geregeld (opzet en taken beheerorganisatie; indicatie huursommen; vast te leggen in intentieverklaringen). Een en ander zou najaar 2009 gereed kunnen zijn.

- Aansluitend kan worden begonnen met het ontwerpen. In de zomer van 2010 zou het voorlopig ontwerp gereed moeten zijn en start de procedure voor een bestemmingsplanwijziging / vrijstellingsprocedure. Als deze eind 2010 worden afgerond, kan het nieuwe stadion van Helmond Sport in de zomer van 2012 worden opgeleverd. De gehele sportboulevard kan worden opgeleverd voorjaar 2014.

Benadrukt wordt, dat het hierbij om een 'best case'-prognose gaat.

# Inhoudsopgave

Samenvatting	i
Inhoudsopgave	vi
1 Inleiding	1
2 Visie op het begrip 'sportboulevard'	2
2.1 Ambitie	2
2.2 Mogelijke functies	3
2.3 Functionele kaders voor ontwikkeling	9
2.4 Onderzoeksaspecten bij conceptontwikkeling	9
3 Ruimtelijk-functionele verkenning	11
3.1 Uitgangspunten	11
3.2 Huidige situatie De Braak	11
3.3 Uitgangspunten voor de toekomstige situatie	13
3.4 Beschikbare ruimte vs. vereiste en gewenste functies	15
3.5 Ruimtelijke kaders voor ontwikkeling	17
3.6 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)	18
4 Conceptontwikkeling 'sportboulevard De Braak'	19
4.1 Beschrijving concepten	19
4.2 Fasering bij realisatie	23
4.3 Functionele kaders voor ontwikkeling	25
4.4 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)	26
5 Beleidsmatige verkenning	27
5.1 Inventarisatie bestaand beleid	27
5.2 Relevante beleidskaders voor ontwikkeling	30
5.3 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)	30
6 Financiële verkenning	31
6.1 Het 'vrijmaken' van De Braak voor (her)ontwikkeling	31
6.2 Stichtingskosten sportboulevard	33
6.3 Exploitatie	35
6.4 Overige aspecten	37
6.5 Beoordeling financiële verkenning	38
6.6 Financiële kaders voor ontwikkeling	39
6.7 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)	40

7	Maatschappelijke verkenning	41
7.1	Stakeholdersanalyse	41
7.2	Maatschappelijke kaders voor ontwikkeling	41
7.3	Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)	42
8	Conclusies	43
8.1	Bevindingen	43
8.2	Overwegingen	44
8.3	Conclusies	46
9	Vervolgstappen	47
9.1	Initiatiefnemerschap (ontwikkeling)	47
9.2	Activiteiten en resultaten haalbaarheidsstudie	47
9.3	Planning	48
	Bijlagen	50
	Bijlage 1: kaart plangebied De Braak	
	Bijlage 2: mogelijke functies sportboulevard	
	Bijlage 3: gebruikte getallen voor mogelijke functies sportboulevard	
	Bijlage 4: capaciteitsbehoefte voetbalvelden	
	Bijlage 5: fasering concepten en indicatieve planning	
	Bijlage 6: lopende contracten en afspraken De Braak	



# 1 Inleiding

De gemeente Helmond en de betaald voetbalorganisatie (BVO) Helmond Sport zijn al enige jaren in gesprek over de toekomst van het voetbalstadion op sportpark De Braak. Op korte termijn is het noodzakelijk groot onderhoud te plegen aan dit voetbalstadion. Daarnaast leeft bij de club de wens om de capaciteit van het stadion uit te breiden naar 7.500 zitplaatsen.

De gemeente is zich bewust van de meerwaarde van de aanwezigheid van een BVO. Zij is dan ook bereid medewerking te verlenen aan de instandhouding van de club en (onder nader te bepalen voorwaarden) de realisering van een nieuw stadion. Uitgangspunt is daarbij, dat het stadion op sportpark De Braak gelegen blijft.

De Braak wordt ook gebruikt door een groot aantal (amateur)sportverenigingen, die voorzien in een behoefte vanuit de omliggende wijken en de stad. De gemeente Helmond heeft zichzelf de vraag gesteld of de primaire behoefte van Helmond Sport kan worden gecombineerd met een gebiedsontwikkeling van De Braak. Deze integrale ontwikkeling kan enerzijds het exploitatieresultaat van Helmond Sport ten goede komen en anderzijds van toegevoegde waarde zijn voor de omliggende wijken en de stad. Vanuit deze gedachte is het idee ontstaan om een 'sportboulevard' te ontwikkelen.

Deze kadernotitie maakt duidelijk hoe een sportboulevard eruit zou kunnen zien in de geschetste context. De inhoud is tot stand gekomen via een aantal workshops met de 'werkgroep sportboulevard De Braak', bestaande uit een brede ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Helmond en een bestuurlijke vertegenwoordiging van Helmond Sport. Resultaat is een aantal kaders (ruimtelijk, functioneel, financieel, maatschappelijk) waarbinnen de ontwikkeling van een sportboulevard kan worden uitgewerkt en welke (vervolg)stappen hiervoor gezet moeten worden.

De opbouw van dit document is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een algemene visie op het begrip sportboulevard in de Helmondse context beschreven. Er is gezocht naar functies, die passen binnen het begrip 'sportboulevard' en binnen 'het merk Helmond'.

In hoofdstuk 3 wordt, aan de hand van locatiegebonden kaders en randvoorwaarden, onderzocht in welke vorm een sportboulevard mogelijk is op 'De Braak'. Dit resulteert in een aantal ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. De daadwerkelijke concepten voor een mogelijke sportboulevard zijn beschreven in hoofdstuk 4.

In de hoofdstukken 5 tot en met 7 zijn de beleidsmatige, financiële en maatschappelijke context verkend. Per onderdeel zijn zowel kaders als onderzoeksvragen voor het vervolg (de haalbaarheidsfase) geformuleerd.

Het rapport sluit af met een aantal conclusies/bevindingen en aanbevelingen voor het vervolg.

## 2 Visie op het begrip 'sportboulevard'

In dit hoofdstuk wordt een algemene visie op het begrip sportboulevard geschetst. Welke functies zou een sportboulevard minimaal moeten bevatten? En hoe kan een dergelijk concept programmatisch worden ingevuld in de Helmondse context op De Braak?

### 2.1 Ambitie

Hierna wordt ingegaan op de ambities van Helmond Sport en de gemeente Helmond. De beide ambities zijn meegenomen in een omschrijving voor de (gezamenlijke) ambitie voor de ontwikkeling van een sportboulevard.

#### 2.1.1 Helmond Sport

De ambities van Helmond Sport zijn primair sportieve ambities, maar vertalen zich door in financiële doelstellingen. Op sportief gebied heeft de club zich ten doel gesteld om structureel een positie in te nemen bovenin de eerste divisie met jaarlijkse deelname aan de nacompetitie / play offs. Een incidenteel verblijf in de eredivisie wordt niet uitgesloten (beleidsplan 2004-2006). In de afgelopen jaren is deze doelstelling waargemaakt. Volgend op periodetitels was de club een aantal keren heel dicht bij promotie naar de eredivisie.



Figuur 1 Stadion 'De Braak' ([www.stadiumguide.com](http://www.stadiumguide.com))

Om deze sportieve resultaten te kunnen vasthouden, heeft de club zich ten doel gesteld (door) te groeien naar een structurele begroting van ca. € 5 miljoen per jaar (ter illustratie: de begroting voor het komende seizoen 2008-2009 bedraagt € 2,6 miljoen. Helmond Sport is daarmee een middenmotor in de eerste divisie). Om dit te bereiken, streeft de club naar een toename van de begroting met € 300.000 per jaar.

In de jaren 2002 tot en met 2006 is dit gelukt. De afgelopen 2 seizoenen stopt de groei echter; komend seizoen gaat de begroting voor het eerst in 5 jaar terug (met € 125.000 t.o.v. van 2007-2008). Dit wordt onder andere veroorzaakt door teruglopende inkomsten uit tv-gelden (een recente herverdeling maakt, dat eredivisieclubs meer geld

krijgen en eerste divisieclubs minder) en de beperkte mogelijkheden om inkomsten te genereren in het stadion (kaartverkoop, business club, evenementen, etc.).

De club streeft naar een accommodatie (stadion), dat de hiervoor genoemde ambities mogelijk maakt. Uitgangspunt is een nieuw stadion. Ook kent Helmond Sport veel waarde toe aan realisering van een accommodatie voor haar jeugdopleiding. Deze jeugdopleiding is kwalitatief hoogwaardig en vormt een van de levensaders van de BVO. Daarnaast heeft deze opleiding een maatschappelijke functie.

Met nadruk wordt gewezen op het feit, dat de groeiambitie van Helmond Sport (mede) voortkomt uit noodzaak. De KNVB heeft aangegeven het aantal betaald voetbal organisaties te willen verminderen. Om dit te bereiken, zal de nummer laatst van de eerste divisie vanaf het komende seizoen 2008-2009 zijn proflicentie kwijtraken en degraderen naar de hoofdklasse amateurs. Helmond Sport ziet financiële groei als een voorwaarde voor het kunnen continueren van de recente sportieve prestaties en, belangrijker nog, als voorwaarde voor haar voortbestaan op termijn.

### 2.1.2 *Gemeente Helmond*

Vanuit haar publieke taak voelt de gemeente Helmond zich verantwoordelijk voor het welzijn van haar burgers. Sport is hierin een belangrijk onderdeel. De gemeente richt zich op het aanbieden van faciliteiten, waarmee in de behoefte(n) van de inwoners van Helmond wordt voorzien.

In haar raadsbesluit van 3 april 2007 heeft de gemeenteraad van Helmond aangegeven, dat zij meerwaarde ziet in de aanwezigheid van een betaald voetbalorganisatie (BVO). Zij is dan ook bereid medewerking te verlenen aan de instandhouding van Helmond Sport. Zo heeft de gemeente reeds een (rentedragende) lening aan de Stichting Belangen Helmond Sport verstrekt en staat zij borg voor (een) andere lening(en).

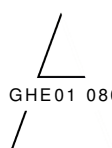
### 2.1.3 *'Sportboulevard Helmond'*

In een sportboulevard op De Braak zullen de ambities van zowel de gemeente als Helmond Sport een plek moeten krijgen. In dit rapport zijn de wensen van Helmond Sport en vanuit de omliggende wijken in kaart gebracht.

Ook is gekeken naar mogelijke functies met een groter verzorgingsgebied. Hierbij is als voorwaarde gesteld, dat deze functies complementair moeten zijn op het bestaande aanbod in de stad en dat deze een synergievoordeel bieden met de 'vereiste' functies. Voor een aantal functies is gebleken, dat deze het voorzieningenpakket in de stad naar een hoger niveau kunnen brengen en 'het merk Helmond' in de regio kunnen versterken (*city marketing*).

## 2.2 **Mogelijke functies**

Een 'sportboulevard' op De Braak zal een mix van functies herbergen. In bijlage 2 is een volledige opsomming opgenomen van functies die zijn genoemd tijdens de workshops. Hierbij is de volgende onderverdeling gehanteerd:



1. 'Vereiste functies' zijn functies die momenteel op De Braak zijn gehuisvest, of elders zijn gehuisvest en binnen afzienbare termijn nieuwe huisvesting behoeven. Deze functies tesamen dienen te worden opgevat als een minimum programma, dat (tenminste) in de sportboulevard wordt ondergebracht.
2. Onder 'gewenste functies' worden de functies beschreven die vanuit de gemeente gewenst zijn binnen de sportboulevard. Deze wens kan voortkomen vanuit het feit, dat de betreffende functie het concept van een 'sportboulevard' versterkt, danwel omdat er behoefte aan is onder de Helmondse bevolking.
3. 'Mogelijke functies' zijn functies, die naast de vereiste en gewenste functies ondergebracht kunnen worden op De Braak, maar in alle gevallen passend zijn binnen het totaalconcept van een sportboulevard.

Hierna worden de vereiste en gewenste functies voor een sportboulevard op De Braak besproken. Per functie is uitgewerkt:

- het ruimtebeslag: m<sup>2</sup> (huidig en gewenst) en evt. mogelijkheid om te stapelen
- de afschrijvings-/vervangingsstermijn (jaartal)
- het verzorgingsgebied

Een samenvatting van deze gegevens vindt u in bijlage 3.

### 2.2.1 Voetbalstadion

Een nieuw voetbalstadion vormt de aanleiding voor deze kadernotitie en is dus randvoorwaardelijk. Het huidige stadion beschikt over kantoren, een restaurant, clubhuis voor supporters, zaal en business lounge. Deze functies dienen terug te komen in alle concepten. Daarnaast heeft Helmond Sport de uitdrukkelijke wens om haar selectie, inclusief de jeugd, in de nabijheid van het stadion te laten trainen. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

Het huidige stadion beschikt over 4.000 zitplaatsen en beslaat 12.000 m<sup>2</sup>. Helmond Sport geeft aan, dat men in de toekomstige situatie graag zou beschikken over 7.500 zitplaatsen. In de uitwerking van dit concept moet rekening worden gehouden met eisen van de KNVB. Zij schrijven onder andere voor, dat bij de ontwikkeling van nieuwe stadions het aantal zitplaatsen moet worden vergroot en dat het stadion een 'autonome verdien capaciteit' moet hebben. Mede met het oog op dit laatste aspect streeft Helmond Sport naar business club met 400 plaatsen.

Voor een dergelijk stadion zou 15.000 m<sup>2</sup> gereserveerd moeten worden. In het ontwerp zou nu reeds kunnen worden nagedacht over een ruimtereservering voor een toekomstige uitbreiding naar 10.000 zitplaatsen.

Helmond Sport speelt haar thuiswedstrijden op vrijdagavond. Dit legt een grote druk op de beschikbare parkeerplaatsen op De Braak (en omgeving).

Het huidige stadion is in erfpacht uitgegeven aan de Stichting Belangen Helmond Sport. Zij onderhouden, beheren en exploiteren het stadion en het veld. Een eventueel positief exploitatiesaldo komt jaarlijks ten goede aan Helmond Sport, in de vorm van sponsoring.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

De grond onder het stadion is van de gemeente. De Stichting Belangen Helmond Sport betaalt een jaarlijkse erfpachtcanon van € 45,- aan de gemeente.

In de huidige begroting van Helmond Sport (2008-2009) is een post van € 94.000 opgenomen voor huisvestingslasten. Dit bedrag betaalt de club aan de Stichting Belangen Helmond Sport en is exclusief onderhoud aan de accommodatie (€ 18.000), huur overige terreinen voor de jeugd (€ 5.000) en gas, water en licht (€ 66.000). De club heeft aangegeven, dat zij in de nieuwe situatie een jaarlijkse huursom van € 200.000 aan de eigenaar van het stadion zou kunnen betalen.

Met het oog op benodigd onderhoud aan het stadion en de groeimogelijkheden van de club is het wenselijk, dat een nieuw stadion zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2014 in gebruik kan worden genomen. Naar aanleiding van een verscherping van de KNVB-normen voor het verlichtingsniveau is het stadion in 2007-2008 aangepast aan de geldende normen voor de 1<sup>e</sup> divisie. Bij eventuele promotie naar de eredivisie wordt niet langer aan de normen voldaan.

### 2.2.2 *Amateurvoetbalverenigingen, trainingscomplex Helmond Sport*

Op dit moment zijn drie amateurvoetbalverenigingen gehuisvest op De Braak, met in totaal 823 spelende leden. Zij maken ieder gebruik van hun eigen accommodatie(s) en velden. In totaal liggen op De Braak 10½ voetbalvelden (105.000 m<sup>2</sup>, incl. trainingsveld, excl. stadion). Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente, die de velden ook onderhoudt. De clubs betalen hiervoor een kleine vergoeding.

De selectie van Helmond Sport (eerste en tweede elftal én jeugdelftallen) traint op velden van alle verenigingen, in goed overleg en op basis van beschikbaarheid. De verenigingen ontvangen hiervoor een symbolische vergoeding.

Voor de toekomst wordt gestreefd naar een intensievere benutting van de velden (zie ook de beleidsnota 'Sport in beweging' d.d. 13 mei 2008). Dit zou mogelijk worden door het gebruik van de velden centraal te coördineren. Door 1 of 2 kunstgrasvelden zou de benuttingsgraad verder kunnen worden opgevoerd.

(opm.: de KNVB stelt strikte eisen aan het veld, dat voor de wedstrijden van het eerste én tweede elftal van Helmond Sport wordt gebruikt. De verlichting van het stadion voldoet aan de gestelde eisen voor de 1<sup>e</sup> divisie, de speelvelden van de amateurverenigingen voldoen niet aan de eisen die gelden voor het 2<sup>e</sup> elftal.

Een studie naar de ruimtebehoefte voor buitensport in Helmond is opgestart. Naar verwachting zal een voorzieningenplanning eind 2008 gereed zijn. Afhankelijk van deze planning en de norm die daaraan wordt gekoppeld, is exacter aan te geven hoeveel velden er benodigd zijn voor amateurvoetbal op de Braak. In dit rapport is uitgegaan van 9 velden, waarvan 2 kunstgrasvelden, om in de vraag te kunnen voorzien. In bijlage 4 vindt u een onderbouwing op dit aantal.

Helmond Sport heeft de wens geuit om haar jeugdelftallen in de nabijheid van het stadion te laten trainen. Wanneer het mogelijk is om deze elftallen op weekdagen overdag te laten trainen, zal dit eenvoudig in te passen zijn; anders moet de aanvullende ruimtebehoefte apart in kaart worden gebracht.



De verenigingen beschikken ieder over een eigen accommodatie (kleedkamers, bar/kantine; in totaal 2.000 m<sup>2</sup>). Zij zijn zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud hiervan (behalve Oranje-Zwart, dat de accommodatie huurt van de gemeente).

Het samenvoegen van clubaccommodaties ligt vaak gevoelig, maar kan veel voordeel opleveren: de kleedkamers worden frequenter gebruikt, waardoor de (beheer)kosten lager uitvallen. Daarnaast bestaat vaak de angst, dat de opbrengsten uit de kantine bij een gemeenschappelijke bar lager zullen uitvallen. De ervaring leert, dat het tegenovergestelde vaak het geval is. Zie ook hierna onder Horeca.

De afschrijvingstermijn (technisch en financieel) van de accommodaties verschilt.

### 2.2.3 *Overige sportverenigingen*

Op De Braak bevinden zich niet alleen voetbalverenigingen. Ook handbal, korfbal (indoor en outdoor), tennis en petanque (jeu de boules) maken gebruik van eigen velden en accommodaties.

Alle verenigingen samen hebben een oppervlak van ongeveer 13.500 m<sup>2</sup>. Aan het eind van deze paragraaf vindt u een opsomming van het ruimtebeslag van de verschillende verenigingen. Ook is bekeken of het noodzakelijk is om (een deel van) iedere functie (gebouw of veld) gelijkvloers te realiseren.

De afschrijvingstermijn (technisch en financieel) van de accommodaties verschilt.

### 2.2.4 *Sporthal*

Op De Braak bevindt zich een sporthal met een (grond)oppervlak van 2.100 m<sup>2</sup>. Een grotere sporthal is aantrekkelijk voor de sportboulevard. Hierbij moet rekening worden gehouden met de ontwikkeling van de dubbele sporthal in het plan voor Suytkade (oplevering 2011).

Met het oog op de toekomst lijkt het echter verdedigbaar om aansluiting te zoeken bij de wens van verenigingen in de hele stad naar binnensportaccommodaties die groter zijn dan standaard gymzalen. Ook scholen uit de omliggende wijken zouden graag gebruik maken van een goed geoutilleerde sporthal. In deze kadernotitie wordt daarom uitgegaan van een dubbele sporthal.

Hoewel de huidige gemeentelijke sporthal in financiële zin reeds is afgeschreven, is er de afgelopen jaren nog volop geïnvesteerd in het gebouw. Gezien de technische staat is het mogelijk om het gebouw, met beperkte uitgaven voor onderhoud, tenminste tot 2015 in bedrijf te houden.

### 2.2.5 *Speelsterrein (basketbal), skateramp*

Deze functies bevinden zich in de noordwesthoek van het plangebied en voorzien in een wens vanuit de omliggende wijken. Het ligt voor de hand om deze functies ongemoeid te laten.



### 2.2.6 *Fitness*

Op De Braak bevindt zich een fitnesscentrum. Gezien de recente investeringen door de eigenaar is het de vraag of deze medewerking zou verlenen aan nieuwe huisvesting. Daar staat tegenover, dat de markt nog altijd groeiende is. Bovendien kan het aantal bezoekers toenemen, wanneer de 'setting' van dit fitnesscentrum een grotere aantrekkingskracht heeft.

De huidige hal, waarin het fitnesscentrum zich bevindt, beslaat ongeveer 4.000 m<sup>2</sup>. In een nieuwe situatie zou het mogelijk zijn om fitness op een verdieping te laten terugkomen.

### 2.2.7 *Zwembad*

Het zwembad De Wissen is in 2015 afgeschreven en zou een goede aanvulling zijn op het concept van een sportboulevard. De huidige locatie meet 25.000 m<sup>2</sup> (2½ hectare). Het gaat om een eenvoudig gemeentelijk zwembad met een beperkte recreatieve functie.

Een modern recreatief zwembad, al dan niet in de buitenlucht, ontbreekt nog in Helmond. Dit is een vaak gehoorde wens vanuit de stad. Een buitenzwembad vereist echter veel meer ruimte. Daarnaast wegen de (extra) exploitatielasten over het algemeen niet op tegen de (extra) inkomsten.

De vrijkomende locatie zou kunnen worden herontwikkeld met bijvoorbeeld woningbouw. Eventuele opbrengsten hiervan kunnen worden aangewend om de sportboulevard (mede) te financieren. De mogelijkheden hiertoe zijn in deze kadernotitie niet onderzocht.

### 2.2.8 *Horeca*

Ondersteunend aan de genoemde functies dient horeca te worden toegevoegd. Het gaat hierbij om één of meer bars van de verschillende verenigingen, maar ook om (een) restaurant(s). Dit versterkt de beleving van de bezoeker en verlengt diens bezoektijd.

Mogelijk kan aansluiting worden gezocht bij een gezonde en bewuste 'life style'. Dit betekent overigens niet, dat de horeca daarmee niet laagdrempelig kan zijn!

Alle verenigingen en voorzieningen samen (maar zonder het stadion van Helmond Sport) hebben een horecaoppervlak 700 m<sup>2</sup>, merendeels gelijkvloers. Dit laatste is natuurlijk niet noodzakelijk: het is heel goed denkbaar om horeca op een verdieping te realiseren, met uitzicht op de omliggende sportvelden.

### 2.2.9 *Sportmedisch (Elkerliek)*

In de plint van het voetbalstadion heeft het Elkerliekziekenhuis een dependance, in de vorm van een sportmedisch behandelcentrum. Momenteel wordt 240 m<sup>2</sup> gehuurd van de Stichting Belangen Helmond Sport.

Een dergelijke functie past heel goed binnen het concept van een sportboulevard, maar hoeft zich niet per se in het stadion te bevinden. De functie kan op iedere verdieping worden ondergebracht (mits deze voor minder validen toegankelijk is).

### 2.2.10 *Discotheek*

Binnen de gemeente Helmond wordt al enige tijd gezocht naar een geschikte locatie voor een discotheek. Hoewel een dergelijke functie niet direct passend is binnen een



sportconcept, is het ook niet strijdig door het verschillende moment van gebruik in de week. Daarnaast leidt het tot een betere benutting van de beschikbare parkeercapaciteit.

#### 2.2.11 *Niet meegenomen functies*

Van de volgende functies is expliciet aangegeven, dat ze (vooralsnog) niet worden meegenomen in de conceptontwikkeling van een sportboulevard:

- De functie van casino is aangeduid als 'ongewenst'.
- Van een aantal huidige gebruikers is aangegeven, dat deze niet gehuisvest zouden moeten blijven op De Braak. De achterliggende gedachte hiervoor is, dat deze functies niets toevoegen aan het totaalconcept van een sportboulevard. Het gaat om de gebruikers van kantoorverzamelgebouw Con Brio en de bewoner(s) van 'De Braak 1'. In de omliggende wijken kan vervangende huisvesting worden gevonden.
- Uitzondering op het vorige punt is de kindercrèche, die zich nu in Con Brio bevindt. De aanwezigheid van kinderopvang op De Braak wordt zeer wenselijk geacht, zeker in combinatie met sportarrangementen voor zowel kinderen als ouders. Sportarrangementen kunnen ook worden ingezet om te voorzien in een behoefte aan buitenschoolse opvang (BSO).
- Het wokrestaurant aan de Wethouder Ebbenlaan kan alleen terugkeren, als deze kan worden geïntegreerd in het totale horecaconcept voor de sportboulevard (dus niet langer *stand-alone*).

#### 2.2.12 *Parkeren*

De parkeerbehoefte hangt samen met de uiteindelijke functies en verschilt in de tijd (tijdens wedstrijden, op werkdagen, in het weekend, etc.). Het aantal plaatsen in de bestaande situatie bedraagt 690 stuks, wat neerkomt op zo'n 18.000 m<sup>2</sup>.

Bij een nieuw, groter voetbalstadion verdient het aanbeveling om de mogelijkheden om de *modal split*<sup>1</sup> te beïnvloeden in kaart te brengen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen heeft immers grote impact op de ruimtelijke mogelijkheden en de totale stichtingskosten.

---

<sup>1</sup> de verdeling van de (personen)verplaatsingen over vervoerwijzen (auto, fiets, openbaar vervoer, te voet, etc.)



Vereist	omvang (m <sup>2</sup> )		
	huidig vloeropp. (m <sup>2</sup> bvo)	gewenst vloeropp. (m <sup>2</sup> bvo)	stapelbaar (m <sup>2</sup> )
Voetbalstadion, incl. kantoren, restaurant, clubhuis, zaal, business lounge, eigen trainingsveld	15.000	18.000	nee
Accommodatie(s) amateurvootbalverenigingen	2.000	2.000	ja, kantine 500
Tennisbanen + accommodatie (HTC)	4.500	4.500	nee
Korfbalveld + accommodatie	6.000	6.000	nee
Petanquebanen (indoor en outdoor)	3.000	2.000	ja 1.000
Sporthal (voor horeca, zie zwembad)	2.100	4.200	ja 4.200
Fitness	3.945	4.000	ja 4.000
Recreatief zwembad, indoor/outdoor (excl. ligweide)	5.000	5.000	nee
Horeca (zie zwembad basis)	656	1.000	ja 1.000
<b>Gewenst</b>			
BSO / KDV i.c.m. sportarrangementen			ja
Ligweide bij zwembad	15.000	10.000	nee
Sportmedisch/ziekenhuis (in de plint van Helmond Sport)	240		ja
Jeugdopleiding Helmond Sport	-	n.t.b.	nee
Disco	-	n.t.b.	ja

### 2.2.13 Totaal

Alle hiervoor beschreven 'vereiste en gewenste functies' samen leiden tot het bovenstaande overzicht (zie ook bijlage 3).

## 2.3 Functionele kaders voor ontwikkeling

Wanneer we bovenstaande vertalen naar functionele kaders, levert dit het volgende op:

- Realiseer een voetbalstadion, dat Helmond Sport de mogelijkheid biedt om haar sportieve prestaties te continueren.
- Realiseer alleen functies die passend zijn binnen het totaalconcept van een sportboulevard. Neem hierbij de huidige sportverenigingen en -voorzieningen op De Braak als uitgangspunt.
- Zoek vervangende huisvesting in de omliggende wijken voor de huidige gebruikers van kantoorgebouw Con Brio (behalve de kindercrèche) en woning 'De Braak 1'.

De precieze functiemix kan pas worden bepaald na onderzoek naar de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden (de feitelijke conceptontwikkeling). Dit gebeurt in hoofdstuk 4.

## 2.4 Onderzoeksaspecten bij conceptontwikkeling

In bijlage 2 is nog een groot aantal mogelijke functies genoemd om de sportboulevard te completeren. Om een afweging te maken tussen de genoemde functies is een groot aantal factoren van belang. Allereerst dient te worden nagedacht over de onderlinge synergie tussen de genoemde functies (de mate waarin ze elkaar versterken). Dit vergroot de (financiële) haalbaarheid van het concept, aangezien het aantal bezoekers en de verblijfsduur worden gemaximaliseerd.

Het aantal bezoekers hangt ook samen met het verzorgingsgebied van iedere functie: richt men zich uitsluitend op (bewoners uit) de omliggende wijken, de hele stad, de regio of zelfs daarbuiten? Dit kan per functie verschillen. Hierbij is ook van belang hoe men de gehele ontwikkeling wil promoten richting potentiële gebruikers (kopers/huurders;

gebiedsmarketing). Dit kan zelfs effect hebben op de strategie die voor de uitgifte van grond wordt gehanteerd.

Voor de amateursporten is aangegeven, dat deze primair moeten beantwoorden aan de vraag vanuit de woonwijken rondom De Braak. Marktonderzoek zal moeten uitwijzen wat voor de andere functies wenselijk en realistisch is.

Tegelijkertijd dient te worden gekeken naar de beschikbare ruimte. Bij grotere bezoekersaantallen horen meer verhuurbare m<sup>2</sup> en een groter aantal parkeerplaatsen. Deze kunnen niet overal worden gerealiseerd.

Vanuit het voetbalstadion wordt aandacht gevraagd voor een goede bereikbaarheid, zowel voor hulpdiensten als voor supporters. De (verkeers)stromen van supporters van Helmond Sport en bezoekende clubs moeten zorgvuldig worden ontworpen.

Hetzelfde geldt (in beperkte mate) voor de overige functies. Bovendien moet de sportboulevard voor alle bezoekers/gebruikers een sociaal veilige plek zijn.

Tenslotte hebben de genoemde functies een verschillende invloed op de financiële haalbaarheid: het gaat om gemeentelijke sportvoorzieningen, commerciële sportvoorzieningen, niet-commerciële voorzieningen (kinderopvang e.a.) en overige commerciële voorzieningen. De invloed op de financiële haalbaarheid wordt bepaald door de huur-/koop prijs die deze gebruikers kunnen bepalen. Deze hangt weer samen met het aantal bezoekers ('*traffic*') en de omzet die wordt verwacht.

Gevraagd is om in deze kadernotitie de mogelijkheden voor (uitsluitend) De Braak in beeld te brengen. Met deze vraag in het achterhoofd is begonnen met de ruimtelijke en functionele mogelijkheden en beperkingen van de locatie. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk.



## 3 Ruimtelijk-functionele verkenning

In dit hoofdstuk wordt de locatie 'De Braak' in kaart gebracht. De ligging, beschikbare ruimte en bereikbaarheid worden beschreven en vergeleken met de in het vorige hoofdstuk geformuleerde 'vereiste en gewenste functies'.

### 3.1 Uitgangspunten

Ten aanzien van de ruimtelijk-functionele situatie en mogelijkheden van De Braak zijn tenminste de volgende politieke momenten van belang:

- Het college heeft op verzoek van de gemeenteraad gekeken of het mogelijk is om de situatie rondom het stadion op De Braak met beperkte inzet van middelen geschikt te maken voor de toekomst. In haar vergadering van 29 januari 2008 is vast komen te staan dat het mogelijk was om het stadion op De Braak door te laten functioneren, maar dat zowel in de openbare ruimte als in het stadion zelf een investering moest worden gedaan van in het totaal 4,5 miljoen euro (waarbij 2,4 miljoen voor rekening van de openbare ruimte komt). Dit resultaat is medegedeeld aan de raadscommissie MO&E/RF/S&E.
- Op 19 februari 2008 heeft de gecombineerde raadscommissie aan het college laten weten dat een dergelijke investering, waarbij het eindresultaat niet optimaal is, (dus) geen reële optie is. Bij die gelegenheid is ter tafel gekomen dat de problematiek van het stadion breder zou kunnen worden bekeken en wel in het kader van het realiseren van een sportboulevard met een betekenis voor de hele stad. Afsproken is dat na het zomerreces een kadernota aan de raad wordt aangeboden voor het realiseren van een sportboulevard, primair gelegen op De Braak. Deze kadernota moet duidelijkheid scheppen over:
  - welke functies worden op het sportpark worden gehuisvest;
  - de omvang van de amateurclubs en de betaald voetbalclub;
  - inhoudelijke randvoorwaarden;
  - mogelijke fasering in de realisatiefase;
  - financiële consequenties.

Het vaststellen van de kaders is bepalend voor het vervolgtraject (haalbaarheidsstudie). Dan zal ook de definitieve haalbaarheid inzichtelijk worden.

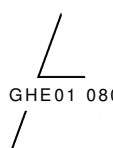
Beide momenten bieden een startpunt voor de ruimtelijk-functionele verkenning in voorliggende kadernotitie.

### 3.2 Huidige situatie De Braak

Hierna volgt een korte beschrijving van het huidige sportpark en haar directe omgeving.

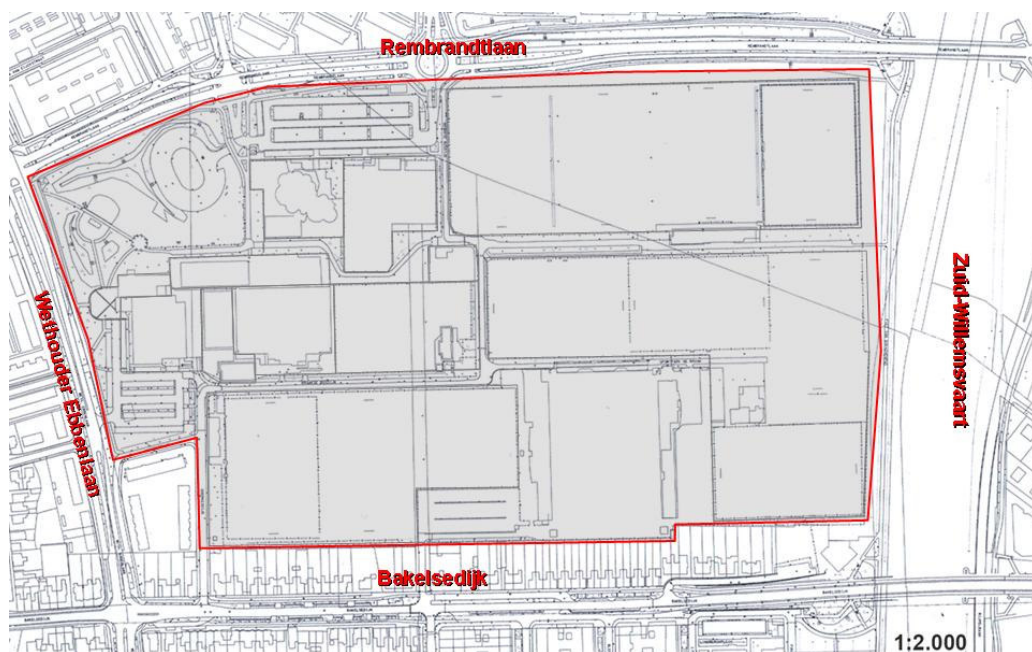
#### 3.2.1 Plangrenzen

De sportboulevard is voorzien op sportpark 'De Braak'. De grenzen worden gevormd door:



- de Rembrandtlaan in het noorden;
- de Zuid-Willemsvaart in het oosten, inclusief aanliggende dijk en fietspad;
- de woonbebouwing aan de Bakelsedijk in het zuiden;
- de (woonbebouwing aan de) Wethouder Ebbenlaan in het westen.

De ruimte binnen deze grenzen beslaat zo'n 16½ hectare (165.000 m<sup>2</sup>).



Figuur 2 Plangrenzen

Naast de woonbebouwing aan de Bakelsedijk en de Wethouder Ebbenlaan wordt ook het gebouw van de scoutingvereniging in de zuidoosthoek niet tot het plangebied gerekend.

### 3.2.2 Bereikbaarheid en ontsluiting

Bezoekers van de businessclub van Helmond Sport en supporters van de bezoekende club parkeren hun auto op de terreinen achter de Bakelsedijk. Bezoekers van de andere faciliteiten De Braak parkeren op de terreinen aan de Rembrandtlaan en de Wethouder Ebbenlaan. Het sportpark is verder niet toegankelijk voor autoverkeer.

Voor (brom)fietsers en voetgangers is De Braak ook via deze entrees toegankelijk. Daarnaast kunnen zij gebruikmaken van het fietspad over de dijk langs het kanaal, dat tevens het terrein doorkruist.

De Rembrandtlaan en de Bakelsedijk zijn aan de oostzijde gelegen op een talud richting de bruggen over de Zuid-Willemsvaart. Dit talud vormt een scheiding tussen het sportterrein en de ernaast gelegen wijken. Bossages op het talud onttrekken het terrein bovendien vanaf de Rembrandtlaan aan het zicht.

In verschillende onderzoeken is de afgelopen jaren aangegeven, dat de beperkte bereikbaarheid van het stadion van Helmond Sport met enige regelmaat leidt tot (mogelijk) onveilige situaties. Het gaat dan onder andere om het volgende:

- Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen op De Braak;
- Het stadion ligt in een woonwijk, wat overlast veroorzaakt voor omwonenden (geluids-overlast, verhoogde parkeerdruk, afgezette wegen, misdragende supporters, etc.);
- De toegangswegen naar en ingangen van het stadion zijn slecht bereikbaar voor zowel bezoekers als hulpdiensten, waardoor een 'fuik' ontstaat (een snelle afwikkeling van grote aantallen supporters is onmogelijk) en het lastig wordt een adequate regie te voeren ingeval van calamiteiten of ongeregelde heden.

Een en ander maakt, dat het spelen van wedstrijden met een verhoogd risico (bijv. tegen een aantal eredivisieclubs) kan worden verboden door NOC-NSF en/of burgermeester.

Het spreekt voor zich, dat deze knelpunten in de nieuwe situatie dienen te zijn opgelost.

### 3.2.3 *Begrenzings en omliggende bebouwing*

Aan de Bakelsedijk bevindt zich een strook met woningen. Deze woningen grenzen met de achtertuinen direct aan het sportpark. Hetzelfde geldt voor het gebouw van de scoutingvereniging aan de kanaalzijde.

Op de hoek van de Bakelsedijk en de Wethouder Ebbenlaan bevindt zich eveneens een aantal woningen. Deze worden van het sportterrein gescheiden door een éénrichtingsstraat.

Aan de noordoostzijde van het terrein is een park gesitueerd met onder andere een speeltuin en skateramp. Hier kent het sportpark een open en toegankelijk karakter.

Buiten de grenzen van het plangebied, aan de overzijde van de omringende wegen, bevindt zich voornamelijk woningbouw. Aan de noordzijde gaat het om (gestapelde) appartementen, aan de zuid- en westzijde om grondgebonden woningen. Aan de oostzijde ligt de Zuid-Willemsvaart.

## 3.3 **Uitgangspunten voor de toekomstige situatie**

De bestaande situatie stelt randvoorwaarden aan de ontsluiting en de situering van toekomstige functies op het terrein.

### 3.3.1 *Ligging locatie*

Het sportpark neemt een belangrijke plaats in in de groenstructuur van de stad. Vanuit dit oogpunt is beperkte bebouwing op het terrein denkbaar, maar het is onwenselijk om het terrein geheel te bebouwen.

Het beleid van de gemeente is hier ook op gericht (zie bestemmingsplan De Braak en beleidsplan Stedelijk Groen).







*Figuur 3 Ligging sportpark 'De Braak' in de stad*

Dit zou ruimtelijk kunnen worden vertaald door de sportvelden en/of een parkje (zoals dat nu in de noordoosthoek ligt) aan de randen van De Braak te situeren. Dit zal wellicht ook het draagvlak bij omwonenden ten goede komen.

### 3.3.2 *Bereikbaarheid en ontsluiting*

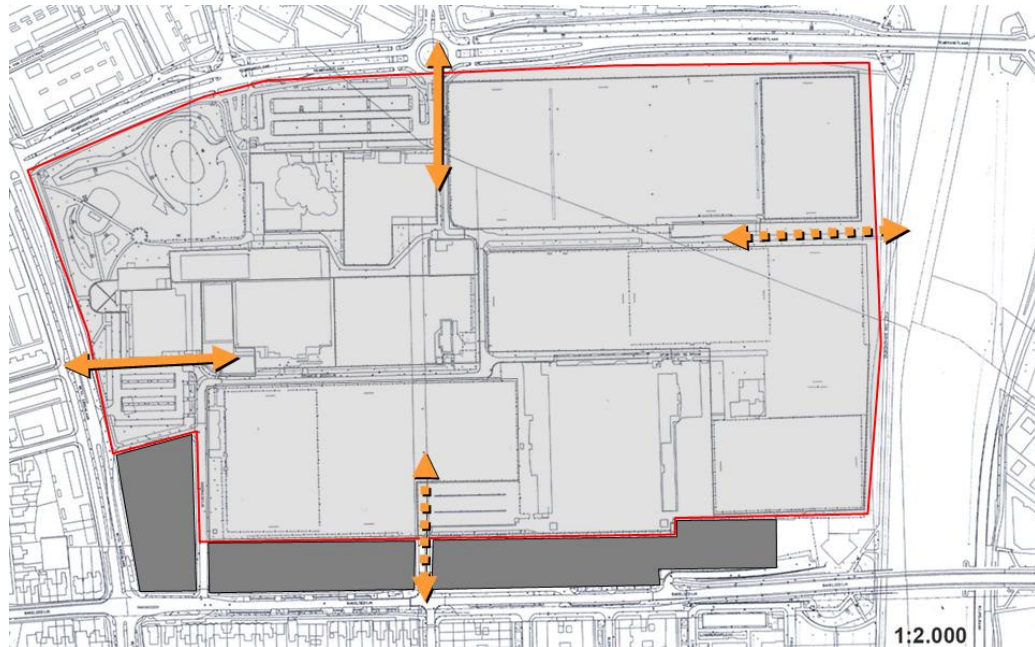
De functies die in de sportboulevard worden ondergebracht, stellen specifieke eisen aan de ontsluiting. Deze dient piekbelastingen aan te kunnen. Maatgevend hierin zijn de momenten direct voor en na voetbalwedstrijden van Helmond Sport. Ook op die momenten moet het terrein toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Verder is het noodzakelijk om verschillende supportersgroepen te kunnen scheiden. Dit is het eenvoudigst te realiseren door het stadion van tenminste twee zijden te ontsluiten, waarbij hulpdiensten te allen tijde overzicht kunnen houden op beide ontsluitingsroutes.

Om dit te bereiken, moeten eerst de supportersstromen in beeld worden gebracht. De route van supporters uit Helmond ligt hierbij vast; de route van mensen van buiten Helmond kan worden beïnvloed, bijvoorbeeld door het deelnemen aan een combi-regeling verplicht te stellen.

De hoofdontsluitingen van De Braak zijn het eenvoudigst te realiseren via de Wethouder Ebbenlaan en de Rembrandtlaan, beide in de nabijheid van de huidige parkeerterreinen. (Verder naar het oosten ligt de Rembrandtlaan op een talud.)

Een hoofdontsluiting via de Bakelsedijk is zonder verdere aanpassing niet mogelijk, omdat de doorgang ter plaatse te smal is. Deze kan wel geschikt worden gemaakt voor voetgangers en fietsers. Hetzelfde geldt voor een ontsluiting via de kanaalzijde. Een

hoofdontsluiting is op deze plek niet realistisch, gezien de infrastructuur die hier zou moeten worden aangelegd.



Figuur 4 Ontsluiting en aangrenzende bebouwing 'De Braak'

Wanneer de hoofdontsluitingen via de Wethouder Ebbenlaan en de Rembrandtlaan als uitgangspunt worden genomen, ligt het voor de hand om het stadion in het midden van De Braak te situeren of in de noordwesthoek. Van belang is dat de supportersstromen via beide ontsluitingen kunnen worden verwerkt, om supporters van en naar de parkeerterreinen en/of voorrijdende touringcars te leiden.

De bereikbaarheid van overige functies stelt geen specifieke eisen. Wel is het wenselijk, dat alle functies zowel voor autoverkeer als voor fietsers en voetgangers bereikbaar zijn.

### 3.4 Beschikbare ruimte vs. vereiste en gewenste functies

In deze paragraaf worden de 'vereiste en gewenste functies' als geformuleerd in het vorige hoofdstuk afgezet tegen de beschikbare ruimte op De Braak. Het betreft een kwantitatieve analyse, gebaseerd op de gewenste m<sup>2</sup> grond- en vloeroppervlak. In bijlage 3 zijn de gebruikte getallen terug te vinden.

De manier waarop een en ander ruimtelijk zou kunnen worden vertaald, wordt beschreven in het volgende hoofdstuk.

#### 3.4.1 Ruimtebeslag speelveld en sportvelden

Behoud van het park in de noordoosthoek (incl. basketbalveld, skateramp) en van tenminste 9 voetbalvelden is als uitgangspunt genomen:



- De Braak neemt een belangrijke plaats in in de groenstructuur van de stad. Het parkje op de hoek van de Rembrandtlaan en de Wethouder Ebbenlaan wordt veel door buurtbewoners gebruikt. Zij laten hier hun hond uit. Ook wordt er veel gebruik gemaakt van het basketbalveld en de skate-ramp, die zich hier bevinden. In de toekomstige inrichting van De Braak dient een zelfde gebruik mogelijk te zijn.
- Bij de bepaling van het aantal benodigde voetbalvelden is uitgegaan van één centrale beheerorganisatie, die het gebruik en het onderhoud van de velden (en mogelijk ook gebouwen) coördineert en aanstuurt. De koppeling tussen verenigingen en “eigen” velden vervalt, waardoor een optimale bezetting kan worden gerealiseerd. Helmond Sport heeft aangegeven, dat zij graag wil deelnemen aan een dergelijke regeling, om overdag gebruik te kunnen maken van de velden voor trainingen van zowel de selectie als de jeugd.  
Bij de bepaling van het aantal benodigde voetbalvelden is primair uitgegaan van de gebruikswensen en -intensiteit van de amateurverenigingen. Of Helmond Sport de velden ook kan gebruiken voor trainingen van de selectie en/of de jeugdelftallen, moet meer gedetailleerd worden onderzocht. Hetzelfde geldt voor de eventuele mogelijkheid om een (kunstgras)veld tevens te gebruiken voor korf- en/of handbal.  
Een gedetailleerde onderbouwing voor het aantal voetbalvelden vindt u in bijlage 4.

Sportpark De Braak heeft een oppervlakte van ongeveer 16½ hectare (165.000 m<sup>2</sup>). Na aftrek van het park annex speelterrein (15.000 m<sup>2</sup>) en 9 voetbalvelden (85.000 m<sup>2</sup>) resteert nog ongeveer 65.000 m<sup>2</sup> voor overige functies.

### 3.4.2 *Ruimtebeslag vereiste en gewenste functies*

De in paragraaf 2.2 genoemde functies zijn vertaald naar ruimtebehoeften. Ook deze getallen zijn opgenomen in bijlage 3.

Op basis van de vorige paragraaf wordt maximaal 6½ hectare (65.000 m<sup>2</sup>) geschikt geacht voor bebouwing. De ruimtebehoefte van de genoemde vereiste functies bedraagt in totaal ongeveer 46.700 m<sup>2</sup> (excl. parkeren). Wanneer deze functies naast elkaar zouden worden gelegd (gelijkvloers), zou hiervoor dus tenminste 47.000 m<sup>2</sup> grond moeten worden gereserveerd. Er blijft dan 18.000 m<sup>2</sup> over voor andere functies (waaronder in ieder geval parkeren!).

In bijlage 3 is per functie aangegeven of het mogelijk is om (een deel van) de betreffende functie niet-gelijkvloers te realiseren (en hoeveel m<sup>2</sup> dit deel zou zijn). Wanneer er maximaal zou worden ‘gestapeld’, zou hiervoor minimaal 33.000 m<sup>2</sup> grond moeten worden gereserveerd. Er blijft dan 32.000 m<sup>2</sup> over voor andere functies.

### 3.4.3 *Ruimtebeslag parkeren*

Voor het parkeren moet een oplossing worden gevonden, die nu en in de toekomst voldoet. De precieze parkeerbehoefte is in dit stadium lastig te bepalen, omdat deze nauw samenhangt met de functies die een plek krijgen op De Braak, de bezoekersaantallen die deze functies aantrekken en de momenten waarop deze bezoekers aanwezig zijn (door de week of in het weekend, 's avonds of overdag, etc.).





Het volgende is als uitgangspunt genomen:

- De parkeerbehoefte van het nieuwe voetbalstadion is (voorlopig) maatgevend. Deze kan in een volgende fase (haalbaarheidsstudie) worden vergeleken met de parkeerbehoefte van overige functies.
- Als parkeerhoeft voor het stadion wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 6 bezoekers (dit is een landelijk gemiddelde). Voorgesteld wordt om het aantal plaatsen te dimensioneren op 6.000 bezoekers = 1.000 parkeerplaatsen. Hiermee wordt niet voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm (zie volgende punt).
- Bij hogere bezoekersaantallen kan de inzet van andere parkeerterreinen in de omgeving worden overwogen (incl. shuttledienst). Ook zijn er wellicht mogelijkheden om de *modal split* van bezoekers te beïnvloeden. Een en ander moet in een later stadium nader worden uitgewerkt in de vorm van een mobiliteitsplan en worden gerelateerd aan de gemeentelijke parkeernorm.
- Om de parkeerdruk niet hoger te maken dan nodig, dienen de gebruikers van De Braak afspraken te maken om gelijktijdigheid van parkeerbehoefte te voorkomen. Dit betekent voornamelijk, dat andere functies dan het stadion tenminste 19x per jaar niet open kunnen op vrijdagavond!

Een en ander resulteert in een ruimteclaim van 27.500 m<sup>2</sup> (27½ m<sup>2</sup> per parkeerplaats, incl. in- en uitrijden). Wanneer we deze claim naast de beschikbare ruimte leggen, wordt duidelijk dat stapeling van functies noodzakelijk is. Bij uitsluitend gelijkvloerse bebouwing is immers slechts 18.000 m<sup>2</sup> beschikbaar!

### 3.5 Ruimtelijke kaders voor ontwikkeling

Wanneer we bovenstaande vertalen naar ruimtelijke kaders, levert dit het volgende op:

- Behoudt de woonbebouwing, het scoutinggebouw en het park / de speelplaats aan de Bakelsedijk en de Wethouder Ebbenlaan.
- Ga uit van tenminste 9 voetbalvelden, waarvan tenminste 2 kunstgrasvelden.
- Ga uit van maximaal 6½ hectare bebouwbaar grondoppervlak, bij voorkeur geconcentreerd in het midden. Laat de randen onbebouwd / benut de randen voor de aanleg van velden.
- Ga voor een levendige plek van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat. Maak dit mogelijk door meervoudig grondgebruik en gestapelde bouwvormen, zodat synergievoordelen tussen de verschillende functies worden gecreëerd (max. bouwhoogte n.t.b.) en er een aantrekkelijke ontmoetingsplek ontstaat voor bewoners uit de omliggende wijken.
- Realiseer tenminste 2 hoofdontsluitingen voor alle verkeer, bij voorkeur via Rembrandtlaan en Wethouder Ebbenlaan.
- Situeer het stadion zo, dat deze gebruik kan maken van beide hoofdontsluitingen.
- Realiseer daarnaast nog 1 of 2 ontsluitingen voor fietsers en voetgangers, via de Bakelsedijk en/of via de dijk langs het kanaal.

De ruimtelijke kaders hangen nauw samen met de functionele kaders. In het vorige hoofdstuk zijn de eerste functionele kaders genoemd. Deze zijn niet strijdig met de hier genoemde kaders.

In het volgende hoofdstuk zijn de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden van vereiste en gewenste functies in kaart gebracht. Op basis van de daar beschreven concepten is een aantal aanvullende functionele kaders geformuleerd.

### 3.6 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)

In dit hoofdstuk zijn de volgende onderzoeksvragen ontstaan:

- Bij het aantal voetbalvelden:
  - N.a.v. de sportvoorzieningenplanning (gereed eind 2008): hoeveel velden zijn nodig voor de amateurvoetbalverenigingen? En hoeveel daarvan moeten als kunstgrasveld worden uitgevoerd?
  - Kan Helmond Sport deze velden ook gebruiken voor trainingen van de selectie en/of de jeugdelftallen? Is het in dit kader wenselijk om meer dan 2 kunstgrasvelden te realiseren?
  - Is het wenselijk om het veld in het stadion als kunstgrasveld uit te voeren?
  - Is het mogelijk om de kunstgrasvelden ook te gebruiken voor korfbal en/of handbal? Of: is het mogelijk om één (kunstgras)veld te realiseren voor korfbal én handbal?
- Wat zijn de exacte routes van de supporters van Helmond Sport en de bezoekende clubs? En om hoeveel supporters gaat het per route?
- Is het mogelijk om het gebruik van vervoersystemen (*modal split*) door bezoekers van De Braak te beïnvloeden?
- Wat is de parkeerbehoefte per functie? (o.b.v. hierna te formuleren concepten)

Deze vragen dienen vanaf de haalbaarheidsstudie te worden onderzocht.

## 4 Conceptontwikkeling ‘sportboulevard De Braak’

In dit hoofdstuk zijn de functionele wensen uit hoofdstuk 2 en de ruimtelijke kaders uit het vorige hoofdstuk naast elkaar gelegd. Dit heeft geleid tot 2 mogelijke concepten voor de ontwikkeling van een sportboulevard.

### 4.1 Beschrijving concepten

#### 4.1.1 *Uitgangspunten conceptontwikkeling*

Bij het formuleren van concepten zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- behoud van park in noordwest-hoek (incl. basketbalveld, skateramp e.a.);
- realisatie van tenminste 9 voetbalvelden, waarvan 2 kunstgrasvelden ;
- benutting van de resterende ruimte (65.000 m<sup>2</sup>) voor huisvesting van tenminste de ‘vereiste en gewenste functies’ (zie hoofdstuk 2) en realisatie van tenminste 1.000 parkeerplaatsen;
- realisatie van tenminste 2 ontsluitingen voor autoverkeer (via Rembrandtlaan en Wethouder Ebbenlaan) en 3 ontsluitingen voor voetgangers en fietsers (via Rembrandtlaan, Wethouder Ebbenlaan en Bakelsedijk);
- voldoen aan de eisen van veiligheid en bereikbaarheid, specifiek met betrekking tot het stadion;
- realisatie van een ontmoetingsplek voor de omliggende wijken, met een levendig karakter van ’s ochtends 7.00 uur tot ’s avonds 24.00 uur.

#### 4.1.2 *Concept 1: ‘Sportboulevard Pure Sports’*

‘Sportboulevard Pure Sports’ gaat uit van een basisniveau aan sportvoorzieningen. Naast het stadion van Helmond Sport zijn ook de overige sportverenigingen en -voorzieningen, die momenteel op De Braak zijn gehuisvest, in de boulevard opgenomen. Daarnaast wordt een recreatief zwembad gerealiseerd. Door het realiseren van een dergelijke sportboulevard wordt de komende 20 jaar voldaan aan de eisen van veiligheid, kwaliteit en bereikbaarheid die de verschillende clubs en functies vereisen.

Dit concept is primair gericht op de omliggende wijken. Het stadion trekt als enige bezoekers van grotere afstand dan Helmond en de directe regio.

Om de omliggende wijken maximaal te kunnen bedienen, wordt in de sportboulevard een buitenschoolse opvang (BSO) en kinderdagopvang (KDV) opgenomen. Deze wordt aangeboden in combinatie met sportarrangementen en maakt gebruik van de sportvoorzieningen laagdrempeliger.

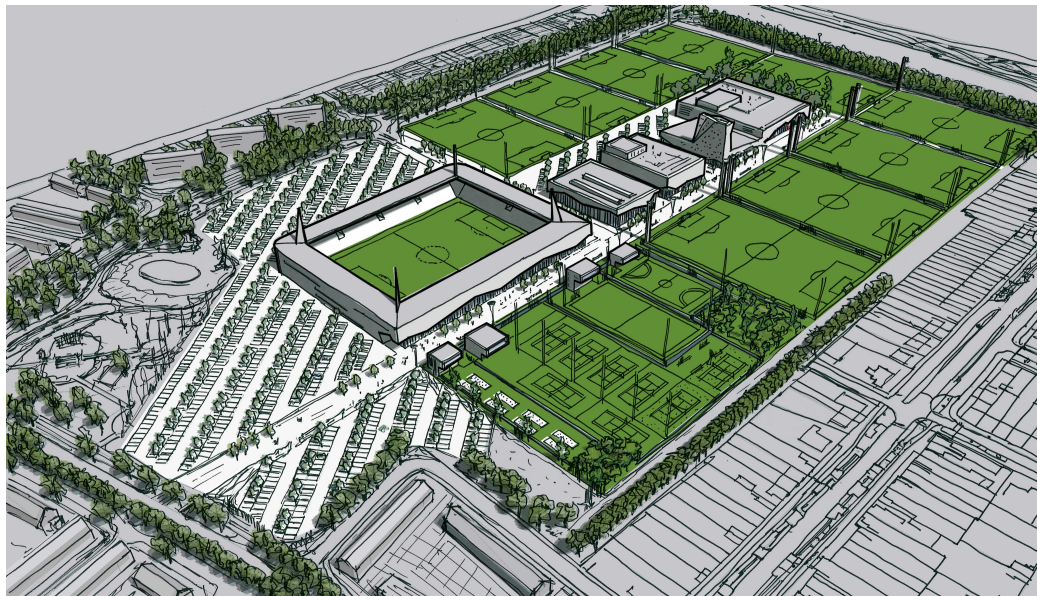
Tenslotte heeft ook het sportmedisch advies- en behandelcentrum een plek gekregen.

Parkeren is geconcentreerd rond de beide ontsluitingen aan de Rembrandtlaan en de Wethouder Ebbenlaan. Hier kan ongeveer de helft van het gewenste aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast zouden centraal in het gebied ongeveer 250 plaatsen kunnen komen, wat het totaal op 750 brengt.

Er blijven dan nog 250 plaatsen over. Hiervoor kan worden gekeken naar de ruimte onder de tribunes van het stadion. (Half-)verdiept parkeren is kostbaar, zeker wanneer het bestaande regime van onbetaald parkeren wordt gehandhaafd.

Binnen het concept zijn functies zoveel mogelijk gestapeld; het bouwvolume is compact. Hierdoor is het mogelijk om synergievoordelen te behalen. Verenigingen, bezoekers van de fitnessclub maken voor een deel gebruik van dezelfde voorzieningen zoals entree, receptie, horeca en kleedruimten. Dit dient twee doelen:

- Hierdoor wordt een kostenbesparing bereikt - zowel in de bouwkosten als in beheer en onderhoud na oplevering;
- De ontmoeting van de verschillende gebruikers (sporters) en bezoekers komt centraal te staan. Naast een onderkomen dat aan de hedendaagse eisen van kwaliteit en veiligheid voldoet, is de sportboulevard een levendige plek voor de bewoners uit de omliggende wijken. De ervaring leert, dat deze levendigheid kan leiden tot een langere verblijfstijd en vaak ook hogere omzetten.



*Figuur 5 Impressie concept 1 'Pure sports', gezien vanuit de zuidwesthoek*

Vanzelfsprekend mogen deze voordelen niet ten koste gaan van een eigen identiteit van de verschillende onderdelen van de sportboulevard. In de architectonische uitwerking moet hier voldoende aandacht aan worden besteed.

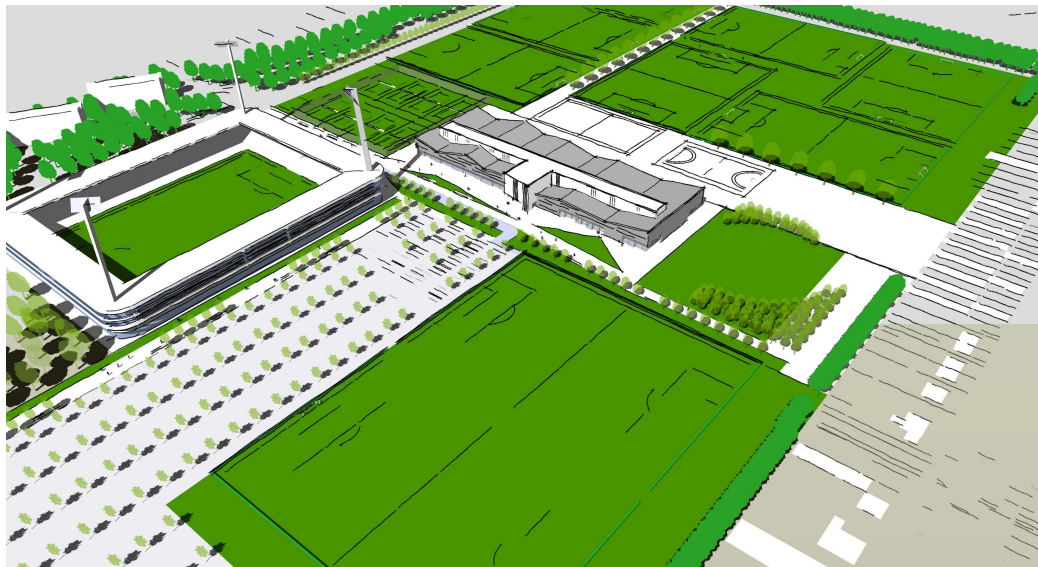
#### 4.1.3 *Concept 2: 'Sportboulevard Sport&fun'*

Het concept 'Sport&fun' kent een voorzieningenniveau dat gericht is op de omliggende wijken, de stad Helmond en de regio. Het aanbod van voorzieningen bestaat uit sport, detailhandel en andere functies. Het succes van dit concept is gelegen in het totaalaanbod van voorzieningen: sportgerelateerde en andere voorzieningen vullen elkaar aan en versterken elkaar.



Binnen het 'Sport&fun'-concept wordt een ruim aanbod van sportvoorzieningen voorzien. Net als in het vorige concept worden het nieuwe stadion van Helmond Sport, de bestaande sportverenigingen en -voorzieningen op De Braak en een recreatief zwembad gerealiseerd. Aan het zwembad wordt in dit concept een ligweide toegevoegd. (Desgewenst is er ook ruimte voor een buitenzwembad.)

Naast deze voorzieningen zou in de uitwerking van het ontwerp kunnen worden nagedacht over toevoeging van functies, die het sportieve en levendige karakter onderstrepen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een klimwand (binnen of juist aan een buitengevel) en een hardloop- of skateroute die over het hele terrein loopt.



*Figuur 6 Impressie concept 2 'Sport&fun', gezien vanuit de zuidwesthoek*

Daarnaast zijn ook commerciële functies in dit concept opgenomen. Bij het toevoegen van deze functies zijn de volgende afwegingen van belang:

- De commerciële functies zijn sportgerelateerd, en/of:
- De commerciële functies dragen bij aan de levendigheid van het totaalconcept en de betekenis voor de omliggende wijken, en/of:
- De commerciële functies zorgen voor maximale benutting van de beschikbare parkeercapaciteit gedurende de dag/week, en/of:
- De commerciële functies leveren een positieve bijdrage aan financiële haalbaarheid.

Wanneer het gaat om sportgerelateerde detailhandel, kan gedacht worden aan enkele grote sportwinkels van ieder ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Deze winkels dienen een aanvulling te zijn op het winkelaanbod in de stad en dienen elkaars aanbod te completeren. Op die manier verkrijgen de winkels, en daarmee de sportboulevard, een sterke positie in de gemeente. Gedacht wordt aan maximaal 3.000 m<sup>2</sup>.



Een 'Try and buy'-concept, waarbij consumenten een product kunnen uitproberen voordat ze besluiten deze te kopen, versterkt de samenhang van de verschillende voorzieningen binnen de sportboulevard.

Ten aanzien van commerciële functies met betekenis voor de omliggende wijken, wordt opgemerkt dat winkelveorzieningenstructuur in de wijken grenzend op dit moment goed aansluit bij (de draagkracht van) de bevolking aldaar. Dit evenwicht zou verstoord kunnen raken door toevoeging van nieuwe meters. Uitgangspunt is daarom, dat er geen nieuwe (extra) detailhandel wordt toegevoegd.

Echter, het is op voorhand niet onbespreekbaar om tot verplaatsing van nabijgelegen winkelveorzieningen over te gaan. Gedacht wordt dan aan convenience-boodschappen (supermarkt, slijter, bakker, etc.). In de omgeving van De Braak zijn ondernemers wellicht gebaat bij een kwalitatieve impuls, en mogelijk ook een kwantitatieve: het is denkbaar, dat ondernemers in een nieuwe omgeving meer m<sup>2</sup> zouden willen huren dan in hun huidige situatie. In dit concept wordt uitgegaan van 1.500 m<sup>2</sup> bvo.

Hierbij komt vanzelfsprekend de vraag op wat er moet gebeuren met de vrijkomende winkels. Dit dient nader te worden onderzocht in de haalbaarheidsstudie, die derhalve in een breder perspectief moet worden geplaatst.



*Figuur 7 Impressie concept 2 'Sport&fun'. Links het sportcentrum met commerciële functies daaronder; uiterst rechts het stadion met daarachter het parkeerplein*

Met betrekking tot de ligweide dient te worden opgemerkt dat deze een grote ruimtebehoefte kent maar slechts een klein deel van het jaar gebruikt wordt. De grote ruimtevrage en lage gebruiksintensiteit zal afgezet moeten worden tegen de meerwaarde van een ligweide en eventuele mogelijkheden tot ander gebruik buiten het zomerseizoen.

Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat een ligweide pas een grote meerwaarde verkrijgt indien er een (deel van het) zwembad buiten gesitueerd is. Een overweging kan zijn om een ligweide en sportvelden boven een parkeergarage aan te leggen om een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte te realiseren.

Tesamen kennen de functies in dit concept een verschillende gebruiksintensiteit (eens per dag/week/maand; zomer/winter), verschillende gebruikperiodes (ochtend, middag, avond) en worden verschillende doelgroepen (jongeren, ouderen, werkenden) uit verschillende omgevingen (wijk/stad/regio) bediend. Hierdoor behoudt de sportboulevard gedurende de dag een levendig karakter en worden pieken in gebruik van parkeerplaatsen vermeden.

700 van deze parkeerplaatsen zijn geconcentreerd op een groot plein, waaraan zowel het stadion als het multifunctionele sportgebouw liggen. Het plein kan worden bereikt vanaf de Rembrandtlaan en de Wethouder Ebbenlaan. Als ook de detailhandel aan dit plein wordt gesitueerd, kan hier een nieuw soort 'marktplein' ontstaan.

Er blijven dan nog 300 plaatsen over. Hiervoor kan worden gekeken naar de ruimte onder de tribunes van het stadion. Wanneer een deel van deze plaatsen (half-)verdiept onder het sportgebouw worden gerealiseerd als beveiligde parkeervoorziening, zou hier een vergoeding kunnen worden gevraagd.

## **4.2 Fasering bij realisatie**

De ontwikkeling van een sportboulevard op De Braak betekent de herontwikkeling van een gebied, dat intensief wordt gebruikt. Dit stelt enige beperkingen aan de herinrichtingsmogelijkheden, onder andere ten aanzien van de bouwlogistiek.

Daarnaast verschilt de urgentie van nieuwe huisvesting voor de huidige gebruikers. Deze en andere aspecten worden hierna nader uitgewerkt.

### *4.2.1 Uitgangspunten*

Bij het faseren van de realisatie van (een van) de concepten uit de vorige paragraaf zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De gebruikers van de huidige sportverenigingen en -voorzieningen op De Braak kunnen hun activiteiten gedurende realisatie van de sportboulevard continueren (dit geldt voor de gebouwen én de velden!);
- Het nieuwe stadion van Helmond Sport wordt zo vroeg mogelijk gerealiseerd. Dit is noodzakelijk vanuit bouwtechnisch oogpunt (groot onderhoud aan het huidige stadion dient te worden vermeden) en wenselijk vanuit bedrijfsmatig oogpunt (de club wil de ingezette lijn van omzetgroei zo snel mogelijk weer op kunnen pakken);
- Onroerend goed met een hoge boekwaarde wordt zo laat mogelijk vervangen. Dit geldt voor gemeentelijk vastgoed (waarvan de restwaarde moet worden afgeboekt), maar ook voor andere vastgoedobjecten (waarvan de eigenaars moeten worden gecompenseerd, bijvoorbeeld op basis van boekwaarde). De financiële haalbaarheid wordt hierdoor gemaximaliseerd.

De fasering en indicatieve planning zijn opgenomen in bijlage 5.

#### 4.2.2 *Fasering concept 1: 'Sportboulevard Pure Sports'*

In dit concept bevindt het nieuwe voetbalstadion zich op de huidige locatie van kantoorgebouw Con Brio, de tennis-, petanque- en korfbalverenigingen en de fitnessvoorziening. Deze moeten eerst worden verplaatst. Voor de drie sportverenigingen is dat relatief eenvoudig op te lossen. Deze worden verplaatst naar de zuidwesthoek (de huidige velden van OranjeZwart). Van de resterende 8½ velden worden er 9 gemaakt, waarbij er 2 worden omgevormd naar kunstgrasvelden. Hierdoor wordt de benodigde hogere gebruiksintensiteit mogelijk. Voorgesteld wordt om de gebruikers van kantoorgebouw Con Brio te verplaatsen naar (een van) de omliggende wijken.

Voor de fitness ligt het verplaatsingsvraagstuk moeilijker. In het concept is immers uitgegaan van één sportgebouw met daarin ook de dubbele sporthal, het zwembad, kleedruimten voor de buitensporten, horeca en kinderopvang. Qua fasering zijn er twee oplossingen denkbaar:

- Voordat met de bouw van het stadion kan worden gestart, moet eerst het multifunctionele sportgebouw met de genoemde functies worden gerealiseerd. Naar verwachting kan het stadion dan niet eerder dan 2014 worden opgeleverd.
- De fitnessvoorziening wordt tijdelijk elders gehuisvest. Dit is een kostbare oplossing, om dat ook in de tijdelijke huisvesting aanzienlijk zal worden geïnvesteerd. Bovendien bestaat het risico, dat de exploitant van de fitnessvoorziening dan voor definitieve huisvesting op een andere locatie kiest.

Bij de fasering van dit concept (zie bijlage 5) is de eerste oplossing uitgewerkt. Het blijkt niet mogelijk om het gebruik van alle functies te continueren gedurende de bouw. Gedurende een periode van 2 jaar (2012-2014) is zijn er slechts 7 velden beschikbaar.

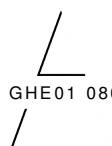
Ook aan de twee andere uitgangspunten wordt bij deze oplossing niet voldaan: het nieuwe stadion wordt niet als eerste gerealiseerd en het onroerend goed met een hoge boekwaarde (o.a. de fitness en zwembad De Wissen) worden niet als laatste vervangen.

#### 4.2.3 *Fasering concept 2: 'Sportboulevard Sport&fun'*

In dit concept komt het nieuwe stadion iets noordelijker te liggen dan in concept 1, dichtbij de Rembrandtlaan. Om op deze plek met de bouw te kunnen beginnen, moeten de gebruikers van kantoorgebouw Con Brio en de tennis- en petanquevereniging worden verplaatst. Voor de gebruikers van Con Brio wordt vervangende (definitieve) huisvesting gezocht in één van de aangrenzende wijken. Indien ook de kindercrèche moet worden verplaatst, zou men moeten streven naar tijdelijke huisvesting. De definitieve crèche zou onderdeel van de BSO / KDV in de sportboulevard moeten uitmaken.

De tennis- en petanquevereniging komen te liggen op de huidige plek van één van de velden van voetbalvereniging MULO, aan de Rembrandtlaan. Tenslotte worden 2 (van de 10) voetbalvelden voorzien van kunstgras. Een en ander zou begin 2011 gereed kunnen zijn.

Aansluitend kan worden begonnen met de bouw van het nieuwe stadion. Bij een bouwtijd van ongeveer anderhalf jaar zou Helmond Sport vanaf het seizoen 2012-2013 in een nieuw stadion kunnen spelen.





De conclusie luidt, dat het de realisatie van dit concept (zie bijlage 5) *wel* mogelijk blijkt om het gebruik van alle functies gedurende de bouw te continueren. Dit geldt voor de gebouwen en voor de velden, waarvan er op ieder moment tenminste 9 beschikbaar zijn. Ook aan de twee andere uitgangspunten wordt voldaan: het nieuwe stadion wordt (nagenoeg) als eerste gerealiseerd en het onroerend goed met een hoge boekwaarde (o.a. de fitness en zwembad De Wissen) worden als laatste vervangen.

#### 4.2.4 *Opmerkingen*

In deze paragraaf is geen aandacht besteed aan de vraag of het sportpark op ieder moment over voldoende parkeerplaatsen beschikt. Een en ander hangt samen met de verdere bouwkundige uitwerking van beide concepten (ontwerp, fasering, bouwlogistiek). Het is echter wenselijk om op ieder moment gedurende de uitvoering tenminste 600 parkeerplaatsen beschikbaar te hebben.

Het verdient aanbeveling om de mogelijkheden hiertoe nader uit te zoeken in de haalbaarheidsstudie. Hierin kan worden meegenomen of het mogelijk is om de parkeerdruk (tijdelijk) buiten het plangebied op te vangen.

Opgemerkt wordt, dat het park in de noordwesthoek (basketbalveld, skateramp e.a.) mogelijk is in de eindsituatie. Het zou echter zo kunnen zijn, dat deze ruimte gedurende de realisatie noodzakelijk is om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt, dat de genoemde jaartallen in deze paragraaf indicatief zijn en vooruitlopen op besluitvorming (zie ook paragraaf 9.3). In een eventuele haalbaarheidsstudie zal de planning worden verfijnd.

### 4.3 **Functionele kaders voor ontwikkeling**

Op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk worden de volgende (aanvullende) ruimtelijke en functionele kaders voorgesteld:

- Realiseer tenminste het 'vereiste en gewenste programma' (zie hoofdstuk 2), incl. tenminste 1.000 parkeerplaatsen. Ga hierbij uit van meervoudig grondgebruik en dus van gestapeld bouwen;
- Gebruik de intensievere (gestapelde) bebouwing om levendigheid te realiseren en synergievoordelen te behalen. Streef naar de ontwikkeling van een ontmoetingsplek voor bewoners uit de omliggende wijken;
- De toevoeging van detailhandel is mogelijk, mits deze:
  - sportgerelateerd is of bestaande detailhandel in de omliggende wijken vervangt, en/of:
  - bijdraagt aan de levendigheid van het totaalconcept en de betekenis voor de omliggende wijken, en/of:
  - een positieve bijdrage levert aan de financiële haalbaarheid van het totaalconcept;
- Ontwikkel één beheerorganisatie voor de gehele 'sportboulevard De Braak' om de aanwezige faciliteiten maximaal te kunnen benutten.

Ten aanzien van de fasering bij realisatie gelden de volgende kaders:

- Zorg, dat huidige sportverenigingen en -voorzieningen op De Braak hun activiteiten kunnen continueren, zowel in eindsituatie als gedurende realisatie;
- Begin zo spoedig mogelijk (na definitieve besluitvorming over de ontwikkeling van de sportboulevard) met de aanleg van kunstgrasvelden, om ook gedurende realisatie over voldoende velden te kunnen beschikken;
- Realiseer het nieuwe stadion op zo kort mogelijke termijn (streven: zomer 2012).

#### **4.4 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)**

Naast kaders zijn er in dit hoofdstuk ook een aantal onderzoeksvragen geformuleerd:

- Wat is het winkelaanbod in de omliggende wijken, dat kan worden verplaatst naar De Braak (kwalitatief en kwantitatief) ?
- Wat moet er gebeuren met de vrijkomende winkels in de omliggende wijken?

Deze vragen dienen vanaf de haalbaarheidsstudie te worden onderzocht.

## 5 Beleidsmatige verkenning

In dit hoofdstuk worden de concepten uit het vorige hoofdstuk naast een aantal beleidskaders gelegd. Naast gemeentelijk beleid is ook gekeken naar het beleid van andere instanties.

### 5.1 Inventarisatie bestaand beleid

#### 5.1.1 *RO-beleid en Structuurvisie gemeente Helmond*

In de structuurvisie van de gemeente Helmond is De Braak aangemerkt als sportterrein. In het 'Beleidsplan Stedelijk groen' wordt De Braak genoemd vanwege zijn betekenis als openbaar groen en corridor voor Helmond-Oost en -Noord en voor de binnenstad, aansluitend op de Kanaalzone. De Braak telt mee als 'gebruiksgroen' voor de stad.

In het bestemmingsplan is De Braak aangemerkt als sportterrein. Er geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. In geval van realisatie van een sportboulevard is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

#### 5.1.2 *RO-beleid provincie*

De provincie Noord-Brabant heeft met haar streekplan Noord-Brabant 2002 ingestoken op zorgvuldiger ruimtegebruik met de volgende vijf leidende principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De geformuleerde concepten voor een sportboulevard sluiten uitstekend aan op bovengenoemde principes.

#### 5.1.3 *Regionaal RO-beleid*

Helmond maakt deel uit van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Op 7 december 2004 heeft de regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan Eindhoven vastgesteld. Dit Regionaal Structuurplan is op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd en vervolgens vastgesteld als Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

In het Uitwerkingsplan krijgt intensivering van bestaand stedelijk gebied voorrang boven uitbreiding. Ingezet wordt op een verder contrast tussen de steden en de lokale landschappen. Concentratie van verstedelijking in de stedelijke regio en verbetering van de bereikbaarheid worden zeer belangrijk geacht. Een sportboulevard op De Braak sluit hier goed bij aan.

#### 5.1.4 *Sportbeleid gemeente Helmond*

Dit voorjaar is de concept-beleidsnota 'Sport in beweging' (d.d. 13 mei 2008), door het college van B&W vastgesteld en voor inspraak verzonden (1 sept. 2008). Belangrijk onderdeel van deze nota is het voorstel om in de toekomst multifunctionele sportparken te ontwikkelen, waarbij "samenwerking en efficiency kernbegrippen zullen zijn." Ook wordt nagestreefd om buitenschoolse opvang te combineren met het aanbieden van sportprogramma's.

Beide concepten passen hier uitstekend in. Het voorstel om één beheerorganisatie in te stellen sluit aan bij het streven naar samenwerking en efficiency.

Eind 2008 zal een voorzieningenplanning gereed zijn. Deze planning zal meer duidelijk maken over de huidige en toekomstige verenigingsbehoefte aan buitensport-accommodaties en hoe deze vraag zich verhoudt tot het beschikbare aanbod.

Op basis van deze planning de voorzieningenplanning kan een uitspraak worden gedaan over het aantal benodigde voetbalvelden voor de amateurverenigingen op De Braak.

Overigens wordt in de voorzieningenplanning uitgegaan van de zogenaamde "Helmond norm" en de NOC-NSF norm; bij de bepaling van de behoefte aan 9 voetbalvelden is uitgegaan van de NOC-NSF-norm. In een later stadium moet hierin een keuze worden gemaakt om de definitieve behoefte te bepalen.

#### 5.1.5 *Horecabeleid gemeente Helmond*

Het gemeentelijk horecabeleid is er op gericht nieuwe horecavestingen te concentreren in het centrum. De enige uitzondering hierop is de ontwikkeling van de leisurefunctie in het gebied Suytkade.

Horeca die ondersteunend is aan de sportgerelateerde functies is passend binnen het vigerende beleid. De vestiging van een discotheek is dat niet. Het horecabeleid kan worden aangepast indien de vestiging van een discotheek een meerwaarde biedt voor het concept van een sportboulevard.

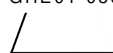
#### 5.1.6 *Beleid gemeente Helmond op het gebied van kinderopvang*

Het beleid van de gemeente Helmond ten aanzien van kinderopvang in relatie tot sportcomplexen moet nog worden vastgesteld. Het beleid zal worden gericht op een optimale samenwerking tussen de sport- onderwijs en kinderopvangorganisaties. Het concept van een sportboulevard past hier uitstekend in.

#### 5.1.7 *Detailhandelbeleid gemeente Helmond*

In concept 2 is voorgesteld om ook detailhandel in de sportboulevard op te nemen. Het detailhandelbeleid van de gemeente Helmond is voor grootschalige winkel-voorzieningen uitgewerkt op stadsniveau. Voor kleinschaligere voorzieningen is een beleid op wijkniveau ontwikkeld.

Op dit moment is de winkelvoorzieningenstructuur in de wijken grenzend aan De Braak zorgvuldig opgebouwd rondom de draagkracht van de bevolking aldaar. Het gaat om een



kwetsbaar evenwicht, dat gemakkelijk verstoord zou kunnen raken door toevoeging van nieuwe meters. Het is bovendien niet de verwachting dat het bevolkingsaantal in de noordoosthoek van Helmond komende decennia zal toenemen, met andere woorden: het draagvlak voor dit soort voorzieningen zal niet groeien.

Echter, het is op voorhand niet onbespreekbaar om tot verplaatsing van nabij gelegen supermarkten over te gaan. Er is in de omgeving van De Braak sprake van enkele weinig kwalitatieve winkelstrips. Ondernemers zijn mogelijk zelf ook gebaat bij een kwantitatieve en kwalitatieve impuls. Niet alle op dit moment zetelende winkeliers zijn zonder meer in te passen binnen het sportboulevardconcept, maar er kan wel iets breder gedacht worden richting *convenience*-boodschappen (supermarkt, slijter, bakker, etc.). Verplaatsing dus, geen toevoeging, waarbij eens verder nagedacht zou moeten worden over nieuwe winkelconcepten. Kleinschalige solitaire foodwinkels en/of een grote supermarkt (AH XL) worden onwenselijk geacht, een kleine supermarkt (bijvoorbeeld verplaatsing van de AH aan de Leonardusstraat) is wel denkbaar.

De voorgestelde sportgerelateerde detailhandel betreft een vorm van grootschalige perifere detailhandel. Het detailhandelsbeleid staat dit in beginsel niet toe. Echter, het gaat om concepten die niet snel een thuis zullen vinden in het (nieuwe) winkelcentrum, om vernieuwende concepten die wellicht meer een thematische dan een traditionele setting zoeken. Concepten die het in zich hebben om nadrukkelijk ook een bovenlokale consument te bedienen en een welkome aanvulling kunnen zijn op het stedelijke aanbod. Het is dan ook de vraag of het bestaande (planologische) kader moet prevaleren boven de kansen van een aantrekkelijke nieuwe voorziening voor de stad.

In alle gevallen zal in een later stadium nader onderzocht moeten worden of wat de effecten van het toevoegen van detailhandel zijn op de bestaande distributieve structuur.

#### 5.1.8 *Gebruiksvergunning stadion / Evenementenbeleid / APV*

In overleg met de gemeente mogen in het huidige stadion evenementen georganiseerd worden. Een normale horecavergunning is verleend.

Wellicht kan deze situatie ook gaan gelden in de nieuwe situatie, zodat multifunctioneel gebruik van het stadion mogelijk wordt.

#### 5.1.9 *Beleid gemeente Helmond op het gebied van congres- / vergaderruimten*

In de concepten in het vorige hoofdstuk zijn geen andere congres- en vergaderfaciliteiten dan de verhuurbare ruimten in het stadion. Mogelijk zijn er kansen voor dergelijke faciliteiten op De Braak.

Het vigerende leisurebeleid, dat door de gemeenteraad als richtsnoer is vastgesteld, geeft aan dat ontwikkeling van congres- en vergaderfaciliteiten wenselijk is op Suytkade. In de planvorming voor Suytkade is dit aspect dan ook nadrukkelijk meegenomen. Hetzelfde geldt voor het centrum. Hieraan is deels invulling gegeven door 'Bavaria House'. Hoewel ontwikkeling in het centrum als wenselijk wordt beschouwd, bestaan er op dit moment geen concrete plannen in deze richting.

Het vigerende leisurebeleid geeft De Braak verder weinig ontwikkelingskansen. Dit beleid loopt echter binnkort af en is thans in revisie. Het nieuwe leisurebeleid zal per 2010 van kracht worden. Met andere woorden: wanneer congres- en vergaderfaciliteiten in de sportboulevard worden opgenomen, is er ruimte voor een koerswijziging.

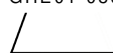
## **5.2 Relevante beleidskaders voor ontwikkeling**

Op basis van de bovenstaande beleidsmatige verkenning worden de volgende beleidsmatige kaders voorgesteld:

- Sta grootschalige sportgerealeerde perifere detailhandel en ondersteunende, wijk-gerichte detailhandel op De Braak toe in het detailhandelbeleid.

## **5.3 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)**

- Wat zijn de consequenties van het toevoegen van detailhandel aan De Braak op de distributieve structuur?



## 6 Financiële verkenning

In dit hoofdstuk zijn de verwachte investeringen en inkomsten verkend. Er is uitgegaan van het concept 2 'Sport&fun', omdat dit concept het grootste aantal verschillende functies bevat. De financiële consequenties van deze functies zijn afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. Hiertoe is een eerste vastgoedexploitatie opgesteld, met daarin de nodige aannames. Er is niet alleen gekeken naar de initiële investeringen om een sportboulevard te realiseren, maar juist ook naar de exploitatielasten die dit voor de gebruikers met zich meebrengt. Dit bepaalt immers of een concept 'haalbaar' is of niet.

De volledige exploitatie is vertrouwelijk; de uitkomsten (overigens exclusief BTW) worden hierna besproken. Raadsleden kunnen de exploitatie inzien bij de griffie van de gemeente Helmond en de gebruikte kengetallen en toegepaste berekeningen nalezen. De opbouw van dit hoofdstuk volgt de opbouw van de vastgoedexploitatie.

Het gaat in dit stadium te ver om te spreken van 'financiële haalbaarheid': hierop zijn teveel aspecten van invloed en is de onzekerheid ten aanzien van deze aspecten nog te groot. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om te bepalen wat in financiële zin als 'haalbaar' mag worden beschouwd.

### 6.1 Het 'vrijmaken' van De Braak voor (her)ontwikkeling

Om een sportboulevard te kunnen ontwikkelen op De Braak, moet eerst de benodigde ruimte worden vrijgemaakt. Zowel de eigendomssituatie als de gebruiker zijn van belang. Hierna zijn beide in beeld gebracht voor de grond en de opstallen (gebouwen en velden).

#### 6.1.1 De grond

Alle grond op De Braak is in eigendom van de gemeente. Er hoeft dus geen grond te worden aangekocht. Wel lopen er verschillende erfpachtovereenkomsten voor het gebruik van deze gronden (zie bijlage 6 voor een volledige opsomming). Voor de financiële verkenning is van belang of de waarde van deze overeenkomsten wordt vergoed aan de houder van het erfpachtrecht.

Voorlopig is uitgegaan van de situatie waarin alle huidige pachters van grond op De Braak zullen terugkeren in de sportboulevard. Hierbij komt het vraagstuk van de waardering van het huidige erfpachtrecht aan de orde.

In deze financiële verkenning is uitgegaan van een constructie, waarin iedere gebruiker op gelijkwaardig kwaliteitsniveau wordt gehuisvest en waarbij de huisvestingslasten voor deze gebruikers ongewijzigd blijven (principe 'nieuw voor oud'). Met een dergelijke constructie vervalt de noodzaak om de waarde van erfpachtovereenkomsten te vergoeden (een en ander afhankelijk van overeenstemming met huidige pachters). Het verdient aanbeveling om eventuele gesprekken over nieuwe erfpachtovereenkomsten en/of verlenging van lopende overeenkomsten voorlopig op te schorten.

Bij commerciële gebruikers speelt daarnaast nog het vraagstuk van mogelijke staatssteun. In dit kader is uitgegaan van verhuur aan commerciële partijen tegen marktconforme huurprijzen. Nader onderzoek op genoemde aspecten is noodzakelijk.

Voorzover bekend is er geen vervuilde grond op De Braak. Er zijn dan ook geen kosten voor een eventuele sanering opgenomen.

#### 6.1.2 *Opstallen: gebouwen en velden*

Een groot deel van de gebouwen en velden op De Braak zijn eigendom van de gebruiker. Deze worden aangekocht. Als vergoeding wordt uitgegaan van de boekwaarde op het moment van aankoop.

De andere gebouwen en velden worden door gebruikers gehuurd van de gemeente. De lopende huurovereenkomsten kunnen worden opgezegd; kortlopende overeenkomsten worden niet verlengd. Hier zijn geen kosten aan verbonden.

Wel moet de gemeente de boekwaarde van deze eigendommen afboeken. Door de sloop van eigendommen op een slimme manier te faseren in de tijd, kan de kapitaalvernietiging tot een minimum worden beperkt.

In totaal wordt rekening gehouden met 1,6 miljoen euro.

Een aantal gebruikers (zowel huurders als eigenaars) hebben geïnvesteerd in (de inrichting van) velden en/of gebouwen. Met hen worden afspraken gemaakt om deze investeringen te vergoeden in de vorm van gelijkwaardige inrichting in de nieuwe situatie. Uitgaande van een gelijkwaardig kwaliteitsniveau en gelijkblijvende huisvestingslasten voor de gebruikers, hoeft geen apart bedrag te worden gereserveerd voor de afkoop van gedane investeringen (principe 'nieuw voor oud'). Wel moet bij de bouwkosten van de sportboulevard rekening worden gehouden met kosten voor inrichting.

#### 6.1.3 *Overige kosten*

Nadat over bovenstaande overeenstemming is bereikt met alle gebruikers, kan worden begonnen met het slopen van gebouwen en/of velden. Met het oog op de gewenste fasering (zie paragraaf 4.2) zal ook het slopen gefaseerd plaatsvinden. In totaal is voor sloopkosten een bedrag gereserveerd van 1,5 miljoen euro.

Omdat de voorzieningen in de sportboulevard terugkeren op een andere plek dan waar zij zich nu bevinden, zullen een aantal nutsvoorzieningen moeten worden omgelegd. Hiervoor is een half miljoen euro gereserveerd.

#### 6.1.4 *Subtotaal 'vrijmaken' De Braak*

De hiervoor genoemde bedragen leiden tot een schatting van de totale kosten voor het vrijmaken van De Braak van 3,6 miljoen euro.



## 6.2 Stichtingskosten sportboulevard

In deze paragraaf worden de stichtingskosten beschreven om de sportboulevard volgens het concept 'Sport&fun' te realiseren. Naast de bouwkosten zijn ook de kosten voor inrichting (vergelijkbaar met het huidige kwaliteitsniveau) en kosten voor projectmanagement, ontwerp en toezicht inbegrepen. Kosten voor de grond zijn niet meegenomen, aangezien deze reeds in eigendom van de gemeente is.

### 6.2.1 *Stadion Helmond Sport*

Er is uitgegaan van een voetbalstadion met 7.500 zitplaatsen, waarvan 400 in de business lounge. Ook wordt weer een clubhuis gerealiseerd. Daarnaast gebruikt de club kantoorruimte, die tweemaal zo groot is als de huidige.

Voor de verhuur zijn een restaurant en een vergaderfaciliteit opgenomen, die vergelijkbaar zijn met de huidige faciliteiten.

De totale stichtingskosten van een dergelijk stadion worden geraamd op ongeveer 9 miljoen euro.

### 6.2.2 *Gemeentelijke sportvoorzieningen*

De sporthal en het zwembad zijn gemeentelijke sportvoorzieningen en maken onderdeel uit van één multifunctionele sportaccommodatie. (Overigens kan voor de exploitatie ook een externe partij worden ingezet.) Er is geen afzonderlijke horeca voorzien voor deze functies.

De kleedkamers van de sporthal worden gezamenlijk gebruikt (bijv. met fitness), waardoor naar verwachting ongeveer 20% ruimtewinst wordt behaald.

Het zwembad heeft primair een functie als gemeentelijk basiszwembad. De eventuele recreatieve functie kan worden uitgebouwd door een ligweide en/of een buitenzwembad - zie 6.2.6. Deze uitbreiding is niet meegenomen in de kostenraming.

De totale stichtingskosten van een dubbele sporthal en een gemeentelijk zwembad, vergelijkbaar met De Wissen, worden geraamd op ongeveer 13,5 miljoen euro (exclusief horeca, inclusief inrichting).

### 6.2.3 *Sportverenigingen*

De sportverenigingen zijn zelfstandig functionerende verenigingen, die gezamenlijk gebruik maken van de multifunctionele sportaccommodatie (kleedruimtes, horeca) en omliggende velden. Dit gebruik wordt gecoördineerd door één beheerorganisatie (zie 6.3). Voor het bepalen van de ruimtebehoefte van de verenigingen is ook hier uitgegaan van 80% van de huidige accommodaties (20% ruimtewinst).

Bij de fasering van dit concept bleek, dat er slechts één van de voetbalvelden hoeft te worden verplaatst. Daarnaast worden er 2 kunstgrasvelden aangelegd. Alle andere velden (tennis, korfbal, handbal, petanque) worden opnieuw aangelegd.

De totale stichtingskosten van deze voorziening, exclusief horeca, inclusief inrichting, worden geraamd op ongeveer 6,8 miljoen euro.

#### 6.2.4 *Commerciële sportvoorzieningen*

De fitnessvoorziening verhuist ook mee naar de multifunctionele sportaccommodatie. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd, dat het centrum (tenminste) even groot blijft als in de huidige situatie (4.000 m<sup>2</sup> bvo). Er wordt dus geen bruto-ruimtwinst gehaald; netto kan het centrum wel iets groeien, omdat men de kleedruimtes kan delen met bijvoorbeeld de gebruikers van de sporthal.

De totale stichtingskosten van deze voorziening, exclusief horeca, inclusief inrichting, worden geraamd op ongeveer 6,25 miljoen euro.

De horeca in het sportgebouw wordt gezamenlijk gebruikt door alle hiervoor genoemde gebruikers (sportverenigingen en –voorzieningen). Veel verenigingen halen een groot deel van hun inkomsten uit de horeca. In de nieuwe situatie moet dat natuurlijk opnieuw het geval zijn. Dit betekent, dat met de gebruikers overeenstemming moet worden bereikt over een te hanteren verdeelsleutel voor de kosten (onderhoud etc.) en opbrengsten. Overigens geldt dat niet alleen voor de horeca, maar voor het gehele gebouw (zie ook 6.3).

Uitgangspunt is, dat de horeca volgend moet zijn aan de vraag naar horecaruimte. In het concept is voorlopig uitgegaan van de ruimte die de verschillende horecagelegenheden op De Braak gezamenlijk innemen. Nader onderzoek in de haalbaarheidsfase zal moeten uitwijzen of deze aanname juist is.

De totale stichtingskosten van de horeca worden geraamd op ongeveer 1,25 miljoen euro.

#### 6.2.5 *Openbare ruimte incl. parkeren*

In dit concept worden 700 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Voor de overige 300 plaatsen is voorlopig aangenomen, dat de helft kan worden gesitueerd onder de tribunes van het voetbalstadion. De andere helft wordt half-verdiept onder het sportgebouw gelegd. Naast parkeren moet de wegenstructuur worden omgelegd, net als de fiets- en wandelpaden op het terrein. Bovendien moet de ruimte aantrekkelijk worden ingericht, wil de sportboulevard betekenis krijgen als ontmoetingsplaats.

In totaal is 9,25 miljoen euro gereserveerd voor 'openbare werken'.

#### 6.2.6 *'Gewenste functies'*

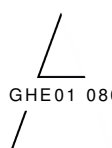
In hoofdstuk 2 is een aantal 'gewenste functies' benoemd, die ook zijn opgenomen in dit concept. Het gaat om een kinderopvang, een ligweide bij het zwembad en een sportmedisch advies- en behandelcentrum.

In de kinderopvang wordt de crèche ondergebracht, die nu in kantoorgebouw Con Brio zit. Verder is uitgegaan van buitenschoolse opvang in combinatie met sportarrangementen. De opvang krijgt beschikking over een eigen (kleine) buitenruimte.

Het zwembad krijgt beschikking over een ligweide. Vooralnog is geen rekening gehouden met een buitenzwembad.

Het sportmedisch centrum wordt driemaal zo groot als het huidige centrum, dat zich in de plint van stadion De Braak bevindt.

De totale stichtingskosten van deze functies, inclusief inrichting, worden geraamd op ongeveer 3,8 miljoen euro.



### 6.2.7 *'Mogelijke functies'*

Van de in hoofdstuk 2 genoemde 'mogelijke functies' is alleen detailhandel meegenomen in het concept 'Sport&fun'. Er is uitgegaan van 3.000 m<sup>2</sup> voor grootschalige, sport-gerelateerde detailhandel en 1.500 m<sup>2</sup> voor winkelvoorzieningen, die afkomstig zijn uit de omliggende wijken.

De totale stichtingskosten van deze functies, exclusief horeca, inclusief inrichting, worden geraamd op ongeveer 4 miljoen euro.

### 6.2.8 *Subtotaal stichtingskosten*

De hiervoor genoemde bedragen leiden tot een schatting van de totale stichtingskosten voor het concept 'Sport&fun' van 54 miljoen euro.

## 6.3 **Exploitatie**

In deze paragraaf wordt de exploitatie van een sportboulevard volgens het concept 'Sport&fun' beschreven. Per gebruiker is aangegeven met welke huuropbrengsten wordt gerekend. Voor een deel is uitgegaan van de huidige huursommen. Dit impliceert, dat een gebruiker in de nieuwe situatie beschikking krijgt over vergelijkbare voorzieningen als in de bestaande situatie. Eventuele meer-/minderwensen kunnen in een later stadium met de gebruikers worden bepaald en naar rato worden verrekend.

Op basis van de huuropbrengsten kan worden bepaald, welke stichtingskosten gedekt worden uit de exploitatie. Het restant leidt tot een 'onrendabele top'.

### 6.3.1 *Stadion Helmond Sport*

In de financiële verkenning is uitgegaan van een stadion in eigendom van de gemeente. Op deze manier kan de gemeente het stadion ook gebruiken voor andere activiteiten dan wedstrijden van Helmond Sport. Overigens zijn er vooralsnog geen opbrengsten uit deze andere activiteiten meegenomen.

Helmond Sport (de huurder) heeft aangegeven, dat zij per jaar € 200.000 zou kunnen betalen voor een nieuw stadion met 7.500 zitplaatsen. In deze verkenning is aangenomen, dat voor dit bedrag ook de business lounge, het nieuwe clubhuis en de vergaderfaciliteit worden gehuurd. De club kan hiermee zelf een stuk inkomsten genereren.

Het restaurant is niet inbegrepen bij deze huursom. De club of een horeca-exploitant kan dit huren tegen een marktconforme prijs.

Hetzelfde geldt voor de kantoren: de club zou deze marktconform kunnen huren. (Zoals al eerder aangegeven, bestaat over dit uitgangspunt geen commitment met Helmond Sport. Hierover dient in een later stadium overeenstemming te worden bereikt.)

Op basis van de genoemde aannames ontstaat een onrendabele top op het stadion van ongeveer 5,9 miljoen euro.

### 6.3.2 *Gemeentelijke sportvoorzieningen*

De sporthal en het zwembad zijn gemeentelijke sportvoorzieningen. Dit betekent, dat de huur voor dit deel van de multifunctionele sportaccommodatie door de gemeente wordt opgebracht.

└───┘

└───┘

Uitgangspunt is, dat de totale huisvestingslasten voor deze voorzieningen onveranderd blijven. Voor beide geldt echter, dat de eventuele verbeteringen (verdubbeling sporthal, recreatieve functie zwembad) zullen leiden tot hogere exploitatielasten. Deze zullen worden doorbelast in de vorm van hogere huursommen.

In deze financiële verkenning zijn de huursommen niet nader gekwantificeerd, maar in zijn geheel meegenomen als onrendabele top. Deze komen derhalve overeen met de totale stichtingskosten, te weten ongeveer 13,5 miljoen euro.

### 6.3.3 *Sportverenigingen*

De sportverenigingen zijn zelfstandig functionerende verenigingen. Zij leunen nadrukkelijk op de gemeente. Zo betalen zij in de huidige situatie een beperkte vergoeding voor beheer en onderhoud van velden en/of accommodaties. Deze is over het algemeen minder dan kostendekkend.

Uitgangspunt is, dat de totale huisvestingslasten voor de amateurverenigingen onveranderd blijven. Met het oog daarop zijn ook deze huursommen niet nader gekwantificeerd, maar in zijn geheel meegenomen als onrendabele top. Deze komen derhalve overeen met de totale stichtingskosten, te weten ongeveer 6,8 miljoen euro.

### 6.3.4 *Commerciële sportvoorzieningen*

De fitnessvoorziening en de gezamenlijke horeca worden gezien als commerciële (sport)voorzieningen. Dit betekent, dat zij een positief exploitatieresultaat hebben (bij een onrendabele top moet worden overwogen of men deze functies wel wil realiseren).

Het uitgangspunt om de totale huisvestingslasten onveranderd te laten, is hier niet per definitie van toepassing. Voor de horeca dienen deze lasten afzonderlijk te worden bepaald, aangezien dit een nieuwe zelfstandige functie is. Voor het fitnesscentrum moet worden bepaald wat een marktconforme huisvestingslast zou zijn.

Op basis van de genoemde aannames ontstaat geen onrendabele top, maar een positief exploitatieresultaat dat in dit stadium wordt geschat op ongeveer 1 miljoen euro. Nader overleg met de exploitant van de fitnessvoorziening en met alle gebruikers over de horeca zal meer inzicht geven in het te verwachten exploitatieresultaat.

### 6.3.5 *Openbare ruimte incl. parkeren*

De investeringen in de openbare ruimte komen ten laste van de gemeente. In overleg met alle gebruikers kan het precieze ambitieniveau worden bepaald.

In dit concept is vooralsnog uitgegaan van niet-betaalde parkeerplaatsen. In het geval van (half-)verdiepte parkeerplaatsen kan eventueel een ander regime worden overwogen: sommige mensen zullen bewust kiezen voor een minimale loopafstand, bijvoorbeeld wanneer zij de commerciële voorzieningen of het stadion bezoeken. Hetzelfde zou kunnen gelden voor sporters, die 's avonds het sportgebouw bezoeken. Derhalve kan ook worden gedacht aan vormen, waarbij wordt betaald voor de parkeertijd langer dan bijvoorbeeld 60 minuten.

Voor dit moment is geen opbrengst uit parkeren meegenomen. De stichtingskosten van 9,25 miljoen euro worden in zijn geheel overgenomen als onrendabele top.

### 6.3.6 *'Gewenste functies'*

Van de gewenste functies worden gesteld, dat de kinderopvang en het sportmedisch advies- en behandelcentrum tenminste kostendekkend moeten zijn. De ligweide bij het zwembad rechtvaardigt mogelijk een kleine verhoging van de toegangsprijzen. Vooral nog is hier geen rekening mee gehouden.

Een en ander kan per saldo resulteren in een klein positief exploitatieresultaat of een beperkte onrendabele top. Vooral nog wordt gerekend met 0 euro.

### 6.3.7 *'Mogelijke functies'*

Detailhandel wordt alleen gerealiseerd, wanneer deze iets toevoegt aan het totaalconcept van de sportboulevard. Dit geldt zeker ook in financiële zin: de winkelruimtes worden marktconform verhuurd.

Daar staat tegenover, dat de winkels uit de omliggende wijken een vergoeding zullen willen voor investeringen in hun huidige huisvesting. Ook de exploitanten daarvan zullen een vergoeding verwachten, wanneer de bestemming van de betreffende panden wordt veranderd.

In dit stadium wordt daarom uitgegaan van een beperkt positief exploitatieresultaat voor de 3.000 m<sup>2</sup> sportgerelateerde detailhandel, te weten ongeveer 2,25 miljoen euro.

### 6.3.8 *Subtotaal onrendabele top*

De hiervoor genoemde bedragen leiden tot een schatting van de totale onrendabele top voor het concept 'Sport&fun' van 32 miljoen euro.

## 6.4 **Overige aspecten**

In de vorige 2 paragrafen zijn de functies van het concept 'Sport&fun' financieel vertaald in verwachte investeringen (stichtingskosten) en exploitatieresultaten. Daarnaast is er nog een aantal zaken van invloed op de financiële haalbaarheid. Deze moeten in een later stadium worden uitgezocht. Het gaat om de volgende zaken:

- Mogelijk kan de vrijkomende locatie van zwembad De Wissen worden herontwikkeld, bijvoorbeeld met grondgebonden woningbouw. Het gaat om 2½ hectare. Bij een gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per hectare zou een grondopbrengst van 2 tot 3 miljoen euro mogelijk zijn.  
Besluitvorming hierover dient separaat plaats te vinden. Om die reden zijn in deze financiële verkenning nog geen grondopbrengsten voor De Wissen meegenomen.
- Voor een aantal gebruikers (zwembad, sporthal, amateurverenigingen) is de BTW die zij betalen niet aftrekbaar. Voor het exploitatieresultaat gaat het dan om een bedrag dat kan oplopen tot 3,8 miljoen euro. Een en ander hangt samen met de activiteiten die zij organiseren, de rechtspersoon van de exploitant (als dit een externe partij is) en de vraag of zij BTW rekenen voor toegang. In een later stadium moet worden uitgedacht of een andere constructie per saldo aantrekkelijker is.
- Er zijn door de gemeente leningen verstrekt aan de Stichting Belangen Helmond Sport. Tevens staat de gemeente borg voor een lening aan de Stichting Helmond

Sport. Vooralsnog zijn beide niet meegenomen in de ontwikkeling van concepten, waardoor zij ongewijzigd blijven voortbestaan.

- Mogelijk zijn er subsidies beschikbaar voor de ontwikkeling van een sportboulevard, al dan niet als versterking van de omliggende wijken. Via een subsidiescan kunnen deze mogelijkheden inzichtelijk worden gemaakt. Deze kan worden uitgevoerd door de gemeente of door een extern bureau, op basis van 'no cure, no pay'.
- Gezien het grote aantal aannames dat in de ontwikkeling van de concepten is gedaan, is er nog veel ruimte voor optimalisaties:
  - In de huidige uitwerking van het concept betaalt Helmond Sport geen huur voor het supportershome en de business lounge. Eventuele opbrengsten uit verhuur komen ten goede aan Helmond Sport. Het is de vraag of dit ook moet gelden voor verhuur buiten wedstrijden om.
  - De door Helmond Sport voorgestelde jaarlijkse huursom van € 200.000 is gebaseerd op hun huidige begroting en/of hun prognose voor de komende jaren. De gemeente verleent medewerking aan de bouw van een nieuw stadion, om Helmond Sport de mogelijkheid te bieden om haar (financiële) doelstellingen te verwezenlijken. Er is nog geen overeenstemming over hoe wordt omgegaan met een situatie, waarin de begroting van Helmond Sport daadwerkelijk op een hoger niveau dan het huidige komt.
  - De fitnessvoorziening, een functie met een positieve bijdrage op het exploitatie-resultaat, bevindt zich in een groeiend marktsegment. Mogelijk kan met de gebruiker worden gesproken over uitbreiding en/of toevoeging van gerelateerde functies. Dit zou een extra positief effect op de financiële haalbaarheid betekenen.
  - In de concepten is geen woningbouw op De Braak opgenomen. Mogelijk wordt hiermee een kans gemist. Aan de Wethouder Ebbenlaan wordt (uitbreiding van de bestaande) woningbouw in beperkte mate mogelijk geacht. Afhankelijk van het woningtype en de aantallen zal dit bijdragen aan de financiële haalbaarheid.
  - In de concepten is vooralsnog geen discotheek meegenomen, omdat deze niet passend is binnen het vigerende beleid. Wel kan een discotheek een kostendrager zijn en is het vigerende beleid aan te passen.

In een later stadium kan worden bepaald of deze optimalisaties wenselijk worden geacht en wat deze zouden betekenen voor het exploitatieresultaat.

## 6.5 Beoordeling financiële verkenning

In de vorige paragrafen is geprobeerd inzichtelijk te maken op welke wijze het concept voor de sportboulevard financieel kan worden beoordeeld. Het moge duidelijk zijn, dat de genoemde bedragen als indicaties moeten worden gelezen. Bovendien moeten voor een aantal aspecten (6.4) de uitgangspunten nog worden bepaald.

Hoe moet deze financiële verkenning dan worden beoordeeld? Hierna zijn een aantal overwegingen gegeven bij de omschreven onderdelen.

- In paragraaf 6.1 zijn de totale kosten voor het vrijmaken van De Braak geschat op 3,6 miljoen euro. Deze kosten kunnen worden verdisconteerd in huursommen, maar deze huren zullen moeten aansluiten bij de lokale marktsituatie. In paragraaf 6.3 is

uitgegaan van marktconforme huren; de kosten voor het 'vrijmaken' van De Braak komen in deze verkenning derhalve ten laste van de gemeente.

- In paragraaf 6.3 is de totale onrendabele top bepaald door de stichtingskosten te vergelijken met de verwachte huuropbrengsten van de verschillende functies. De totale onrendabele top wordt geschat op 32 miljoen euro.
- In paragraaf 6.4 is een aantal mogelijke meerkosten en -opbrengsten genoemd, die in een later stadium kunnen worden onderzocht.

Wanneer paragraaf 6.4 buiten beschouwing wordt gelaten, wordt de verwachte investering van de gemeente Helmond voor de ontwikkeling van een sportboulevard volgens het concept 'Sport&fun' geschat op 31 tot 38 miljoen euro (excl. BTW).

Eerder is al opgemerkt, dat gemeentelijke voorzieningen als de sporthal en het zwembad altijd ten laste komen van de gemeentelijke begroting. Dit geldt ook voor de amateursportverenigingen, zij het in mindere mate: zij betalen in de huidige situatie een vergoeding voor beheer en onderhoud van velden (en soms accommodaties), die minder dan kostendekkend is.

Het is dus de vraag of de onrendabele top van deze functies ten laste van het project moet worden gebracht. Samen zijn deze functies verantwoordelijk voor 12 tot 15 miljoen van de berekende 'onrendabele top' (excl. BTW).

Ook wordt opgemerkt, dat een betaald voetbalclub per definitie geen kostendekkende huur kan opbrengen voor diens stadion. Er is dus te allen tijde sprake van een aanzienlijke onrendabele top. Soms wordt deze gedekt uit andere functies (parkeren, winkels, vergader- en congresfaciliteiten, enz.) of activiteiten (evenementen) in het stadion. Ook wordt vaak het omliggende gebied (her)ontwikkeld met kostendragers, bijvoorbeeld in de vorm van woningbouw of kantoren.

Wanneer hier niet voor wordt gekozen, is het aan de gemeenteraad om te overwegen of de onrendabele top passend is bij de meerwaarde van een betaald voetbalorganisatie binnen de gemeentegrenzen (raadsbesluit d.d. 3 april 2007).

## **6.6 Financiële kaders voor ontwikkeling**

Het is lastig om op basis van de uitgevoerde financiële verkenning, kaders voor te stellen voor de verdere ontwikkeling. De eigenlijke vraag die nu voorligt, is niet zozeer of de gemeenteraad instemt met een dergelijke (resterende) onrendabele top, maar of men de meerwaarde van een sportboulevard, met inbegrip van een goede oplossing voor Helmond Sport, en met in achtnaam van de resterende onderzoeksvragen, kansrijk genoeg acht om de haalbaarheid van het concept nader te onderzoeken.

Wanneer de gemeenteraad van Helmond instemt met een vervolgonderzoek (haalbaarheidsstudie), wordt de bandbreedte van de onrendabele top versmald. Ook wordt verkend of er partijen zijn, die willen bijdragen aan de financiering, ontwikkeling en/of exploitatie van een sportboulevard. Tenslotte zullen voorstellen worden gedaan voor dekking van de (resterende) onrendabele top.

## 6.7 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)

Gedurende de financiële verkenning is een groot aantal aannames gedaan. Deze zullen nader moeten worden onderzocht:

- Is er vervuilde grond op De Braak, die sanering noodzakelijk maakt?
- Wat zijn de wensen (ruimtelijk en functioneel, incl. inrichting) van de toekomstige gebruikers? Hoe verhouden die wensen zich tot hun huidige huisvestingslasten (incl. afschrijving en onderhoud voor eigen accommodaties!)? Zijn hogere huisvestingslasten bespreekbaar om aanvullende wensen te realiseren?
- Welke mogelijkheden zijn er voor multifunctioneel gebruik van het stadion? En wat betekent dat financieel?
- Zijn er subsidies beschikbaar voor de ontwikkeling van een sportboulevard?
- Zijn er partijen die willen bijdragen aan de financiering, ontwikkeling en/of exploitatie van een sportboulevard?
- Op welke wijze kan de (resterende) onrendabele top worden gedekt?

Daarnaast wordt aan de gemeenteraad de vraag voorgelegd of / welke optimalisaties als genoemd in 6.4 moeten worden onderzocht.



## 7 Maatschappelijke verkenning

De ontwikkeling van een concept als beschreven in deze kadernotitie is complex en gevoelig. Dit heeft niet alleen te maken met de ruimtelijk-functionele en financiële complexiteit, maar vooral ook met het grote aantal belanghebbenden. De gemeente Helmond ziet het als vanzelfsprekend om de belangen van deze partijen en personen serieus te nemen.

### 7.1 Stakeholdersanalyse

De eerste stap daarin is het inventariseren van belanghebbenden. Op dit moment onderscheiden wij:

- betaald voetbalorganisatie Helmond Sport, inclusief haar supporters en sponsors
- Stichting Belangen Helmond Sport
- overige huidige gebruikers De Braak ( zie vorige hoofdstukken)
- zwembad De Wissen (en de exploitant daarvan)
- (concurrerende) kinderopvang-organisaties
- (concurrerende) sportvoorzieningen
- detailhandel: ondernemers omliggende wijken
- detailhandel: concurrerende ondernemers in centrum en/of andere wijken
- omwonenden De Braak
- woningcorporaties met eigendom rondom De Braak
- bedrijfsleven (als mogelijke investeerders in stadion en/of sportboulevard)
- politie, brandweer, ambulancedienst

In de haalbaarheidsstudie wordt in beeld gebracht welke stakeholders per concept relevant zijn en hoe ieder concept bij deze partij zal vallen. Hiertoe worden (verkenkende) gesprekken opgestart.

### 7.2 Maatschappelijke kaders voor ontwikkeling

Hoewel het te ver voert om in detail uit te werken, is het van belang om nu al na te denken over de wijze waarop de verschillende belanghebbenden worden geïnformeerd en/of kunnen meedenken over de ontwikkeling van een sportboulevard. Er dient dus een integrale communicatie- en participatiestrategie te worden uitgedacht.

In dit kader wordt opgemerkt, dat het van belang is om duidelijke kaders te stellen aan de ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voorkomen, dat er onnodige onzekerheid wordt gecreëerd bij belanghebbenden. Bovendien worden er geen valse verwachtingen gewekt en kan de energie tijdens een eventueel open planproces / participatief ontwerpproces gericht worden op de zaken waarover daadwerkelijk nog discussie gevoerd kan worden.

Wij stellen voor om de maatschappelijke kaders voor dit moment te beperken tot een aantal procesmatige kaders. Deze hebben betrekking op het eindresultaat, maar ook op de omgang met belanghebbenden vanaf de haalbaarheidsstudie:

- Betrek stakeholders tijdig bij ontwerp en ontwikkeling van zowel de gebouwen en velden als van de (beheer)organisatie;
- Ontwikkel (een concept voor) een sportboulevard, dat kan rekenen op draagvlak onder de beoogde gebruikers. Leg het commitment van de beoogde gebruikers schriftelijk vast alvorens tot ontwikkeling over te gaan.
- Geef ook overige belanghebbenden een passende rol in het proces (bijv. via een open planvormingsproces, klankbordgroep, etc.).

### **7.3 Onderzoeksvragen voor vervolg (haalbaarheidsstudie)**

De belangrijkste onderzoeksvraag voor de haalbaarheidsstudie is al genoemd in het vorige hoofdstuk, namelijk het duidelijk krijgen van de ruimtelijke en functionele wensen van beoogde gebruikers.



## 8 Conclusies

Hierna worden de bevindingen samengevat en enkele overwegingen meegegeven.

### 8.1 Bevindingen

Het concept van een sportboulevard zou moeten bestaan uit gemeentelijke en andere sportvoorzieningen. Eventueel kan het concept worden aangevuld met andere functies, op voorwaarde dat deze iets toevoegen in functionele, ruimtelijke en/of financiële zin.

In ruimtelijk-functionele zin worden beide ontwikkelde concepten (zie 4.2) kansrijk geacht. De ambities van zowel de gemeente als van Helmond Sport (zie 2.1) hebben hierin een plek gekregen.

De eis, dat alle partijen hun gebruik gedurende de realisatie (bouw) kunnen continueren, maakt dat alleen de ruimtelijke opzet van concept 2 mogelijk lijkt. In functionele zin kan in een volgende fase natuurlijk nog een en ander worden aangepast (wel/geen detailhandel, toevoegen woningbouw, aanvullende sportvoorzieningen, etc.).

In financiële zin wordt geconstateerd, dat de ontwikkeling van een sportboulevard een kostbare, maar duurzame oplossing is. Hierbij wordt opgemerkt, dat ongeveer de helft van de geschatte onrendabele top wordt veroorzaakt door functies, die in principe altijd (gedeeltelijk) ten laste van een gemeente komen. Het gaat dan om gemeentelijke sportvoorzieningen (sporthal, zwembad), een voetbalstadion voor een betaald voetbalclub en de velden en accommodaties van amateursportverenigingen. In onderstaande tabel zijn de financiële bevindingen weergegeven.

(bedragen x €1.000.000 en excl. BTW)

Programma	Stichtingskosten		Onrendabele top	
	min	max	min	max
Vereist programma				
Helmond Sport	8,6	9,6	-5,4	-6,4
Zwembad/sporthal	13,0	14,0	-13,0	-14,0
Overige vereiste functies	21,8	25,3	-13,3	-16,8
Gewenst programma	3,4	4,2	0,5	-0,3
Mogelijk programma	3,6	4,5	2,7	1,8
Vrijmaken grond/opstallen	3,5	5,0	-3,5	-5,0
Niet verrekenbare BTW	3,8	4,3	-3,8	-4,3
<b>Totaal</b>	<b>57,7</b>	<b>66,8</b>	<b>-36,0</b>	<b>-45,0</b>

Aandeel onrendabele top zwembad en sporthal: 14,0 mln euro excl. BTW / 16,8 mln euro incl. BTW

Aandeel onrendabele top sportverenigingen: 7,4 mln euro excl. BTW / 8,9 mln euro incl. BTW

Gezien de grote onzekerheden (en dus het aantal gehanteerde aannames) is het misschien nog te vroeg om een financieel oordeel te vellen. Wel kan worden vastgesteld, dat een sportboulevard de gemeente in alle gevallen geld zal kosten.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

De vraag is dan of deze investering opweegt tegen de meerwaarde van een sportboulevard. De werkgroep stelt in dit kader het volgende vast:

- De sportboulevard biedt een duurzame oplossing voor een aantal sportvoorzieningen (gemeentelijk en privaat) en amateurverenigingen en voor Helmond Sport;
- Het is mogelijk om een ontmoetingsplek met een levendig karakter te creëren voor (de bewoners van) de omliggende wijken;
- Het is desgewenst mogelijk om een kwaliteitsimpuls te geven aan de detailhandel (op wijkniveau) in dit deel van de stad.

Bij het eerste punt wordt opgemerkt, dat reeds een verkennend gesprek heeft plaatsgevonden met alle verenigingen en bedrijven die op dit moment op De Braak gehuisvest zijn. Zij lijken de ontwikkeling van een sportboulevard als een kans te zien. Helmond Sport is vertegenwoordigd in de werkgroep en daarmee mede-opsteller van de ontwikkelde concepten. De club geeft aan, dat zij de in deze kadernotitie geschetste mogelijkheden voor een nieuw stadion op De Braak onderschrijft.

De mening van de bewoners van de omliggende wijken is nog niet gevraagd. Wel is bij de ruimtelijke opzet van de concepten rekening gehouden met de direct omwonenden (velden aan de randen van het plangebied). Ook zijn er zichtlijnen gecreëerd, die bezoekers en voorbijgangers overzicht bieden op het park en de gehuisveste functies. De werkgroep gaat er vooralsnog vanuit, dat de ontwikkeling van een sportboulevard ook voor de bewoners van de omliggende wijken meerwaarde zal bieden.

## 8.2 Overwegingen

Aan het eind van de workshops heeft in de de werkgroep een aantal discussies plaatsgevonden, die wij de gemeenteraad niet willen onthouden.

### 8.2.1 *Ruimtelijk-functioneel*

Zijn er andere functies mogelijk binnen het concept?

Dit is natuurlijk mogelijk. Wellicht moet de zoektocht dan primair gericht worden op financiële dragers, passend binnen concept van sportboulevard. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een grote supermarkt (vgl. Heracles Almelo), wellness-voorzieningen of commerciële sportvoorzieningen (uitbreiding fitness, klimwand, etc.).

### 8.2.2 *Organisatorisch*

Volstaat het om uit te gaan van één beheerorganisatie voor alle velden en gebouwen/ruimten, of moet ook worden gestreefd naar fusie(s) van verenigingen? En gaat het dan om een aantal fusies van soortgelijke sportverenigingen, of van alle verenigingen naar één 'omni-vereniging'?

Dit is een gevoelige kwestie. Opgemerkt wordt, dat deze vraag geen consequenties heeft voor de capaciteitsvraag naar speelvelden/-hallen; het aantal sporters blijft immers gelijk.

Het heeft wel invloed op de architectonische uitwerking van het multifunctionele sportgebouw en de mate waarin de eigen identiteit van verenigingen hierin een plek krijgt. Dit kan vervolgens consequenties hebben voor de ruimtebehoefte (aantal bestuurskamers, vergaderkamers, bars, etc.).

### 8.2.3 *Sportboulevard op een andere locatie*

Kan een sportboulevard ook op een andere locatie worden gerealiseerd?

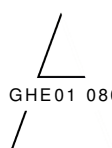
Dit is mogelijk, maar wordt moeilijker realiseerbaar geacht:

- *ruimtelijk-functioneel:*  
Een integraal sportconcept met een levendig karakter is lastig voor te stellen in een landelijke setting. Derhalve komen alleen binnenstedelijke locaties in aanmerking. Ruimtelijke en functionele mogelijkheden en effecten zouden per locatie in beeld moeten worden gebracht. De eisen die de inpassing van een voetbalstadion stelt, is hierin een lastig punt en waarschijnlijk maatgevend. Bovendien rijst dan de vraag, wat er in een dergelijk concept gebeurt met de vrijkomende ruimte op De Braak?
- *organisatorisch:*  
Het meeverhuizen van de huidige gebruikers van De Braak naar een andere locatie lijkt onwaarschijnlijk. Met uitzondering van Helmond Sport hebben alle verenigingen en voorzieningen de omliggende wijken als verzorgingsgebied. Het is de ambitie van de gemeente de vraag vanuit de omliggende wijken te accommoderen.
- *financieel:*  
De kosten voor het 'vrijmaken' van een andere binnenstedelijke locatie zullen bijna altijd hoger zijn dan op De Braak het geval is. Dit heeft te maken met het feit, dat alle grond op De Braak al in eigendom van de gemeente is (geen verwervingskosten), er relatief weinig gebouwen staan (weinig verwervings- en sloopkosten), slechts enkele van de huidige gebruikers op een andere locatie dan De Braak worden gehuisvest (weinig verplaatsingskosten) en er geen vervuilde grond is (geen saneringskosten). Daarnaast zullen tenminste zwembad De Wissen en de sporthal en verschillende accommodaties op De Braak alsnog gemoderniseerd moeten worden.
- *maatschappelijk:*  
De meerwaarde (het maatschappelijk rendement) van een sportboulevard op een andere locatie zou per locatie moeten worden bekeken; het is onmogelijk hier in algemene zin iets over te zeggen. Op De Braak zou het in ieder geval meerwaarde hebben voor (de bewoners van) de omliggende wijken.

In algemene zin kan gezegd worden, dat weinig locaties geschikter zullen zijn voor het concept van sportboulevard dan De Braak.

### 8.2.4 *Nul-optie*

Wat gebeurt er als er geen sportboulevard op De Braak komt?



Gezien de bouwkundige staat zullen tenminste zwembad De Wissen en de sporthal en verschillende accommodaties op De Braak alsnog gemoderniseerd moeten worden. In de beleidsnota 'Sport in beweging' (d.d. 13 mei 2008) is aangegeven, dat de gemeente ernaar streeft om in de toekomst multifunctionele sportparken te ontwikkelen, waarbij "samenwerking en efficiency kernbegrippen zullen zijn." Ook wordt nagestreefd om buitenschoolse opvang te combineren met het aanbieden van sportprogramma's. Deze ambities zijn moeilijk te realiseren, wanneer de verschillende gebouwen separaat worden gemoderniseerd (in plaats van een integrale ontwikkeling van gebouwen en de gebieden daaromheen).

Daarnaast wordt met nadruk gewezen op de noodzaak om Helmond Sport op korte termijn uitsluitend te geven over haar toekomstmogelijkheden binnen de gemeentegrenzen. Om handhaving van Helmond Sport in de eerste divisie maximaal te borgen is het voor Helmond Sport noodzakelijk meer inkomsten te genereren. Hiervoor is een nieuw stadion met meer zitplaatsen en betere businessfaciliteiten noodzakelijk.

Wanneer de sportboulevard op De Braak niet haalbaar wordt geacht, blijft voor Helmond Sport eigenlijk alleen een *stand-alone* stadion in het buitengebied over als mogelijke oplossing. De werkgroep benadrukt dat een dergelijk concept in maatschappelijke zin niet vergelijkbaar is met het integrale concept van de sportboulevard op de Braak. In financiële zin zal deze oplossing voor de gemeente vergelijkbaar zijn met een nieuw stadion op De Braak. De inkomsten van Helmond Sport (kaartverkoop en business club, tv-gelden) zijn niet afhankelijk van de locatie van het stadion. Een *stand-alone* stadion zal daarom in de praktijk nog moeilijker financieel sluitend te maken zijn.

(Hierbij is uitgegaan van het collegebesluit van 29 januari 2008, waarin het college heeft besloten dat "gelden welke beschikbaar komen terugvloeien in de algemene middelen van de gemeente uit eventuele herontwikkeling van De Braak.")

### 8.3 Conclusies

Het concept van een sportboulevard wordt gezien als een kansrijk concept voor De Braak en de omliggende wijken. In ruimtelijk-functionele en maatschappelijke zin leent een dergelijk concept zich uitstekend voor deze locatie. In functionele en financiële zin is een dergelijk concept moeilijk voorstelbaar op een andere locatie in de stad.

Op basis van de nu bekende gegevens is de verwachting, dat het wel een kostbaar concept is. Gezien de grote onzekerheden (en dus het aantal gehanteerde aannames) is het misschien nog te vroeg om een financieel oordeel te vellen. Gesteld wordt, dat de gemeente in alle gevallen geld zal toeleggen op 'Sportboulevard De Braak'.

## 9 Vervolgstappen

Gevraagd was een kadernotitie, die als basis kan dienen voor het vervolg van de initiatieffase (de zgn. haalbaarheidsstudie). Indien de gemeenteraad besluit om de haalbaarheid van een sportboulevard op De Braak nader te onderzoeken, wordt voorgesteld om de kaders als genoemd in voorliggende notitie als randvoorwaardelijk vast te stellen. Daarnaast verdient het aanbeveling om te bepalen welke van de genoemde optimalisaties (paragraaf 6.4) wenselijk worden geacht.

In de vorige hoofdstukken zijn de voorgestelde kaders per hoofdstuk benoemd. In dit hoofdstuk wordt een doorkijkje gegeven naar een eventuele vervolgfase en de te verwachten resultaten.

### 9.1 Initiatiefnemerschap (ontwikkeling)

In deze kadernotitie is steeds uitgegaan van een ontwikkeling, waarvoor de gemeente Helmond initiatiefnemer is. Zij wordt immers ook eigenaar van alle velden en gebouwen.

Dit betekent niet per definitie, dat de gemeente het project zelfstandig ontwikkelt. Mogelijk zijn marktpartijen (projectontwikkelaars, woningcorporaties) geïnteresseerd om deze ontwikkeling en/of de exploitatie na oplevering van de gemeente over te nemen. De gemeente zou haar rol als initiatiefnemer dan kunnen vormgeven als opdrachtgever. Vanuit een regisserende rol geeft zij dan sturing aan (markt)partijen met kennis van zaken.

De eerstvolgende stap, een haalbaarheidsstudie, zal onder regie van de gemeente worden uitgevoerd. Vanaf de haalbaarheidsstudie zullen de kansen en mogelijke rollen van marktpartijen echter nadrukkelijk worden meegenomen.

Uitgangspunt blijft in alle gevallen het realiseren van de ambitie van de gemeente om faciliteiten aan te bieden, waarmee in de behoefte(n) van de inwoners van Helmond wordt voorzien.

### 9.2 Activiteiten en resultaten haalbaarheidsstudie

Wanneer de gemeenteraad instemt met het verder onderzoeken van de mogelijkheden van 'Sportboulevard De Braak', wordt een haalbaarheidsstudie gestart. In deze studie zullen tenminste de volgende werkzaamheden plaatsvinden:

- het raadplegen van de huidige gebruikers van De Braak over hun wensen (ruimtelijk en functioneel, incl. inrichting) en huidige en maximale huisvestingslasten;
- het uitvoeren van een marktanalyse, waarin de visies van de aanbiedende partij (gemeente Helmond: propositie/marketing van het concept) en van vragende partijen worden samengebracht (benoemen van mogelijke gegadigden en van hun eisen en wensen);

- het uitvoeren van relevante onderzoeken in het kader van ruimtelijke ordening, veiligheid, verkeer en vervoer, staatssteun, etc.;
- het uitwerken van een ontwikkelingsvisie, inclusief ontwikkelstrategie (profilering, marketingplan, etc.),
- het onderzoeken van mogelijke rollen van marktpartijen (ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers, investeerders), incl. een strategie voor marktbenadering;
- het opstellen van een integrale communicatie- en participatiestrategie voor het vervolg (informereren en/of raadplegen van beoogde gebruikers en belanghebbenden).

Op basis van de genoemde werkzaamheden worden de volgende resultaten bereikt:

- met de gebruikers wordt inhoudelijke overeenstemming bereikt over de gewenste ontwikkeling;
- geïnteresseerde partijen worden benaderd voor de exploitatie van opstallen;
- de bandbreedte van de onrendabele top wordt ingeperkt en er worden alternatieven voorgesteld voor de dekking van de (resterende) onrendabele top;
- er wordt een juridische constructie voorgesteld (ter voorkoming van staatssteun);
- de eerste fase van de realisatie van de sportboulevard wordt nader uitgewerkt.

### 9.3 Planning

De planning voor de haalbaarheidsstudie hangt samen met de besluitvorming over (de kaders als voorgesteld in) deze notitie. Wanneer de gemeenteraad in oktober 2008 besluit om een haalbaarheidsstudie uit te voeren, worden de genoemde activiteiten per direct in gang gezet. De haalbaarheidsstudie zou dan in mei 2009 aan de gemeenteraad kunnen worden aangeboden.

Als, op basis van de haalbaarheidsstudie en daaropvolgende besluitvorming, wordt overgegaan tot (verdere) ontwikkeling en realisatie van de sportboulevard, dan wordt de volgende planning ambitieus, maar haalbaar geacht:

- oktober 2008:
  - raadsbesluit Kadernotitie
- mei 2009:
  - raadsbesluit Haalbaarheidsstudie
- najaar 2009:
  - overeenstemming met beoogde gebruikers De Braak over Programma van Eisen sportboulevard
  - overeenstemming met beoogde gebruikers De Braak over opzet beheerorganisatie en verrekensystematiek
  - ondertekening intentieverklaringen met beoogde gebruikers
  - start architectenselectie
- zomer 2010:
  - voorlopig ontwerp gereed
  - start bestemmingsplanwijziging / vrijstellingsprocedure
  - start aannemersselectie
- eind 2010:



- verlening bouw- en sloopvergunningen
- start aanleg kunstgrasvelden, verplaatsing velden/verenigingen
- aansluitend start bouw stadion

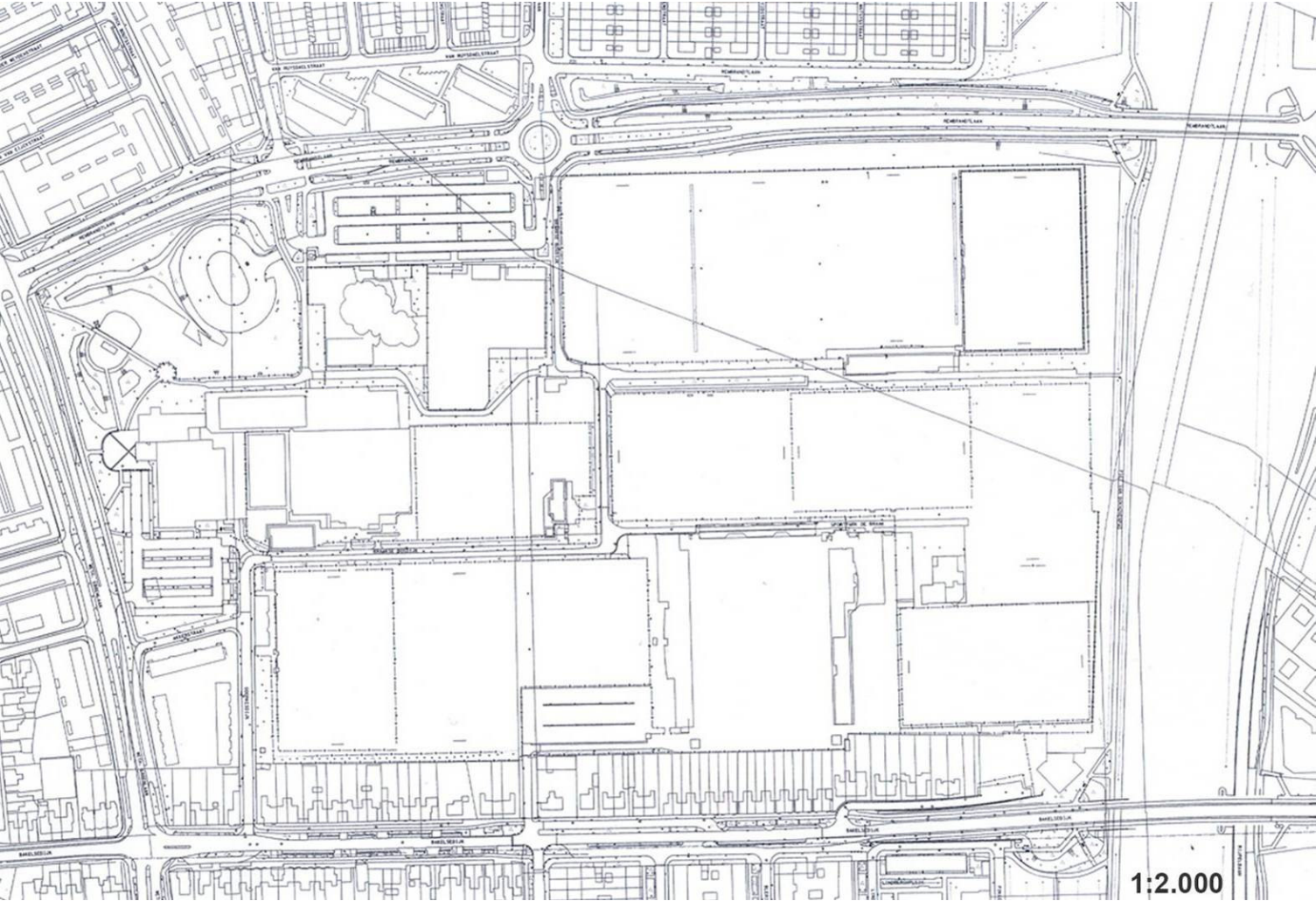
Het nieuwe stadion Helmond Sport zou dan in de zomer van 2012 worden opgeleverd. De gehele sportboulevard kan worden opgeleverd vanaf voorjaar 2014.

Wellicht ten overvloede wordt erop gewezen, dat dit een 'best case'-planning is.

# Bijlagen

bijlage 1:	kaart plangebied
bijlage 2:	mogelijke functies sportboulevard
bijlage 3:	kengetallen genoemde functies
bijlage 4:	aantal benodigde voetbalvelden
bijlage 5:	fasering concepten en indicatieve planning
bijlage 6:	lopende contracten en afspraken De Braak

**Bijlage 1: kaart plangebied De Braak**



## Bijlage 2: mogelijke functies sportboulevard

Hierna zijn de functies beschreven zoals ze zijn genoemd tijdens de workshops.

### *Vereiste functies:*

- **Voetbalstadion**  
Het voetbalstadion vormt de aanleiding voor dit rapport en is dus randvoorwaardelijk. Het huidige stadion beschikt over kantoren, een restaurant, clubhuis, zaal en business lounge. Deze functies dienen tenminste terug te komen in alle concepten.
- **Amateur-voetbalverenigingen, trainingscomplex Helmond Sport**  
Op dit moment zijn drie amateur-voetbalverenigingen gehuisvest op De Braak, met in totaal 1.450 leden. Zij maken ieder gebruik van hun eigen accommodatie en velden. De selectie van Helmond Sport traint op velden van deze verenigingen, in goed overleg en op basis van beschikbaarheid.  
Voor de toekomst wordt gestreefd naar een intensievere benutting van de velden (zie ook de beleidsnota 'Sport in beweging' d.d. 13 mei 2008). Het realiseren van 1 of 2 kunstgrasvelden zou in dit licht van toegevoegde waarde zijn.
- **Overige sportverenigingen**  
Op de Braak zijn verenigingen voor korfbal, handbal, petanque en tennis gehuisvest. Iedere vereniging beschikt over eigen accommodatie en velden. In totaal hebben deze verenigingen 867 leden. Op het terrein bevinden zich eveneens een skateramp en basketbalveld. Deze behoren echter niet toe aan een vereniging.
- **Sporthal (basis)**  
Op De Braak bevindt zich een eenvoudige sporthal. Een grotere sporthal is aantrekkelijk voor de sportboulevard, maar ongewenst met het oog op de ontwikkeling van de dubbele sporthal, die in de binnenstad wordt gerealiseerd (oplevering 2011).
- **Fitness**  
Op De Braak bevindt zich een fitnesscentrum. Gezien de recente investeringen van deze ondernemer is het de vraag of deze medewerking zou verlenen aan nieuwe huisvesting. Daar staat tegenover, dat de markt nog altijd groeiende is. Bovendien kan het aantal bezoekers toenemen, wanneer de 'setting' van dit fitnesscentrum een grotere aantrekkingskracht heeft.
- **Zwembad (basis)**  
Het zwembad De Wissen is in 2015 afgeschreven en zou een goede aanvulling zijn op het concept van een sportboulevard. Het gaat dan om een gemeentelijk basiszwembad.
- **Horeca**  
Ondersteunend aan de genoemde functies dient horeca te worden toegevoegd. Het gaat hierbij om (een) bar(s) van de verschillende verenigingen, maar ook om (een) restaurant(s). Dit versterkt de beleving van de bezoeker en verlengt diens bezoektijd. Mogelijk kan aansluiting worden gezocht bij een gezonde en bewuste 'life style'. Dit betekent overigens niet, dat de horeca daarmee niet laagdrempelig kan zijn!
- **Parkeren**  
De parkeerbehoefte hangt samen met de uiteindelijke functies en verschilt in de tijd (tijdens wedstrijden, op werkdagen, in het weekend, etc.). Het minimum aantal plaatsen bedraagt 1.000 stuks.

#### *Gewenste functies:*

- Recreatief zwembad, indoor/outdoor  
Een recreatief zwembad, al dan niet in de buitenlucht, ontbreekt nog in Helmond. Dit is wel een vaak gehoorde wens vanuit de stad.
- Sporthal+ (onderwijs)  
De basisscholen in de wijken rondom De Braak zouden graag gebruik maken van een goed geoutilleerde sporthal.
- Jeugdopleiding Helmond Sport  
Wanneer de benutting van de sportvelden centraal wordt gecoördineerd, ontstaat wellicht een mogelijkheid om ook de jeugd van Helmond Sport hier te laten trainen. Op dit moment is nog niet duidelijk of dit een groter aantal sportvelden vereist.
- Speel terrein, skateramp  
Deze functies bevinden zich in de noordwesthoek van het plangebied en voorzien in een wens vanuit de omliggende wijken.

#### *Mogelijke functies:*

- Vechtsport  
Verschillende verenigingen zouden gebruik kunnen maken van de nieuwe sporthal.
- Turnen (incl. productie)  
Helmondse turnverenigingen zouden gebruik kunnen maken van de nieuwe sporthal. Mogelijk kunnen faciliteiten worden gesponsord door de firma Janssen-Fritsen Nederland b.v.  
Afgelopen jaar heeft deze firma haar magazijnen en expeditieafdeling op de huidige locatie (Berkveld 1) uitgebreid en een nieuwe showroom gerealiseerd. Een verplaatsing naar De Braak ligt daarmee voorlopig niet voor de hand.
- Indoor speelhal (gaming, kids)  
De gaming-industrie is nog steeds een groeimarkt. Recent zijn combinaties ontstaan van digitale spelvormen met fysieke inspanning/beweging. Een dergelijk concept zou niet misstaan en kan zelfs worden uitgewerkt tot een unieke attractie.
- Schietbaan  
Een schietbaan op De Braak is alleen mogelijk als indoorfaciliteit, in verband met de geldende geluidscontouren voor de omliggende woningbouw.
- Buitenschoolse opvang (BSO) en kinderdagopvang (KDV) i.c.m. sportarrangementen  
Vanuit de wijken rondom De Braak bestaat behoefte aan buitenschoolse opvang. Wanneer dit wordt aangeboden in combinatie met sportarrangementen, zou dit heel goed passen binnen het concept van de sportboulevard.
- Sportgerelateerde detailhandel  
Denk hierbij aan winkels als InterSport, Bever Zwerfsport, etc. Mits architectonisch aantrekkelijk vormgegeven, kunnen ook deze winkels bijdragen aan de beleving van de sportboulevard.
- Watersport, watersportdetailhandel  
Elders in Helmond is een ondernemer in speedboten, jetski's en verwante watersportartikelen gehuisvest. Mogelijk zou deze willen aansluiten bij het concept van de sportboulevard. Hierbij wordt opgemerkt, dat gebruik van het kanaal Zuid-Willemsvaart uitgesloten is.

- Auto- en motorsport  
Deze vormen van sport sluiten mooi aan bij de sterke aanwezigheid van automotive-industrie in Helmond. Ook hier geldt, dat het voorkomen van mogelijke overlast aandacht behoeft.
- Wellness (groen)  
In het plan voor Suytkade is een wellnesscomplex opgenomen (indoor). Deze bevindt zich in een stedelijke context.  
In deze groeiemarkt is wellicht ruimte voor een outdoor-wellnessfaciliteit (bijv. sauna met uitloop in de tuin).
- Kookstudio  
Een dergelijke functie sluit ook aan bij een gezonde en bewuste '*life style*' van de sportieve doelgroep.
- Sport/ziekenhuis  
In het huidige voetbalstadion bevindt zich een kleine dependance van het Elkerlyck-ziekenhuis. Hier vinden sportmedische behandelingen plaats. In een sportboulevard heeft deze functie groeipotentie.
- Discotheek  
Een discotheek, passend bij een stad met 100.000 inwoners, ontbreekt in Helmond. Of een dergelijke functie passend is binnen het concept, is afhankelijk van de omvang en het verzorgingsgebied: een kleine discotheek zou eerder passen in de kleinschalige structuur van de binnenstad; een grote discotheek zou goed passen - deze kan dan gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen.
- Outdoor Bioscoop  
Een outdoor bioscoop, al dan niet volgens een drive-in concept, is geen uitdrukkelijke wens, maar eerder een kans om beschikbare ruimte te benutten. Hierbij moet aandacht worden gegeven aan het voorkomen van mogelijke overlast.
- Vergader-/conferentieruimte  
Binnen de huidige vergunning kunnen geen vergaderruimtes in het stadion worden verhuurd. Dit is een gemiste kans. Verhuur zou extra inkomsten voor de club kunnen genereren. Bovendien gaat er een omzetverhogende werking uit voor de horeca.
- Woningbouw (grondgebonden)  
De mogelijkheid om woningbouw te combineren met de overige genoemde functies is afhankelijk van hinderwetgeving, maar ook van de gekozen locatie.  
In het geval van De Braak dient te worden uitgegaan van grondgebonden woningen. Daarnaast kan de vrijkomende locatie van het zwembad De Wissen met woningen worden herontwikkeld.

*Ongewenste functies:*

- Casino  
Van de gok'sport' wordt verwacht, dat deze meer overlast oplevert, dan dat deze functie bijdraagt aan het concept van een sportboulevard.
- Kantoren  
De kantorenmarkt in de regio Helmond is ongunstig. Om niet te bouwen voor de leegstand, wordt voorgesteld geen kantoren in de sportboulevard op te nemen (anders dan kantoren behorende bij hiervoor genoemde functies).

### Bijlage 3: gebruikte getallen voor mogelijke functies sportboulevard

#### beschikbare ruimte voor een sportboulevard

De Braak heeft een oppervlakte van ca. 20 ha. (200.000 m<sup>2</sup>). Het is een groene long in de stad. In dit kader is het behoud van het park in de noordoosthoek (incl. basketbalveld, skateramp) en tenminste 9 voetbalvelden als uitgangspunt genomen.

Uitgangspunt	omvang (m <sup>2</sup> )		
	huidig vloeropp. (m2 bvo)	gewenst vloeropp. (m2 bvo)	stapelbaar
Velden amateurvoetbalverenigingen (excl. jeugdopleiding Helmond Sport)	nvt	nvt	nee -
Speelsterrein, skateramp	nvt	nvt	nee -
	<b>0</b>	<b>0</b>	

Uitgaande van tenminste 9 voetbalvelden ontstaat een max. bebouwbaar (grond)oppervlak van 6,5 ha. (65.000 m<sup>2</sup>)

Vereist	omvang (m <sup>2</sup> )		
	huidig vloeropp. (m2 bvo)	gewenst vloeropp. (m2 bvo)	stapelbaar (m2)
Voetbalstadion, incl. kantoren, restaurant, clubhuis, zaal, business lounge, eigen trainingsveld	15.000	18.000	nee
Accommodatie(s) amateurvoetbalverenigingen	2.000	2.000	ja, kantine 500
Tennisbanen + accommodatie (HTC)	4.500	4.500	nee
Korfbalveld + accommodatie	6.000	6.000	nee
Petanquebanen (indoor en outdoor)	3.000	2.000	ja 1.000
Sporthal (voor horeca, zie zwembad)	2.100	4.200	ja 4.200
Fitness	3.945	4.000	ja 4.000
Recreatief zwembad, indoor/outdoor (excl. ligweide)	5.000	5.000	nee
Horeca (zie zwembad basis)	656	1.000	ja 1.000
	<b>42.201</b>	<b>46.700</b>	<b>10.700</b>

Het vereiste bouwprogramma heeft een 'footprint' van maximaal 46.700 m<sup>2</sup> (geen stapeling). Bij een max. bebouwbaar (grond)oppervlak van 6,5 ha. (65.000 m<sup>2</sup>) betekent dit, dat een oppervlak van 1,8 ha. (18.000 m<sup>2</sup>) vrij indeelbaar is.

Het vereiste bouwprogramma heeft een 'footprint' van minimaal 33.000 m<sup>2</sup> (max. stapeling). Bij een max. bebouwbaar (grond)oppervlak van 6,5 ha. (65.000 m<sup>2</sup>) betekent dit, dat een oppervlak van 3,2 ha. (32.000 m<sup>2</sup>) vrij indeelbaar is.

Voor de invulling van deze ruimte zijn de volgende functies beschikbaar:

Vereist - afgeleide van overige functies			
Parkeren	11.900	27.500	ja
<b>Gewenst</b>			
BSO / KDV i.c.m. sportarrangementen			ja
Ligweide bij zwembad	15.000	10.000	nee
Sportmedisch/ziekenhuis (in de plint van Helmond Sport)	240		ja
Jeugdopleiding Helmond Sport	-	n.t.b.	nee
Disco	-	n.t.b.	ja
<b>Mogelijk</b>			
Vechtsport			ja
Turnen (incl. productie)			ja
Indoor speelhal (gaming, kids, ...)			ja
Schietbaan			ja
Sportgerelateerde detailhandel	-		ja
Watersport, watersportdetailhandel			nee
Auto-/motorsport	-		nee
Wellness (groen)	-		ja
Kookstudio	-		ja
Outdoor Bioscoop	-		nee

## Bijlage 4: capaciteitsbehoefte voetbalvelden

De (her)ontwikkelingsmogelijkheden van De Braak hangt nauw samen met het benodigde aantal voetbalvelden. De capaciteitsbehoefte van de amateurverenigingen bepaald het maximale oppervlak dat bebouwd kan worden. Zowel de toekomstvisie op de organisatie van de verenigingen, de te hanteren normen en keuze voor natuur en/of kunstgras zijn van invloed op de capaciteitsbehoefte.

Momenteel zijn drie amateurverenigingen op de Braak gehuisvest. Deze verenigingen beschikken ieder over 'eigen' velden, 10 in totaal. De werkgroep is van mening, dat er moet worden toegewerkt naar een samenwerking tussen de verenigingen en één beheerorganisatie voor de velden, waardoor deze efficiënter kunnen worden benut. Hierdoor ontstaat een behoefte van 9 velden.

Deze samenwerking kan op termijn leiden tot een fusie. Er is dan één sterke vitale voetbalvereniging op De Braak.

Bij het bepalen van de capaciteitsbehoefte wordt uitgegaan van de Helmond Norm. Deze norm is in samenspraak met de Helmondse voetbalverenigingen in 1995 ontwikkeld. Er zijn enkele verschillen tussen de Helmond norm en NOC-NSF norm. De Helmond norm gaat uit van een hoger aantal trainingsminuten dan de NOC-NSF norm. Daarnaast maakt de NOC-NSF onderscheid tussen wedstrijd en trainingsvelden. De NOC-NSF norm gaat ervan uit dat de helft van het aantal teams wekelijks traint en de helft twee keer per week. In de praktijk trainen vrijwel alle teams in Helmond twee keer per week. Het hanteren van de Helmond norm zou problemen met betrekking tot kwaliteit van velden en logistiek (70 teams op 3 trainingsvelden) opleveren.

De vraag van Helmond Sport is niet in de capaciteitsbehoefte meegenomen. In de huidige situatie traint Helmond Sport zowel met het eerste en tweede (jong Helmond Sport) als met de jeugdafdeling op de Braak. Ze zijn daarbij afhankelijk van de gastvrijheid van de amateurverenigingen. De capaciteitsbehoefte van Helmond Sport laat zich niet gemakkelijk inpassen in een norm voor amateurvoetbal vanwege het verschil in intensiteit van de trainingen. Helmond Sport geeft zelf aan over 3 velden te willen beschikken.

Volgens de Helmond Norm zou er in de huidige situatie op de Braak een tekort zijn van één veld. Echter, in de praktijk blijkt het mogelijk de trainingen en wedstrijden van Helmond Sport te laten plaatsvinden op de Braak. Wat de wens van Helmond Sport betekent, zal in een latere fase onderzocht moeten worden.

voetbalvereniging	huidige aantallen	behoefte volgens Helmond Norm		behoefte volgens NOC-NSF norm		
			<i>afgerond</i>	<i>wedstrijden</i>	<i>trainingen</i>	<i>afgerond</i>
RKSV Mulo	4	4.38	4	3	1	4
Helmondia	4	4.54	5	3	1	4
Oranje Zwart	2	1.75	2	1	1	2
<b>behoefte 3 verenigingen</b>	<b>10</b>		<b>11</b>			<b>10</b>
<b>behoefte 1 vereniging</b>	<b>-</b>	<b>8.89</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de teams van het seizoen 2007-2008. Uit de aanvragen voor jeugdledensubsidie als uit de informele informatie over het aantal jeugdteams van Mulo en Helmondia voor het seizoen 2008-2009 (van 42 naar 50



jeugdteams), blijkt dat jaarlijks de populatie van jeugd groeit met ongeveer 10 %. Dat past uiteraard in het beleid van de gemeente om deelname aan sport te bevorderen. Voor de capaciteitsberekening geldt evenwel dat voorzichtigheid gewenst is.

Eind 2008 zal een voorzieningenplanning buitensport gereed zijn. Op basis van die cijfers kan meer gezegd worden over capaciteit en groei.

### **Conclusie**

Met de wetenschap van nu wordt geadviseerd uit te gaan van minimaal 9 voetbalvelden (waarvan 2 kunstgras) voor amateurvoetbal, omdat:

- er nog steeds groei is van het (jeugd) voetbal in Helmond
- multifunctionaliteit moet worden bevorderd
- KNVB-norm uitgaat van minder trainingen dan in de huidige situatie.

Daarbij is geen ruimte gereserveerd voor eigen velden van Helmond Sport.



## Bijlage 5: fasering concepten en indicatieve planning

Bij de fasering van de concepten in hoofdstuk 4 is de volgende planning als uitgangspunt genomen:

	2008			2009			2010			2011			2012			2013			2014		
Raadsbesluit Kadernotitie																					
Raadsbesluit Haalbaarheidsstudie																					
Overeenstemming beoogde gebruikers t.a.v. Programma van Eisen																					
Overeenstemming gebruikers t.a.v. beheerorganisatie / verrekensystematiek																					
Ondertekening intentieverklaringen met gebruikers																					
Start architectenselectie																					
Voorlopig ontwerp gereed																					
Start bestemmingsplanwijziging / vrijstellingsprocedures																					
Start aannemersselectie																					
Verlening bouw- en sloopvergunningen																					
Start aanleg kunstgrasvelden, verplaatsing velden/verenigingen																					
Start bouw stadion																					
Oplevering nieuwe stadion Helmond Sport																					
Oplevering sportboulevard De Braak																					

Deze planning is ook omschreven in hoofdstuk 9.

## Bijlage 6: lopende contracten en afspraken De Braak

juridisch - inventarisatie grondeigendom & verplichtingen De Braak

nr.	Gebouw	Grondeigenaar	Gebruiker v/d grond	Eigendomsverhouding		Overige condities
				<i>huur/eigendom/pacht</i>		<i>looptijd pacht, verkoopprijs, voorwaarden, etc.</i>
1	voetbalstadion	gemeente Helmond	Stichting Belangen Helmond Sport	erfpacht	juli 2039	
2	OranjeZwart: voetbalvelden (2 st.) + accommodatie	gemeente Helmond	OranjeZwart	huur	-	huurovk voor onbepaalde tijd, plannen voor erfpacht
3	Helmondia: voetbalvelden (4 st.) / accommodatie	gemeente Helmond	Helmondia	velden: huur van gemeente (jaarlijks), accommodatie: eigendom Helmondia (opstalrecht)	nov. 2024	
4	MULO: voetbalvelden (4 st.) / accommodatie	gemeente Helmond	MULO	velden: huur van gemeente (jaarlijks), accommodatie: eigendom MULO (erfpachtrecht)	okt. 2030	
5	sportthal	gemeente Helmond	sportverenigingen	huur (jaarlijks)	-	
6	horeca	gemeente Helmond	Bavaria Vastgoed B.V.	erfpacht	juli 2042	
7	fitness (Body Business)	gemeente Helmond	Body Business BV	erfpacht	2031	,1 erfpacht ad €28.500,- per jaar (prijsspeil 2008) + 1 erfpacht ad €70,- per jaar (strook grond)
8	korfbalveld / accommodatie	gemeente Helmond	OEC	veld: huur, acc.: eigendom (erfpacht)	juli 2033	
9	tennisvelden / accommodatie	gemeente Helmond	HTV	banen: huur:acc:erfpacht	Erfpachtovk. tot 7-4-2029 en tot 1-2-2022.	
10	petanquevelden+accommodatie	gemeente Helmond	Little of Littienie	acc:erfpachtrecht	5 dec. 2037	
11	handbalvereniging Oranje Wit	gemeente Helmond	Oranje-Wit	velden: huur, acc:erfpacht	erfpacht eindigt 2037	
12	woning 'De Braak 1'	gemeente Helmond	Dhr. Van Stiphout	huur		
13	kantoorgebouw Con Brio	gemeente Helmond	SWH	huur		huurovk's met diverse huurders voor onbepaalde tijd. Raad voor de Sport heeft huurovk met jaarlijkse verlenging - zitten al in de verlengingsperiode
14	De Braak, uitbreiding parkeervoorziening	gemeente Helmond	div.	eigendom		
15	De Braak, diversen	gemeente Helmond	...	eigendom		

### Niet op De Braak:

16	zwembad De Wissen	gemeente Helmond	Helmond Recreatie B.V.	huur		huurovereenkomst eindigt 1-1-2018
----	-------------------	------------------	------------------------	------	--	-----------------------------------

juridisch - inventarisatie opstallen & velden De Braak

nr.	Gebouw	Eigenaar	Gebruiker	Verhouding eigenaar/gebruiker
				<i>huur/eigendom/pacht</i>
1	voetbalstadion	Stichting Belangen Helmond Sport	Stichting Helmond Sport, Elkerlieck, cateraar business club, supportersclub	huur
2	OranjeZwart: voetbalvelden (2 st.) + accommodatie	gemeente	OranjeZwart	huur
3	Helmondia: voetbalvelden (4 st.) / accommodatie	gemeente Helmond / Helmondia	Helmondia	velden: huur van gemeente (jaarlijks), accommodatie: eigendom Helmondia (opstalrecht)
4	MULO: voetbalvelden (4 st.) / accommodatie	gemeente Helmond / MULO	MULO	velden: huur van gemeente (jaarlijks), accommodatie: eigendom MULO (erfpachtrecht)
5	sporthal	gemeente Helmond	sportverenigingen	huur
6	horeca	gemeente Helmond	W.Ha en de S.Liu B.V.	huren van erfpachter Bavaria Vastgoed B.V.
7	fitness (Body Business)	gemeente Helmond	Body Business BV	erfpacht
8	korfbalveld / accommodatie	gemeente Helmond	OEC	veld:huur; acc.:erfpacht
9	tennisvelden / accommodatie	gemeente Helmond / HTV	HTV	banen: huur:acc.:erfpacht
10	petanquevelden+accommodatie	gemeente Helmond	Little of Littienie	Erfpacht
11	handbalvereniging Oranje Wit	gemeente Helmond	Oranje-Wit	velden: huur, acc.:erfpacht
12	woning 'De Braak 1'	gemeente Helmond	Dhr. Van Stiphout	Huur
13	kantoorgebouw Con Brio	gemeente Helmond	SWH	Huur
14	De Braak, uitbreiding parkeervoorziening	gemeente Helmond		eigendom
15	De Braak, diversen	gemeente Helmond		eigendom

**Niet op De Braak:**

16	zwembad De Wissen	gemeente Helmond	Helmond Recreatie B.V.	Huur
----	-------------------	------------------	------------------------	------