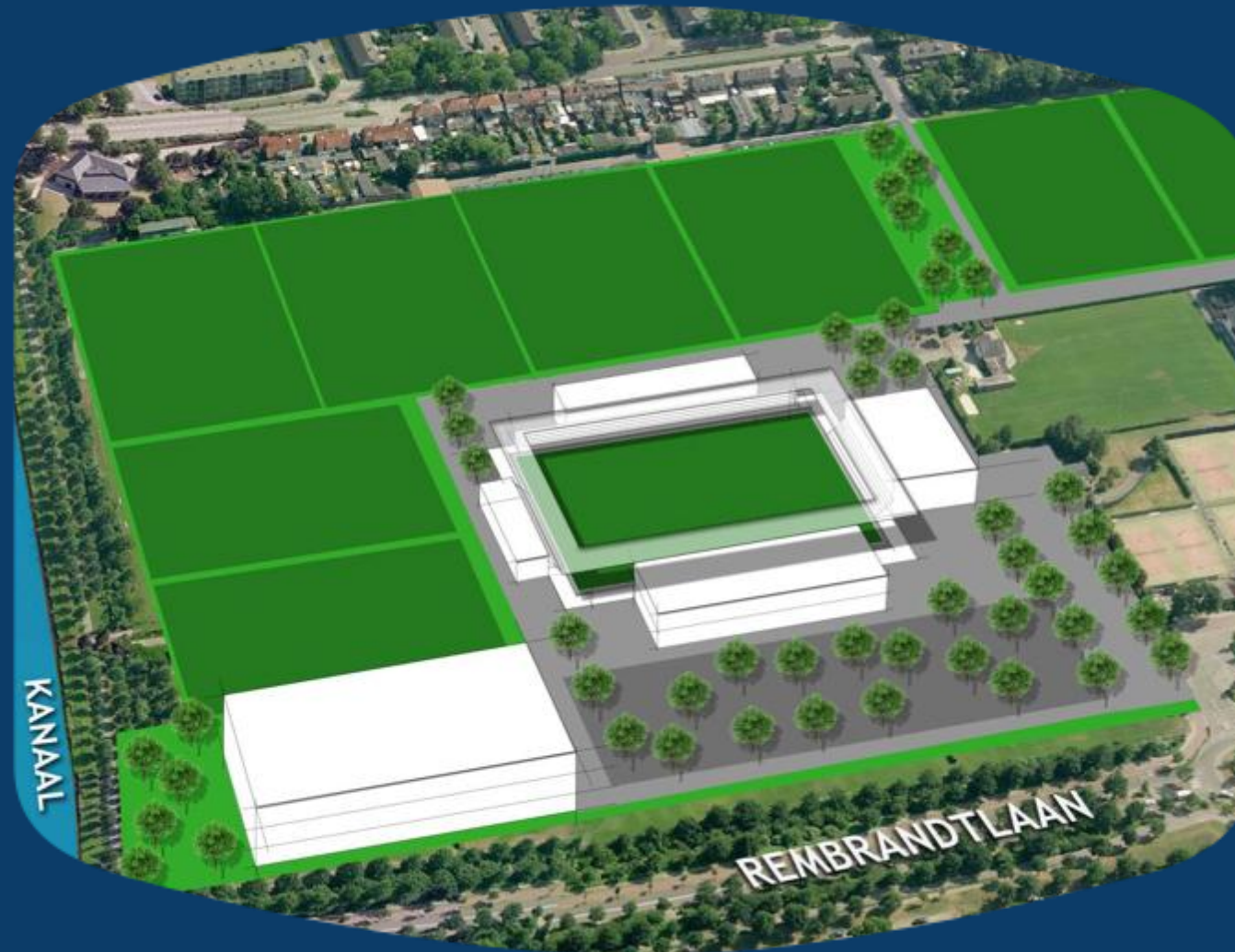


MULTIFUNCTIONELE SPORTACCOMMODATIE

SPORTCAMPUS DE BRAAK HELMOND



INHOUDSOPGAVE

MULTIFUNCTIONELE SPORTACCOMMODATIE

1. Introductie
2. Visie & ambitie
3. Programmatische behoefte
4. Ruimtelijk concept
5. Financiële analyse
6. Ontwikkel- & eigendomsstructuur
7. Conclusie & aanbevelingen

Vragen

VRAAGSTELLING

1. INTRODUCTIE



SPORTCAMPUS HELMOND

2. VISIE EN AMBITIE

onderwijs



Topsportvriendelijke school
Stage
Arbeidstoeleiding

gezondheid



Blessure preventie
Revalidatie
Vitaliteit

breedtesport



Sterke verenigingen
Goede sportinfrastructuur
“Een leven lang sporten”

topsport



Topsportklimaat
Kennisdeling & opleidingen
City marketing

maatschappelijke meerwaarde voor de omliggende wijken, voor de stad,
voor het sport & gezondheidsbeleid

AMBITIE STAKEHOLDERS

2. VISIE & AMBITIE

Thema	Stakeholder	Ambitie
Onderwijs	OMO Scholengroep	Verhuizing van Dr. Knippenberg College en Praktijkschool naar een sportieve en inspirerende omgeving voor topsportvriendelijk onderwijs
Gezondheid	JVDI Fysiotherapie	Eigen ruimte in stadion plus extern te verhuren zorgruimte voor het vormgeven van een sportzorgconcept
Breedtesport	Amateurverenigingen De Braak	Faciliteiten die de levensvatbaarheid van de clubs vergroten
Topsport	BVO Helmond Sport	Een toekomstbestendig stadion dat voldoet aan de moderne eisen voor betaald voetbal
Overall	Gemeente	Maatschappelijke meerwaarde creëren voor de buurt/stad

RUIMTEBEHOEFTE STAKEHOLDERS

3. PROGRAMMATISCHE BEHOEFTE

Thema	Stakeholder	Ruimtebehoefte
Onderwijs	OMO Scholengroep	150 leerlingen (Praktijkschool) 1.600 leerlingen (Dr. Knippenberg) 1 grote sporthal (3 zalen) en 2 kleinere sportruimtes
Gezondheid	JVDI Fysiotherapie	500 à 1.000 m2 BVO
Breedtesport	Amateurverenigingen	8 à 9 velden o.a. kleedkamers, kantine(s)
Topsport	BVO Helmond Sport	3.500 plaatsen (fase 1) met uitbreidingsmogelijkheden naar 5-6.000 plaatsen (fase 2+3+...)
Overall	Gemeente	<i>geen additionele ruimtebehoefte</i>

PROGRAMMATISCH CONCEPT

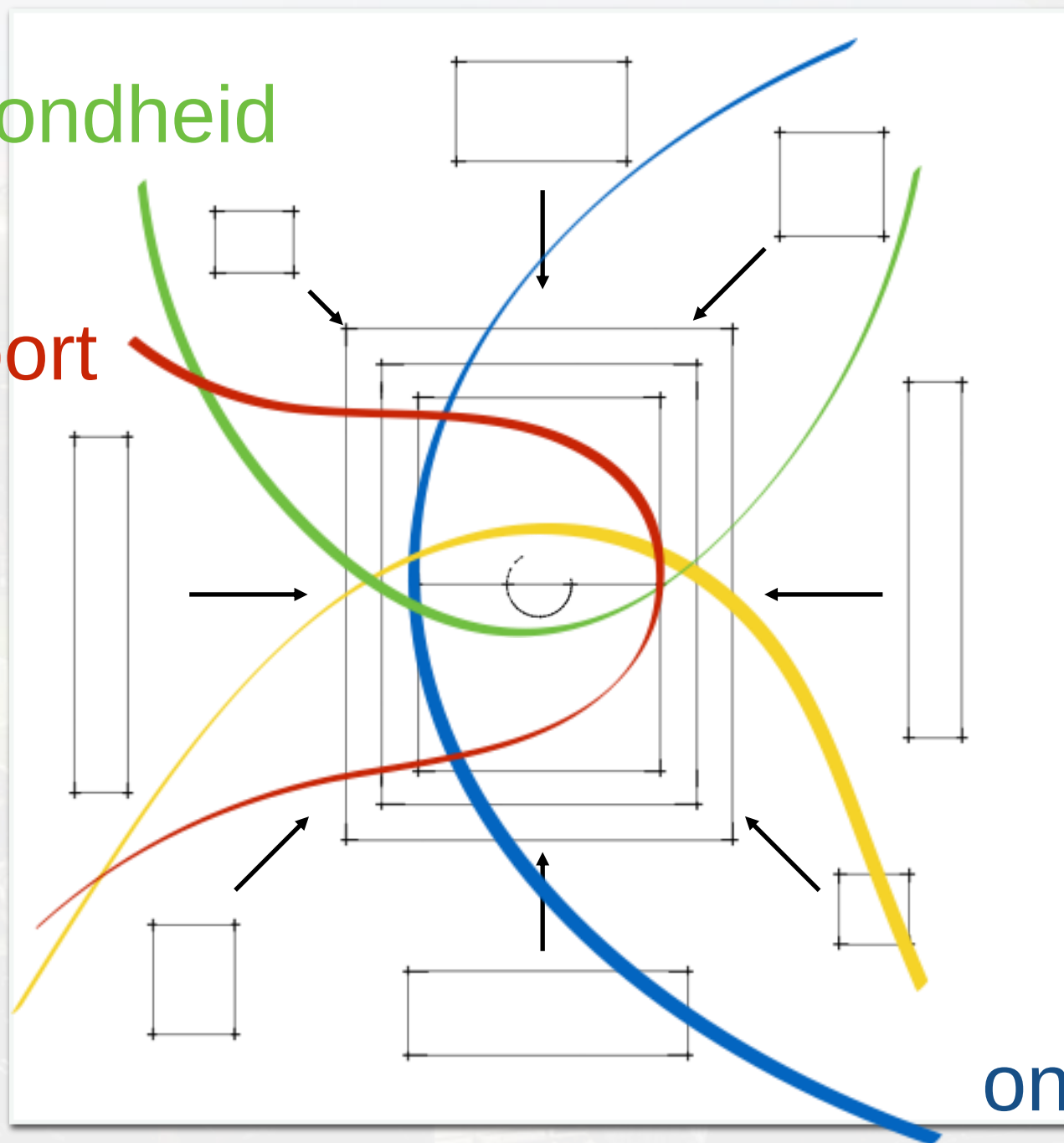
3. PROGRAMMATISCHE SYNERGIE

gezondheid

topsport

breedtesport

onderwijs



software
(programmatische
samenwerking)

hardware
(het gebouw)

REFERENTIES

TOPSPORT + BREEDTESPORT + ONDERWIJS + GEZONDHEID



business club = onderwijsruimte

REFERENTIES

TOPSPORT + BREEDTESPORT + ONDERWIJS + GEZONDHEID



onderwijsruimte = business club

REFERENTIES

TOPSPORT + BREEDTESPORT + ONDERWIJS + GEZONDHEID



onderwijsruimte = business club

REFERENTIES

TOPSPORT + BREEDTESPORT + ONDERWIJS + GEZONDHEID



onderwijsruimte = werkruimte

REFERENTIES

TOPSPORT + BREEDTESPORT + ONDERWIJS + GEZONDHEID

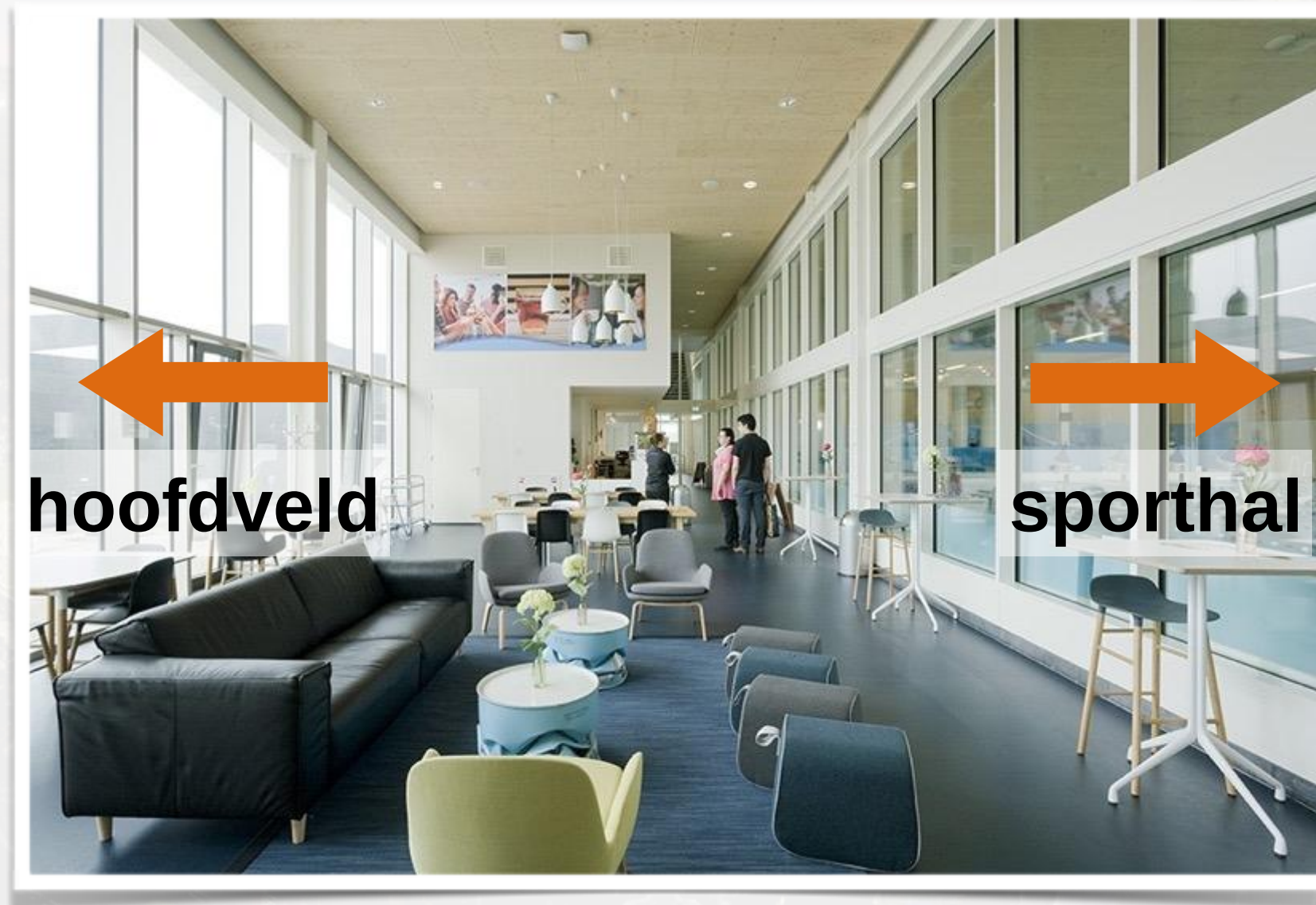
kantine sporthal = horeca stadion



bewegingsonderwijs = sporthal

REFERENTIES

TOPSPORT + BREEDTESPORT + ONDERWIJS + GEZONDHEID



REFERENTIES

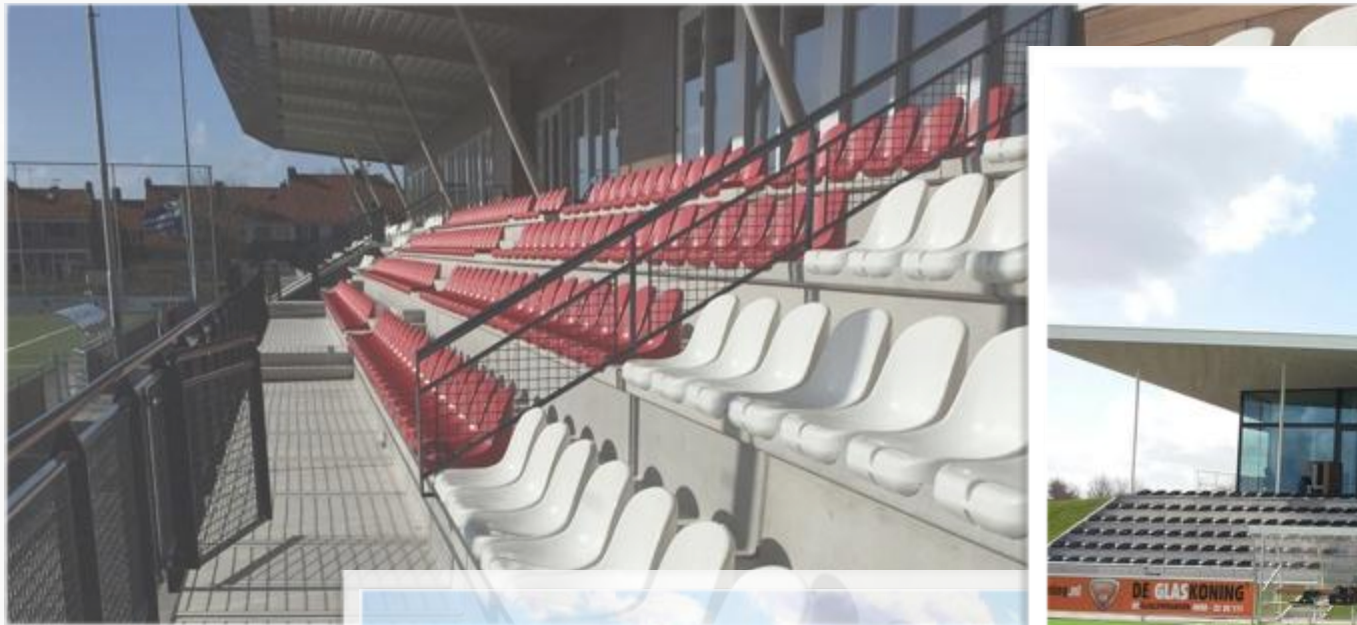
TOPSPORT + BREEDTESPORT + ONDERWIJS + GEZONDHEID



zorgfuncties = topsportruimtes

REFERENTIES

TOPSPORT + BREEDTESPORT + ONDERWIJS + GEZONDHEID

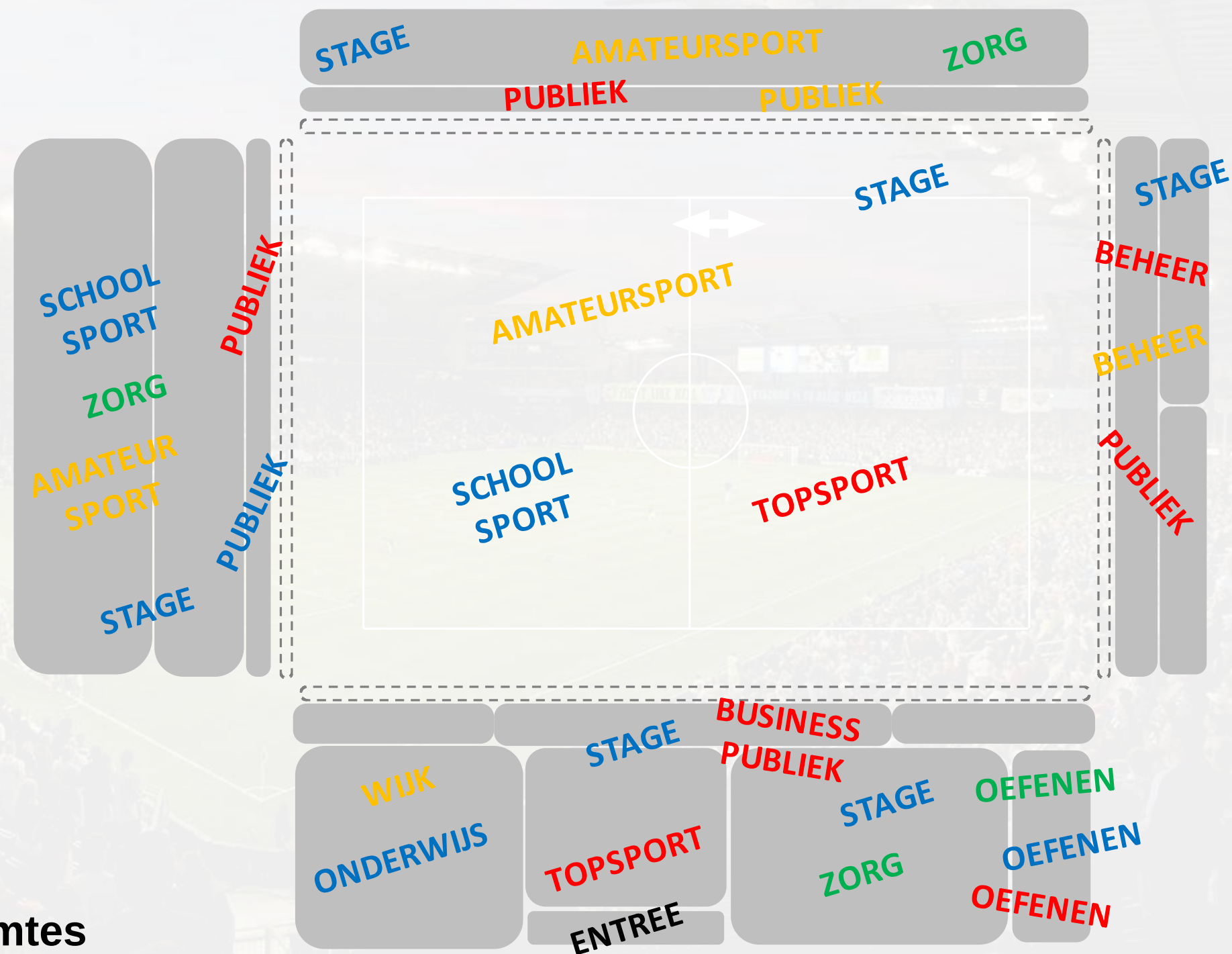


hoofdveld breedtesport = hoofdveld topsport



PROGRAMMATISCH CONCEPT

3. PROGRAMMATISCHE SYNERGIE



- stageplekken
- arbeidstoeleiding
- kennisuitwisseling
- multifunctionele ruimtes

UITGANGSPUNTEN ONDERWIJS

4. RUIMTELIJK CONCEPT

- Ruimtelijk en functioneel programma voor de Praktijkschool 1-op-1 opgenomen in het totaal concept.
- Genormaliseerde behoefte voor OMO van afgerond 5 sportzalen is vertaald in een grote sporthal (bestaande uit 3 zalen) en 2 kleinere moderne sportruimtes.
- De grote zaal in de sporthal is 24 bij 44 m2 met daarbij een tribune van 200 plaatsen, inclusief ruime publieks- en kantinefaciliteiten, waarmee de hal voldoet aan eisen NOC-NSF voor officiële competitiewedstrijden voor diverse top- en breedtesporten.

UITGANGSPUNTEN ZORG EN AMATEUR

4. RUIMTELIJK CONCEPT

- In totaal ca. 1.000 m² b.v.o. zorgfunctie.
 - Opgebouwd uit 700 m² voor eigen gebruik van JVDI en 300 m² voor extern (onder)verhuur, vergelijkbaar met het Gezondheidscentrum Luchen van JVDI in Mierlo.
 - Amateuraccommodatie beschikt over 14 kleedkamers voor teams en 4 kleedkamers voor scheidsrechters.
 - Het kantinegedeelte in de amateuraccommodatie is op te delen in meerdere kantines.
 - Hetzelfde geldt voor de overige amateurfaciliteiten, waarmee een eventuele fusie geen impact heeft op het functionele gebruik.
-

UITGANGSPUNTEN TOPSPORT

4. RUIMTELIJK CONCEPT

- De ruimtes voor Helmond Sport zijn tot het minimale teruggebracht voor een modern en goed functionerend stadion.
 - Tijdens wedstrijden worden onderwijsruimtes van de Praktijkschool ingezet om de additionele ruimtebehoefte van de BVO op te vangen.
 - Fase 1 gaat uit van een stadioncapaciteit van 3.500 plaatsen.
 - Voor fase 2 en 3 is het mogelijk om de tribunes door te trekken naar het veld en de hoeken dicht te bouwen tot een capaciteit van 5.000 tot 6.000 plaatsen.
 - Enkele klee- en zorggerelateerde ruimtebehoefte van de BVO worden ingevuld door gebruik te maken van het zorggedeelte.
-

The diagram illustrates the layout of a proposed sports complex, centered around a large football pitch. The complex is divided into several functional zones and includes areas for future expansion.

Central Area: A large football pitch is the central feature, surrounded by a dashed red line indicating "Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden" (Future expansion possibilities).

Top Zone: A yellow bar at the top represents "Kleedkamers en voorzieningen amateurvoetbalverenigingen" (Changing rooms and facilities for amateur football associations). Below it, a red bar indicates "Bezoekende supporters" (Visiting supporters) and "Tribune amateurclubs / reguliere supporters" (Tribune for amateur clubs / regular supporters).

Right Side: A red bar on the right represents "Onderhoud/beheer sportvelden" (Maintenance/management of sports fields). Below it, a red bar indicates "Tribune amateurclubs / reguliere supporters" (Tribune for amateur clubs / regular supporters). A red arrow points to a "Supportershome" area.

Bottom Zone: A red bar at the bottom represents "Tribune", "Media", "MKB", "Tribune", "Business", "Tribune", and "Reguliere Tribune" (Regular Tribune). Below this, a red bar indicates "Steward-ruimte" (Steward room), "Kleedkamers en overige technische ruimten Helmond Sport" (Changing rooms and other technical spaces Helmond Sport), "Zorg en fysio Helmond Sport" (Care and physio Helmond Sport), "Fysio behandelkamers IVDI fysio IVDI" (Physiotherapy treatment rooms IVDI physio IVDI), and "Oefenruimte Helmond Sport" (Practice room Helmond Sport).

Left Side: A yellow bar on the left represents "Sporthal onderwijs en breedtesport" (Sports hall for education and broad-spectrum sports). Below it, a blue bar indicates "Kleedkamers, sanitair en bergingen portaal" (Changing rooms, sanitation, and storage portal). A blue arrow points to a "Tribune school / amateurverenigingen / familievak" (Tribune school / amateur associations / family area).

Bottom Left: A blue bar represents "Praktijkruimten / Groepsruimten onderwijs" (Practice rooms / Group rooms for education). A blue arrow points to "Dr. Knippenberg College".

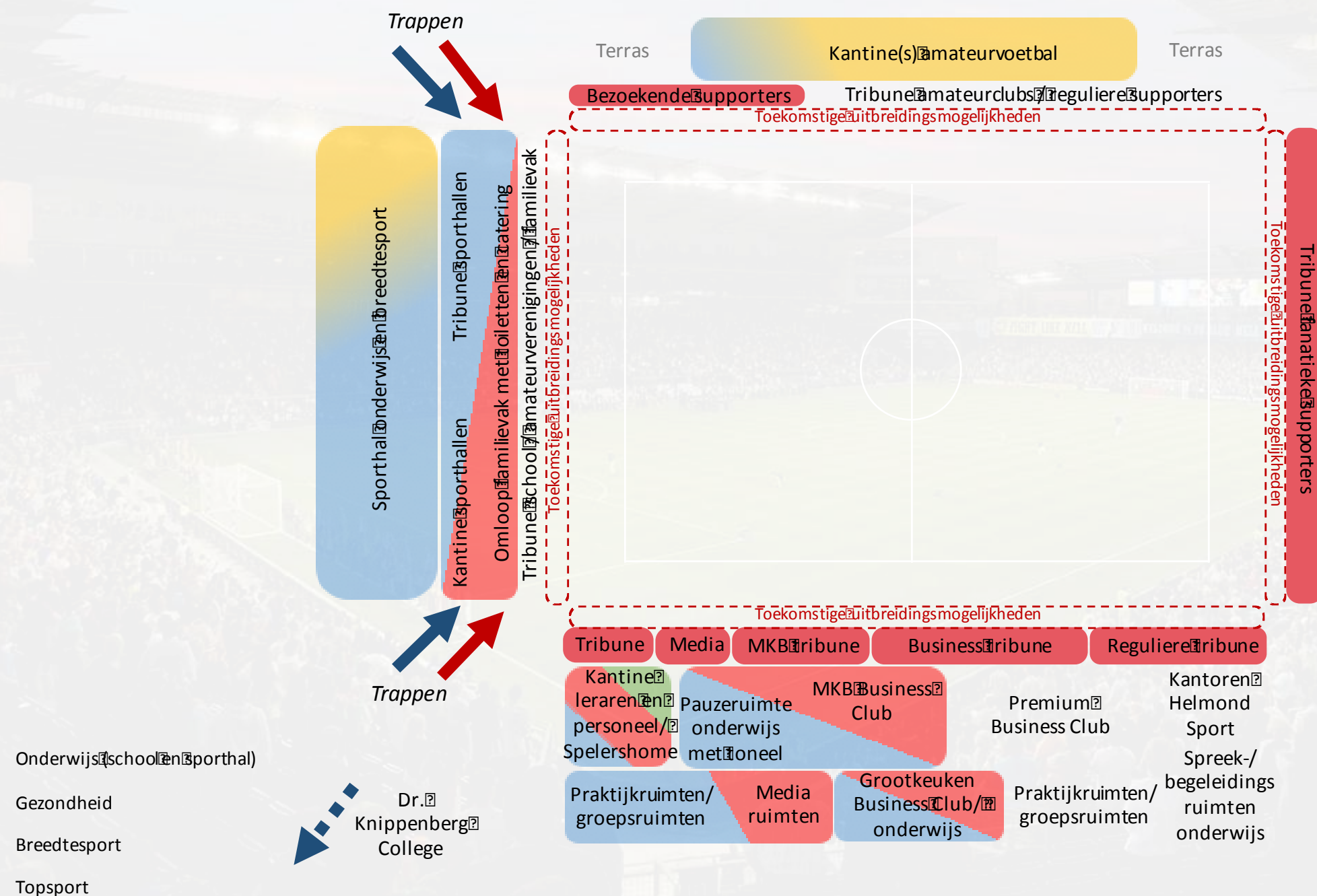
Bottom Center: A red bar represents "Entree" (Entrance). A red arrow points to "Praktijkruimten / Groepsruimten onderwijs" (Practice rooms / Group rooms for education).

Bottom Right: A green bar represents "Behandelkamers IVDI" (Treatment rooms IVDI), "Ruimten externe zorgpartijen" (Rooms for external care parties), and "Krachthok Helmond Sport" (Strength room Helmond Sport).

Other Labels: "Onderwijs (school en sporthal)" (Education (school and sports hall)), "Gezondheid" (Health), "Breedtesport" (Broad-spectrum sports), and "Topsport" (Top sports) are listed on the left. A compass rose is located in the bottom right corner.

VLEKKENPLAN - LAAG 2

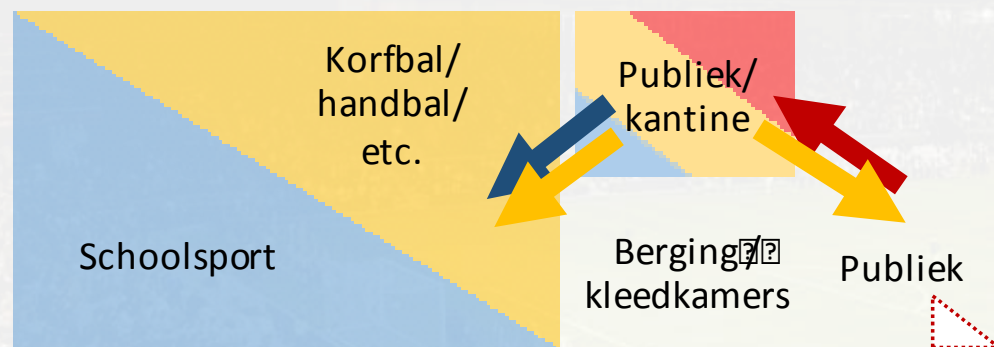
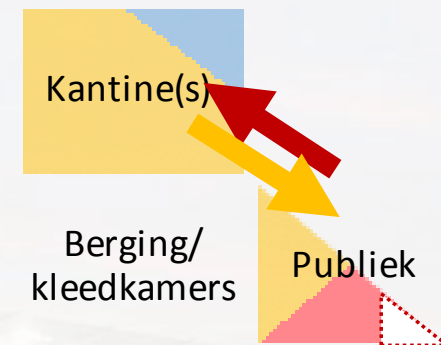
4. RUIMTELIJK CONCEPT



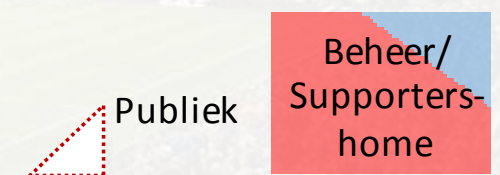
DOORSNEDES VAN DE 4 BOUWDELEN

4. RUIMTELIJK CONCEPT

amateurvoetbal accommodatie



sporthal



tadion gedeelte

Onderwijs (school en sporthal)

Gezondheid

Breedtesport

Topsport

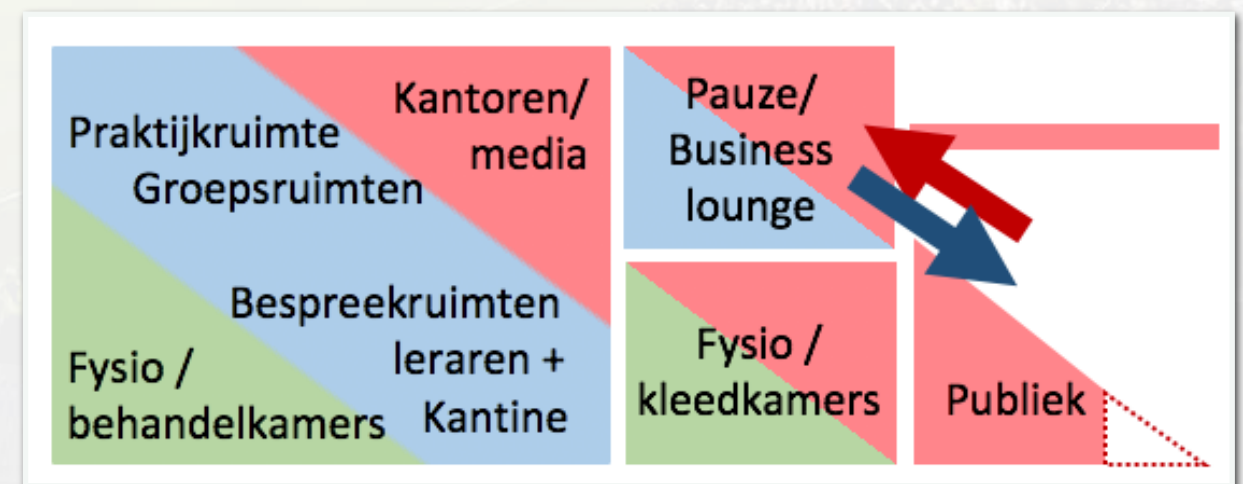


hoofdgebouw

GEBRUIK HOOFDGEBOUW

4. RUIMTELIJK CONCEPT

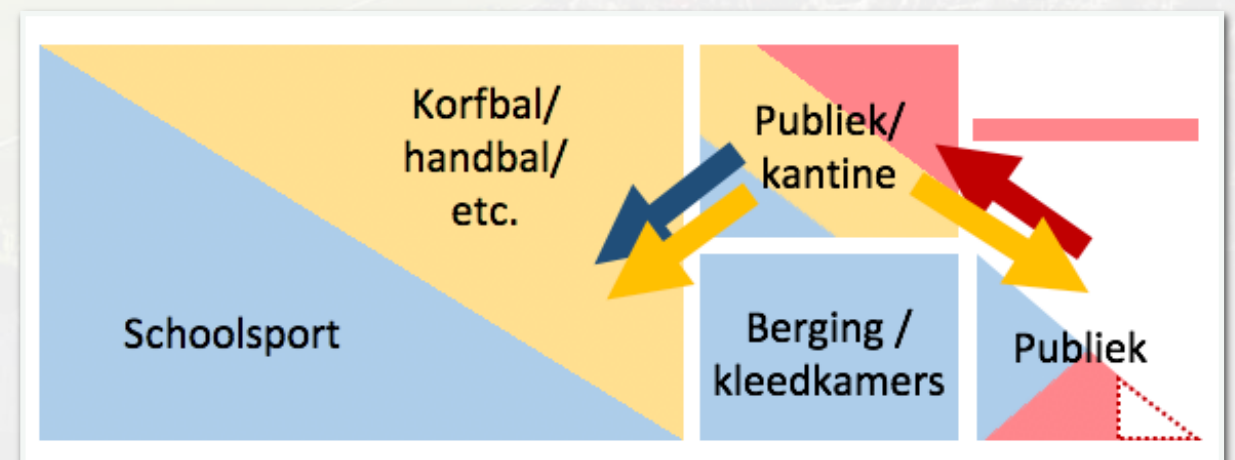
- Gezamenlijke entree voor onderwijs, zorg en topsport.
- Op werkdagen overdag gebruikt door onderwijs, fysiotherapie en Helmond Sport (organisatie / training).
- Op wedstrijddagen (meestal vrijdag- of maandagavond) gebruikt als Business Club, media ruimtes, ruimtes voor wedstrijdorganisatie en kledruimtes voor Helmond Sport.
- In weekenden enkel voor trainingen Helmond Sport en eventueel fysiotherapie.



GEBRUIK SPORTHAL

4. RUIMTELIJK CONCEPT

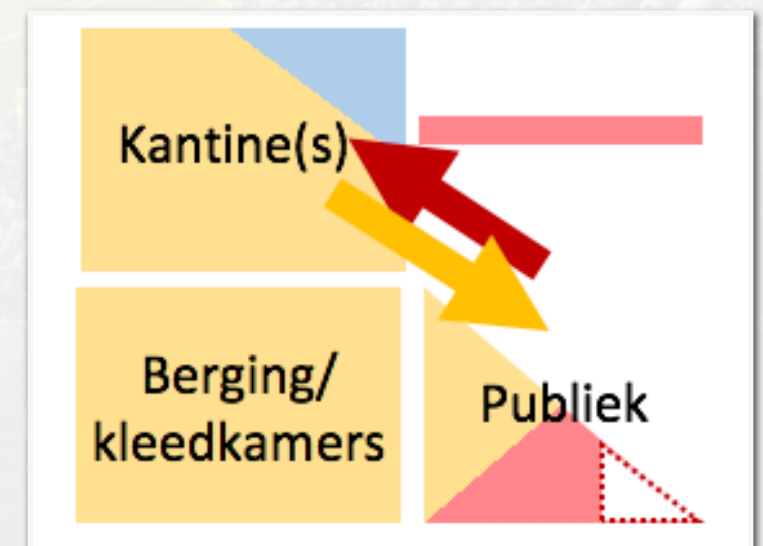
- Sportzalen worden doordeweeks overdag gebruikt door onderwijs, waarbij tijdens schooltoernooien zowel de binnentribune als de buitentribune gebruikt kan worden.
- In de avonden en de weekenden wordt de hal gebruikt door breedtesporten (bijv. handbal, korfbal, zaalvoetbal) waarbij ook de binnentribune (200 plaatsen) en kantine in gebruik zijn.
- Buitentribune (600 plaatsen) in gebruik bij buitenwedstrijden van breedtesporten.
- Buitentribune (600 plaatsen) en kantinefunctie worden op wedstrijddagen gebruikt door publiek van Helmond Sport.



GEBRUIK AMATEURACCOMMODATIE

4. RUIMTELIJK CONCEPT

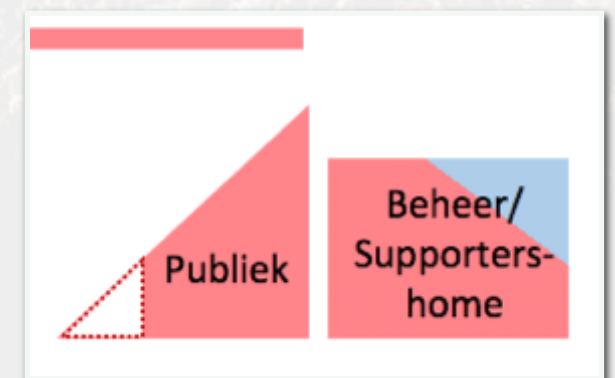
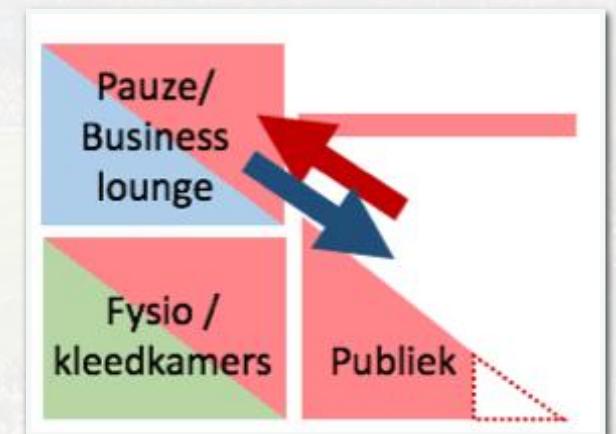
- De amateurclubs kunnen in het weekend tegelijk gebruik maken van de kleedkamers, kantine(s) en overige ruimten.
- Doordeweeks in de avonden en in het weekend gebruikt door voetbalverenigingen voor trainingen en wedstrijden.
- Voor belangrijke wedstrijden kan het hoofdveld gebruikt worden inclusief tribunes, die in verbinding staan met de kantinefuncties met zicht op het veld.
- Op wedstrijddagen van Helmond Sport wordt de tribune gebruikt voor supporters en dienen de kantines als uitgiftepunten.



GEBRUIK STADIONGEDEELTE

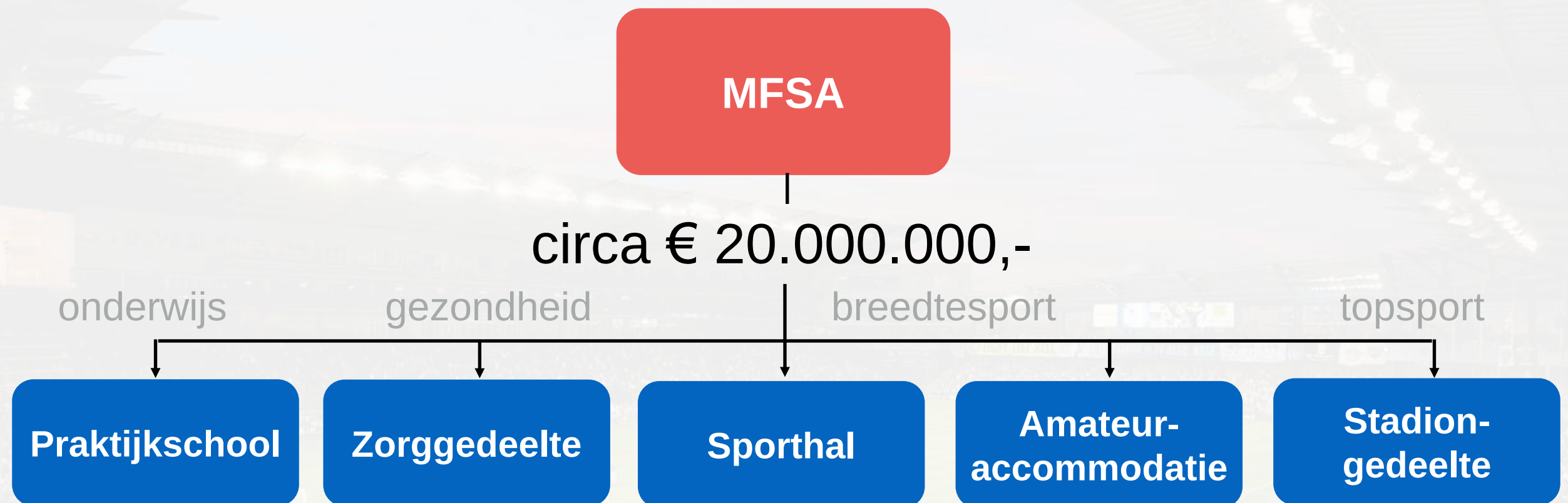
4. RUIMTELIJK CONCEPT

- De hoofdtribune bevat verschillende segmenten business seats welke hun eigen ruimte in de Business Club hebben.
- Deels enkel in gebruik door Helmond Sport (mogelijkheid tot commercialiseren) en deels gecombineerd met onderwijs-ruimtes op laag 2, met toegang tot de tribune en zicht op het veld.
- De fanatieke supporters hebben hun eigen tribunegedeelte met supporters-home, welke niet gedeeld wordt.
- Het uitvak bevindt zich op het tribune-deel dat grenst aan de amateur-accommodatie en wordt enkel gebruikt tijdens wedstrijden van Helmond Sport.



STICHTINGSKOSTEN

PER GEBOUWDEEL



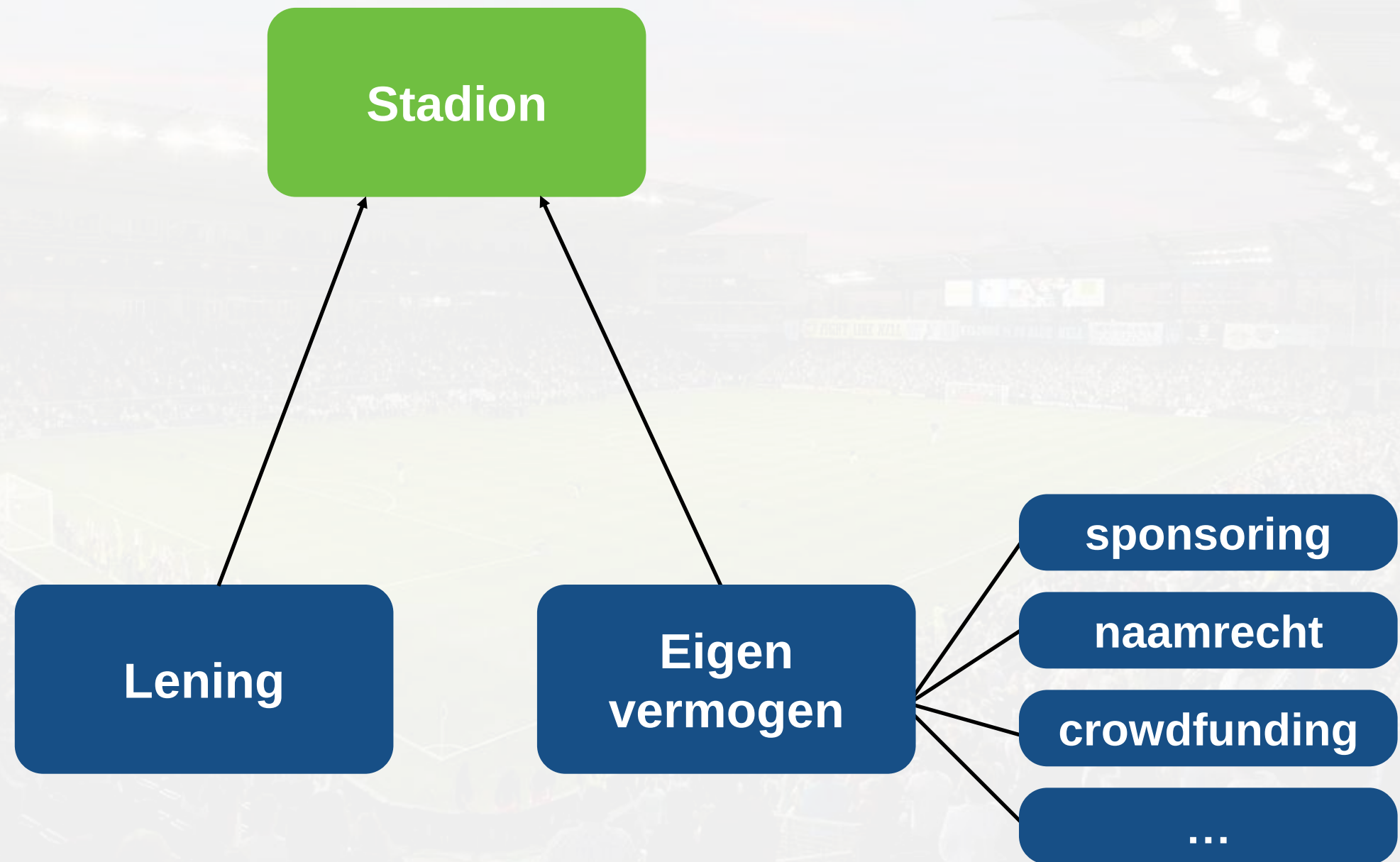
FINANCIERING STADION

5. FINANCIËLE ANALYSE

- 95% van de stadions in Nederland zijn (deels) publiek eigendom of zijn (deels) publiek gefinancierd.
 - In het huidige politieke klimaat is financiële steun aan BVO niet gewenst.
 - Winst uit verkoop van commerciële ontwikkeling om de onrendabele top te financieren is voor dit project geen optie.
 - Oplossing is verbinding met maatschappelijke functies, gezamenlijk gebruik van faciliteiten en daarmee synergie creëren qua bouwkosten, exploitatie en programmering.
 - Hiervoor is een rol voor de gemeente weggelegd.
 - Voor de BVO wordt een inspanningsverplichting gesteld voor de financiering van de eigen ruimten. Een bijdrage door eigen vermogen / sponsoring / crowd funding.
-

FINANCIERING STADION

MULTIFUNCTIONELE SPORTACCOMMODATIE



UITGANGSPUNTEN HELMOND SPORT

5. FINANCIËLE ANALYSE

- Ticketprijzen voor business seats, seizoenskaarten en losse kaarten blijven gelijk. Al deze prijzen liggen in lijn met vergelijkbare eerste divisie clubs. Een gemiddeld losse wedstrijdkaart kost circa € 12 (incl. btw).
 - Momenteel worden veel kaarten weggegeven via sponsordeals, waardoor de gemiddelde inkomsten van losse wedstrijdkaarten rond de €3,- ligt. Helmond Sport werkt eraan om dit op korte termijn richting €6,- per kaartje te brengen.
 - In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een gemiddelde inkomsten van € 7,- per losse wedstrijdkaart door het aantal vrije kaarten als onderdeel van sponsordeals te beperken tot max. 700 per wedstrijd.
 - Cateringaanbod vergroten en in eigen beheer nemen, waardoor de inkomsten hieruit met factor 3-4 stijgen.
-

UITGANGSPUNTEN HELMOND SPORT

5. FINANCIËLE ANALYSE

- Het aantal toeschouwers was afgelopen seizoen ca. 2.100 per thuiswedstrijd.
 - De afgelopen 20 jaar lag dit gemiddeld op ca. 2.750 toeschouwers.
 - In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van gemiddeld 2.950 toeschouwers, vanwege het verbeterde aanbod van publieks-faciliteiten en de modernisering van de Business Club faciliteiten.
 - Nieuwe segmenten (zoals MKB-business seats, familietribune) en optimaliseren bestaande segmenten (business, fanatieke aanhang).
-

RESULTAAT

5. FINANCIËLE ANALYSE

Financiële groei voor BVO neemt toe door onder andere:

- Pro actief beleid marketingstrategie
 - Verkoop van meer reguliere wedstrijdkaarten
 - Nieuw segment Business Seats
 - Verdere segmentatie mogelijk
 - Catering in eigen beheer
 - Dagexploitatie stadion op niet wedstrijddagen
-

ANALYSE HELMOND SPORT

5. FINANCIËLE ANALYSE

- Met het nieuwe stadion vertonen de wedstrijdbaten en cateringinkomsten als gevolg van een stijging van het gemiddeld aantal toeschouwers een sterke stijging.
 - Met deze stijging kunnen zij de voorgestelde huurverhoging ruimschoots opvangen.
 - De financiële huishouding van de club wordt hiermee verbeterd op zowel de korte als lange termijn.
 - Om de impact van de toenemende kosten als gevolg van het nieuwe stadion op de begroting van de BVO op te vangen, dient de BVO minimaal een batensprong te maken van € 150.000.
-

ONTWIKKELSTRUCTUUR

6. ONTWIKKEL- & EIGENDOMSSTRUCTUUR

- Zowel ambitie als uitgangspunt van alle betrokken partijen is de haalbaarheid van het project te bevorderen door de synergie tussen de gebruikers en eigenaren te optimaliseren.
 - Een project waarbij iedere gebruiker/eigenaar een eigen gebouwdeel gaat ontwikkelen en beheren staat loodrecht tegenover dit uitgangspunt.
 - Om de synergie in bouwkosten te optimaliseren zal er één rechtspersoon opgericht dienen te worden die zal dienen als ontwikkelaar.
-

EIGENDOMSSTRUCTUUR

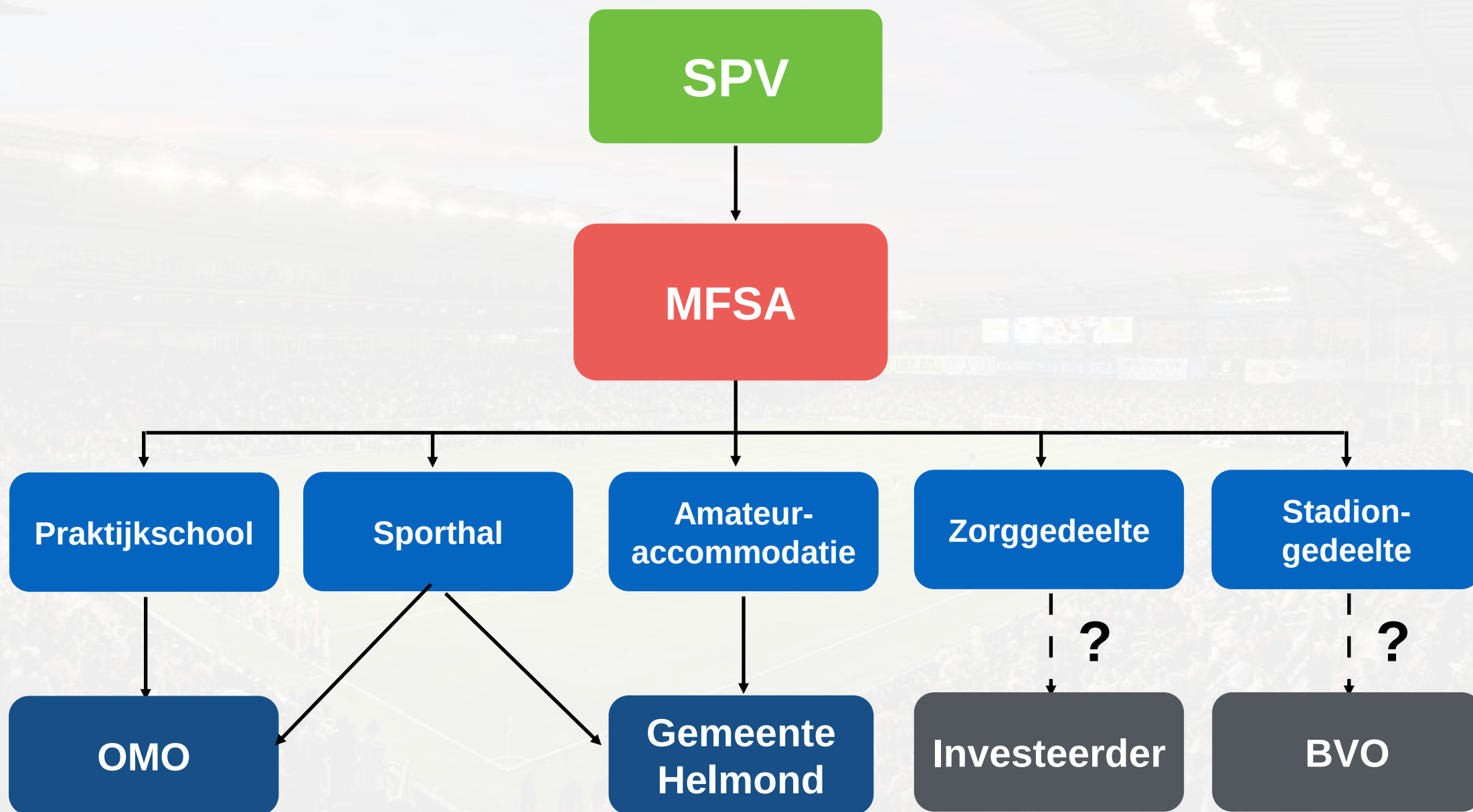
6. ONTWIKKEL- & EIGENDOMSSTRUCTUUR

- Deze zogeheten SPV (Speciaal Project Vehikel) zal optreden als ontwikkelaar en initieel eigenaar, waarna de betreffende gebouwdelen worden verkocht aan OMO en de Gemeente Helmond.
 - Het stadiongedeelte kan in eigendom van de SPV blijven of verkocht worden aan de BVO.
 - Het zorggedeelte kan in eigendom van de SPV blijven tot zich een koper aanbiedt.
 - Door het oprichten van een Vereniging van Eigenaren zullen de eigenaren en gebruikers moeten samenwerken om de accommodatie in stand te houden.
-

VERKOOP VAN GEBOUWDELEN

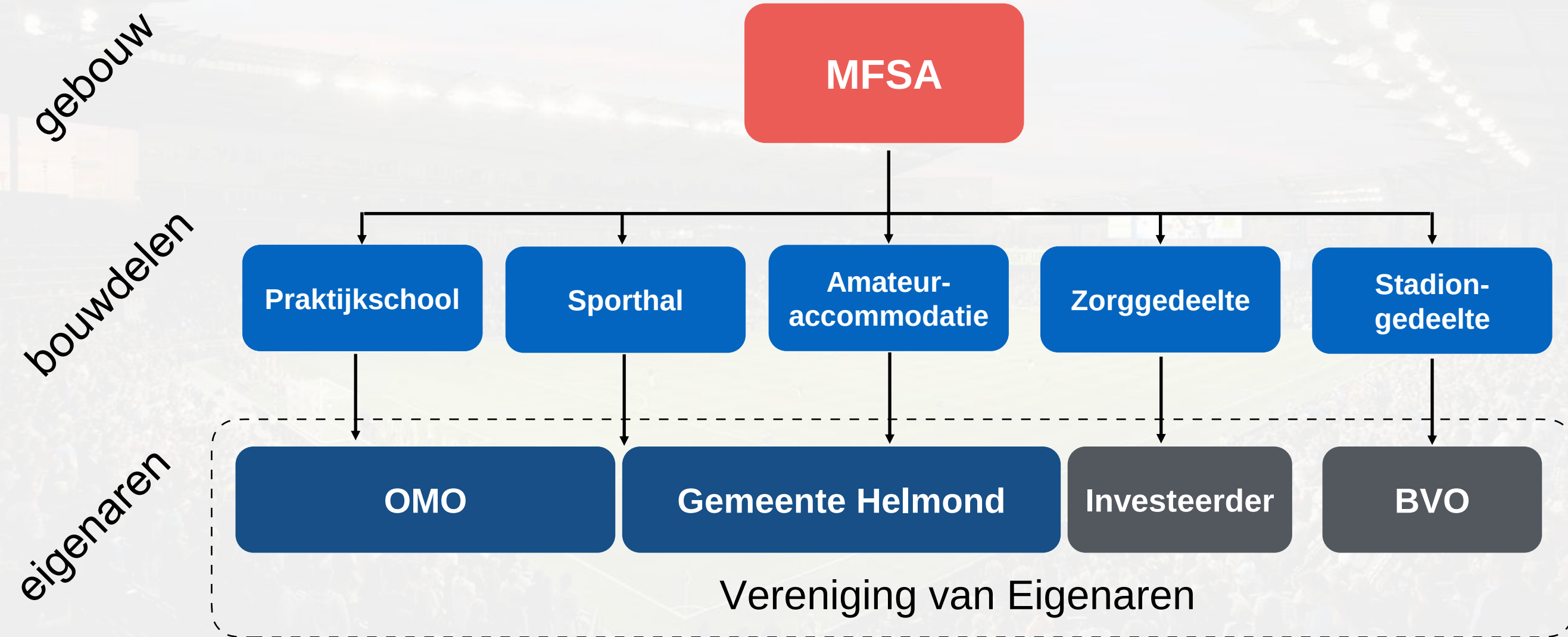
6. ONTWIKKEL- & EIGENDOMSSTRUCTUUR

ontwikkelaar
gebouw
gebouwdelen
verkoop
aan



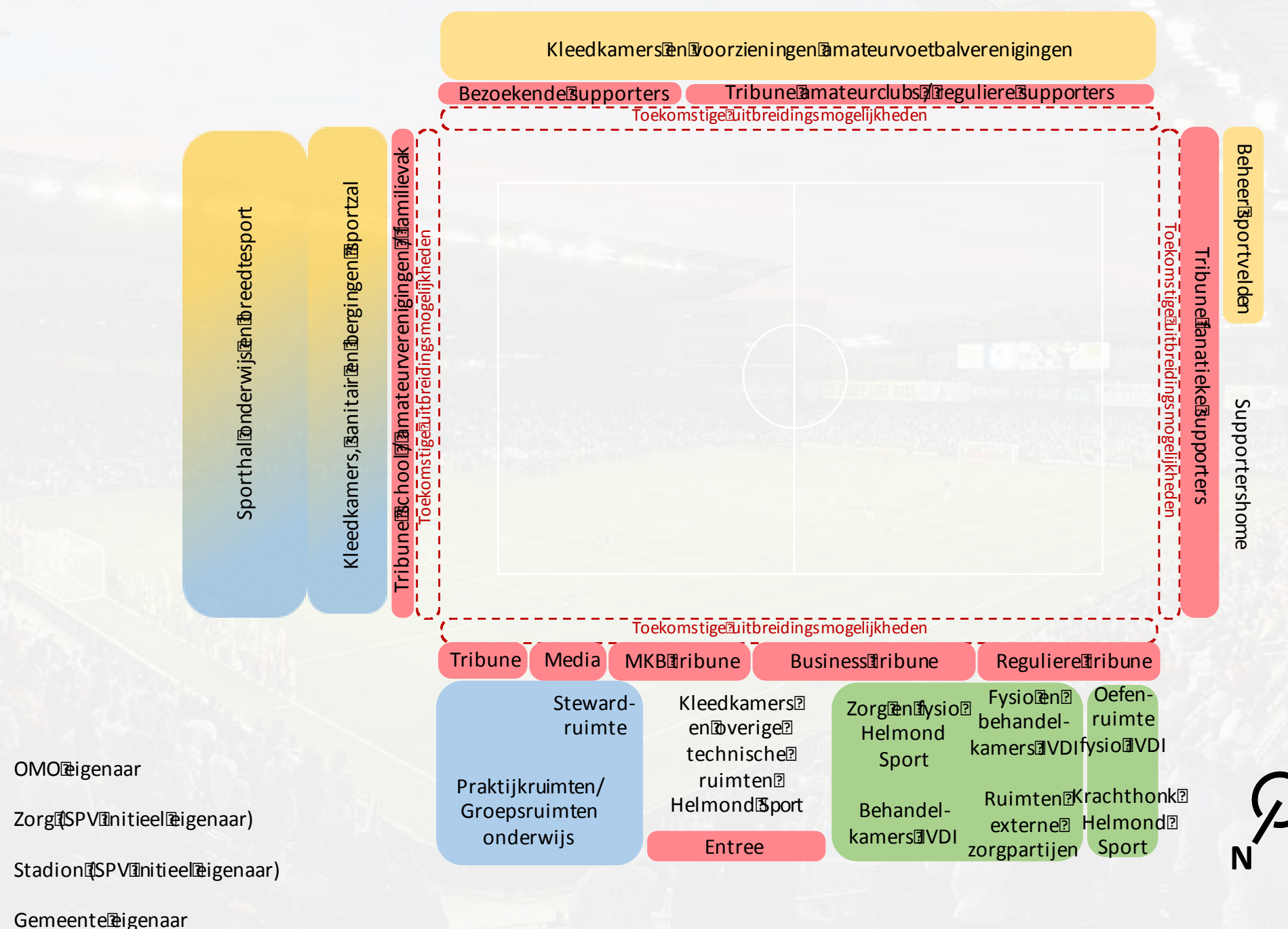
EIGENAAR PER GEBOUWDEEL - OPTIE

6. ONTWIKKEL- & EIGENDOMSSTRUCTUUR



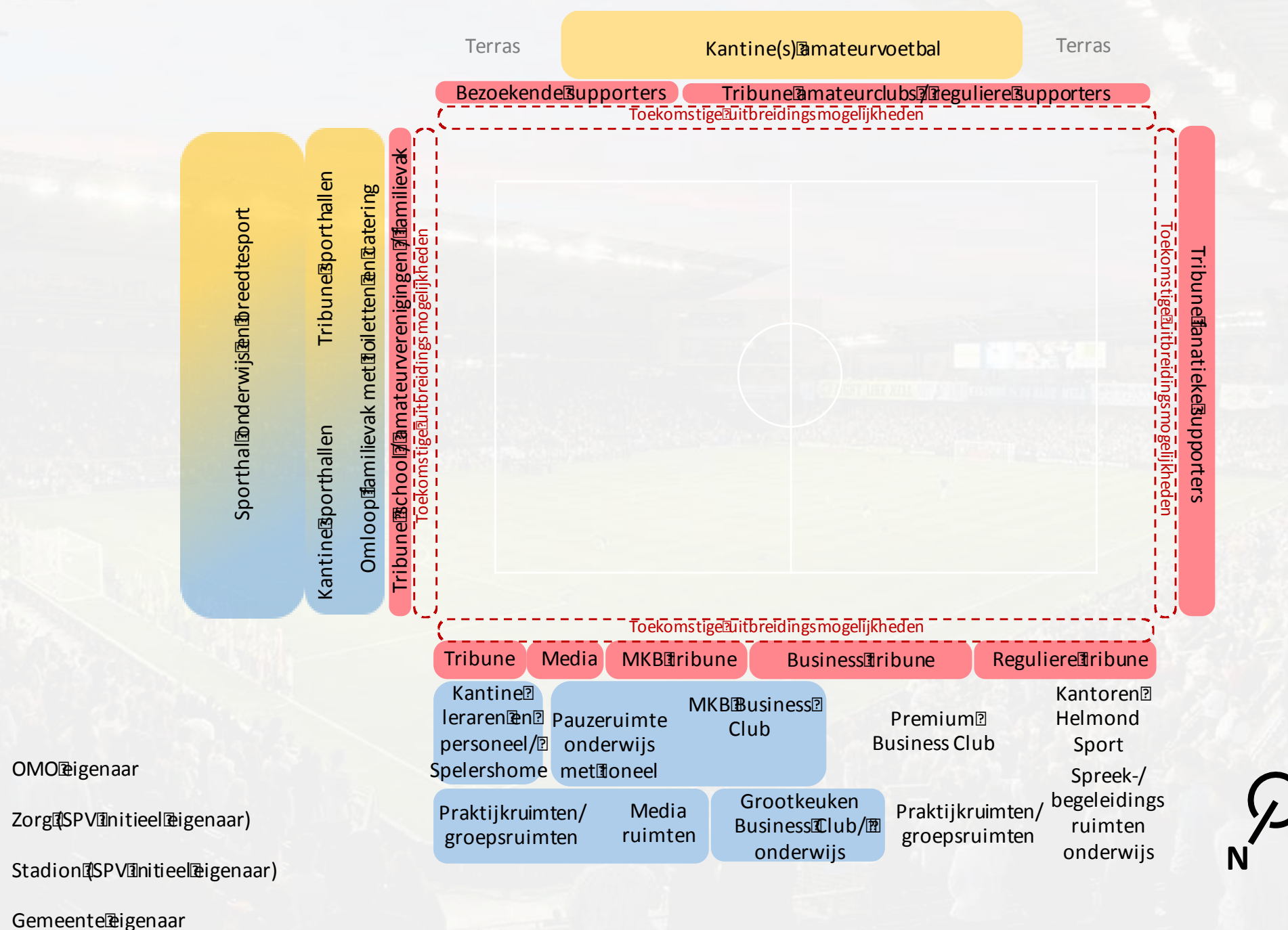
EIGENAAR PER GEBOUWDEEL - LAAG 1

6. ONTWIKKEL- & EIGENDOMSSTRUCTUUR



EIGENAAR PER GEBOUWDEEL - LAAG 2

6. ONTWIKKEL- & EIGENDOMSSTRUCTUUR



CONCLUSIE (1/4)

7. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

De revitalisatie van Sportpark De Braak biedt een uniek concept voor de Gemeente Helmond op de hoofdpijlers onderwijs, gezondheid, breedtesport en topsport.

- Een Multifunctionele Sportaccommodatie is de exponent van dit concept waar alles onder één dak gehuisvest wordt.
 - Een Multifunctionele Sportaccommodatie met een optimale synergie in het ruimtelijk programma en bouwkosten biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een 'goedkoop' stadion.
 - Door het opwaarderen van de OMO sportruimten tot NOC-NSF sporthal kunnen ook handbal, korfbal etc. gefaciliteerd worden en kan de bestaande (verouderde) sporthal verdwijnen.
-

CONCLUSIE (2/4)

7. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

De ontwikkeling van een nieuwe Multifunctionele Sportaccommodatie op Sportpark De Braak is haalbaar onder de volgende voorwaarden:

- Het stadion gedeelte is te financieren via 'goedkope' leningen (BNG, provincie, NWB, e.d.)
- Gemeente Helmond bereid is de aanleg van de 9 voetbalvelden, inclusief het hoofdveld van het stadion te financieren en te exploiteren (eventueel d.m.v. een stichting).
- De Gemeente/amateurclubs levert een financiële bijdrage voor het multifunctionele gebruik van twee tribunes en het hoofdveld.
- Helmond Sport zet zich in om eigen vermogen / sponsoring bij elkaar te krijgen voor de financiering van het stadion gedeelte.
- Helmond Sport moet een baten sprong maken van min. € 150.000 per jaar teneinde de benodigde huurstijging te kunnen betalen.

CONCLUSIE (3/4)

7. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

Er wordt een SPV opgericht die als ontwikkelaar zal dienen voor de gehele multifunctionele sportaccommodatie.

- De SPV blijft eventueel na oplevering eigenaar van het stadion.
 - De Praktijkschool wordt na oplevering gekocht door OMO.
 - De sporthal wordt verkocht aan de Gemeente Helmond en/of aan OMO met bijbehorende afspraken over het gebruik, mede door de sportverenigingen.
 - Gemeente Helmond is bereid om amateur voetbalaccommodatie te kopen en te verhuren aan de diverse sportverenigingen (of anderszins).
 - Het zorggedeelte kan na oplevering aan een belegger verkocht worden of blijft in eigendom van de SPV en wordt verhuurd.
-

CONCLUSIE (4/4)

7. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

- OMO en JVDI Fysiotherapie zijn bereid om ruimtes 'om niet' (tegen variabele kosten) ter beschikking te stellen aan Helmond Sport op wedstrijddagen.
- Alle stakeholders kunnen zich vinden in het gepresenteerde concept dat een vergaande ruimtelijke en programmatische samenwerking tot gevolg heeft.

AANBEVELINGEN VERVOLGFASE (1/2)

7. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

- De diverse eigendom varianten van de SPV in relatie tot de mogelijke financiering van het stadion nader te onderzoeken.
 - Nader onderzoek naar en bevestiging van de beoogde afnemers van de sporthal en amateur accommodaties.
 - Nader onderzoek naar de haalbaarheid om een externe investeerder/belegger aan te trekken voor het zorg gedeelte.
 - Nader onderzoek naar de lengte van de huurovereenkomst van het zorg gedeelte in relatie tot de BAR en marktconformiteit van de huur.
 - Nader onderzoek om de SPV ook als ontwikkelaar te laten optreden van de aanleg, onderhoud en beheer van de amateur velden en accommodaties.
-

AANBEVELINGEN VERVOLGFASE (2/2)

7. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

- De juridische en financiële afwikkeling van SBHS moet worden geborgd en begroot.
 - Helmond Sport dient een plan van aanpak op te stellen teneinde het beoogde bedrag uit sponsoring en eigen vermogen bij elkaar te krijgen voor de financiering.
 - Helmond Sport dient een gedegen marketingplan te (laten) ontwikkelen om de groei in toeschouwersaantallen en de daarmee gepaard gaande baten sprong te onderbouwen en te realiseren.
 - Om meer grip en zekerheid te krijgen op de exploitatie van Helmond Sport zou de Gemeente Helmond de voorwaarde kunnen stellen om een toezichthouder in de BVO te krijgen.
-

DANK VOOR UW AANDACHT

VRAGEN?

