



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief 143

Helmond, 7 december 2021
Onderwerp: Ontwikkelingen Campus De Braak – Fase 1

Zaaknummer: 50802384

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag nemen wij u mee in de stand van zaken rondom het ontwerp en de realisatie van Campus De Braak. In vervolg op uw besluitvorming over Campus De Braak op 1 december 2020 hebben wij allereerst het toen gepresenteerde schetsontwerp voor de MFSA en de Buitenruimte uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO). Dat VO hebben wij in een interactieve sessie op 27 mei 2021 besproken met omwonenden en met u als gemeenteraad. Inmiddels is dit VO verder uitgewerkt in een Definitief Ontwerp (DO). In deze Raadsinformatiebrief nemen wij u daar verder in mee. Ook gaan we in op een aantal belangrijke ontwikkelingen rondom Campus De Braak.

Definitief Ontwerp

MFSA

Afgelopen maand is in de gezamenlijke Stuurgroep van de investerende partijen, Gemeente Helmond en Ons Middelbaar Oderwijs (OMO), het DO van de Multifunctionele Sportaccommodatie (MFSA) vastgesteld. In de maanden daarvoor hebben wij het VO samen met de betrokken partners, de architect en adviseurs uitgewerkt naar een DO. Op basis van het DO hebben we de aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend en hebben we inmiddels een start gemaakt met het Technisch Ontwerp (TO). Ook het aanbestedingsproces van de aannemer is op basis van het DO opgestart. Het DO wijkt in hoofdlijnen niet af van het aan u in mei 2021 gepresenteerde VO. Wel zijn we in overleg met Helmond Sport tot een uitbreiding van het supportershome kunnen komen, dat ook gefinancierd kan worden nu Helmond Sport de levering van de stadionstoelen zelf op zich neemt. Ook zijn hoofdkeuzes voor materialisering in overleg met de partners gemaakt. Daarnaast hebben we ons ontwerp aan de Welstandscommissie gepresenteerd. Zij kunnen zich vinden in de hoofdopzet van het ontwerp en geven ons nog aandachtspunten mee die wij in de vervolgfase verder uitwerken.

Buitenruimte

Parallel aan het ontwerp van het DO MFSA is ook het ontwerp voor de Buitenruimte verder uitgewerkt naar DO-niveau. Ook dit ontwerp is op hoofdlijnen gelijk aan het VO uit mei 2021. Wel wordt op verzoek van SV De Braak afgezien van het realiseren van een tribune bij het hoofdveld en wordt in de Buitenruimte een zogenaamde 'pannakooi' toegevoegd. Ook wordt een viertal extra mindervalide parkeerplaatsen direct bij de ingang van de Fysioclub JVDI aangelegd. Daarnaast zijn in het DO elementen van het Athletic Skills Model (ASM) toegevoegd. Zo zijn in de rondgang speelse trappen en paden voorzien die met golfbewegingen en een kombocht opgaan in het talud. Ook wordt een van de parkeerplaatsen die gebruikt zal worden voor thuiswedstrijden van Helmond Sport optimaal benut door belijning en voorzieningen aan te brengen zodat daarop 3x3 basketbal en voetbal mogelijk is wanneer Helmond Sport geen thuiswedstrijd speelt. Met ASM kunnen bezoekers van jong tot oud belangrijke grondvormen van bewegen (balanceren, klimmen, gooien, vangen en springen) beoefenen en wordt de Buitenruimte een omgeving die uitnodigt tot beweging en sport.

Om u een goed beeld te geven van hoe de MFSA en de Buitenruimte eruit komen te zien zijn van het uitgewerkte DO een aantal impressies gemaakt. Deze zijn opgenomen in Bijlage 1.

Financiën

Doorrekening DO MFSA

Onderdeel van het DO is een kostenraming waarbij gekeken wordt welke kosten gemoeid zijn met de realisatie van de MFSA. Getoetst is of de beschikbaar gestelde budgetten afdoende zijn voor het ontwerp dat is gemaakt. De uitkomst van de kostenraming is – wanneer het vraagstuk ‘inflatie/prijsstijgingen’ (zie verder) buiten beschouwing wordt gelaten – dat het DO binnen de eerder opgemaakte ramingen blijft, en dat het opgeleverde ontwerp dus gerealiseerd lijkt te kunnen worden voor de beschikbaar gestelde kredieten.

Kostenraming DO (investering Gemeente Helmond en OMO gezamenlijk)	€ 18.345.000
Inflatie/prijsstijgingen	pm
Beschikbaar budget	€ 18.300.000
Beoogde toevoeging Veiligheidsbudget	€ 145.000
Saldo (positief)	€ 100.000

Investerings Veiligheid

Samen met alle partijen die een rol hebben in de Veiligheidsorganisatie rondom wedstrijden van Helmond Sport (politie, brandweer, veiligheidsorganisatie Helmond Sport en gemeente) hebben wij het ontwerp op het gebied van veiligheid geoptimaliseerd. Allereerst is het bezoekersvak (inclusief parkeren) integraal onderdeel van het ontwerp van de MFSA en daarnaast bezien we in overleg met alle betrokkenen of we een fouilleer/ophoudzone bij de entrees van het stadion in gaan passen. Ook zijn er extra meters toegevoegd bij de toiletten en uitgiftepunten om een betere doorstroming van bezoekers te krijgen. De toevoeging van bovenstaande punten draagt bij aan het verhogen van de beheersbaarheid van het stadion en de buitenruimte door de veiligheidsorganisatie en de algehele veiligheid voor de bezoekers van het stadion. Als onderbouwing hiervoor is door The Stadium Consultancy een rapportage opgesteld, die als basis wordt gebruikt bij de verdere uitwerking van de maatregelen in het technisch ontwerp, de benodigde installaties/camera's in het stadion en de operationalisering van de veiligheidsorganisatie.

De toevoeging van deze veiligheidsmaatregelen (kosten circa € 145.000) komt bovenop de gestelde eisen in het PvE en geldende KNVB-eisen en was oorspronkelijk dan ook niet meegenomen in het budget. Hiervoor is dan ook gezocht naar alternatieve dekkingsmiddelen. Vooral nog lijken deze gevonden te kunnen worden binnen reeds voor het huidige stadion geormerkte veiligheidsmiddelen, die waarschijnlijk niet volledig nodig zullen zijn. We zijn dan ook voornemens deze binnen het krediet voor Campus De Braak een andere bestemming te geven, maar te blijven koppelen aan het onderwerp Veiligheid ten behoeve van het stadion.

Doorrekening DO Buitenruimte

Aan het einde van de DO-fase heeft ook een doorrekening van het DO Buitenruimte plaatsgevonden. Deze laat na meerdere optimalisatieslagen nu nog een beperkt tekort zien van circa € 190.000. Ten opzichte van het VO wordt circa de helft van dit bedrag (€ 90.000) veroorzaakt door een gewijzigde indeling van beplanting die dringend gewenst is in verband met crowd-management bij (risico)wedstrijden van Helmond Sport. In totaal gaat het hierbij dus om een overschrijding van circa 2 procent, nu het totale budget ruim € 9 miljoen is. We achten het nog steeds haalbaar ook het DO Buitenruimte (nagenoeg) binnen budget te realiseren. We zoeken daarbij naar een optimale prijs-kwaliteitverhouding, waarbij we de beoogde ambities waar kunnen maken. Om te toetsen of deze verwachting nog reëel is, voeren we samen met architect en kostendeskundigen verdere gesprekken. Daarbij geldt – net als bij de MFSA – dat het vraagstuk inflatie en prijsstijgingen grote invloed heeft op de uiteindelijke prijsstelling (zie ook verder). In tegenstelling tot de MFSA ligt de aanbesteding van (het grootste deel van) de buitenruimte echter nog enige jaren voor ons, waardoor het moeilijk is onderbouwde uitspraken te doen over de realiteit in de markt van onze ramingen.

Vanuit de Regiodeal is subsidie verkregen voor de uitwerking van twee innovatieve concepten in de buitenruimte. Enerzijds ASM (€ 380.000), wat reeds geïmplementeerd is in het DO. De budgetten hiervoor zijn

verwerkt in de ramingen. Anderzijds het ‘Slimme Campus’ concept wat nu nog wordt uitgewerkt en het gebruik van de Campus nog meer zal bevorderen. Voor beide concepten is gezamenlijk € 850.000 subsidie verkregen tegen een cofinanciering van 50%. Deze cofinanciering is verwerkt in het bestaande budget van de buitenruimte.

Kostenraming DO Buitenruimte	€ 9.432.000
Inflatie/prijsstijgingen	pm
Beschikbaar budget	€ 9.240.500
Saldo (negatief) (=opgave)	€ 191.235,80
Waarvan veiligheidsvraagstuk	€ 90.000

Inflatie/prijsstijgingen

Bij voorgaande voorlopige conclusies over de doorrekeningen van het DO van de MFSA (en de Buitenruimte) geldt echter een groot voorbehoud. Dat voorbehoud hangt samen met de hoge inflatie/prijsstijgingen die zich momenteel in de markt voordoen. Deze ontwikkelingen zijn zeer grillig en niet goed voorspelbaar. Dit maakt het buitengewoon complex goede inschattingen te maken. Prijzen van bouwmaterialen (zoals die van staal, hout en beton) kunnen bij de aanbesteding medio 2022 (MFSA) immers tientallen procenten afwijken van de prijzen die bij de start van het ontwerptraject als uitgangspunt zijn genomen. Daarbij is dit project extra gevoelig aangezien er in december 2020 voor gekozen is om geen aanvullend krediet te vragen dat samenhangt met de prijsindexatie over de extra periode (i.v.m. de opgelopen vertraging) die moet worden overbrugd tot aan de start van de bouw. Dit aanvullend krediet werd – bovenop de aanvraag die wel gedaan werd – toen niet opportuun geacht, aangezien rekening werd gehouden met een terugval van de markt als gevolg van de ingrijpende impact die corona leek te gaan hebben. Deze terugval is vooralsnog echter geheel uitgebleven. Sterker: de markt beweegt zich in de tegenovergestelde richting. Of deze voor dit project negatieve ontwikkeling zich doorzet is echter zeer onzeker. Zo gaat de Marktindicator van BDB (Oktober 2021) uit van een terugval van de inflatie vanaf februari 2022.

Tegelijkertijd zien we dat deze prijsstijgingen zich in de praktijk zeker niet bij alle aanbestedingen voordoen. Wanneer we bijvoorbeeld kijken naar de eveneens omvangrijke aanbesteding die we als gemeente zeer recentelijk zelf doorlopen hebben rondom de bouw van het Huis voor de Stad (circa € 25 miljoen, Q2 2021), zien we dat het gelukt is een aanbesteding te realiseren binnen de geraamde budgetten. Ook OMO – dat met ons investeert in de MFSA – heeft recent een dergelijke ervaring gehad. Dat geldt niet alleen voor de aanbesteding van het Dr. Knippenbergcollege (Q4 2019), maar ook recenter bij de aanbesteding van een middelbare school in omgeving Den Bosch hebben doorlopen en waarbij zij een aanbestedingsresultaat hebben gerealiseerd dat paste binnen de geraamde budgetten.

Gelet op de hiervoor beschreven onzekerheden is het reëel rekening te houden met een substantiële tegenvaller als gevolg van inflatie/prijsstijgingen. Een kwantificering hiervan is in deze fase niet alleen moeilijk te maken, het kan ook de aanbestedingsbelangen van de gemeente en OMO schaden. Afhankelijk van de omvang van de eventuele tegenvaller kan deze binnen de post onvoorzien van het bouwbudget en/of projectbreed worden opgevangen. De komende periode blijven wij de marktontwikkelingen nauwgezet volgen. Daarbij werken we ook scenario's uit over hoe om te gaan met deze marktontwikkelingen en wat dit voor onze aanbestedingsstrategie moet betekenen. Zo nodig komen wij hiervoor met voorstellen bij u als raad terug. Dit zal ook het geval zijn wanneer deze ontwikkelingen evident zodanig zijn dat het niet langer reëel geacht wordt binnen het totaal aan budgetten te blijven voor de realisatie van de MFSA (voorjaar 2022) of de Buitenruimte (2024).

Post onvoorzien (totale project)

In het toegekende raadskrediet (Oktober 2017) is een bedrag van € 1,0 miljoen opgenomen voor onvoorziene kosten. In tegenstelling tot de post voor indexatie (eveneens € 1,0 miljoen; volledig ingezet bij de aanvullende kredietaanvraag december 2020) is deze post tot op heden niet aangewend. Wel zien we dat ten aanzien van de benodigde investering voor nieuwe lichtmasten voor het stadion (die geen onderdeel uitmaken van het bouwbudget voor de MFSA, maar separaat zijn opgenomen) waarschijnlijk een beroep moet worden gedaan op dit budget.

Second opinion

Om extra zekerheid te krijgen over de juistheid van de kostenberekeningen laten wij onze ramingen voor de MFSA en de Buitenruimte ook nog extern doorrekenen. Voor de MFSA hebben we de uitkomsten van de second opinion inmiddels ontvangen. Conclusie is dat de ramingen “lijken aan te sluiten bij de huidige markt, maar een aantal onderdelen waarbij de grondstoffenprijs van de materialen niet erg stabiel is, behoeven extra aandacht”. Voor een aantal onderdelen uit de raming vraagt de second opinion aandacht. Daarnaast bevestigt de second opinion het risico op budgetoverschrijding als gevolg van inflatie en wordt geadviseerd de ontwikkelingen hierop goed te volgen. Alle opmerkingen en adviezen uit de second opinion nemen wij in de Technisch Ontwerpfase mee, en betrekken wij in onze aanbestedingsstrategie.

Realisatie van Campus De Braak

De Campus wordt momenteel niet alleen ontworpen; deze wordt ook al gerealiseerd. Aangezien de Campus gedurende de verschillende werkzaamheden in gebruik blijft vindt deze realisatie in meerdere fases plaats. Twee van de vier geplande kunstgrasvelden zijn reeds aangelegd en het Dr. Knippenbergcollege is in september 2021 in gebruik genomen. Voor de Buitenruimte geldt dat opdrachten op verschillende momenten worden weggezet. Zo leggen we in medio 2022 een nieuw multifunctioneel veld (kunstgras) aan ten zuiden van het nieuwe Dr. Knippenbergcollege en wordt in de zuidoosthoek van de Campus in de komende maanden de basis gelegd voor een nieuw natuurgrasveld, dat vanaf voetbalseizoen 2023-2024 gebruikt kan worden. Bij de aanleg van de velden houden we rekening met de belangen van onze partners, in het bijzonder SV De Braak om ook de in transitiefase zoveel mogelijk velden te kunnen blijven gebruiken.

Na het doorlopen van de aanbesteding van de MFSA – 3^e kwartaal 2022 – zal naar verwachting eind volgend jaar de start van de bouw van de MFSA zijn. In principe zal de bouwperiode tot begin 2024 duren, waarna de sloop van het huidige stadion aan de orde is en waarna de laatste sportvelden van de Buitenruimte kunnen worden aangelegd. In 2025 zal de MFSA en de gehele Buitenruimte van Fase 1 dan gereed zijn. In Bijlage 2 is deze Planning grafisch weergegeven.

Gemeente als bouwheer

Van alle betrokken partners zullen alleen de gemeente en OMO daadwerkelijk als eigenaar investeren in de MFSA en de Buitenruimte. De andere partners – Helmond Sport, SV De Braak en Fysioclub Jvdl – zullen met name als huurder van de MFSA en de sportvelden betrokken zijn en op sommige vlakken financieel en/of materieel bijdragen. Aangezien het voor de realisatie van de Campus ongewenst is dat meerdere partijen als contractpartij richting adviseurs en aannemers optreden, is ervoor gekozen dat de gemeente voor deze partijen contractpartij wordt. Formeel is de gemeente daarmee ook contractpartij voor de onderdelen van de MFSA die aan OMO toekomen en door haar worden gefinancierd. In verband met deze rol werken we met bouwheerovereenkomsten tussen OMO en de gemeente, waarin de taken en verantwoordelijkheden geregeld worden. Bij de 1e Berap 2022 zal aan u een budgettaire neutrale begrotingswijziging worden voorgelegd, zodat de gemeente de investeringen van OMO ook daadwerkelijk kan uitgeven.

Stichting Belangen Helmond Sport (SBHS)

Het huidige stadion van Helmond Sport zal nog enkele jaren in gebruik zijn, waarna het wordt gesloopt om plaats te maken voor een aantal velden van SV De Braak. Zoals eerder door u besloten (Raadsbesluit 87, 2016) zal de gemeente het stadion van de huidige eigenaar – Stichting Belangen Helmond Sport (SBHS) – overnemen. Als college zijn wij na een verzoek hiertoe door SBHS voornemens om het stadion begin 2022 over te nemen, waarna wij het huidige stadion nog enige tijd in beheer zullen hebben en na ingebruikname van de MFSA de sloopwerkzaamheden op kunnen starten. Op korte termijn (begin 2022) zullen wij ons voornemen aan u voorleggen middels een voorhangprocedure, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld uw eventuele wensen en bedenkingen ten aanzien van dit voorstel kenbaar te maken.

Parkmanagement

Het algemene doel voor Campus De Braak is het ontwikkelen van een krachtige en duurzame Campus middels realisatie van geïntegreerde onderwijs-, sport- en gezondheidsvoorzieningen, waar talentontwikkeling, gezondheid, sociale cohesie en duurzaamheid worden beleefd en gestimuleerd, voor nu en voor de toekomst. Om dit te realiseren is behalve een adequaat gebouw en een aansprekende buitenruimte ook inzet van en

samenwerking tussen organisaties op en naast de Campus nodig. Met het vroegtijdig opzetten van Parkmanagement zorgen we ervoor dat de Campus straks gaat functioneren in lijn met de hiervoor genoemde doelstelling. Helmond Sport, OMO, SV De Braak en Fysioclub Jvdl zijn op de Campus straks namelijk niet alleen burens, maar zijn ook samenwerkingspartners die met respect voor elkaars rechten gezamenlijk faciliteiten gaan benutten. Ook andere partijen, denk aan Jibb+, LEV-groep en Sterker Sociaal Werk (en meer) zullen actief worden op de Campus. De afgelopen periode hebben we in samenwerking met de partners naast een plan van aanpak ook een visie op dit Parkmanagement ontwikkeld. De komende periode werken we deze visie uit in een concreet plan, waaraan partners en Parkmanagement na de realisatie van de MFSA (en deels ook al daarvoor) gezamenlijk uitvoering gaan geven. Ook werken we uit welk organisatiemodel passend is bij het Parkmanagement dat we voor de Campus voor ogen hebben.

Betrekken omwonenden en geïnteresseerden

De Campus moet een plek worden waar vele Helmonders, in het bijzonder de inwoners van omliggende wijken, samenkomen voor sport, onderwijs en gezondheid. Behalve voor partners van de Campus houden wij ook omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte van de ontwikkelingen. Zo hebben we kort voor de zomer de plannen aan iedereen toegelicht en heeft op 20 oktober 2021 een nieuw CampusCafé plaatsgevonden. Een sfeerimpressie van die bijeenkomst vindt u via [deze link](#).

Ook kunnen omwonenden, geïnteresseerden (en uiteraard ook raadsleden) zich inschrijven voor de nieuwsbrief over de Campus die we enkele keren per jaar uitbrengen. Indien corona het toelaat willen wij in samenwerking met de partners ook het komende jaar vier CampusCafés organiseren. Omwonenden worden nadrukkelijk uitgenodigd hierbij aanwezig te zijn en input te leveren. Waar mogelijk passen we die toe in het Parkmanagement en geven we die een plek in het programma dat we op de Campus willen organiseren.

Door middel van communicatie creëren en stimuleren we enthousiasme voor Campus De Braak. Het verhaal van de Campus verwoordt onze ambities en schetst de toekomstige sfeer en activiteiten. Het geeft de onderscheidende kracht weer op de verschillende thema's, zoals onderwijs, gezondheid, bewegen, duurzaamheid en innovatie. Dit verhaal vormt de basis onder onze communicatie en uiten we door middel van filmpjes met verhalen van partners, omwonenden en toekomstige gebruikers. Door de komende jaren activiteiten op de Campus te organiseren voor omwonenden en andere geïnteresseerden geven we voorproefjes van de toekomstige sfeer.

Hiernaast is het project van de Slimme Campus opgestart. Het doel hiervan is omwonenden via innovatieve manieren meer tot bewegen en sporten te motiveren. InnoSportLab Sport en Beweeg uit Eindhoven voert momenteel onderzoek uit naar de kansen en behoeften van omwonenden en gebruikers van De Braak. Op deze manier wordt er voor zorggedragen dat de Campus zo goed mogelijk aansluit bij de interesses van de omwonenden. Naast innovatieve aspecten moeten activiteiten en programmering meer omwonenden blijvend aantrekken naar Campus De Braak.

Tot slot

Zoals u in deze Raadsinformatiebrief heeft kunnen lezen zijn er grote ontwikkelingen gaande op Campus De Braak en worden deze de komende periode ook steeds zichtbaarder. Wij zijn altijd bereid – bij voorkeur samen met de partners – u verder mee te nemen in de ontwikkelingen. Voor nu gaan wij ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
burgemeester

H.J. de Ruiter
secretaris

Bijlagen

Bijlage 1 – Renders DO MFSA en Buitenruimte

Bijlage 2 – Planning Realisatie MFSA en Buitenruimte



PLANNING FASE 1

