

# Kadernotitie Stadion Helmond Sport

*Definitief ten behoeve van collegevergadering d.d. 27 februari 2007*

Behoort bij Raadsvoorstel 34 2007

<i>Inleiding</i>	4
<i>Aanleiding voor nadere studie</i>	4
<i>Visie op sport in Helmond</i>	5
<i>Betaald Voetbal in Helmond?</i>	5
<i>Financieringsvraagstuk</i>	6
<b>Investeren in een stadion op De Braak</b>	7
<b>Investeren in een nieuw stadion op een andere locatie</b>	7
<i>Uitgangspunten bij een locatieonderzoek</i>	7
<b>Rijksbeleid – Nota Ruimte</b>	7
<b>Gemeentelijk beleid - Algemeen Structuurplan</b>	8
<b>Provinciaal beleid - Streekplan</b>	8
<b>Gemeentelijk beleid - Leisure</b>	8
<b>Collegeprogramma</b>	8
<b>Locatievoorwaarden</b>	8
<b>Ruimtelijke mogelijkheden Een principieel onderscheid tussen binnen- en randstedelijk</b>	9
<b>Multifunctioneel karakter van stadion</b>	9
<b>Verkeer</b>	10
<b>Parkeren</b>	10
<i>Locaties nader onderzocht</i>	11
<b>De Braak</b>	11
<b>Suytkade</b>	12
<b>Ruwe Putten</b>	13
<b>Berkendonk</b>	14
<b>Annawijk / Station</b>	14
<b>Hartmann</b>	14
<b>EHAD Hallen</b>	14
<b>Rietbeemd / Varenschut</b>	16
<i>De locatiekeuze</i>	16
<b>Gemeentelijke voorkeur</b>	16
<b>Initiatief van Helmond Sport</b>	17
<b>Financieel</b>	18
<i>Kaderstelling</i>	19
<b>Stelling 1</b>	19
<b>Stelling 2</b>	19
<b>Stelling 3</b>	19
<b>Stelling 4</b>	19
<b>Stelling 5</b>	20

<i>Het vervolgproces</i>	20
<b>Bijlage I</b>	21
<b>Bijlage II</b>	23

## Inleiding

Helmond heeft sinds 1967 een betaald voetbalorganisatie (bvo) binnen haar stadsgrenzen. De club speelt met wisselende sportieve prestaties en heeft sindsdien 2 jaar in de eredivisie gespeeld. In het recente verleden zijn er diverse momenten geweest waarbij een promotie naar de eredivisie erg dichtbij is geweest. Helmond Sport heeft de ambitie om te promoveren naar de eredivisie.

Helmond Sport heeft sinds de beginjaren van haar carrière een onlosmakelijk onderdeel van het sportpark De Braak uitgemaakt. Naast de vele amateurverenigingen is op dit 22 hectare grote sportpark een stadion verrezen dat plaats biedt aan ongeveer 4.000 supporters. Het stadion is inmiddels ongeveer 20 jaar oud. In 1999 is er een investering in onderhoud gedaan voor een bedrag van € 950.000,- waarvoor de gemeente borg heeft gestaan. In 2003 is nogmaals een borgstelling van € 200.000,- gedaan om een aantal noodzakelijke veiligheidsmaatregelen te kunnen treffen.

In de voorbije jaren is steeds duidelijker geworden dat een aantal problemen die zich voordoen rondom met name de druk bezochte voetbalwedstrijden vragen om een afdoende oplossing. Sinds 2003 is daarom door Helmond Sport onderzoek gedaan naar de kansen en bedreigingen die verbonden zijn aan het stadion van Helmond Sport op De Braak, waaraan de gemeente Helmond steeds haar medewerking heeft verleend.

Deze notitie beoogt de kaders voor het vervolgproces vast te stellen. Ook wordt aangegeven welke stappen volgens de gemeente Helmond nodig zijn om een goede afweging te maken over de noodzakelijk maatregelen met betrekking tot de toekomst van Helmond Sport.

## Aanleiding voor nadere studie

Allereerst moet duidelijk worden waarom er een nadere studie moet worden gedaan naar de problemen die zich rondom het stadion op De Braak voordoen. Daarom is hieronder aangegeven wat de belangrijkste knelpunten zijn met betrekking tot het huidige stadion.

### 1. Openbare Orde en Veiligheid

De gemeente Helmond is verplicht jaarlijks een veiligheidsverklaring af te geven zodat de voetbalwedstrijden doorgang kunnen vinden. Daarenboven heeft de burgemeester het recht om wedstrijden te verbieden als hij van mening is dat de veiligheid op enig moment niet gewaarborgd kan worden. Het wedstrijdscenario wordt vastgesteld in de driehoek (burgemeester – officier van justitie – korpschef)

Het scheiden van eigen supporters en supporters van de bezoekende clubs is in fysiek opzicht niet optimaal. In de praktijk leidt dit niet vaak tot problemen maar er zijn incidenten uit het recente verleden waarbij het bijna mis is gegaan.

De verkeersveiligheid is een ander punt van aandacht. Het hele stadion wordt ontsloten via de Bakelsedijk die hier in feite niet op is ingericht. Ook de verkeersopstoppingen die ontstaan als de businessclub leegloopt is groot doordat alles via dezelfde nauwe doorgang het terrein moet verlaten.

### 2. Bereikbaarheid en parkeren

De bereikbaarheid per openbaar vervoer (trein) en de ligging ten opzichte van de hoofdwegenstructuur van de stad is niet goed. De politie hanteert de norm van 500 meter als maximale afstand tussen stadion en station waarbij zij bereid zijn de verantwoordelijkheid voor een veilig transport van supporters voor hun rekening te nemen. In de Helmondse situatie is het aantal supporters dat nu per trein komt maar zeer beperkt. Meestal worden bussen ingezet die dan op het parkeerterrein bij het stadion parkeren.

Ten aanzien van het parkeren geldt voor een stadion een norm van 0,2 parkeerplaats per zitplaats. Voor De Braak komt dat neer op ruim 800 parkeerplaatsen die nodig

zijn. Bij de businessclubs zijn ruim 100 parkeerplaatsen aanwezig. Bij het uitvak zijn er nog eens 100 parkeerplaatsen voor auto's (of deels voor bussen). Op het parkeerterrein Braakse Bosdijk zijn nog eens 240 parkeerplaatsen voorhanden. Het tekort bedraagt ongeveer 360 parkeerplaatsen. Overige voertuigen parkeren in de wijk of op de parkeerterreinen in de buurt. In de praktijk zit het stadion zelden vol. Piekmomenten doen zich in het seizoen 1 x per 2 weken voor.

### 3. Uitbreidingsmogelijkheden en overlast

Het stadion is direct tegen een woonwijk aan gelegen. Dat zorgt ervoor dat er in bepaalde mate geluidsoverlast en lichtoverlast optreedt. In de praktijk heeft dit niet tot grote problemen geleid. Als Helmond Sport naar de eredivisie zou promoveren kunnen wedstrijden echter niet in dit stadion gespeeld worden. Naast de argumenten van veiligheid voldoet het stadion ook bouwkundig niet aan de normen. Er is geen sprake van een gesloten stadion en aan de zuidkant is er ook geen ruimte om een tribune te realiseren.

Het organiseren van andere activiteiten dan voetbal stuit vergunningstechnisch op bezwaren, vooral vanwege de ligging tegen een woonwijk aan. Deze activiteiten kunnen noodzakelijk geld genereren om die uiteindelijk te investeren in verbetering van de sportprestaties.

### 4. Trainingsaccommodatie & jeugdopleiding

Op dit moment beschikt Helmond Sport over ½ eigen trainingsveld. Er zijn overeenkomsten met amateurverenigingen gesloten om van faciliteiten van hen gebruik te maken. Daar is op zichzelf niets op tegen maar het gebrek aan goede mogelijkheden werkt remmend en complicerend. Dat geldt ook voor de jeugdopleiding waarvoor op dit moment dus ook geen ruimte voorhanden is.

Bovengenoemde knelpunten zijn aangegeven door Helmond Sport zelf. Daar komt bij dat de club op korte termijn een aantal investeringsbeslissingen zal moeten nemen, onder andere over de aanpassing van de verlichting. Het overgrote deel van deze punten wordt ook door de gemeente erkend en een oplossing zal gevonden moeten worden. Of dit een nieuw stadion op een andere plaats ook werkelijk noodzakelijk maakt zal in het vervolg besproken worden.

## Visie op sport in Helmond

Het college heeft tijdens de begrotingsbehandeling van 9 november 2006 een motie overgenomen waarin is vastgelegd dat bij de herijking van de beleidsnota sport 2003-2007 alle partijen betrokken worden waarbij de raad de uitkomsten van de brainstormsessies kan gebruiken om haar visie op sport te verwoorden. Dit moet in het eerste kwartaal van 2007 worden georganiseerd. Hoewel deze discussie over de toekomst van de sport in Helmond als nadrukkelijk onderdeel in zich zal hebben hoe de amateursport zich verder moet ontwikkelen is het logisch om in dat verband ook na te denken over de toekomst van betaald voetbal in Helmond. Vooruitlopend op deze discussie zijn hieronder een aantal overwegingen meegegeven die in het gesprek over de toekomst van een nieuwe accommodatie of een aanpassing van de bestaande accommodatie niet mogen ontbreken.

## Betaald Voetbal in Helmond?

De vraag waar primair een antwoord op gegeven moet worden heeft betrekking op het belang van het voortbestaan van betaald voetbal in Helmond. Hierop is moeilijk een eenduidig antwoord op te vinden omdat er nog onvoldoende zicht is op objectieve criteria waaraan dit zou kunnen worden afgemeten. Dat betekent dat subjectieve (lees emotionele) overwegingen een belangrijke plaats innemen bij de afweging.

Allereerst is er sprake van een economisch belang. Helmond Sport is een bedrijf waar ongeveer 40 mensen werken. Niet alleen de spelers maar ook andere mensen die in de periferie werken verdienen er hun inkomen. De spin off van een BVO is groot, tevens zijn de wedstrijden een belangrijke ontmoetingsplek voor vertegenwoordigers van het bedrijfsleven. Als gekeken wordt naar de toekomst van Helmond Sport moet worden bedacht dat de gemeente soms veel energie (en geld) steekt in het behoud van werkgelegenheid binnen haar gemeentegrenzen. Als bedrijfsverplaatsing gemeentelijke doelen dient worden soms aanzienlijke bedragen geïnvesteerd om dit mogelijk te maken.

Ook speelt een betaald voetbal organisatie een rol bij de promotie van de stad. Veel plaatsen die anders minder bekend zouden zijn, zijn juist door betaald voetbal binnen hun grenzen in de belangstelling gekomen. Bedrijven verbinden hun naam aan het stadion door als sponsor op te treden. Daarnaast komen er toeschouwers van buiten de stadsgrenzen regelmatig in onze stad, terwijl ze dat anders niet zouden doen. De effecten hiervan zijn niet goed te kwantificeren maar ze zijn er wel.

Helmond Sport trekt gemiddeld 2800 toeschouwers per wedstrijd. Bij circa 20 wedstrijden per jaar betekent dit ongeveer 60.000 toeschouwers. Helmond Sport staat hiermee op een hoge plaats als publiekstrekker in Helmond.

Dan is er ook nog een effect op de jeugd, die zich vaak identificeren met "hun" voetbalhelden. In die zin gaat er ook een positieve stimulans van uit om (meer) aan sport te gaan doen. Helmond Sport kent ook een jeugdafdeling die een samenwerkingsovereenkomst heeft met 41 amateurverenigingen in de regio. Talenten uit Helmond en uit de regio krijgen zo de mogelijkheid zich bij Helmond Sport te ontwikkelen en door te stromen naar hogere amateurverenigingen en soms ook naar het betaald voetbal.

Het behoud van een betaald voetbal organisatie waarover Helmond op dit moment beschikt is dus vanuit verschillende invalshoeken bezien een inspanning waard. Vanuit deze gedachtegang heeft het college eerder medewerking verleend aan het onderzoek naar verschillende locaties en varianten, inclusief een onderzoek naar het sportpark De Braak.

De KNVB heeft ten aanzien van het aantal BVO's en de mogelijkheden voor promotie en degradatie vanuit de eerste en eredivisie geen specifiek beleid ontwikkeld. Wel worden steeds meer en hogere eisen gesteld aan de financiële betrouwbaarheid van de BVO's. Ook is het beleid erop gericht om doorstroming vanuit de hoogste klasse van het amateurvoetbal naar het betaald voetbal te verbeteren.

## Financieringsvraagstuk

Als het voortbestaan van betaald voetbal voor Helmond belangrijk wordt gevonden vanwege bovengenoemde argumenten dringt het vraagstuk zich aan ons op hoe investeringen die in het bestaande of in een nieuw stadion moeten worden gedaan kunnen worden gedekt. De draagkracht vanuit de bestaande exploitatie van een stadion is onvoldoende om investeringen te dekken. Dit is ook gebleken toen de gemeente Helmond zich een aantal jaren geleden garant heeft moeten stellen voor een lening om een aantal verbouwingen aan het stadion te kunnen financieren. Verder kan de vraag worden gesteld welke investeringen voor rekening van de gemeente behoren te komen omdat dat nu eenmaal haar taak is (bijvoorbeeld aanpassing van infrastructuur) en welke onderdelen primair ten laste van de BVO moeten komen (kosten in relatie tot het stadionegebouw).

Bij de afweging wordt niet alleen naar de formele taken van de partijen gekeken maar moeten ook het economisch belang en de veiligheidsrisico's worden betrokken. Als Helmond Sport een promotie naar de eredivisie zou maken is het uitgesloten dat dit zou kunnen zonder aanzienlijke investeringen te doen om de huidige situatie te verbeteren. Een verbod op het spelen van wedstrijden in verband met de veiligheid ligt dan in het verschiep.

### Investeren in een stadion op De Braak

Een indicatie voor de investeringen die op De Braak moeten worden gedaan om het stadion aldaar op te knappen, de infrastructuur aan te passen en de tribunes te verplaatsen in noordelijke richting bedraagt ongeveer € 2 – 4 mln. Als wordt gekozen voor het oplossen voor het hele probleem op De Braak is een grootscheepse herinrichting nodig en moet een compleet nieuw stadion worden gebouwd. Dan moet eerder worden gedacht aan € 10 mln.

Nadeel van deze variant is dat er geen opbrengsten van herontwikkeling tegenover staan. De Braak blijft immers in zijn huidige omvang helemaal in tact. Het betreffen dus onrendabele investeringen waar zowel de gemeente als Helmond Sport geen middelen voor hebben.

### Investeren in een nieuw stadion op een andere locatie

Voor alle varianten waarbij het stadion op een andere locatie dan De Braak wordt gerealiseerd kan geld kan worden verdiend door (een deel van) De Braak tot woningbouwgebied te ontwikkelen. Deze zogenaamde herontwikkingsgelden komen toe aan de gemeente (zij is eigenaar van de grond) maar kunnen worden ingezet ten behoeve van de realisering van een nieuw stadion.

Dat vraagt om een nadere bestudering en kaderstelling ten aanzien van de wenselijkheid van de herontwikkeling van (een deel van) De Braak.

Het vertrek van Helmond Sport van De Braak heeft ingrijpende consequenties voor het functioneren en de inrichting van het sportpark. Helmond Sport heeft op dit moment ongeveer 3 ha in gebruik. Als de totale Braak zou worden herontwikkeld (22 ha) zouden daar tussen de 500 en 1000 woningen kunnen worden gebouwd, afhankelijk of het een groenstedelijk of een centrumstedelijk woonmilieu zou moeten worden. Het is echter niet wenselijk om De Braak als sportpark te herontwikkelen. Het vormt een belangrijke groene long in een stedelijk gebied dat daaraan niet rijk is. Zowel bij de woningbouwprogrammering als in het ASP is ook geen rekening gehouden met een woningbouwdoelstelling op De Braak. Daarom heeft het college in april 2006 aangegeven maximaal ongeveer 6,5 ha. van De Braak om te willen vormen tot woningbouwgebied waarbij een herschikking van de bestaande velden nodig is om een aangesloten aantrekkelijk gebied te maken.

Het komt erop neer dat dit alleen mogelijk is als er 1 amateurvereniging mee verhuist naar de nieuwe locatie en er bereidheid is bij de achterblijvende verenigingen om gezamenlijk efficiënt gebruik te maken van de velden.

De opbrengstpotentie na aftrek van alle kosten voor bouw- en woonrijp maken en herschikking van de velden en accommodaties bedraagt in dit geval ruwweg € 6 – 9 mln.

## **Uitgangspunten bij een locatieonderzoek**

Bij een nadere studie naar mogelijke locaties is het van belang om het beleid ten aanzien van voorzieningen zoals een stadion op de verschillende abstractieniveaus nader te bezien. Zij vormen de kaders waarbinnen de afweging moet worden gemaakt.

### Rijksbeleid – Nota Ruimte

Vanuit de Nota Ruimte kan op het gebied van voetbalstadions het volgende worden gedestilleerd.

**Een voetbalstadion is een bezoekersintensieve functie waaraan ruimte geboden moet worden op locaties bij voorkeur in de nabijheid van openbaar vervoersknooppunten en met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen.**

Een stadion vraagt dus om veel ruimte. De volgende punten moeten in volgorde van belangrijkheid in acht worden genomen :

1. optimaal gebruik van de beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte,

2. verhoging van ruimteproductiviteit door meervoudig ruimtegebruik
3. uitbreiding van het ruimtegebruik

#### Provinciaal beleid - Streekplan

Het locatiebeleid is in een afzonderlijke beleidsbrief verwoord. Daarin is o.a. opgenomen:

**Grootschalige en arbeids- en bezoekersintensieve voorzieningen en kantoorvestigingen horen thuis op goed ontsloten plekken. Deze zijn vooral te vinden in de stedelijke centra of aan de stadsranden, op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een verkeersveilige verkeersafwikkeling.**

De volgende ruimtelijke criteria zijn adviserend van aard:

1. om ruimtegebruik te beperken en het combineren van functies te stimuleren is het wenselijk dat gebruik gemaakt wordt van gezamenlijke en of gebouwde parkeervoorzieningen;
2. het is wenselijk dat een locatie ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Mogelijkheden voor hergebruik en meervoudig ruimtegebruik zijn daarom belangrijke aandachtspunten;
3. het is wenselijk dat de mogelijkheden van combinatie van kantoorvestigingen en voorzieningen met stedelijke herstructurering en transformatie zoveel mogelijk worden benut.

#### Gemeentelijk beleid - Algemeen Structuurplan

De verplaatsing van een stadion dient te passen in de gewenste ontwikkeling van de stad, zoals beschreven in het ASP. Daarin is aangegeven:

**Stedelijk-regionale voorzieningen moeten een plek krijgen langs het ‘assenkruis’ in het centraal stedelijk gebied.**

De ontwikkeling van de stad in zuidelijke richting (uitbreiding centraal stedelijk gebied) is daarvan een goed voorbeeld.

#### Gemeentelijk beleid - Leisure

Het stadion van Helmond Sport moet worden aangemerkt als leisurevoorziening.

**In het leisurebeleid zijn enkele locaties aangewezen als primaire ontwikkelingsgebieden. Het betreffen het Centrum, Suytgade en Berkendonk.**

Naast het beleid zoals dat op de verschillende bestuurlijke niveaus is gedefinieerd is zijn ook argumenten die niet direct in bovenstaande beleidsuitgangspunten zijn verwoord van belang. Het gaat bijvoorbeeld om stedenbouwkundige of sport-gerelateerde argumenten. In het vervolg zal worden geschetst wat als belangrijke punten moet worden meegewogen. De locatie “De Braak” zal hierbij nadrukkelijk worden betrokken als mogelijke locatie.

#### Collegeprogramma

Ook in het collegeprogramma is een passage opgenomen over de eventuele verplaatsing van het stadion van Helmond Sport.

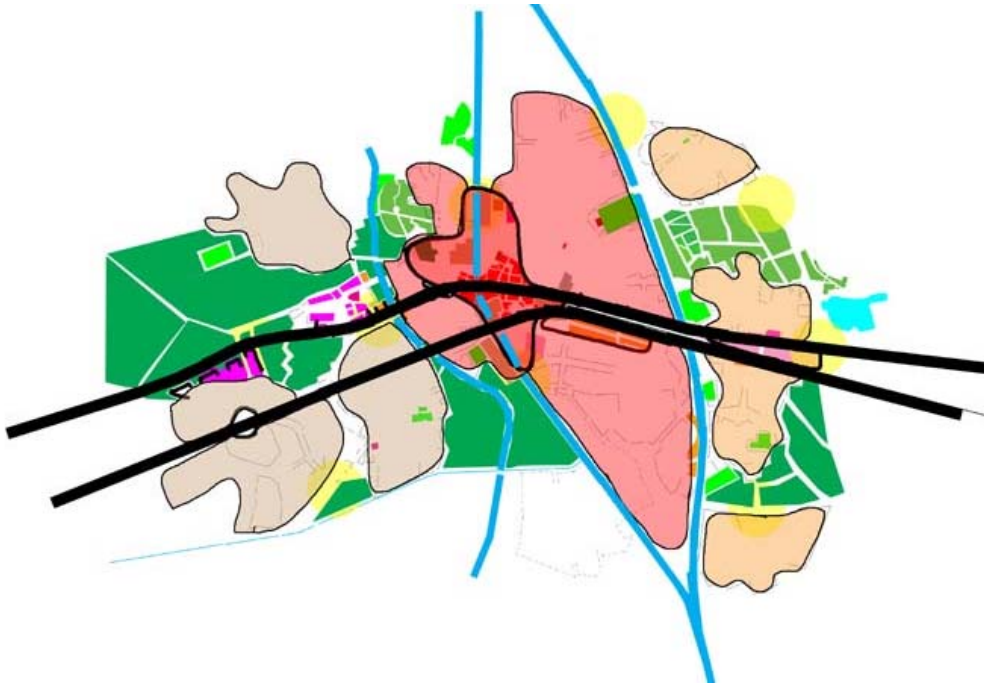
**Het college verleent medewerking aan de (ver)bouwplannen voor een nieuw stadion voor Helmond Sport elders in de stad mits dit geen geld uit de gemeentebegroting vraagt.**

#### Locatievoorwaarden

Het stedelijke gebied van Helmond bestaat uit een ‘drieluik’ met verschillende identiteiten:

1. het centraal stedelijke gebied, gelegen tussen de Goorloop en kanaalomlegging
2. de westflank, gebied ten westen van de Goorloop (’t Hout, Stiphout, Brandevoort)
3. de oostflank, gebied ten oosten van de kanaalomlegging (Brouwhuis, Rijpelberg, Dierdonk).





Aan de hand van de 3 identiteiten kan het zoekgebied voor een stadion binnen de huidige stedelijk structuur van Helmond op de volgende wijze worden ingekaderd. Uitgaande van de benodigde ruimte, bereikbaarheid, veiligheid en mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik is een locatie uitgesloten in woonwijken en buiten de invloedssfeer van stedelijke infrastructurele lijnen.

Potentiële locaties zijn gelegen in de zones langs de kanalen, spoorlijn en hoofdwegen. De infrastructurele lijnen zijn doorgaande lijnen door de stad. De zones langs deze lijnen zijn bij uitstek geschikt voor grootschalige stedelijk en regionale voorzieningen (centrale ligging, bereikbaarheid, synergie). Een stadion behoort tot deze categorie.

#### Ruimtelijke mogelijkheden Een principieel onderscheid tussen binnen- en randstedelijk

Een belangrijk onderscheid tussen een binnen- en randstedelijke locatie betreft met name de beschikbare ruimte en het gebruik hiervan. Een randstedelijke locatie biedt fysiek meer ruimtelijke mogelijkheden, dan in het bestaand bebouwd stedelijk gebied. Vooraf kan worden gesteld, dat een binnenstedelijke locatie voor een stadion mét trainingsaccommodatie –*op dit moment*- niet beschikbaar is in Helmond. Voor alleen een stadion zijn wel opties denkbaar.

Gelet op de maat en schaal van een stadion en de benodigde ruimten zijn stadions van oudsher aan de rand van het bebouwd gebied gesitueerd. Met de uitbreiding van de steden hebben stadions een binnenstedelijke positie verkregen. Het stadion op De Braak had tot de aanleg van de kanaalomlegging en de ontwikkeling van Dierdonk ook een randstedelijke ligging. Momenteel is er een landelijke trend dat stadions ‘naar buiten trekken’ en zich weer een positie aan de rand van de stad verwerven. De aanleiding, locatiekenmerken en context is overigens zeer divers (kantoorzones, groenzones, overgangs-en randzones).

Het Philips Stadion (capaciteit 35.200 zitplaatsen) in Eindhoven (trainingscomplex ligt buiten de stad) is één van weinige stadions dat van oudsher centraal binnenstedelijk is gesitueerd. De stedenbouwkundige context bestaat uit een zone met grootschalige fabriekscomplexen van Philips (Witte Dame & Strijp S). De kanaalzone in Helmond is hiermee vergelijkbaar. Een grootschalige publieksfunctie is een toegevoegde waarde in deze zone.

#### Multifunctioneel karakter van stadion

De hoofdfunctie van een voetbalstadion (veld en tribune) is voetbal. Voor andere functies dan voetbal is een traditioneel gebouwd stadion niet of nauwelijks geschikt. Het stadion beschikbaar maken voor bijvoorbeeld popconcerten of evenementen is tijdens het voetbalseizoen vrijwel niet mogelijk. Ook buiten het seizoen zijn er nauwelijks aansprekende

voorbeelden te vinden. Alleen als een stadion beschikt over faciliteiten zoals uitschuifbaar veld en volledig is overdekt (Arena en Gelredome) is frequent multifunctioneel gebruik te organiseren.

Voor de ruimten direct grenzend aan of onder de tribunes is daarentegen multifunctioneel gebruik wel mogelijk. Het gaat hier om dubbelgebruik van voetbalgerelateerde ruimten of ruimten welke aan het stadion worden toegevoegd. In de doordeweekse situatie is dubbelgebruik van aanwezige (interne en externe) voorzieningen en faciliteiten mogelijk. Dit geldt met name voor de aanwezige parkeerfaciliteiten. De meerwaarde voor aanwezige functies is afhankelijk van het programma en context. Vooraf is géén recept voor een succesvolle ontwikkeling te geven. Vast staat dat in een multifunctionele setting de synergie en dubbelgebruik van voorzieningen door aanwezige functies een voorwaarde is. Het toevoegen van functies (bijv. kantoor-en bedrijfsruimten, PDV) aan een voetbalstadion om draagvlak te creëren voor de haalbaarheid van het stadion is risicovol, gelet op voorbeelden van andere BVO's.

Dergelijke stadionontwikkelingen zijn niet overal succesvol, een perifere ligging van het stadion met toegevoegde functies ondermijnt de potenties van het centraal stedelijk gebied. Een multifunctioneel stadion in het centraal stedelijk gebied kan daarentegen de positie versterken.

### Verkeer

Bereikbaarheid en parkeren zijn twee aspecten die bij de locatiekeuze een belangrijke rol spelen en als randvoorwaarde bij de bouw van een stadion voldoende aandacht moeten krijgen. Een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (trein en bus) is een must, evenals een goede ligging t.o.v. de hoofdwegenstructuur. Mede ingegeven vanuit het landelijk beleid is de ligging nabij een NS-station een belangrijke voorwaarde is zodat supporters van de bezoekende club met het openbaar vervoer (vaak ook een eis vanuit de KNVB) het stadion kunnen bereiken. Op dit moment wordt door de politie een grens van 500 meter gehanteerd waarbinnen zij bereid zijn de verantwoordelijkheid voor een veilig transport van supporters voor hun rekening te nemen.

Een binnenstedelijke ligging heeft als voordeel dat veelal het wegennet fijnmaziger is en daardoor de bezoekersstromen verdeeld en gescheiden (in verband met veiligheid) kunnen worden. Een binnenstedelijk ligging van een voetbalstadion heeft ook als voordeel dat er meer potentiële bezoekers (Helmonders) binnen loop- en fietsafstand wonen. Zowel een ligging in binnen- als buitenstedelijk gebied kan voor tijdelijke capaciteitsproblemen zorgen omdat het veelal te kostbaar is de infrastructuur geheel af te stemmen op het ene piekmoment. Wel moet worden gezorgd dat eventuele (tijdelijke) knelpunten zo beperkt mogelijk blijven en zeker geen belemmering gaan vormen op de Hoofdwegenstructuur.

Er zijn ook nadelen aan binnenstedelijke varianten. Vaak is het complex dan gelegen in de directe nabijheid van woningen waardoor overlast kan ontstaan (geluid, parkeren). Ook is er de beperkende werking van de milieucirkels die bijvoorbeeld extra evenementen in een stadion bemoeilijken omdat de wedstrijden alle geluidsruimte opsouperen.

### Parkeren

Naast een goede bereikbaarheid zijn ook goede en voldoende parkeerfaciliteiten belangrijk.

Voor een stadion met bijvoorbeeld een capaciteit van 9000 bezoekers (dit is de omvang waar Helmond Sport in een nieuwe situatie aan denkt) zijn normatief 1800 parkeerplaatsen nodig (0,2 parkeerplaats per zitplaats).

Het ruimtebeslag voor het parkeren bedraagt circa 4,0 ha. Deze ruimte dient in de directe omgeving aanwezig te zijn. Het parkeren kan verschillende wijze worden georganiseerd. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden in de directe omgeving van het stadion. Gelet op het grote ruimte beslag en hoge investeringen is gebruik alleen tijdens voetbalwedstrijden niet efficiënt. Er moet worden gestreefd naar efficiënt gebruik door maximaal mogelijk dubbelgebruik van de parkeerfaciliteiten. Een voorbeeld is de Arena met onder het stadion

een transferium en dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen van de kantoren rondom het stadion in Amsterdam Zuidoost.

## Locaties nader onderzocht

Tegen de achtergrond van het bovenstaande is een aantal Helmondse locaties in 2004/2005 door de gemeente aan een nader onderzoek onderworpen. In onderstaande figuur is weergegeven waar locaties zich precies begeven.

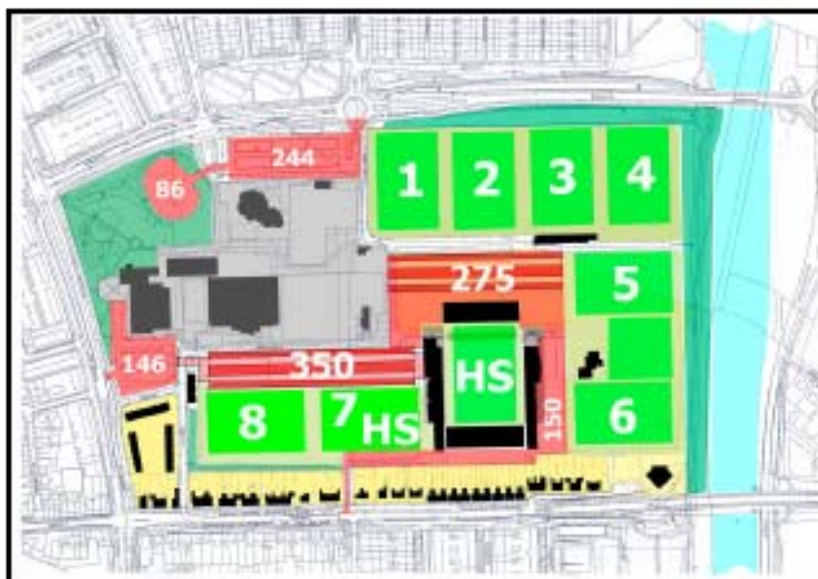


Er is een principiële onderscheid tussen de binnenstedelijke locaties en de randstedelijke locaties gemaakt in het voorgaande gedeelte. In het totaal zijn deze zes locaties aan een nader onderzoek onderworpen waarbij een beperkt aantal als kansrijk kan worden bestempeld. De locaties zijn bekeken tegen de achtergrond van de verschillende vormen van beleid zoals die zijn geformuleerd en een aantal overige van belang zijnde kenmerken.

### De Braak

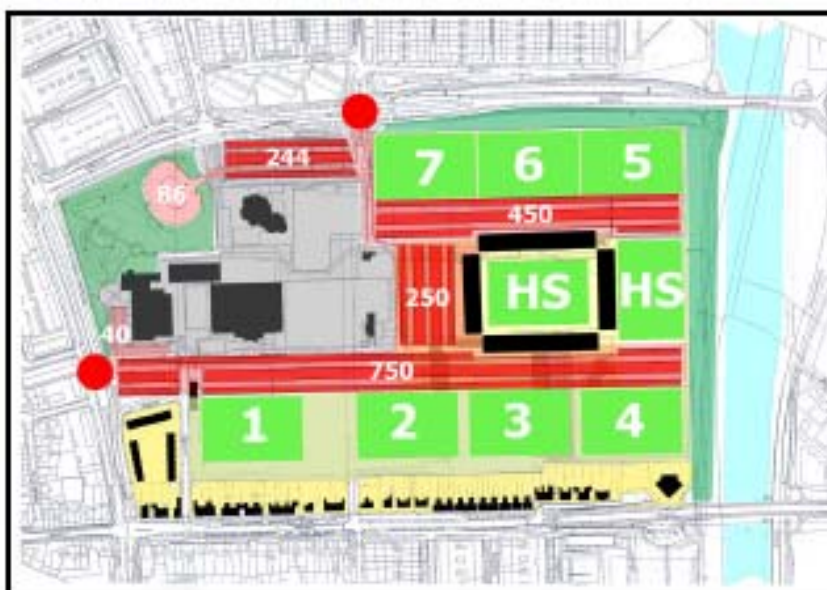
De bezwaren die aan de huidige locatie kleven met betrekking tot de bereikbaarheid van het stadion, het parkeren én de veiligheidseisen die de KNVB stelt kunnen op De Braak worden weggenomen. Aan de geluidsoverlast voor omwonenden zal bijzondere aandacht moeten worden besteed. In de “minimale” variant wordt het stadion iets in noordelijke richting verschoven en wordt een ontsluiting aan het noorden gemaakt (Rembrandtlaan) om de supportersstromen te scheiden. Op deze manier kan de veiligheid gewaarborgd worden en kan aan de eisen van de KNVB tegemoet worden gekomen. Echter het parkeerprobleem, het tekort aan trainingsvelden en de ligging ten opzichte van een NS station is daarmee niet opgelost.

In verdergaande varianten kunnen de meeste van deze problemen ook worden opgelost. Hiervoor is wel een grootschalige herinrichting van De Braak nodig waarbij het aantal velden beschikbaar voor amateurvoetbal wordt ingekrompen. Ook zullen aanzienlijke maatregelen moeten worden getroffen in de infrastructuur. Ook is de medewerking nodig van alle amateurverenigingen die gebruik maken van het complex “De Braak”. Naar verwachting zal deze medewerking er komen als verenigingen er belang bij hebben. In onderstaande figuur is aangegeven hoe de minimale en meest vergaande variant eruit zoude kunnen zien.



**Minimale Variant De Braak**

Verschuiven van het wedstrijdveld in noordelijke richting. Bouw van een nieuwe noord- zuidtribune en aanpassing de west- en oosttribune. Opheffen van twee bestaande voetbalvelden op De Braak ten gunste van parkeervoorzieningen. Totaal circa 1.200 parkeerplaatsen.



**Variant Nieuw Stadion De Braak**

Nieuw stadion op centrale positie. Volledige herschikking van bestaande voetbalvelden. Totaal circa 1.750 parkeerplaatsen.

Suytkade

De geplande toekomstige ontwikkeling van Lungendonk zal de centrale ligging van Suytkade verder versterken. Het realiseren van een stadion op Suytkade is bij de opstart en ontwikkeling géén programmatisch uitgangspunt geweest. Wel is Suytkade aangewezen als locatie voor ontwikkeling van Leisurebeleid. Het inpassen van een grootschalig gebouw zoals een stadion is ingrijpend en vraagt aanpassingen in het stedenbouwkundige plan, die



naar verwachting echter wel inpasbaar zullen zijn. Het meervoudige grondgebruik (in bijvoorbeeld de plint van het stadion en parkeervoorziening onder het stadion) biedt hier wel goede perspectieven. De centrale ligging aan de as van wegen en in de nabijheid van het NS-station biedt een optimale ontsluiting van het stadion.

Er zijn echter ook kanttekeningen. De nabijheid van woningen en de hieraan gekoppelde geluidsruimte beperken het gebruik van het stadion voor andere activiteiten dan voetbal. Voorts moet nader worden onderzocht of voetballen binnen de hindercirkels van naburige bedrijven geen belemmeringen oplevert en of de sterke stadionverlichting geen problemen betekent voor de omgeving. Voor Helmond Sport is het belangrijk beperking dat er geen trainingsvelden direct naast het stadion kunnen worden gerealiseerd.

Bewoners hebben woningen gekocht zonder dat zij wisten dat er mogelijk een stadion zou komen. Het college heeft in september 2005 aangegeven dat zij een voorkeur heeft voor de locatie Suytkade als nieuwe locatie voor een stadion. Er zijn van de toenmalige aspirant kopers brieven met bezwaren binnengekomen en een enkeling heeft zelfs geprobeerd om een koopovereenkomst te ontbinden. In april 2006 heeft Helmond Sport aangegeven dat de binnenstedelijke variant niet voldoet aan hun voorwaarden. De planologische reservering is daarop van Suytkade afgehaald. In januari 2007 is dit besluit door Helmond Sport nog eens aan het college per brief bevestigd.

#### Ruwe Putten

Op deze plaats heeft de voorkeur van Helmond Sport in het begin van het traject gelegen. In hun plannen zou er een sportcomplex in een landelijke, parkachtige setting ontstaan van 45 ha. (ongeveer 2 x de oppervlakte van het totale plan Suytkade). Het concept gaat uit van de aanplant van bos, een stadion bestaande uit tribunes op een aardewal en een parkweg die ook als parkeervoorziening kan functioneren. Voorts is er een overloopterrein (o.a. voor bussen) en een trainingscomplex voorzien. Het geheel zou als stadspark moeten gaan functioneren. Het is een inspirerend en uniek concept met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten die ook op andere randstedelijke locaties kan worden geprojecteerd (zoals Berkendonk)

Juist de positionering van een stadspark met een stadion aan de rand van de stad is toch niet overtuigend en vanzelfsprekend. Gelet op de excentrische positie van Ruwe Putten is de meerwaarde hiervan voor de stad nihil. Een negatief scenario is de aantrekkende werking van het stadion op stedelijke functies. In de presentatie hieromtrent is ook aangegeven dat appartementencomplexen niet worden uitgesloten. De druk vanuit de omgeving zal ons inziens groot zijn. Verder moeten vraagtekens worden geplaatst bij het spelen van avondwedstrijden juist in relatie tot de landelijke setting. Het is de vraag of dit de beheersbaarheid wel ten goede komt.

Het gebied ligt deels in de "Groene Hoofdstructuur", waar het "nee, tenzij" principe geldt. De bereikbaarheid per spoor is slecht en supporters zouden midden door "De Marke" in Brandevoort moeten en vervolgens de A 270 over moeten steken. Verder leidt het tot een versnippering van leisurevoorzieningen, iets dat Helmond met het vastgestelde beleid juist wil voorkomen. Bij elkaar opgeteld is het geen goede locatie voor het realiseren van een nieuw stadion.

Toch is er ook een aantal positieve punten bij het concept Ruwe Putten op te merken. Het gaat uit van een (sport)-Park op stedelijk niveau. In groter verband biedt Ruwe Putten samen met Gulbergen en nog te ontwikkelen Recreatieve Poort Stiphout perspectief om nader inhoud te geven aan de recreatieve functie van het middengebied Helmond-Eindhoven. In kleiner verband zijn er synergetische effecten mogelijk tussen het Business Park Brandevoort, Groot Schooten, geleidingszone Stiphout en de westelijke ontsluiting. Tot slot biedt Ruwe Putten mogelijkheden om de 'in beweging zijnde' voetbalverenigingen Mierlo-Hout & Brandevoort, en mogelijk op termijn HVV en Stiphout onder dak te bieden. Voorts kan er schuifruimte worden gecreëerd nabij de Warande voor de hockeyclub door de aanwezige voetbalclubs naar Ruwe Putten over te plaatsen.

### Berkendonk

De recreatieplas Berkendonk is in het leisurebeleid aangewezen als plek voor ontwikkeling van leisurefuncties. Deze plek biedt voldoende ruimte voor het realiseren van een stadion met een trainingscomplex, is goed bereikbaar per auto (ligging aan N270 en N279) en heeft binnen redelijke afstand een NS station. De ontwikkeling van Berkendonk is ingebed in een groter geheel, die van De Groene Peelvallei, waarvan een groot natuurgebied en kleinschalige leisureontwikkeling deel uit maakt. Het realiseren van een stadion op Berkendonk past redelijk binnen het door de verschillende overheden geformuleerde beleid dat op een dergelijke ontwikkeling van toepassing is. Een nauwe afstemming van een eventuele ontwikkeling van een stadion op de doelen van de Groene Peelvallei is zeer belangrijk.

Er is een intentieovereenkomst gesloten met de Oostappengroep om Berkendonk verder tot ontwikkeling te brengen. Aanvullend is overeengekomen dat, als Helmond Sport hierom zou vragen, zowel de gemeente als de Oostappengroep meewerken aan een haalbaarheidsonderzoek. In april 2006 heeft Helmond Sport zich tot de gemeente gewend met het verzoek om medewerking te verlenen aan verplaatsing naar Berkendonk. In december 2006 heeft zij dit verzoek in financiële zin onderbouwd met het verzoek aan het college om een uitspraak te doen.

### Annawijk / Station

Het gaat hierbij om het evenemententerrein direct ten zuiden van het station. De maatvoering van dit terrein laat geen stadionontwikkeling toe. Het past er niet in. In een eerdere locatiestudie uitgevoerd door een externe partij is hij echter wel meegenomen.

### Hartmann

In feite betreft het een strook bedrijfskavels langs de kanaaldijk zuidwest, direct ten zuiden van de Heeklaan. Direct ten westen daarvan ligt het Sportpark Houtsdonk.

De gebouwen staan voor een groot deel leeg en het gevaar van verloedering ligt op de loer. Herontwikkeling is gewenst; dit staat ook in ASP waarbij transformatie tot stedelijk gebied is voorzien.

De locatie is gelegen aan overzijde van Suytkade en samen vormen ze entree tot centrumgebied. Het is in het ASP bestempeld als "centraal stedelijk gebied" en gelegen nabij station en centrum. Dit geeft kansen voor ontwikkelingen in de plint van een stadion. Het doortrekken van Cortenbachtracé is een verkeerskundige wens (ook in ASP opgenomen). Dit vergt ingrepen in de locatie Hartman. Bij de tracékeuze is herschikking van het sportterrein van HVV vrijwel zeker aan de orde. Het vormt de eerste aanzet van de zuidelijke ontwikkeling van de stad ten westen van het kanaal. Een en ander is uiteraard afhankelijk van de uitkomsten van het MEROS project. Mocht Lungendonk onverhoopt niet door gaan dan blijft locatie de entree van de stad. Verder is de locatie zowel lokaal als regionaal goed ontsloten voor alle vervoersmodaliteiten, zeker als het Cortenbachtracé is gerealiseerd.

Er zijn dus voldoende argumenten om te veronderstellen dat het gebied in beweging gaat komen. Deze locatie is erg geschikt voor de bouw van een nieuw stadion mét trainingscomplex.

### EHAD Hallen

De gemeente Helmond is eigenaar van het EHAD terrein met opstal (exclusief de dienstwoning). Het is de bedoeling dat het terrein op termijn herontwikkeld wordt. Op dit moment is daar nog geen duidelijkheid over. Om verschillende redenen moet er wel iets gebeuren in en om het pand. Dit loopt uiteen van maatregelen met betrekking tot de brandveiligheid tot een termijn waarop herontwikkeling van het terrein volgens de beheerovereenkomst moet plaatsvinden.

Om te bepalen welke maatregelen in het kader van deze punten moeten worden genomen, is duidelijkheid over de toekomstige bestemming en gebruik van het gebouw nodig.

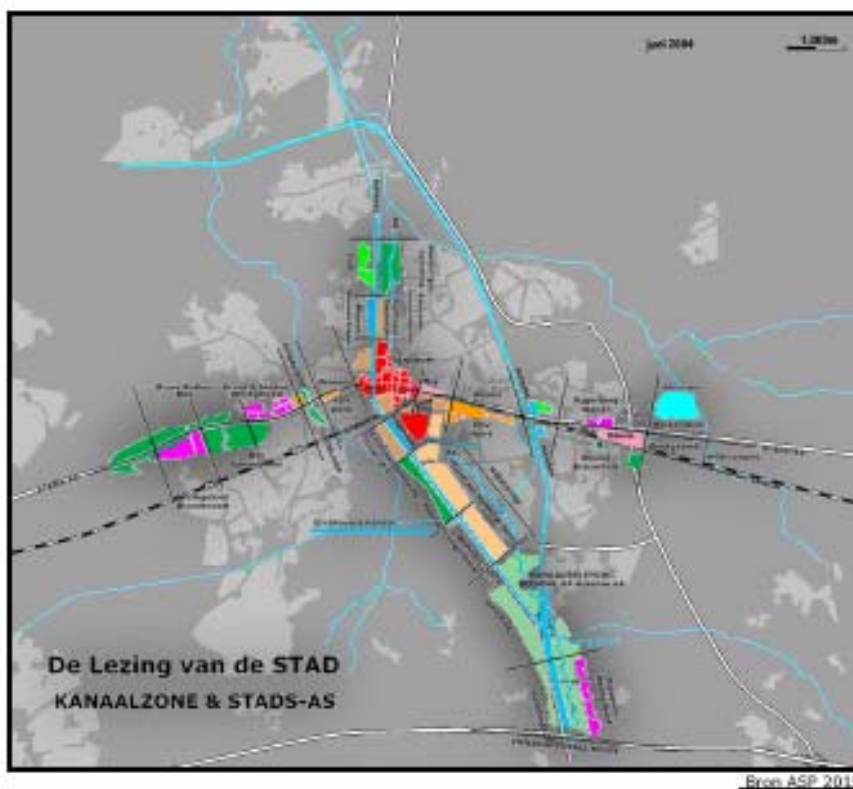
### Ligging

Het terrein met is gelegen op de hoek Engelseweg-Churchillaan. De omvang van het terrein, bedraagt circa 2,50 ha.. Aan de west- en noordzijde wordt het EHAD terrein resp. begrensd door de Spoorstraat en Generaal Pattonstraat. Aan de noordzijde van het EHAD terrein, tussen de Generaal Pattonstraat en de spoorlijn, ligt een strook met een breedte van circa 35 meter, bestaande uit de garage van de busonderneming Hermes een braakliggend terrein. Indien deze zone bij het EHAD terrein wordt betrokken dan bedraagt de totale omvang van de gehele locatie circa 3,5 ha..

### Positionering

De positionering op het kruispunt van stedelijke structuurlijnen, zijnde de Engelseweg, Churchillaan-Burg.Van Houtlaan, nabijgelegen Deurneseweg en uiteraard de spoorlijn geeft de locatie een centrale en beeldbepalende betekenis op stedelijk niveau.

De locatie markeert ruimtelijk de grens tussen de grootschaligheid van het bedrijventerrein Hoogeind en de schaal van de stedelijk (woon)-omgeving. In functionele zin wordt de grens tussen de bedrijvigheid en PDV-activiteiten met stedelijke (woon)-omgeving eveneens gemarkeerd.



### Ontwikkeling Spoorzone

Voorliggende locatie grenst direct aan het plangebied van het Masterplan Spoorzone. Er is sprake van een directe relatie en onlosmakelijke samenhang met de ontwikkelingen rondom het station en de geplande spoortunnel. Op visionair, strategisch en programmatisch niveau biedt de locatie het meeste perspectief als onderdeel van de ontwikkeling spoorzone. De omvang de gehele locatie bedraagt circa 3,5 ha. hetgeen een substantiële toevoeging is aan het te realiseren programma en volume. Ook op het niveau van timing en fasering kan de ontwikkeling van de locatie van betekenis zijn. Voorstel is om de locatie toe te voegen aan het plangebied van het Masterplan Spoorzone.

### Ontwikkeling PDV

Het recente PDV-beleid gaat uit van een ontwikkeling aan de noordzijde van de Engelseweg, tussen de Churchillaan en de Duizeldonksestraat. Binnen deze zone vormt de Lage Dijk de grens tussen het cluster woninginrichting en doe-het-zelf. Voor de PDV-zone wordt een hoge ambitie en kwaliteit nagestreefd qua ruimtelijke uitstraling en brancheaanbod. In de toekomst is een uitbreiding van de PDV-activiteiten aan de zuidzijde van de Engelseweg voorzien. Voor de lange termijn zijn aan de Engelseweg dus voldoende mogelijkheden voor PDV-activiteiten aanwezig. Uitbreiding van PDV-ruimte vergroot de kans op marginaliteit.

De conclusie ten aanzien van deze locatie is dat er sprake is van een hoge mate van complexiteit gelet op de positie van de locatie en de ontwikkelingen in de directe en wijdere omgeving. Daarom wordt de locatie als minder geschikt voor een stadion aangemerkt.

### Rietbeemd / Varenschut

Na de planperiode van het ASP tot het jaar 2015 zal de stedelijke uitbreiding in noordelijke en zuidelijke richting plaatsvinden. De oude Zuid Willemsvaart zal hierbij de structuurdrager zijn. De Ruimtelijk Visie tot 2030, als onderdeel van het ASP gaat uit van transformatie van de zone Rietbeemd en Varenschut gelegen ten oosten van het kanaal, aan de zuidzijde van de stad.

De zone Rietbeemd wordt begrensd door de Zuid Willemsvaart, Vossenbeemd, de Aa en Rochadeweg. In deze zone zijn stedelijke functies voorzien waarbij hoogwaardige bedrijvigheid en stedelijke voorzieningen een duidelijk front naar het kanaal maken. De locatie Suytkade vormt de eerste aanzet een stedelijke ontwikkeling in zuidelijke richting. Het gebied Varenschut ligt ten zuiden van de Rochadeweg en wordt begrensd door beide kanalen. Het gebied zal, gezien zijn strategische ligging aan het water en aanwezige groenkwaliteiten, een open en groen inrichting gericht op recreatieve functies dienen te krijgen op stedelijk en regionaal niveau.

De ontwikkeling van Rietbeemd en Varenschut zal pas na het jaar 2015 ter hand worden genomen. De exacte positie, multifunctionele mogelijkheden en flankerende maatregelen voor het stadion dienen nader te worden onderzocht. Het grootschalige karakter en functie van het stadion past in de filosofie zoals verwoordt in het ASP. De beoogde transformatie van de zone aan het kanaal naar stedelijke en recreatieve biedt hiertoe perspectief.

## **De locatiekeuze**

De hiervoor genoemde locaties zijn verkend om te komen tot een verantwoorde keuze. Daarbij is op een zo objectief mogelijke manier geprobeerd om locaties te toetsen aan beleid. Daarvoor is een scoringstabel gemaakt (zie bijlage 2) waarin een pakket aan criteria is opgenomen. Via wegingsfactoren is uiteindelijk bepaald welke locaties het meest kansrijk zijn voor het realiseren van een nieuw stadion.

### Gemeentelijke voorkeur

Alle centraal stedelijke locaties en de buitenstedelijke locatie Berkendonk scoren op vrijwel alle criteria neutraal of positief. Dit geldt in zekere zin ook voor de locatie De Braak, behalve als het gaat om de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van het stadioncomplex en de parkeerfaciliteiten. Niettemin is de De Braak van oudsher een sportpark met een groot aantal sportverenigingen en accommodaties, hetgeen aanknopingspunten biedt voor de uitwerking van een meer multifunctioneel karakter van het stadion gericht op de (buiten)-sport.



De “buitenstedelijke locatie Ruwe Putten scoort negatief op de criteria “Beleid” en “Relatie met de omgeving”. Ook kan de bereikbaarheid niet als optimaal worden aangemerkt. De locatie Berkendonk scoort op deze criteria respectievelijk neutraal en positief. Ook op de overige criteria kan de locatie als kansrijk worden aangemerkt.

Van de centraal stedelijke locaties zijn Suytkade en Hartmann het meest kansrijk. Voor Suytkade vormt de afwezigheid van het trainingscomplex nabij het stadion een belangrijke beperking voor Helmond Sport. De locatie Hartmann vraagt nadrukkelijk om een nader onderzoek naar de multifunctionele gebruiksmogelijkheden van het stadion en de parkeerfaciliteiten. Verder zijn er grote financiële vraagstukken op te lossen op deze locatie omdat de grondcomponent hier groter is dan op meeste andere locaties. Bij de locatie EHAD vormt de direct aangrenzende bestaande woonbebouwing een beperkende factor.

De locatie Annawijk, betreffende het driehoekige braakliggende evenemententerrein blijkt op basis van nader onderzoek te klein voor een voetbalstadion. Samen met de zeer complexe stedenbouwkundige, verkeerkundige en civieltechnische situatie (geplande spoortunnel) ter plaatse is deze locatie geen reële optie.

Tot slot de locatie Rietbeemd-Varenschut. Deze locatie komt pas na het jaar 2015 in aanmerking voor transformatie. Hierop vooruitlopend is de bouw van een stadion denkbaar, indien inhoud wordt gegeven een multifunctioneel concept passend binnen de nog te formuleren visie op het gebied. De bereikbaarheid vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Samengevat zijn er naast De Braak drie locaties welke in beginsel als geschikt en kansrijk kunnen worden aangemerkt voor de bouw van een nieuw stadion.

Het gaat om:

- Suytkade
- Hartmann
- Berkendonk

#### Initiatief van Helmond Sport

Helmond Sport heeft de gemeente in een brief gedateerd 16 januari 2007 laten weten dat de locatie Suytkade én de locatie De Braak geen reële optie is voor hen. Dit hangt onder andere samen met de eis om naast een stadion ook een trainingsaccommodatie te willen realiseren.

Zij heeft op advies van het college in de afgelopen periode een globaal haalbaarheids-onderzoek gedaan naar het realiseren van een nieuw stadion op Berkendonk. Voor dit onderzoek zijn door het college twee randvoorwaarden benoemd:

1. De Braak blijft als sportpark bestaan met een substantieel aantal amateurverenigingen. Voor de herontwikkeling van De Braak mag worden gerekend met een maximale oppervlakte van ca. 6,5 ha. Dit komt neer op de mede verplaatsing van 1 amateurvereniging.
2. Planologische medewerking kan worden verleend als de haalbaarheid van het initiatief in voldoende mate is aangetoond en er voor zowel de bestaande als de nieuwe locatie een acceptabele inpassing voorhanden is.

Vervolgens is het aan de gemeenteraad om te besluiten de netto herontwikkelingsgelden al dan niet te besteden voor het realiseren van een nieuw stadion.

Helmond Sport heeft in het totaal 5 varianten nader onderzocht op haalbaarheid (inclusief het oplossen van de problemen op de huidige locatie). Van deze varianten voldoet er één min of meer aan de voorwaarden die het college in augustus 2006 aan deze nadere uitwerking heeft gesteld, namelijk die waarbij 1 amateurvereniging mee verhuist naar Berkendonk. Bij de overige varianten zijn de volgende kanttekeningen te maken:

- ze leggen een te groot beslag op de ruimte bij Berkendonk waardoor andere ontwikkelingen geblokkeerd worden
- gekoppeld hieraan wordt een te groot deel van De Braak bebouwd waardoor het karakter van een sportpark en een groene long in Helmond Oost verloren dreigt te gaan.
- de voorgestelde te maken winsten voor de gemeente op de grondopbrengsten zijn daardoor niet reëel en passen niet bij de randvoorwaarden van het college.

De meest kansrijke variant is hieronder in een schets weergegeven. Het stadion is daarbij geprojecteerd aan de zuidkant van de plas. Overigens beschouwen wij dit als een eerste indicatieve schets waarop door de gemeente nog geen inhoudelijk commentaar is gegeven.



Om dit te kunnen realiseren is gerekend met een gedeeltelijke herontwikkeling van de Braak tot woningbouwgebied. Bij het programma is uitgegaan van 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure koopwoningen en 30% dure koopwoningen met een woningbouwdichtheid van 30 woningen per hectare (= gelijk aan de vinexnorm). Het uiteindelijke programma moet uiteraard worden getoetst aan de beleidskaders zoals die zijn gedefinieerd in de nota Wonen. Vanuit de strategische woonvoorraad gerekend en de actuele behoefte zou kunnen worden gewerkt met woningen voor starters. Het plaatje van De Braak is uitsluitend indicatief, het geeft een beeld van de omvang van de oppervlakte die naar woningbouw wordt getransformeerd.



Er blijven in deze opzet 6 voetbalvelden achter op de Braak die beschikbaar zijn voor de achterblijvende 2 verenigingen. Van de oorspronkelijke 22 ha die het sportpark groot is blijft ongeveer 15 ha over.

#### Financieel

Stam + De Koning heeft als projectontwikkelaar een doorrekening gemaakt van de kosten en opbrengsten van deze variant. Zij komen daarbij tot de conclusie dat er op een totale investering van meer dan € 20 mln per saldo een tekort resteert van ongeveer € 1,1 mln.

Gezien de aannames in de berekeningen en een aantal mogelijk opbrengstposten die nog niet zijn meegerekend lijkt dit binnen de marges van het acceptabele te vallen.

Vanuit de grondexploitatie van De Braak is met een netto opbrengst van maximaal € 9 mln gerekend. Daarin is ook rekening gehouden met kosten voor een herschikking van de rest van De Braak.

Er blijft een risico in de ontwikkeling. Verkoop of aankoop van gronden kan tegenvallen en ook de bouw van een stadion kent wellicht tegenvallers. Daarom is het van belang aan te geven dat de gemeente op geen enkele manier middelen uit de begroting beschikbaar heeft en op geen enkele manier deelt in de risico's van de ontwikkeling. Voorts vervalt uiteraard de garantstelling van de gemeente voor de schulden die rusten op het huidige stadioncomplex.

## Kaderstelling

Vanuit alle voorgenoemde informatie moet worden gekomen tot een kaderstelling op hoofdlijnen waarbinnen zich een ontwikkeling van een nieuw stadion moet begeven.

### Stelling 1

**Aan een stad met omvang, ambities en uitstraling van Helmond is onlosmakelijk een Betaald Voetbal Organisatie verbonden.**

### Stelling 2

**Om de continuïteit van de BVO Helmond Sport naar de toekomst toe te waarborgen kunnen eventuele netto opbrengsten van gedeeltelijke herontwikkeling van sportpark De Braak worden geïnvesteerd in een nieuw complex elders in de stad.**

Als het antwoord op beide bovenstaande stellingen positief is kan vervolgens een aantal kaders worden aangegeven waarbinnen vervolgstappen zich moeten begeven.

### Stelling 3

***Er mag geen sprake zijn van staatssteun!***

De Europese staatssteunregels kennen strikte bepalingen als het gaat om steun van decentrale overheden aan betaald voetbal organisaties. Allereerst moet de voorgenomen steun tijdig worden gemeld bij de Europese commissie die hiervoor toestemming moet verlenen. Op grond van beschikkingen van de Europese Commissie en jurisprudentie van het Europese hof zijn staatssteunregels van toepassing op steun aan BVO's.

Hierop zijn twee uitzonderingen geformuleerd:

1. financiële ondersteuning van schoolonderwijs gecombineerd met sporttraining
2. financiering bouw stadion mits in het stadion verschillende evenementen plaatsvinden die ten goede komen aan de bevolking in het algemeen

Relevant is dat in het kader van een eventuele verplaatsing van Helmond Sport naar Berkendonk er ook sprake zal zijn van herontwikkeling van De Braak. Er zijn dus verschillende transacties te onderkennen, die elk voor zich om een beoordeling vragen. De Europese Commissie heeft voor grondtransacties in 1997 een mededeling verstuurd die kaderstellend is (Pb 209 van 10/07/1997 blz. 0003-0005). Van belang is de wetenschap dat een zogenaamde "package deal" rond de bouw van het AZ stadion heeft geleid tot een onderzoek van de Europese Commissie en verschillende rechtszaken. Daarom is uiterste zorg in het voortraject noodzakelijk, evenals de noodzaak de voorgestelde oplossing vooraf aan de Europese Commissie ter toetsing aan te bieden.

### Stelling 4

**A**

***Berkendonk is de beoogde nieuwe locatie voor een nieuw stadion en zal aan een nader haalbaarheidsonderzoek worden onderworpen.***

## **B**

*Het stadion blijft op De Braak waarbij onderzocht wordt welke maatregelen in verband met de veiligheid en bereikbaarheid moeten worden genomen. Het initiatief hiertoe ligt bij Helmond Sport.*

## **C**

*Een andere door de raad aan te geven locatie wordt nader onderzocht. Als de haalbaarheid voor het realiseren van een nieuw stadion voor Helmond Sport wordt aangetoond wordt het stadion daarnaar verplaatst.*

Als op stelling 2 negatief wordt besloten zijn variant A en C niet meer realistisch. Ook bij variant B blijft er sprake van een investering waarvan de dekking niet voorhanden is.

## Stelling 5

**De Braak blijft als sportpark bestaan met een substantieel aantal amateurvoetbalverenigingen.**

Als bij stelling 4 wordt gekozen voor variant B is dit kader niet relevant. Er komt dan geen nieuwe locatie voor een stadion en er kan dus geen herontwikkeling van De Braak plaatsvinden.

In geval van een keuze voor variant A of C worden onderstaande randvoorwaarden van essentieel belang.

Het college heeft aangegeven dat sportpark “De Braak” een belangrijke groene long in Helmond Oost moet blijven. Kwantificering van dit begrip is gezocht in het bepalen van een hoeveelheid te ontwikkelen oppervlakte van circa 6,5 ha (totale Braak = plm. 22 ha)

Dat betekent dat als er wordt gekozen voor verplaatsing van het stadion naar een locatie buiten sportpark “De Braak”, het stadion, het oefenveld en 1 amateurvereniging mee moet verhuizen. Uitgangspunt is dat de verplaatsing van de vereniging vrijwillig moet zijn en dat Helmond Sport een getekende intentieovereenkomst met deze vereniging heeft. De kosten voor een herschikking van de velden op De Braak moeten worden bekostigd uit de herontwikkelingsgelden, evenals alle kosten die samenhangen met de inrichting van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de verenigingen “nieuw voor oud” krijgen. Amateurclubs kunnen geen recht doen gelden op verplaatsing naar een locatie buiten sportpark “De Braak”.

De bebouwing van het vrijkomende gebied moet aansluiten bij de bestaande buurt. Dat betekent dat woningen voor het overgrote deel grondgebonden zijn. De dichtheid waarin gebouwd wordt bedraagt gemiddeld 30 woningen per hectare (vergelijkbaar met b.v. Brandevoort). Het woningbouwprogramma waarvan in de berekeningen omtrent de herontwikkeling is uitgegaan is: 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure koop en 30 procent dure koop. Het uiteindelijke programma wordt gedefinieerd aan de hand van de beleidskaders uit de nota Wonen. Vanuit de strategische voorraad benaderd wordt gedacht aan een programma waarvan sociale koopwoningen voor starters onderdeel uitmaken. Voor de haalbaarheid zal dit naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben. Ook moet er een redelijke mate van gebruiksgroen worden gerealiseerd.

## **Het vervolgproces**

Als er op basis van de gemaakte keuzes door de gemeenteraad aanleiding is om verder onderzoek te doen naar een mogelijke verplaatsing moet e.e.a. in een intentieovereenkomst worden vastgelegd. De kaders zullen vervolgens moeten worden vertaald in randvoorwaarden die meer in detail bepalen hoe zowel De Braak als de mogelijke nieuwe locatie eruit komen te zien. Pas daarna kan worden bepaald of verplaatsing ook écht haalbaar is.

#### **Juli 2004**

Een aantal jaren geleden heeft Helmond Sport zich op de ontstane situatie beraden en gestudeerd op mogelijke oplossingen. Helmond Sport heeft het college eind 2004 een presentatie gegeven waarbij een nieuw stadion in een landelijke omgeving zou kunnen worden gebouwd. Daarbij is Ruwe Putten als locatievoorbeeld genoemd waarbij een stadion gecombineerd werd met een aantal andere op buitenleisure gerichte activiteiten.

#### **Mei 2005**

Een rapport van Jones Lang LaSalle dat in opdracht van Stam + De Koning Vastgoed BV is opgesteld wordt aan het college gepresenteerd. Hierin worden 5 locaties aan een nader onderzoek onderworpen. De 2 randstedelijke locaties (Ruwe Putten en Berkendonk) komen als beste 2 uit de studie. Overigens is de mening van een ambtelijke werkgroep dat de locatie Suytkade onterecht niet goed uit de verf komt.

#### **September 2005**

Het college geeft aan dat de locatie Suytkade de voorkeur heeft boven andere locaties.

Dit naar aanleiding van een nadere globale gemeentelijke studie waarbij is gekeken naar rijksbeleid (nota ruimte), provinciaal beleid (streekplan) en gemeentelijk beleid (algemeen structuurplan en leisure beleid). Er zijn afgezet tegen bovenstaande beleidskaders maar 2 locaties waar een nieuw stadion op korte termijn gerealiseerd kan worden, Suytkade en Berkendonk. Voorts spreekt het college dat zij tegen een grootschalige herontwikkeling van De Braak is en dat zij bedenkingen heeft tegen de financiële haalbaarheid van de plannen. Helmond Sport zal moeten aantonen dat een plan financieel haalbaar is alvorens het college de vraag omtrent de besteding van de herontwikkelingsgelden van De Braak aan de raad wil voorleggen. De gemeenteraad is middels een raadsinfobrief op de hoogte gesteld van bovengenoemd collegestandpunt.

#### **November 2005**

Met de Oostappengroep wordt een intentieovereenkomst getekend met betrekking tot de toeristische recreatieve ontwikkeling van recreatiegebied Berkendonk in de gemeente Helmond. In de bijgevoegde aanvullende overeenkomst is overeengekomen dat de gemeente Helmond en Oostappen groep bereid zijn om, als de stichting Belangen Helmond Sport hierom vraagt, medewerking te verlenen aan een onderzoek inzake een nieuw stadion op Berkendonk.

#### **April 2006**

Helmond sport biedt de gemeente het rapport "Verplaatsing stadion De Braak, Een dringende noodzaak....." aan. In dit rapport weegt zij de locatie Suytkade en Berkendonk tegen elkaar af. Daarbij komt zij in meerderheid tot de conclusie dat een binnenstedelijke variant niet voldoet aan hun eisen (geen ruimte voor een trainingsaccommodatie) en te weinig problemen oplost (parkeren, veiligheid en bereikbaarheid). Helmond Sport spreekt uit dat Suytkade als beoogde locatie niet voldoet aan de eisen. Voor wat betreft de financiële haalbaarheid is echter geen duidelijkheid ontstaan.

#### **Augustus 2006**

Het college buigt zich opnieuw over de problematiek waarbij de beantwoording van het verzoek van Helmond Sport om mee te werken aan de ontwikkeling van Helmond Sport centraal staat. Daarbij is nog eens expliciet gekeken naar de mogelijkheid om de problemen op te lossen op de locatie De Braak. De conclusie van het college is geweest dat het weliswaar mogelijk is om op De Braak een deel van de problemen op te lossen maar dat hier een aanzienlijk financieel probleem zal ontstaan als gevolg van het ontbreken van gelden die vrijkomen door herontwikkeling. Het college stuurt Helmond Sport een brief waarin zij haar standpunt als volgt verwoordt:

1. De Braak blijft als sportpark bestaan met een substantiële hoeveelheid amateurverenigingen. Voor herontwikkeling dient gerekend te worden met een ruimte die maximaal ca. 6,5 ha. beslaat.
2. Planologische medewerking zal door het college worden verleend als de haalbaarheid van het initiatief in voldoende mate wordt aangetoond en er voor zowel de bestaande als de nieuwe locatie een acceptabele oplossing/invassing voorhanden is.
3. Als aan bovenstaande voorwaarden is voldaan is het vervolgens aan de gemeenteraad te besluiten om de netto opbrengst van de herontwikkeling van De Braak aan te wenden voor het realiseren van een nieuwe stadion.

De gemeenteraad is middels een raadsinfobrief op de hoogte gesteld van bovengenoemd collegestandpunt.

#### **November 2006**

Helmond Sport heeft samen met de ontwikkelaar Stam + De Koning een nader rapport (Helmond Sport naar een nieuwe accommodatie) uitgebracht waarin een financiële onderbouwing van een aantal scenario's verder is uitgewerkt. Het gaat om verplaatsingsvarianten naar Berkendonk waarbij één of meer amateurverenigingen mee verhuizen.

In een brief van 30 november 2006 aan Helmond Sport heeft het college laten weten dat er naar inzicht van het college (voor zover op dat moment te beoordelen) een optie is gepresenteerd die past binnen de kaders die het college in haar brief van augustus 2006 heeft geformuleerd. Daarbij is nog een expliciete verwijzing gemaakt naar het beleid van de gemeente om buitenleisure in Berkendonk te concentreren.

#### **December 2006**

Helmond Sport heeft in een presentatie aan de leden van de gemeenteraad haar bevindingen gepresenteerd ten aanzien van de haalbaarheid van verplaatsing naar Berkendonk.

**Januari 2007**

Tijdens een discussie in de raadscommissie RF over De Groene Peelvallei in relatie tot de ontwikkeling van Berkendonk geeft een aantal commissieleden aan Berkendonk niet te zien als een toekomstige locatie voor een stadion van Helmond Sport. Ook moet nog een besluit worden genomen over de gelden die vrijkomen door gedeeltelijke herontwikkeling van De Braak.

Helmond Sport geeft per fractie nadere uitleg over de plannen die zij hebben ten aanzien van Berkendonk

Helmond Sport geeft in een brief aan de gemeente aan dat het bestuur van de stichting Belangen Helmond Sport en het bestuur van de BVO Helmond Sport de locatie Suytkade geen optie vinden voor het bouwen van een nieuw stadion voor Helmond Sport. Tevens geven zij aan dat een oplossing door een herschikking op De Braak te maken volgens hen ook niet haalbaar is.

**Februari 2007**

Bij een vervolgdiscussie in de raadscommissie RF over De Groene Peelvallei wordt door een aantal fracties aangegeven dat de afwegingen rondom een nieuwe accommodatie van Helmond Sport in een brede context geplaatst moeten worden. Niet alleen de locatie Berkendonk moet hierbij betrokken worden maar ook de overige locaties.

	BELEID	BUITENSTEDELIJK		CENTRAAL STEDELIJK					
		Ruwe Putten	Berkendonk	Suytkade	Annawijk	Hartmann	EHAD	Rietbeemden Varenschut	
	Criteria								
	Rijks Integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen	-	0	+	+	+	+	0	0
	Provinciaal Streekplan, Beleidsbrief Grootschalige en arbeids- en bezoekersintensieve voorzieningen.	-	0	+	+	+	+	0	0
	Regio RSP en Reconstructieplan	-	0	+	+	+	+	0	0
	Gemeente ASP	-	0	+	+	+	0	0	+

	<b>STADION CONCEPT</b>	<b>BUITENSTEDELIJK</b>		<b>CENTRAAL STEDELIJK</b>					
	Criteria	Ruwe Putten	Berkendonk	Suytkade	Annawijk	Hartmann	EHAD	Rietbeemden Varenschut	De Braak
	Mogelijkheden voor multifunctioneel stadion concept	<b>0</b>	<b>+</b>	<b>+</b>	<b>+</b>	<b>0</b>	<b>+</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
	Mogelijkheden voor dubbelgebruik parkeervoorziening	<b>0</b>	<b>+</b>	<b>+</b>	<b>+</b>	<b>0</b>	<b>+</b>	<b>+</b>	<b>0</b>

	<b>BEREIKBAARHEID - VEILIGHEID</b>	<b>BUITENSTEDELIJK</b>	<b>CENTRAAL STEDELIJK</b>	
--	------------------------------------	------------------------	---------------------------	--



Criteria	Ruwe Putten	Berkendonk	Suytkade	Annawijk	Hartmann	EHAD	Rietbeemden Varenschut	De Braak
Bereikbaarheid voor alle vervoerswijze	0	0	+	+	+	+	0	0
Ligging aan hoofdwegenstructuur	+	+	+	+	+	+	+	+
Aanwezigheid van openbaar/collectief vervoer	-	0	+	+	+	+	-	0
Afstand tot NS-station in meters (500 m. eis Politie)	1.000	1.500	400	0	750	250	1.500	2.000
Centrale ligging maakt verdeelde bezoekersstroom mogelijk	-	0	+	+	+	+	0	+
Parkeervoorziening	0	0	0	0	0	0	0	-
Bereikbaarheid voor hulpdiensten	+	+	+	+	+	+	+	0
Veiligheidsmaatregelen omgeving stadion	0	0	0	0	0	0	0	0

	INPASBAARHEID	BUITENSTEDELIJK		CENTRAAL STEDELIJK					
		Ruwe Putten	Berkendonk	Suytkade	Annawijk	Hartmann	EHAD	Rietbeemden Varenschut	De Braak
Criteria									
Fysieke inpasbaarheid stadion		+	+	+	-	+	+	+	+
Ruimtelijk inpasbaarheid stadion		0	0	+	-	+	0	+	+
Fysieke inpasbaarheid stadion met parkeren		+	+	0	0	0	0	0	0
Ruimtelijk inpasbaarheid stadion met parkeren		0	0	+	0	0	+	0	-
Inpasbaarheid trainingsaccomm. nabij stadion		+	+	-	-	+	-	+	+

	ONTWIKKELING	BUITENSTEDELIJK		CENTRAAL STEDELIJK					
		Ruwe Putten	Berkendonk	Suytkade	Annawijk	Hartmann	EHAD	Rietbeemden Varenschut	
	Criteria								
	Nieuwe solitaire ontwikkeling	Ja				Ja	Ja		Ja
	Onderdeel van nieuwe ontwikkeling		Ja		Ja			Ja	
	Onderdeel van een lopende ontwikkeling			Ja					
	Noodzaak om locatie te ontwikkelen	-	0	+	0	+	+	0	0
	Relatie (met toekomstige) ontwikkelingen	Ja, westelijk ontsluiting Stiphout	Ja, Leisure	Ja, Leisure	Ja, Spoorzone en Spoortunnel	Ja, Verlengde Cortenbach	Nee	Ja, Lungendonk	Nee

	RELATIE MET OMGEVING	BUITENSTEDELIJK		CENTRAAL STEDELIJK					
		Ruwe Putten	Berkendonk	Suytkade	Annawijk	Hartmann	EHAD	Rietbeemden Varenschut	De Braak
	Criteria								
	Toegevoegde waarde grootschalige publieksfunctie voor locatie /stad/regio	-	<b>0</b>	+	-	+	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Synergie met beoogde functies in de (directe) omgeving	-	+	+	+	+	+	+	+
	Katalysator voor toekomstige ontwikkelingen en ambities	-	+	+	+	+	+	+	<b>0</b>
	Kansen en mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van het stadioncomplex	-	+	+	+	+	+	+	<b>0</b>
	Kansen en mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik parkeervoorzieningen.	-	+	+	-	+	+	+	<b>0</b>

	HAALBAARHEID	BUITENSTEDELIJK		CENTRAAL STEDELIJK					
		Ruwe Putten	Berkendonk	Suytkade	Annawijk	Hartmann	EHAD	Rietbeemden Varenschut	
	Criteria								
	Financieel								
	Beschikbaarheid gronden	-	0	0	0	0	+	0	+
	Termijn waarop gronden beschikbaar zijn								
	Maatschappelijk	0	0	-	-	+	0	0	+
	Planologisch	-	0	+	0	0	0	0	+
	Milieu	0	+	0	-	+	-	+	0
	Risico's	-	+	0	-	+	0	0	+
	Oplevering stadion	5 jaar	4 jaar	3 jaar	5 jaar	4 jaar	3 jaar	5 jaar	3 jaar
	Consequenties voor buitensport in Helmond	0	-	+	+	+	+	0	0