

# Kadernotitie

---

Een multifunctioneel stadioncomplex voor Helmond

*Haalbaarheidsstudie naar Locatie Berkendonk*

Datum 06 maart 2009

Versie 2.2 – definitief

## Samenvatting

Helmond Sport heeft de perspectieven van een multifunctioneel stadion op Berkendonk onderzocht. De voorliggende notitie beschrijft de haalbaarheid van een nieuw multifunctioneel stadion met jeugdaccommodatie op Berkendonk, aan de oostelijke rand van de stad. Het project is hierbij ondersteund door Hypercube, een toonaangevend adviesbureau op het gebied van betaald voetbal (zie bijlage 1). De notitie wordt ter besluitvorming aangeboden aan de Helmondse politiek.

- De voetbalclub Helmond Sport wil haar maatschappelijke verankering bestaande uit o.a. 60.000 bezoekers, 200 vrijwilligers en een aantal leerwerkplekken in samenwerking met re-integratie-instellingen, UWV en scholen bij de keuze van een stadionlocatie verder intensiveren
- Een multifunctioneel stadion op locatie 'Berkendonk' moet de sociale infrastructuur van de stad versterken. Naast de sportieve en recreatieve functie zijn er concrete mogelijkheden voor maatschappelijke functies als onderwijs, kinderopvang en gezondheidszorg.
- Het groene karakter van de Groene Peelvallei dient behouden te worden. Bescherming van natuur en milieu staan voorop. Het beschermd natuurgebied ten noorden van de recreatieplas mag geenszins aangetast worden door de aanleg van een stadion aan de zuidkant van de plas. Een multifunctioneel stadion moet gedurende een groot deel van de week in gebruik zijn bij verschillende instanties en verenigingen, om een rendabele exploitatie mogelijk te maken.
- Een nieuw stadion is een noodzakelijke voorwaarde voor de commerciële en professionele doorontwikkeling van Helmond Sport en de continuering van betaald voetbal. Helmond Sport heeft behoefte aan een modern, doelmatig stadion, met voldoende toeschouwerscapaciteit. De accommodatie dient geschikt te zijn voor voetbal op Eredivisieniveau, waardige ontvangst van de tegenstander en eigentijdse service aan bezoekers.
- Tevens is er sterke behoefte aan een trainingaccommodatie alsmede speelvelden voor de jeugdelftallen (jeugdvoetbal is een speerpunt, ook in samenwerking met andere clubs) en faciliteiten waarover Helmond Sport thans niet beschikt.
- Een grotere regionale uitstraling van Helmond Sport en haar stadion, zowel naar potentiële toeschouwers als sponsors, is van essentieel belang voor het voortbestaan van de club.

### Visie op multifunctioneel stadion op Berkendonk

De realisatie van een multifunctioneel stadion op Berkendonk vindt haar fundament in de samensmelting van de gerealiseerde groei van de gemeente Helmond en de ambitie van de betaald voetbal organisatie Helmond Sport om aan te haken bij de commerciële en professionele doorontwikkeling van het betaald voetbal in Nederland.

Het multifunctionele stadion biedt de gelegenheid een sterk verbeterde sportieve infrastructuur te bieden aan de ambitieuze voetbalclub terwijl tegelijkertijd de bevolking van de omliggende wijken de kans krijgt mee te profiteren van de in het stadion te vestigen maatschappelijke instellingen. Daarnaast biedt een stadioncomplex op locatie 'Berkendonk' als publiekstrekker mogelijkheden om het sportief-recreatieve karakter van het gebied ten oosten van Helmond te versterken.

### Toekomstperspectief Helmond Sport

Hypercube heeft een potentieelanalyse uitgevoerd waarbij nagegaan is in welke mate de geambieerde sportieve kwaliteitsverbetering van Helmond Sport uitgaand van het nieuwe stadion binnen het verzorgingsgebied gerealiseerd kan worden.

Uitgaande van de bouw van een nieuw multifunctioneel stadion op Berkendonk, is het verzorgingsgebied van Helmond Sport in staat de sportieve kwaliteitsverbetering van de scenario's 'Ambitieuze' en 'Groei' te financieren. Dit betekent een sportieve groei naar de bovenste plaatsen van

de eerste divisie, met reële promotiekansen. Dit zal gepaard gaan met een stijging van de toeschouwersaantallen naar gemiddeld 5.700 – 6.800 bezoekers per wedstrijd. De bijbehorende omzet bedraagt 4,5 – 5,2 miljoen (prijspeil 2008).

Bij handhaving van de huidige locatie zijn voor Helmond Sport alleen de scenario's 'Stabiel' en 'Lichte groei' realistisch. Op sportief gebied betekent dit dat Helmond Sport in de middenmoot/subtop van de Eerste Divisie speelt. Toeschouwersaantallen zullen op het huidige niveau (3.400 – 3.700) blijven. Deze scenario's gaan gepaard met een omzetgroei tot maximaal 3,5 miljoen (prijspeil 2008).

Het is voor Helmond Sport noodzakelijk om naast een groei in wedstrijdboten ook een groei in sponsorinkomsten te realiseren. Het lokale karakter van de club zorgt ervoor dat er goede sponsorrelaties zijn met het lokale MKB. Grotere regionale bedrijven hebben echter een groter verzorgingsgebied en richten hun (sport)sponsoringactiviteiten op clubs met een regionale uitstraling. Een locatie buiten of aan de rand van de stad is een voorwaarde voor een grotere regionale uitstraling van de club. Tevens dient Helmond Sport ook beschikking te hebben over een modern stadion met faciliteiten als businessruimten, business seats, catering, parkeerruimte, etc. teneinde grotere bedrijven als sponsor aan zich te binden. Verplaatsing naar de rand van Helmond maakt een omzetgroei naar € 5 miljoen in vijf jaar mogelijk.

### **Gebruik van het complex – voetbalfuncties**

Binnen de voetbalfuncties van het nieuw te bouwen stadioncomplex zijn twee categorieën te onderscheiden. Ten eerste is er het daadwerkelijke voetbal dat plaats vindt op de velden van het complex en waarvoor twee gebruikersgroepen in aanmerking komen; het eerste elftal (en de beloftes) en de jeugdelftallen van Helmond Sport. Naast het voetbal zelf zijn er ook een tweetal aan Helmond Sport gerelateerde activiteiten die in het stadion ondergebracht kunnen worden, namelijk het supportershome/sportcafé en de businessclub/restaurant.

### **Gebruik van het complex – andere functies**

Een multifunctioneel stadion biedt ruimte aan andere exploitanten naast de BVO die er zijn thuiswedstrijden speelt en tevens aan niet-voetbalevenementen. Vanuit diverse organisaties is belangstelling getoond voor vestiging in een nieuw stadion annex sportcentrum op Locatie Berkendonk. Het delen van de voorzieningen op het sportcomplex levert voordelen op voor alle betrokkenen. Daarnaast zijn veel van de aanvullende functies niet conjunctuurgevoelig en in combinatie met de sportfuncties bieden zij een duurzame solide financiële basis voor nu en in de toekomst.

De volgende instanties hebben concrete interesse getoond en willen betrokken worden bij verdere plannen en besluitvorming:

- Fitnessclub Health City
- Korein Kinderopvang
- Spring Kinderopvang
- Sport Medisch Centrum van ziekenhuis Elkerliek
- Partycentrum 'Onwijz'
- Surfvereniging Berkendonk
- Jeugdzeilvereniging Berkendonk

Een verdere verkenning zal uitwijzen dat er ook bij andere instanties serieuze belangstelling bestaat.

### **Beschrijving locatie**

De locatie Berkendonk is gelegen aan de zuidzijde van de recreatieplas Berkendonk, ten oosten van Helmond. De locatie is op dit moment in het bezit van de Gemeente Helmond en komt per januari 2011 vrij. De locatie is goed bereikbaar, per auto is ontsluiting mogelijk via de N270 en de N279. Er is voldoende ruimte om rekening te houden met scheiding van supportersstromen, wat noodzakelijk is

voor de veiligheid. Parkeergelegenheid kan voor het grootste gedeelte worden verzorgd op het terrein, zodat omwonenden geen parkeeroverlast zullen ondervinden. Dit gebied is onderdeel van de Groene Peelvallei en ten noorden van de recreatieplas bevindt zich een natuurgebied. De aanleg van het stadion vormt echter geen bedreiging voor de flora en fauna in dit gebied.

### **Financiële onderbouwing**

Afhankelijk van de ontwikkelingen in de betrokken markten kan het multifunctioneel stadion op berkendonk gerealiseerd worden binnen een bandbreedte van tussen de 15 en 18 miljoen euro. Aangezien de opbrengsten bewegen tussen de 14 en 18 miljoen euro zal het resultaat bewegen tussen minimale opbrengsten verminderd met maximale kosten ofwel -4 miljoen euro en maximale opbrengsten verminderd met minimale kosten ofwel +3 miljoen euro. Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Totaal	kosten	dekking	onrendabele top	
minimum	15.000.000	14.000.000	3.000.000	
maximum	18.000.000	18.000.000	-4.000.000	

### **Conclusie en aanbeveling**

Het onderzoek leidt tot de conclusie dat het mogelijk is om op de relatief kleine oppervlakte een compact en volledig toegerust stadion te ontwikkelen. Het stadion draagt daarnaast bij aan het sportieve, gezonde en jeugdige karakter van Helmond in het algemeen en de Groene Peelvallei in het bijzonder.

Het multifunctioneel complex maakt niet alleen de maatschappelijke vraagstukken van het betaald voetbal beheersbaar, het voorziet bovendien in de bestaande en groeiende behoefte aan parkeergelegenheid voor het recreatiegebied rond de plas Berkendonk.

Het onderzoeksteam adviseert haar opdrachtgever, de voetbalclub Helmond Sport, de notitie aan te bieden aan de Helmondse politiek voor besluitvorming. Indien de Helmondse politiek de geschetste inhoudelijke en financiële bandbreedten onderschrijft adviseren wij het project voort te zetten met een fase waarin de genoemde aannames per bedrijfstak door middel van intentieverklaringen worden 'hard' gemaakt. Op die wijze zal een nauwkeuriger zicht ontstaan op het te verwachten exploitatieresultaat.

## Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
1. Inleiding .....	6
1.1. Vraagstelling .....	6
1.2. Uitgangspunten.....	7
2. Visie op multifunctioneel stadion op Berkendonk.....	8
2.1. Sporteconomische dimensie .....	8
2.2. Maatschappelijke dimensie .....	9
3.1. Multifunctioneel stadioncomplex Berkendonk .....	10
3.2. Locatie .....	11
3.3. Bereikbaarheid.....	12
3.4. Veiligheid .....	12
3.5. Parkeergelegenheid .....	13
3.6. Ontsluiting.....	14
3.7. Grond.....	15
3.8. Omwonenden .....	15
3.9. Natuur .....	16
3.10. Groene Peelvallei .....	17
4. Gebruik van het complex – voetbalfuncties.....	18
4.1. Helmond Sport.....	18
4.2. Jeugdopleiding Helmond Sport .....	19
4.3. Supporters Helmond Sport .....	19
4.4. Supportershome ‘Kick Off’ .....	19
4.5. Supportersvereniging .....	20
4.6. Businessclub ‘de Bourgondiër’ .....	20
5. Gebruik van het complex – andere functies .....	20
5.1. Kinderopvang.....	20
5.2. Health City .....	21
5.3. Sportmedisch Centrum .....	21
5.4. Partycentrum “Onwijnz” .....	21
5.5. Jeugdzeil- en Windsurfvereniging Berkendonk .....	21
5.6. Overige ideeën .....	22
6. Financiële onderbouwing.....	23
7. Conclusie en aanbevelingen .....	24
Bijlage 1: Hypercube Business Innovation .....	25
Bijlage 2: Potentieelanalyse Helmond Sport .....	26
Bijlage 3: Bronvermelding.....	28

## 1. Inleiding

Zowel het bestuur van Helmond Sport als het college van B&W en de gemeenteraad zijn van mening dat Helmond Sport een nieuw stadion nodig heeft. Hiervoor zijn verschillende argumenten genoemd. Op dit moment doet zich een unieke situatie voor om een stadion op de locatie Berkendonk, ten oosten van Helmond, te bouwen, waarbij de kansen voor de stad Helmond en haar inwoners en de voetbalclub groot zijn. De locatie Berkendonk komt begin 2011 vrij en beschikt over een enorm potentieel aan mogelijkheden op het gebied van sport, natuurrecreatie en gezondheid.

Het nieuwe stadion zal een sportief-recreatieve impuls geven aan het natuurgebied ten oosten van Helmond, de Groene Peelvallei. In en bij het stadion kunnen verschillende sportverenigingen zich huisvesten; zowel de voetbalvereniging Helmond Sport, als een fitnesscentrum, als de zeil- en surfverenigingen die nu al aan de plas een provisorisch clubgebouw hebben. Daarnaast kan er synergie bereikt worden met de sportfuncties en de recreatieplas Berkendonk, die op zomerse dagen nu al zo'n 6000 bezoekers per dag trekt. Daarbij komt de mogelijkheid om medische functies, zoals een Sport Medisch Advies Centrum, in en om het stadion te vestigen. Ook andere maatschappelijke functies, zoals kinderopvang, kunnen op een efficiënte manier gebruik maken van de sportief-recreatieve faciliteiten die op het complex aanwezig zullen zijn. Op deze manier kan een sportief, recreatief en medisch centrum gecreëerd worden aan de rand van Helmond, waarmee het groene en gezonde karakter van de stad een enorme impuls krijgt.

Een nieuw stadion is voor Helmond Sport noodzakelijk vanuit veiligheidsoverwegingen en continuïteit en biedt bovendien een gunstiger sporteconomisch perspectief, omdat het daarmee meer toeschouwers en sponsoren uit de regio zal aantrekken en zo de positie in de Eerste Divisie kan verstevigen. Bovendien is er op Berkendonk ruimte om jeugdelden aan te leggen naast het stadion. Aan de oostzijde van de stad bevindt zich tevens het grootste gedeelte van de supportersschare van de club.

Helmond Sport heeft daarom een haalbaarheidsstudie gedaan naar een stadioncomplex waarin verschillende sportief-recreatieve functies vertegenwoordigd zijn op locatie 'Berkendonk'. Daarbij is Helmond Sport ondersteund door Hypercube, een toonaangevend adviesbureau op het gebied van betaald voetbal (zie bijlage 1). Op basis van de resultaten van de haalbaarheidsstudie adviseert Hypercube aan de gemeente een politiek besluit te nemen over de vervolgstappen.

De voorliggende notitie geeft de conclusies weer over de haalbaarheid van een multifunctioneel stadion voor Helmond Sport op Berkendonk.

### 1.1. Vraagstelling

Reeds enkele jaren vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden voor een nieuw onderkomen voor Helmond Sport. Het huidige stadion, gelegen in een woonwijk, voldoet niet meer aan de eisen/wensen voor wat betreft o.m. veiligheid, bereikbaarheid, capaciteit, training- en jeugdaccommodatie. Verder is er voor het genereren van meer inkomsten behoefte aan een modern stadioncomplex met een grotere regionale uitstraling, een beter serviceniveau en een efficiënte benutting door andere organisaties en sportverenigingen.

Daarom luidt de vraagstelling in welke mate een multifunctioneel stadion op locatie 'Berkendonk' aan de oostzijde van Helmond haalbaar is. De haalbaarheid laat zich duiden in termen van sportieve

ambities van Helmond Sport, maatschappelijke wenselijkheid en financiële ontwikkeling en exploitatie.

## 1.2. Uitgangspunten

De werkgroep heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het onderzoek naar de realisatie van een multifunctioneel stadion aan de oostzijde van Helmond.

- De voetbalclub Helmond Sport wil haar maatschappelijke verankering bestaande uit o.a. 60.000 bezoekers, 200 vrijwilligers en een aantal leerwerkplekken in samenwerking met re-integratie-instellingen, UWV en scholen bij de keuze van een stadionlocatie verder intensiveren
- Een multifunctioneel stadion op locatie 'Berkendonk' moet de sociale infrastructuur van de stad versterken. Naast de sportieve en recreatieve functie zijn er concrete mogelijkheden voor maatschappelijke functies als onderwijs, kinderopvang en gezondheidszorg.
- Het groene karakter van de Groene Peelvallei dient behouden te worden. Bescherming van natuur en milieu staan voorop. Het beschermde natuurgebied ten noorden van de recreatieplas mag geenszins aangetast worden door de aanleg van een stadion aan de zuidkant van de plas. Een multifunctioneel stadion moet gedurende een groot deel van de week in gebruik zijn bij verschillende instanties en verenigingen, om een rendabele exploitatie mogelijk te maken.
- Een nieuw stadion is een noodzakelijke voorwaarde voor de commerciële en professionele doorontwikkeling van Helmond Sport en de continuering van betaald voetbal. Helmond Sport heeft behoefte aan een modern, doelmatig stadion, met voldoende toeschouwerscapaciteit. De accommodatie dient geschikt te zijn voor voetbal op Eredivisieniveau, waardige ontvangst van de tegenstander en eigentijdse service aan bezoekers.
- Tevens is er sterke behoefte aan een trainingaccommodatie alsmede speelvelden voor de jeugdelftallen (jeugdvoetbal is een speerpunt, ook in samenwerking met andere clubs) en faciliteiten waarover Helmond Sport thans niet beschikt.
- Een grotere regionale uitstraling van Helmond Sport en haar stadion, zowel naar potentiële toeschouwers als sponsors, is van essentieel belang voor het voortbestaan van de club.

## 2. Visie op multifunctioneel stadion op Berkendonk

De realisatie van een multifunctioneel stadion aan de rand van Helmond vindt haar fundament in de samensmelting van de gerealiseerde groei van de gemeente Helmond en de ambitie van de betaald voetbal organisatie Helmond Sport om aan te haken bij de commerciële en professionele doorontwikkeling van het betaald voetbal in Nederland.

Het multifunctionele stadion biedt de gelegenheid een sterk verbeterde sportieve infrastructuur te bieden aan de ambitieuze voetbalclub terwijl tegelijkertijd de bevolking van de omliggende wijken de kans krijgt mee te profiteren van de in het stadion te vestigen maatschappelijke instellingen. Daarnaast biedt een stadioncomplex op locatie 'Berkendonk' als publiekstrekker mogelijkheden om het sportief-recreatieve karakter van het gebied ten oosten van Helmond te versterken.

### 2.1. Sporteconomische dimensie

De economische perspectieven voor de voetbalclub Helmond Sport verbeteren in een nieuw multifunctioneel stadion op locatie 'Berkendonk' substantieel.

Voetbaleconomische analyse toont aan dat zowel op de zakelijke als op de particuliere markt commercieel betere perspectieven bestaan als het stadion op Berkendonk gevestigd wordt.

De faciliteiten van een nieuw multifunctioneel stadion spelen in op de eisen die de bestaande en beoogde sponsors aan een voetbalstadion stellen. Meer comfort, betere parkeergelegenheid en bereikbaarheid voor de sponsors en hun commerciële relaties zullen een grotere omzet genereren. De nieuwe locatie staat garant voor een grotere regionale uitstraling, wat de aantrekkelijkheid voor sponsoring door grotere, regionaal opererende bedrijven vergroot.

Voor de particuliere markt geldt dat een vergelijk met andere betaald voetbal organisaties laat zien dat er aan de rand een beduidend groter potentieel is voor het aantrekken van nieuwe seizoenkaarthouders en toeschouwers. Enerzijds vanwege de groei van de gemeente Helmond, anderzijds vanwege het feit dat inwoners van omliggende gemeenten zich eerder identificeren met een club die tussen Helmond en deze gemeenten ligt dan met een club die ingesloten is in het stedelijk gebied van Helmond.

Op het complex zal ruimte zijn voor kinderopvang, jeugdsportvelden, fitness en sportmedisch advies. Daarnaast is het complex gelegen ten zuiden van de recreatieplas 'Berkendonk', die in de zomer tot 6000 bezoekers per dag trekt. Het feit dat de lokale bevolking op natuurlijke wijze de gang naar het stadion leert kennen zal ook een positief effect hebben op de supportersbelangstelling voor Helmond Sport.

In financiële termen is de locatie aan de oostzijde aantrekkelijk, omdat zij enerzijds Helmond Sport kans biedt de noodzakelijke groei in omzet te realiseren en anderzijds vanwege de toename van niet voetbal gebonden activiteiten de kosten beter kan delen met andere ondernemingen. In het stadion is ruimte voor maatschappelijke functies en vestiging van kantoren. Het saldo van deze combinaties met maatschappelijke en commerciële partijen leidt tot een solidere positie voor Helmond Sport.

In het kader van het beleidsvoornemen van de Eerste Divisie verregaande professionalisering door te voeren is deze verbetering van de bedrijfseconomische positie absoluut noodzakelijk. Het kwaliteitsprogramma vraagt een omzetverhoging naar vier tot zes miljoen euro in vijf jaar en stelt bovendien zware eisen aan de huidige accommodatie die zich niet of uitsluitend tegen zeer hoge kosten laten realiseren. De wetenschap dat de divisie voornemens is het aantal deelnemende clubs met twee tot vier clubs terug te brengen onderstreept de noodzaak tot koerswijziging op zo kort



mogelijke termijn. Daarnaast zal structurele promotie degradatie tussen de Eerste Divisie en de top van het amateurvoetbal feitelijkheid worden en dus een additionele dreiging voor de positie van de voetbalclub in zich herbergen.

## 2.2. Maatschappelijke dimensie

Er is een aantal maatschappelijke voordelen te behalen door het vestigen van een nieuw stadioncomplex op locatie 'Berkendonk'. Ten eerste zal de veiligheidssituatie rondom het stadion van Helmond Sport beheersbaar blijken. Randvoorwaarde voor het creëren van een veilige situatie rondom het stadion is het scheiden van supportersstromen. Op de locatie 'Berkendonk' is dit relatief goed te realiseren. De ligging waarbij het stadion door de N279 en de N270 wordt afgeschermd van woonwijken zal de directe overlast voor omwonenden relatief beperkt houden. Daarnaast is er de ruimte om de bereikbaarheid van het complex voor hulpdiensten te garanderen.

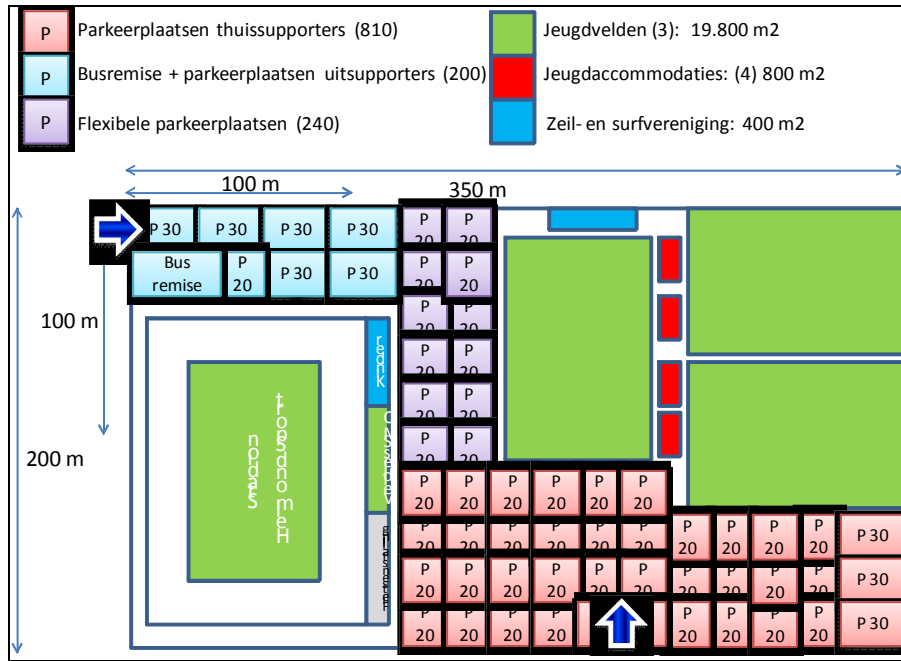
Het nieuwe stadioncomplex biedt Helmond kansen voor de vestiging van verschillende maatschappelijke functies op het gebied van kinderopvang, sport, zorg en recreatie. Er kan plaats worden geboden aan kinderopvang op een bereikbare locatie. Ook het sportmedisch centrum, waarmee al een samenwerkingsverband bestaat, staat positief tegenover een verhuizing. Daarnaast is er gesproken met fitnesscentrum Health City dat interesse heeft in een vestiging in het stadion. Andere mogelijkheden bieden het uitvoeren van re-integratietrajecten in het complex, het plaatsen van een zorghotel en samenwerking met scholen en talentcentra in de regio, waarmee het karakter van het complex een breed maatschappelijk spectrum weerspiegelt. Bovendien kan synergie bereikt worden door de al bestaande sportief-recreatieve functies bij de recreatieplas Berkendonk met de nieuwe functies in en rondom het stadion te combineren. Daarbij versterkt het stadioncomplex op de locatie 'Berkendonk' het sportief groene karakter van de Groene Peelvallei.



Figuur 1 Schets iets groter stadion elders in Nederland met een capaciteit van 10.000 bezoekers

### 3. Omschrijving Berkendonk

#### 3.1. Multifunctioneel stadioncomplex Berkendonk



Figuur 2 Berkendonk

#### Uitgangspunten:

- Het stadion is in de breedte aan de zuidwest zijde van het terrein geplaatst, om de zichtbaarheid vanaf zowel de N279 als de N270 te vergroten en daarnaast de hoeveelheid wind die het de plas onttrekt (voor waterrecreatie) te minimaliseren.
- De opslagruimten en het gezamenlijke clubhuis voor de zeil- en surfvereniging zijn direct aan het water gesitueerd.
- Tussen de jeugdvelen is ruimte gecreëerd voor het plaatsen van jeugdaccommodaties bestaande uit, kleedkamers, kantine, kantoren, materiaal- en kledingopslag, EHBO kamer, scheidsrechters- en instructieruimte.
- Voor de oppervlakte van het stadion is 14.000 m<sup>2</sup> geraamd.
- Aangezien een groot aantal supporters vanuit Helmond met de fiets naar het stadion zal komen, is er ruimte gemaakt voor fietsenstalling met een totale oppervlakte van 450 m<sup>2</sup>.
- Er is rekening gehouden met een brede weg van 6 meter die om het stadion zal worden aangelegd om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te waarborgen.

## 3.2. Locatie

### Berkendonk



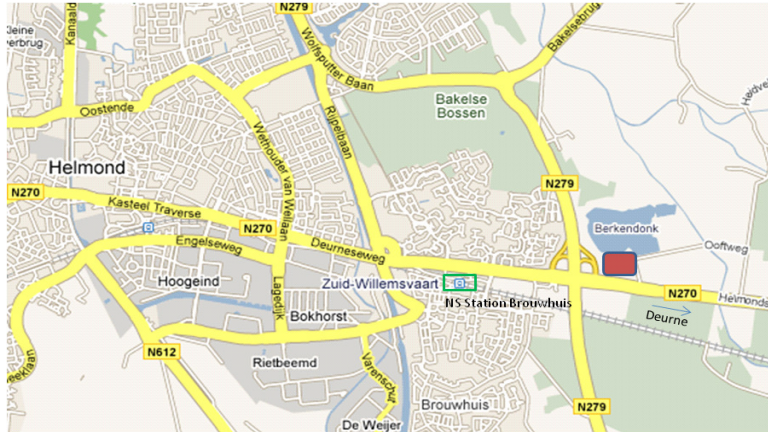
**Figuur 3** Berkendonk

De Locatie Berkendonk is gelegen aan de oostkant van Helmond, in de oksel van de N279 en de N270. De Gemeente Helmond is eigenaar van deze locatie. De locatie is momenteel een zandwinningsgebied en wordt aan de oostkant begrensd door een landbouwgebied. Het contract hiervoor is per 1 januari 2009 opgezegd, het gebied komt vrij per 1 januari 2011. De oppervlakte van het gebied is ongeveer 7 ha. Ten noorden van de locatie ligt de gratis toegankelijke recreatieplas Berkendonk, waar in de zomer tot 6000 bezoekers per dag op af komen. Aan deze recreatieplas bevinden zich onder meer een zeil- en een surfvereniging. Alle recreatie vindt plaats aan de zuidkant van de plas, in het noorden bevindt zich een natuurgebied dat gedeeltelijk niet toegankelijk is voor bezoekers.



### 3.3. Bereikbaarheid

Infrastructuur voor bereikbaarheid van het stadion op deze locatie is grotendeels aanwezig. Goede ontsluiting is mogelijk via Openbaar Vervoer en de N270.



Figuur 4 Bereikbaarheid Berkendonk

#### Per auto

Berkendonk is per auto te bereiken vanaf de N270. De N270 is de verbindingsweg tussen Venray en Eindhoven en loopt langs Helmond. Aan de westkant van Berkendonk ligt de N279, die loopt van 's Hertogenbosch naar Roermond. In de toekomst zal er wellicht een brede verbindingsweg worden aangelegd ten oosten van Helmond, als onderdeel van de 'ruit van Eindhoven'. Er kan op het terrein ruimte gemaakt worden voor parkeervoorzieningen, zodat de omliggende wijken geen parkeeroverlast zullen ondervinden tijdens wedstrijden van Helmond Sport.

#### Per Openbaar Vervoer

Berkendonk ligt op anderhalve kilometer afstand van NS stopstation Helmond Brouwhuis en is hiervandaan dus te voet bereikbaar. Naast Brouwhuis beschikt Helmond met de stations Helmond Brandevoort, Helmond 't Hout, en Helmond over nog drie andere NS-stations die van west tot oost met elkaar verbonden zijn. Elk half uur rijdt er een stoptrein langs de stations en de totale reistijd van Brandevoort naar Brouwhuis bedraagt slechts tien minuten. Het reizen per trein is een aantrekkelijke optie voor inwoners van Helmond die de thuiswedstrijden van Helmond Sport willen bezoeken.

Uitsupporters zullen vermoedelijk slechts in zeer beperkte mate gebruik maken van de trein als vervoersmiddel. Helmond Brouwhuis is immers een stoptreinstation en daardoor vanaf elders in het land gelegen NS-stations lastig te bereiken. Uitsupporters zullen naar verwachting voornamelijk per bus of per auto afreizen.

### 3.4. Veiligheid

De belangrijkste maatregel om de veiligheid rondom het stadion te waarborgen en de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken ligt in het realiseren van de mogelijkheid om de supportersstromen te scheiden. Dit betekent dat er voor de twee supportersgroepen moet worden voorzien in een aparte aanrijdroute en aparte parkeerplaatsen. De meeste supporters arriveren vanaf een half uur voor de wedstrijd.

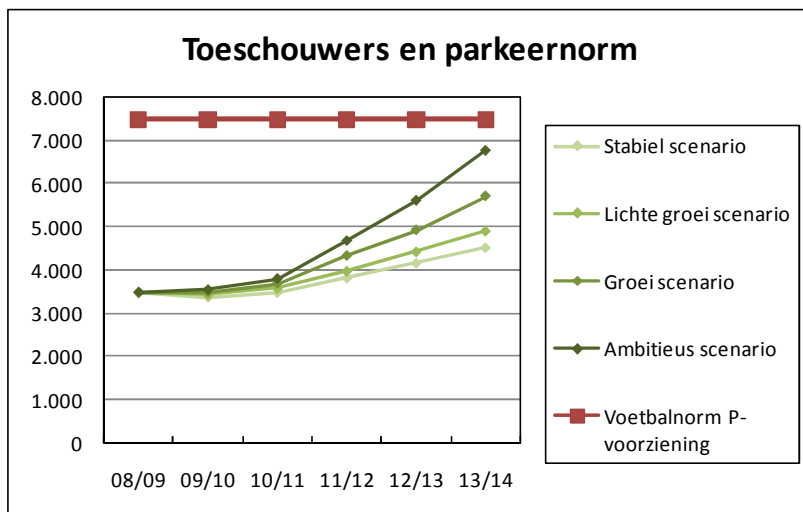
De meeste supporters van Helmond Sport zullen met de auto via de Deurnseweg (N270) komen. Dit betekent dat zij aan de zuidkant het stadioncomplex op zullen rijden. De parkeergelegenheid voor

deze supporters is dus ook gelegen aan de zuidkant van het stadion, vanwaar zij gebruik kunnen maken van een ingang aan die kant van het stadion. Een aantal thuis supporters zal per fiets of te voet naar het stadion komen via de noordzijde van het stadion. Vanaf de aanlooproute aan de noordzijde kunnen zij alleen de ingang aan de zuidkant bereiken.

Bezoekende supporters komen in de meeste gevallen via de N279. Bij risicowedstrijden zullen de bezoekende supporters via buscombi's worden vervoerd, waarbij het gaat om 1 tot 8 bussen per wedstrijd. Dit is ongeveer tijdens 6 à 7 van de 18 thuiswedstrijden het geval. De busremise wordt bij voorkeur direct naar de N279 ontsloten. Bussen zijn in dit geval de meest veilige oplossing; trein en eigen vervoer leveren doorgaans meer problemen op, aangezien de groepen supporters daar lastiger te scheiden zijn. Als er geen sprake is van een risicowedstrijd, kunnen de bezoekende supporters ook op eigen gelegenheid naar het stadion komen. Via de supportersvereniging zullen zij voorzien worden van een routebeschrijving naar het stadion, waarin zij naar het parkeerterrein aan de noordzijde van het terrein, naast de beoogde plek voor de busremise, zullen worden geleid. Hiermee zal voorkomen worden dat grote groepen supporters elkaar tegenkomen.

### 3.5. Parkeergelegenheid

Het stadion zal plaats bieden aan 7.500 toeschouwers, waarvoor een parkeervoorziening van 1.250 plaatsen voorzien is. Dit aantal ligt in lijn met de maatstaf dat er voor één op de zes bezoekers een parkeerplaats nodig is.<sup>1</sup> Aan de noordzijde van het terrein is parkeergelegenheid en een busremise voor bezoekende supporters voorzien. Aan de zuidkant van het terrein bevinden zich de parkeerplaatsen voor toeschouwers van Helmond Sport. Er tussen liggen parkeerplaatsen die flexibel inzetbaar zijn voor uit- of thuisbezoekers, afhankelijk van de behoefte. Overloop over de grens tussen parkeervakken van de beide groepen bezoekers is te voorkomen door een (verplaatsbaar) hek te gebruiken tijdens de wedstrijden. Voor de supporters die de wedstrijden per fiets willen bereiken is een fietsenstalling aan de oostkant van het stadion gepland.



Figuur 5: Parkeervoorziening op het terrein in relatie tot ontwikkeling toeschouwersaantallen

Het stadion voldoet zelfs bij een volledige bezetting aan de in de voetbalwereld gehanteerd vuistregel van één parkeerplaats op zes bezoekers. In figuur 4 zijn vier verschillende scenario's weergegeven, die afkomstig zijn uit de potentieelanalyse die Hypercube voor Helmond Sport heeft uitgevoerd (zie bijlage 2).

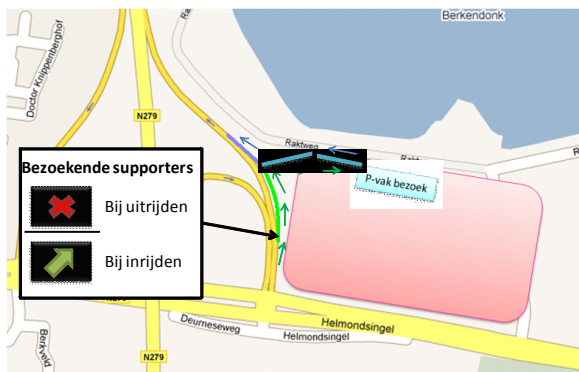
<sup>1</sup> Deze maatstaf wordt ook bij andere voetbalstadions gebruikt, waarbij rekening gehouden is met het feit dat veel thuisbezoekers gebruik zullen maken van de stoptrein, of per fiets of te voet naar het stadion zullen komen.

### 3.6. Ontsluiting

Een belangrijke randvoorwaarde om de veiligheid rondom de thuiswedstrijden van Helmond Sport te waarborgen, is het vermogen de verschillende supportersgroepen te scheiden. Hiervoor is het creëren van aparte parkeergelegenheden voor beide groepen met elk een eigen ontsluitingsmethode van groot belang.

#### Uitsupporters

Voor de uitsupporters is een parkeerterrein op de noordwest zijde van het terrein gereserveerd. De auto's en bezoekers van de supporters zullen het parkeerterrein kunnen bereiken middels een directe oprit, die na afloop van de wedstrijd tevens als afrit zou kunnen dienen. In figuur 5 is weergegeven hoe de ontsluiting in de praktijk zou kunnen worden geïmplementeerd.



Figuur 6 Ontsluiting parkeervak uitsupporters

Onderaan de oprit is de weg verbreed met een extra rijstrook, welke met een kantelbord af te sluiten is. Voorafgaand aan een wedstrijd kan deze strook geopend worden. Door na afloop van de wedstrijd de strook af te sluiten, kan bovenaan de oprit dezelfde strook als invoegstrook gebruikt worden om zo de N279 op te kunnen rijden.

#### Thuis supporters

Voor het thuispubliek zal aan de zuidzijde van het terrein parkeergelegenheid gecreëerd worden. Hier kunnen dan tevens de op het terrein gevestigde bedrijven gebruik van maken. De ontsluiting van dit parkeerterrein zou als volgt weergegeven kunnen worden.



Figuur 7 Ontsluiting parkeervak thuis supporters

De ontsluiting via de Helmondsingel zou gecombineerd kunnen worden met een mogelijke ontsluiting van de Groene Peelvallei.

### 3.7. Grond

Op basis van de uitgangspunten van de haalbaarheidsstudie naar de locatie Berkendonk is door de afdeling Grondzaken van de Gemeente Helmond een *indicatie* gemaakt van de grondkosten. Bij de gehanteerde berekening is het voorbehoud gemaakt dat de grondkosten bij de gesprekken over feitelijke afname van de grond pas definitief worden bepaald. Daarnaast omvat de transactie de vrijgave van de gronden op het sportpark 'de Braak'. Uiteindelijk dient de gehele grondtransactie door het college te worden goedgekeurd en heeft de gemeenteraad budgetrecht. Dat betekent dat indien geen dekking voorhanden is, het voorbehoud wordt gemaakt dat de gemeenteraad budget beschikbaar stelt. De door het grondbedrijf beschikbaar gestelde berekeningen gaan uit van het feit dat de gemeente geen steun geeft aan Helmond Sport, conform de regels voor staatssteun.

### 3.8. Omwonenden

De inwoners van de wijk Rijpelberg zijn fel tegen de komst van een nieuw stadion van Helmond Sport op de locatie Berkendonk. Zij verwachten dan ook "massaal verzet", mocht de gemeenteraad uiteindelijk met een dergelijk plan instemmen. De inwoners van de wijken Rijpelberg en Brouwhuis zijn tegen verdere verstedelijking van de directe omgeving, daar zij hun huis gekocht hebben in de veronderstelling in een zeer groen gebied terecht te komen. 'Het is groen en het blijft groen,' is hierbij een belofte die volgens de bewoners dreigt te worden geschonden. De komst van het stadion is in hun ogen een inbreuk op deze voorwaarde. Hun eerste voorkeur voor een alternatieve locatie zou uitgaan naar een stadion aan de Westzijde van Helmond, maar ook een stadion op het MOB-terrein, ten zuiden van de Deurnseweg, zou volgens de bewoners een interessante optie zijn om nader te onderzoeken. Zij denken dat deze alternatieven mogelijk gunstiger zijn in financieel opzicht, vanwege een verhoging van het aantal huurders.

De beide wijkverenigingen hebben in hun verzet een groot aantal argumenten aangedragen, die in grote lijn overeenkomen met de argumenten in de brandbrief die ze, in samenwerking met de plaatselijke Scoutingvereniging, in oktober 2008 aan de Helmondse gemeenteraad aangeboden hebben. Een belangrijk argument dat hierin aangedragen wordt is de mogelijke hinder die de natuur in de directe omgeving van het stadion zou kunnen ondervinden. Hierbij worden de uitkomsten van de inventarisatie Berkendonk 2004/2005 van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging afdeling Helmond als uitgangspunt genomen. In navolging hierop is er in het kader van het haalbaarheidsonderzoek Berkendonk gesproken met de voorzitter van de KNNV afdeling Helmond, die in het volgende hoofdstuk aan het woord wordt gelaten.

Naast mogelijke hinder voor de natuur, spreken de omwonenden de vrees uit dat een multifunctioneel stadioncomplex op Berkendonk ten koste gaat van de vrije toegankelijkheid van de recreatieplas Berkendonk en zal leiden tot parkeeroverlast in de omliggende wijken en op het terrein voor de scoutingvereniging. In de zomermaanden, als de recreatieplas tegen de 6000 bezoekers per dag kan trekken, is dit immers regelmatig het geval.

Een andere vorm van overlast die de omwonenden voorzien zijn de voetbalsupporters die te voet door de woonwijken hun weg naar het stadion zullen proberen te vinden. Hierbij werd met name geduid op de aanvoer vanaf het nabijgelegen station Brouwhuis, dat op anderhalve kilometer afstand van Berkendonk ligt. Hierbij zijn het met name de uitsupporters die voor overlast zorgen.

De ontsluiting van de beoogde locatie Berkendonk zal plaatsvinden via de Deurnseweg. De bewoners voorspellen hier een "waar verkeersinfarct" op wedstrijddagen. Hierbij maken zij zich met name zorgen over belemmeringen die hulpdiensten hiervan zullen ondervinden.

Tot slot vrezen de bewoners dat de komst van een stadion op Berkendonk een einde zal maken aan het huidige gedoogbeleid in het recreatiegebied. Het gebied bij de plas wordt nu veelvuldig gebruikt als samenkomstplek voor hangjongeren, waarbij onder meer alcoholgebruik gedoogd wordt. De bewoners zijn bang dat activiteiten rond het stadion zal leiden tot een grotere sociale controle in het gebied, waardoor de jongeren weer terug de woonwijken in gedreven worden.

De problemen die de bewoners aankaarten worden in dit rapport behandeld in de hoofdstukken 'bereikbaarheid', 'veiligheid', 'parkeergelegenheid', 'ontsluiting' en 'natuur'. In dit kader is het belangrijk te vermelden dat er rondom het stadion ruim voldoende parkeergelegenheid begroot is en dat deze gratis toegankelijk zullen zijn, ook voor bezoekers van de recreatieplas. Bovendien worden bij risicowedstrijden uitsupporters verplicht gebruik te maken van buscombi's en bij de overige wedstrijden is de verwachting dat het uitpubliek voornamelijk met auto's en bussen af zal reizen. Brouwhuis is immers een stoptreinstation en daardoor lastig te bereiken vanuit de rest van het land. Daarnaast zal het proleem met bereikbaarheid voor hulpdiensten zich in Helmond niet voordoen, daar het ziekenhuis zich in Helmond bevindt en de hulpdiensten dus voor calamiteiten binnen de stad de Deurneseweg niet over hoeven. Voor de inwoners van gemeente Deurne is het echter wel een relevante zorg, daar zij aangewezen zijn op diezelfde hulpdiensten. Door de Helmondsingel ter hoogte van het te realiseren terrein te verbreden kan dit probleem ondervangen worden.

### 3.9. Natuur

De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV) afdeling Helmond heeft in 2004 en in 2005 in opdracht van de gemeente Helmond en in samenwerking met de firma Smals een fauna-flora inventarisatie van Berkendonk gemaakt. Als gevolg hiervan kent zij het gebied goed en is deze vereniging in staat een inschatting te maken van de impact van een multifunctioneel stadioncomplex op de natuur in de directe omgeving.



Figuur 8 Natuurgebied ten noorden van recreatieplas

De voorzitter van de KNNV afdeling Helmond geeft aan dat de kern van het natuurgebied zich ten noordwesten en noorden van de recreatieplas Berkendonk bevindt. Gezien de beoogde locatie van het nieuwe stadion voor Helmond Sport, is zijn verwachting dat de natuur en de daar aanwezige populatie vogels hiervan geen hinder zullen ondervinden. Het enige risico op potentiële overlast voor het gebied is in zijn ogen een scenario waarin een grote hoeveelheid fietsers of bromfietzers de route langs de plas zou gebruiken als sluiproute om het stadion te bereiken. De natuur zou hierbij met name hinder hebben van de bromfietzers, daar het een stiltegebied betreft. Dit is een al langer bestaand probleem op Berkendonk. In het verleden is gebleken dat het gebied een gewilde plaats is voor crossmotorliefhebbers. In het kader hiervan heeft de KNNV in een algeheel onderhoudsplan voor Berkendonk voor het jaar 2007 het plaatsen van fietssluisjes, die ertoe leiden dat het gebied niet langer toegankelijk is voor crossmotoren, aangekaart bij de gemeente Helmond. Dit plan heeft in een overleg van 24 november 2006 geleid tot concrete afspraken waarbij ook het plaatsen van de fietssluisjes is toegezegd. Tot op heden zijn deze echter nog niet geplaatst. In het kader van de realisatie van een multifunctioneel stadioncomplex zou het alsnog plaatsen van de sluisjes ervoor kunnen zorgen dat de overlast voor de natuur tot een absoluut minimum beperkt blijft.





### 3.10. Groene Peelvallei

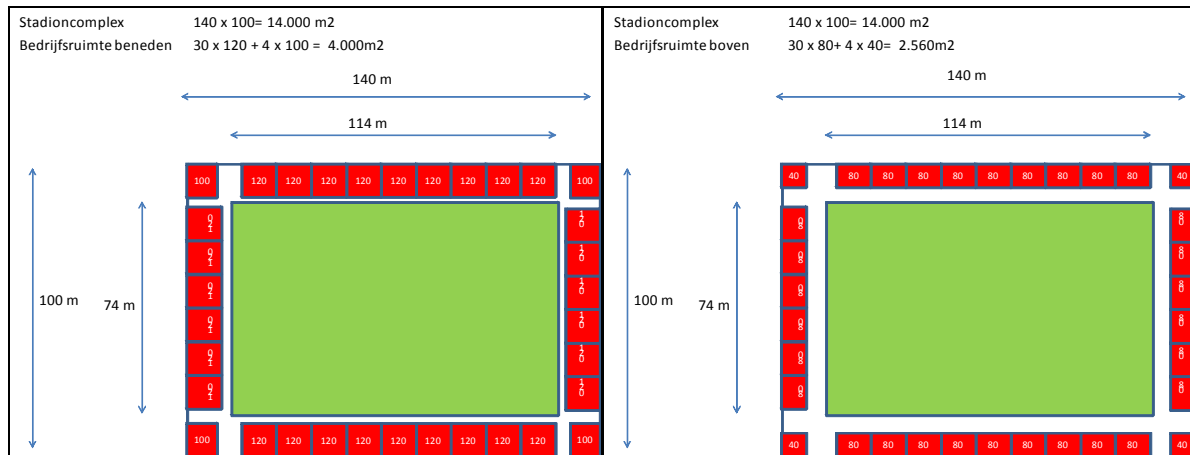
Berkendonk is onderdeel van het Centrumgebied Groene Peel vallei, dat gelegen is tussen Helmond en Deurne. Dit gebied heeft een groen karakter en het is van belang dat dit karakter behouden blijft. De locatie Berkendonk wordt geschikt geacht voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, vanwege de bevolkingsconcentraties rondom het gebied, het feit dat er nu al recreatie plaatsvindt en omdat het gebied goed ontsloten is. De zone Berkendonk en de voorgestelde locatie voor het stadion zijn in de visie op de Groene Peelvallei aangewezen als dagrecreatiegebied, waarbij ontspannen, sporten, actief en genieten centraal moeten staan. Een grote publiekstrekker in dit gebied zou de aantrekkingskracht van de bestaande voorzieningen kunnen verhogen. Een multifunctioneel sport- en stadioncomplex zou deze functie goed op zich kunnen nemen.



De Groene Peelvallei vormt een groene trekpleister voor de inwoners van de omliggende gemeenten. Met de komst van een multifunctioneel sportcomplex op de locatie Berkendonk is synergie te bereiken met de dagrecreatie in dit natuurgebied. Bezoekers van de Groene Peelvallei kunnen gebruikmaken van de parkeergelegenheid bij het sportcomplex. Voor de gebruikers van het stadioncomplex biedt de Groene Peelvallei tal van mogelijkheden op het gebied van sport en ontspanning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de mogelijkheden voor de leden van de Businessclub van Helmond Sport, de voetballers, de buitenschoolse opvang. Er is te verwachten dat de bezoekersaantallen van het sportcomplex en de recreatieplas een wederzijds versterkend effect op elkaar zullen hebben, wat de kracht van de Groene Peelvallei voor de regio Helmond positief zal benadrukken. De verkeersontsluiting van de Groene Peelvallei en het sportcomplex is te combineren door alle bezoekers gebruik te laten maken van het grote parkeerterrein bij het stadion.

## 4. Gebruik van het complex – voetbalfuncties

De totale oppervlakte van het stadioncomplex zal ongeveer 14.000 m<sup>2</sup> bedragen. Zowel in de bovenste als in de onderste ring om het veld is bedrijfsruimte aanwezig.



Figuur 9 Onderste ring stadion

Figuur 10 Bovenste ring stadion

Binnen de voetbalfuncties van het nieuw te bouwen stadioncomplex zijn twee categorieën te onderscheiden. Ten eerste is er het daadwerkelijke voetbal dat plaats vindt op de velden van het complex en waarvoor twee gebruikersgroepen in aanmerking komen: het eerste elftal (en de beloftes) en de jeugdelftallen van Helmond Sport. Naast het voetbal zelf zijn er ook een tweetal aan Helmond Sport gerelateerde activiteiten die in het stadion ondergebracht kunnen worden, namelijk het supportershome en de businessclub.



Voor het eerste elftal van Helmond Sport, en in mindere mate voor de beloftes, is een nieuw stadion aan de rand Helmond noodzakelijk om meer toeschouwers te kunnen trekken en de sportieve ambities te kunnen realiseren. De kwaliteit van de jeugdopleiding is eveneens gebaat bij de aanleg van het sportcomplex omdat zij daar over eigen velden zou kunnen beschikken.

Voor het supportershome en de businessclub geldt dat beiden momenteel reeds terug te vinden zijn in het huidige onderkomen. Door de grotere regionale aantrekkingskracht en de betere bereikbaarheid en parkeergelegenheid die een nieuw multifunctioneel stadion aan de oostzijde van Helmond biedt, zouden deze functies echter op grotere schaal terug kunnen keren. De extra inkomsten die hiermee gegenereerd worden, kunnen gebruikt worden om de kosten van de stadionexploitatie verder te dekken.

### 4.1. Helmond Sport

Het eerste elftal en de beloftes van Helmond Sport worden de vaste bespelers van het stadion. De wedstrijden worden op maandag- of vrijdagavond om 20:00 gespeeld. Verwacht wordt dat de locatieverschuijing voor het eerste elftal zal bijdragen aan een groei van de huidige 3.000

toeschouwers per wedstrijd naar ongeveer 4.000 toeschouwers. Daarnaast zal de professionalisering van de Eerste Divisie tot een verdere stijging naar 5.000 tot 6.000 in de capaciteitsbehoefte leiden. Indien de beoogde incidentele deelname op Eredivisie niveau gerealiseerd wordt, zal naar verwachting een toeschouwerscapaciteit tussen de 6.000 en 7.500 benodigd zijn.



**Figuur 11** Schets iets groter stadion elders in Nederland met een capaciteit van 10.000 bezoekers

Voor de bezoekers dienen er tijdens de wedstrijden voldoende catering- en toiletfaciliteiten aanwezig te zijn. De vormgeving van deze faciliteiten en aanpalende sportieve voorzieningen zoals kleedruimten, medische ruimten en krachthonken kunnen, in het geval van een positief besluit over het sportcomplex aan de oostzijde van Helmond, in een later stadium nader worden bekeken.

#### **4.2. Jeugdopleiding Helmond Sport**

Helmond Sport beschikt over 8 jeugdteams met spelers variërend in leeftijd van 9 tot 23 jaar. Naast een belofteteam, dat haar wedstrijden op de maandagavond speelt, zijn er 7 jeugdelftallen die op de zaterdagdagen in actie komen. Voor deze teams is het zo geregeld dat er nooit meer dan 4 tegelijk thuis spelen.

Een nieuw complex dient voldoende velden voor de jeugd te bevatten zodat de jeugdopleiding van Helmond Sport van eigen velden gebruik kan maken. Daarmee wordt dan tevens voldaan aan de langgekoesterde wens van Helmond Sport om haar jeugdselecties te laten trainen in de directe omgeving van het stadion.

Als geheel wordt de jeugdopleiding van Helmond Sport gewaardeerd met 3 sterren op een schaal van maximaal 4 sterren. De reden dat de jeugdopleiding niet de hoogste waardering krijgt, is dat de jeugdelftallen van Helmond Sport geen eigen accommodatie hebben. Wanneer op het nieuwe complex één van de velden als accommodatie voor de jeugd ingericht wordt, zou de jeugdopleiding dus wel de hoogste waardering kunnen behalen, met meer aanzien en een grotere aanwas tot gevolg.

#### **4.3. Supporters Helmond Sport**

Gesprekken met vertegenwoordigers van de georganiseerde en ongeorganiseerde supporters hebben duidelijk gemaakt dat de supporters een historische band percipiëren met de bestaande locatie. Men is echter wel degelijk bereid in het kader van de continuïteit van de voetbalclub mee te denken over veranderingen die de sportieve mogelijkheden van Helmond Sport vergroten, ook als die een verhuizing van stadion en supportershome impliceren. In dit licht wordt verhuizing naar de oostzijde van Helmond als positief bestempeld.

#### **4.4. Supportershome 'Kick Off'**

In het nieuwe stadion van Helmond Sport is, net als in het huidige onderkomen, de vestiging van een supportershome voorzien. Momenteel bevindt zich in stadion De Braak voor dat doel sportcafé 'Kick Off' met een oppervlakte van ca. 200 m<sup>2</sup>. De beheerder heeft aangegeven interesse te hebben mee te verhuizen naar het nieuwe sportcomplex.

#### 4.5. Supportersvereniging

De supportersvereniging zou in het nieuwe stadion graag willen beschikken over een ontvangstruimte om te vergaderen. Daarnaast is er behoefte aan ruimte voor de opslag van merchandise artikelen.

#### 4.6. Businessclub 'de Bourgondiër'

Naast een supportershome bevindt zich in stadion De Braak momenteel een businessclub voor de sponsors van Helmond Sport. In dit sponsorhome, genaamd 'De Bourgondiër', komen de sponsors van Helmond Sport en hun relaties tijdens wedstrijden samen. Op de overige dagen zijn er diverse ruimtes beschikbaar waar congressen en dergelijke kunnen worden georganiseerd voor 15 tot 800 personen. Tijdens thuiswedstrijden van Helmond Sport trekt de businessclub normaal gesproken zo'n 300 tot 500 bezoekers. De Bourgondiër heeft interesse getoond om mee te verhuizen naar het nieuwe stadioncomplex, waarbij net als voor het supportershome geldt dat in de toekomst groei mogelijk is indien de regionale uitstraling van de club vergroot wordt. Uitbreiding van de huidige 300 m2 naar 500m2 behoort dan tot de mogelijkheden.

### 5. Gebruik van het complex – andere functies

Een multifunctioneel stadion biedt ruimte aan andere exploitanten naast de BVO die er zijn thuiswedstrijden speelt en tevens aan niet-voetbalevenementen. Vanuit diverse organisaties is belangstelling getoond voor vestiging in een nieuw stadion annex sportcentrum aan de rand van Helmond. Het delen van de voorzieningen op het sportcomplex levert voordelen op voor alle betrokkenen. Daarnaast zijn veel van de aanvullende functies niet conjunctuurgevoelig en in combinatie met de sportfuncties bieden zij een duurzame solide financiële basis voor nu en in de toekomst.

#### 5.1. Kinderopvang

Twee organisaties voor kinderopvang, Korein en Spring Kinderopvang, hebben belangstelling getoond voor een vestiging in het multifunctionele voetbalstadion op locatie Berkendonk.

##### **Korein kinderplein**

Korein is een grote organisatie voor kinderopvang en BSO in Oost-Brabant. Het bedrijf biedt een combinatie van opvang, begeleiding en activiteiten voor kinderen van 0 tot 16 jaar. Korein is enthousiast over de mogelijkheid een nieuwe vestiging te openen op Locatie Berkendonk. De plek is goed bereikbaar en ook de aanwezigheid van het recreatiegebied heeft een meerwaarde. Sportfaciliteiten in de directe omgeving waar Korein gebruik van zou kunnen maken zouden dit beeld alleen maar versterken. Voor de invulling denkt Korein aan 3 BSO groepen van 20 kinderen en 3 groepen in de dagopvang van 12 kinderen. De wettelijk voorgeschreven ruimte bedraagt 3,5 m2 per kind met bijbehorende verkeersruimte. Korein schat in dat per groep een ruimte nodig te hebben van ongeveer 120 m2, wat de totale geplande binnenruimte op 720 m2 brengt. De voorkeur gaat hierbij uit naar een volledige vestiging op de begane grond, maar een gedeelte op de eerste etage is bespreekbaar. Naast binnenruimte is er ook een behoefte aan buitenruimte. Ook hiervoor bedraagt de richtlijn 3,5 m2 per kind. Voor 96 kinderen is dus circa 336 m2 benodigd. Naast het optreden als huurder ziet Korein het exploiteren als eigenaar ook als een mogelijkheid. Korein hecht grote waarde aan continuïteit en heeft als gevolg hiervan de voorkeur voor een lange contractduur, bijvoorbeeld van 10 jaar.

Nabij de vestiging zouden er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn voor de 15 medewerkers van Korein en de ouders van de 96 kinderen. Een voorzichtige schatting komt hierbij uit op 40 plaatsen. Het delen van parkeerplaatsen met andere gebruikers om kosten te kunnen beperken zou hierbij welkom zijn. Hetzelfde zou kunnen gelden voor de binnenruimte. Korein is open op doordeweekse dagen tussen 7:30 's ochtends en 18:30 's avonds. In de avonduren zou er dus ruimte ontstaan voor andere activiteiten.

## **Spring Kinderopvang**

Spring Kinderopvang faciliteert dagopvang en BSO voor ruim 1.500 kinderen van 0 tot 13 jaar. Daarnaast worden ca. 120 kinderen opgevangen bij gastouders thuis of bij de vraagouder in huis. Het bedrijf is in toenemende mate op scholen in en buiten Helmond actief; voor zo'n 800 kinderen wordt tussenschoolse opvang op vele basisscholen in (de regio) Helmond geboden. Inmiddels heeft Spring Kinderopvang drie zogeheten Sport BSO's geopend voor kinderen van 4 tot 12 jaar. Een nieuwe vestiging op locatie Berkendonk zou hier goed bij aansluiten, aangezien de omliggende sportvelden bij uitstek geschikt zijn voor deze speciale vorm van kinderopvang.

Spring Kinderopvang zou zowel dagopvang als buitenschoolse opvang willen aanbieden in het stadion. Spring denkt aan ruimte voor twee groepen van 16 kinderen in de dagopvang en 2 groepen van 20 kinderen in de BSO. Hiervoor gelden de hierboven beschreven eisen van 3,5 m<sup>2</sup> per kind voor binnen- en buitenruimte. Daarnaast heeft Spring gemeenschappelijke ruimte nodig, zoals vergaderruimte, kantoorruimte, keuken en een gemeenschappelijke speelhal. Dit komt in totaal neer op ongeveer 500 m<sup>2</sup> binnenruimte in het stadion en een buitenruimte van 250 m<sup>2</sup>. De voorkeur van Spring gaat voor een aantal ruimten uit naar gezamenlijk gebruik, zodat op verschillende tijdstippen meerdere gebruikers gebruik kunnen maken van deze ruimtes. Hier moeten dan wel duidelijke afspraken over worden gemaakt. Met name de gemeenschappelijke ruimtes en de ruimte voor BSO zijn geschikt om te delen met andere gebruikers.

## **5.2. Health City**

Health City is in drie jaar gegroeid van 11 naar 110 vestigingen in Nederland. Op dit moment willen ze gericht gaan groeien en richten zich op de korte termijn (1 a 2 jaar) op België, Noord-Holland en Noord-Nederland. Op de iets langere termijn (meer dan 2 jaar) hebben ze interesse zich te vestigen in het nieuwe stadion van Helmond Sport. Health City heeft onder meer vestigingen in het Philips Stadion en De Grolsch Veste.

## **5.3. Sportmedisch Centrum**

Momenteel is het Sportmedisch Adviescentrum (SMA) van het Elkerliek Ziekenhuis gevestigd in stadion De Braak. Het SMA heeft daar een ruimte in gebruik van ca. 240 m<sup>2</sup>, met bijbehorende kleedruimte, voor fysiotherapie en krachttraining. Het SMA heeft interesse om mee te verhuizen naar locatie Berkendonk. Hierbij beogen zij in principe geen groter oppervlakte dan de huidige 240 m<sup>2</sup>, maar sluiten ook zeker niet uit dat er in de toekomst een bredere invulling aan het SMA gegeven kan worden. Gedacht kan worden aan uitbreiding van het aantal fysioplaatsen of het zich laten vestigen van één of meerdere sportartsen. Voor het SMA zou het hebben van een atletiekbaan of andere sportfaciliteiten waar zij gebruik van zouden kunnen maken zou een grote meerwaarde vormen.

## **5.4. Partycentrum "Onwijz"**

De beheerder van het supportershome 'Kick Off' exploiteert in stadion De Braak tevens het partycentrum 'Onwijz' van ca. 600 m<sup>2</sup>, waar ruimtes afgehuurd kunnen worden voor uiteenlopende doeleinden. De beheerder is bereid ook het partycentrum mee te verhuizen naar een nieuwe locatie. Door de betere bereikbaarheid en parkeermogelijkheden die bij een nieuw stadioncomplex aan de oostzijde van Helmond ontstaan, verwacht hij het partycentrum zelfs uit te kunnen breiden tot een oppervlakte van ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Wanneer de verhuizing van Helmond Sport tot een grotere toekomstige fanschare leidt, door een grotere regionale uitstraling, zou een uitbreiding van het supportershome eveneens tot de mogelijkheden behoren.

## **5.5. Jeugdzeil- en Windsurfvereniging Berkendonk**

De jeugdzeilvereniging Berkendonk en de Windsurfvereniging Berkendonk hebben momenteel hun onderkomen in een aantal containers die tussen de zandafgraving en de recreatieplas Berkendonk gelegen zijn. De containers zijn er ooit door de gemeente Helmond geplaatst, in afwachting van een beter onderkomen. Randvoorwaarde hiervoor is een ligging op zeer korte afstand, binnen 100 meter, van het water. De surfvereniging verblijft nu al 17 jaar op dezelfde locatie. Zij hebben drie containers

van circa 20 m2 tot hun beschikking. De jeugdzeilvereniging kent een iets kortere historie. Zij hebben vijf jaar geleden hun onderkomen gevonden in vijf containers, die pal aan het water gelegen zijn.

Voor zowel de surfvereniging als de jeugdzeilvereniging zou een vestiging op het nieuw te realiseren terrein een uitkomst zijn. Dit zou ze de gelegenheid bieden een kwalitatief hoogwaardig onderkomen te vinden op korte afstand van het water. Zij spreken hierbij wel de hoop uit dat positie van het te realiseren stadion geen negatieve invloed op de wind op de recreatieplas zal hebben.



De jeugdzeilvereniging heeft de voorkeur voor een gebouw van 150 m2, met daarnaast een clubhuis dat gedeeld kan worden met de surfvereniging. De surfvereniging heeft aan 100 m2 voor opslagruimte voldoende. Daar de gemeente in het verleden het huidige onderkomen geplaatst heeft en de verwachting is dat zij voor een alternatief zal zorgen, dient er voor de financiering gekeken te worden of er een subsidie van het Sportservicecentrum Helmond mogelijk is.

#### **5.6. Overige ideeën**

In een nieuw stadioncomplex op locatie 'Berkendonk' zal overige beschikbare ruimte in de onderste ring van het stadion gebruikt kunnen worden voor scholingsfaciliteiten, bijvoorbeeld in samenwerking met ROC's. School en voetbal kunnen op deze manier fysiek worden samengebracht. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om reïntegratietrajecten te gaan verzorgen vanuit het stadion. Ook een gezondheidscentrum voor eerste lijn gezondheidszorg is een optie. Huisartsen uit Brouwhuis en Rijpelberg zijn momenteel bezig een huisartsenpraktijk te openen op het gebied achter de McDonalds. De onderhandelingen over de prijs lopen echter voorsnog erg stroef en mochten zij er niet uitkomen dan beschouwen zij het stadioncomplex op Berkendonk als een zeer interessant alternatief. Ook een zorghotel is een mogelijkheid. Tot slot is het natuurlijk mogelijk om kantoren te vestigen in het stadion. Al deze ideeën zijn geopperd, maar nader onderzoek zal kunnen uitwijzen of deze partijen ook daadwerkelijk geïnteresseerd zijn in een vestiging op de locatie 'Berkendonk'. Daar deze ideeën zijn nog niet concreet gemaakt zijn worden ze niet meegenomen in de haalbaarheidsstudie.

## 6. Financiële onderbouwing

Een eerste raming van de stichtingskosten en exploitatie van een multifunctioneel stadion op Berkendonk staat in onderstaand overzicht weergegeven.

Functies	Project bijdrage			
	kosten	dekking	bijdrage	endement per m2
Voetbalfuncties				
Helmond Sport 1e Elftal faciliteiten Totaal	11.538.361	1.625.000	-9.913.361	-200
Helmond Sport Jeugd faciliteiten Totaal	1.705.880	1.708.333	2.453	0
Helmond Sport Commercieel Totaal	1.090.509	1.520.833	430.324	589
Totaal overige functies	3.796.012	7.370.833	3.574.821	861
Totaal exclusief potentieel	18.130.762	12.225.000	-5.905.762	-79
Potentieel	2.205.282	4.333.333	2.128.051	1.023
Totaal inclusief potentieel	20.336.044	16.558.333	-3.777.711	-51

Factoren	kosten		opbrengst	
	prijs	risico	tarief	omvang
minimum	-15%	0%	0%	18%
maximum	-10%	10%	10%	35%

Totaal	kosten	dekking	onrendabele top
minimum	15.000.000	14.000.000	3.000.000
maximum	18.000.000	18.000.000	-4.000.000

Afhankelijk van de ontwikkelingen in de betrokken markten kan het multifunctioneel stadion op berkendonk gerealiseerd worden binnen een bandbreedte van tussen de 15 en 18 miljoen euro. Aangezien de opbrengsten bewegen tussen de 14 en 18 miljoen euro zal het resultaat bewegen tussen minimale opbrengsten verminderd met maximale kosten ofwel -4 miljoen euro en maximale opbrengsten verminderd met minimale kosten ofwel +3 miljoen euro. Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

De geraamde kosten zijn gebaseerd op de som van de grondprijzen, die zijn verschaft door het grondbedrijf van de gemeente Helmond en geschatte opstalkosten (inclusief BTW), die zijn verschaft door een mogelijk betrokken ontwikkelaar. De geraamde opbrengsten zijn gebaseerd op schattingen die zijn verschaft door representatieve partijen uit de betrokken sectoren. Hierbij zijn zowel het stadion zelf als alle in dit rapport beschreven voorzieningen in en rondom het stadion meegenomen.

De variatie in bouwkosten kent twee richtingen. Enerzijds is door een mogelijk betrokken ontwikkelaar een schatting afgegeven die conform voorafgaande redenering als bovengrens zou kunnen worden aangemerkt. De onderzoekers gaan er van uit dat marktwerking tenminste 10% en ten hoogste 15% prijsreductie tot gevolg zal hebben. Anderzijds hebben ontwikkelingsprojecten ook voor de ontwikkelbranche in het verleden opwaartse kostenrisico's getoond. Vandaar hier minimaal 0% en maximaal 10% kostenstijging is voorzien.

De bandbreedten hangen samen met variatie in kosten en opbrengsten. Wij gaan er van uit dat deze schattingen van de opbrengsten, gegeven het directe belang van de betrokken sectoren een ondergrens (+0%) van het opbrengst potentieel representeren. Een meeropbrengst (10%) wordt door de onderzoekers zeker haalbaar geacht.

De omvang van de opbrengst heeft gegeven de nog beschikbare ruimte in de plint van het stadion een sterk opwaarts potentieel (+35%), mede gezien het feit dat hier nog vele reële mogelijkheden voor

zijn. Het minimum van de opbrengst wordt gevormd door mogelijk onvolledige benutting van de ruimten in de plint (onvolledige benutting: +18% i.p.v. +35%).

## 7. Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek leidt tot de conclusie dat het mogelijk is om op de relatief kleine oppervlakte een compact en volledig toegerust stadion te ontwikkelen. Het stadion draagt daarnaast bij aan het sportieve, gezonde en jeugdige karakter van Helmond in het algemeen en de Groene Peelvallei in het bijzonder.

Het multifunctioneel complex maakt niet alleen de maatschappelijke vraagstukken van het betaald voetbal beheersbaar, het voorziet bovendien in de bestaande en groeiende behoefte aan parkeergelegenheid voor het recreatiegebied rond de plas Berkendonk.

Gegeven de geprognosticeerde exploitatieresultaten lijkt het wenselijk de exploitatie onder te brengen in een zelfstandige rechtspersoon. Potentiële aandeelhouders zijn de bestaande stichting belangen Helmond Sport, de te selecteren projectontwikkelaar, commerciële onroerend goed exploitanten en de gemeente Helmond. Vanuit de aandeelhouders zal in het licht van de steeds 'harder' wordende begroting ook een antwoord kunnen ontstaan op het financieringsvraagstuk.

Het onderzoeksteam adviseert haar opdrachtgever, de voetbalclub Helmond Sport, de notitie aan te bieden aan de Helmondse politiek voor besluitvorming. Indien de Helmondse politiek de geschetste inhoudelijke en financiële bandbreedten onderschrijft adviseren wij het project voort te zetten met een fase waarin de genoemde aannames per bedrijfstak door middel van intentieverklaringen worden 'hard' gemaakt. Op die wijze zal een nauwkeuriger zicht ontstaan op het te verwachten exploitatieresultaat.

Een dergelijk onderzoek zou de volgende acties omvatten:

- Nader overleg met de verschillende instanties, uitmondend in concrete intentieverklaringen, over hun voornemen zich te vestigen
- Uitwerking investering en exploitatiebegroting
- Identificeren van financiers
- Opzetten en doorontwikkelen financieringsconstructies
- Opstellen en uitwerken implementatie en migratieplannen voor de betrokken instellingen

Het voorliggende rapport gaat er van uit dat de besluitvorming en voorbereiding van de bouw plaatsvindt in de periode tussen voorjaar 2009 en begin 2010. De realisatie van de bouw kan vervolgens gedurende de periode 2011 tot medio 2012 plaatsvinden.



## Bijlage 1: Hypercube Business Innovation

Hypercube is een onafhankelijk adviesbureau voor de publieke en private sector. De consultants zijn hiervoor actief in binnen- en buitenland. Het in hartje Utrecht gevestigde bedrijf beschikt over de denkkraft om grootschalige en complexe vraagstukken te structureren. Hypercube levert op economisch en maatschappelijk verantwoorde wijze een wezenlijke bijdrage aan de vooruitgang van de samenleving. Sinds 1 januari 2000 geeft het bureau strategische adviezen in vier sectoren: sport, openbaar vervoer, betalingsverkeer en zorg. Sport is de afgelopen decennia uitgegroeid tot een volwassen industrie. Hypercube beziet sport als een serieuze massaconsumentenmarkt.

Voetbalwedstrijden van de UEFA Champions League trekken wereldwijd alleen al ruim 3,5 miljard kijkers per seizoen. De Nederlandse Eredivisie haalt jaarlijks met ruim driehonderd wedstrijden ruim 5,5 miljoen bezoekers naar de stadions. Dankzij de sportieve successen van Athene 2004 en Sydney 2000 is de vraag gerezen of Nederland de Olympische Spelen naar eigen land zal halen. Hypercube voert opdrachten uit voor onder meer de Nederlandse Eredivisie, de KNVB, UEFA en NOC\*NSF.

Met econometrie als instrument ontwikkelt Hypercube modellen om op verantwoorde wijze beleidsbeslissingen te nemen. Door jarenlange ervaring in diverse nationale en internationale geledingen van de voetbalwereld heeft het bureau uitgebreide kennis en een datasysteem opgebouwd van de bedrijfstak. Met deze uitgebreide kennis en een analytische visie weet Hypercube in relatief korte tijd de voorliggende vraagstukken van clubs, bonden en competitieorganisaties te beantwoorden. Zo werden met de modellen en adviezen van Hypercube de competities van de Nederlandse en Belgische Betaalde voetbal hervormt en die van de Champions League.

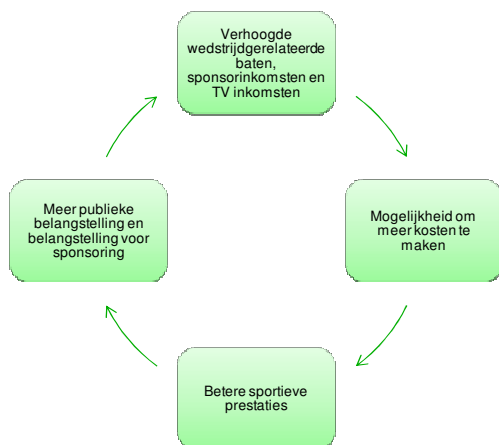
In Nederland worden clubs geadviseerd op het gebied van stadionpotentieel en de samenhang tussen sportieve kwaliteit en aantrekkingskracht van clubs op de sponsor- en supportersmarkt. Een Eredivisieclub heeft enkele uitbreidingsscenario's laten uitwerken en heeft deze inmiddels aangeboden aan de gemeente. In nader overleg wordt vastgesteld of gezamenlijke financiering van de uitbreiding een mogelijkheid is. De club heeft Hypercube gevraagd hen te ondersteunen bij het vaststellen van het volume waarmee het stadion uitgebreid dient te worden. De club kan met de argumenten uit de rapportage hiervan tevens aantonen dat een medefinanciering van de uitbreiding door de gemeente voor de laatstgenoemde een maatschappelijk verantwoorde keuze is. Doelstelling van het onderzoek is dan ook vast te stellen wat het potentieel is voor de club in termen van stadion toeschouwers en business clubs.

Ook buiten de sport is Hypercube betrokken bij projecten die een brede maatschappelijke impact hebben. Zo stond het aan de basis van de invoering van de OV-chipkaart. Daarnaast helpt Hypercube bij de totstandkoming van tarieven voor het openbaar vervoer. Hierbij bemiddelt het onafhankelijke adviesbureau tussen decentrale overheden en openbaar vervoer-bedrijven in de regio.

## Bijlage 2: Potentieelanalyse Helmond Sport

Hypercube heeft een potentieelanalyse gedaan naar sportieve kwaliteitsverbetering van Helmond Sport en de haalbaarheid daarvan. In deze analyse heeft Hypercube gebruik gemaakt van de zogenaamde Hypercube-index Q, die de sportieve kwaliteit van een voetbalclub numeriek weergeeft. Op dit moment heeft Helmond Sport een Q van ongeveer 1,3. Een Q-verhoging tot 1,7 zou betekenen dat Helmond Sport serieus meespeelt om de eerste plaats van de Eerste Divisie en grote kans heeft op promotie.

In de analyse die Hypercube heeft uitgevoerd, ligt een model ten grondslag dat uitgaat van de onderlinge samenhang tussen omzet en sportieve kwaliteit.



In een bijlage die als powerpointpresentatie is toegevoegd aan dit document, is de potentieelanalyse voor Helmond Sport, uitgevoerd door Hypercube, te vinden.

In de analyses is rekening gehouden met vier verschillende scenario's. De conclusies die volgen uit de verschillende scenario's zijn hieronder weergegeven.

- Scenario 1: *Stabiel scenario* Q van 1,4 in seizoen 13/14 (verwachting: 5e plaats in eerste divisie)
- Scenario 2: *Lichte groei scenario* Q van 1,5 in seizoen 13/14 (verwachting: 3e plaats in eerste divisie)
- Scenario 3: *Groei scenario* Q van 1,6 in seizoen 13/14 (verwachting: 1e plaats in eerste divisie met kans op promotie)
- Scenario 4: *Ambitieuze scenario* Q van 1,7 in seizoen 13/14 (verwachting: 1e plaats in eerste divisie met kans op promotie)

Uitgaande van de bouw van een nieuw multifunctioneel stadion op Berkendonk, is het verzorgingsgebied van Helmond Sport in staat de sportieve kwaliteitsverbetering van de scenario's 'Ambitieuze' en 'Groei' te financieren.

Dit betekent een sportieve groei naar de bovenste plaatsen van de eerste divisie, met reële promotiekansen. Dit zal gepaard gaan met een stijging van de toeschouwersaantallen naar gemiddeld 5.700 – 6.800 bezoekers per wedstrijd. De bijbehorende omzet bedraagt 4,5 – 5,2 miljoen (prijspeil 2008).

Bij handhaving van de huidige locatie De Braak, zijn voor Helmond Sport alleen de scenario's 'Stabiel' en 'Lichte groei' realistisch. Op sportief gebied betekent dit dat Helmond Sport in de middenmoot/subtop van de Eerste Divisie speelt. Toeschouwersaantallen zullen op het huidige niveau

(3.400 – 3.700) blijven. Deze scenario's gaan gepaard met een omzetgroei tot maximaal 3,5 miljoen (prijspeil 2008).

### Bijlage 3: Bronvermelding

#### Interviews:

- Restaurant De Bourgondiër, Tonnie Verstraten, 09-01-2009
- Supportersvereniging Helmond Sport, Erik van Kilsdonk, 09-01-2009
- Sportcafé Kickoff, Peter van den Berg, 09-01-2009
- Q-Park, John Bindels 14-01-2009
- Elkerliek Ziekenhuis, Op 't Hoog, 14-01-2009
- Korein Kinderopvang, Solange Hommes, 19-01-2009
- Sponsor/supporter, William Verkoelen, 19-01-2009
- Organiseren evenementen, Walter Smits, 23-1-2009
- Spring Kinderopvang, Brigitte Stuurstraat, 04-02-2009
- Omwonenden, Wijkraadvereniging Rijpelberg (Pierre Verheijen e.a), Wijkraadvereniging Brouwhuis (Ben Vogel), Scoutingvereniging Rijpelberg, (Arie Opdam), Dijkse Boys (Leendert Gerrits) 10-2-2009
- Veiligheid, Wim Klomp en Ton Wouters, 12-2-2009
- Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Gino Philipini, 12-2-2009
- Grondzaken gemeente Helmond, Frank van Turnhout en Johan Brands, 12-2-2009
- Gezondheidscentrum, Wim van Herpen, 16-2-2009
- Health City, Dennis Aarts, 17-2-2009
- Ruimtelijke ordening gemeente Helmond, Hans van Vliet, 19-2-2009