

Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden

Vervolgonderzoek haalbaarheid nieuwbouw stadion Helmond Sport op locatie Berkendonk

1. Aanleiding

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

Vele onderzoeken en overlegvormen hebben eind 2008 geresulteerd in een duidelijke standpuntbepaling door Stichting Helmond Sport met betrekking tot een nieuw multifunctioneel stadion met jeugdaccommodatie op een buitenstedelijke locatie, i.c. op Berkendonk aan de zuidzijde van de recreatieplas. Een nieuw stadion is volgens de Stichting Helmond Sport een noodzakelijke voorwaarde voor de commerciële en professionele doorontwikkeling van Helmond Sport en de continuering van betaald voetbal.

Stichting Helmond Sport heeft de haalbaarheid van deze keuze laten onderzoeken door Hypercube. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in een kadernotitie die op 9 maart jl. aan onze gemeente is aangeboden.

De vraagstelling aan Hypercube was in welke mate een multifunctioneel stadion op de locatie Berkendonk haalbaar is. De haalbaarheid laat zich duiden in termen van sportieve ambities van Helmond Sport, maatschappelijke wenselijkheid en financiële ontwikkeling en exploitatie.

Het onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat het mogelijk is om op de relatief kleine oppervlakte aan de zuidzijde van de recreatieplas Berkendonk, 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, aldus de notitie.

Het college van burgemeester en wethouders onderschrijft de locatiekeuze voor een nieuw te bouwen stadion, maar vindt dat de haalbaarheid van de voornoemde conclusie verder uitgezocht moet worden. Het college stelt Stichting Helmond Sport in de gelegenheid de kadernotitie verder uit te werken, waarbij rekening gehouden moet worden met een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden. Deze zijn in deze notitie samengevat.

2. Beschrijving resultaat vervolgonderzoek

Een haalbaarheidsplan op grond waarvan de gemeente tot een eindoordeel kan komen of dit initiatief past binnen de gemeentelijke kaders, zoals aangegeven in deze notitie
Concreet inzicht in de benodigde investeringen en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten
Een transparante meerjaren-exploitatiebegroting, inclusief de kapitaallasten van de investeringen
Commitment van financiers, blijkend uit intentieovereenkomsten

3. Hoofdpijnen gemeentelijke kaders

Aan alle voorwaarden uit wet- en regelgeving dient te worden voldaan

De nieuwbouw en exploitatie van een stadion voor Helmond Sport op de locatie Berkendonk is voor de gemeente budgettair neutraal

Op de locatie is het bestemmingsplan "Berkendonk 1990" vigerend. Een herziening van dit bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief te kunnen faciliteren

De locatie Berkendonk maakt deel uit van het Centrumgebied Groene Peelvallei. Voor dit gebied wordt binnenkort door de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld (zie bijlagen). Deze is mede kaderstellend.

4. Plangebied.

4.1. Begrenzing en kenmerken plangebied

Totale oppervlakte van het terrein is 7 ha.

Het gehele terrein is eigendom van de gemeente Helmond en wordt verhuurd aan de fa. Smals. Op dit moment vindt zandopslag plaats op het terrein

4.2 Bestemmingsplan (-wijziging)

De locatie ligt in het bestemmingsplan "Berkendonk 1990" en heeft daarin de bestemmingen 'evenemententerrein', 'dagrecreatie parkeren en dagkamperen', 'dagrecreatiebedrijf' en 'verkeersdoeleinden'. Deze bestemmingen laten de ontwikkeling van een multifunctioneel stadioncomplex niet toe. Een bestemmingsplanherziening is dus noodzakelijk

5. Programma's en beleid.

5.1 Uitgangspunten Centrumgebied Groene Peelvallei

De door de raad binnenkort vast te stellen Nota van uitgangspunten is kaderstellend

Het vervolgonderzoek dient aan te tonen, dat een nieuw stadion geen solitaire positie inneemt

Er wordt in de kadernotitie gesproken over een "multifunctioneel" stadion, waarbij alleen gekeken wordt naar de ruimtes onder de tribunes en niet naar een multifunctioneel gebruik van het gehele stadion als bijvoorbeeld evenementenlocatie. Ook wordt geen verbinding gelegd met Berkendonk als waterpark. Het vervolgonderzoek dient de mogelijkheden hiertoe verder te onderzoeken

5.2 Leisurebeleid

Het vervolgonderzoek dient uit te gaan van de nota leisurebeleid uit 2002 (vigerend t/m 2009), alsmede van het voor de locatie Berkendonk uitgewerkte leisureprofiel zoals beschreven in de nota 'Uitgangspunten Centrumgebied Groene Peelvallei'.

De gemeente hecht veel belang aan de ontwikkeling van Suytkade en het Centrum.

Medegebruikfuncties van het stadion op het gebied van leisure mogen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van Suytkade en Centrum

5.3 Sportbeleid

De gemeente gaat uit van een effectief ruimtegebruik ook op het gebied van sport. Om die reden wordt multifunctioneel gebruik en samenwerking met andere sportverenigingen gestimuleerd

6. Verkeer en bereikbaarheid

De gemeente zal het finale plan toetsen op daarvoor van toepassing zijnde parkeernormen. De in de huidige kadernotitie opgenomen parkeervoorzieningen voldoen daar nog niet aan. Ook andere functies, die worden toegevoegd, zullen worden getoetst op parkeerbehoefte en –normen

De parkeerplaats bij het nieuwe stadion zal ook gebruikt kunnen worden voor bezoek aan de recreatieplas Berkendonk

Voor aansluiting(en) op de provinciale wegen is overleg met en toestemming van de (provinciale) wegbeheerder nodig

Kosten van infrastructurele voorzieningen dienen inzichtelijk te worden gemaakt

Uiteindelijk zullen kruispuntberekeningen nodig zijn om te zien hoe het verkeer afgewikkeld kan worden, mede in relatie met de regionale hoofdwegenstructuur en de ontwikkelingen van het M.O.B. aan de overzijde van de N270

7. Financiën

7.1 Budgettaire neutrale positie gemeente

De gemeente geeft geen directe dan wel indirecte financiële steun geeft aan Helmond Sport. Leidend daarbij is de notitie "*Nationaal referentiekader steun aan betaald voetbal*" van het ministerie van BZK en het gemeentelijk grondprijnsbeleid. Voornoemde notitie is als bijlage toegevoegd.

7.2 Verwervingskosten

Voor het nieuwe stadion benodigde grond dient te worden ingebracht tegen het vigerend gemeentelijk grondprijnsbeleid.

7.3 Erfpachtconstructie

De erfpachtconstructie welke wordt onderzocht, dient te voldoen aan een marktconforme canon, waarbij ook rekening wordt gehouden met de uiteindelijke invulling van het terrein. Ook voor een dergelijke constructie geldt dat deze aan de staatssteunregels moeten voldoen.

7.4 Overige financiële uitgangspunten

Er dient te worden uitgegaan van reële marktconforme bouwkosten voor de gebouwelijke investeringen in de sportaccommodaties en andere functies.

De aan het project toedeelbare kosten voor infrastructuur dienen inzichtelijk te worden gemaakt.

Er dient te worden uitgegaan van realistische en marktconforme kengetallen, zowel aan de kosten- als aan de opbrengstenkant.

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten Centrumgebied Groene Peelvallei d.d. 5 november 2008

Nota van Toelichting Centrumgebied Groene Peelvallei d.d. 16 februari 2009

Staatssteun betaald voetbal.