

Notitie gemeenteraad 25 juni 2013

Notitie stand van zaken stadion Helmond Sport op Berkendonk

Op 12 mei 2009, raadsbesluit 61 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

1. De kadernotitie voor kennisgeving aannemen.
2. Positief staan tegenover nieuwbouw op locatie Berkendonk en deze lokatie daarvoor reserveren en inbrengen in de Groene Peelvallei.
3. De Stichting Helmond Sport uitnodigen om de haalbaarheidsstudie voort te zetten, uitgaande van budgettaire neutraliteit voor de gemeente en passend binnen de notitie uitgangspunten en randvoorwaarden.
4. Instemmen met de notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden.

Dit besluit met notitie van randvoorwaarden is de basis voor het verdere proces. Zowel het besluit als de notitie (zonder bijlagen) zijn als **bijlage 1** bijgevoegd.

Inleiding: RIB en interpellatiedebat

Op 2 april 2013 heeft het college van B&W een Raadsinformatiebrief (RIB) naar de gemeenteraad gestuurd. (**bijlage 2**) In die brief communiceert het college dat de gepresenteerde plannen van het Consortium als niet haalbaar zijn beoordeeld. Voor de door het college genoemde bedenkingen wordt verwezen naar de brief. Daarin wordt ook gewezen op de beleidsopvattingen van de provincie ten aanzien van uitbreiding van winkelruimte.

Naar aanleiding van de genoemde RIB heeft het Consortium een brief (gedateerd 4 april 2013, **bijlage 13**) aan de gemeente gestuurd en heeft op 9 april 2013 in de gemeenteraad een interpellatiedebat plaatsgevonden over het stadion Helmond Sport. In dat debat is het volgende afgesproken:

1. dat op 25 juni 2013 een reguliere behandeling van dit onderwerp in de gemeenteraad zal plaatsvinden;
2. dat als voorbereiding daarop een aantal zaken (zie hierna) verder onderzocht zullen worden die mogelijk een ander licht kunnen werpen op het eerder door het College in de RIB gecommuniceerde bedenkingen en daarop gebaseerde conclusie.

Op 18 juni 2013 zal het onderwerp voorbereidend worden besproken in een gecombineerde commissievergadering.

Om invulling te geven aan de afspraak tussen college en gemeenteraad is een "Plan van aanpak voor de raadsbehandeling op 25 juni 2013 van een definitief voorstel over een nieuw stadion voor Helmond Sport op Berkendonk" (hierna Plan van Aanpak) gemaakt. (**bijlage 3**) Dat Plan van Aanpak is op 16 april 2013 in het college vastgesteld en is op 19 april 2013 met het Consortium besproken en het Plan van Aanpak is op diezelfde datum ook aan hen overhandigd.

In het Plan van Aanpak is aangegeven welke zaken door de gemeente Helmond moeten worden opgepakt en welke zaken door het Consortium worden aangeleverd.

Als reactie op dit Plan van Aanpak is van het Consortium een brief gedateerd 26 april 2013 ontvangen (**bijlage 4**).

Acties uit het Plan van Aanpak:

1. Er zal nader inzicht gegeven worden (gezien de beperkte tijd zullen hier geen onrealistische eisen aan worden gesteld) in:
 - a. een sluitende meerjarenbegroting van de BVO, (**actie Consortium**)

Notitie gemeenteraad 25 juni 2013

- b. een businessplan voor de stichting Belangen Helmond Sport als toekomstige eigenaar van het stadion, **(actie Consortium)**
- c. financiering(sconstructie) van de aankoop van het stadion door de stichting Belangen Helmond Sport, **(actie Consortium)**

Dit alles zal resulteren in een goed onderbouwde notitie en begroting op basis waarvan bepaald kan worden of het plan ook in de exploitatiefase financieel haalbaar is. **(actie Consortium)**

2. Door het consortium zal een duidelijk overzicht van (potentiële) huurders moeten worden gegeven, met inachtneming van de daar gestelde voorwaarden qua branchering. **(actie Consortium)** Met Jumbo zal contact worden opgenomen om de plannen van het bedrijf te bespreken in relatie tot de wijkwinkelcentra. **(actie gemeente)**
3. Er zal aansluitend een analyse worden gemaakt over de gevolgen van de invulling van de supermarkt op Berkendonk in relatie tot de wijkwinkelcentra. Die analyse zal worden gemaakt op basis van interne kennis en ervaring (expertise) aangevuld met onderzoeken en kennis uit het land en met informatie uit de stad. De opdracht voor het onderzoek zal niet extern worden uitgezet. Maar er zal zo nodig wel informatie (dat kan via rapporten, maar ook mondeling) worden ingewonnen bij ervaringsdeskundigen in het land en betrokkenen in de stad. Specifiek zal een analyse worden gedaan naar een supermarkt (Jumbo XL van 4.000 m² aangevuld met 2.000 m² Golfshop). Daarbij zal in meer algemene termen de (mogelijke) consequenties van het totaal van de realisatie van 18.000 m² commerciële ruimte worden betrokken, waarvan de reikwijdte mede afhangt van de wijze waarop het Consortium de commerciële functies concreet heeft ingevuld tijdens de onderzoeksfase. **(actie gemeente)** Hierbij zullen ook de mogelijke consequenties voor het centrum van Helmond worden betrokken. In de brief van 4 april van het consortium is dit wat "vrijblijvend" geformuleerd. Daar zal het consortium dieper en explicieter op in moeten gaan. Met name ook op de vraag hoe zal worden voorkomen dat invulling van de commerciële meters niet concurreert met het centrum. **(actie Consortium)**
4. Er zal een indicatie moeten zijn van het standpunt dat de provincie in zal nemen bij de bestemmingswijziging die nodig is om het project te kunnen realiseren. Daartoe zal een gesprek worden belegd met de provincie. **(actie gemeente)**
5. In de brief van 4 april van het Consortium is de rol van de Berkendonkplas onduidelijk geformuleerd. Er zal een globale visie op het betrekken van de exploitatie van de plas bij het stadion moeten worden gegeven. **(actie Consortium)**
6. Er zal een eerste toets naar (risico van) staatssteun plaatsvinden. **(actie gemeente)**

Hierna zal per onderdeel uit het Plan van Aanpak de stand van zaken per 5 juni 2013 worden beschreven. Daarbij zal per onderdeel de brief van 26 april 2013 van het Consortium worden betrokken.

Ad 1: Financiële onderbouwing

Van de St Belangen Helmond Sport (**bijlage 5**) en van de BVO Helmond Sport (**bijlage 6**) zijn financiële stukken (bedrijfsplannen) ontvangen.

Ten aanzien van de aangeleverde stukken en aanvullende mondelinge informatie van de BVO Helmond Sport wordt geconcludeerd dat voor komend voetbaljaar een sluitende begroting wordt aangeleverd, maar dat er door de BVO geen buffers worden opgebouwd om tegenvallers op te vangen en dat het geen meerjarenbegroting betreft.

Het bedrijfsplan van de Stichting Belangen Helmond Sport is beknopt en gaat met name in op de financiering en minder op de exploitatie.

Notitie gemeenteraad 25 juni 2013

Uit de aangeleverde stukken van het bedrijfsplan van de Stichting Belangen blijkt wel dat de Stichting terug wil komen op een eerdere afspraak uit de gecombineerde financiële opzet. Dat is van groot belang omdat daarmee de financiële onderbouwing ter discussie wordt gesteld. Dat zal hier worden toegelicht:

Op een bepaald moment in de onderhandelingen bleek dat er nog een verschil bestond tussen de residueel berekende grondwaarde en de gemeentelijke kosten. Hiermee was niet voldaan aan het criterium van de Gemeenteraad van budgettaire neutraliteit. De ontwikkelaar kon € 1,8 miljoen minder betalen aan de gemeente dan de door de gemeente geraamde kosten. Er is toen een deal gesloten dat 3 partijen ieder € 600.000 als taakstelling binnen hun exploitatie op dienen te vangen. Daarmee was het geheel sluitend. Voor de gemeente betekent dit dat de kosten (voor zover op dit moment meegenomen) met € 600.000 terug moeten worden gebracht. Dat wordt als een haalbare taakstelling ingeschat. Voor de ontwikkelaar Volker Wessels betekent het dat ofwel meer inkomsten moesten worden gegenereerd ofwel aan de kostenkant bezuinigd moet worden. De derde partij die € 600.000 zou moeten bijdragen via de eigen exploitatie is de Stichting Belangen. Dit alles is onderling afgesproken en als zodanig vervolgens gecommuniceerd in de Raadsinformatiebrief (RIB) van 2 april 2013.

De Stichting komt zoals te lezen valt in het bedrijfsplan (**bijlage 5**) op deze afspraken dus terug en vindt deze verdeling nu "niet redelijk". Dit terwijl de afspraken zoals in de RIB verwoord, met het Consortium zijn gemaakt, waar de Stichting Belangen HS deel van uitmaakt. In het bedrijfsplan van de Stichting wordt een nieuw voorstel gedaan om de kosten te verdelen, waarbij zowel de gemeente als de ontwikkelaar ieder € 200.000 extra zouden moeten bezuinigen.

Ad 2: Potentiële huurders

Aan het Consortium is een duidelijk overzicht van potentiële huurders gevraagd met in achtneming van gestelde voorwaarden. Verder zou door het Consortium ingegaan worden op de vraag hoe ervoor gezorgd wordt dat de invulling van de commerciële ruimtes niet concurreert met het centrum. Het Consortium heeft hierover geen aparte notitie aangeleverd, maar wel in de brief van 26 april als antwoord verwezen naar de brief van 2 oktober 2012. (**Bijlage 7**) Verder wordt door het Consortium in de brief van 26 april verwezen naar een toekomstig distributie planologisch onderzoek (dpo).

In de brief van 2 oktober 2012 wordt het volgende genoemd:

"Bij het consortium hebben zich diverse partijen gemeld die zich willen vestigen in Fase 1 op Berkendonk. Belangrijke partijen zijn:

- Jumbo supermarkt voor 4.000 m2 BVO (reeds intentieovereenkomst)
- Jumbo Golfwereld voor 2.000 m2 BVO (reeds intentieovereenkomst)
- Action voor 1.200 m2 BVO (reeds intentieovereenkomst)
- Health City 1.500 m2 (intentieovereenkomst opgestuurd)
- Eikerliek ziekenhuis, centrum voor herstel therapie voor 1.000 m2 BVO (zeer concrete interesse)
- KFC 540 m2 BVO (zeer concrete interesse)

Daarnaast hebben Decathlon (zeer concreet met een voorstel voor de invulling van 4.000 m2 BVO) en Sport 2000 zich gemeld voor de invulling van fase 2."

Het Consortium kiest ervoor om de gemeente geen inzage te geven in de Intentieovereenkomsten. Het Consortium geeft in de brief van 26 april (**bijlage 4**) aan dat "eventuele interesses in een later stadium vertrouwelijk kunnen worden overlegd".

Notitie gemeenteraad 25 juni 2013

Verder vindt het Consortium een eenzijdig contact door de gemeente met Jumbo "niet verstandig en ook niet gewenst". Daarbij wordt aangegeven dat het een regionale supermarktfunctie is die door verschillende partijen kan worden ingevuld.

Ad 3: gevolgen supermarkt op Berkendonk voor wijkwinkelcentra

Dit onderdeel valt uiteen in 2 onderdelen:

1. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de consequenties van de geplande uitbreiding voor de wijkwinkelcentra. (bijlage 8) Conclusie is dat de toevoeging van een cluster sport-food-leisure een versterking van de economische basis van de stad is. Een dergelijk cluster leidt tot nieuwe werkgelegenheid, regionale positionering van Helmond, verbetering van het vestigingsklimaat en het imago van de stad. Op basis van de beschikbare gegevens is het kwantitatieve effect niet aan te geven. Daar is nader onderzoek voor nodig.
Specifiek aandachtspunt is de relatie met de uitbreiding van het centrum en de branchering. Toevoegen van detailhandel specifiek op het vlak van sport en leisure, met als voorbeeld de golf shop, is een toevoeging aan onze winkelstructuur. Hier worden nauwelijks negatieve effecten voor onze winkelstructuur verwacht.
Op het gebied van supermarkten zal de vestiging van een Jumbo XL leiden tot verschuivingen in de winkelstructuur binnen het primaire verzorgingsgebied (straal 5 km). De oorzaak hiervan ligt in het hoge metrage aan de te verwachten uitbreiding in Helmond. Hier moeten keuzes worden gemaakt. De afweging zal, met in achtneming van de gevolgen, moeten worden gemaakt.
2. Gevraagd is aan het Consortium om aan te geven hoe wordt voorkomen dat de invulling van de 16.000 m² detailhandel niet gaat concurreren met het centrumplan. Het Consortium heeft in een reactie aangegeven dat een distributie planologisch onderzoek (dpo-onderzoek) zou moeten worden uitgevoerd en dat daarin "de mate waarin branchering gevolgen zou hebben voor bijv. het centrum daarin duidelijk wordt behandeld en onderbouwd." Dit betekent dat door het Consortium op dit moment geen duidelijkheid wordt verschaft hoe zij denken dit probleem op te lossen. Het wordt vooruitgeschoven naar een toekomstig dpo-onderzoek.

Ad 4: Provinciaal beleid

In de Verordening Ruimte van de provincie is deze locatie buiten het stedelijk gebied gelegen en heeft het de aanduiding "Agrarisch Gebied". Voorgestelde ontwikkelingen passen niet binnen de regels van die verordening. Die zijn vrij strikt t.a.v. stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Het college van GS heeft wel een algemene ontheffingsmogelijkheid in de Verordening Ruimte. Op de volgende punten zal het plan dan nog verder uitgewerkt moeten worden waarna overleg met de provincie kan worden gestart:

- De meerwaarde van het stadion, het hotel de detailhandel en horeca op deze plek zal aangetoond moeten worden. Zie ook hierna het standpunt van de provincie.
- Een locatieonderzoek zal moeten aantonen waarom het niet binnen het bestaand stedelijk gebied of binnen het zoekgebied verstedelijking gerealiseerd kan worden (volgorde van de Verordening).
- Een behoorlijke investering in het kader van de landschapsinvesteringsregeling zal naast de landschappelijke inpassing zeker een voorwaarde zijn voor de provincie om met een dergelijke ontwikkeling in te kunnen stemmen. Zie ook risicoparagraaf hierna.
- Het potentieel bouwterrein ligt in zeer kwetsbaar gebied rondom een waterwingebied. In de verordening is opgenomen dat een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied hier feitelijk niet is toegestaan. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de provincie ervan

Notitie gemeenteraad 25 juni 2013

overtuigd moeten worden dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg gelijk blijven.

- In de Structuurvisie van de Provincie over Brainport is een zoekgebied voor het tracé voor de Noordoostcorridor (verdubbeling N279) opgenomen. Dit zoekgebied omvat delen van Berkendonk/Groene Peelvallei en het plangebied van het stadion. Het definitieve tracé en daarmee het definitieve ruimtebeslag moet nog worden vastgesteld.

Standpunt provincie ten aanzien van uitbreiding detailhandel winkeloppervlak.

Op 28 mei 2013 heeft een gesprek met gedeputeerde De Boer namens de provincie Noord Brabant plaatsgevonden.

De provincie heeft in dat gesprek aangegeven in de toekomst zeer terughoudend te zijn bij ontwikkelingen, waarbij van een grote uitbreiding van het aantal m² winkeloppervlak sprake is. Het is echter primair een zaak van de gemeente, maar in het uiterste geval kan en zal de provincie ingrijpen. De provincie zal er "scherper inzitten", maar doet op dit moment geen uitspraak over dit specifieke plan in Helmond. Het zijn nog plannen op hoofdlijnen. Het is nog te vroeg voor de provincie om op basis van het plan in dit stadium conclusies te trekken. Provincie geeft wel aan dat duidelijk is dat het initiatief tot onrust heeft geleid bij de lokale winkeliers in Helmond. Daarbij wordt gerefereerd aan een brief van de FOH (zie hierna).

De provincie heeft in het gesprek aangegeven dat met name de supermarkt "een vreemde eend in de bijt" is. Zou er voor een overgroot deel sport gerelateerde invulling aan worden gegeven, dan wordt het verhaal al beter.

In het gesprek is verwezen naar een brief van de provincie die inmiddels is ontvangen. (bijlage 9) In die brief, gericht aan de colleges van alle Brabantse gemeenten, wordt ingegaan op de provinciale handelwijze ten aanzien van ruimtelijke plannen die voorzien in detailhandelsontwikkelingen. Het plan in Berkendonk valt hier onder. Voor een uitgebreide beschrijving van de toekomstige provinciale handelwijze wordt naar de brief zelf verwezen. Essentieel is dat plannen aan de zogenoemde 'ladder van duurzame verstedelijking' worden getoetst. Daarmee zijn volgens de provincie: "ruimtelijke afwegingen meer dan in het verleden van belang bij de motivering van plannen. Uitsluitend een distributie planologisch onderzoek naar de marktruimte vinden wij onvoldoende."

In de brief staat ook dat de provincie met ingrijpen terughoudend zal zijn, "maar zal in het uiterste geval op basis van huidig beleid en regelgeving bij ontwerpbestemmingsplannen een zienswijze indienen en bij vastgestelde plannen een reactieve aanwijzing of beroep overwegen".

De provincie voegt hier in een reactie (per mail) aan toe: "De locatie ligt niet in een bestaand stedelijk gebied of zoekgebied voor verstedelijking. De Verordening Ruimte zal sowieso eerst door PS moeten worden aangepast voordat de gemeente Helmond met een bestemmingsplan kan komen."

Inmiddels hebben de berichten in de pers over de geplande uitbreiding van de detailhandel in het stadioncomplex nu al tot diverse reacties geleid:

- Op 5 april 2013 heeft de FOH een brief (bijlage 10) gestuurd, waarin ze "krachtig bezwaar maken tegen de vestiging van commerciële ruimtes bij het evt nieuwe Helmond Sport stadion" en "alles te doen wat in onze macht ligt om in Helmond niet een situatie te krijgen zoals bijvoorbeeld in Breda, een vestiging van een 6.000 m² Jumbosupermarkt (met golfshop)". Het betreffende rapport van Adviesburo Kardol en een samenvattende flyer zijn inmiddels ontvangen. De flyer is als bijlage 11 bij deze notitie gevoegd. Het rapport zelf wordt als apart bestand verspreid. Het rapport concentreert zich met name op de supermarkt en gaat niet

Notitie gemeenteraad 25 juni 2013

zozeer in op de consequenties van de overige commerciële meters. Hier wordt volstaan met integraal overnemen van de samenvattende conclusie:

"Kortom de nieuwe ontwikkeling van een megasupermarkt bij Berkendonk is om drie redenen onwenselijk.

Distributief gezien is er onvoldoende ruimte voor de komst van een grootschalige supermarkt. Dit zal leiden tot ongewenste distributieve overschrijding en onwenselijke verschuivingen binnen de supermarkt- en dagelijkse winkelsector, die een gezonde concurrentie ver overslijpen.

Functioneel gezien zal met de komst van een megasupermarkt, de huidige hiërarchische winkelstructuur, waar al lang van gemeentewege is ingezet, sterk worden aangetast. Dit zal leiden tot forse afkalving van het supermarkt- en dagelijkse winkelaanbod. Dit geldt zowel voor de buurt- en wijkwinkelcentra als het centrum.

Tot slot zal de megasupermarkt sociaal-maatschappelijk negatieve gevolgen hebben door de afkalving van de dagelijkse winkelstructuur in de wijken. De afstanden tot een supermarkt zullen in sommige wijken veel groter kunnen worden met negatieve gevolgen voor o.a. ouderen en zal op termijn ook de sociale samenhang kunnen worden aangetast (een winkel speelt ook een rol als ontmoetingsplek in de wijk)."

- Op 29 mei 2013 is door een winkelier uit winkelcentrum De Bus ingesproken voor de behandeling van de voorjaarsnota 2014. Zij benadrukte dat zij Helmond Sport een warm hart toedraagt, maar dat doorgaan van de plannen voor uitbreiding van detailhandel op Berkendonk met 16.000 m² zeer nadelige gevolgen zou hebben voor de wijkwinkelcentra en detailhandel in het algemeen (inclusief het centrum) in Helmond. Een bedrijfstak die het door de crisis en internethandel al moeilijk genoeg heeft. Zij kondigde een rapport aan dat door een onafhankelijk bureau wordt gemaakt. Dit rapport is op het moment van schrijven van deze notitie (12 juni 2013) nog niet bekend bij de gemeente.
- In een proforma zienswijze heeft het College van B&W van de gemeente Gemert-Bakel (tekst brief is als **bijlage 12** bijgevoegd) aangegeven "ernstige bedenkingen te hebben bij de voorgenomen vestiging van een XL supermarkt op Berkendonk." De argumenten zijn dat het oneigenlijk concurreert met andere supermarkten in Helmond en ook omliggende dorpen. Verder wordt verwacht dat er branchevreemde producten zullen worden verkocht met een negatief effect op de hele detailhandelsketen in de regio. Ook geeft Gemert-Bakel aan dat de vestiging strijdig is met de Verordening Ruimte van de provincie.

Ad 5: relatie met Berkendonkplas

Van het consortium is gevraagd om een visie op de (ook exploitatie van de) Berkendonkplas in relatie tot het stadion te geven. Er is geen inhoudelijke aanvullende (dan wat al bekend was) reactie ontvangen. De volledige reactie van het Consortium op dit verzoek is: "Inzake openheid van het complex aan de Berkendonkse plas hebben we aangegeven dat deze verder versterkt kan worden. In onze visie en presentatie is dit reeds benoemd (fase 3)."

Dit betekent waarschijnlijk dat het Consortium pas na realisatie van het stadion en commerciële ruimtes (d.w.z. na fase 1 en 2) concreet een specifieke relatie gaat leggen met de Berkendonkplas. In fase 1 en 2 ziet het Consortium blijkbaar voor zichzelf voor de exploitatie van de plas geen rol. Dat betekent dat het ontwikkelen van het stadion en commerciële ruimten volledig los van de Berkendonkplas zal geschieden. Dit terwijl vanuit de gemeente steeds de relatie met de plas wel gelegd is en het Consortium gevraagd is de exploitatie van de plas te betrekken bij de plannen.

Ad 6: Staatssteun

Er is een eerste loets staatssteun uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat op basis van de huidige bekende gegevens de inschatting is dat op een aantal terreinen juridische risico's kunnen bestaan:

1. De waarde van de grond moet marktconform zijn. Mocht de waarde hoger zijn, dan zal de afnemer van de grond bij moeten betalen. In de onderhandelingen tussen Volker Wessels en de gemeente is de waarde van de grond op basis van de residuele methode berekend. Deze methode wordt wel geaccepteerd, maar er is ook twijfel over. Dat geldt met name omdat in slechte economische omstandigheden het risico bij de grondverkoper wordt neergelegd.
2. De waarde van het huidige stadion, dat door de gemeente moet worden gekocht conform de erfpachtovereenkomst, zal marktconform moeten zijn. Ook deze waarde zal getaxeerd moeten worden. Er is weliswaar een taxatie uitgevoerd, maar die is beduidend hoger dan de WOZ-waarde. Hier schuilt dus een risico in. Mocht de gemeentelijke vergoeding door een staatsteuntoets lager blijken te zijn, dan betekent dat minder overwaarde bij de Stichting Belangen en dat leidt weer tot een verslechtering van de exploitatie.
3. Een derde risicoveld is de financiering. Mocht de gemeente een lening verstrekken of zich op enigerlei wijze garant stellen, wordt het risico vol. Eventuele voordelen die als staatssteun kunnen worden aangemerkt, zullen dan door het consortium moeten worden terugbetaald. Zolang de gemeente geen rol speelt bij de financiering is hier geen risico, zo lijkt het.
4. Aanleg voorzieningen door de gemeente kan leiden tot staatssteun. Dit is het geval als deze aanleg eigenlijk voor rekening en risico van de ontwikkelaar zou moeten gebeuren en nu tegen gunstiger voorwaarden door de gemeente gebeurt. Dat lijkt hier niet aan de orde omdat de aanlegkosten geheel uit de grondopbrengst worden betaald.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal met genoemde punten rekening moeten worden gehouden. Om te voorkomen dat ongeoorloofde staatssteun wordt gegeven en om te voorkomen dat dit tot onwenselijke vertraging in het vervolgtraject zal leiden, wordt voorgesteld de casus vooraf aan de Europese Commissie voor te leggen.

Het risico van de eventueel terug te betalen staatssteun ligt bij de ontwikkelaar en voor een deel bij de Stichting Belangen. In de betreffende exploitaties zal met dit risico rekening moeten worden gehouden.

Overige relevante zaken (risicoparagraaf):

- Op dit moment is niet geheel duidelijk of een MER nodig is. Daarom zal waarschijnlijk een extern bureau een MER-beoordeling moeten doen. Mocht een MER nodig blijken te zijn, dan zal daarvoor een procedure doorlopen moeten worden.
- Er is een eerste berekening gemaakt van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Die normatieve berekeningen sluiten ruim boven het geplande aantal van 850 plaatsen. Voor dat verschil zal een oplossing moeten worden gevonden. Op het eerste gezicht zal er van dubbelgebruik sprake kunnen zijn, waardoor de norm lager zou kunnen zijn. Toch valt niet uit te sluiten dat het aantal parkeerplaatsen zal moeten worden vergroot, wat waarschijnlijk ten koste gaat van de kwaliteit van het plan en het plan duurder maakt. Dat is een risico waar nog geen rekening mee is gehouden.
- Aan de relatie van de plannen voor het stadioncomplex in relatie met de Groene Peelvallei is tot op heden nog (te) weinig aandacht geschonken. Ook de relatie met de exploitatie van de Berkendonkplas komt pas in de derde fase aan de orde. Dat betekent dat er tot die tijd geen oplossing is voor kosten (ca. € 190.000) van de exploitatie van de plas.

Notitie gemeenteraad 25 juni 2013

- De ontsluiting naar de hoofdwegenstructuur is nog onduidelijk. De verwachting is dat dat zal leiden tot meer aanpassingen van de verkeersstructuur in de omgeving dan louter de aansluitingen. Daarvoor is mogelijk onvoldoende geld in de financiële opzet meegenomen omdat dit op dit moment volkomen onduidelijk is. In de financiële berekeningen van de afdeling IBH is louter met de aansluitingen op de bestaande wegenstructuur rekening gehouden.
- Een onderwerp dat in de gesprekken met het Consortium nog geen aandacht (ook niet in financiële zin) heeft gehad, is de rol die de landschapsinvesteringsregeling (LIR) heeft op algemene ontheffingsmogelijkheid uit de Verordening ruimte (art. 13.4). De LIR houdt in dat een (nader te bepalen) substantieel deel van de door de nieuwe bestemming gerealiseerde waardevermeerdering in geldelijke dan wel fysieke zin moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap (buiten landschappelijke inpassing van de eigen ontwikkeling). Nog uitgezocht moet worden wat dit voor dit plan betekent, maar rekening moet worden gehouden met een bedrag van grofweg € 1 miljoen.
- Mocht besloten worden verder te gaan met de planontwikkeling, dan zal een voorbereidingskrediet beschikbaar moeten worden gesteld om verdere werkzaamheden te kunnen starten. Dat zou een bedrag van € 250.000 moeten zijn. Er is nog geen grondexploitatie voor het plan. De meest logische weg is om vooruitlopend op een grondexploitatie en ook vanwege het risico dat het plan uiteindelijk niet doorgaat, het krediet ten laste van onvoorzien (of een andere begrotingspost of reserve) te brengen en later in de grex te verwerken indien en voor zover de bestemming van het terrein is gewijzigd.

Conclusies

1. Doordat meerdere exploitaties (gemeente Helmond, BVO Helmond Sport, Stichting Belangen Helmond Sport en ontwikkelaar Volker Wessels) in elkaar grijpen is het een financieel ingewikkeld en daardoor risicovol plan. Iedere exploitatie is een schakel in het geheel. Ze moeten allemaal los van elkaar sluitend zijn. De gepresenteerde financiële onderbouwingen zijn voor de korte termijn sluitend. Het is moeilijk in te schatten of dat op de langere termijn ook zo is. Verder is het zo dat in de exploitaties weinig tot geen ruimte zit voor financiële tegenvallers en risico's. Dit is overigens voor de gemeente relevant om de levensvatbaarheid van het project in te kunnen schatten, maar het is meer een zorg van het Consortium en haar financiers. Het financieel risico ten aanzien van deze exploitaties zit primair daar.
2. Een heikel punt lijkt op dit moment de toevoeging van 16.000 m² detailhandel. Specifiek dit onderdeel van het plan leidt nu al tot veel reacties uit de stad en de regio (Peelgemeenten). Verder is op basis van een eerste toets geconcludeerd dat, getoetst aan normen, zonder het plan Berkendonk al meer uitbreiding in gang is gezet dan nodig. Het is daarmee waarschijnlijk dat uit een dpo een negatief advies zal volgen. De provincie zal het hele proces zeer kritisch bekijken en ook doordat er voor de uitbreiding weinig draagvlak is, zal met provinciaal ingrijpen terdege rekening moeten worden gehouden als de plannen toch worden doorgezet. Daar staat tegenover dat de verwachting is dat het plan positieve gevolgen voor werkgelegenheid, vestigingsklimaat, (food)imago van de stad e.d. zal hebben.
3. De budgettaire neutraliteit voor de gemeente wordt ondermijnd door het gewijzigde voorstel van de St Belangen ten aanzien van de verdeling van de € 1,8 miljoen. Verder zijn er nog financiële risico's voor de gemeente ten aanzien van de aanleg van parkeerplaatsen en eventuele aanvullende verkeersmaatregelen in de buurt. Hiervoor is geen geld.

Notitie gemeenteraad 25 juni 2013

4. Bij voortzetten van de uitwerking van de plannen zal een voorbereidingskrediet aan de Raad moeten worden gevraagd.
5. Er is nog onvoldoende aandacht besteed aan de relatie van het plan Stadion Berkendonk met de exploitatie van de Berkendonkplas en met de uitwerking van de Groene Peelvallei.

12 juni 2013



Raadsvoorstel 61
Vergadering 12 mei 2009

Gemeenteraad

Onderwerp : Kadernotitie: "een multifunctioneel stadioncomplex voor Helmond",
haalbaarheidsstudie naar locatie Berkendonk
B&W vergadering : 31 maart 2009
Dienst / afdeling : SB, PBH

Aan de gemeenteraad,
Roods 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 - tenzij de status van BVO te kunnen continueren - behoefte aan een modern stadioncomplex met een grotere regionale uitstraling, een beter servicevoort en een efficiënte benutting door andere organisaties en sportverenigingen.

Vele onderzoeken en overlegvormen hebben eind 2008 geresulteerd in een duidelijk standpuntbepaling door Stichting Helmond Sport met betrekking tot een nieuw multifunctioneel stadion met jeugdaccommodatie op een buitenstedelijke locatie, i.e. 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 continuïteit 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 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 Poelvallei in het bijzonder, aldus de notitie.

Het college van burgemeester en wethouders onderschrijft de lokale keuze voor een nieuw te bouwen stadion, maar vindt dat de haalbaarheid van de voornoemde conclusie verder uitgezocht moet worden. Het college wil Stichting Helmond Sport in de gelegenheid stellen om de kadernotitie verder uit te werken, waarbij rekening gehouden moet worden met een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden. Hiertoe is een notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld, die is bijgevoegd.

Beleidsmatige context

- Collegeprogramma 2006-2010 programma 6, pagina 11: "wij verdere medewerking aan (ver)nieuw(d) onderkomen voor Helmond Sport, elders in de stad, mits dit geen geld uit de gemeentebegroting vraagt".
- Centrumgebied Groene Poelvallei, Nota van uitgangspunten, zoals binnenkort door de raad vast te stellen.
- Raadsnotulen van 7 oktober 2008 pagina 20 tot en met 38.

Beoogd effect en/ of resultaat

Het resultaat van de volgende fase is een door de Stichting Helmond Sport uit te brengen haalbaarheidsplan, op grond waarvan de gemeente tot een oordeel kan komen of dit initiatief past binnen de gemeentelijke kaders, zoals aangegeven in de notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden. Dit vervolgonderzoek haalbaarheid nieuwbouw stadion Helmond Sport op locatie Berkendonk richt zich met name op:

- Een transparante meerjaren exploitatiebegroting, inclusief de kapitaallasten van de investeringen.
- Uitwerking van de benodigde investeringen.
- Het aantonen van commitment van financiers, blijvend uit intentieovereenkomsten.
- Opzetten en doorontwikkelen van financieringsconstructies.
- Koppeling met het Centrumgebied Groene Peeltalief.

Kanttekeningen

De in de Kadernotitie van Helmond Sport opgenomen financiële schema's behoeven voor ons verdieping en verduidelijking. Dit dient in de vervolgfase plaats te vinden. Pas dan kan de financiële haalbaarheid definitief worden beoordeeld.

Middelen

De randvoorwaarden gaan er van uit dat de gemeente geen financiële steun geeft aan Helmond Sport en dat er gewerkt wordt volgens het "Nationaal referentiekader steun aan betaald voetbal" van het ministerie van BZK.

Vervolgstappen

De locatie Berkendonk moet gereserveerd worden voor de mogelijke komst van een nieuw stadion voor Helmond Sport.

De Stichting Helmond Sport zal worden uitgenodigd om de kadernotitie verder uit te werken en de haalbaarheid grondig te onderbouwen. De rol van de gemeente zal daarbij ruimtelijk faciliterend en randvoorwaardenscheppend zijn. De gemeente zal de mogelijkheden van erfpachtconstructies verder onderzoeken.

Het advies van de commissie middelen, ondersteuning en economie, het advies van de commissie ruimtelijk fysiek en het advies van de commissie samenteving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,

De burgemeester,
Drs. A.A.M. Jacobs.

De secretaris,
Mr. A.C.J.M. de Kroon.



Raadsbesluit 61
Vergadering 12 mei 2009

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2009
gelot op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. De kadernotitie voor kennisgeving aannemen.
2. Positief staan tegenover nieuwbouw op locatie Barkendonk en deze locatie daarvoor reserveren en inbrengen in de Groene Peelvallei.
3. Stichting Helmond Sport uitnodigen om de haalbaarheidsstudie voort te zetten, uitgaande van budgettaire neutraliteit voor de gemeente Helmond en passend binnen de notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden.
4. Instemmen met de notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 mei 2009.

De raad voornoemd,
De voorzitter,

de griffier,

MINUUT

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. volledigheid, 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 continuïteit 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 Peolvallei in het bijzonder, aldus de notitie.

Het college van burgemeester en wethouders onderschrijft de lokale keuze 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, blijvend 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 Peolvallei. 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 gokken wordt naar de tribunes 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 Lelurebeleid

Het vervolgonderzoek dient uit te gaan van de nota lelseurebeleid uit 2002 (vigerend t/m 2009), alsmede van het voor de locatie Berkendonk uitgewerkte lelseureprofiel 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 lelseure 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 weg is overleg met en toestemming van de (provinciale) wegbeheerder nodig.

Kosten van infrastructurele voorzieningen dienen inzichtelijk te worden gemaakt.

Uiteindelijk zullen kruispuntberekentingen 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. Lidend daarbij is de notitie "Nationaal referentiekader steun aan betaald voetbal" van het ministerie van BZK en het gemeentelijk grondprijsbeleid. Voornoemde notitie is als bijlage toegevoegd.

7.2 Verwervingskosten

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

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 toedebare 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.

BIJLAGE 2

Gemeente Helmond



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief

Gemeentesecretaris

Helmond, 2 april 2013

Ons kenmerk: 130002319

Doorkteerf.:

Onderwerp: Stand van zaken stadion Helmond Sport

Uw kenmerk:

Uw brief d.d.:

Tor voorbereiding op het Interpellatiedebat op 9 april a.s. ontvangt u hierbij de nadere informatie over de stand van zaken met betrekking tot het stadion van Helmond Sport. Wij zijn uiteraard graag bereid het debat over dit onderwerp met u in alle openheid te voeren en daarbij ook nader in te gaan op het proces.

Wij zijn lang in gesprek geweest over de realisatie van een nieuw stadion voor Helmond Sport met een Consortium bestaande uit o.a. Volker Wessels (Stam en de Koning Vastgoed BV), The Networker (Willy van de Kerkhof) en Stichting Belangen Helmond Sport. Deze laatste stichting is via erfpacht economisch eigenaar van het huidige stadion De Braak (waarvan de gemeente juridisch eigenaar is). Bij de gesprekken is de BVO (Betaald Voetbal Organisatie) Helmond Sport betrokken als huurder van het huidige en van het toekomstige stadion.

Uw raad en ons college hebben het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente niet zelf de initiatiefnemer kan zijn voor een nieuw stadion, maar dat de initiatieven uit de markt resp. van Helmond Sport moeten komen. Een eventueel voorstel op Berkendonk heeft evenwel de instemming van de gemeente nodig omdat daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Voor het overige is de gemeente partij in een eventuele ontwikkeling van een nieuw stadion omdat de openbare ruimte moet worden ingericht, rekening houdende met de bereikbaarheid en de veiligheidsaspecten in relatie tot supportersstromen e.d. Daarnaast is de gemeente als juridisch eigenaar en als gemeente partij inzake de bestemming van het oude stadion De Braak.

De gemeente heeft de initiatiefnemers een aantal uitgangspunten en voorwaarden meegegeven voor de medewerking van de gemeente:

- De realisatie van een nieuw stadion moet voor de gemeente budgettair neutraal verlopen, hetgeen betekent dat:
 - een terugkoop van De Braak tegen taxatiewaarde moet plaatsvinden
 - de prijs van De Braak, de sloopkosten en de inrichtingskosten van de openbare ruimte bij het nieuwe stadion gedekt moeten worden uit de grondopbrengst voor het nieuwe stadion
 - de leningen van de gemeente voor De Braak waarvoor de gemeente garant staat dan wel die door de gemeente zijn verstrekt aan de BVO en aan de stichting Belangen Helmond Sport moeten worden afgelost.
- De positie van de gemeente mag niet tot staatssteun leiden.
- De business case voor de BVO Helmond Sport moet uitwijzen dat er een toekomst is voor Helmond Sport in het nieuwe stadion, rekening houdende met de te betalen huur en rekening houdende met de ontwikkelingen in de branche en met name de Jupiler League
- De retail en commerciële functies hebben een samenhang met het stadion en het gebied, wat betekent dat ze gerelateerd zijn aan sport, leisure, recreatie, gezondheid. De functies mogen niet concurreren met het centrum.

- o Het college heeft begrip voor het feit dat een grote supermarkt als drager voor het commerciële deel nodig is mits daaraan verbonden is een golfshop.
- Het plan moet een verbinding maken naar het recreatieve deel van Berkendonk en de plas en bijdragen aan de dekking van de beheerkosten daarvan.

Het Consortium heeft op 2 oktober 2012 een plan gepresenteerd dat 3 fases omvatte en qua inhoud leek te voldoen aan de uitgangspunten. De drie fases omvatten respectievelijk het stadion met enkele basisfuncties als business club e.d. en 10.000 m² retail, in de 2^e fase 6.000 m² retail en in de 3^e fase een hotel met wellness e.d. Wel moest een en ander nog worden uitgewerkt.

Wij hebben ingeslemd met de contouren van het plan en ook nadere voorstel gevraagd. Dat voorstel is gepresenteerd op 21 november 2012. Daarin werd een business case voorgelegd waarin fase 1 en 2 waren uitgewerkt. Fase 3 zou in een later stadium aan de orde kunnen komen, maar daarvoor had het consortium nog geen concreet plan. De retail en commerciële functies omvatten 16.000 m² maar waren nog niet ingevuld. Wel was er concrete belangstelling van onder andere een supermarkt met golfshop in de A categorie en een aantal retail bedrijven die niet allemaal het karakter hadden van sport, leisure, recreatie e.d. De supermarkt was een essentiële voorwaarde voor de haalbaarheid van de business case.

De business case ging uit van het model van economische waarde en residuële grondwaarde. Dat betekent dat de waarde van het stadion en de commerciële functies wordt bepaald door de realiseerbare huuropbrengsten. Door die te vertalen naar een gewenst rendement wordt de waarde van het vastgoed berekend. Daartegenover staan de bouwkosten. Het verschil tussen economische waarde en de bouwkosten is de grondwaarde (de residuële waarde). In de presentatie wordt de grondwaarde aldus berekend op € 3,5 miljoen.

Voor de gemeente was dit niet budgettair neutraal. De gemeente berekende de kosten voor de openbare ruimte, waaronder parkeren en bereikbaarheid, samen met de koopsom voor De Braak met de sloopkosten etc. op circa € 10,5 miljoen. Een grondwaarde van € 3,5 miljoen was dus niet haalbaar. Afgesproken werd dat het Consortium en de gemeente (ambtelijk) samen naar de business case zouden kijken en zouden nagaan of deze sluitend te krijgen was. In februari is daarvan het uiteindelijke resultaat gepresenteerd met als uitkomst een sluitende business case en een grondwaarde van € 9.980.000,00. Voor deze waarde is de gemeente in staat om de genoemde kosten na enkele besparingen, te dekken.

In de bijlage is de business case nader uitgewerkt. Deze business case gaat er van uit dat de Stichting Belangen Helmond Sport eigenaar wordt van het stadion en daarvoor uit de opbrengst van de verkoop van De Braak, na aflossing van de bestaande leningen, € 1,5 miljoen eigen vermogen beschikbaar heeft. Het overige deel van de investering (gebaseerd op de economische waarde) ad € 3.080.000 moet de stichting financieren zonder steun van de gemeente.

De resultaten van de business case zijn positief in financiële zin:

- Budgettair neutraal voor de gemeente
- Terugkoop De Braak wordt gefinancierd uit de grondverkoop voor het nieuwe stadion
- Alle bestaande leningen waarvoor de gemeente garant staat of zelf heeft voortrekt (€ 1.710.000) worden afgelost.
- Investering in de openbare ruimte wordt gedekt uit de grondverkoop voor het nieuwe stadion.

Inhoudelijk blijven er echter bedenkingen:

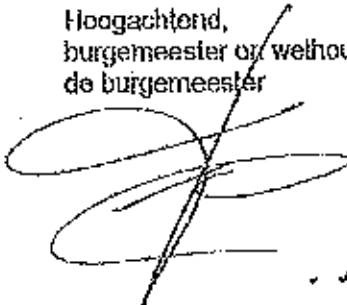

- De invulling van 16.000 m² retail en commerciële ruimte is nog onzeker waar het gaat om het karakter, en lijkt niet alleen gericht te zijn op sport, recreatie, leisure en gezondheid e.d. (wat alleen voor de supermarkt geaccepteerd was door het college)
- Fase 3 is niet uitgewerkt, er is geen aansluiting met de plas gemaakt en de bijdrage in de beheerkosten van Berkendonk is niet voorzien in het plan.
- De toekomstvisie van Helmond Sport met bijbehorende bedrijfsplan is nog onvoldoende sterk, de onzekerheden over de branche spelen daarin een rol.

- Hoewel een supermarkt met golfshop door het college geaccepteerd werd als drager voor het plan, is er zorg voor de buttenis daarvan voor de wijkcentra. Onduidelijk is of een dergelijke supermarkt concurreert met de supermarkten in de wijken of dat deze aanvullend is en een andere markt bedient.
- De mogelijkheden voor de financiering van het stadion door de Stichting Belangen Helmond Sport zonder garanties e.d. zijn onzeker.

De bedenkingen moeten overigens ook in het licht worden gezien van de beleidsopvattingen van de Provincie, die de wijziging van het bestemmingsplan moet goedkeuren. Met name het karakter van het gebied en het feit dat uitbreiding van de winkelruimte in Brabant niet wenselijk wordt geacht kunnen breekpunten zijn voor het voorgestelde plan.

Om voornoemde redenen hebben wij in deze context het voorstel als niet haalbaar beoordeeld en dat meegedeeld aan het Consortium.

Hoogachtend,
 burgemeester of wethouders van Helmond
 de burgemeester
 de secretaris

4 februari 2013

Stand van zaken Besprekken met ontwikkelaar stadion Berkendonk

Gemeente Helmond:

Kosten:	
- plannkosten,	€ 400.000
- aarleg infra	€ 5.900.000 (ex BTW)
- overname De Braak	€ 3.250.000
- slaop De Braak	€ 250.000
- herindichten De Braak	€ 400.000
- kantoorkosten B.G.V. Jaren betaler	€ 400.000
Besparingen to het plan	€ 500.000-

Totaal kosten gemeente: € 9.980.000
 Grondopbrengst: € 9.980.000

Ontwikkelaar Volker Wessels:

- Standop stichtingskosten	€ 10.900.000
- Saldo opbrengst verkoop	€ 4.700.000-
- Stadon opbrengst verkoop	€ 5.800.000-
- Stadon opbrengst verkoop	€ 5.700.000-
- Stadon opbrengst verkoop	€ 13.737.000
- Commercieel stichtingskosten	€ 29.417.000
- Commercieel opbrengst verkoop	€ 15.680.000
- Commercieel opbrengst verkoop	€ 15.680.000

Saldo totaal = Grondkosten € 9.980.000

Toes staatssteun is nodig:
 - Aanvullende bestaande infrastructuur is complex
 - Ervoldbare beken donk, recreatieplas.
 - Vanuit het vop is €1 miljoen beschikbaar als achtervang
 - Aantal parkeerplaatsen is nog onduidelijk

* Grondkosten zijn berekend op basis van de begroting van Volker Wessels en het uitgangspunt dat St Belangen 35 het stadion koopt voor €4 miljoen. Uitgangspunt voor de berekening is dat de BVO Helmond Sport €300.000 huur betaalt aan de Stichting Belangen aan dat de Stichting Belangen een BAH betaalt van 7,5%.

Stichting Belangen en BVO Helmond Sport:

Zowel Stichting Belangen als de BVO moet aan structureel sluitende begroting hebben:

Goede sluitende sluitende St Belangen	
- huurinkomst	€ 320.000
- Annuïtate lening (5%, €3,06 mln)	€ 198.000-
- Restant vooronderhoud en kosten en eventueel verhoging huur Helmond Sport	€ 102.000-
Resultaat	€ -

Conservatieve sluitende St Belangen HS	
- Afschop De Braak	€ 3.250.000
- Afschop schuif banken	€ 810.000-
- Afschop schuif gemeente	€ 900.000-
- Saldo beschikbaar	€ 1.530.000
- Beleggingsswarte stadion voor St Belangen (huur €300.000 aan BAH 7,5%)	€ 4.000.000
- Uitgaven van verrekkenbaarheid BTW:	€ 500.000
- Extra tijdruge aan ontwikkelaar	€ 3.080.000
- Nog te financieren:	€ 3.080.000

BIJLAGE 3

Plan van aanpak Raadsbehandeling 25 juni Stadion Helmond Sport 16 april 2013

Plan van aanpak voor de raadsbehandeling op 25 juni 2013 van een definitief voorstel over een nieuw stadion voor Helmond Sport op Berkendonk

Deze notitie is 16 april in het College vastgesteld.

Doel van de exercitie naar 25 juni is om:

1. een goed beeld te krijgen van de (mogelijke) consequenties van een stadion op Berkendonk voor centrum en wijkwinkelcentra.
2. een beeld te krijgen van de betekenis van het plan voor de recreatieve functie van de plas en de bijdrage in de beheerkosten daarvan,
3. een nader beeld te krijgen van de haalbaarheid van de business-case voor de BVO Helmond Sport en voor de Stichting Belangen Helmond Sport, zowel qua exploitatie als qua financiering.

Op 4 juni 2013 zal een notitie c.q. voorstel aan het College worden voorgelegd. Op basis van die notitie zal een raadsvoorstel ter behandeling op 25 juni 2013 moeten worden gemaakt.

Ten behoeve van het collegevoorstel van 4 juni 2013 en om het genoemde doelen te realiseren, zal als voorbereiding een aantal zaken moeten zijn uitgewerkt en vragen moeten zijn beantwoord:

1. Er zal nader inzicht gegeven worden (gezien de beperkte tijd zullen hier geen onrealistische eisen aan worden gesteld) in:
 - a. een sluitende meerjarenbegroting van de BVO, (**actie Consortium**)
 - b. een businessplan voor de stichting Belangen Helmond Sport als toekomstige eigenaar van het stadion, (**actie Consortium**)
 - c. financiering(sconstructie) van de aankoop van het stadion door de stichting Belangen Helmond Sport, (**actie Consortium**)

Dit alles zal resulteren in een goed onderbouwde notitie en begroting op basis waarvan bepaald kan worden of het plan ook in de exploitatiefase financieel haalbaar is. (**actie Consortium**)

2. Door het consortium zal een duidelijk overzicht van (potentiële) huurders moeten worden gegeven, met inachtneming van de daar gestelde voorwaarden qua branchering. (**actie Consortium**) Met Jumbo zal contact worden opgenomen om de plannen van het bedrijf te bespreken in relatie tot de wijkwinkelcentra. (**actie gemeente**)
3. Er zal aansluitend een analyse worden gemaakt over de gevolgen van de invulling van de supermarkt op Berkendonk in relatie tot de wijkwinkelcentra. Die analyse zal worden gemaakt op basis van interne kennis en ervaring (expertise) aangevuld met onderzoeken en kennis uit het land en met informatie uit de stad. De opdracht voor het onderzoek zal niet extern worden uitgezet. Maar er zal zo nodig wel informatie (dat kan via rapporten, maar ook mondeling) worden ingewonnen bij ervaringsdeskundigen in het land en betrokkenen in de stad. Specifiek zal een analyse worden gedaan naar een supermarkt (Jumbo XL van 4.000 m² aangevuld met 2.000 m² Golfshop). Daarbij zal in meer algemene termen de (mogelijke) consequenties van het

totaal van de realisatie van 16.000 m2 commerciële ruimte worden betrokken, waarvan de reikwijdte mede afhangt van de wijze waarop het Consortium de commerciële functies concreet heeft ingevuld tijdens de onderzoeksfase (**actie gemeente**) Hierbij zullen ook de mogelijke consequenties voor het centrum van Helmond worden betrokken. In de brief van 4 april van het consortium is dit wat "vrijblijvend" geformuleerd. Daar zal het consortium dieper en explicieter op in moeten gaan. Met name ook op de vraag hoe zal worden voorkomen dat invulling van de commerciële meters niet concurreert met het centrum. (**actie Consortium**)

4. Er zal een indicatie moeten zijn van het standpunt dat de provincie in zal nemen bij de bestemmingswijziging die nodig is om het project te kunnen realiseren. Daartoe zal een gesprek worden belegd met de provincie. (**actie gemeente**)
5. In de brief van 4 april van het Consortium is de rol van de Berkendonkplas onduidelijk geformuleerd. Er zal een globale visie op het betrekken van de exploitatie van de plas bij het stadion moeten worden gegeven. (**actie Consortium**)
6. Er zal een eerste toets naar (risico van) staatssteun plaatsvinden. (**actie gemeente**)

Bij dit alles dienen de volgende zaken (als kaders) te worden betrokken:

- Uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het coalitieprogramma "Samen daadkrachtig"
- Uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Raadsbesluit van 12 mei 2009 m.b.t. de kadernotitie van een multifunctioneel stadioncomplex voor Helmond Sport
- Kaderstellende voorwaarden die zijn opgenomen in de structuurvisie Groene Peelvallei

In de raadsbijlage zullen deze uitgangspunten nogmaals worden benoemd. De voorstellen zullen hieraan worden getoetst.

Verder zal bij de verdere uitwerking van de stukken de brief van 4 april 2013 van het Consortium worden betrokken. Op een aantal terreinen zal een verdere onderbouwing worden gevraagd van de toezeggingen in de brief

Voor de planning zijn de volgende data cruciaal en hard:

24 mei levert Consortium benodigde stukken aan bij Johan Brands

30 mei collegevoorstel gereed (actie JB)


4 juni behandeling stukken in College en in diezelfde week raadsstukken gereedmaken (actie JB)

18 juni Gecombineerde commissievergadering (RF)

25 juni Raadsbehandeling

Voorgestelde planning:

	<i>Belangrijke data</i>	<i>Activiteit</i>	<i>Wie</i>
week 15	9-apr	Raad besluit tot voortzetten gesprekken met Consortium	
week 16	16-apr 19 apr	Plan van aanpak in College Afspraken maken met Consortium over aan te leveren stukken en planning besproken	JB FS, PT, AM, JB
week 17			
week 18			
week 19	6-mei	Gesprek met provincie	FS, PT, JvD, JB, RvdH
week 20			
week 21	24-mei	Consortium levert benodigde stukken aan bij Johan Brands	
week 22	30-mei	Collegevoorstel gereed	JB
week 23	4-jun	College neemt besluit op basis van beschikbare informatie Eventueel aanpassen stukken en aanleveren Griffie	College JB
week 24			
week 25	18-jun	Extra gecombineerde commissievergadering	FS, PT, AM, JB
week 26	25-jun	Raadsbehandeling	College, Raad
week 27			

 = vakantieperiode (gemeente is totaal 4 werkdagen gesloten)

Nog inplannen:

- Gesprek met Jumbo
- Wekelijks terugkoppeling door het Consortium over voortgang aan Johan Brands
- De voortgang zal wekelijks binnen gemeente worden teruggekoppeld met de gemeentelijke onderhandelingsdelegatie (actie JB)

Bovenstaande afspraken zullen in een brief aan het consortium worden verwerkt. Deze brief zal op 19 april aan de leden van het consortium worden overhandigd.

BIJLAGE 4

S-S-E-3- GS-SBS



1303517

- 1 MEI 2013

GS SBS

2-5-2013

VolkerWessels



Gemeente Helmond
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 950
5700 AZ HELMOND

DIENST STEDELIJKE ONTWIKKELING & REEFER
Grondzaken
14 MEI 2013
ter afkloening:

SOK Vastgoed bv
Kroonlaan 65
Dillenburgstraat 25a
5652 AM EINDHOVEN
Correspondentieadres
Postbus 7050
5605 JB Eindhoven
Telefoon
+31 (0)40 250 43 80
Telefax
+31 (0)40 250 43 43
Email
info@sokvastgoed.nl
Internet
www.sokvastgoed.nl

Datum: 26 april 2013
Kenmerk: jms-26042013-College Gemeente Helmond-
Helmond Sport

Onderwerp: Stadion Helmond Sport

Geacht College,

In het afgelopen decennium hebben wij allen met uw College een intensief traject achter ons met diverse uitgewerkte plannen op diverse locaties in de stad Helmond. Dit alles gestoeld op een nieuw en waardig onderkomen voor Helmond Sport. Een programmapunt wat uw College keer op keer heeft omarmd en uitgesproken in de diverse coalitieprogramma's. In de afgelopen 2 jaar hebben we ons gericht op het nu voorliggende plan - u bekend - en als zodanig gepresenteerd op 2 oktober 2012. Deze business-case is vertaald in ons schrijven van 21 november 2012. Uitgangspunten die de basis hebben gevormd voor uw opdracht aan het ambtelijk apparaat en het Consortium om tot verdere uitwerking te komen. In de maanden daarop volgend heeft die uitwerking plaatsgevonden waarbij u begin dit jaar bent geïnformeerd door uw secretaris dat de business-case - op uitgangspunten - haalbaar is.

De conclusie van het College was in eerste instantie toch negatief en kon geen vertrouwen ondervinden. Daaropvolgend heeft uw College opnieuw contact gezocht met het Consortium om toch tot uitvoering van de business-case te komen. Tijdens dit gesprek is een verdere aanscherping van de uitgangspunten medegedeeld. In ons schrijven van 4 april jl. heeft het Consortium aangegeven in hoeverre hier gehoor aangegeven kan worden. Dit alles met in acht name van oerdere correspondentie en uitwerking waarop het geheel gestoeld is.

Op 9 april jl. heeft uiteindelijk een Raadsbehandeling plaatsgevonden. Aan uw College is de opdracht meegegeven om tot een definitieve behandeling te komen op d.d. 25 juni as. Tijdens deze vergadering zijn daarbij een aantal aandachtspunten geformuleerd. Jongstleden vrijdag d.d. 19 april heeft u ons uitgenodigd voor opnieuw een gesprek. Tijdens dit overleg is een zogenaamd "plan van aanpak" toegelicht en uitgereikt om tot een volledige beantwoording te komen ter behandeling in uw Raad van 25 juni as. Conform afspraak ontvangt u onderstaand onze eerste reactie op diverse uitgeschreven acties:

ING Bank Rotterdam
65.86.15.246
Rabobank Eindhoven
37.75.13.987
KvK Oost-Brabant
17101647



1. Het Consortium zal invulling geven aan de meerjarenbegroting van de BVO, de business-case van Stichting Belangen Helmond Sport en de financieringsconstructie voor de aankoop van het stadion. Dit alles gestoeld op het nieuwe onderkomen van Helmond Sport op Berkendonk;
2. Inzicht in potentiële huurders is reeds aangegeven in ons schrijven van 2 oktober 2012. Nieuwe contacten zijn in gang gezet welke helaas op zich hebben moeten laten wachten door de gezeten onduidelijkheden en het ontbreken aan politiek draagvlak in de voorgaande periode. In een later stadium kunnen potentiële interesses eventueel vertrouwelijk worden overlegd. Zoals ook aangegeven vinden wij een eenzijdig contact met Jumbo niet verstandig en ook niet gewenst. De reden is tweeledig vanuit een onderhandelingspositie (wat idem verband houdt met haalbaarheid van de business-case) en de beoordeling vanuit een onafhankelijke positie als gemeente. Het betreft hier een regionale supermarkt-functie die door diverse marktpartijen kan worden ingevuld. Wil men oordelen en concluderen dan dient de breedte van de functie ter hand genomen worden;
3. Een belangrijk punt uit het plan van aanpak is de analyse voor de invulling van een supermarkt. Vanuit onze optiek zou het echter de gehele branchering moeten betreffen, zoals keer op keer aangegeven. Uw Raad heeft zich echter beperkt tot een onafhankelijk en extern onderzoek omtrent de gevolgen. Het College heeft dit verder teruggebracht tot een interne analyse op basis van kennis en ervaring. Hier zetten we vraagtekens bij aangevuld met de gedachte dat dit te eenzijdig en een te beperkte benadering is die te weinig gestoeld is op branchering. In de behandeling van bestemmingsplannen ervaren wij keer op keer dat een dpo-onderzoek noodzakelijk is waarop de economische uitvoerbaarheid en levensvatbaarheid is getoetst. Dit geldt inmiddels op alle vlakken in commercieel vastgoed als ook woningbouw. Toetsing op een concurrerend model vormt hierbij geen basis van onder andere een Provincie. De mate waarin branchering gevolgen zou hebben voor bijv. het centrum wordt hierin duidelijk behandeld en onderbouwd. De zogenaamde vrijblijvendheid uit ons schrijven van 4 april jl. is dan ook niet aan de orde. Zoals aangegeven in eerdere correspondentie en uitwerking met het ambtelijk apparaat is het geheel gebaseerd op ons schrijven van 2 oktober jl.. In onze financiële transparantie zijn die kongetallen als zodanig verwerkt;
4. Verult het belangrijkste punt is het standpunt van de Provincie. Draagvlak is noodzaak voor vervolg. U gaf aan dat er een gesprek staat voor 6 mei as. met de gedeputeerde van de Provincie. Een gesprek waar het Consortium graag deelgenoot van wenst te zijn.
5. Inzake de openheid van het complex aan de Herkendonkse plas hebben we aangegeven dat deze verder versterkt kan worden. In onze visie en presentatie is dit reeds benoemd (fase 3). Wij ontvangen graag alle relevante informatie van u wat de exploitatie van de plan behelst;
6. U onderzoekt het item "staatsteun" waarbij we graag geïnformeerd worden omtrent de conclusie.

Van u ontvangen we - zoals toegezegd - nog de uitgangspunten die zijn opgenomen in het coalitieprogramma, het raadsbesluit van 12 mei 2009 en de kaderstellende voorwaarden uit de structuurvisie Groene Peelvallei. Dit zijn nieuwe en deels onbekende gegevens voor ons.

Van huishoudelijke aard zal namens het Consortium de heer J. van der Zanden optreden voor alle communicatie in dit traject.

VolkerWessels



In vertrouwen u hiermee een duidelijke uiteenzetting te hebben gegeven (op basis van gedeelde uitgangspunten en correspondenties).

Met vriendelijke groet,
Consortium Multifunctioneel Stadion Complex Berkhoudonk, namens deze,


Ir. G.P.M. Grooten
SDK Vastgoed bv

BIJLAGE 5

afgegeven aan balie
27/5/2013
dhr. J. van Hout

STICHTING BELANGEN HELMOND SPORT

BEDRIJFSPLAN ter ontwikkeling en realisering van project De Peelpoort op de locatie "Berkendonk" te Helmond (Stadion BVO Helmond Sport)

Datum : 24 mei 2013

Historie/ontwikkeling

Bij het ontstaan van het noodzakelijke initiatief om tot realisering van een nieuw stadion te komen, heeft Stichting Belangen dit initiatief ondersteunt. Ook heeft de stichting zich intensief ingezet om alle mogelijkheden te benutten om tot zo gunstig mogelijk omstandigheden te komen. De oorspronkelijke gedachte om na realisering van het project tot ontbinding van de stichting over te gaan, heeft gaande de ontwikkelingen geleid tot herbezinning van deze gedachte. Om het project haalbaar te maken zal waarschijnlijk het voortbestaan van de stichting worden gecontinueerd middels een participatierol en zo mogelijk via een andere juridische vorm.

Algemeen

Binnen het kader van de besluitvorming over de realisering van een nieuw stadion op de locatie Berkendonk is door de gemeente Helmond verzocht inzicht te verstrekken in de rol van Stichting Belangen inzake de nodige investering- c.q. exploitatiemogelijkheden vanuit deze stichting. Het resultaat hiervan is mede bepalend voor het welslagen van de realisering van een stadion als onderdeel van een bijzonder totaalproject De Peelpoort. Het zal duidelijk zijn dat het ook financieel gezien een aantrekkelijk project dient te zijn om hiervoor geïnteresseerde investeerders over de streep te kunnen trekken. Het onderstaande plan zal onder bepaalde condities een goede kans van slagen hebben.

Uitgangspunten

De onderstaande opstelling is gebaseerd op de "Basis voor vervolg – Overeenstemming" zoals deze is gepresenteerd aan het voltallige College d.d. 20 februari j.l. In dit overzicht is aangegeven dat de investering voor Stichting Belangen € 4.000.000,- bedraagt. In verder overleg is gebleken dat er op het totaalproject nog een tekort rustte van € 1.800.000,- hetgeen aan de drie partijen gelijkmatig zou dienen te worden toebedeeld. Dit zou voor onze stichting een toename van 15% betekenen hetgeen wij als niet redelijk willen aanmerken. Wij stellen dan ook voor dit tekort naar rato van het investeringsbedrag te verdelen zodat het investeringsbedrag voor Stichting Belangen wordt vastgesteld op € 4.200.000,- hetgeen een aantrekkelijker resultaat oplevert voor de potentiële investeerders.

Er wordt van uitgegaan dat er een nieuwe vennootschap wordt opgericht van waaruit de financiering zal plaatsvinden. Stichting Belangen zal als een van de aandeelhouders/leningsverstrekkers optreden. De juiste juridische vorm, o.a. rekening houdend met de fiscale mogelijkheden, zal nog nader dienen te worden uitgezocht.

Investering/Financiering

Rekening houdend met voornoemde bemerking, worden onderstaande scenario's als haalbaar aangemerkt :

Investering door	Bij totaalinvestering € 4.600.000	Bij totaalinvestering € 4.200.000
Stichting Belangen	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Derden : particulieren	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Derden : banken	€ 2.100.000	€ 1.700.000

Financiering middels		
Aandelenkapitaal	€ 1.100.000	€ 1.100.000
Lening I (4,5 % - 30 jaar)	€ 700.000	€ 700.000
Lening II (6,0 % - 30 jaar)	€ 2.800.000	€ 2.400.000

Kosten Leningen (op basis van annuïteit)

Lening I	€ 43.000	€ 43.000
Lening II	€ 203.000	€ 175.000
Totaal rente en aflossing	€ 246.000	€ 218.000

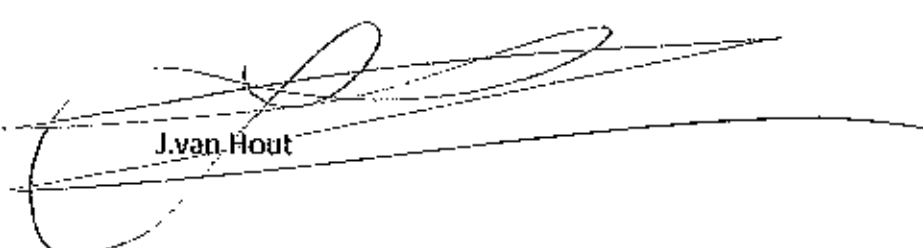
<u>Overige kosten</u>	€ 125.000	€ 125.000
Totaal kosten	€ 371.000	€ 343.000

Totaal opbrengsten	€ 400.000	€ 400.000
Netto resultaat	€ 29.000	€ 57.000

Opmerking

Het zal duidelijk zijn dat een nettoresultaat van minimaal € 50.000 tot € 60.000 nodig zal blijken te zijn om het voor de aandeelhouders aantrekkelijk te maken.

Namens Stichting Belangen Helmond Sport
De Voorzitter,


J. van Hout

BIJLAGE 6

Afgegeven aan balie
27/5/2013
dhr. Jan Hout.

Ter toelichting op de prognose "nieuw stadion" het volgende:

Uitgangspunt is dat het stadion wordt geëxploiteerd door Stichting Stadion Belangen. Deze Stichting verhuurt het stadion aan de Betaald Voetbal Organisatie Helmond Sport, zoals in de huidige situatie.

De prognose nieuwe stadion is voornamelijk gebaseerd op de voorlopige begroting voor het seizoen 2013/2014. Het gehanteerde prijspeil is het geschatte peil voor 2013/2014 voor zowel de baten als de lasten. Voorts is rekening gehouden met:

- * de wedstrijdbaten stijgen door hogere bezoekersaantallen en een verhoging van de prijs van de seizoenkaarten en de losse kaarten. Het verwachte toeschouwersaantal kan groeien in een nieuw stadion. Stijging van het aantal toeschouwers en sponsors verhoogt de inkomsten waardoor investeringen in de sportieve kwaliteit mogelijk worden.
- * een verhoging van de huur met ca € 100.000 ten opzichte van de huur in 2012/2013.
- * meer afschrijvingskosten van ca € 20.000 in verband met investeringen voor de inrichting van het nieuwe stadion die ten laste van de BVO komen.
- * de exploitatie van de commerciële ruimtes komt ten goede aan de eigenaar van het stadion, Stichting Belangen Helmond Sport.

Ter toelichting op enkele posten:

- Sponsoring: de post sponsoring is verhoogt ten opzichte van 2012/2013 omdat een nieuw stadion meer commerciële mogelijkheden biedt. De meeroportbrengsten zijn toegevoegd aan het spelersbudget
- Media gerelateerde baten: opgenomen conform afspraken voor 2013/2014 binnen de Coöperatie Eerste Divisie
- Overige baten: hoger door een shirtsponsor voor de jeugd
- Lonen, salarissen: opgenomen conform doorrekening voor 2013/2014 van de kosten van spelers en staf en overig personeel plus een toevoeging uit hogere sponsorinkomsten. De hogere sponsorinkomsten worden gebruikt om technisch betere spelers aan te trekken.
- Huisvestingskosten: hierin is verwerkt de hogere huur voor het stadion.
- Wedstrijd- en trainingskosten: lager door besparing op de kosten Tv-opnamen.
- Afschrijvingskosten: hoger vanwege investeringen in nieuwe inrichting stadion.
- Vergoedingssommen: gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen jaren.

Waktu dan Biaya Pelaksanaan

METODE

Waktu pelaksanaan
 Pengiriman
 Change order material
 Menunggu material di lokasi
 Sumbat & galian
 Pekerjaan pengisian & pemasangan beton
 Perekam & Drainase
 Overlap beton

	Perencanaan
C	329.000
E	1.709.000
F	333.000
G	-
H	3.000
I	10.000
J	220.000
K	2.891.000

	Program 2017/18
C	231.731
E	1.474.230
F	-
G	231.503
H	-
I	3.113
J	20.000
K	236.477
L	2.431.277

	Program 2018/19
C	227.000
E	1.481.000
F	-
G	250.000
H	-
I	1.000
J	10.000
K	227.000
L	2.406.000

	Program 2019/20
C	267.000
E	1.237.000
F	-
G	300.000
H	-
I	60.000
J	27.000
K	267.000
L	2.168.000

REKONSTRUKSI

Bekerja dan biaya perbaikan
 Material
 Pekerjaan
 Pekerjaan
 Pekerjaan
 Pekerjaan
 Pekerjaan
 Pekerjaan
 Pekerjaan

C	1.210.000
E	105.000
F	350.000
G	600.000
H	130.000
I	10.000
J	300.000
K	2.935.000

C	1.100.000
E	175.000
F	340.000
G	477.000
H	124.000
I	70.000
J	15.000
K	2.491.000

C	1.100.000
E	115.000
F	221.000
G	420.000
H	122.000
I	20.000
J	22.000
K	2.140.000

C	1.100.000
E	171.000
F	431.000
G	650.000
H	170.000
I	40.000
J	10.000
K	2.572.000

BUDAYA

Bekerja dan biaya perbaikan
 Bekerja dan biaya perbaikan
 Bekerja dan biaya perbaikan

C	10.000
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	10.000

C	50.000
E	1.000
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	51.000

C	200
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	200

C	170.000
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	170.000

REKONSTRUKSI

Bekerja dan biaya perbaikan
 Bekerja dan biaya perbaikan
 Bekerja dan biaya perbaikan

C	40.000
E	30.000
F	10.000
G	10.000
H	-
I	-
J	-
K	90.000

C	60.000
E	10.000
F	100.000
G	60.000
H	-
I	-
J	-
K	230.000

C	1.200
E	20.000
F	40.000
G	10.000
H	-
I	-
J	-
K	70.000

C	300.000
E	20.000
F	200.000
G	100.000
H	-
I	-
J	-
K	800.000

REKONSTRUKSI

Bekerja dan biaya perbaikan
 Bekerja dan biaya perbaikan
 Bekerja dan biaya perbaikan

C	-
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	-

C	5.000
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	5.000

C	10.000
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	10.000

C	100.000
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	100.000

REKONSTRUKSI

Bekerja dan biaya perbaikan
 Bekerja dan biaya perbaikan
 Bekerja dan biaya perbaikan

C	-
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	-

C	2
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	2

C	10.000
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	10.000

C	100.000
E	-
F	-
G	-
H	-
I	-
J	-
K	100.000

BIJLAGE 7



1211847

- 3 OKT. 2012

GS SBS

K: J. Brands

VolkerWessels



Gemeente Helmond
Aan het College van Burgemeester en
Wethouders der Gemeente Helmond
Postbus 950
5700 AZ HELMOND

Datum: 2 oktober 2012
Ons kenmerk: 60301
Contactpersoon: DBZ/FZ

Onderwerp: Memo Helmond Sport uitgangspunten

Geacht College,

De afgelopen maanden heeft het Consortium Multifunctioneel Stadion Complex Berkendonk, de business caso voor het nieuwe Helmond Sport Stadion uitgewerkt. Het consortium wordt gevormd door:

- VolkerWessels
- Stichting Belangen Helmond Sport
- Van Aken Architecten
- The Networker

Het consortium is van mening dat een haalbaar plan aan u wordt voorgelegd. Ter verduidelijking behandelen wij in dit schrijven de volgende 4 aspecten:

- Visie en planvorming
- Gebruikers en verwachte opbrengsten
- Kosten
- Resultante

Visie en planvorming

De opgave voor het multifunctionele complex wordt gevormd door een multifunctioneel gebouw met circa 6.000 stoelen, business lounge, faciliteiten voor de betaald voetbal organisatie (kleedkamers, kantoor trainingsruimten), aanvullende retail, hotel / wellness ontwikkeling en parkeren. In de planvorming is er sprake van een uitwisseling van de huidige functie van Berkendonk als recreatieplas het stadion complex en de horeca en retail. We willen het voortblijven stimuleren en optimaal gebruik maken van de toekomstige parkoercapaciteit. Ook lbv de geplande ontwikkeling "de Groene Poolvallei"

Diverse gebruikers hebben zich reeds middels Intentieverklaringen gebonden aan de locatie en deze ontwikkeling. Het voorstel is de ontwikkeling in drie fasen te splitsen
Fase 1: stadionontwikkeling met 9.800 m² retail en andere commerciële functies
Fase 2: 6.000 m² retail
Fase 3: hotel / wellness / leisure ontwikkeling

In bijlage 1 worden de plannen verder gevisualiseerd.



Gebruikers

Een belangrijke gebruiker van het gebied is de stadion exploitant, het is een faciliteit voor de betaald voetbal organisatie maar er wordt gedacht om levens grote evenementen te faciliteren. Het is daarmee niet alleen een voetbalstadion maar ook een mogelijke evenementenlocatie. Een plaats en gebouw waar concerten, beurzen en congressen gehouden kunnen worden.

Helmond Sport geeft aan dat ze een huur van circa € 205.000 per jaar kan opbrengen. Dat is een fors hogere bijdrage van de club tov de huidige situatie op "de Braak" De club krijgt daarvoor de beschikking over het stadion op alle wedstrijddagen. Uitgangspunt is dat in overleg optimalisaties in de exploitatie zelfstandig worden uitgevoerd en ingezet worden ter ondersteuning van het voetbalbedrijf.

Bij het consortium hebben zich diverse partijen gemeld die zich willen vestigen in Fase 1 op Berkendonk. Belangrijkste partijen zijn:

- Jumbo supermarkt voor 4.000 m² BVO (reeds intentieovereenkomst)
- Jumbo Golfwereld voor 2.000 m² BVO (reeds intentieovereenkomst)
- Action voor 1.200 m² BVO (reeds intentieovereenkomst)
- Health City 1.500 m² (Intentieovereenkomst opgestuurd)
- Eikerlied ziekenhuis, centrum voor herstel therapie voor 1.000 m² BVO (zeer concrete interesse)
- KFC 540 m² BVO (zeer concrete interesse)

Het consortium heeft als doelstelling om voor 1 december 2012 met al deze partijen een schriftelijke intentie vast te leggen. Uitgangspunt van het consortium is om deze partijen een plek te geven in de eerste fase van de ontwikkeling.

Daarnaast hebben Decalton (zeer concreet met een voorstel voor de invulling van 4.000 m² BVO) en Sport 2000 zich gemeld voor de invulling van fase 2

Verwachte kosten en opbrengsten

De verwachte huuropbrengsten variëren tussen de € 100 en € 170 per vierkante meter per jaar bruto vloeroppervlakte. Voor de commerciële ruimten verwachten wij als consortium een aanvangsrendement van circa 7,5% tot 8%. De horeca, leisure en hotel / wellness functie worden op 10% aanvangsrendement geschat. Het voetbalstadion heeft als uitgangspunt een aanvangsrendement van 15%.

Kosten

De totale stichtingskosten (ex. grond) voor fase 1 worden daarmee geschat op 17,2 mio. Voor de gronden in fase 1 kan 1,75 mio. betaald worden. Om te komen tot een aantrekkelijk rendement voor investeerders zal het consortium taakstellend 1 mio. (ex. grond) op de stichtingskosten moeten bezuinigen.

Het turn key realiseren van het multifunctionele stadioncomplex sec worden geraamd op circa 11 mio. daarvoor wordt een stadion ontwikkeld van circa 6.000 stoelen, een supportershome, jeugdhome, een businesslounge (circa 1.500 m²), kantoren voor Helmond Sport (circa 500 m²) en een sportaccommodatie (circa 1.000 m²).

De overige stichtingskosten exclusief grond voor fase 1 bedragen circa 6,2 mio. daarvoor realiseren we huisvesting voor de reeds eerder genoemde partijen

VolkerWessels



De stichtingskosten voor fase II (circa 5.000 m² retail) zijn exclusief grond circa 6 mio.
De stichtingskosten voor fase III (circa 9.000 m² hotel/horeca/leisure activiteiten aan de Berkendonkse plas) zijn exclusief grond circa 7,7 mio.

Uitgangspunt voor een haalbare stichtingskostenopzet is dat de grond bouw- en woonrijp door de gemeente wordt geleverd. De aanleg van ondergrondse en bovengrondse infra en parkeren komt conform eerdere afspraken voor rekening van de gemeente. Een eerste inschatting van de kosten is dat deze werkzaamheden voor 2,5 tot 3 mio. te realiseren zijn.

De volgende grondwaardes zijn in ons plan maximaal haalbaar:

- Fase 1: 1,75 mio.
- Fase 2: 2,5 mio.
- Fase 3: 1,0 mio.

In vertrouwen u een passend voorstel te hebben gedaan en in afwachting van uw positieve reactie, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Consortium Multifunctioneel Stadion Complex Berkendonk

J. van der Zanden – Helmond Sport

J. van Hout – Helmond Sport

J. Neggers – Van Aken Architecten

W. van de Kerkhof – The Networker

T. van der Waal – VolkerWessels

D. Boidin – VolkerWessels

F.W.J. Zuthof – VolkerWessels BVGO Zuid / Bouwbedrijven Jongen

BIJLAGE 8

Economische en werkgelegenheidsaspecten van het nieuwe stadion Helmond Sport

Deze notitie is door de gemeente Helmond opgesteld

1. Doel van deze notitie

Het verkennen van de economische gevolgen van het nieuwe stadion Helmond Sport voor Helmond, zoals de positionering van Helmond in de Peel en de werkgelegenheidsaspecten van dit plan voor Helmond en de regio.

Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de vestiging van een Jumbo XL. Achtereenvolgens worden het huidige aanbod van de supermarkten-sector en de supermarktinitiatieven en verzoeken voor uitbreiding op een rij gezet. Daarna vindt een confrontatie plaats tussen de huidige en toekomstige vraag en het aanbod in de supermarktsector. Als extra ondersteuning is ook nog gebruik gemaakt van een externe analyse via de vraag voor de totale foodsector (supermarkten inclusief overige foodaankopen). Dit kwantitatieve gedeelte wordt met een conclusie afgesloten.

Vervolgens worden de volgende drie zaken in kwalitatieve zin besproken:

- De effecten van de Jumbo supermarkt op de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra in Helmond.
- De regionale effecten van de Jumbo Supermarkt.
- De ervaringen met commerciële ruimtes in stadions elders.

De tekst wordt afgesloten met een conclusie.

2. Economische en werkgelegenheidsaspecten

Economische potentie

De toevoeging van een cluster sport-food-leisure is een versterking van de economische basis van de stad. Een dergelijk cluster leidt tot nieuwe werkgelegenheid, een goede regionale positionering van Helmond, verbetering van het vestigingsklimaat en het imago van de stad. Dit wordt versterkt door het feit dat een voetbalclub met bijbehorend stadion een bijzondere uitstraling heeft voor een stad en dus een belangrijk onderdeel van de citymarketing kan zijn.

Food als kans

Helmond slaat in de regio en in Nederland steeds meer bekend als food-stad. De nieuwe grootschalige supermarkt levert een duidelijke bijdrage aan het versterken van het food-imago van de stad en draagt daarmee bij aan de structuurversterking op het vlak van het economische speerpunt Food. De consumentenbeleving rondom food krijgt hiermee een positieve impuls en kan bijdragen aan het versterken van de regionale detailhandelspositie van de stad.

Impuls voor werkgelegenheid

In relatie tot de werkgelegenheid (van een gelijksoortige nieuwe grootschalige supermarkt) kunnen we denken aan circa 275 arbeidsplaatsen. Daarvan is gemiddeld genomen 30% fulltime en 30% parttime en 40% via uitzendkrachten. Een gedeelte van dit positieve effect wordt mogelijkverwijst verminderd door het verdwijnen van arbeidsplaatsen elders in de stad in onder andere de buurt- en wijkwinkelcentra. Het netto-effect is naar verwachting positief. De Golfwinkel van circa 2000 m² en de overige verwachte sportgerelateerde bedrijvigheid tot een substantiële toevoeging van nieuwe arbeidsplaatsen voor de stad. Ook hier wordt een aantrekkende werking vanuit de regio verwacht, zodat ook hier duidelijk sprake is van een versterking van de regionale detailhandelspositie van Helmond.

3. Huidig aanbod van supermarkten in Helmond.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van in Helmond gevestigde supermarkten.

Supermarkt	Locatie	W.v.o. in m ²
Albert Heijn	Dijksestraat	1311
Albert Heijn	Brouwhorst	1097
Albert Heijn	Dierdonkpark	878

Aldi-Markt	Nieuwveld	530
Aldi-Markt	Walvisstraat	780
C1000	Jansen en Fritsenplein	921 (wordt eind juni AH)
Plus	Nieuwveld	1430
Emte	2e Haagstraat	915
Emte	Wederhof	910
AHXL	Torensstraat	3902
Jumbo	Azalealaan	1213
Lidl	Geijsendorferstraat	910
C1000	Brouwhorst	1100
C1000	Dorpsstraat	728
Aldi-Markt	Noord-Koninginnewal	710
Jumbo	Hoofdstraat	975
Albert Heijn	De Plaetse	1400
Jumbo	Huiskensstraat	1335
Totaal		22.445

In totaal is de winkelvloeroppervlakte in de foodsector voor wat betreft de supermarkten thans 22.445 m². Dat aanbod is voor wat betreft de supermarkten meer dan gemiddeld voor een stad van een gelijkwaardige omvang en vergelijkbaar bestedingsniveau.

3.1. Inventarisatie supermarktinitiatieven en verzoeken voor uitbreiding in Helmond

Alle nieuwe initiatieven en verzoeken voor uitbreiding van supermarkten in Helmond zijn in onderstaande tabel op een rij gezet. Op dit moment spelen de volgende zaken.

Soort Initiatief	Supermarkt	Locatie	m ² Wvo
Uitbreiding	Aldi	de Buis	400
Nieuwvestiging	Jumbo	Helmond Sport (Berkendonk)	4000
Verplaatsing en uitbreiding	Aldi	Walvisstraat naar Hoofdstraat	450
Verplaatsing en uitbreiding	C1000 (Wordt Jumbo)	Dorpsstraat	500
Uitbreiding	C1000 (Wordt Jumbo)	Brouwhorst	355
Nieuwvestiging	Lidl	Heistraat	1300
Nieuwvestiging	Lidl	Suytkade	1076
		Totaal	8281

De gewenste en voorziene uitbreiding van de supermarkten vormt circa 8.281 m² op een totaal aanbod van 22.445 m². Dit is circa 25 % uitbreiding. De toename van het aantal meters supermarkt overstijgt de toename van het aantal inwoners.

4. Externe analyse

Bro-adviseurs heeft in 2012 een analyse gemaakt van de totale sector dagelijkse artikelen (supermarkten en overige voedaankopen). De analyse geeft een beeld van de toekomstige ontwikkeling in die sector voor Helmond.

Benadering huidige en toekomstig functioneren dagelijkse artikelensector Helmond		
Helmond	2012	2020
Inwoners	88.725	92.965
Bestedingen per hoofd	2.206	2.206
Totaal bestedingspotentieel (in mln Euro)	195,7	205,1

Koopkrachtbinding	88,3%	88,3%
Gebonden bestedingen	172,8	181,1
Koopkrachttoevoeging uit de regio als aandeel van de omzet	15%	15%
Koopkrachttoevoeging absoluut (in mln Euro)	30,8	25,1
Totale besteding	203,3	213,1
Huidig wvo	29.008	
Omzet per m2 wvo (in Euro)	7.008	
Vergelijkbaar gemiddelde (per m2 wvo, in Euro)	6.910	6.910
Uitbreidingsruimte WVO	410 m2	1825 m2

Op basis van de bovenstaande cijfers is door Bro-adviseurs de uitbreidingsruimte (Winkelvloeroppervlak) berekend. Er is in 2012 voor Helmond 410 m2 en in 2020 een uitbreidingsruimte van 1825 m2 voor de dagelijkse artikelen sector voorzien. Daarbij dient te worden opgemerkt dat dit slechts indicatieve cijfers zijn.

5. Conclusie kwantitatieve analyse

Gezien de geringe bevolkingsgroei de komende 5-8 jaren (en dus geringe uitbreiding van het bestedingspotentieel) op stedelijk niveau is er te weinig distributieve ruimte om aan alle food-initiatieven te kunnen meewerken. Het uitbreiden van de supermarktensector met 4000 m2 in het plan bij het Helmond stadion zal impact hebben op de wijk- en buurtwinkelcentra. Er zullen derhalve keuzes gemaakt moeten worden. Overigens is aan bijna alle initiatieven concreet medewerking verleend, waaronder bijvoorbeeld de bouw van een supermarkt op Suykade en de verplaatsing van de Aldi naar de Hoofdstraat.

6. Effecten van de Jumbo supermarkt op de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra in Helmond.

In het algemeen gelden de volgende zaken met betrekking tot de vestiging van een grootschalige supermarkt en de effecten op de bestaande buurt en wijkwinkelcentra.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

- Overlap in verzorgingsgebied en functie: hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in kilometers) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend.
- Overlap in formule: hoe groter de overlap in prijs-servicegraad-perceptie, des te groter het effect.
- Het functioneren van de betreffende supermarkt: naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing geringer zijn en ook minder sterk worden gevoeld. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben, gesteld dat sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

(Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2012)

Indien we naar de Helmondse situatie kijken dan zullen de effecten met name optreden aan de oostkant van de stad (Rijpelberg, Brouwhorst en Dierdonk).

In Rijpelberg ontstaat een lastige situatie voor de Emte supermarkt. De afstand tot de Jumbo-supermarkt in het stadion is kort. In dit winkelcentrum zijn geen solitaire foodzaken. Het verdwijnen van een supermarkt in de buurt heeft voor minder mobiele mensen en ouderen gevolgen voor het dagelijkse leven.

In Brouwhorst staat een gedeeltelijke verbouw van het winkelcentrum in de steigers. Er is leegstand in dit winkelcentrum. De gemeente heeft recentelijk geïnvesteerd in de openbare ruimte van dit winkelcentrum. Het toevoegen van een Jumbo supermarkt op korte afstand kan deze investering mogelijkwerijs te niet doen.

De supermarkt in Dierdonk bevindt zich in het hoge segment. Door het hoge segment van deze supermarkt en de korte afstand tot de Jumbo zal deze supermarkt de gevolgen ondervinden van de vestiging van een Jumbo Supermarkt. Het aantal inwoners van deze wijk is sowieso al relatief laag om een supermarkt goed te kunnen laten draaien.

Omdat het leeuwendeel van de klanten van een grootschalige supermarkt uit een straal van 5 km komt, zullen ook de andere buurt- en wijkwinkelcentra in het oosten van Helmond de gevolgen ondervinden.

Voornoemde gevolgen van de vestiging van een Jumbo supermarkt op de buurt- en wijkwinkelcentra zijn minder gewenst. Zij staan haaks op ons vigerende detailhandelsbeleid en ook haaks op de recentelijk vastgestelde stadvisie 2030 waarin wordt uitgegaan van het functioneren van de buurt- en wijkwinkelcentra op korte afstand in de buurten en wijken.

7. Regionale effecten van de Jumbo Supermarkt

De effecten van de vestiging van de Jumbo supermarkt aan de oostzijde van Helmond zullen vooral in de kernen Bakel en Milheeze en de westkant van Deurne te merken zijn, omdat zij binnen de belangrijke straal van 5 km afstand tot de Jumbo supermarkt vallen.

8. Ervaringen met commerciële ruimtes in stadions elders

Detailhandel

Een van de eerste stadions met een winkel was het PSV-stadion in Eindhoven, begin jaren 90 met een Toys- R- Us vestiging (speelgoedwinkel). De winkel is inmiddels uit het stadion verdwenen. Er waren te weinig consumenten.

In Dordrecht zal een nieuw stadion gebouwd worden. Voor zover bekend komen er geen winkels in het stadion.

In Groningen is een Jumbo supermarkt in de Euroborg op een nieuwe locatie aan de rand van de stad gevestigd. De situatie is niet geheel vergelijkbaar met Berkendonk omdat in de buurt van het stadion een hele nieuwe wijk gebouwd is. Eerder was AH-XL geïnteresseerd in de oude stadion-locatie in de bestaande Oosterparkwijk. Dit is niet doorgegaan, omdat er onder andere negatieve effecten op de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra werden verwacht.

In Almelo wordt naar verwachting binnenkort een beslissing genomen over het stadion met winkels. Hier is veel commotie onder de winkeliers ontstaan.

In Breda is recentelijk een Jumbo-XL bij het NAC-stadion geopend. Er is ambtelijk contact geweest met Breda. Zij willen op dit moment niet formeel reageren. Zij vinden het te vroeg om nu reeds uitspraken te doen over de positieve en negatieve gevolgen van de vestiging.

Kantoren

Over het algemeen is de vestiging van kantoren in stadions in het verleden redelijk verlopen. Maar net zoals in andere steden heeft Helmond problemen met de kantorenmarkt waardoor de vestiging van kantoren thans minder gewenst is op Berkendonk. Kantoren op Berkendonk passen niet in ons nieuwe kantorenbeleid dat op 25 juni wordt vastgesteld in de raad.

9. Conclusie

De toevoeging van een cluster sport-food-leisure is een versterking van de economische basis van de stad. Een dergelijk cluster leidt tot nieuwe werkgelegenheid, regionale positionering van Helmond, verbetering van het vestigingsklimaat en het imago van de stad. Op basis van de beschikbare

gegevens is het kwantitatieve effect niet aan te geven. Daar is nader onderzoek voor nodig. Specifiek aandachtspunt is de relatie met de uitbreiding van het centrum en de branchering. Toevoegen van detailhandel specifiek op het vlak van sport en leisure, met als voorbeeld de golfshop, is een toevoeging aan onze winkelstructuur. Hier worden nauwelijks negatieve effecten voor onze winkelstructuur verwacht.

Op het gebied van supermarkten zal de vestiging van een Jumbo XL leiden tot verschuivingen in de winkelstructuur binnen het primaire verzorgingsgebied (straal 5 km). De oorzaak hiervan ligt in het hoge metrage aan de te verwachten uitbreiding in Helmond. Hier moeten keuzes worden gemaakt. De afweging zal, met in achtneming van de gevolgen, moeten worden gemaakt.



1304876

30 MEI 2013

SB ROU

BIJLAGE 9

Brabantlaan 1
 Postbus 90151
 5200 MC 's-Hertogenbosch
 Telefoon (073) 681 28 12
 Fax (073) 614 11 15
 info@brabant.nl
 www.brabant.nl
 Bank ING 67.45.60.043

**Onderwerp**

Provinciale handelwijze ten aanzien van ruimtelijke plannen die voorzien in detailhandelsontwikkelingen

Datum

13 mei 2013

Ons kenmerk

3391542

Uw kenmerk

Geacht college,

Contactpersoon

V.M.J. Munnecom

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 25 54

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

1

E-mail

VMunnecom@brabant.nl

Met deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de provinciale handelwijze ten aanzien van ruimtelijke plannen die voorzien in detailhandelsontwikkelingen. Deze handelwijze is gebaseerd op de huidige beleidskaders en regelgeving. We gaan daarbij uit van pro-actief handelen.

Concreet betekent dit dat wij vroegtijdig, dus voor een voorontwerp-bestedingsplan, met gemeenten in overleg gaan over plannen waarin nieuwe (grootschalige) detailhandelsontwikkelingen zijn voorzien. Onderstaand is een lijst van plannen opgenomen, waar de provincie zich de komende periode op richt.

- Plannen waarbij een forse oppervlakte aan nieuwe meters detailhandel wordt toegevoegd. Het gaat hierbij om een substantiële uitbreiding van het bestaande winkelgebied of een bestaande solitaire winkel, dan wel om de ontwikkeling van omvangrijke nieuwe winkelgebieden.
- De ontwikkeling van nieuwe (perifere) winkellocaties op bedrijventerreinen.
- Het toestaan van afhaalpunten/showrooms bij internetbedrijven, die buiten bestaande winkelgebieden zijn gelegen.
- Grote veranderingen en uitbreidingen op meubelboulevards.
- (Thematische) nieuwe detailhandelsconcepten, die thans nog niet bekend zijn in de markt.

Het gaat hierbij dus voornamelijk om plannen die voorzien in een substantiële uitbreiding van het winkeloppervlakte. Wat verstaan dient te worden onder een substantiële uitbreiding, is op voorhand niet te zeggen. Dat is maatwerk en is mede afhankelijk van de situatie, het gemeentelijke beleid en de omvang van detailhandel in plannen.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de treintaxi en met de OV-fiets.

Uit het overleg met gemeenten voorkomende planontwikkelingen worden ambtelijk en bestuurlijk voor het Regionaal Ruimtelijk Overleg geagendeerd, zodat de andere gemeenten geïnformeerd worden over de in de regio te hanteren lijn met betrekking tot detailhandelsontwikkelingen.

Plannen toetsen wij procesmatig op de toepassing van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'Ladder van duurzame verstedelijking'. Ruimtelijke afwegingen zijn meer dan in het verleden van belang bij de motivering van plannen. Uitsluitend een distributie planologisch onderzoek naar de marktruimte vinden wij onvoldoende.

Wij zijn terughoudend maar zullen in het uiterste geval op basis van huidig beleid en regelgeving bij ontwerpbestemmingsplannen een zienswijze indienen en bij vastgestelde plannen een reactieve aanwijzing of beroep overwegen.

In de bijgevoegde notitie wordt de provinciale handelwijze nader toegelicht.

Naar aanleiding van de Discussienota "Detailhandel in Noord-Brabant" en het symposium "Detailhandel in Brabant: werk aan de winkel" vinden wij het noodzakelijk en logisch om aandacht te besteden aan bestemmingsplannen van gemeenten die nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk maken. In ieder geval tot een expertteam haar advies heeft uitgebracht en hier uitvoering aan is gegeven.

Zoals gedeputeerde Yves de Boer, aan het einde van het symposium "Detailhandel in Brabant: werk aan de winkel", heeft aankondigd, is een breed samengesteld expertteam aan de slag gegaan. Het expertteam heeft de opdracht een advies in de Regionaal Ruimtelijk Overleggen van juni 2013 voor te leggen, waarin zij aangeeft:

- op welke wijze richting zou moeten worden gegeven aan een toekomstbestendige en vitale detailhandelsstructuur in Brabant
- welke rollen en verantwoordelijkheden overheden en marktpartijen hebben om daaraan invulling te geven.


Over het advies van het Expertteam Detailhandel en de aanpak van de detailhandel in Brabant willen wij met u in gesprek gaan.

Datum:
13 mei 2013
Ops kenmerk:
3391542

Indien deze brief en/of notitie u aanleiding geeft tot vragen, dan kunt u deze voorleggen aan Vester Munnecom (vmunnecom@brabant.nl, 073-6812554) of Wanda Verstegen (wverstegen@brabant.nl, 073-6812641).

Datum
13 mei 2013
Ons kenmerk
3391542

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter



prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

de secretaris,



drs. W.G.H.M. Rutten

Notitie

Onderwerp

Provinciale handelwijze ten aanzien van ruimtelijke plannen die voorzien in detailhandelsontwikkelingen

Aanleiding

Met de Discussienota Detailhandel en het symposium 'Detailhandel in Brabant: werk aan de winkel' (januari 2013) heeft de provincie de (regionale) discussie over detailhandel geopend. Het onderwerp staat hoog op de politieke en maatschappelijke agenda. In de eerstkomende maanden, richting het RRO van juni 2013, werkt een Expertteam Detailhandel aan een advies hoe het beste kan worden ingespeeld op actuele en te verwachten detailhandelsontwikkelingen en welke rol en verantwoordelijkheden de verschillende overheden en marktpartijen hierbij hebben. Dit advies zal worden besproken in de RRO's. Daarna volgt een verdere, regionale uitwerking van het advies en zal ook de provincie bekijken of het detailhandelsbeleid moet worden aangescherpt.

Voordat dit advies en de uitwerking daarvan er is, doen zich nieuwe ontwikkelingen voor. Gemeenten komen dit jaar met ruimtelijke plannen, die voorzien in detailhandelsontwikkelingen. De vraag is hoe wij als provincie in de eerstkomende periode tot en met de uitwerking van het advies van het expertteam met deze plannen om gaan? Deze memo geeft de richting aan op welke wijze de provincie kan reageren op deze plannen. In het hierna volgende gaan we eerst in op de bestuurlijke en planologisch-juridische positie van de provincie.

1. Rol van de provincie

Gedeputeerden Yves de Boer en Bert Pauli hebben, met het verschijnen van persberichten in het kader van de Discussienota Detailhandel en met uitspraken tijdens het symposium, een helder signaal afgegeven, dat de provincie haar verantwoordelijkheid wil pakken. Tijdens de behandeling van de discussienota detailhandel in de commissie EZB hebben de staten opgeroepen tot een stevigere provinciale aanpak. In die lijn is het van belang, dat de provincie reageert op plannen voor nieuwe (omvangrijke) detailhandelsontwikkelingen. De ontwikkelingen in de detailhandel geven immers alle aanleiding om nu even een pas op de plaats te maken. Wij stellen voor om kritischer te reageren op grootschalige detailhandelsplannen. Dit betekent overigens niet een stop op alle plannen waarin nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn voorzien. Maatwerk, overleg en flexibiliteit zijn daarin belangrijke kernbegrippen.

2. Planologisch-juridische positie provincie

Welke planologisch-juridische positie heeft de provincie om te kunnen adviseren, te reageren of zelfs in te grijpen met een zienswijze of reactieve aanwijzing op door de

Aan

Burgemeester en Wethouders
van de Brabantse gemeenten

Kopie aan

Tor bespreking in

Datum

7 mei 2013

Van

V.M.J. Munnecom

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 25 54

Paraaf

Bureauhoofd

Directielid/directeur

gemeenten in bestemmingsplannen voorgestelde ontwikkelingen op het gebied van detailhandel?

De volgende instrumenten zijn in dat kader van belang: de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro), de Verordening Ruimte (VR) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de Svro zijn de provinciale ruimtelijke belangen verwoord. Een robuuste, economisch levensvatbare voorzieningenstructuur is van provinciaal belang. Onder stedelijke voorzieningen wordt ook detailhandel verstaan. "Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra. Dit is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie stuurt op grootschalige, bezoekersintensieve ontwikkelingen met een regionaal en bovenregionaal karakter. Deze ontwikkelingen kunnen de economische en toeristische aantrekkingskracht van het stedelijk concentratiegebied en Noord-Brabant als geheel vergroten. Ontwikkelingen zijn mogelijk als deze het bestaande voorzieningenniveau versterken en de ruimtelijke effecten inpasbaar zijn in de omgeving. Ontwikkelingen van bovenregionale voorzieningen zijn alleen mogelijk in of nabij hoogstedelijke zones en na afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg en BrabantStad. Dit geldt niet voor voorzieningen met een extensief ruimtegebruik. Deze zijn mogelijk op goed ontsloten plekken in de zoekruimte voor verstedelijking. Ontwikkelingen van voorzieningen met een bovenlokaal verzorgingsgebied zijn mogelijk na afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg. Bezoekersintensieve bovenlokale voorzieningen zijn bovendien alleen mogelijk in de hoogstedelijke zones of bij de stedelijke knooppunten."

Plannen (zie onder 3) die nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk maken, worden getoetst aan de mate waarin zij bijdragen aan het provinciaal belang van een robuuste, economisch levensvatbare detailhandelsstructuur. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur. In de verantwoording van het gemeentelijk plan dient gemotiveerd te worden, hoe de ontwikkeling aan het provinciaal belang bijdraagt.

In het verleden werden ter motivering veelal zogenoemde distributieplanologische onderzoeken (dpo's) uitgevoerd. Deze blijken in zijn algemeenheid van beperkte waarde om de effecten van een nieuwe detailhandelsontwikkeling op de bestaande voorzieningenstructuur te kunnen bepalen. Een dpo richt zich vooral op de beschikbare kwantitatieve 'marktruimte'. Met uitsluitend een (rekenkundige) dpo als onderbouwing heeft geen voldoende motivering van het plan

plaatsgevonden. De ruimtelijke aspecten komen daarmee onvoldoende naar voren. Dit blijkt ook uit recente jurisprudentie.

2.2. Verordening Ruimte

In de VR is opgenomen dat de ontwikkeling van een nieuw bovenregionaal grootschalig winkelcentrum (een shopping mall) is uitgesloten. In art. 12.4 staat verder, dat het RRO in het belang van de regionale ruimtelijk samenhang bevordert, dat de deelnemers regionale afstemming plegen en afspraken maken over stedelijke voorzieningen. Dit is tot op heden in geen van de RRO's gebeurd op het onderwerp detailhandel.

Regionale afstemming of het maken van afspraken over detailhandel zijn op dit moment (nog) niet aan de orde geweest. In het kader van de Discussienota is afgesproken de detailhandelsontwikkelingen op de agenda van het RRO te zetten en elkaar te informeren en op de hoogte houden van regionale ontwikkelingen. Ook hier hoeft het niet om alle plannen te gaan (zie paragraaf 3).

De mogelijkheden om direct sturing te geven op detailhandelsontwikkelingen zijn uitgaande van de huidige teksten van de Verordening Ruimte, beperkt. Wel vindt in juni 2013 een actualiseringsronde van de Verordening plaats. In dat kader kan bezien worden of op dat moment, indien nodig, een artikel detailhandel aan de Verordening wordt toegevoegd.

2.3. Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd (de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.). De 'functie detailhandel' is een stedelijke ontwikkeling waarop deze 'ladder' van toepassing is. Deze functie is op basis van een motie toegevoegd, omdat er nogal wat zorgen bestaan omtrent de detailhandelsontwikkelingen. Concreet houdt c.e.a. in, dat gemeenten bij ruimtelijke plannen voor een nieuwe detailhandelsontwikkeling transparant moet maken hoe onderstaande punten zijn afgewogen:

- a. de ontwikkeling voorziet in een actuele, regionale behoefte;
- b. als dat het geval is, in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door een bestaande locatie te herstructureren, te transformeren of anderszins;
- c. als de behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, dan dient een locatie gezocht te worden die passend ontsloten is of kan worden.

Onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking is dat bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen rekening zal moeten worden gehouden met de huidige leegstand en de mogelijkheden tot herstructurering of

transformatie van bestaand, leegstaand winkelvastgoed. In de toelichting op het Bro heeft het Rijk aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor het toezicht op de toepassing van deze ladder door gemeenten bij de provincies is gelegd. De provincie mag zelf bepalen hoe zij dat toezicht uitvoert.

Kortom

De planologisch-juridische grondslag voor een provinciale reactie, volgt vanuit de Svo, de Discussienota detailhandel en het Bro.

De Svo biedt de ruimte om te reageren vanuit op welke wijze het plan bijdraagt aan het provinciaal belang van een robuuste, economisch levensvatbare voorzieningestructuur.

Vanuit het Bro heeft de provincie de verantwoordelijkheid om er op toe te zien dat de gemeenten de zogenaamde 'ladder van duurzame verstedelijking' toepassen op nieuwe detailhandelsoontwikkelingen.

De VR biedt alleen een directe grondslag voor een provinciale reactieve aanwijzing over een shopping mall. Verder kan de provincie vanuit haar scheidstichtersfunctie voor de regionale afspraken een zienwijze en/of reactieve aanwijzing indienen.

3. Plannen waarop de provincie reageert

Het provinciale belang ligt bij een robuuste, economisch levensvatbare detailhandelstructuur welke vooral bestaat uit de bestaande winkelgebieden. Onderstaand is een lijst van plannen opgenomen, waar de provincie zich de komende periode op richt.

- a) Plannen waarbij een forse oppervlakte aan nieuwe meters detailhandel wordt toegevoegd. Het gaat hierbij om een substantiële uitbreiding van het bestaande winkelgebied of een bestaande solitaire winkel, dan wel om de ontwikkeling van omvangrijke nieuwe winkelgebieden.
- b) De ontwikkeling van nieuwe (perifere) winkellocaties op bedrijventerreinen.
- c) Het toestaan van afhaalpunten/showrooms bij internetbedrijven, die buiten bestaande winkelgebieden zijn gelegen¹.
- d) Grote veranderingen en uitbreidingen op meubelboulevards.
- e) (Thematische) nieuwe detailhandelsconcepten, die thans nog niet bekend zijn in de markt.

Het gaat hierbij dus om plannen die voorzien in een substantiële uitbreiding van het winkloppervlakte. Wat verstaan dient te worden onder een substantiële uitbreiding, is op voorhand niet te zeggen. Dat is een maatwerk afweging en is mede afhankelijk van de situatie, het gemeentelijke beleid en de omvang van detailhandel in plannen.

¹ Gemeenten worden steeds meer geconfronteerd met aanvragen van internetwinkels, die op bedrijventerreinen zijn gevestigd, om een afhaalpunt/showroom te creëren. Het gaat soms om gewenschatte bedrijven met een bovenlokaal verzorgingsgebied. Hierdoor kunnen op deze goedkope bedrijfsgronden nieuwe winkelgebieden ontstaan die van invloed zijn op de detailhandelstructuur.

In een planprocedure zijn er meerdere momenten waarop een nieuwe ontwikkeling besproken kan worden in het overleg tussen provincie en gemeente voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. (ambtelijk en bestuurlijk overleg en onze reactie op het voorontwerp plan) Het is van belang nieuwe ontwikkelingen zoals die hiervoor onder a tot en met e genoemd zijn tijdig te signaleren. Zowel gemeenten als provincie hebben daarin een verantwoordelijkheid om dit te signaleren en het gesprek aan te gaan.

Omdat er echt wat aan de hand is dienen we als provincie de (grootschalige) detailhandelsontwikkelingen in Brabant kritisch te volgen, door vooral bij grootschalige ontwikkelingen kritische vragen te stellen. Hierbij speelt ook het faciliteren van regionaal overleg en afstemming een belangrijke rol. Wij stellen voor dat bij grootschalige detailhandelsontwikkelingen de provincie en de gemeenten vroegtijdig in overleg met elkaar gaan. Dit betekent dat nog voordat het voorontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, de grootschalige detailhandelsontwikkeling besproken worden tussen provincie en gemeenten. Hoewel we hier terughoudend mee zullen zijn, kan de provinciale reactie in het uiterste geval ook uitmonden in een zienswijze of reactieve aanwijzing.

4. De voorgestelde lijn samengevat

Voorgesteld wordt:

- om bij bepaalde grootschalige detailhandelsontwikkeling, gelet op de in de discussienota detailhandel geschetste trends en ontwikkelingen, kritische vragen te stellen over de wenselijkheid van de ontwikkeling en of de ontwikkeling daadwerkelijk een versterking betekent voor de Brabantse detailhandelsstructuur. De Discussienota Detailhandel, het provinciaal belang uit de Svro en het Bro worden als leidraad gebruikt. Daarbij richt de provincie zich op de detailhandelsontwikkelingen, zoals opgenomen in de lijst in paragraaf 3 van deze memo. Ontwikkelingen die wenselijk zijn en kansen bieden, dienen uiteraard de ruimte te krijgen;
- vroegtijdig, dus voor het voorontwerp, met gemeenten in overleg te gaan over plannen waarin nieuwe (grootschalige) detailhandelsontwikkelingen zijn voorzien, mede om te bepalen of de ontwikkeling wel of niet valt onder de lijst van plannen waarop de provincie mogelijk terughoudend of afwijzend zal gaan reageren. Uit het overleg met gemeenten komende planontwikkelingen, zoals opgenomen in de lijst in paragraaf 3 van deze memo, worden ambtelijk en bestuurlijk voor het RRO geagendeerd, zodat de gemeenten geïnformeerd zijn over de in de regio te hanteren lijn met betrekking tot detailhandelsontwikkelingen;
- plannen procesmatig te toetsen op de toepassing van de in het Bro opgenomen 'Ladder van duurzame verstedelijking'. Regionale

afstemming is hierbij een belangrijk aspect. Ruimtelijke afwegingen zijn meer dan in het verleden van belang bij de motivering voor ons. Uitsluitend een dpo is een onvoldoende.

- terughoudend te zijn met maar indien nodig in het uiterste geval bij ontwerpbestemmingsplannen te bezien of een zienswijze nodig is en bij vastgestelde plannen te bezien of een reactieve aanwijzing of beroep nodig en mogelijk is.



Correspondentieadres: Hennie de Gooijer
Jan den Bellemenstraat 34 Wijkmanager
5701 BA Helmond mobiel 06 22616134
Tel. 4092 599962



e-mail www@winkelwaaier.nl
e-mail foh@winkelwaaier.nl

College van B & W
Postbus 950
5700 AZ Helmond

BIJLAGE 10

Onderwerp: plannen evt. nieuwe stadion Helmond Sport

Helmond, 5 april 2013

Geachte College,

De berichten van afgelopen week in het Eindhovens Dagblad, twitter en via uw eigen Raadsinformatiebrief over een nieuw te bouwen Stadion voor Helmond Sport hebben er voor gezorgd dat er in de wijken en de 13 wijk-/winkelcentra van Helmond veel onrust is ontstaan. Tijdens de bijeenkomst met onze stuurgroep-leden van gisteravond stond dit onderwerp dan ook hoog op de agenda. Daarnaast heeft ondergetekende gisteren vele ongeruste telefoontjes van supermarkten in Helmond en met name in de wijken gehad.

Ook de wijkwinkelcentra dragen Helmond sport een warm hart toe en hopen dat de club promotie naar de Ere-Divisie kan bewerkstelligen. Wij vinden het dan ook prima dat er bij Berkendonk een nieuw onderkomen gebouwd wordt voor Helmond Sport.

Maar voor de voorgenomen uitbreiding met commerciële (detailhandel-)ruimtes is, naar onze mening, Helmond veel te klein.

Wij vinden het een meer natuurlijke stap dat er gezocht wordt naar sport gerelateerde zaken, zoals leisure, recreatie en andere gezondheidsfuncties.

Naast deze commerciële uitbreiding bij Berkendonk, worden de wijk-/winkelcentra in Helmond ook geconfronteerd met een Lidl XL en dagwinkels op Suytkade, beiden zijn NIET opgenomen in de huidige detailhandelsnota. Ook de zinsnede in de Raadsinformatiebrief van 2 april jl.: *'De functies mogen niet concurreren met het centrum.'* Stuit ons tegen de borst, is het college er niet voor de wijken?

Wij, Wijk-/Winkelcentra en FOII (met meer dan 300 aangesloten Helmondse ondernemers) maken KRACHTIG bezwaar tegen de vestiging van commerciële ruimtes bij het evt. nieuwe Helmond Sport Stadion. Misschien wat voorbarig, maar we willen hier een KRACHTIG standpunt innemen en duidelijk zijn en alles te doen wat in onze macht ligt om in Helmond NIET een situatie te krijgen zoals bijvoorbeeld in Breda, een vestiging van een 6000 m2 Jumbosupermarkt (met golfshop).

Hoogachtend,

Hennie de Gooijer
Wijk(winkel)manager Helmond

Namens winkelcentra:

Brandevoort	Mierlo-Hout	Stiphout	Vondellaan
Dierdonk	Brouwhorst	Azalealaan	Kortenaerstraat
Karperlaan	Combicentrum	Lucas Gasselstraat	Rijpelberg
Straakven			

cc. Gemeenteraadsliden
Provinciale Staten, Kamer van Koophandel

HELMOND * 2013
MEGASUPERMARKT NAAR BERKENDOK

'Kan ik in de toekomst in mijn buurt nog mijn dagelijkse boodschappen doen?'

Achtergrond

In Helmond wordt thans gesproken over de toevoeging van een megasupermarkt van 4.800 m² bij het nieuwe Helmond Sport-stadion op Berkendonk. De toevoeging van deze megasupermarkt zal een grote impact hebben op het functioneren van de foodwinkels in het centrum en de buurt- en wijkwinkelstructuur van Helmond.

Boodschappen doen in Helmond

De bevolking van Helmond beschikt over een breed en gevarieerd loodaanbod. Er zijn in Helmond 148 foodwinkels (supermarkten, voedspeciaalwinkels en drogisterijen) met totaal bijna 30.000 m². Deze 148 winkels zijn strategische verspreid over het centrum van Helmond en over de buurten en wijken.

'Nabijheid en gemak'

Een belangrijk deel van de dagelijkse boodschappen wordt gedaan bij de supermarkt. De afstand tussen de woonplok en de supermarkt is daarom van belang. De gemiddelde afstand tussen de woning en een supermarkt in Helmond bedraagt slechts 0,7 km. (landelijk is dit gemiddeld 0,9 km.).

Gemeentelijk beleid

Het huidige, door de winkeliers ondersteunde, gemeentelijk winkelbeleid is gericht op een kwaliteitsimpuls in het centrumgebied (Masterplan Centrum) gecombineerd met het zorgdragen voor het moderniseren van de wijk- en buurtwinkelcentra en daarmee primair op het verbeteren van de economische vitaliteit.

De verhouding 'vraagzijde' en 'aanbodzijde'

De bevolking van Helmond beschikt over een ruim winkelaanbod in de foodsector. Per 1.000 inwoners is er in Helmond in de dagelijkse sector ca. 359 m² aanwezig. Landelijk ligt dit cijfer lager, met 343 m² per 1.000 inwoners.

Welke supermarktplannen zitten er in de pijplijn?

Naast de megasupermarkt komt er ook nog een nieuwe Lidl (Suytkade) en Aldi (Mierlo-Hout). In totaal is dit 6.800 m². Dit betekent dat er ca. 32% aan nieuwe meters in Helmond wordt toegevoegd. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de schaalvergrotingswensen van de in Helmond gevestigde foodwinkels en de 'foodcluster' van 5.500 m² in het centrumplan + het foodaanbod in *Xperience World* aan het Havenplein.

Is er voldoende vraag naar een megasupermarkt?

Neen, Helmond beschikt al over een grootschalige supermarkt, de AH-XL. Deze supermarkt kent een gunstige ligging midden in het marktgebied en vervult hiermee een functie voor geheel Helmond.

Welke supermarkten en winkelcentra worden het eerst gedupceerd?

De direct nabij Berkendonk gevestigde buurtwinkelvoorzieningen in de wijken Brouwvuis, Rijnberg en Dierdonk zullen het eerst fors getroffen worden. Het is nog maar de vraag of de winkels in deze wijken overlevingskansen hebben na de komst van de megasupermarkt. Maar ook de supermarkten en speciaalwinkels in Helmond die vooral een lokale functie hebben zullen ernstig worden geraakt.

Onnodige marktverschuivingen

De impact van deze megasupermarkt is zeer groot. Alleen al deze megasupermarkt zal 22% van de totale Helmondse omzetmogelijkheden naar zich toe proberen te trekken. Daar staan nauwelijks extra omzetmogelijkheden tegenover.

Verantwoord kiezen?

Er zal, wat de megasupermarkt in Berkendonk betreft, een keuze gemaakt moeten worden:

- kiest Helmond voor de handhaving van de zorgvuldig opgebouwde fijnmazige winkelstructuur met boodschappenwinkels in alle wijken/buurten ('nabijheid & gemak') en een sterke positie van het centrum?

of

- wordt gekozen voor een megasupermarkt, waarbij gelijktijdig afscheid wordt genomen van een groot deel van het gevarieerde aanbod op centrum, wijk- en buurtniveau?

Een keuze voor beide opties zal niet mogelijk zijn, daarvoor is en blijft de bevolkingsomvang van Helmond te beperkt van omvang en zijn de distributieve mogelijkheden volstrekt onvoldoende.

'Kan ik in de toekomst in mijn buurt nog mijn dagelijkse boodschappen doen?'

Dat valt te betwijfelen. Straks zal er door de komst van de megasupermarkt ruim 20% méér supermarktmeters in Helmond zijn, terwijl de totale bevolkingsomvang niet daarmee gelijktijdig toeneemt. Dit kan niet anders dan leiden tot sluiting van enkele buurt- of wijksupermarkten (de basisvoorzieningen). Voor het doen van de dagelijkse boodschappen worden de bewoners van de buurten straks gedwongen naar de verder weg gelegen supermarkten in de stad te gaan.



Onderwerp: 1305173
Proforma Zienswijze met betrekking tot de voorgenomen plannen om op of nabij de locatie Berkendonk in Helmond een stadion met commerciële ruimten te ontwikkelen

5 JUNI 2013
GS SES

BIJLAGE 12

Uw brief, ontvangen op:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
RO/BBA/EL/720675

Bijlage(n):

Aan het college van Burgemeester en
gemeente Helmond
Postbus 950
5700 AZ Helmond

Gemert : 28 mei 2013

Verzonden: 03 JUNI 2013

Geacht college,

Aanleiding

Uit de media vernemen wij berichten dat u op 25 juni a.s. de gemeenteraad van Helmond gaat informeren over de voortgang van de plannen met betrekking tot een nieuw te bouwen stadion op Berkendonk. In deze ontwikkeling zou tevens sprake zijn van de ontwikkeling van 16.000m² aan commerciële ruimten, in het bijzonder een supermarkt van 6000m² vloeroppervlak ten behoeve van een bovenlokaal verzorgingsgebied.

Proforma zienswijze

Hierbij maakt het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeert-Bakel haar proforma zienswijze kenbaar met betrekking tot onderdelen van deze eventueel voorgenomen plannen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeert-Bakel heeft ernstige bedenkingen bij de voorgenomen vestiging van een XL supermarkt op Berkendonk.

Argumenten

Wij verwachten dat een dergelijke supermarkt oneigenlijk concurreert met andere supermarkten in uw eigen stad, uw dorpen maar voor ons niet in de laatste plaats ook met supermarkten in onze dorpen. Wij verwachten dat de concurrentiepositie van deze supermarkten sterk kan verslechteren wat op haar beurt negatieve gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid in dorpen.

Tevens vrezen wij dat een XL-supermarkt een zodanige hoeveelheid aan branchevreemde producten gaat verkopen dat er een negatief effect waarneembaar zal gaan zijn op de totale detailhandelsketen in de sub-regio.

Verder is ons college van mening dat de voorgenomen vestiging strijdig is met de verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant.

Wij hebben bovendien grote vraagtekens bij het vestigen van overige commerciële functies in het te ontwikkelen stadion en wij vragen ons af of de belangen van Gemeert-Bakel en die van de Peelregio hiermee gediend worden.

Het college hecht er aan om u al in dit stadium van onze zorgen op de hoogte te brengen.

Wij behouden ons het recht voor om in een later stadium onze zienswijzen aan te vullen. Tevens verzoeken wij u om ons van het verdere verloop van de ontwikkelingen op de hoogte te houden.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by several loops and a horizontal line at the bottom.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, starting with a large capital 'J' followed by several loops and a horizontal line at the bottom.

Drs. J. van Zomeren

BIJLAGE 13



VolkerWessels



Gemeente Helmond
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 950
5700 AZ HELMOND

SDK Vastgoed bv
Bezoekadres
Dillenburgerstraat 25a
5652 AM EINDHOVEN
Correspondentieadres
Postbus 7050
5605 JD Eindhoven
Telefoon
+31 (0)40 250 43 60
Telefax
+31 (0)40 250 43 43
Email
info@sdkvastgoed.nl
Internet
www.sdkvastgoed.nl

Datum: 4 april 2013
Kenmerk: Jms-04042013-GemeenteHelmond-Helmond Sport

Onderwerp: Stadion Helmond Sport

Geacht College,

Tijdens onze presentatie aan u op 22 februari jl. inzake het nieuwe stadion Helmond Sport hebben wij u een algehele uiteenzetting verstrekt in de planmatige opzet aangevuld met een cijfermatige onderbouwing welke is gebaseerd op haalbaarheid. Dit naar aanleiding van een intensief traject op uw voordracht met diverse ambtenaren vanuit de Gemeente Helmond. Uw terugkoppeling na intern beraad binnen uw College heeft geresulteerd in divers overleg met een delegatie van het College. Daarin werd nogmaals onderschreven dat er een positieve grondhouding bestaat voor het verwezenlijken van het onderhavige plan Helmond Sport echter aangevuld met een aantal voorwaarden ter verwerking. Deze betreffen het volgende:

- Invulling van de commerciële meters moet/mag niet concurrerend zijn met het voorliggende centrumplan;
- Uitzondering is de invulling van de supermarkt mits hier geen "wegzuigende" werking ontstaat naar aangrenzende wijken;
- De overige commerciële meters in het plan dienen zoveel mogelijk verhuurd/verkocht te worden in de segmenten zorg-gereelateerd, sport, leisure, recreatie en onderwijs;
- Open het voorliggende plan nog nadrukkelijker aan de zijde van de Berkendonkse plas waarbij uitgegaan dient te worden van waarborging van recreatieve herontwikkeling van de plas.

Het Consortium ziet mogelijkheden om de commerciële metrages zoveel mogelijk in voornoemde bandbreedte in te vullen. De supermarkt - noodzakelijk voor het functioneren van het gebied - vervult daarbij al vanaf het begin een regionale rol in het bedienen van de klant. De openheid van het complex aan de Berkendonkse plas-zijde zal verder versterkt worden en wordt gezocht naar integraliteit met de plas. Kort en goed ziet het Consortium een verdere uitwerking en realisatie van het nieuwe stadion voor Helmond Sport alsmede een verdergaande integraliteit van het gebied met haar functies positief tegemoet.

REG Bank Rotterdam
65.86.15.246
Rabobank Eindhoven
37.75.13.997
KyK Oost-Brabant
17101647
BIVW nummer
NL80.64.94.288.1101



Ze vraagt daarbij aan u om een nadrukkelijk draagvlak en goedkeuring op basis van uitgangspunten en door u af te zekeren met de Gemeenteraad als bevoegd orgaan. Deze eerste stap is nodig vanuit een aantal aspecten belicht.

De weg lijkt vrij dat Helmond Sport daadwerkelijk afstevent op het kampioenschap van de Jupiler League en daarmee promoveert naar de eredivisie. Een fantastische prestatie die juist nu om duidelijkheid vraagt van haar stad naar de toekomst. Anderzijds vragen hogere overheden en de markt om duidelijke beslissingen zodat ook zij vervolgstappen kunnen zetten. Dit geldt enerzijds bij een Provincie en anderzijds het Consortium om tot afspraken in risico-dekking te kunnen komen. Kort en goed is ondersteuning, positiviteit en een breed draagvlak nodig vanuit alle partijen om dit samen verwezenlijkt te krijgen. Het Consortium wil middels deze brief haar positieve houding nogmaals onderschrijven.

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en in afwachting.

Met vriendelijke groet,
Consortium Multifunctioneel Stadion Complex Berkendonk, namens deze,



Ir. F.P.M. Gremmen
SDK Vastgoed bv

CC: Gemeenteraad - griffier, Gemeente Helmond