

BEZWAREN TEGEN VOORSTEL RESOC BRUGGE T.A.V. VOETBALSTADION IN CHARTREUSEGEBIED

Nauwelijks draagvlak

Minstens de helft van de aangesproken gesprekspartners kanten zich tegen ten volle, of hebben serieuze bedenkingen tegen het voorstel. We kunnen op zijn minst ernstige vraag stellen over het draagvlak voor dit project.

We willen er op wijzen dat het vermelden van de geraadpleegde gesprekspartners op zich geen enkele waarde heeft als er de meerderheid van deze partners zich volledig genegeerd voelt en negatief uitsprekt over dit project. (Cf. p. 22 in het RESOC Brugge document.)

Rechtszekere realisatie?

We willen, voor we verder gaan, onderstaand citaat meegeven uit het RESOC Brugge document (p. 7, 3^{de} sterretje):

*“de rechtszekere realisatie van het project in belangrijke mate ook afhankelijk is van de realisatie van een afbakening voor het regionaal stedelijk gebied Brugge. **Gezien de vernietiging van het GRUP Chartreuse door de Raad van State, is een spoedige afbakening van het regionaal stedelijk gebied een conditio sine qua non voor de verdere uitwerking van dit project.** RESOC Brugge vraagt dat de Vlaamse minister hier dan ook de nodige aandacht aan besteedt. Teneinde tijd te winnen is het noodzakelijk dat na de beslissing tot afbakening door de Vlaamse overheid, de procedure wordt opgestart tot het opmaken van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) voor de betrokken zone. **Eerst de procedure van afbakening tot een einde brengen en pas dan de procedure voor opmaak van het GRUP starten zou tot nutteloos tijdverlies leiden.**” (Het vet is onze toevoeging.)*

We willen zeker op de laatste zin wijzen. Daaruit blijkt duidelijk dat er onder de huidige omstandigheden er geen enkele juridische zekerheid is voor de realisatie van het project.

Financiële haalbaarheid

1. Op pagina negen stelt RESOC Brugge een constructie voor met enerzijds een infrastructuurvennootschap en anderzijds een exploitatievennootschap. Wanneer we dat vergelijken met de samenvatting van het financieel model dan komt men tot een positief resultaat van 7 miljoen euro. Dit is uiteraard een rad voor de ogen draaien. De investeringen worden gedaan door de infrastructuurvennootschap, de huur wordt geïnd door de

exploitatievennootschap en de inkomsten zijn voor Club Brugge, Cercle Brugge en andere partners. Maar als we de becijfering bekijken worden inkomsten die voor Club en Cercle zijn bestemd, zoals de ticketverkoop, gebruikt voor deze vennootschappen. Met andere woorden: het resultaat dat wordt geschetst heeft geen enkele relevantie.

2. Laten we kijken naar wat wel relevant is: de verhouding tussen de opbrengst van de huur en de gedane investeringen. Dan wordt zeer duidelijk dat dit project financieel gezien waanzin is.
3. Het duurt 29 jaar vooraleer de huurgelden de oorspronkelijke financiering van het stadion hebben terugbetaald, dit zonder rekening te houden met afschrijvingen, bijkomende investeringen, financiële kosten, etc.. Ik kan me niet voorstellen welke privé-investeerder dit een interessante investering zou vinden.
4. Laten we nu de stadionontwikkeling van naderbij bekijken. Het restaurant, bij voorbeeld, waarvoor 1,6 miljoen euro investeringen is uitgetrokken. Daarvoor rekent men jaarlijks 2,1 miljoen 'opbrengst'.
Is dit omzet of winst?
Laat ons aannemen dat het om omzet gaat. Dat betekent een gemiddelde dagomzet van 5750 euro als je 365 dagen per jaar open bent. Een irrealistische inschatting! De gemiddelde jaaromzet van restaurant in België bedraagt 178.000 euro (cijfers 2005). En omzet is geen winst. Mocht 'opbrengst'-cijfer winst zijn, dan is het compleet onrealistisch.
Dit is slechts één voorbeeld van het nattevingerwerk van de inschattingen van de opbrengsten.
5. Er is een belangrijke financiering vanwege de stad Brugge door de ontwikkeling van de huidige Jan Breydelsite. 35 miljoen euro zou die moeten opbrengen. Ook hier hebben we ernstige vragen bij het realisme van die inschatting.
Zo wordt er vanuit gegaan dat er een meerwaarde zou worden gegenereerd van 50% op de verkoop van de percelen maar deze genomen marge op de verkoop ligt veel hoger dan wat in de immobiliën gebruikelijk is.
Maar bovendien zou de stad Brugge hier een belangrijke prefinanciering moeten doen. De Jan Breydelsite kan immers pas worden afgebroken als het nieuwe stadion er staat, dus als de investeringen al zijn gebeurd. Daar bovenop moet ook het Jan Breydelproject zelf nog geprefinancierd worden. De impact hiervan op de Brugse begroting zal voor vele jaren niet te overzien zijn.
6. Eveneens zitten in het financiële plaatje al 75.000 m² kantoorruimtes verrekend die wegens het gebrek aan vraag er in eerste instantie niet zullen komen!
De vraag is dan ook wat de strategische meerwaarde is van 25.000 m² winkelruimte, in een regio die nauwelijks toegevoegde waarde creëert met zijn economie en die reeds een recente toename kende van winkelruimtes in B-park, stationsterrein, en binnenkort in Sint-Pieters. Wetende dat die winkels al ondermaats presteren en dat er in de blauwe toren tientallen hectaren onbenut zijn die precies deze functie zouden kunnen waarnemen. Hier is niks innovatief, diversifiërend of aanvullend aan.
7. Wat in het totale kostenplaatje van 224 miljoen euro(!) nog niet eens wordt meegerekend zijn de investeringen die verwacht worden van derden: Vlaamse overheid voor de vierde

rijstrook vanaf Beernem, (her)aanleg knooppunt Chartreuse/N31, knooppunt Albert I-laan, op- en afrittencomplex Loppem, aanpassing Koning Albert I- laan, aanleg van fietspaden, de NMBS voor de aanleg van een lightrail en station, De Lijn voor bijkomende bushaltes en lijnen.

8. Een plaatje dat samen ook al enkele tientallen miljoenen euro's zal kosten, betaald door de belastingbetaler ten behoeve van twee voetbalclubs en enkele winkels! Over geen enkele van deze investeringen is er reeds een officiële toezegging.

Mobiliteit

1. Mobiliteitscel Brugge maakt brandhout van mobiliteitsplan.
2. De voorgestelde *modal shift* wordt totaal niet onderbouwd. Actueel komen naar Jan Breydel maximaal 2 750 supporters met collectief of openbaar vervoer, nu mikt men op 19 400 supporters (verzevenvoudiging!) die zich via deze modus verplaatsen. Er is nauwelijks uitleg over hoe dit moet bewerkstelligd wordt, noch enige toezegging van De Lijn of NMBS hieromtrent.
3. De aanname dat er zich per wagen drie supporters zullen verplaatsen, wordt door de mobiliteitscel als 'zeer optimistisch' bestempeld. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is niet voldoende om de omgeving te ontlasten (dixit mobiliteitscel en politiezone Houtsche).
4. Er wordt aangenomen dat ook meer mensen met de fiets zich richting stadion zullen begeven. Nochtans is het stadion verder afgelegen van de stad, en dus minder bereikbaar per fiets.
5. Er zullen heel wat bijkomende investeringen moeten worden gedaan op het vlak van openbaar vervoer. Wie zal deze betalen? Zijn er al toezeggingen?
6. Een ontruimingstijd van de site in twee uur wordt niet als realistisch beschouwd. Nochtans een van de vereisten van de minister.
7. Telkens er een match wordt gespeeld zou Loppem worden afgesloten voor supporterwagens om zo te vermijden dat Loppem overspoelt en volgeparkeerd zou worden. In de bezwaren tegen het stadion haalt de gemeente Zedelgem aan dat het afsluiten van Loppem bij wedstrijden praktisch onuitvoerbaar is. Nochtans een van uitgangspunten van RESOC om de hinder voor Loppem te verminderen.
8. RESOC beweert enerzijds in zijn conclusie dat 'het clusteren van verschillende functies het verkeer op secundaire wegen zal ontlasten' maar anderzijds wordt gesteld dat het winkelaanbod volledig complementair zal zijn aan het aanwezige aanbod in de binnenstad en dat een voor West-Vlaanderen uniek *outlet* winkelpark. 'Outlet trekt van verdere afstand klanten aan dan gewone winkels' zo stelt RESOC. Er wordt dus extra verkeer gecreëerd maar toch zouden de wegen ontlast worden. Begrijpe wie kan.

Verdere opmerkingen

De conclusies van RESOC lijken nogal gratis.

1. **Landmark voor Brugge**, hoezo? Heeft Brugge dan nog geen landmarks en uitstraling, het is Unesco werelderfgoed. Wat kunnen enkele hectares winkel hieraan toevoegen? En een voetbalstadion is er nu al.
2. **Mogelijkheid voor de uitbouw van een kantorenzone**. Maar hiervoor is er op dit moment blijkbaar nauwelijks enkele interesse aldus RESOC zelf. Er is geen behoeftenstudie hieromtrent. Meer zelfs: er staan nu al tal van kantorengebouwen leeg in het Brugse.
3. **Mogelijkheid tot de uitbouw van een beperkt winkelcomplex**. Wat is daarvan de meerwaarde? Bovendien zijn er nog voldoende inbreidingsmogelijkheden. (Gesteld dat er nood aan winkelruimte zou zijn...)
4. **Clustering van functies ontlast verkeer secundaire wegen**. Zie boven.
5. **Een gedeelde parking voor kantoren, winkels en voetbalstadion ...past perfect in doelstellingen van zuinig ruimtegebruik**. Met andere woorden: een groene zone betonneren en volbouwen getuigt van zuinig ruimtegebruik?
6. **Dit nieuwe project kan bijzondere aantrekkingskracht uitoefenen op jongeren en kan helpen de *braindrain* bij jongeren in West-Vlaanderen tegen te gaan**. Dus enkele hectares winkels en parking en het verplaatsen van voetbalstadion zal de jongerenvlucht stoppen?

Daarnaast blijven ook onze vroegere argumenten gelden

1. Het is een waterziek gebied (reden genoeg voor RESOC zelf om af te zien van ondergrondse parking) en een dergelijk project is hoogst problematisch voor de waterhuishouding van de omgeving.
 2. Aansnijden groene gordel is tegenstrijdig met duurzame visie op stedenbouw en natuurbehoud.
1. Verspilling van overheidsmiddelen. Er is voor Euro 2000 enorm geïnvesteerd in het huidige Jan Breydelstadion. Dit wordt met dit project gewoon weg gegooid.
 2. Het MER koos expliciet voor het huidige Jan Breydelstadion – mits nodige aanpassingen – als beste optie voor milieu en supporters (haalbaarheid, bereikbaarheid).

3. De verkeers- en parkeerdruk op Oostkamp en Loppem wordt in het huidige plan niet (voldoende) weggenomen. De zogenaamde garanties die RESOC daartoe geeft, zijn ontoereikend.
4. Tijdens Euro 2000 was de organisatie ten aanzien van mobiliteit zeer goed. De randparkings, perimeters rond Jan Breydel en de shuttles werkten perfect. Er zijn trouwens een aantal voorbeelden in binnen- en buitenland waar dit ook perfect lukt elke match.
5. Verdwijnen van terreinen voor Brugse amateurverenigingen, jeugdopleidingen uit Brugge. Het is een ongelofelijk voordeel dat in de deelgemeente Sint-Andries oefenterreinen liggen voor sportclubs en de jeugdwerking van Club en Cercle. Deze terreinen zijn vlot en veilig bereikbaar voor de honderden jonge sporters. De oefenvelden een stuk buiten het stad leggen, getuigt van compleet gebrek aan visie.
6. Het project vormt een bedreiging, op zijn minst gedeeltelijk, voor het archeologisch erfgoed op het Chartreusegebied. Met name zou door de aanleg van het fietspad het Groot Magdalenagoed doorkruist worden Maar ook vereist de de ingestelde bescherming van het Groot Magdalenagoed als dorpsgezicht met landschappelijke waarde, laagbouw in nabije projecten.