

Overzicht e-mail document en bijlagen

De eerstvolgende pagina('s) bevatten de inhoud van het e-mail document met naam: **Memo scenario afweging_clean.msg**

Daarnaast bevat deze e-mail bijlagen, in het onderstaande tabel staan de namen van de bijlagen en of ze meegenomen zijn in het huidige document.

Naam van bijlage	Aanwezig in dit bestand
2205-0852_v1.0-Scenario afweging.pdf	Ja

From [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e@kloggroep.nl>
Subject **Memo scenario afweging**
To [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e@kloggroep.nl>, [redacted] 5.1.2e
<[redacted] 5.1.2e@nijmegen.nl>, "[redacted] 5.1.2e@stadiumconsultancy.com"
<[redacted] 5.1.2e@stadiumconsultancy.com>, "[redacted] 5.1.2e@nec-nijmegen.nl>,
[redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e@nec-nijmegen.nl>, [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e@kloggroep.nl>
Date June 17, 2022, 12:04:59 PM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;fillColor16777215

Beste allen,

In de bijlage een aangepaste memo m.b.t. de scenario afweging. Alle ontvangen input is hier zoveel mogelijk in verwerkt. Het is nog wel een interne (incl. [redacted] 5.1.2e 😊) concept versie ter controle.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e
Projectmanager Planontwikkeling

T [redacted] 5.1.2e
M [redacted] 5.1.2e

[Bezoek & route](#)



[Volg ons via het KlogSignaal >](#)

KlogGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlogHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Referentie: 2206-12009 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Bijlage(n)

2205-0852 v1.0 - Scenario afweging

Bijlage: 2205-0852_v1.0-Scenario
afweging.pdf



Memo

Betreft: Scenario afweging
Referentie: 2205-0852 v1.0
Pagina: 1 van 18
Project: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC
Datum: 17 juni 2022
Van: 5.1.2e 5.1.2e
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Nijmegen

CONCEPT MEMO: TER CONTROLE / AANVULLING

Op weg naar een financieel gezond en zelfstandig N.E.C.

Raad en college wensen de wederzijds van elkaar afhankelijke financiële relatie tussen N.E.C. en Gemeente Nijmegen door te knippen, waarbij gezorgd wordt voor een duurzaam financieel gezond en zelfstandig N.E.C. Om de huur te beëindigen, hebben Gemeente Nijmegen en N.E.C. een koopoptie gesloten over de verkoop van het stadion.

Om de aankoop van het stadion mogelijk te maken en bij te dragen aan een gezond N.E.C., wordt samen met KlokGroep onderzoek gedaan naar mogelijke ontwikkelingen rondom het stadion c.q. op het perceel van de koop. Deze memo is opgesteld om inzicht te geven in de stand van zaken m.b.t. de ontwikkelingen van het Goffert-stadion.

Inhoud van deze memo:

1. Inleiding
2. Participatie
3. Ruimtelijke aspecten
4. Milieu en natuur
5. Wonen
6. N.E.C. en Supportersvoorzieningen
7. Veiligheid
8. Verkeer en mobiliteit
9. Juridische aspecten
10. Financieel
11. Conclusie



1. INLEIDING

In 2019 zijn door N.E.C. de eerste gedachten met mogelijke ontwikkelingen gepresenteerd. In de loop van 2020 is dit verder uitgewerkt en is door Gemeente Nijmegen bevestigd na uitvoering van verschillende onderzoeken dat het toevoegen van woningen en commerciële functies mogelijk lijkt te zien. Hierbij is onderkend dat de wenselijkheid van woningbouw een discussiepunt is.

In 2021 zijn in diverse workshops met Gemeente Nijmegen, N.E.C. en KlokGroep (met adviseurs) verschillende stedenbouwkundige varianten uitgewerkt. Half juni zijn deze varianten gepresenteerd bij Gemeente Nijmegen en is goedkeuring gegeven op basis van enkele grofmazige kaders om deze uit te werken en participatie mee te starten. Begin december 2021 is aan het gemeentelijk projectteam middels presentaties van Inbo Architecten, 5.1.2e & Architects, Hylkema Erfgoed, Rosh Studio's en KlokGroep antwoord gegeven aan de invulling van de grofmazige kaders. Hierop is positief gereageerd en goedkeuring gegeven om 3 scenario's uit te werken voor participatie. Het toenmalige derde scenario betrof 4 bouwvolumes (met ook woningen aan de zijde van de Hazenkamp) welke in de participatie meegenomen zouden worden.

Begin 2022 is op initiatief van Gemeente Nijmegen scenario C gewijzigd naar het nu bekende model. Dit model is destijds grof in massa gecontroleerd en heeft niet de aandacht kunnen krijgen welke de andere modellen wel gekregen hebben. Inmiddels is dit wel gebeurd en geeft deze memo hier ook duidelijkheid in.

De scenario's waarmee we het participatie traject zijn gestart zijn hieronder weergegeven.

Scenario A (2 losse woongebouwen)



Scenario B (alles in hoofdgebouw)



Scenario C (wonen op de 'koppen')





2. PARTICIPATIE

Voor het project Goffert stadion zijn begin maart 2022 de participatie avonden gehouden voor de ontwikkelingen en rond het stadion. Tijdens deze avonden zijn belangstellende op verschillende thema's meegenomen. Met circa 100 bezoekers en 869 achtergelaten reacties, kijken we terug op geslaagde avonden met een grote betrokkenheid. Op de verschillende thema's is informatie opgehaald.

Op de participatie avonden is de volgende vraag gesteld bij deze scenario's:

We zijn benieuwd wat jij positief vindt, welke aandachtspunten je ons wilt meegeven en welke ideeën je hebt als je denkt aan wonen in het Goffertstadion. Laat je post-it achter op het reactie paneel.

Naast input op deze vraag, hebben we veel reacties ontvangen met een scenario keuze. Het beeld van een scenario keuze is zelfs versterkt doordat de media zelf ook de keuze heeft voorgelegd, zonder hierbij achtergrondinformatie te delen. Het risico bestaat dat hierdoor de verwachting is ontstaan dat het in meerderheid gekozen scenario zal worden gerealiseerd, hetgeen echter niet de insteek van de participatie is geweest.

Voor scenario B blijkt geen c.q. zeer minimaal draagvlak te zijn. Aangezien ook N.E.C. en KlokGroep scenario B niet voorkeuren beschouwen, is de conclusie dat dit scenario afvalt.

Per thema uit de participatie lichten wij hierna de opgehaalde informatie toe.

Noodzaak, public value en identiteit

N.E.C. verbindt, is belangrijk voor de stad en hoort in de Goffert thuis. Kansen zitten in samen ontwikkelen met het stadsbestuur. Men maakt zich vooral zorgen of het plan wel voldoende rendabel gaat zijn voor de voetbalclub en te hoog gegrepen is voor N.E.C..

Park, historie en landschap

Men vindt het belangrijk dat de lichtmasten worden behouden en dat de ontwikkeling binnen de perceelsgrenzen zoals nu is aangegeven. Zorgen zijn geuit over het behoud van het groen en bestaande bomen. Daarnaast is het belangrijk dat de ontwikkeling zo onopvallend mogelijk wordt geïntegreerd in het park.

Wonen

Bij het ontwerpthema Wonen is er gevraagd naar positieve-, aandachtspunten en ideeën. Uiteindelijk heeft de weergave van de drie scenario's ertoe geleid dat men een keuze heeft gemaakt voor een specifieke variant. Veruit grootste voorkeur is er voor scenario C, gevolgd door scenario A en een combinatie van de scenario's. Als tegengestelde wordt genoemd geen woningen en geen hoogbouw. Als ideeën worden aangedragen om de ontwikkeling multifunctioneel in te zetten of het stadion naar elders in de stad te verplaatsen.

Mobiliteit

De meeste ideeën die zijn aangedragen gaan over het toevoegen van een ondergrondse parkeergarage, verbetering van het O.V./inzet shuttle, gratis reizen met het O.V. op een wedstrijdticket, meer/ betere bushaltes in de directe omgeving van het stadion, het stimuleren van fietsen door het toevoegen van fietsenstallingen/- routes en het toevoegen van extra parkeergelegenheid in de directe omgeving van het stadion. Op dit moment maakt men zich zorgen over de huidige en toekomstige parkeeroverlast, gevolgd door de ontsluiting/veiligheid van het toekomstige gebied. De omgeving is blij met de parkeerkaart voor omwonenden (met name tijdens wedstrijddagen).

Duurzaamheid en klimaatbestendig

Groene gevels, energievoorziening in samenwerking met de buurt, beleid t.a.v. duurzaamheid en klimaatbestendigheid, een denktank met studenten, huidige en toekomstige afvalvoorzieningen en zwerfafval pikken worden het meest genoemd.



ideeën meegegeven. Als aandachtspunten geeft men mee dat energieneutraal belangrijk is, niet bouwen de me duurzame oplossing is en dat er overlast is van afval; nu en in de toekomst. Men ervaart het als fijn dat er aandacht voor dit onderwerp.

Supporters en voorzieningen

De omloop vindt men positief, evenals de zitplaatsen dicht op het veld. Veruit de meeste ideeën hebben te maken met tribunebeleving (ruimere zitplaatsen, trapleuningen toevoegen, invalidevriendelijk en uitbreiding van het sfeervolle staanplaatsen, - toiletvoorziening en - persvak), gevolgd door stadionbeleving (N.E.C. museum, graffiti muur, historische aanwezig, concerten in het stadion), uitbreiding naar meer zitplaatsen, toekomstvisie over 20 jaar, meer skyboxen, uitbreiding horeca buiten stadion, supportershome/ eigen kroeg, horeca verbetering tijdens wedstrijden en verwarming van de tribunes. Als aandachtspunten geeft men mee behoud van het stadiongevoel en de huidige capaciteit vindt men prima.

Participatie & planning

Men vindt het fijn dat ze mogen meedenken en betrokken worden. Als ideeën worden aangedragen de inzet van communicatiemiddelen zoals een folder of website, duidelijkheid in de communicatie over het vervolg van het participatietraject, inzicht in de financiële kaders en de inzet van een klankbordgroep. Als aandachtspunt geeft men mee: doe ook echt wat met wat je nu ophaalt.

3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

Hieronder zijn beide scenario's gelegd over een foto van de bestaande situatie:

Scenario A (note: hierin is omloop nog niet geschetst)



Scenario C



Kadastraal perceel

In scenario A gaat het noordelijk gelegen woongebouw over de kadastrale grens. Dit is wellicht nog iets te minimaliseren, maar geheel voorkomen lukt niet. Het uitgangspunt is dat het zuidelijk gelegen woongebouw binnen de kadastrale grens wordt gepositioneerd. Door een kadastrale aanpassing zijn beide woongebouwen binnen de kadastrale grens te leggen. Dit is mogelijk omdat de kadastrale grens aan deze zijde groter is dan het omliggend talud.

Bij scenario C gaat het bij de Hazenkamp poort het bouwvolume met een geringe overschrijding over de kadastrale grens.

Scenario A



Scenario C



Bouwhoogte

Ter referentie: de huidige lichtmasten hebben een hoogte van ca. 46 m1.

In scenario A wordt het stadionegebouw circa 20 meter hoog. De woongebouwen zijn gepresenteerd in een hoogte van 32 en 53 meter. Ieder woongebouw heeft een oppervlakte van totaal 625 m2. Met dit model ontstaan 2 torens die boven de bomen uitsteken. Hierdoor wijzigt het visuele beeld van het park.

In scenario C wordt het hoofdgebouw met naastliggende appartementen circa 34 meter hoog. Van daaruit zakt het gebouw naar de Hazenkampzijde tot net onder de 20 meter. Het circa 34 meter hoge deel omvat een oppervlakte van ruim 5.000 m2. Met dit model ontstaat een langgerekt gebouw (circa 215 m1) welke boven de bomen uit steekt en niet onzichtbaar blijft vanuit het park.

Oppervlakte

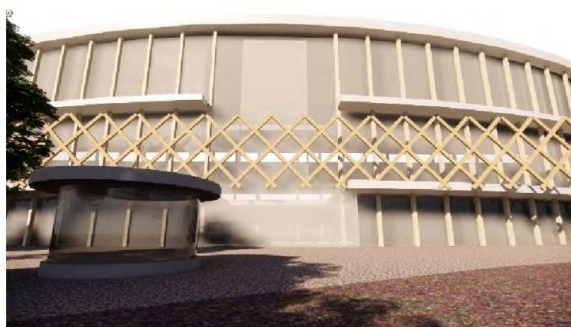
Een groter te realiseren bouwoppervlak brengt meer risico's met zich mee m.b.t. bijvoorbeeld archeologie en bodemkwaliteit. Vanuit klimaatdoelstellingen willen we verhard (cq bebouwd) oppervlak beperken. In scenario A voor de woning 1.250m² oppervlakte gerealiseerd, in scenario C betreft dit circa 3.250m².

In scenario A blijft nog ruimte over om waterretentie op te lossen, in scenario C is dit alleen mogelijk met minder gewenste oplossingen onder de gebouwen.

Beelden

Hieronder enkele shots van de scenario's naast elkaar. Deze shots zijn uit het model gemaakt en op exact dezelfde posities genomen. Aan de linkerzijde scenario A, aan de rechterzijde scenario C.

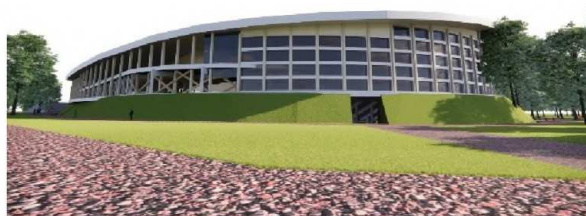
Voorzijde



Kopse zijde (uitvak)



Parkzijde



Parkzijde



Kopse zijde (pad naast Eendracht)



Kopse zijde (pad voorbij Eendracht)



Linkerzijde hoofdgebouw



4. MILIEU EN NATUUR

Bomen en groen

In scenario A kan het stadion met haar uitbreidingen gerealiseerd worden binnen het talud, hierdoor is het niet noodzakelijk (mogelijk een enkele) boom te verwijderen. Op de impressies zijn de bomen wel weggehaald om het supportersplein inzichtelijk te maken. Dit is dus niet nodig voor de plannen.

Voor de woongebouwen dient totaal circa 1.250 m² groen verwijderd te worden. Dit echter op een positie waar velen bomen staan, met name is hier struikgewas aanwezig. Deze oppervlakte is net buiten de kadastrale grens nog groen compenseren door daar de te kappen bomen terug te plaatsen.

In scenario C dient het geheel kadastraal perceel vrij gemaakt te worden van al het groen en bomen. Dit is inclusief stukken door de gemeente aangeduide monumentale bomen (zie onderstaande afbeelding). Hiermee wordt dan een totaal oppervlakte van 5.000m² groen (bomen en struikgewas) verwijderd. Deze oppervlakte compenseren in de nabijheid lijkt niet realistisch en is niet mogelijk binnen het plangebied.

Monumentale bomen (in blauw) en waardevolle bomen (in geel)



Bron: <https://kaart.nijmegen.nl/kaartviewer/?@GroenAtlas>

Onderstaande afbeeldingen geven te verwijderen bomen/groen aan. In het oranje gebied dient groen verwijderd worden. De blauw aangeduide zone bij scenario B is de zone waar het wenselijk is dat de bomen uitgedund worden om lichtinval in de appartementen te kunnen realiseren.

Scenario A



Scenario C



Geluid

In beide scenario's is geluidsoverlast van verschillende activiteiten een aandachtspunt. Bij scenario C lijkt deze van de woningen kleiner te zijn, omdat de afstand naar het Goffert park groter is. Daarnaast worden alle woningen in scenario C met een dichte wand gescheiden van de tribunes. Op basis van het uiteindelijke definitieve model, die eerder opgestelde geluidsrapport geactualiseerd te worden.

Lichthinder

Het laten vervallen van lichtmasten (dit kan bij beide scenario's, maar moet bij scenario C) kan positief effect hebben op de flora en fauna. Veel woningen tegen de bosranden (zoals wordt gerealiseerd bij scenario C) kan een nadelig effect hebben doordat in de woningen in de avonden licht brand. Dit is bij scenario C nagenoeg geheel rondom het stadion van toepassing. Bij scenario A is de eventuele overlast van de flora en fauna geconcentreerd op de locatie van de woongebouwen en het hoofdgebouw.



5. WONEN

Vanuit gesprekken in de markt blijkt veel animo vanuit verschillende coöperaties en beleggers voor de woningen. Om verschillende doelgroepen te voorzien, is variatie gewenst.

Daglicht

In scenario A zijn de woningen in blokken voorzien met inpandige (vlucht)trappenhuizen en liften. Dit geeft de mogelijkheid om de woningen in verschillende afmetingen rondom het trappenhuis te plaatsen. Er is ruimte om woningen uit te voeren met 1 en 2 slaapkamers en wellicht nog een enkel appartement met 3 slaapkamers, ofwel variatie en maatwerk is mogelijk.

In scenario C worden woonblokken gerealiseerd met aan de stadionzijde een galerij. Aan deze galerij worden de (vlucht)trappenhuizen en liften geplaatst. Aan de galerijzijde is door de aanwezigheid van het stadion geen daglicht mogelijk, hetgeen betekent dat daglicht vanuit 1 zijde (bos / park) dient te komen. Dit betekent dat de appartementen uitgevoerd kunnen worden als studio of met 1 slaapkamer. Woningen zodanig in lengte maken dat er meerdere slaapkamers mogelijk zijn, heeft als gevolg meer volume dan nu geschetst en hogere bouwkosten. Daarnaast staan bij scenario C aan de oostzijde bestaande bomen en sportcomplex De Eendracht (met mogelijk een extra verdieping) zeer dicht tegen het stadion, hetgeen de leefbaarheid in de woningen zal beïnvloeden.

Balkons

In scenario A zijn balkons goed voorstelbaar, alleen aan zijde van het stadion c.q. met zicht op het stadion behoeft de nodige aandacht. In scenario C zullen eventuele balkons boven de paden rondom het stadion liggen. Het is de vraag of dit wenselijk is m.b.t. veiligheid en ook architectuur. Scenario A biedt dan ook meer mogelijkheden tot het breiden van variatie.

Architectuur

Over architectuur is nog niet gesproken, maar wel goed om bij stil te staan. In scenario A is het voor de hand liggend dat de architectuur aansluit bij het bos, dus met een vorm van groen (in of aan de gevels) en privacy. Bij scenario C wordt de architectuur meer betrokken bij het stadion. Belangrijk is om dan rekening te houden met glasoppervlakken van de woningen, het risico is namelijk groot dat de gevelarchitectuur verstoord gaat worden door hetgeen bewoners in de woningen doen m.b.t. raamdecoratie en eventuele andere zaken.

6. N.E.C. en SUPPORTERSVOORZIENINGEN

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt in zowel scenario A als B een verdieping hoger gemaakt dan in de huidige situatie. Hierdoor is het mogelijk om zowel de business loge als de skyboxen aan de veld zijde te situeren. In scenario C wordt het hoofdgebouw 6 bouwlagen om de aansluiting op de woningbouw te realiseren. Scenario C heeft dan ook fors meer oppervlakte voor maatschappelijke en commerciële voorziening, waarvan de afzet nog niet is getoetst.

Supportersomloop

Bij scenario A kan de supportersomloop aan 3 zijden van het stadion gerealiseerd worden met zicht op de omgeving. In scenario C heeft de Hazenkampzijde zicht op de omgeving (het park), bij de kopse zijde zal de omloop met een dunnwand gescheiden moeten worden van de woningbouw.



Supportersplein

Supporters hechten veel waarde aan het creëren van een supportersplein c.q. -home. Bij scenario A is deze ontworpen achter de tribune richting het bestaande talud. Daarmee wordt een uniek plein in het bos gemaakt zonder kappen van bomen. Door de woningbouw is dit bij scenario C niet mogelijk. Hierbij zijn mogelijkheden om het supportersplein te maken op de omloop van de Hazenkamp (door deze iets breder te maken, maar dan wel lang gestrekt) of onder de tribunes een ruimte te maken.

Uitsupporters / bussluis

Supporters van de bezoekende vereniging dienen het uitvak veilig te bereiken en zich hierbij ook welkom te voelen. Bij scenario A is dit op een soortgelijke wijze te realiseren als de huidige situatie. Supporters stappen in een groene omgeving in de openlucht in/uit de bus. De veiligheid naar de woongebouwen is te realiseren door ter plaatse van de woongebouw het talud aan te passen in een keerwand.

Bij scenario C dienen de supportersbussen met een onderdoorgang door de woningen naar het achterliggend gebied te komen. Aandachtspunten hierbij zijn de veiligheid en architectuur. De bussen komen dan in een overdekt gebied bij de tribunes, de veiligheid (met name op brandveiligheid) is een groot aandachtspunt.

Lichtmasten

De bestaande lichtmasten zijn op de participatie dagen als kenmerkend voor het stadion benoemd. In scenario A kunnen deze masten gehandhaafd blijven, in scenario C dient de verlichting aan de dakrand van het stadion aangebracht te worden.

Het is überhaupt de vraag of het wel wenselijk is dat de lichtmasten gehandhaafd blijven.



7. VEILIGHEID

Sociale veiligheid

Door het toevoegen van woningbouw wordt de sociale veiligheid rondom het stadion vergroot. Bij scenario C kan positiever uitpakken omdat in dit geval aan alle zijde van het stadion woningen worden geplaatst.

Supporters en bewoners

In scenario A kunnen de toegangen tot de woningen goed gescheiden worden van de toegangen tot het stadion. De woongebouwen wordt vanuit het omliggend pad 1 toegang gemaakt. Bij scenario C worden de woningen ontworpen met 4 of 6 toegangen welke zich rondom het stadion bevinden, ook in de directe nabijheid van de supporters toegangen van het stadion.

Brandveiligheid

Doordat de woningen in scenario A los zijn gekoppeld van het stadion, is bij eventuele brand (of brandalarm) de woningbouw en het stadiongebruik goed te scheiden. Bij scenario C is door 1 bouwvolume deze splitsing lastiger te maken en is afstemming met Veiligheidsregio Gelderland-Zuid noodzakelijk over of en hoe dit ingericht kan worden. Voorkomen dient te worden dat als er brand is in de woningen (of een brandalarm af gaat), het gehele stadion ontruimd moet worden.

Bouwperiode

Doordat de woningbouw in scenario A geconcentreerd is op 1 locatie, is de veiligheid tijdens de bouwperiode beter waarborgen en beheersbaar te maken. De impact op het grootste gedeelte van het stadion is daardoor ook veel kleiner c.q. korter dan bij scenario C.



8. VERKEER en MOBILITEIT

Parkeren

Uitgangspunt m.b.t. het parkeren voor de nieuwe ontwikkeling is dat het parkeren plaatsvindt op het aanwezig parkeerterrein. Deels wordt hier nu gebruik van gemaakt door CWZ. De Gemeente Nijmegen is in overleg met CWZ over nieuwe parkeeroplossing.

Benodigd conform parkeernorm 2020-2030 (gebied: 'Rest bebouwde kom'):

Bron: <https://www.nijmegen.nl/nieuws/nieuwsdossiers/dossier-nijmegen-goed-op-weg/parkeren-in-nijmegen-2020-2030/>

Omschrijving	Norm (incl. bezoekers)	Scenario A		Scenario C	
		Aantal	Totaal	Aantal	Totaal
Huur, appartement, sociale huur	0,9 / app	66 app	59,4	66 app	59,4
Huur, appartement, (middel) duur	1,3 / app	80 app	104	80 app	104
Kamer huur zelfstandig (niet-student)	0,6 / app	54 app	32,4	54 app	32,4
Commerciële dienstverlening	3,3 / 100m2bvo	2.295 m2	75,7	8.310 m2	274,2
Restaurant	12 / 100m2bvo	200 m2	24	200 m2	24
Totaal	Beschikbaar = 284		295,5		494

Note: Parkeernorm voor studenten bedraagt 0,2 per appartement

Het huidige parkeerterrein heeft 75 (N.E.C.) + 284 (in gebruik door CWZ) = 359 parkeerplaatsen. De extra parkeerplaatsen voor scenario A zijn te realiseren door fiets parkeren anders in te richten. Voor de extra benodigde parkeerplaatsen in scenario C is geen ruimte op maaiveld.

In berekening er van uitgegaan dat meters N.E.C. (6.680m2 hoofdgebouw incl. Sportcomplex De Eendracht) conform huidige parkeerterrein ingevuld kunnen worden (zijnde de huidige 75 parkeerplaatsen).

Het stadion heeft een norm van 0,04 per zitplaats. Uitbreiding van het stadion heeft mogelijk ook invloed op de parkeervoorzieningen. Afstemming over parkeren tijdens wedstrijddagen moet nog plaatsvinden (waar parkeren bewoners en/of gasten van N.E.C.).

Voor aanpassingen in de parkeervoorzieningen zijn in de exploitatie geen budgetten opgenomen.

Fiets parkeren

Het fiets parkeren voor het stadion en hoofdgebouw wordt nabij het parkeerterrein opgelost. De bewoners kunnen fietsen in de gebouwen plaatsen, hiervoor wordt ruimte voorzien. Voor bezoekers kan bij scenario A tussen de gebouwen (op eigen terrein) voorzieningen gerealiseerd worden voor het fiets parkeren. Bij scenario C dienen de bezoekers gebruik te maken van de voorzieningen bij het hoofdgebouw (in het openbaar gebied).

Scenario A



Scenario C





9. JURIDISCHE ASPECTEN

Aangezien op de locatie al gedurende lange tijd een koopoptie aanwezig is, zien wij het project niet als risico n.a.v. het zogenaamde Didam-arrest. Dit geldt in onze ogen zowel voor scenario A als C, ondanks de kleine kadastrale correcties welke gedaan moeten worden.

Bij een gefaseerde ontwikkeling bestaat voor de gemeente het risico dat na realisatie van de woontorens de herontwikkeling van het stadion niet doorgaat. Door N.E.C. is reeds aangegeven dat het niet aanpassen van het stadion geen optie is, omdat het stadion sterk verouderd is. Desgewenst kunnen hier in de anterieure overeenkomst afspraken over gemaakt worden.



10. FINANCIËEL

Op basis van de modellen hanteren we nu als voorlopig programma:

Omschrijving		Scenario A	Scenario C
Huur, appartement, sociale huur	Sociaal	66 app / 62m ²	66 app / 50m ²
Huur, appartement, (middel) duur	Vrije sector	80 app / 50m ²	80 app / 50m ²
Kamer huur zelfstandig (niet-student)	Expats	54 app / 50m ²	54 app / 50m ²
Hoofdgebouw	N.E.C.	6.680 m ²	6.680 m ²
Hoofdgebouw	verhuur	2.495 m ²	8.510 m ²
Paviljoen Hazenkamp		996 m ²	996 m ²

Scenario A heeft als voordeel dat werkzaamheden stapsgewijs uitgevoerd kunnen worden. Bij scenario C is realisatie alleen mogelijk indien alle financiële voorwaarden voor het gehele project aan de voorzijde zijn gedekt. Eventuele tegenslagen in het proces dienen dan ook direct opgelost te worden en kunnen verdere ontwikkelingen mee stagneren.

Voor beide scenario's is een stichtingskostenopzet opgesteld. De grote verschillen ontstaan in:

- scenario C heeft extra dak over de woningen om gecombineerde volume te maken (ca. 5 miljoen euro)
- in scenario C dienen zwaardere voorzieningen getroffen te worden om uitsupporters met bussen te ontvangen (ca. 750k euro)
- niet kunnen hergebruiken van kelder/fundering onder het hoofdgebouw in scenario C (ca. 2,5 miljoen euro)
- de post onvoorzien in scenario C is groter omdat deze in de uitwerking nog niet het niveau heeft gehaald van scenario A. Deze post is daarmee wel discutabel (ca. 2,5 miljoen euro)
- scenario C heeft ca. 8.500m² meer te verhuren oppervlakte commerciële ruimten. Dit is een risico, er is nog onvoldoende bevestiging dat hier markt voor is. Vooralsnog komt deze ontwikkeling tot een negatief resultaat (ca. 2 miljoen euro)
- overige verschillen in grondexploitatie, bijkomende kosten e.d.

Conclusie is dat scenario C een zeer groot tekort met zich meebrengt t.o.v. scenario A.

11. CONCLUSIE

Op basis van de analyse is in onderstaand tabel visueel de analyse samengevat.

	Scenario A	Scenario C
Participatie		
Ruimtelijke aspecten		
- kadastraal perceel		
- bouwhoogte		
- oppervlakte		
Milieu en natuur		
- bomen en grond		
- geluid		
- lichthinder		
Wonen		
- daglicht		
- balkons		
- architectuur		
N.E.C. en supportsvoorzieningen		
- hoofdgebouw		
- supportersomloop		
- supportersplein		
- uitsupporters / bussluis		
- lichtmasten		
Veiligheid		
- sociale veiligheid		
- supporters en bewoners		
- Brandveiligheid		
- Bouwperiode		



Verkeer en mobiliteit		
- Parkeren		
- Fiets parkeren		
Juridische aspecten		
Financieel		

Dit als geheel evaluerend denken wij dat scenario A beter aansluit bij de inhoudelijke opmerkingen van de partijen en minder risico met zich meebrengt in realisatie en exploitatie. De bouwhoogte is echter een groot punt van aandacht.

Op basis van deze conclusie zal een nadere studie plaats gaan vinden hoe we scenario A passender kunnen maken met een minder hoogte toe te voegen. Deze studie heeft wel invloed op de planning, daar het nu niet realistisch is dat eind 2023 het ontwerpbestemmingsplan gereed is. Hierover gaan wij graag in overleg.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2 4 5