

From 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@kloggroep.nl>
Subject aanvullende onderbouwing voor de aanzet van KlokGroep en Inbo voor ons overleg vandaag
To 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@5.1.2e>
Date March 18, 2021, 8:45:19 AM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Beste 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e

Bijgaand mijn aanzet voor het overleg van morgen.

Zoals vorige week besproken heb ik afgelopen week met 5.1.2e 5.1.2e en mijn collega 5.1.2e 5.1.2e overleg gehad over de globale opzet van Inbo architecten, en de studie van Croes op de Eendracht, en hoe eea verder uit zou kunnen pakken.

Ik wil toch graag alle aandacht vragen voor het feit dat de actuele ideeën op velerlei vlak positieve effecten hebben t.o.v. alle eerdere studies die er gemaakt zijn. De actuele opzet maakt de terugkoop van het stadion tot een financieel maakbare case. Natuurlijk zijn we nog niet uitgesproken over deze ideeën, maar ik denk niet dat er een beter en realistischer vertrekpunt komt. We hebben geprobeerd de praktische, ambtelijke en bestuurlijke kanttekeningen die n.a.v. eerdere opzetten gemaakt zijn, te verwerken in deze opzet, maar wel gekoppeld aan een haalbare business case.

Aanpak/entree hoofdgebouw:

Het bestaande gebouw wordt zodanig afgebroken dat de businessloges en de ondergelegen ruimtes, die wedstrijd-technisch noodzakelijk zijn, met wat improviseren en aanpassingen gebruikt kunnen blijven worden gedurende de bouw. Voor de Jupiler-lounge zullen we tijdelijk een oplossing moeten vinden.

Het nu geschetste volume voor het hoofdgebouw behelst qua nieuwbouw een oppervlakte van 2 keer ca. 1.200 VVO bedrijfsmatige functies op de begane grond en de eerste verdieping, en daarboven appartementen. De footprint neemt niet zo heel veel toe, aan iedere kant ca 175 m2 (totaal ca. 350 m2). Op de plek voor deze beoogde uitbreiding in de breedte ligt nu enkel verharding, het gebouw zal nauwelijks verder naar het parkeerterrein komen. Wij denken in dit hoofdgebouw aan een invulling met 100% sociale huurappartementen, ca.120, afhankelijk van het volume van het gebouw. Een nadeel is dat het monumentale ornament is in deze opzet niet te handhaven is op zijn huidige plek. Handhaving belemmert een rationele vergroting van het bouwvolume op deze plek uitwerking te zeer. We zullen in nauw overleg met ter zake deskundigen moeten kijken hoe we dit ornament elders binnen het plan, opnieuw opgebouwd, een nieuw waardig en toekomstbestendig leven kunnen geven. Wij hebben in andere plannen (bijvoorbeeld met jamfabriek van de Betuwe) met soortgelijke oplossingen goede successen bereikt.

Wat betreft de bedrijfsmatige functies denken we aan functies die reuring geven, en welke bij voorkeur geschikt zijn voor dubbelgebruik: primair in gebruik bij derden en slechts NEC op gezette tijden. Dus een restaurant op de begane grond, waarbij op vrijdag om 16.00 de boel leeg wordt gemaakt voor de businessclub van NEC. Een fitnessclub, waar NEC op gezette tijden met haar spelers gebruik van maakt. Wellicht gekoppeld aan wat conferentieruimte, of stand-alone wat verhuurbare workspaces, of dienstverleners. Er zijn gesprekken opgestart om te polsen of deze insteek voor exploitanten van dergelijke ruimten op deze mooie, maar ook bijzondere plek in Nijmegen, interessant/duurzaam exploitabel is. Hier is erg positief op gereageerd!

Verder komt er een beperkt aantal ruimtes terug voor NEC zelf. Het hoofdgebouw scheidt in de huidige opzet de functie Wonen veel beter van de overige functies en kan ook prima voldoen aan het Bouwbesluit en wordt functioneel/gebruiksvriendelijk. Een gevolg van deze functionele insteek is wel dat sommige functies voor NEC niet meer in het hoofdgebouw ondergebracht kunnen worden, zonder het volume in de breedte nog meer te laten groeien

Inbo heeft twee losse appartementenblokjes toegevoegd. Deze staan bijna geheel op de grond, waar de koopoptie op ziet. Er liggen bestaande toegangswegen naar deze blokjes, waardoor de toegankelijkheid/bereikbaarheid nauwelijks tot aanpassing hiervan hoeft te leiden.

De kuul wordt minimaal aangetast en scheiding van uitsupporters is prima uit te werken. Dit idee heeft nauwelijks negatieve impact op de aanwezige flora. Anders dan door Inbo voorgesteld, komen hier geen commerciële invullingen in onze optiek, hoogstens een gezamenlijke ruimte en bergingen voor ontmoeting voor de bewoners. Door naast het hoofdgebouw 2 extra losse gebouwen te creëren, is het mogelijk 3 diverse gebruikersgroepen in de huur separaat te bedienen. Een pallet waaraan gedacht kan worden, naast 120 sociale huureenheden, is bijvoorbeeld 80 vrije sector huurappartementen (kostendragers), 64 woningen voor expats (inventariserende gesprekken lopen), of studenten, of een bijzondere doelgroep die niet geprikkeld raakt door periodieke optredens. Alles in de verhuur voor minimaal 15 jaar. Feitelijk streven we hier wel nadrukkelijk naar een invulling die meer bijdraagt aan de (grond)exploitatie dan de sociale huur.

Over smaak valt te twisten, maar de hoogte van de ranke losse gebouwen, misstaat naar onze mening zeker niet. Afschalen kan, maar heeft rekenkundige gevolgen. Symmetrie in de stedenbouwkundige opzet is om praktische redenen niet mogelijk en in de beleving van Inbo en ons geen must. In de uitwerking van het ontwerp kunnen we, samen met onze architect en jullie vormgevers, rekening houden met een bouwsysteem dat zoveel mogelijk van assemblage uitgaat, om zo min mogelijk te verstoren in de omgeving. In de architectuur kunnen we de groene uitstraling benadrukken (zie de referenties), groen in het gebouw brengen en wellicht is het CLT-bouwen op dat moment zover dat dit kosten- en garantie-technisch ook in de hoogbouw kan worden doorgevoerd. De impact van het geluid van de Goffertconcerten c.a. denken we naar aanvaardbare proporties terug te kunnen brengen. Aangezien het huurappartementen zijn en blijven, voorkomen we via het huurcontract discussies met toekomstige bewoners, die de geluidsniveaus toch niet zo prettig vinden.

De businesscase:

Uitgaande van de getaxeerde koopsom van 8,3 mio ligt hier in deze ramings-/ideefase een economisch haalbare businesscase, waar wij in geloven, ook met een forse component sociale huur. Waar de taxateur wellicht geen rekening mee heeft gehouden, is dat er behoorlijk wat gesloopt moet worden bij de entree van het stadion, en elders nieuw moet worden gerealiseerd ten behoeve van NEC. In deze opzet hebben we dit specifieke deficit behoorlijk teruggebracht t.o.v. de vorige variant. Maar inclusief het aanhelen en een aantal tijdelijke voorzieningen zal dit miljoenen kosten.

Zoals hierboven vermeld kan een aantal functies voor NEC zal niet terug kunnen komen in het hoofdgebouw voor het stadion. Daarnaast bestaat de wens om de armzalige voorzieningen ten behoeve voor het eerste elftal, die nu feitelijk onder het stadion zitten weggedrukt, naar hedendaagse normen te upgraden. Daarom hebben we voor de Eendracht eerst een constructieve/bouwkundige analyse gemaakt, om deze gecombineerde noodzaak/behoefte daar onder te brengen. Hieruit blijkt dat optoppen van het bestaande gebouw tot de mogelijkheden behoort. Daarna hebben we een ontwerp laten maken, hoe deze een opgetopte Eendracht eruit komt te zien, passend in de huidige setting. Bovengenoemde functies en ruimten voor het 1^e elftal kunnen hier prima worden ingepast. De kosten hebben we nog niet exact begroot, maar een grove budgetraming komt op ca. 1,15 mio (excl. BTW). Deze kosten proberen wij onderdeel van de stichtingskostenopzet van Klok/NEC, zodat dit geen extra investering voor de gemeente oplevert. Of dit werkelijk lukt is nog mede afhankelijk van een aantal fiscale vraagstukken.

Wij zijn enthousiast, jullie hopelijk ook.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Algemeen directeur

[Wil je op de hoogte blijven van onze vacatures?](#)

[Schrijf je dan nu in voor onze vacature-update KlokGroep Werkt! >](#)

[<image004.png>](#)

KlokGroep BV

Kanaalstraat 200

6541 XN Nijmegen

[Bezoekadres & route >](#)

T +31880249129

Een KlokHolding-onderneming

[Disclaimer >](#)

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): 1