

Memo

Betreft: Scenario afweging
Referentie: 2205-0852 v3.0
Pagina: 1 van 20
Project: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC
Datum: 8 mei 2023
Van: 5.1.2e 5.1.2e
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e - Gemeente Nijmegen

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

info@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

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 huurrelatie 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 koopoptie. Deze memo is door N.E.C. en KlokGroep 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. Cultuur, 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 zijn, met de kanttekening dat één plan gepresenteerd dient te worden voor vernieuwing van het stadion en toevoegen van functies.

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 verder uit te werken zodat het participatietraject opgestart kan worden. Begin december 2021 is aan het gemeentelijk projectteam, middels presentaties van Inbo Architecten, Felixx Landscape & Architects, Hylkema Erfgoed, Rosh Studio's en KlokGroep, een antwoord gegeven op de invulling van de grofmazige kaders. Hierop is positief gereageerd en daarbij is goedkeuring gegeven om 3 scenario's uit te werken voor het participatietraject. 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 (i.v.m. de dan nog beperkte tijd tot het participatiemoment) welke de andere modellen wel gehad hebben. Inmiddels is dit wel gebeurd en geeft deze memo hier ook duidelijkheid in.

De scenario's waarmee we het participatietraject zijn gestart worden hieronder weergegeven.

Scenario A (2 losse woongebouwen)



Scenario B (alles in hoofdgebouw)



Scenario C (wonen op de 'koppen')



2. PARTICIPATIE

Voor de ontwikkeling van het Goffertstadion zijn begin maart 2022, onder de projectnaam Ons Nest, de participatie avonden georganiseerd om ideeën en aandachtspunten vanuit de omgeving op te halen om het ontwerp te verbeteren. Tijdens deze avonden zijn belangstellende op verschillende ontwerpthema's, bevroegd. Denk hierbij aan thema's zoals bijvoorbeeld mobiliteit, wonen, sport en supporters en duurzaamheid/klimaatbestendig bevroegd . Uit de directe omgeving zijn 5.000 adressen per postbrief uitgenodigd. Daarnaast heeft er paginagrote advertentie in de Gelderlander gestaan en hebben diverse lokale, regionale en landelijke (sociale) media (Forza N.E.C., Gelderlander, Omroep Gelderland en NOS) vooraf aandacht besteed aan de participatiedagen. Met circa 300 bezoekers en 869 achtergelaten reacties kijken we terug op geslaagde avonden met een grote betrokkenheid.

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 niet 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 blijft 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 gevraagd naar positieve-, aandachtspunten en ideeën. Uiteindelijk heeft de weergave van de drie scenario's ertoe geleid dat een keuze heeft gemaakt voor een specifieke variant. Veruit de grootste voorkeur is er voor scenario C, gevolgd door scenario A en een combinatie van de scenario's. Als tegengeluid 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.

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.

Zoals al benoemd is naast input op deze vraag, veel reactie 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.

Mobiliteit

De meeste ideeën die zijn aangedragen gaan over het toevoegen van een ondergrondse parkeergarage, verbeteren 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/verkeersveiligheid 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 prikken worden het meest als ideeën meegegeven. Als aandachtspunten geeft men mee dat energieneutraal belangrijk is, niet bouwen de meest duurzame oplossing is en dat er overlast is van afval; nu en in de toekomst. Men ervaart het als fijn dat er aandacht is voor dit onderwerp.

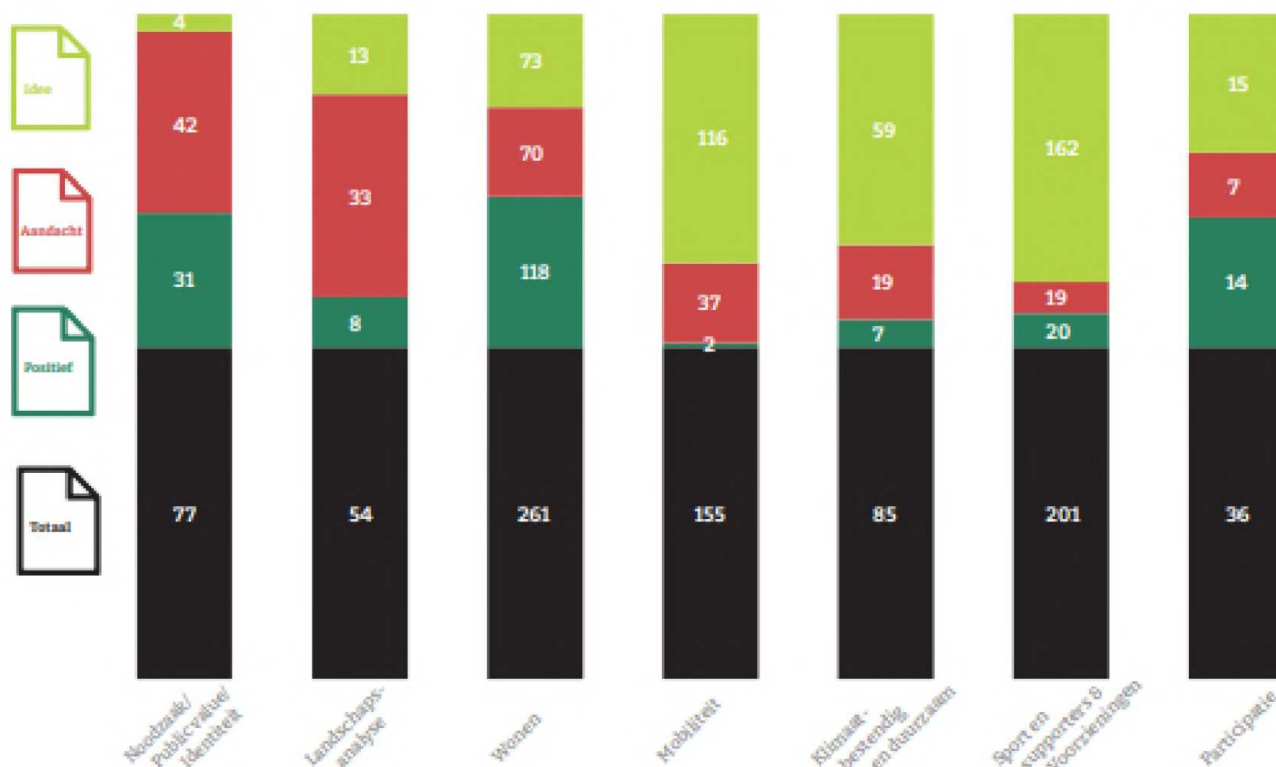
Supporters en voorzieningen

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 sfeervak, - staanplaatsen, - toiletvoorziening en - persvak), gevolgd door stadionbeleving (N.E.C. museum, graffitimuur, historie 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.

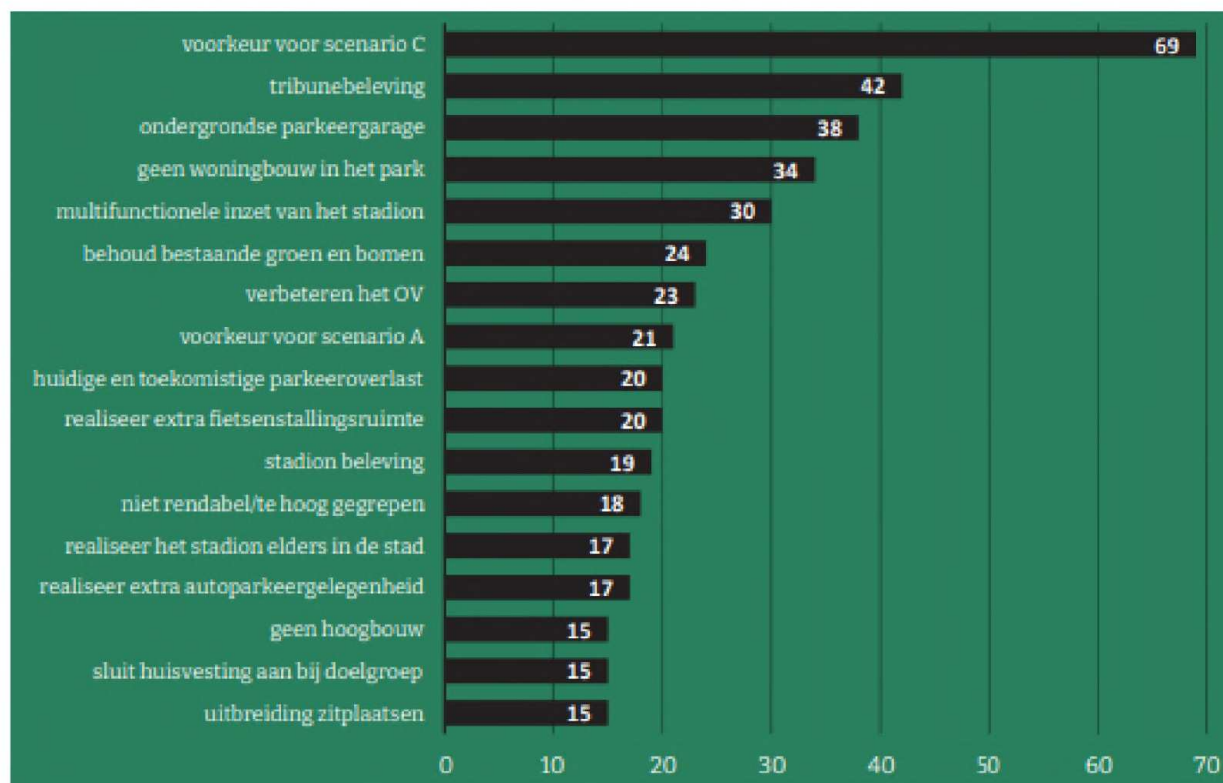
Participatie & planning

Men vindt het fijn dat ze mogen meedenken en betrokken worden. Als ideeën worden aangedragen de inzet van extra 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.

In de onderstaande tabel is te lezen hoeveel post-it notes per ontwikkelthema er zijn verzameld en of het positief, een aandachtspunt of een idee betrof.



In de onderstaande tabel is te lezen welke items het meest genoemd zijn door de 300 participanten. Alleen de opmerkingen die 15 keer (= minimaal 5% van de 300 bezoekers) of meer zijn genoemd, worden hieronder weergegeven.



3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

Uit het participatietraject blijkt voor scenario B geen c.q. zeer minimaal draagvlak te zijn. Aangezien ook N.E.C. en KlokGroep scenario B niet als voorkeur beschouwen, is de conclusie dat dit scenario afvalt. Hieronder wordt verder ingezoomd op scenario A en C. Beide scenario's zijn over een foto van de bestaande situatie gelegd:

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



Scenario C



Kadastraal perceel

Bij scenario A gaat het noordelijk gelegen woongebouw over de kadastrale grens (ca. 250 m², zijnde 0,007% van het perceeloppervlak). Dit is wellicht nog iets te minimaliseren, maar geheel voorkomen lukt niet omdat rekening gehouden dient te worden met gebruik van het stadion (bussluis). Het uitgangspunt is dat het zuidelijk gelegen woongebouw binnen de 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 en dit gecorrigeerd kan worden.

Bij scenario C gaat het bouwvolume bij de Hazenkampspoort met een geringe overschrijding over de kadastrale grens (ca. 20 m²).

Scenario A



Scenario C



Bouwhoogte

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

Bij scenario A wordt het stadiongebouw 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 welke boven de bomen uitsteken. Hierdoor wijzigt het visuele beeld van het park.

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

Oppervlakte

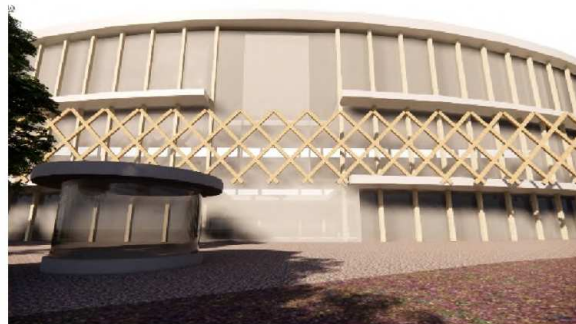
Een groter te realiseren bouwoppervlak brengt meer risico's met zich mee m.b.t. bijvoorbeeld archeologie en bodemkwaliteit. Vanuit klimaatdoelstellingen willen we verhard (cq bebouwd) oppervlak beperken. In scenario A wordt voor de woningen 1.250m² oppervlakte gerealiseerd, in scenario C betreft dit 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 welke de massa van beide scenario's weergeven. Deze shots zijn uit het model gemaakt en op exact dezelfde posities genomen. Aan de linkerkant scenario A, aan de rechterkant scenario C.

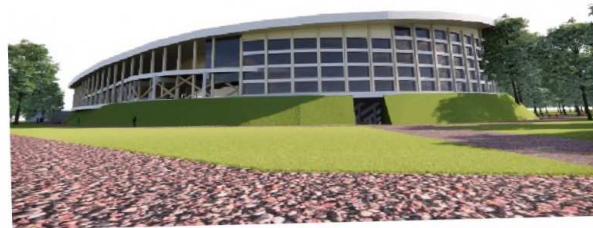
Voorzijde



Kopse zijde (uitvak)



Parkzijde



Parkzijde



Kopse zijde (pad naast Eendracht)



Kopse zijde (pad voorbij Eendracht)

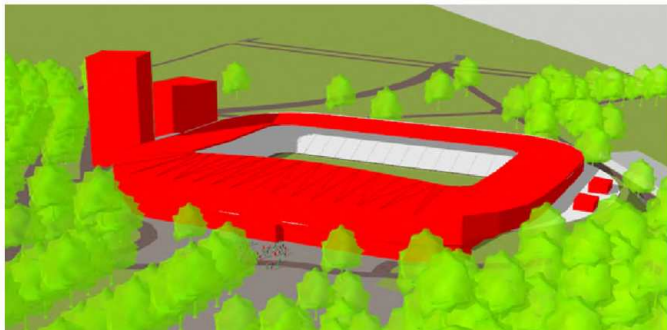


Linkerzijde hoofdgebouw

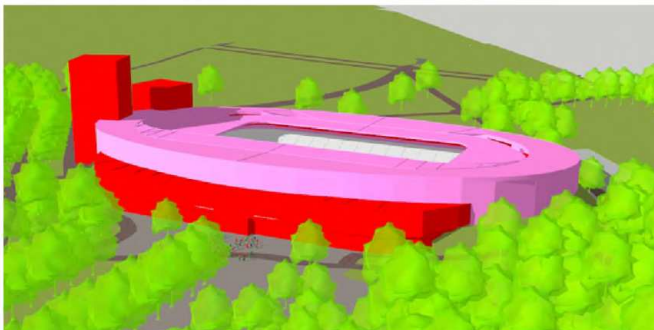


In onderstaande afbeeldingen is in rood scenario A aangegeven en in paars scenario C:

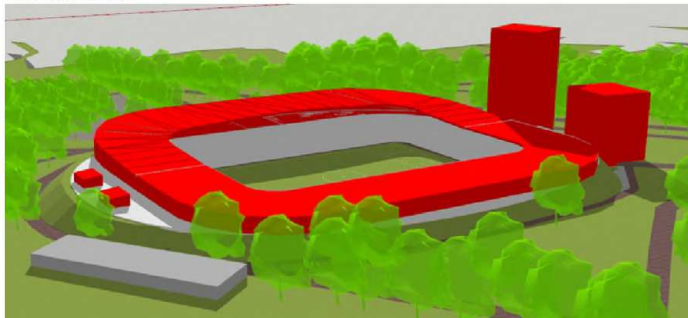
Scenario A



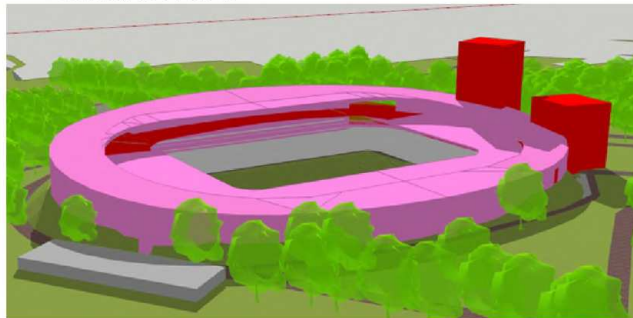
Scenario A en C



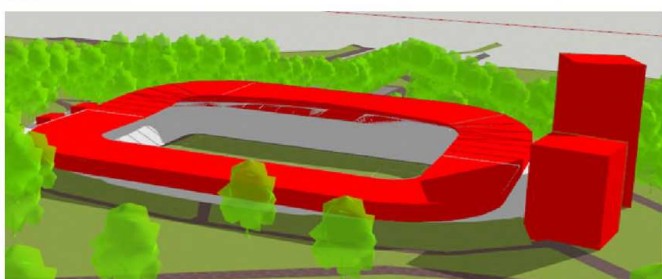
Scenario A



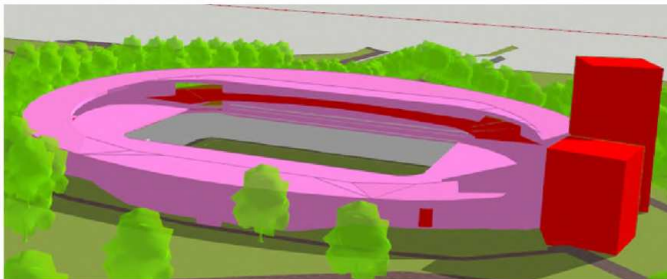
Scenario A en C



Scenario A



Scenario A en C



4. CULTUUR, MILIEU EN NATUUR

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorie is onderzoek gedaan naar de locatie. Belangrijke aandachtspunten zijn de poort bij Hazenkamp en een icoon/landmark bij het hoofdgebouw. Het talud wordt ook als onderscheidend gekenmerkt. Scenario A is getoetst door het onderzoeksbureau aan het rapport en voldoet aan deze voorwaarden. Door de gemeente is bevestigd dat ook scenario C aan het rapport voldoet.

Bomen en groen

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

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

Bij scenario C dient het geheel kadastraal perceel vrij gemaakt te worden van al het groen en bomen. Dit is inclusief 2 stuks 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 (cq toevoegen in het park) in de nabijheid lijkt niet realistisch en is in ieder geval niet mogelijk binnen het plangebied.

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

Scenario A



Scenario C



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



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

Geluid

Bij beide scenario's is geluidsoverlast van verschillende activiteiten een aandachtspunt. Bij scenario C lijkt deze voor 50% van de woningen kleiner te zijn, omdat de afstand naar het Goffertpark groter is. Daarnaast worden alle woningen in scenario C met een dichte wand gescheiden van de tribunes. Op basis van het uiteindelijke definitieve model, dient het eerder opgestelde geluidsrapport geactualiseerd te worden.

Lichthinder

Het laten vervallen van lichtmasten (dit kan bij beide scenario's, maar moet bij scenario C) kan een positief effect hebben op de flora en fauna. Wel zijn de lichtmasten als kenmerkend en positief benoemd bij de participatie. 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 te zijn. Om verschillende doelgroepen te voorzien, is variatie gewenst. Het uitgangspunt is dat het woonprogramma aansluit bij de Woondeal en de woningen niet in verkoop worden gebracht, maar in verhuur.

Daglicht

Bij 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.

Bij 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 nog een extra verdieping) zeer dicht tegen het stadion, hetgeen de leefbaarheid in de woningen zal beïnvloeden.

Balkons

Bij scenario A zijn balkons goed in te passen, voorstelbaar, alleen aan zijde van het stadion c.q. met zicht op het veld heeft hier de nodige aandacht. Bij scenario C zullen eventuele balkons boven de paden rondom het stadion liggen. Het is de vraag of dit wenselijk is m.b.t. veiligheid.

Architectuur

Over architectuur is nog niet gesproken, maar wel goed om alvast bij stil te staan. Bij 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 glasoppervlaktes 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. Bij 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. Bij scenario C heeft de Hazenkampzijde zicht op de omgeving (het park), op de kopse zijde zal de omloop met een dichte wand 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. Eigenlijk zoals de huidige positie alleen daarmee naar bovenzijde van de tribune gebracht. Hiermee wordt een uniek plein in het bos gemaakt zonder het kappen van bomen. Door de woningbouw is dit bij scenario C niet mogelijk. Hier 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.

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 soort gelijke 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 het 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 onder de tribunes. De veiligheid (met name op brandveiligheid) is bij dit scenario een groot aandachtspunt, waarbij op dit moment nog geen duidelijkheid is gegeven hoe dit georganiseerd kan worden. Na onderzoek is geen referentie project gevonden waar de voorziening in pandig zijn gerealiseerd.

Een mogelijkheid om de bussen te plaatsen buiten het perceel in het park wordt gezien het karakter park niet als realistisch beschouwd.

Lichtmasten

De bestaande lichtmasten zijn 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 dit positiever uitpakken, omdat in dit geval aan alle zijde van het stadion woningen worden geplaatst.

Supporters en bewoners

Bij scenario A kunnen de toegangen tot de woningen goed gescheiden worden van de toegangen tot het stadion. Naar de woongebouwen wordt vanuit het omliggend pad 1 toegang gemaakt. Bij scenario C worden de woningen ontsloten met 4 of 6 toegangen welke zich rondom het stadion bevinden. Deze toegangen bevinden zich 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 te waarborgen en beheersbaar te maken. De impact op het grootste gedeelte van het stadion is daardoor ook vele malen 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 aanwezige parkeerterrein. Deels wordt hier nu gebruik van gemaakt door CWZ. De Gemeente Nijmegen is in overleg met CWZ over een nieuwe parkeeroplossing.

Door de gemeente zijn de scenario's getoetst aan de parkeernorm 2020-2030, waarbij rekening is gehouden met dubbelgebruik. Conclusie:

- Beschikbare parkeerplaatsen: 284 pp
- Benodigd bij scenario A: 208 pp
- Benodigd bij scenario C: 298 pp

Het tekort bij scenario C is oplosbaar door te kijken naar positie van fietsparkeren en uiteindelijk te realiseren programma in het hoofdgebouw.

Het huidige parkeerterrein heeft 75 (N.E.C.) + 284 (in gebruik door CWZ) = 359 parkeerplaatsen. In de berekening is vanuit gegaan dat het gebruik van N.E.C. (6.680m² hoofdgebouw incl. Sportcomplex De Eendracht) conform het huidige parkeerterrein ingevuld gaat 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 dan bewoners en/of gasten van N.E.C.?).

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

Fietsparkeren

Het fietsparkeren voor het stadion en hoofdgebouw wordt nabij het parkeerterrein opgelost. De nieuwe bewoners kunnen de 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 fietsparkeren. 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 KlokGroep en N.E.C. 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 / 50m ²	66 app / 50m ²
Huur, appartement, midden huur	Midden huur	66 app / 50m ²	66 app / 50m ²
Huur, appartement, vrije sector	Vrije sector	68 app / 62m ²	68 app / 62m ²
Hoofdgebouw	N.E.C.	6.680 m ²	6.680 m ²
Hoofdgebouw	verhuur	2.495 m ²	8.510 m ²
Paviljoen (Horeca) 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, want anders kan de rest van de ontwikkeling stagneren.

De financiële verschillen tussen beide scenario's ontstaan in:

- in scenario C dienen zwaardere voorzieningen getroffen te worden om uitsupporters met bussen te ontvangen;
- niet kunnen hergebruiken van kelder/fundering onder het hoofdgebouw in scenario C i.v.m. extra bouwhoogte;
- verschillen in grondexploitatie en bijkomende kosten aangezien het bebouwd oppervlak in scenario C groter is;
- 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. Vooral nog komt deze ontwikkeling tot een negatief resultaat.

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

11. CONCLUSIE

Op basis van de voorgaande analyse zijn in de onderstaande tabel de gevolgen per scenario visueel zichtbaar gemaakt.

Legenda	
	Positief
	Aandachtspunt, maar zou wel oplosbaar moeten zijn
	Negatief

	Scenario A	Scenario C	Conclusie
Participatie			
Ruimtelijke aspecten			
- kadastraal perceel			
- bouwhoogte			Aanpassing scenario A noodzakelijk
- oppervlakte			Negatief bij scenario C i.o.m. gemeente acceptabel
Cultuur, milieu en natuur			
- cultuurhistorie			
- bomen en groen			Negatief bij scenario C i.o.m. gemeente acceptabel
- geluid			
- lichthinder			
Wonen			
- daglicht			Aanpassing scenario C noodzakelijk
- balkons			
- architectuur			

N.E.C. en supportsvoorzieningen			
- hoofdgebouw			
- supportersomloop			
- supportersplein			
- uitsupporters / bussluis			Aanpassing scenario C noodzakelijk
- lichtmasten			Niet maatgevend.
Veiligheid			
- sociale veiligheid			
- supporters en bewoners			
- Brandveiligheid			
- Bouwperiode			
Verkeer en mobiliteit			
- Parkeren			
- Fiets parkeren			
Juridische aspecten			
Financieel			Aanpassing scenario C noodzakelijk

Dit als geheel evaluerend, is onze (N.E.C. en KlokGroep) conclusie dat:

- scenario C op basis van participatie grotere draagkracht heeft;
- scenario C oplossingen nodig heeft m.b.t. woonkwaliteit, bussluis (uitsupporters) en financiële haalbaarheid welke we na diverse onderzoeken niet hebben kunnen vinden;
- scenario A haalbaar is waarbij mogelijk de hoogte van 1 woongebouw een punt van gesprek is.

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