

Overzicht e-mail document en bijlagen

De eerstvolgende pagina('s) bevatten de inhoud van het e-mail document met naam: **bestuurlijk overleg gemeente - NEC aanstaande woensdag_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
1-4-2019 Memo haalbaarheid Wonen in het Goffertstadion.pdf	Ja

From 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>
Subject **bestuurlijk overleg gemeente - NEC aanstaande woensdag**
To 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>,
5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>, "5.1.2e"
<5.1.2e@nec-nijmegen.nl>, 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>, 5.1.2e
<5.1.2e@nijmegen.nl>
Date May 13, 2019, 12:15:48 PM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Geachte heren / dame,

Hierbij nodig ik u uit voor het bestuurlijk overleg op **woensdag 15 mei aanstaande, aanvang 16:00 uur** op de kamer van wethouder Vergunst.

De agenda ziet er als volgt uit:

1. Opening
2. Mededelingen
3. Verslag van het bestuurlijk overleg van 27 februari 2019
4. Stand van zaken NEC
financieel / voetbal / maatschappelijk / commercieel
5. Stand van zaken koopoptie inclusief huurbetalingen
6. Stand van zaken ontwikkeltraject (zie bijlage)
7. Bijeenkomst met raadsleden op 4 september in De Goffert
8. Rondvraag
9. Sluiting

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
strategisch adviseur



Gemeente Nijmegen

5.1.2e
5.1.2e [@nijmegen.nl](mailto:5.1.2e@nijmegen.nl)

Mariënborg 30 - 6511PS Nijmegen
Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Bijlage: 1-4-2019 Memo haalbaarheid
Wonen in het Goffertstadion.pdf



Herontwikkeling en wonen op het Goffertstadion

NEC denkt na over de koop van het stadion. Dit stadion is op dit moment in eigendom van de gemeente Nijmegen. Om de aankoop duurzaam te kunnen bekostigen overweegt NEC om vastgoed te ontwikkelen op de stadionlocatie. Eén van de functies waar NEC op dit moment aan denkt is wonen op het stadion.

In dit stuk hebben we vanuit de disciplines woonbeleid, milieu en veiligheid een eerste globale verkenning gedaan op de mogelijkheid om woningbouw te realiseren in of in de directe nabijheid van het Goffertstadion. Daarbij kiezen we voor het zoeken naar kansen, ondanks de zeer lastige locatie voor een gevoelige functie als wonen. Zo zijn we ons bewust van het waardevolle groene karakter en de dynamiek rondom het stadion.

Behoefte aan woningbouw

Op het moment van schrijven geven we als gemeente opdracht om te komen tot een woningbehoefteonderzoek. Dit onderzoek moet inzicht geven in woningbehoefte op korte-, middellange- en lange termijn. Het doel is het definitieve rapport in juni te ontvangen. Het dient vervolgens als basis voor nieuw te ontwikkelen woonbeleid in het kader van de omgevingsvisie. De uitkomsten van het onderzoek zijn ook interessant voor de behoefte aan woningen in- en om het Goffertstadion. In afwachting van dit rapport is dit advies echter gebaseerd op nu voorhanden informatie.

Op basis van onze woonvisie moet nieuwbouw van woningen een bijdrage leveren aan een ongedeelde stad en daarbinnen voorzien in de woningbehoefte. Woningbouw heeft hiermee een positieve impact op de directe omgeving, en maakt daarmee de stad vitaler en aantrekkelijker. Daarbij geven we bijzondere aandacht aan segmenten die niet vanzelfsprekend vanuit de markt worden opgepakt, zoals sociale huur, middeldure huur en wonen met zorg voor ouderen en kwetsbaren.

Kansen voor sociaal en middeldure huur

Als we kijken naar de locatie van het Goffertstadion, dan zien we een geïsoleerde ligging. Het stadion heeft geen aansluiting met omliggende wijken, mede door het groene en sportieve karakter van de omgeving. De dichtstbij liggende wijk Hazenkamp wordt bijvoorbeeld met verschillende sportvelden afgesneden van het stadion. Dit roept de vraag op of met woningbouw op deze locatie de omliggende wijken een positieve impuls kunnen ondervinden. Dit lijkt vanwege de geïsoleerde ligging niet het geval.

Los daarvan kan de locatie wel bijdragen aan het ongedeelde stadprincipe op hoger schaalniveau. Zo bestaat de kans om woningbouw toe te voegen waar stadsbreed behoefte aan is. Hierbij gaat het met name om woningbouw in de categorieën sociale huur en middeldure huur. Op basis van het coalitieakkoord hebben we voor heel Nijmegen een forse opgave in deze twee woningbouwcategorieën. Zo hebben we de opgave om deze collegeperiode te werken aan 400 extra sociale woningen en 500 extra middeldure huurwoningen. Deze bouw is aanvullend op de reeds geplande 1.600 sociale huurwoningen en de 700 middeldure huurwoningen. Daarbij werken we op andere plekken in de stad aan het verbeteren van de woningdifferentiatie. Bijvoorbeeld in het stadsdeel Dukenburg en de wijk Neerbosch-Oost. Het realiseren van sociale woningbouw bij het Goffertstadion creëert ruimte om bij een gelijkblijvend aantal sociale huurwoningen op stadsniveau, andere type woningen in Dukenburg en Neerbosch-Oost toe te staan.

Samenvattend biedt het toevoegen van sociale huur en middeldure huur kansen op stadsniveau. Kanttekening hierbij is de geringe opbrengstverwachting van deze categorieën. Bij duurdere woningen is de opbrengstverwachting hoger. Echter, de onderbouwing van het nut en noodzaak van dit type woning op deze plek is lastig

Woonkwaliteit

Wonen bij het Goffertstadion, is wonen in een zeer groene omgeving. Daarbij nodigt het Goffertpark uit tot recreatie, wat een positieve impact heeft op de omwonende. Vanuit dat oogpunt bezien is het prettig wonen. Naast het groene karakter heeft de omgeving ook een zeer dynamisch karakter. Op wedstrijddagen is het erg druk met bijbehorende voetbalstemming. Daarnaast is het Goffertpark een prominente evenementenlocatie. Dit vraagt als bewoner een relatief hoge tolerantiegrens. Om een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te creëren staan we dan ook voor een forse uitdaging.

Wonen als geluidsgevoelige bestemming

Wonen is een geluidsgevoelige bestemming. Dit betekent dat woningen niet zomaar gebouwd kunnen worden op locaties met een grote geluidsbelasting. Het Goffertpark is wel een locatie met een forse geluidsbelasting. Dit geluid wordt niet alleen veroorzaakt door de wedstrijden in het Goffertstadion maar ook door het openluchttheater en de evenementen in het park zelf.

Het stadion kent volgens de milieuzonering een milieucategorie 4.2. Dit betekent dat in principe een richtafstand van 300 meter in een rustige woonwijk of 200 meter in een gemengd gebied zou moeten worden aangehouden tot geluidsgevoelige bestemmingen zoals wonen. Afwijken van deze richtafstand is mogelijk mits goed gemotiveerd met akoestisch onderzoek. Verder dient het station als inrichting te voldoen aan de eisen uit het activiteitenbesluit en/of eventuele afspraken die in de milieuvergunning zijn gemaakt.

Op dit moment zijn er geen akoestische onderzoeken voorhanden die uitsluitsel kunnen geven over de (on)mogelijkheid om woningbouw te realiseren in het stadion.

Gezien de zware milieucategorie van het stadion en de aanwezigheid van andere grote geluidsbronnen in de directe omgeving (theater en festivals) lijkt het een bijzonder grote uitdaging te worden om een acceptabel geluidsniveau te realiseren voor de woningen.

Bij ontwikkeling van woonbestemmingen in-, aan- of dicht op het Goffertstation is er een tevens een trillings risico. Bij sportevenement zorgt het publiek op de tribunes voor trillingen in de bouwkundige constructies. Onderzoek moet uitwijzen of de optredende trillingsniveaus ter hoogte van de geluidgevoelige bestemmingen nog binnen de bestaande grenzen blijven.

Technisch maatregelen bij de woningen kunnen eventueel helpen bij het garanderen van een acceptabel 'binnen niveau' qua geluid en trillingen, maar zullen er niet voor kunnen zorgen dat de buitenruimten ook voldoende kwaliteit hebben.

Sociale veiligheid & Brandveiligheid

Eerste indruk:

- ▲ Woningen moeten bereikbaar zijn voor hulpdiensten en moeten voldoen aan de richtlijnen die de brandweer meegeeft. Verder moeten woningen uiteraard voldoen aan het bouwbesluit. De brandweer ziet voornamelijk het plan niet als onhaalbaar.
- ▲ Vanuit het aspect sociale veiligheid ligt de focus op de problemen die de woningen kunnen uitoefenen op het speelveld/de wedstrijd (door bijvoorbeeld het gooien van vuurwerk vanaf de woningen of door het huisvesten van mensen met een stadionverbod).

- ▲ Door de geringe speelfrequentie is de verwachting dat de woningen vanuit het oogpunt van sociale veiligheid wel als sociaal veilig kunnen worden gezien mits bereikbaar voor de hulpdiensten.

Conclusie wonen op het Goffertstadion

Wonen op een plek als deze is “bijzonder”, zoals elders in dit stuk ook aan de orde komt. Het betekent wonen in een mooie groene omgeving maar wel met een zware geluidsbelasting. Dat maakt dat het stadion dan ook bij uitstek geschikt zou kunnen zijn om huisvesting te bieden aan bijzondere doelgroepen. Denk daarbij aan expats, internationale studenten, onderzoekers en buitenlandse werknemers van bedrijven zoals NXP en Synthon, die (tijdelijk) in Nijmegen verblijven. Momenteel is er bij zowel het bedrijfsleven, als bij de kennisinstellingen een stijgende vraag naar dergelijke voorzieningen in Nijmegen en blijft het aanbod achter. Het stadion is gunstig gepositioneerd ten opzichte van NTC en Heyendaal, is gelegen aan de doorgaande (snel)fietsroute tussen de beide campussen en is bereikbaar met het OV.

Zonder akoestisch onderzoek kan geen uitsluitsel gegeven worden over de juridische haalbaarheid van wonen op deze locatie. De verwachting is dat het op zijn minst een bijzonder lastige opgave zal worden. Daarnaast speelt het aspect van de sociale veiligheid van de bewoners tijdens wedstrijden en de eventuele invloed van de woningen op de veiligheid van de wedstrijden een rol die meegewogen moet worden bij de keuze voor woningbouw op deze locatie.

Als er gekozen wordt voor het realiseren van woningen in het Goffertstadion dan zijn sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen vanuit de woningbehoefte en ons gemeentelijke woonbeleid het beste te motiveren.

Andere functies

In dit memo wordt ingegaan op de vraag of wonen in het Goffertstadion een haalbare kaart is. Kanttekening hierbij is dat het uitsluitend toevoegen van de functie wonen in/bij het Goffertstadion vanuit economisch perspectief niet het meest toekomstbestendig is. Het toevoegen van andere functies, naast het voetbal en wonen, kan de casus een stuk sterker maken en aantrekkelijker voor de stad en de leefomgeving. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan flexibele (kantoor)ruimtes voor startende of groeiende bedrijven en een dependance van de internationale school. Deze functies zullen, in combinatie met de reeds bestaande functies (zoals het reeds aanwezige Grand Café en de sportaccommodaties), een steviger economische basis onder de locatie leggen. Neem dat samen met de reeds aanwezige kwaliteit van de groene omgeving en er kan een plek ontstaan die veel potentie heeft.

Voorbeelden andere locaties

Er zijn andere stadions bv. Groningen; bij het Euroborgstadion staan twee forse woontorens (Stoker en Brander) uit 2010. De woontorens bevatten een mix van koop- en huurwoningen.

Ook in Utrecht zijn er woningen in de nabijheid van het stadion ontwikkeld.

We zoeken contact met deze gemeenten om de aandachtspunten en oplossingen hiervoor na te gaan.

Advies

Naar aanleiding van deze inventarisatie adviseren we verder te gaan met de planontwikkeling, en hierbij te starten met een akoestisch onderzoek en navraag bij andere gemeenten hoe zij hiermee zijn omgegaan.

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