

Overzicht e-mail document en bijlagen

De eerstvolgende pagina('s) bevatten de inhoud van het e-mail document met naam: **memo Goffert Stadion_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
20200612 Memo Goffertstadion.docx	Ja

From 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>
Subject **memo Goffert Stadion**
To "5.1.2e@klokgroep.nl" <5.1.2e@klokgroep.nl>
Date June 16, 2020, 9:00:48 AM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Hallo 5.1.2e

Hierbij het memo inzake het Goffertstadion. Het zal zo op 24 juni besproken worden met wethouders Vergunst en Tiemens.

Groet 5.1.2e

Bijlage: 20200612 Memo
Goffertstadion.docx



Aan

5.1.2e

5.1.2e

Registratienummer / datum

/ 12 juni 2020

Opgesteld door, telefoonnummer

Extra afschriften voor

Onderwerp

Plannen Goffertstadion

Voetbalclub NEC heeft bij de gemeente een kooptie op het Goffertstadion. Om de aankoop van het stadion te kunnen financieren heeft NEC mogelijkheden nodig om functies aan het stadion toe te voegen waarmee (huur)inkomsten kunnen worden gegenereerd. Dat is eerder met u besproken.

De vraag die nu voorligt is of de voorgestelde richting voor de ontwikkeling van het Goffertstadion door NEC en KLOK op dit moment voldoende perspectief biedt voor verdere uitwerking.

Afgelopen tijd zijn we verder in overleg getreden met NEC en ontwikkelaar KLOK over de ontwikkelmogelijkheden van het stadion. Waarbij de nadruk lag op het inventariseren van de (on)mogelijkheden voor het toevoegen van woningen i.c.m. andere functies. Vanwege de impact van thema's op de ontwikkeling, en vice versa, is met name gekeken naar geluid, stedenbouw, cultuurhistorie, groen, parkeren, en veiligheid.

We concluderen dat het toevoegen van woningen en commerciële functies aan het stadion op dit moment mogelijk lijkt te zijn, maar dat met name de wenselijkheid van woningen een discussiepunt is. Er zijn nu geen onoverkomelijke beperkingen naar voren zijn gekomen. Wel blijkt dat ontwikkeling nog gepaard gaat met veel onduidelijkheden, onzekerheden en risico's, welke mogelijk in een later stadium tot een andere conclusie kunnen leiden.

Hoewel de ontwikkeling ook kansen biedt voor versterking van stadion en park is het stadion geen voor de hand liggende locatie voor woningbouw. Gezien de locatie en de activiteiten die in de nabijheid plaatsvinden, de (daaruit voortvloeiende) eisen aan de woningen, beperkte grootte van de woningen zijn er o.a. vanuit het oogpunt van leefbaarheid voor toekomstige bewoners vraagtekens te plaatsen bij de wenselijkheid wonen in het Goffertstadion.

Conclusie:

Uit de inventarisatie is geen 'no go' naar voren gekomen voor de beoogde ontwikkeling van het stadion. Wel zijn er stevige aandachtspunten, met name op het gebied van geluid en parkeren.

Advies:

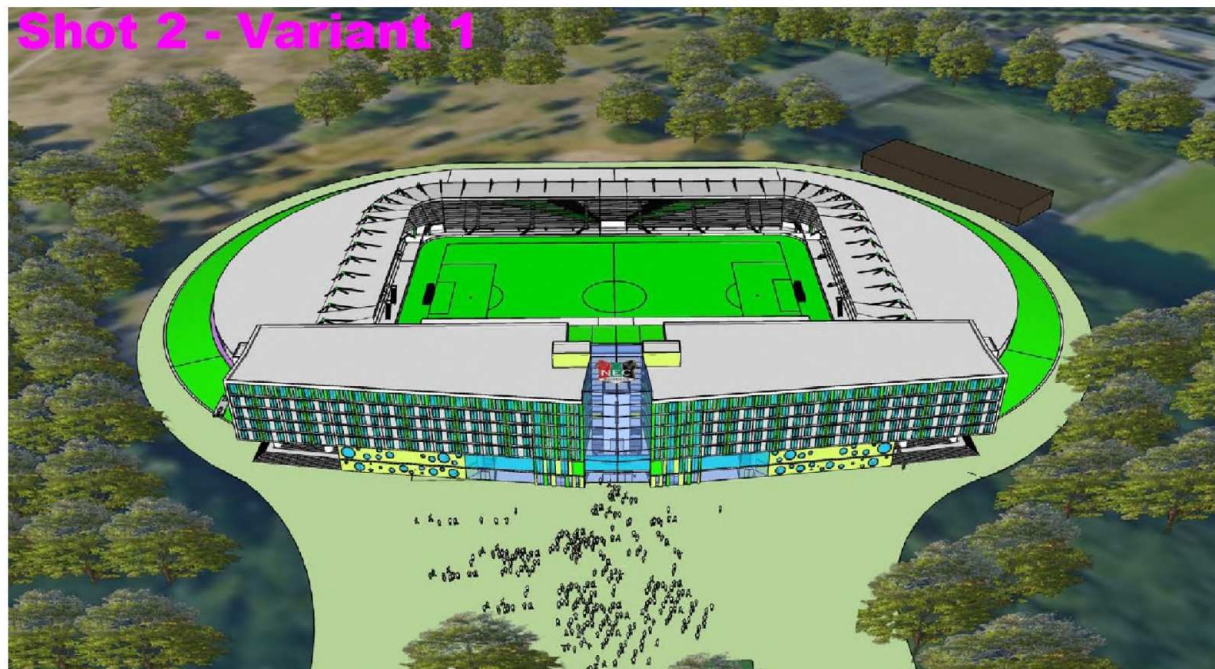
- 1 Verdere uitwerking van plannen door NEC en richting het opstellen van een anterieure overeenkomst
- 2 Bespreking van de plannen voor het Goffertstadion in het college middels een rondvraagmemo

Plan

KLOK heeft in opdracht van NEC een plan opgesteld voor de ontwikkeling van het stadion waarbij functies aan het stadion worden toegevoegd. Het programma bestaat uit mix van wooneenheden (waaronder short stay wonen, de verhouding woningen – short-stay is nog onbekend), commerciële ruimtes voor de verhuur, en ruimtes voor NEC zelf.

Er zijn twee varianten van eenzelfde ontwerp. Waarbij variant 2 een kleinere omvang heeft omdat het gebouw minder breed is. Dat is terug te zien in het lagere aantal woningen bij ten opzichte van variant 1. Het overige programma is in beide varianten gelijk, namelijk:

- Variant 1: 288 wooneenheden (<50m² per eenheid)
- Variant 2: 208 wooneenheden (<50m² per eenheid)
- Circa 7.700 m² hoofdgebouw met voorzieningen t.b.v. NEC
- Circa 10.500 m² verhuurbaar oppervlak rondom de tribunes
- Circa 5.750 m² oppervlak t.b.v. NEC en algemene voorzieningen





Beoordeling

Programma

Onder het motto 'stadion voor de stad' wordt in het plan voorgesteld meer functies in het stadion onder te brengen. Met die nieuwe invulling verandert het stadion naar een plek voor dagelijks gebruik en trekt het stadion een breder publiek. Het verbreden van het gebruik van het stadion met 'publieke' voorzieningen (zoals bijvoorbeeld flex-werkplekken, vergaderfaciliteiten en (sport)medische voorzieningen), past goed bij een stadion dat in een volkspark ligt.

Het plan voorziet tevens in het toevoegen van woningen in het stadion. De woningen zijn nodig voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het toevoegen van een woonfunctie in het stadion, en in het Goffertpark, is echter geen vanzelfsprekendheid.

Geluid

Geluid is een bepalend thema voor woningbouw op deze locatie. Woningen zijn een geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet Milieubeheer, nieuwbouwwoningen moet daarom voldoen aan eisen voor binnenniveau (35 dB(A) etmaalwaarde). Voor de andere functies in het plan, waaronder short stay, is geluid juridisch gezien niet relevant.

In opdracht van KLOK heeft Royal Haskoning DHV een geluidsonderzoek uitgevoerd naar woningen in het stadion. Dat onderzoek concludeert dat geluidswerende maatregelen aan de gevels zijn noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de eisen voor het binnenniveau. De gevels aan de binnenzijde (veldzijde) van het stadion ondervinden een aanzienlijke geluidsbelasting. Op de buitengevel van het stadion bij het Stadionplein is de geluidsbelasting aanzienlijk lager, naar oordeel van Haskoning DHV is de geluidsbelasting daar acceptabel.

Het toevoegen van woningen aan het Goffertstadion op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek gaat naar onze mening gepaard met de nodige risico's voor NEC (en de gemeente m.b.t. handhaving). Daarnaast hebben de vereiste geluidsisolerende maatregelen mogelijk een negatieve invloed op de financiële haalbaarheid van het plan en het woonklimaat in de woningen.

Geluidsbronnen

De activiteiten in het stadion en in het park (evenementen, openlucht theater) produceren geluid en bevinden zich op korte afstand van de woningen. Vanuit de VNG milieuriichtlijnen wordt een afstand van 300 meter geadviseerd tussen een stadion en woningen. Daar kan het ontwerp uiteraard niet aan voldoen.

Op 46 dagen per jaar worden de woningen blootgesteld aan hoge geluidsniveaus vanwege activiteiten in het stadion of in het Goffertpark. Dit bestaat uit 25 voetbalwedstrijden, 16 concerten in het openluchttheater (er ligt een vraag om dit aantal te verhogen), en maximaal 5 grote popconcerten in het park. Verder wordt er in het voorliggende plan van uit gegaan dat er geen popconcerten meer zullen plaatsvinden in het stadion. De huidige vergunning staat 6 popconcerten per jaar toe in het stadion

Een voordeel van het Goffertpark als woonlocatie is dat er weinig constante geluidsbronnen zijn zoals wegverkeer- of spoorlawaai. Door de ligging in een park is de geluidsbelasting als gevolg van (weg)verkeer laag.

Maatregelen aan de woning

Om op deze locatie aan de eisen voor het binnenniveau in de woningen te kunnen voldoen zijn vergaande bouwkundige maatregelen nodig. Geluidsisolerende maatregelen aan de woning hebben een impact op de woning (ventilatie, gevel, beglazing) en zorgen voor extra bouwkosten. Met de positionering van de woningen bij de hoofdingang houdt het huidige ontwerp al rekening met de geluidsbronnen in de omgeving.

Het geluidsniveau van de buitenruimte speelt bij de huidige plannen (woningen <50m² GBO) geen rol omdat er geen sprake is van een buitenruimte. Een buitenruimte is ook niet verplicht bij woningen met minder dan 50m² GBO. Het is op deze locatie echter niet noodzakelijk om kleine woningen zonder buitenruimte te realiseren om te kunnen voldoen aan regelgeving omtrent geluid.

Omdat er bij dit plan geen sprake is van een binnenterrein is er ook geen sprake van extra bescherming van de buitenruimte tegen geluid onder de Wet Milieubeheer. Ook beleid m.b.t. geluidsluwe buitenruimte is niet van toepassing op het plan. Regelgeving en beleid t.a.v. van geluid vormt bij dit plan dus geen belemmering voor grotere woningen met de verplichte buitenruimte. Wel zal beoordeeld moeten worden of een buitenruimte uit veiligheidsoverwegingen wenselijk is. Vanuit veiligheid en geluid ligt een eventuele buitenruimte aan de zijde van de parkeerplaats het meest voor de hand.

Risico's

Vanwege de korte afstand van geluidsbron tot woning is het risico van overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor het binnenniveau met name van toepassing op activiteiten in het stadion. Bij overschrijding van de grenswaarden moeten we als gemeente handhaven en beperkingen aan NEC (als milieu inrichting) opleggen.

Overschrijding van de grenswaarden is een reëel risico. Het is onduidelijk of er bij het huidige gebruik van het stadion niet al sprake is van overschrijding van de grenswaarden. Hier zijn geen metingen van, en men heeft vooralsnog geen meting willen uitvoeren van het brongeluid t.b.v. het geluidsonderzoek. In de huidige situatie zijn geen klachten bekend, mogelijk omdat woningen nu op relatief grote afstand liggen.

Om de risico's te beperken en te voorkomen dat NEC de wettelijke grenswaarden voor het binnen niveau bij de nieuwbouwwoningen (van het plan) overschrijdt zou men in de geluidsrapportage hogere bron niveaus voor muziekgeluid moeten hanteren.

Ontwerp

Het Goffertstadion is een van de elementen in volkspark Goffert, beide hebben een monumentenstatus. Het maakt onderdeel uit van een complex (het park) waarvan we het geheel willen beschermen. Een stadion hoort bij een volkspark. Het monumentenregister benoemt reeds een aantal hoofdelementen van het stadion die van belang zijn. Maar voor een goed beeld van de cultuurhistorie en inpassing bij het ontwerp is een bouwhistorische verkenning nodig. Zo wordt inzichtelijk waar de kansen liggen en met respect voor de monumentale waarden aanpassingen kunnen worden gedaan. De monumentencommissie beoordeelt het uiteindelijke plan.

De monumentale status van het stadion en de ligging in het park zijn bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. Kenmerkend zijn de vorm en de verdiepte ligging van het stadion, welke bepalend zijn als uitgangspunten voor een nieuw ontwerp. Ook de landschappelijke waarde van het park dient gerespecteerd te worden, dat betekent onder meer dat uitbreiding van de ruimte voor parkeren of intensivering van autoverkeer aan de parkzijde ongewenst is.

De verbouwing van het stadion biedt ook kansen. Zo zijn er mogelijkheden om de zijde van de Hazenkamp tribune meer op het park te richten waardoor de relatie met het park verstevigd wordt, en zijn er kansen om de zichtbaarheid van historische elementen van het stadion, zoals de trappen en toren, te verbeteren. In de aangeleverde varianten zijn een aantal kenmerkende elementen terug te zien.

De nu voorgestelde aanpak van het stadion (het vergroten van het huidige entreegebouw en het omvormen van de goot om het stadion tot een omloop op kruinhoogte) doet het meeste recht aan het oorspronkelijke ontwerp van het stadion. Er wordt binnen het huidige talud gebouwd en door de massa bij de hoofdingang toe te voegen blijven de hoofdropzet en het oorspronkelijke talud -als autonoom landschappelijk element- herkenbaar. Het is daarbij wel van belang nog een goede balans te vinden tussen de grootte van het entreegebouw en het stadion.

Flora en fauna

Het Goffertpark is onderdeel van de stedelijke groenstructuur van Nijmegen en bestempelt als natuurparel vanwege de hoge natuurwaarden. In plannen voor Kanaalzone Zuid wordt de Goffert (beter) verbonden met groenzones in Winkelsteeg en Dukenburg. Vanuit het groenbeleid is het gewenst dat functies die hier worden toegevoegd een relatie hebben met het park en het functioneren ervan vergroten. Hoewel niet uitgesloten, is dat bij deze plannen niet direct het geval.

In het park komen diverse flora en fauna voor, waaronder beschermde soorten volgens de Wet Natuurbescherming. Mogelijk heeft verbouwing van het stadion gevolgen voor de (streng beschermde) vleermuis, in dat geval is een ontheffing van de provincie Gelderland nodig.

Direct rond het stadion en op het parkeerterrein zijn diverse monumentale en waardevolle bomen aanwezig. Voor aantasting van deze bomen geldt een 'nee, tenzij' beleid. De voorlopige verwachting is dat ontwikkeling in ieder geval een negatief effect heeft op monumentale bomen (2 stuks) bij het stadion, maar hoeveel is in dit stadium nog niet te zeggen. Daarvoor dient NEC een boomeffectenanalyse uit te laten voeren wanneer de ontwerpen gedetailleerder zijn, eventuele aanpassing van het parkeerterrein dient daar ook in meegenomen te worden.

Parkeren

Het toevoegen van woningen en commerciële functies betekent dat er bij het stadion parkeerruimte nodig is voor auto's en fietsers. Bij het stadion is een parkeerterrein met zo'n 400 plaatsen. Dit parkeerterrein is echter ook in gebruik voor medewerkers van het CWZ, dat zelf een tekort aan parkeerplaatsen heeft.

De benodigde parkeerruimte voor de voorgestelde ontwikkelingen bij het stadion is dus niet zomaar beschikbaar. Een complicerende factor is de bereikbaarheid van het parkeerterrein voor bewoners tijdens wedstrijden of andere evenementen.

Om de ontwikkeling bij het stadion mogelijk te maken zal er in ieder geval een oplossing moeten komen voor het tekort aan parkeerplaatsen bij het CWZ, waardoor er ruimte vrijgespeeld kan worden bij het stadion.

Een mogelijke oplossing is de uitbreiding van het aantal parkeerdekken op de bestaande parkeergarage bij het CWZ (eigendom gemeente). Dit is relatief eenvoudig, bijvoorbeeld al mogelijk in het huidige bestemmingsplan, en betaalbaar. Dit moet in overleg met het CWZ. Indien deze extra parkeercapaciteit ook voor andere functies wordt gebruikt dan moet de financiering hiervoor uit meerdere bronnen komen. Gezien alle toekomstige ontwikkelingen in/rondom Winkelsteeg zou er voor het hele gebied naar parkeren en de mogelijkheden voor dubbelgebruik gekeken moeten worden.

Het benutten van parkeerruimte bij Winkelsteeg (Jonkerboschplein) is vanwege de te grote afstand geen optie voor de voorziene functies in het stadion, los van het feit dat de parkeerdruk er nu al hoog is en daar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

Een mogelijk alternatief scenario dat bij de inventarisatie is genoemd is een nieuw parkeerterrein op maaiveld nabij het stadion. Ten tijden van de plannen voor een topsportcentrum heeft de gemeente hiertoe grond verworven bij de witte boerderij naast het stadion. Vanuit o.a. cultuurhistorie, groen, en zorgvuldig ruimtegebruik is dit scenario echter onwenselijk omdat daarmee het park wordt aangetast.

Veiligheid

Het toevoegen van woningen in een voetbalstadion en bij een evenementenlocatie brengt uiteraard ook vraagstukken mee op het gebied van openbare orde en veiligheid. Dan gaat het zowel op de invloed van de woningen op het stadion als andersom. Op dit moment is het te vroeg om vanuit veiligheidsoogpunt een uitgebreide reactie te kunnen geven. Dit zal in een later stadium aan bod moeten komen.

Wonen bij het stadion is waarschijnlijk wel mogelijk, maar heeft gevolgen voor veiligheidsaspecten en gaat gepaard met onduidelijkheden. De wenselijkheid van wonen op deze plek is daarom vanuit een veiligheidsoogpunt niet evident.

Voorbeelden van de gevolgen op het gebied veiligheid is onder andere de toegankelijkheid van het stadion (en dus de woningen en functies) bij evenementen. Kunnen bewoners op een goede en veilige manier hun woning bereiken, en kan dit ook met de auto? Dat zal in ieder geval meer vragen van de organisatie rondom evenementen, vanwege meer controle en uitzonderingen. Op welke doelgroep richt men zich als toekomstige bewoners en brengt dat extra risico mee? Hoe ga je om met bewoners (of bezoek) met een stadionverbod? Kan een wedstrijd verstoord worden vanuit een woning? Etc.

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