

Aan

Het college van burgemeester en wethouders

Registratienummer / datum

D230685685 / 31 augustus 2023

Opgesteld door, telefoonnummer

René van der Straaten, 0629695946

Onderwerp

Beoordeling voorstel N.E.C.

Inleiding

Op 6 juni 2023 heeft het college van N.E.C. een brief ontvangen. In deze brief verzoekt N.E.C. het college om medewerking aan de realisatie van “variant A” middels een bestemmingsplanwijziging. In dit voorliggende memo wordt “variant A” beoordeeld. Dit doen wij aan de hand van de zogenaamde grofmazige kaders. Bij de tweede verlenging van de koopoptie heeft het college een aantal voorwaarden (de zogenaamde grofmazige kaders) gesteld aan de toekomstige planontwikkeling (raadsbrief 22 juni 2021). Zoals afgesproken zijn deze kaders gebruikt om variant A te beoordelen.

Het memo heeft de volgend opbouw. Allereerst wordt “variant A” kort toegelicht en daarna wordt variant A beoordeeld en volgt er een advies.

Variant A

In variant A moderniseert N.E.C. het stadion met daarbij op korte afstand twee woontorens van in totaal circa 200 huurappartementen. Bij de modernisering van het stadion wordt het aantal supportersplekken uitgebreid van 12.500 naar 16.000 plaatsen, het aantal business seats vergroot en het aanbod aan kantoorruimte, commerciële en maatschappelijke voorzieningen uitgebreid. De programmaverdeling voor de woningen sluit aan bij het gemeentelijk woonbeleid; namelijk: 2/3 betaalbaar, waarvan tenminste 1/3 sociale en maximaal 1/3 vrije sectorhuur. Tevens zou en mogelijk onderdeel van variant A kunnen zijn de vergroting van het hoofdgebouw. Het doel van N.E.C. is om hier congressen met maximaal 750 bezoekers per dag mogelijk te maken en om een hotelfunctie in het gebouw te kunnen realiseren.

Beoordeling variant A

Bij de tweede verlenging van de koopoptie heeft het college een aantal voorwaarden (de zogenaamde grofmazige kaders) gesteld aan de toekomstige planontwikkeling (raadsbrief 22 juni 2021). Zoals afgesproken zijn deze kaders gebruikt om variant A te beoordelen.

Nr	Grofmazige kaders (raadsbrief 22 juni 2021)	Scenario A	Beoordeling
1.	De plannen voor vernieuwing dienen rekening houden met de cultuurhistorische en ecologische waarden en het overig gebruik van het Goffertpark.	Twee solitaire torens hebben een negatieve impact op de beleving van het park als Volkspark. Woontorens brengen verharding rondom met zich mee. Twee solitaire torens houden onvoldoende rekening met de cultuurhistorische en ecologische waarden van het park.	Voldoet niet

2.	Het stedenbouwkundig plan moet uitgaan van de grenzen van het kadastrale perceel van het stadion waarop de koopoptie betrekking heeft. Aanvullend wordt naderhand afgesproken dat beperkte overschrijdingen zijn toegestaan, mits deze uitwisselbaar zijn.	Doel van deze voorwaarde is om de impact van de ontwikkeling op de omgeving te beperken. Afhankelijk van de grootte en de ligging van de overschrijding moet per geval worden bepaald of deze overschrijding toelaatbaar is. Bij variant A is sprake van een overschrijding van het perceel met 250 m ² ofwel 0,07%. Er vindt bovendien geen uitwisseling plaats binnen het plan met grond binnen de kadastrale grens. Op zichzelf is de overschrijding marginaal. Echter de stapeling van overschrijdingen van verschillende gestelde grofmazige kaders leidt tot een ongewenste impact op de omgeving.	Voldoet niet
3.	Vanwege het groene karakter van het Goffertpark is dit ook een harde randvoorwaarde die door NEC en Klokgroep wordt gerespecteerd.	Het groene karakter van het park wordt aangetast. Dit geldt zowel voor de belevingswaarde van de parkbezoeker alsmede voor omwonenden rondom het park doordat de torens boven het park uitsteken.	Voldoet niet
4.	Er dient één plan te zijn voor de vernieuwing van het stadion, hierin zijn toevoegen van functies en vernieuwen van bestaande functies geïntegreerd.	Er wordt benoemd dat scenario A als voordeel heeft dat het faseerbaar gerealiseerd kan worden. Daarmee ontstaat ook het risico dat het drie afzonderlijke plannen zijn. Het risico ontstaat dat de twee woontorens wel worden gerealiseerd, maar niet tot stadionontwikkeling wordt gekomen	Voldoet niet
5.	Het Goffertstadion is een van de elementen in volkspark Goffert, beiden hebben een monumentenstatus. Het maakt onderdeel uit van een complex (het park) waarvan we het geheel willen beschermen. De authentieke elementen zoals de stadiontoren, de poort bij de Hazenkamptribune en de trappen die nog dateren van de bouwtijd dienen gerespecteerd te worden.	De monumentale elementen van het stadion worden behouden. Doordat er twee solitaire woontorens van 53 meter en 32 meter naast het stadion worden gerealiseerd wordt de belevingswaarde van zowel de parkbezoeker als omwonenden aangetast. Doordat de woontorens hoger zijn dan de hoogste bomen in het park, is er sprake van visuele impact op de omgeving, waardoor het op deze punten niet voldoet.	Voldoet (stadion) Voldoet niet park en omgeving
6.	Programma aan de hoofdtribune kan aan het Stadionplein kan volumineuzer zijn dan programma aan de kant van de Hazenkamptribune. Aan de kant van de Hazenkamptribune	Hier wordt met dit voorstel voldoende rekening mee gehouden.	Voldoet

	dient het programma minder intensief in gebruik te zijn.		
7.	Dit geldt ook qua verkeersbewegingen.	Hier wordt met dit voorstel voldoende rekening mee gehouden.	Voldoet
8.	Parkeren en andere dan langzaam verkeersstromen moeten aan de Stadionpleinkant gesitueerd worden.	Hier wordt met dit voorstel voldoende rekening mee gehouden.	Voldoet
9.	Bebouwing aan het stadion aan de Hazekamptribune-zijde dient geïntegreerd te zijn in het park, bijvoorbeeld ook door materiaalgebruik.	Hier wordt met dit voorstel voldoende rekening mee gehouden.	Voldoet
10.	De boomgrens is een beeldbepalende natuurlijke grens op deze locatie waarmee rekening gehouden dient te worden.	De boomhoogtes variëren tussen 29 m hoog en 10 m hoog. Bovendien is er sprake van geaccidenteerd terrein. De boomgrens (de boomhoogte) varieert daardoor per locatie. Om te zorgen dat de visuele impact op de omgeving beperkt blijft dient de gebouwhoogte niet hoger te zijn dan de bomen in de omgeving in het stadion. De voorgenomen twee losstaande torens van 53 meter en 32 meter steken echter significant boven het Goffertpark (de boomgrens) uit, waardoor de visuele impact op de omgeving te groot is.	Voldoet niet

Op basis van bovenstaande beoordeling stellen we vast dat N.E.C met variant A aan de volgende gestelde voorwaarden uit het grofmazig kader voldoet:

- Behoud van de authentieke elementen met monumentale waarden van het huidige stadion, zoals de stadionscoren, poort bij de Hazenkamptribune en oude trappen.
- Groter programma aan de zijde van de hoofdtribune, minder intensief programma aan de Hazenkamptribune-zijde.
- Verkeersbewegingen aan Hazenkamptribune-zijde.
- Parkeerplaatsen en andere voertuigstromen aan de zijde van het Stadionplein.
- Bebouwing aan de Hazenkamptribune-zijde past in het park, qua materiaalgebruik.

Daarnaast constateren wij dat variant A niet voldoet aan alle gestelde voorwaarden uit het grofmazig kader. Het betreft de volgende voorwaarden waaraan N.E.C. niet voldoet.

- Met de planontwikkeling overschrijdt N.E.C. de gestelde kadastrale grenzen met 250 m².
- In het plan worden naast het stadion twee woontorens gerealiseerd. Deze torens steken significant boven het park (de boomgrens) uit, waardoor de visuele impact op de omgeving te groot is. Deze twee torens hebben bovendien een negatieve impact op de beleving van het park, waardoor de cultuurhistorische en

monumentale waarde van dit park onvoldoende wordt gerespecteerd en het groene karakter ervan wordt aangetast.

- Het voldoet niet aan de voorwaarde dat het één geïntegreerd vernieuwingsplan dient te zijn. N.E.C. geeft aan dat variant A het voordeel dat werkzaamheden stapsgewijs uitgevoerd kunnen worden. Daarmee ontstaat ook het risico dat het drie afzonderlijke projecten zijn met onvoldoende samenhang. Ook bestaat daarbij het risico dat niet alle drie de projecten worden gerealiseerd.

Het resultaat van deze overschrijdingen gezamenlijk is dat variant A in zijn huidige vorm, een te grote impact heeft op de omgeving.

Géén aantoonbaar draagvlak

De reden dat wij bij de tweede verlenging van de koopoptie de voorwaarde hebben gesteld dat de varianten voor de vernieuwing en modernisering van het stadion voorgelegd moesten worden aan onze inwoners dat wij het belangrijk vinden dat voor de plannen voldoende draagvlak wordt verkregen bij bewoners, ondernemers en supporters voor de plannen. We constateren dat er bij inwoners en belangengroeperingen veel vragen zijn over de hoogte van de appartementsgebouwen en de impact op het park. Ook blijkt uit de participatie dat realisatie van woningbouw in ‘losse’ woongebouwen van het stadion niet onomstreden is. Een meer geïntegreerd concept, zoals variant C, lijkt wel over meer draagvlak te beschikken.

Realisatie huurwoningen

Bij de tweede verlenging van de koopoptie is door NEC voorgesteld om met de herontwikkelingsplannen te onderzoeken of de realisatie van (sociale) huurwoningen een haalbare ontwikkeling is. Dit omdat het woningbouwtekort in Nijmegen erg groot is. Destijds hebben we geen standpunt ingenomen of we met de realisatie van woningbouw op deze plek kunnen instemmen. Het stadion en park hebben belangrijke cultuurhistorische, monumentale en ecologische waarden. Dit maakt dat het realiseren van woningbouw alleen mogelijk is als deze zeer zorgvuldig ingepast is en rekening houdt met de genoemde waarden van het park en stadion. Daarnaast dienen de gevolgen voor de omgeving beperkt te zijn. Variant A voldoet hier onvoldoende aan, zoals blijkt uit onze beoordeling op basis van het grofmazig kader.

Advies

Wij adviseren u om met het voorgestelde variant A niet in te stemmen, omdat dit afbreuk doet aan de bijzondere kwaliteiten van het park en stadion.

Wij adviseren u als voorwaarde voor vernieuwing en modernisering van het stadion te stellen dat de nieuw te realiseren en bestaande functies in en om het stadion gezamenlijk een sluitende parkeerbalans hebben. Hiervoor is noodzakelijk dat zowel het volledige bouwplan als het bouwprogramma bekend zijn.

Het realiseren van woningbouw is alleen mogelijk als deze zeer zorgvuldig ingepast zijn en de genoemde waarden van het park en stadion in stand houden. Daarnaast dienen de gevolgen voor de omgeving beperkt te zijn. Een integraal plan is hiervoor vereist.