[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 09:26
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Overleg ontwikkeling en participatie Goffert
Bijlagen: 2111-1002_v1.0-Overleg ontwikkeling en participatie.pdf

Beste allen,

De laatste weken zijn we concreet aan het voorbereiden richting participatie / omgevingsdialoog. Ook aan de overige aspecten (cultuurhistorie, stedenbouwkundige visie, stadioninrichtingen) wordt hard gewerkt. Daarnaast lopen ook nog de onderzoeken bij gemeente/NEC naar de tribune-delen. E.e.a. zal komende weken bij elkaar komen zodat het moment ook weer is gekomen om even met het complete team bij elkaar te zitten. In het overleg kunnen we elkaar op de hoogte brengen van alle conclusies of tussenstanden en gezamenlijk de laatste stappen bepalen/vaststellen richting de participatie.

In bijlage de agenda incl. degene de leidend is voor de input van het betreffende agendapunt. Als er iets gemist wordt in de agenda, laat het even weten.

Miranda heeft de uitdaging aangenomen voor het plannen van een afspraak. We zijn met een grote groep, dus aan een iedereen het verzoek wel een beetje flexibel met je agenda om te gaan.

- Benodigde tijd: circa 2 á 2,5 uur
- Moment: tussen 15 november en 3 december
- Locatie: bij NEC of in LIV (ruimte met beeldscherm)

Als er nog vragen zijn, horen we dit graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming. Disclaimer >

Referentie: 2111-1406 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Bijlage(n)
2111-1002 v1.0 - Overleg ontwikkeling en participatie

KLOKGROEP

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

info@klokgroep.nl
www.klokgroep.nl
Een KlokHolding-onderneming

Concept **Agenda**

Betreft: **Overleg ontwikkeling en participatie**
Referentie: 2111-1002 v0.1
Pagina: 1 van 1
Project: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC
Datum: 3 november 2021
Van:
Aan: [redacted]EC B.V.
[redacted]NEC B.V.
[redacted]The Stadium Consultancy BV
[redacted]- Gemeente Nijmegen
[redacted]- Gemeente Nijmegen
[redacted]Gemeente Nijmegen
[redacted]Gemeente Nijmegen
[redacted]nbo B.V.
[redacted]Felixx Landscape Architects & Planners B
[redacted]- KlokGroep B.V.
[redacted]- KlokGroep Bouw & Ontwikkeling B.V.
[redacted]KlokGroep Bouw & Ontwikkeling B.V.
[redacted]ROSH Studios

Agenda:

1. Voorstelronde / kennismaking
2. DNA / Concept
3. Stedenbouwkundige toelichting
4. Cultuurhistorisch rapport
5. Scenario's woonprogramma
6. Onderzoek tribune
7. Stadionaanpassingen inwendig
8. Participatie
   - Doelstellingen
   - Vaste en variabele kaders
   - Planning
   - Stakeholders
   - Communicatie / strategie

kort naam, bedrijf, functie/rol
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 november 2021 16:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Invulling afspraak koopoptieovereenkomst

Beste [redacted]

Morgen hebben we met [redacted] overleg. Voor de helderheid en wellicht ten overvloede het volgende.

Het overleg gaat over de volgende afspraak: "*Voor eind 2021 dient NEC uiterlijk haar ontwikkelplannen, met inachtneming van de door de gemeente meegegeven grofmazige kaders, breed in de openbaarheid gepresenteerd moet hebben.*" Deze afspraak is eerder gemaakt in de koop(optie)overeenkomst.

Onder de grove mazige kaders, worden de volgende kaders verstaan:

- De plannen voor vernieuwing dienen rekening houden met de cultuurhistorische en ecologische waarden en het overig gebruik van het Goffertpark.
- Het stedenbouwkundig plan moet uitgaan van de grenzen van het kadastrale perceel van het stadion waarop de koopoptie betrekking heeft.
- Vanwege het groene karakter van het Goffertpark is dit ook een harde randvoorwaarde die door NEC en Klokgroep wordt gerespecteerd.
- Er dient één plan te zijn voor de vernieuwing van het stadion, hierin zijn toevoegen van functies en vernieuwen van bestaande functies geïntegreerd.
- 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.
- Programma aan de hoofdtribunekant aan het Stadionplein kan volumineuzer zijn dan programma aan de kant van de Hazekamptribune. Aan de kant van de Hazekamptribune dient het programma minder intensief in gebruik te zijn.
- Dit geldt ook qua verkeersbewegingen.
- Parkeren en andere dan langzaam verkeersstromen moeten aan de Stadionpleinkant gesitueerd worden.
- Bebouwing aan het stadion aan de Hazekamptribune-zijde dient geïntegreerd te zijn in het park, bijvoorbeeld ook door materiaalgebruik.
- De boomgrens is een beeldbepalende natuurlijke grens op deze locatie waarmee rekening gehouden dient te worden.

Zoals in samenspraak met Marie-Louise reeds aangegeven wordt het bestuurlijk wenselijk geacht dat deze afspraak – ondanks de onlangs ontstaan perikelen rond de bouwconstructie – wordt nagekomen. Immers het eindbeeld wijzigt niet.

Doel van deze afspraak is om gezamenlijk te bepalen wat minimaal nodig is om te zorgen dat succesvol invulling kan worden gegeven aan de reeds eerder gemaakte bovengenoemde afspraak.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 december 2021 16:51
Aan: [redacted]

Onderwerp: Presentatie en conclusie overleg Goffert

Beste allen,

In de link hieronder ontvangen jullie de presentaties van gisteren.

Download alle bijlagen in één zip bestand via deze tijdelijke link

Samenvattend verslag:

- Vanuit de verschillende presentaties zijn veel raakvlakken te zien, hetgeen elkaar versterkt.
- De nieuwe scenario's A en B (uit presentatie Inbo) passen daarmee in het verhaal en moeten verder worden uitgewerkt tot presentabele beelden (realistisch en haalbaar)
- Scenario C toevoegen (op basis van oud scenario 4, geactualiseerd aan de verschillende onderzoeken)
- Overweeg om direct ook iets van landschappelijke inrichting mee te nemen in participatie
- Participatie verder uitwerken (welke middelen?). Hierbij thema's gebruiken en vooral informatie gaan halen: geen beloften doen waarvan nog niet bekend is of deze haalbaar zijn
- Gemeente verzorgt interne afstemming met college en actueel concept anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

[redacted]
KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming Disclaimer >

Referentie: 2112-1916 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Bijlage(n)
2111-11570 v1.0 - Presentatie 1 dec. participatie en ontwikkeling Goffert
2112-1508 v3.0 - Presentatie Workshop III
2111-8304 v4.0 - Presentatie Creatief Concept OnsNest
2111-4740 v2.0 - Cultuurhistorisch onderzoek
2111-2384 v4.0 - Landschappelijke analyse

Download alle bijlagen in één zip bestand via deze tijdelijke link (geldig tot 01-01-2022)

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 09:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: alternatief scenario 3

Beste allen,

Download alle bijlagen in één zip bestand via deze tijdelijke link

Als voorbereiding op ons overleg as maandag:

- We zijn de afgesproken scenario's aan het uitwerken voor participatie en hebben gemeente[redacted] bijgepraat over de uitwerkingen
- Het is duidelijk dat de voorkeur vanuit exploitatie bij scenario 1 ligt. Nu NEC ook verder aan het uitwerken is op de scenario's, komt zelfs naar voren dat het meer dan een voorkeur is (wonen gescheiden van het stadion).
- [redacted] heeft een alternatief gevraagd voor scenario 2. Deze vraag heeft Inbo proberen te beantwoorden, echter bleek dit niet het antwoord op de vraag van[redacted]te zijn.
- [redacted] heeft het alternatief zelf geschetst en deze ons afgelopen maandag gepresenteerd
- Iedereen is eigenlijk wel enthousiast over dit scenario, dus we zijn met Inbo, Felixx en NEC hierover afgelopen dagen in overleg geweest
- In deze korte tijd hebben we grove controle uitgevoerd op uitgangspunten en het model in de juiste onderlegger gezet. Ook al kleine aanpassingen doorgevoerd. In de download link de resultaten hiervan.
- Een quickscan op de 'grof mazige kaders' (zoals door de gemeente opgesteld) levert m.i. geen belemmering op voor dit scenario. Wel dient er fors meer groen te verdwijnen (incl. waardevolle bomen), maar dit was ook het geval bij eerder studies van US-studio/Dietz.
- Het aantal appartementen zit er nog niet helemaal goed in, het valt niet helemaal uit te sluiten dat er nog een laagje appartementen aan voorzijde (naast het hoofdgebouw) toegevoegd moet worden.
- Dit model wordt als kansrijker gezien dan het huidige scenario 3 (model met 4 torens), zelfs kansrijker als scenario 2 (scenario 1 blijft wel de voorkeur).

Maandag willen we gezamenlijk bepalen hoe we met het nieuwe voorstel omgaan. Hierop moeten we vervolgens snel aan de slag in uitwerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een Klokholding onderneming, Disclaimer

Referentie: 2201-7446 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Bijlage(n)
2201-7441 v3.0 - Alternatief scenario 3

Download alle bijlagen in één zip bestand via deze tijdelijke link (geldig tot 26-02-2022)

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 januari 2022 16:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: alternatief scenario 3

Beste allen,

Samenvattend het overleg van vanmiddag:

Alternatief scenario 3:
- Scenario 3 met de 4 torens wordt ingewisseld voor het scenario zoals geschetst door [redacted]
- KlokGroep gaat met Inbo dit scenario verder uitwerken en stemt resultaten af met NEC en gemeente
- Gemeente stemt intern af waar nodig en zorgt voor de benodigde goedkeuringen intern

Voorkeursvariant:
- Scenario 1 is nog altijd voorkeur vanuit NEC
- Gemeente ziet scenario 2 positiever in
- Scenario 2 is uitvoerbaar voor NEC en KlokGroep. Echter brengt deze meer restricties mee (zowel in realisatie als exploitatie) dan woningbouw los van het hoofdgebouw
- Het nieuwe 3de scenario zien allen als een goed alternatief

Participatie:
- Geen voorkeursvariant presenteren
- Publiek niet laten kiezen op een scenario, maar juist positieve en negatieve punten laten benoemen
- Wel benoemen dat woningen gescheiden van het hoofdgebouw een voorkeur is
- Scenario's benoemen als A-B-C i.p.v. 1-2-3 (getallen geeft mogelijk toch aan dat er een voorkeur is)
- Wilco heeft een week voor participatie een afspraak met De Gelderlander. Allen[redacted]input geven over onderdelen welke aandacht behoeven wordt op prijs gesteld.
- Half februari heeft ForzaNEC / Jarda Podcast gepland om fractievoorzitters van gemeenteraadspartijen te benaderen met vragen over NEC. Hier terughoudend in zijn met vragen over ontwikkelingen rondom stadion. Partijen zijn op dat moment niet goed op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

[redacted]
KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming, Disclaimer >

Referentie: 2201-8581 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 09:56

Aan: [redacted]

Onderwerp: alternatief scenario 3

Beste allen,

Download alle bijlagen in één zip bestand via deze tijdelijke link

Als voorbereiding op ons overleg as maandag:

- We zijn de afgesproken scenario's aan het uitwerken voor participatie en hebben gemeente [redacted] bijgepraat over de uitwerkingen
- Het is duidelijk dat de voorkeur vanuit exploitatie bij scenario 1 ligt. Nu NEC ook verder aan het uitwerken is op de scenario's, komt zelfs naar voren dat het meer dan een voorkeur is (wonen gescheiden van het stadion).
- [redacted] heeft een alternatief gevraagd voor scenario 2. Deze vraag heeft Inbo proberen te beantwoorden, echter bleek dit niet het antwoord op de vraag van Yasser te zijn.
- [redacted] heeft het alternatief zelf geschetst en deze ons afgelopen maandag gepresenteerd
- Iedereen is eigenlijk wel enthousiast over dit scenario, dus we zijn met Inbo, Felixx en NEC hierover afgelopen dagen in overleg geweest
- In deze korte tijd hebben we grove controle uitgevoerd op uitgangspunten en het model in de juiste onderlegger gezet. Ook al kleine aanpassingen doorgevoerd. In de download link de resultaten hiervan.
- Een quickscan op de 'grof mazige kaders' (zoals door de gemeente opgesteld) levert m.i. geen belemmering op voor dit scenario. Wel dient er fors meer groen te verdwijnen (incl. waardevolle bomen), maar dit was ook het geval bij eerder studies van US-studio/Dietz.
- Het aantal appartementen zit er nog niet helemaal goed in, het valt niet helemaal uit te sluiten dat er nog een laagje appartementen aan voorzijde (naast het hoofdgebouw) toegevoegd moet worden.
- Dit model wordt als kansrijker gezien dan het huidige scenario 3 (model met 4 torens), zelfs kansrijker als scenario 2 (scenario 1 blijft wel de voorkeur).

Maandag willen we gezamenlijk bepalen hoe we met het nieuwe voorstel omgaan. Hierop moeten we vervolgens snel aan de slag in uitwerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

[redacted]
KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een Klokfabriek ondernemin[illegible] Disclaimer >

Referentie: 2201-7446 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Bijlage(n)
2201-7441 v3.0 - Alternatief scenario 3

Download alle bijlagen in één zip bestand via deze tijdelijke link (geldig tot 26-02-2022)

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 maart 2022 10:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: presentatie
Bijlagen: 2203-3226 v1.0 - Presentatie Ons Nest Bouwkamer Nijmegen.pdf

Hallo dame en heer,

Bijgevoegd de definitieve presentatie:
Wilco: pagina 1 t/m 9
Marie Louise: pagina 10 t/m 15
Frank: pagina 16 t/m 25
Wilco: pagina 26 t/m 31
Frank: pagina 32 t/m 37

Zoals ik begreep zijn er ongeveer 40 personen, is er aansluitend hapje eten en mogen we daarbij aansluiten

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming [illegible]

Referentie: 2203-5667 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 maart 2022 08:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: presentatie

Hoi beiden,

Heb nog iets geschuffled in de presentatie. Lijkt mij logischer dat [redacted]begint, ook met welkom heten, we zijn uiteindelijk te gast bij NEC. Daarna iets over rol gemeente en kaders die meegegeven zijn en dan het onderzoek en de plannen.
Heb op sheet 6 en 7 nog iets toegevoegd en ook nog een vraagteken, wordt daar de begroting bedoeld? Stond alleen vergroten NEC.

Zou denken dat ik inspring op sheet 9 en Frank dan overneemt op sheet 15. Lijkt mij goed als jullie ook participatie toelichten, juist omdat Klok daar nu met [redacted]een mooie werkwijze op heeft. Verwijzen naar andere projecten en wat jullie ervaringen zijn is voor Bouwkamer ook interessant denk ik. Ik kan dan sheet 33 met het vervolg toelichten?

Denk dat we rekening moeten houden met ook redelijk wat kritische vragen, enerzijds omdat meer ontwikkelaars het goffertpark misschien ook liever als werkgebied zouden zien (waarom uitzondering voor NEC, park belang etc), anderzijds heeft bijvoorbeeld het architectuurcentrum zich al uitgesproken tegen woningen in het park. Denk dat de kunst is uit de verdediging te blijven. Aan te blijven geven dat we denken dat eea binnen de grofmazige kaders geschetst vanuit de gemeente kan. Dat we weten dat er nog een heel traject te lopen is en dat we geloven dat dit iets toevoegt aan de stad, het is doorontwikkeling van het stadion als essentieel onderdeel van het park. Het park als ontmoetingsplek voor iedereen uit de stad, nog belangrijker met Winkelsteeg dat om de hoek ontwikkeld wordt. Dit is een oplossing voor gemeente en dus ook de stad om van het financiële risico van eigendom stadion en afhankelijkheid NEC van gemeente middels huur, af te komen. En natuurlijk woningnood en schaarse ruimte in de stad en die zo efficient mogelijk inzetten (er wordt geen extra grond bebouwd voor toch 200 woningen).

Heb de presentatie nu op onze sharepoint opgeslagen, hoop dat jullie er zo bij kunnen, anders laat even weten:
2203-3226_v0.1-Presentatie Ons Nest Bouwkamer Nijmegen MLV.pptx

Groetjes [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 15:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: presentatie

Ik denk goede opzet, complimenten Frank, ik weet wat te doen en ben er klaar voor!

Met sportieve groet,

[redacted]
Algemeen Directeur

[redacted]

[redacted]

WEER TREKKEN WIJ TEN STRIJDE.

Goffertstadion
Stadionplein 1
6532 AJ Nijmegen
www.nec-nijmegen.nl

HOOFDSPONSOR KLOKGROEP
RUGSPONSORS NASWERKT Excluton
VOLG ONS

From: [redacted]
Sent: Friday, March 11, 2022 3:01 PM
To: [redacted]
Subject: presentatie

Beste,

Download alle bijlagen in één zip bestand via deze tijdelijke link

zie hierboven de link, bestand is iets te zwaar geworden om zo te mailen

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming Disclaimer

Referentie: 2203-3586 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Bijlage(n)
2203-3226 v0.1 - Presentatie Ons Nest: Bouwkamer Nijmegen

Download alle bijlagen in één zip bestand via deze tijdelijke link (geldig tot 10-04-2022)

ONS NEST

HOME IS WHERE THE HEART IS...









TUUS IS WUR UT HERT LIGT!

www.onsnestnijmegen.nl

ONS NEST



Agenda:

- Welkom/Aanleiding: [redacted] (N.E.C. Nijmegen)
- Rol gemeente: [redacted] (Gem. Nijmegen)
- Onderzoek: [redacted] (KlokGroep)
- Scenario en supporters: [redacted] (N.E.C. Nijmegen)
- Participatie en vervolg: [redacted] (KlokGroep)





ONS NEST

Waarom?

- Gemeente is als eigenaar van het stadion afhankelijk van financiële positie N.E.C. en wil daarom verkopen;
- Huurlasten stadion zijn voor N.E.C. in een gezonde jaarexploitatie te hoog;
- Jaarbegroting is te laag voor een stabiele Eredivisieclub;
- Op lange termijn is huidige situatie N.E.C. financieel niet houdbaar. € 10 mln inkomsten en € 14 mln uitgaven: = € 4 mln operationeel verlies;
- Stadion is technisch, functioneel en economisch verouderd.

ONS NEST

Hoe?

- Terugkopen van het Goffert-stadion, waardoor de jaarlijkse hoge huurlasten vervallen;
- Moderniseren van het stadion en vergroten van supportsbeleving;
- Creëren van extra zitplaatsen, business seats en lounges;
- Toevoegen van maatschappelijke en commerciële (bv horeca) initiatieven in en rond het stadion;
- Public Value: versterken van het maatschappelijk belang van N.E.C.;
- Vastgoedontwikkeling in de vorm van toevoegen commerciële en maatschappelijke meters en ca. 200 huurappartementen geïntegreerd in, of direct naast, het stadion.



ONS NEST

Financieel:

- Financiering aankoop stadion
- Géén hoge huurlasten meer voor N.E.C.
- Financiering modernisering en vernieuwing stadion
- Extra opbrengsten voor N.E.C. (bv horeca e.d.)
- Verhoging begroting N.E.C.

ONS
NEST



Ons Nest

Ons Nest is in het leven geroepen om een zelfstandig en financieel gezond N.E.C. voor de toekomst te waarborgen én om De Goffert als locatie een nieuwe impuls te geven.

Van de stad, voor de stad!





ONS

Samen
Synergie
Verbinding
Maatschappelijk betrokken
Samenleven
Samen eten en drinken
Samen lachen en huilen
Samenkomen
Samenwerken
De schouders eronder
Helpen



NEST (THUIS)



Thuis is historie
Thuis is wonen
Thuis is een broedplaats voor bedrijven
Thuis is veiligheid & geborgenheid
Thuis is vertrouwd & herkenbaar
Thuiswerken
Thuis is vermaak & gezelligheid
Thuisspelen
Thuis spreken we elkaar bij de voornaam aan
Thuis is toegankelijk voor iedereen
Thuis is trots

ONS NEST

Initiatiefnemers van Ons Nest:

- N.E.C. Nijmegen
- KlokGroep

Gemeente Nijmegen:

- Kaderstellend en toetsend
- Bestemmingsplan in procedure





ONS NEST

Public Value N.E.C. > Het maatschappelijk belang:

- N.E.C. Fit
- N.E.C. Helpt
- N.E.C. Leert
- N.E.C. Werkt
- N.E.C. Groen

25 projecten voor 25.000 inwoners



ONS NEST



N.E.C. Goffert-stadion

- 1939: Opening stadion De Goffert
- 1961: N.E.C. vestigt zich definitief in De Goffert
- 1999: Nieuwbouw Goffert-stadion
- 2000: Officiële opening nieuwe Goffert-Stadion
- 2003: Opening Trainingscomplex De Eendracht











ONS NEST

Koopoptie

Doelstelling: het beëindigen van wederzijdse financiële afhankelijkheid

- 2003: Aankoop Goffertstadion door gemeente Nijmegen
- 2012: Raadsmotie: onderzoek verkoop Goffertstadion
- 2018: Koopoptie gesloten t/m 31 december 2019
- 2019: Recht op koopoptie verlengd tot 30 juni 2021
- 2021: Recht op koopoptie verlengd t/m 31 december 2023





ONS NEST

Afspraken in 2e verlenging koopoptie:

- Onderzoek naar realisatie van (sociale)huurwoningen
- Uiterlijk 31 maart 2022: Ontwikkelplannen presenteren aan publiek
- Uiterlijk 31 december 2022: Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

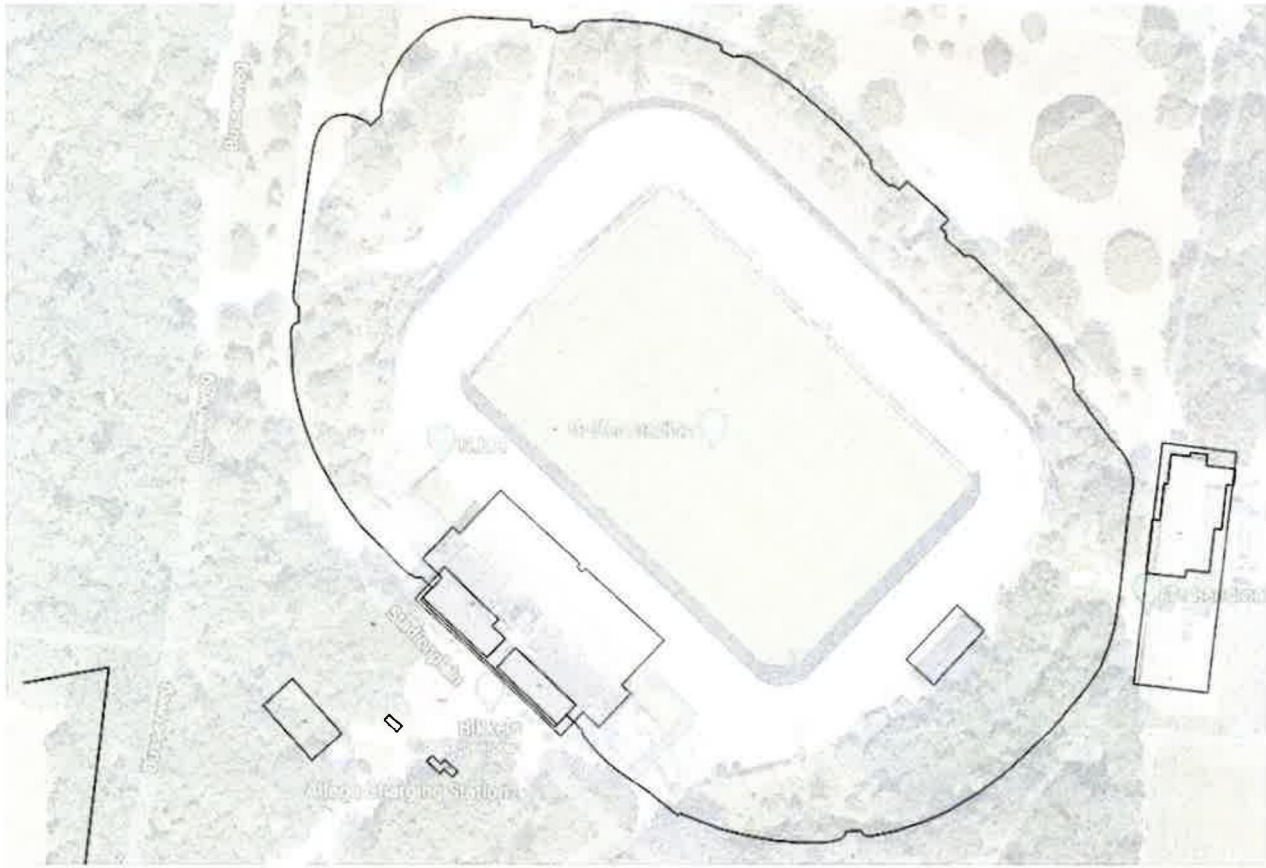
ONS NEST

Grofmazige kaders meegegeven aan N.E.C./KlokGroep

- Grens is kadastrale perceel koopoptie
- Richt zich op stadion in samenhang met het volkspark
- Cultuurhistorische en monumentale waarden
- Natuur-, groen- en landschappelijke waarden
- Parkeren aan zijde van huidige parkeerplaats
- Programma hoofdtribune kant volumineuzer dan park kant
- Boomgrens beeldbepalend op deze locatie: rekening mee houden



ONS NEST







De ontwikkeling (koopoptie) van het stadion binnen de perceelsgrenzen.



ONS NEST

Belang van gemeente Nijmegen:

- Maatschappelijke en economische waarden N.E.C. belangrijk voor stad en regio.
- Belangrijk onderdeel (top)sport in de stad.
- Gezonde exploitatie N.E.C. beperkt financieel risico gemeente (huurinkomsten).
- Bij faillissement N.E.C. verliest stad icoon maar ook boekwaarde stadion (leeg stadion)
- N.E.C. Maatschappelijk jaarlijks groot bereik.



NEC NIJMEGEN

Nijmegen

ONS NEST

Onderzoek:

• Cultuurhistorie	Hylkema Erfgoed
• Wet Natuurbescherming	Econsultancy
• Geluid	RoyalHaskoningDHV
• Landschappelijke analyse	Felixx Landscape Architects
• Stedenbouw (scenario's)	Inbo Architecten





ONS NEST





Cultuurhistorie:

Stadion behouden in het park!

- Blauw: Hoge monumentwaarde
  (behoud is noodzakelijk)
- Groen: Positieve monumentwaarde
  (behoud is wenselijk, kan ook door aandacht in nieuwe ontwikkeling)
- Geel: Indifferente monumentwaarde
  (gepaste vervanging mogelijk)





ONS NEST

Conclusie Wet natuurbescherming:

- Soort specifiek onderzoek vleermuizen en steenmarter in periode mei t/m september.
- Rekening houden met broedseizoen
- Rekening houden met algemene zorgplicht
- Aangaande beschermde natuurgebieden en houtopstanden is er geen sprake van mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming.





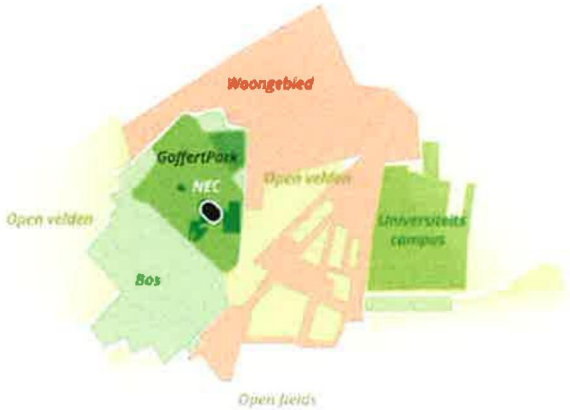
ONS NEST

Geluid:

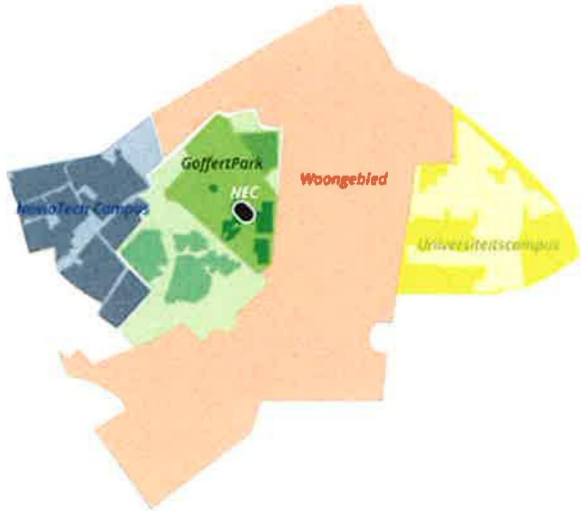
- Hoge geluidsbelasting door:
  - evenementen
  - Goffert-theater
  - stadion
- Maatregelen noodzakelijk

ONS NEST

Goffert park als groene long



RUIMTELIJKE STRUCTUUR IN 1960



RUIMTELIJKE STRUCTUUR IN 2020

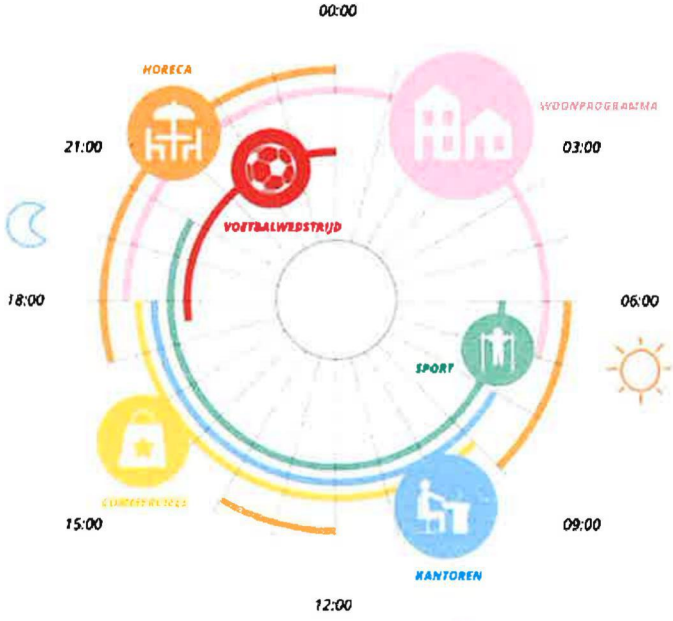


ONS NEST

Potentie:

- Verbinden
- Veilig gebied
- Maximale activering

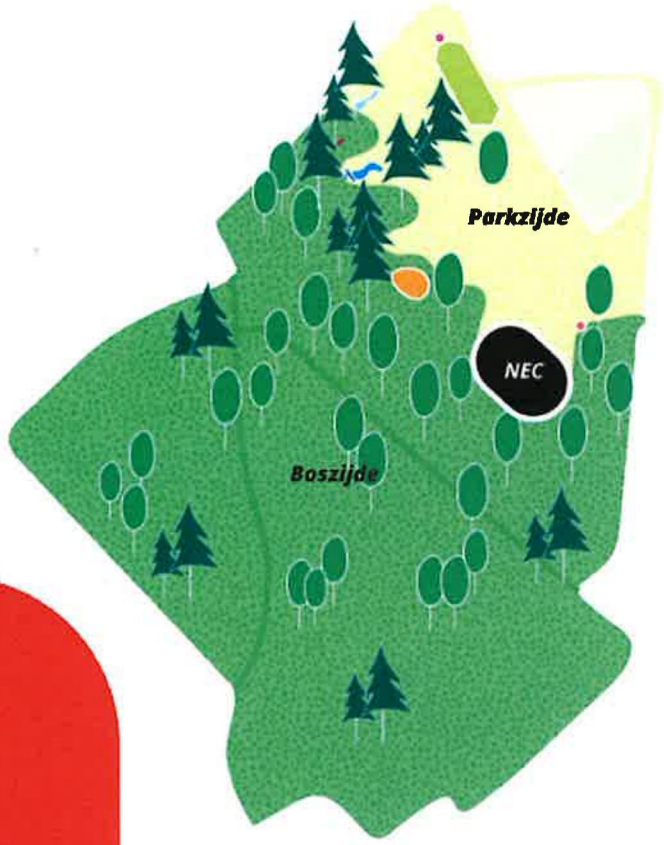




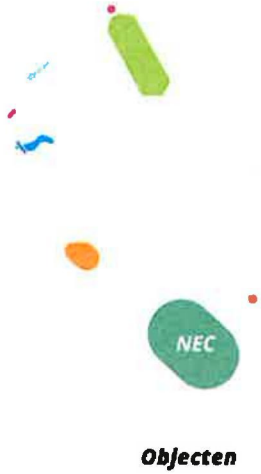
ONS NEST

Landschappelijk analyse: twee gezichten en diverse objecten





+

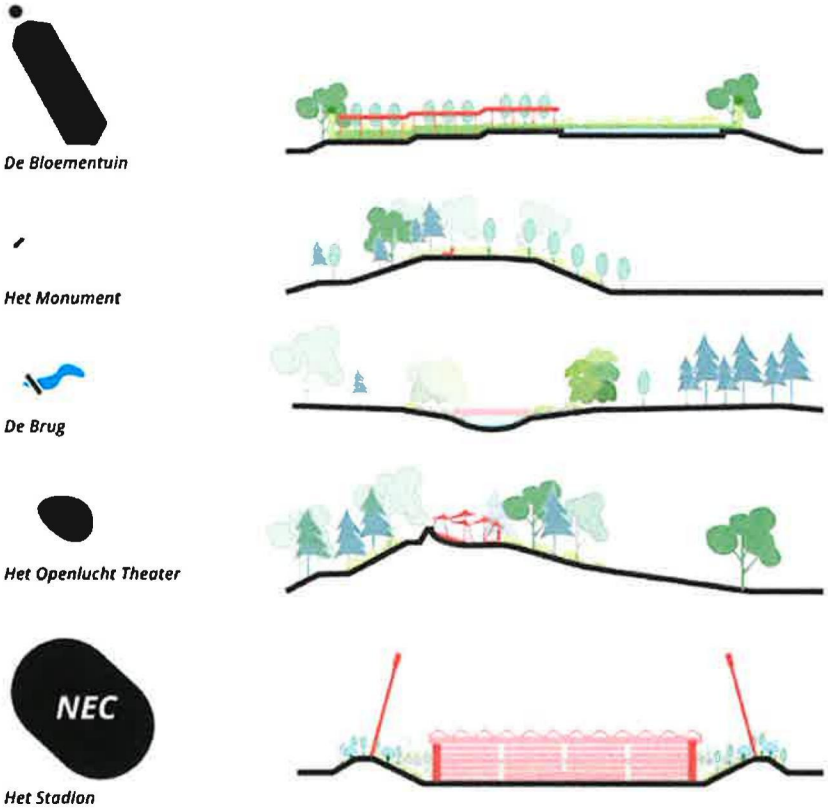






ONS NEST

Elementen in het park: sterk verbonden met reliëf

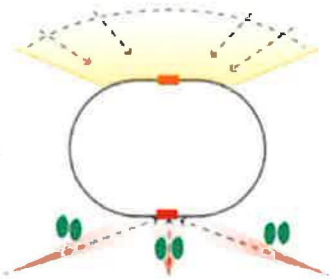


ONS NEST

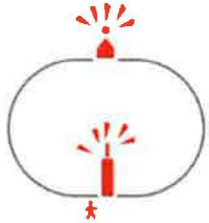
Ontwerp principes



Twee gezichten



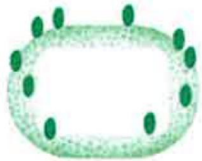
Monumentale assen vs Panoramische zichten



Uitnodigende Landmarks op menselijke schaal



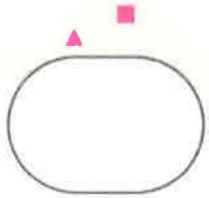
Een opening in het bos



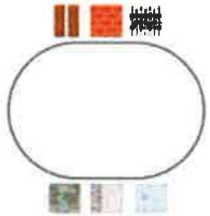
Respecteren van het historisch talud



Mogelijkheid om de openbare ruimte te activeren

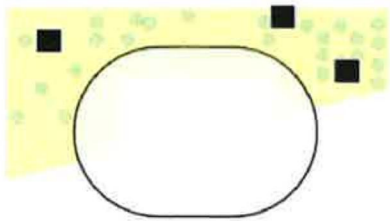


Mogelijkheid op programma toe te voegen in het park

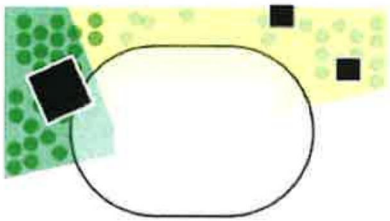


Materialisering in beide delen

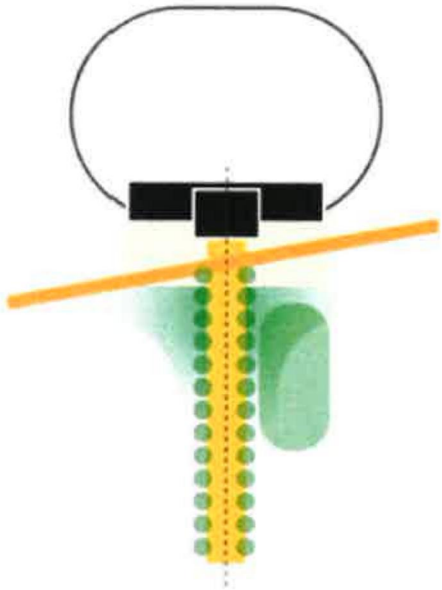
ONS NEST



OPEN VELD AAN PARKZIJDE (INCL. NOORD-WEST HOEK)



VERDICHTEN NOORD-WEST HOEK TOT BOSZONE



MONUMENTALE AS

ONS
NEST

Scenario A





ONS
NEST

Scenario B







ONS
NEST

Scenario C





ONS NEST

Supportersbeleving





ONS
NEST



ONS
NEST

Inspiratiebeelden









ONS NEST

Participatie proces

Voorbereid op nieuwe Omgevingswet

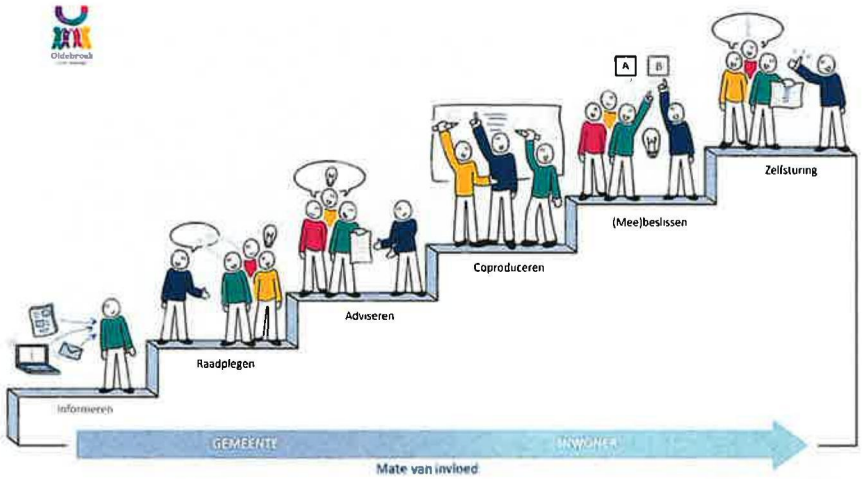
Ervaringen:
- Vijverhof Berg en Dal
- Zijdekwartier Arnhem
- Portier Druten



ONS NEST

Participatie

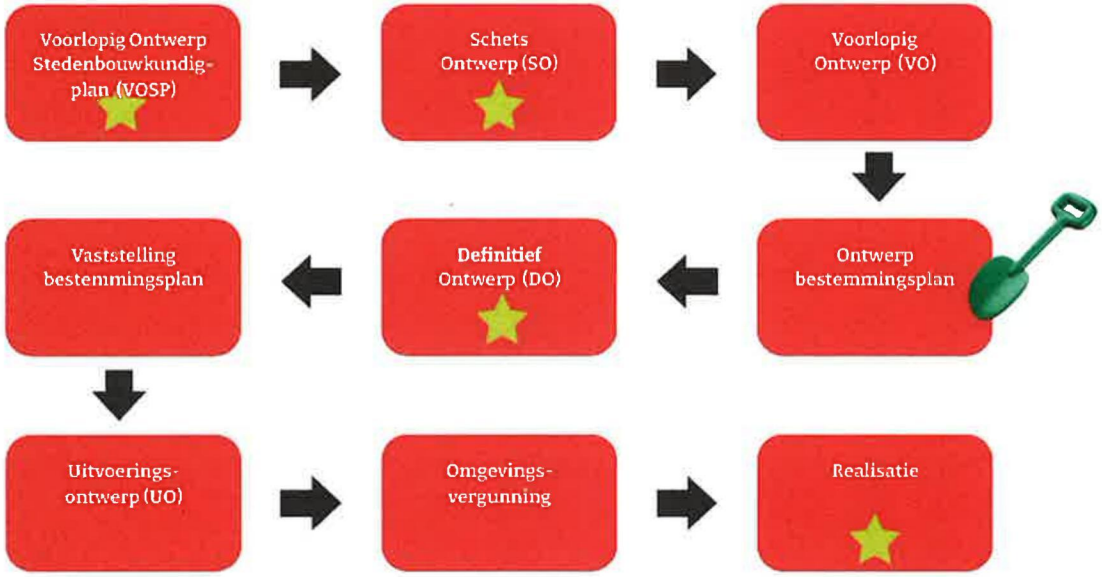
- Draagvlak creëren door actief betrekken van bewoners, ondernemers en supporters.
- Open voorleggen van 3 varianten, waarbij géén voorkeur wordt uitgesproken.
- Actief vragen om mee te denken en ideeën gebruiken om plannen te verbeteren.



ONS NEST

PARTICIPATIEPROCES

= participatiemomenten



ONS NEST

Participatie dagen 7 en 8 maart







ONS NEST



Vervolg

- Evalueren reacties: vervolg afspraken op maken
- Scenario-richting bepalen door N.E.C./KlokGroep
- Reactie gemeente op gekozen scenario
- Uitwerken bestemmingsplan





ONS NEST

Vragen?







ONS NEST

Bedankt!

NEC NIJMEGEN

KLOKGROEP

Nijmegen

ONS
NEST





ONS
NEST







ONS
NEST

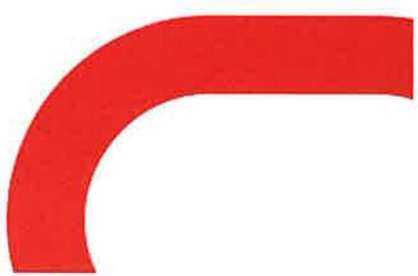




ONS
NEST







ONS
NEST





[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juni 2022 17:15
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Afwegingsdocument

Hoi [redacted]

Ik begrijp je reactie, geen enkel probleem.

In mijn optiek worden de cultuurhistorische en landschappelijke analyse hierdoor niet in het afvoerputje gegooid en zijn én blijven deze nog steeds van grote waarde!

Ik heb vandaag contact gehad met [redacted] de projectmedewerker va[redacted] over het maken van deze afspraak. Ik heb met haar afgesproken dat ik morgen met jou de planning bespreek om te komen tot afronding van het afwegingsdocument en haar vrijdag bericht wanneer dit overleg kan plaatsvinden. Dus vandaar dat hier nog geen zichtbare voortgang in is.

Met vriendelijke groet en tot morgen,

[redacted]

Nijmegen

Gemeente Nijmegen
[redacted]
View my profile on LinkedIn
Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Denk aan het milieu voor u deze mail print

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juni 2022 15:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Afwegingsdocument

Beste [redacted]

Wel bijzonder…
Wij hebben klauwen met geld uitgegeven voor landschappelijke analyse en cultuur historisch onderzoek, waarop iedereen enthousiast was en dit goede analyses waren. Hierop werd positief op scenario A en B (scenario C is pas 5 voor 12 ontstaan) gereageerd waardoor we ook de participatie in mochten gaan. En nu wordt dit door een beleidsmedewerker allemaal de prullenbak in gegooid…

Sorry, voor de botte reactie. Laten we morgen even bespreken. Het lijkt me vooral goed dat de afspraak tussen gemeente, NEC en Klok snel gemaakt wordt. Hier zouden jullie initiatief voor nemen.

Ik spreek je morgen.

Ps: morgen ochtend heb ik ook nog overleg over kostenraming en dan heb ik hoop ik ook meer beeld of de genoemde 7 miljoen verschil een goede inschatting is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming Disclaimer >

Referentie: 2206-2240 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 juni 2022 14:20
Aan [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Afwegingsdocument

Beste [redacted]

Ter voorbereiding van ons overleg morgen heb ik nog gesproken met onze geluidsspecialist en onze beleidsmedewerker cultuurhistorie. Zij hebben kort beide scenario's beoordeeld (zie hieronder). Wellicht is het goed om (essentie van) beide beoordelingen over te nemen.

<u>Geluid</u>
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).
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 milieurichtlijnen 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 geluidniveaus 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.

Afweging scenario A en C
Bij beide scenario's zijn gevelmaatregelen noodzakelijk. Bij scenario A hebben circa 75% van de appartementen (vanwege omloop geluid) geen enkele geluidsluwe zijde. De benodigde gevelmaatregelen zijn ook zwaarder dan bij scenario C. Bij scenario C hebben alle woningen één geluidsluwe zijde, waardoor de kwaliteit van de leefomgeving veel beter is dan A.

Conclusie: Vanuit het oogpunt van geluid heeft C daarom duidelijk de voorkeur.

Cultuurhistorie
Het Goffertstadion is een van de elementen in volkspark De Goffert, beide hebben een gemeentelijke monumentenstatus. Het stadion maakt deel uit van een beschermd complex (de parkaanleg met een aantal opstallen), datin zijn geheel is beschermd. Een stadion is een functioneel onderdeel van een volkspark. Het monumentenregister benoemt een aantal hoofdelementen van het stadion dat van belang is. Maar voor een goed beeld van de cultuurhistorie en inpassing bij het ontwerp is een bouwhistorische verkenning opgesteld. Zo wordt inzichtelijk waar de waarden en de- kansen liggen en met respect voor de monumentale waarden aanpassingen kunnen worden gedaan. De Commissie Beeldkwaliteit beoordeelt het uiteindelijke plan in relatie tot de cultuurhistorische waarden en adviseert het college, dat uiteindelijk de vergunning verleent of weigert. Een risico vormt een eventueel negatief advies van de Commissie Beeldkwaliteit. Het college kan dit weliswaar gemotiveerd naast zich neerleggen, maar dat kan een aangrijpingspunt zijn voor belangenverenigingen op het gebied van cultuurhistorie en groen.

De monumentale status van het stadion en de ligging in het park zijn bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. Kenmerkend zijn de elliptische vorm en de verdiepte ligging van de stadionkuil, alsmede de toren, trappen en poort tot de Hazenkamptribune. 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.

Scenario A
Het scenario met twee woontorens naast het huidige stadion is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet gewenst. Dit scenario tast het park in ernstige mate aan. De torens gaan geen relatie aan met de onderdelen van het gemeentelijk monument: noch met het stadion noch met de parkaanleg. Ze beïnvloeden de skyline vanuit het park en zijn daarin dominant van dichtbij en veraf.

Scenario C
Het scenario waarin het huidige stadion in een gebaar wordt omarmd door een nieuw gebouw op het hoog gewaardeerde talud van de stadionkuil is gedurfd. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt lijkt dit scenario de cultuurhistorische waarden, weliswaar op abstract niveau, het meest te respecteren. De historische omtrek van het stadion wordt door de nieuwe ontwikkeling opnieuw geactiveerd. De in esthetisch opzicht minder gelukkige transformatie uit 1999 wordt door de nieuwe ring aan het oog onttrokken. De toren verdwijnt weliswaar, maar de vorm van de toren komt in de voorgevel terug. Het zicht vanuit het park is acceptabel omdat de toegevoegde bebouwing geïntegreerd is in het stadion en niet zoals bij scenario A en B Fremdkörper vormen in het volkspark.

Conclusie: scenario C heeft de absolute voorkeur.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 juni 2022 17:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

[redacted]
Onderwerp: Afwegingsdocument

Beste [redacted]

Ik ben blij dat er een concept afwegingsdocument ligt en dat wij de gelegenheid krijgen om hier een reactie op te geven.
Zoals mondeling aangegeven vinden we dit document nog niet voldoende onderbouwd. Dit is wel noodzakelijk omdat het een bestuurlijk en maatschappelijk gevoelig project is.
Te meer, omdat ongevraagd tijdens de participatie en in polls in de media in meerderheid, een keuze is uitgesproken voor variant C. In mijn beleving is daarom de perceptie bij participanten dat een scenariokeuze onderdeel was van de participatie. Dit ondanks het feit dat deze keuze niet voorlag en ook niet aan hen is.

Naar mijn inschatting is het daarom voor mijn bestuurders moeilijk om de door NEC en Klokgroep voorgestelde afwijkende variantkeuze te verdedigen aan raadsleden en participanten, tenzij er een zeer goed onderbouwde heldere afweging ligt. Om dit laatste te bewerkstelligen, zijn onze opmerkingen en verbetersuggesties gericht. Deze zijn wellicht scherp, maar wel opbouwend bedoeld. Hiermee probeer ik bij te dragen aan het slagen van een project en het maken van een heldere keuze.

Bijgaand tref je de opmerkingen van de gemeente aan.

In hoofdlijnen missen we de volgende punten:

- Een inleiding met het doel van dit memo;
- Een paragraaf met de uitkomsten van de participatie en verbinding met de meest genoemde punten. Naast het bouwplan en supportersvoorzieningen kwam ook het onderwerp verkeer en vervoer (w.o. parkeren) aan de orde. Dit onderwerp is echter niet opgenomen. Daarnaast stel ik voor om in te gaan op de meest genoemde zorgpunten van de participanten.
- Er mist een integrale ruimtelijke afweging van de varianten in hun context; het gaat stedenbouwkundig en landschappelijk uiteindelijk om de beoordeling van de integrale kwalitatieve meerwaarde van een variant.
- Een nadere onderbouwing van de conclusie. Dit zou bijvoorbeeld kunnen middels het toevoegen van een afwegingstabel;
- Een toetsing van de twee varianten aan de door het college/raad gestelde grofmazige kaders;
- Een financiële onderbouwing van de twee varianten
- Bijdrage aan een duurzaam gezond en financieel zelfstandig NEC (voorkom je afsplitsen /verkoop van woontorens voor een speler)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Nijmegen

Gemeente Nijmegen
[redacted]
View my profile on LinkedIn
Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 juli 2022 17:02
Aan: [redacted]
CC:

Onderwerp: Re: 20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx
Bijlagen: Voorkeursscenario Ruimtestaat.pdf

[redacted]

Bijgaand de ruimtestaat voor het project uit Okt 2021. Deze focuste mn op voetbaltechnische zaken en is qua commerciële concepten en ideeën achterhaald en niet in lijn met de plannen van INBO en de laatste ideeën van NEC.

Belangrijkste daarin dat er een ruime, doorlopende publieksomloop wordt voorzien van zo'n 0,35-0,4m2/pp netto met zicht op veld, die per prijs/ticket segment met verschillende horeca concepten is in te vullen, bijv.:
- aansluiten op een fanzone voor harde kern
- premium economy op hazekamp-zijde
- bierlokaal
- etc.

Bij voorkeur deze omloop naast zicht op veld ook zicht naar buiten.

Volledige scheiding in niveaus en stromen van uit en thuis supporters. Uit publiek circuleert onder deze omloop met rechtstreekse toegang tot de bussluis.

Multifunctioneel hoofdgebouw met business lounge met zicht op veld (op omloop niveau) en daarboven een laag met skyboxen, commandoruimte en TV studio.

Ik heb deze maand een aantal sessie met [redacted] en commercie om tot nadere invulling van de diverse commerciële concepten te komen, waarna we het PvE kunnen actualiseren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

THE STADIUM CONSULTANCY BV
PO BOX 154
1400 AD BUSSUM | THE NETHERLANDS
[redacted]
WWW.STADIUMCONSULTANCY.COM

This e-mail, and any attachments, is intended only for use by the addressee(s) and may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the intended recipient of this e-mail, you are hereby notified that any dissemination, forwarding, distribution or copying of this e-mail, and any attachments, is strictly prohibited. If you believe you have received this e-mail in error, please immediately notify me by telephone and permanently delete the original and any copies or printouts of this e-mail.

Op 7 jul. 2022, om 08:51 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste allemaal,
Bedankt voor het constructieve overleg afgelopen 30 juni 2022. In samenspraak met [redacted] heb ik de gemaakte afspraken en afgesproken acties voor de helderheid samengevat in een actielijst. Mocht je hierop aanvullingen / verbeteringen hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image001.png>
Gemeente Nijmegen
[redacted]
<image002.jpg>
Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Denk aan het milieu voor u deze mail print

<20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx>

VOORKEURSSCENARIO
TOTAAL OVERZICHT

Voorkeursscenario													
Hoofdgebouw	Niveau	Bestaand			Renovatie			Nieuwbouw			Totaal			Afwerking	Opmerkingen
Spelersfaciliteiten	-1	950	m2 BVO		950	m2 BVO		100	m2 BVO		1.050	m2 BVO		casco + inbouw	
Media	0	200	m2 BVO		200	m2 BVO		50	m2 BVO		250	m2 BVO		casco + inbouw	
Management club & stadion	0	1.000	m2 BVO		1.000	m2 BVO		250	m2 BVO		1.250	m2 BVO		casco + inbouw	
Business faciliteiten (lounge)	1	1.800	m2 BVO		1.800	m2 BVO		400	m2 BVO		2.200	m2 BVO		casco + inbouw	
Loges	2	-	m2 BVO		-	m2 BVO		1.200	m2 BVO		1.200	m2 BVO		casco	Nieuwe verdieping met 21 loges
Brasserie	0	380	m2 BVO		380	m2 BVO		-	m2 BVO		380	m2 BVO		casco + inbouw	
Facilitair	-1	350	m2 BVO		350	m2 BVO		-	m2 BVO		350	m2 BVO		casco	
Commercieel	*1+*	-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		*N/A*	*Buiten scope kostenraming*
Sub-totaal		**4.680**	**m2 BVO**		**4.680**	**m2 BVO**		**2.000**	**m2 BVO**		**6.680**	**m2 BVO**			
Hazenkamptribune (oost) / Gofferttribune (zuid) / Ron de Groot tribune (noord)					Renovatie			Nieuwbouw			Totaal			Afwerking	
Commercieel	*N/A*	-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		*N/A*	*Buiten scope kostenraming*
Management club & stadion	N/A	-	m2 BVO		-	m2 BVO		-	m2 BVO		-	m2 BVO		N/A	Niet van toepassing
Omloop (bestaand)	-1	4.000	m2 BVO		-	m2 BVO		-	m2 BVO			m2 BVO		N/A	Afsluiten bestaande omloop, mogelijk nieuw gebruik
Omloop (nieuw)	0	-	m2 BVO		-	m2 BVO		4.000	m2 BVO		4.000	m2 BVO		casco + inbouw	Nieuw omloop aan bovenkant tribune
Hazenkamptribune	0	-	m2 BVO		-	m2 BVO		2.000	m2 BVO		2.000	m2 BVO		casco + inbouw	Omloop onder 2de ring
Overige tribunes	0	-	m2 BVO		-	m2 BVO		2.000	m2 BVO		2.000	m2 BVO		casco + inbouw	Omloop incl. dak
Horeca en toiletten	0	800	m2 BVO		800	m2 BVO		1.400	m2 BVO		1.400	m2 BVO		casco + inbouw	Sloop bestaand + mogelijk alternatief gebruik
Entreegebied & EHBO	0	-	m2 BVO		-	m2 BVO		200	m2 BVO		200	m2 BVO		casco + inbouw	
Trainingshal & Sportmedisch centrum	*-1*	-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		*2.400*	*m2 BVO*		*2.400*	*m2 BVO*		*casco + inbouw*	*Optioneel*
Sportmedisch centrum	*-1*	-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		*1.200*	*m2 BVO*		*1.200*	*m2 BVO*		*casco + inbouw*	*Optioneel*
Spelersfaciliteiten Academy	*-1*	-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		*400*	*m2 BVO*		*400*	*m2 BVO*		*casco + inbouw*	*Optioneel*
Topsporttrainingshal	*-1*	-	*m2 BVO*		-	*m2 BVO*		*800*	*m2 BVO*		*800*	*m2 BVO*		*casco + inbouw*	*Optioneel*
Facilitair (werkplaats onderhoud)	0	-	m2 BVO		-	m2 BVO		500	m2 BVO		500	m2 BVO		casco	Onder Hazenkamptribune
Sub-totaal		**4.800**	**m2 BVO**		**800**	**m2 BVO**		**8.300**	**m2 BVO**		**8.300**	**m2 BVO**			**Incl. Trainingshal & Sportmedisch**
Sub-totaal		**4.800**	**m2 BVO**		**800**	**m2 BVO**		**6.100**	**m2 BVO**		**6.100**	**m2 BVO**			**Excl. Trainingshal & Sportmedisch**

D. Management				
ruimte	aantal	m2 FNO	totaal m2	
Club & Stadion Management				
Kantoor	2	24	48	
Kantoor	4	16	64	
Kantoortuin	1	100	100	
Vergaderruimte	2	20	40	
Keuken en koffiecorner	1	12	12	
Berging	1	12	12	
Kantine/Eetzaal	1	100	100	
			376	
Commandokamer				
Werkruimte	1	40	40	
Vergaderruimte	1	20	20	
Speaker-/AV-ruimte	1	14	14	
Technische ruimte	1	20	20	
			94	
Fan Service Shop				
Ticketing en service desk	1	25	25	
Winkel/museum	1	100	100	
Magazijn	1	20	20	
			145	
Stewardhome				
Lounge/omkleedruimte	0	80	-	
Berging	1	20	20	
EHBO ruimte	1	20	20	
			40	
Catering & en Horeca				
Accreditatie/kledinguitgifte	1	16	16	
Kleedruimte	2	20	40	
Magazijn	1	12	12	
			68	
EDG				
Werkplaats EDG	1	100	100	
Magazijn	1	40	40	
Berging	2	20	40	
			180	
			903	**m2 FNO**
			1,40	
			1.264	**m2 BVO**

E. Publieksvoorzieningen				
ruimte	**aantal**	**m2 FNO**	**totaal m2**	
Entreegebied				
Tourniquets	19	2,25	44	
Uitgangen	19	1,44	28	
			72	
Publieksomloop	14.288	0,25	3.572	
Toilet heren	57	2,50	143	
Urinoirs heren	134	1,25	168	
Toilet dames	86	2,50	214	
Miva toiletten	3	3,30	10	
Horecauitgiftepunten	14.288	0,05	668	
EHBO per sector	4	15	60	
			4.835	
Totaal			**4.907**	**m2 FNO**
			1,15	
Totaal			**5.643**	**m2 BVO**

F. Hospitality & Business faciliteiten				
ruimte	**aantal**	**m2 FNO**	**totaal m2**	
Ontvangst hospitality en VIP				
Entree	1	40	40	
Ontvangsthal	1	160	160	
Receptie - frontoffice	1	20	20	
Receptie - backoffice	1	20	20	
Spreekkamer	1	20	20	
			260	
Jupiler Lounge				
ER/EL	450	0,80	360	
Rood	450	1,00	450	
Groen	300	1,20	360	
Zwart	150	1,50	225	
Field seats	150	1,20	180	
	1.500	**1,05**	**1.575**	
Loges				
ING Lounge	1	80	80	
Loges (large)	4	50	200	
Loges (small)	16	35	560	
	21		**840**	
Keukens				
Grootkeuken	1	60	60	
Spoelkeuken	1	40	40	
Keuken a la carte	1	30	30	
Satellietkeukens	2	20	40	
Berging	4	10	40	
			210	
Totaal			**2.885**	**m2 FNO**
			1,3	
Totaal			**3.751**	**m2 BVO**

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 juli 2022 16:56
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: 20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx
Bijlagen: Voorkeursscenario Ruimtestaat.pdf

Beste [redacted]

Ik begrijp niet goed waarom wij een gedateerd achterhaald ruimtelijk PvE van het stadion van [redacted] ontvangen. Op basis van deze gegevens komen we niet vooruit.

Ik ben het met je eens dat het herontwerpen van variant C eerst op een wat hoger abstracter schaalniveau moet plaatsvinden.
Daarvoor ontbreken m.i. een aantal basisgegevens, zoals de gewenste afmeting van het voetbalveld, de gewenste capaciteit, de ruimtebehoefte van het hoofdgebouw per verdieping, de minimale gewenste grootte van de omloop en de ruimtebehoefte voor de belangrijkste functies.

Naast deze basisgegevens kan een juist meer gedetailleerd ruimtelijk PvE bij het ontwerpen wel helpen om te kunnen bepalen of het ontwerp voldoet aan de gestelde wensen. In die zin acht ik een gedetailleerd PvE wel relevant.

Om te komen tot een goede, efficiënte en succesvolle gemeenschappelijke ontwerpsessie vind ik tijdige aanlevering van de juiste actuele gegevens cruciaal, omdat deze sessie anders onvoldoende voorbereid kan worden

Ik vraag me daarbij af of een ontwerpsessie van INBO en gemeente succesvol kan zijn, zonder de aanwezigheid van Stadium Consultancy. Ik vrees dat we dan achteraf verrast worden met nieuwe, nog niet voorziene wensen en eisen. Ik verneem graag hoe jij dit ziet.

In 4daagse sfeer zou ik zeggen: "Volle mars vooruit".

NB. Naast deze email heb ik graag even met je telefonisch contact, zou je mij willen bellen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Nijmegen

Gemeente Nijmegen
[redacted]
View my profile on LinkedIn
Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Denk aan het milieu voor u deze mail print

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 juli 2022 17:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: 20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx

[redacted]

Bijgaand de ruimtestaat voor het project uit Okt 2021. Deze focuste mn op voetbaltechnische zaken en is qua commerciële concepten en ideeën achterhaald en niet in lijn met de plannen van INBO en de laatste ideeën van NEC.

Belangrijkste daarin dat er een ruime, doorlopende publieksomloop wordt voorzien van zo'n 0,35-0,4m2/pp netto met zicht op veld, die per prijs/ticket segment met verschillende horeca concepten is in te vullen, bijv.:
- aansluiten op een fanzone voor harde kern
- premium economy op hazekamp-zijde
- bierlokaal
- etc.

Bij voorkeur deze omloop naast zicht op veld ook zicht naar buiten.

Volledige scheiding in niveaus en stromen van uit en thuis supporters. Uit publiek circuleert onder deze omloop met rechtstreekse toegang tot de bussluis.

Multifunctioneel hoofdgebouw met business lounge met zicht op veld (op omloop niveau) en daarboven een laag met skyboxen, commandoruimte en TV studio.

Ik heb deze maand een aantal sessie met [redacted] en commercie om tot nadere invulling van de diverse commerciële concepten te komen, waarna we het PvE kunnen actualiseren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

THE STADIUM CONSULTANCY BV
PO BOX 154
1400 AD BUSSUM | THE NETHERLANDS
[redacted]
WWW.STADIUMCONSULTANCY.COM

This e-mail, and any attachments, is intended only for use by the addressee(s) and may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the intended recipient of this e-mail, you are hereby notified that any dissemination, forwarding, distribution or

copying of this e-mail, and any attachments, is strictly prohibited. If you believe you have received this e-mail in error, please immediately notify me by telephone and permanently delete the original and any copies or printouts of this e-mail.

Op 7 jul. 2022, om 08:51 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste allemaal,

Bedankt voor het constructieve overleg afgelopen 30 juni 2022. In samenspraak met [redacted] heb ik de gemaakte afspraken en afgesproken acties voor de helderheid samengevat in een actielijst. Mocht je hierop aanvullingen / verbeteringen hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior projectleider
<image001.png>
Gemeente Nijmegen
[redacted]
<image002.jpg>
Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Denk aan het milieu voor u deze mail print

<20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 juli 2022 20:16
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: 20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Beste [redacted]

Over onderstaande mail hebben we vanmiddag nog aan de telefoon gesproken en je weet dat ik een andere mening hierover heb.

The Stadium Consultancy en/of NEC zijn bij alle workshops aanwezig geweest waar we aan de massa studies hebben gewerkt, hierin bewaken ze samen dat voetbal een juiste plaats krijgt. We hebben dan ook altijd met de basis van het stadion gewerkt en daarnaast naar oplossingen voor woningen gezocht. In de studie van [redacted] is dit net omgedraaid. Op 25 juli heb ik voorgesteld om met [redacted] en [redacted] aan tafel te gaan zitten. Natuurlijk zit Stadium Consultancy hier dan bij, voor mij vanzelf sprekend aangezien we een stadion ontwikkelen, maar misschien had ik dit beter uit moeten spreken.

Het PvE wat ze nu aanleveren, komt op jullie verzoek. Is inderdaad voor nu niet van belang, want met een 3 verdieping tellend hoofdgebouw komen we daar mee uit. Echter me realiserend dat jij en [redacted] later zijn ingevlogen, is volgens mij veel meer de vraag wat de ontwerpuitgangspunten zijn. Die heb ik hieronder even proberen te benoemen (niet geverifieerd met NEC, maar dit kunnen we de 25ste nog wel even doen):

- Huidige veld blijft het veld
- Huidige tribunes (betonnen elementen) blijven in tact
- Tribunes verlengen de gracht in
- Mogelijk tribunes met enkele rijen verlengen naar boven
- Loges verdieping verhogen (extra laag op hoofdgebouw), zodat grote business ruimte uitzicht op het veld krijgt
- Stadion van 'boven geladen': hetgeen inhoud dat catering en toiletten aan bovenzijde zitten en niet in de grachten.
- Een supportersplein

Ruimtelijk zit het verschil met name in de omloop (stadion van boven geladen) en een supportersplein. Deze zijn nu niet voorzien, waarvan NEC heeft aangegeven dat een supportersplein eventueel ook in de gracht zou kunnen, maar dit heeft misschien wel minder beleving.

In basis moet de omloop aan de wettelijke voorschriften (bouwbesluit) voldoen, dus breedte zodanig dat mensen kunnen vluchten. Ik heb [redacted] ook nog even gevraagd waar we qua voorzieningen rekening mee moeten houden. Dit komt neer op:

- Qua horeca is minimaal 7m1 verkoopbalie per 1000 bezoekers nodig, hoewel de meeste moderne stadions alweer richting de 9m1 gaan. Het verschil zou bijv. met mobiele concepten in gevuld kunnen worden. Een conventionele unit is 4,5m diep en je hebt zeg 1,5m1 extra nodig voor opslag.
- Toiletnorm is als volgt:

Type	WC	Urinal
Male	1 for 200 seats	1 for 85 seats
Female	1 for 50 seats	-
Accessible (wheelchair)	1 for 15 seats	-

De Goffert-tribune (korte zijde) heeft naar schatting in het nieuw ontwerp ca. 2900 plaatsen.

Met deze aanvullende info van [redacted] kunnen we volgens mij prima verder.

De mars houden we erin, alle blikken staan dezelfde kant op. We gaan een serieuze sessie houden om van scenario C iets haalbaars te maken, zo hebben we het laats afgesproken en zo staan Inbo en Stadium Consultancy er ook in.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming Disclaimer >

Referentie: 2207-22683 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 juli 2022 16:56
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: 20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx

Beste [redacted]

Ik begrijp niet goed waarom wij een gedateerd achterhaald ruimtelijk PvE van het stadion van [redacted] ontvangen. Op basis van deze gegevens komen we niet vooruit.

Ik ben het met je eens dat het herontwerpen van variant C eerst op een wat hoger abstracter schaalniveau moet plaatsvinden.
Daarvoor ontbreken m.i. een aantal basisgegevens, zoals de gewenste afmeting van het voetbalveld, de gewenste capaciteit, de ruimtebehoefte van het hoofdgebouw per verdieping, de minimale gewenste grootte van de omloop en de ruimtebehoefte voor de belangrijkste functies.

Naast deze basisgegevens kan een juist meer gedetailleerd ruimtelijk PvE bij het ontwerpen wel helpen om te kunnen bepalen of het ontwerp voldoet aan de gestelde wensen. In die zin acht ik een gedetailleerd PvE wel relevant.

Om te komen tot een goede, efficiënte en succesvolle gemeenschappelijke ontwerpsessie vind ik tijdige aanlevering van de juiste actuele gegevens cruciaal, omdat deze sessie anders onvoldoende voorbereid kan worden

Ik vraag me daarbij af of een ontwerpsessie van INBO en gemeente succesvol kan zijn, zonder de aanwezigheid van Stadium Consultancy. Ik vrees dat we dan achteraf verrast worden met nieuwe, nog niet voorziene wensen en eisen. Ik verneem graag hoe jij dit ziet.

In 4daagse sfeer zou ik zeggen: “Volle mars vooruit”.

NB. Naast deze email heb ik graag even met je telefonisch contact, zou je mij willen bellen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Nijmegen

Gemeente Nijmegen

[redacted]

View my profile on LinkedIn

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Denk aan het milieu voor u deze mail print

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 juli 2022 17:02
Aan [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: Re: 20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx

[redacted]

Bijgaand de ruimtestaat voor het project uit Okt 2021. Deze focuste mn op voetbaltechnische zaken en is qua commerciële concepten en ideeën achterhaald en niet in lijn met de plannen van INBO en de laatste ideeën van NEC.

Belangrijkste daarin dat er een ruime, doorlopende publieksomloop wordt voorzien van zo'n 0,35-0,4m2/pp netto met zicht op veld, die per prijs/ticket segment met verschillende horeca concepten is in te vullen, bijv.:
- aansluiten op een fanzone voor harde kern
- premium economy op hazekamp-zijde
- bierlokaal
- etc.

Bij voorkeur deze omloop naast zicht op veld ook zicht naar buiten.

Volledige scheiding in niveaus en stromen van uit en thuis supporters. Uit publiek circuleert onder deze omloop met rechtstreekse toegang tot de bussluis.

Multifunctioneel hoofdgebouw met business lounge met zicht op veld (op omloop niveau) en daarboven een laag met skyboxen, commandoruimte en TV studio.

Ik heb deze maand een aantal sessie met [redacted]en commercie om tot nadere invulling van de diverse commerciële concepten te komen, waarna we het PvE kunnen actualiseren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

THE STADIUM CONSULTANCY BV
PO BOX 154
1400 AD BUSSUM THE NETHERLANDS
[redacted]
WWW.STADIUMCONSULTANCY.COM

This e-mail, and any attachments, is intended only for use by the addressee(s) and may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the intended recipient of this e-mail, you are hereby notified that any dissemination, forwarding, distribution or copying of this e-mail, and any attachments, is strictly prohibited. If you believe you have received this e-mail in error, please immediately notify me by telephone and permanently delete the original and any copies or printouts of this e-mail.

Op 7 jul. 2022, om 08:51 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste allemaal,

Bedankt voor het constructieve overleg afgelopen 30 juni 2022. In samenspraak met Frank heb ik de gemaakte afspraken en afgesproken acties voor de helderheid samengevat in een actielijst. Mocht je hierop aanvullingen / verbeteringen hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Nijmegen

[redacted]

<image002.jpg>
Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Denk aan het milieu voor u deze mail print

<20220524 Actielijst overleg 30 juni NEC-Klok-Gemeente.xlsx>

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 17:37
Aan: [redacted]

CC:
Onderwerp: bespreekpunten Goffert

Beste allen,

Morgen zitten we weer even bij elkaar voor project Goffert. Het is goed om in ieder geval even stand van zaken met elkaar te bespreken en vooral even stil te staan bij de nu bekend zijnde grootste risico's.

In kort agenda voor morgen:

1) Terugblik workshop: risico's en kansen scenario C
2) Overleg enkele omwonenden en eventueel eerste reactie nav participatie terugkoppeling
3) Planning en vervolg

Tot morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een Klok Holding-onderneming Disclaimer >

Referentie: 2207-34769 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 september 2022 15:05
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: Voorbereiding Afweging N.E.C.
Bijlagen: NEC wielerbaan_onderzoek.pdf; NEC wielerbaan_1-200-Doorsnede.pdf; D12.685204-drsn talud.PDF; 220623 Verdiepingsslag Variant C.pdf; 20220929 Voorbereiding Afweging NEC.pdf

Beste [redacted]

Uit het overleg van gisteren houd ik een goed gevoel over. De gemeente [redacted] heeft een goed fundament gelegd om te komen tot een haalbaar plan dat N.E.C. toekomstperspectief geeft én dat tevens bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit en de ambiance van onze stad.
De basis is gelegd. Aan initiatiefnemers, N.E.C en Klokgroep i.s.m [redacted] en [redacted] de uitdaging om het plan verder te verbeteren en naar een hoger niveau te brengen. Uiteraard moeten hiervoor nog diverse zaken nader worden uitgewerkt en uitgezocht. Maar met de overtuiging dat elke uitdaging een kans oplevert, komen we tot resultaat.

Laten we hier a.s. woensdag een verdere stap in maken.

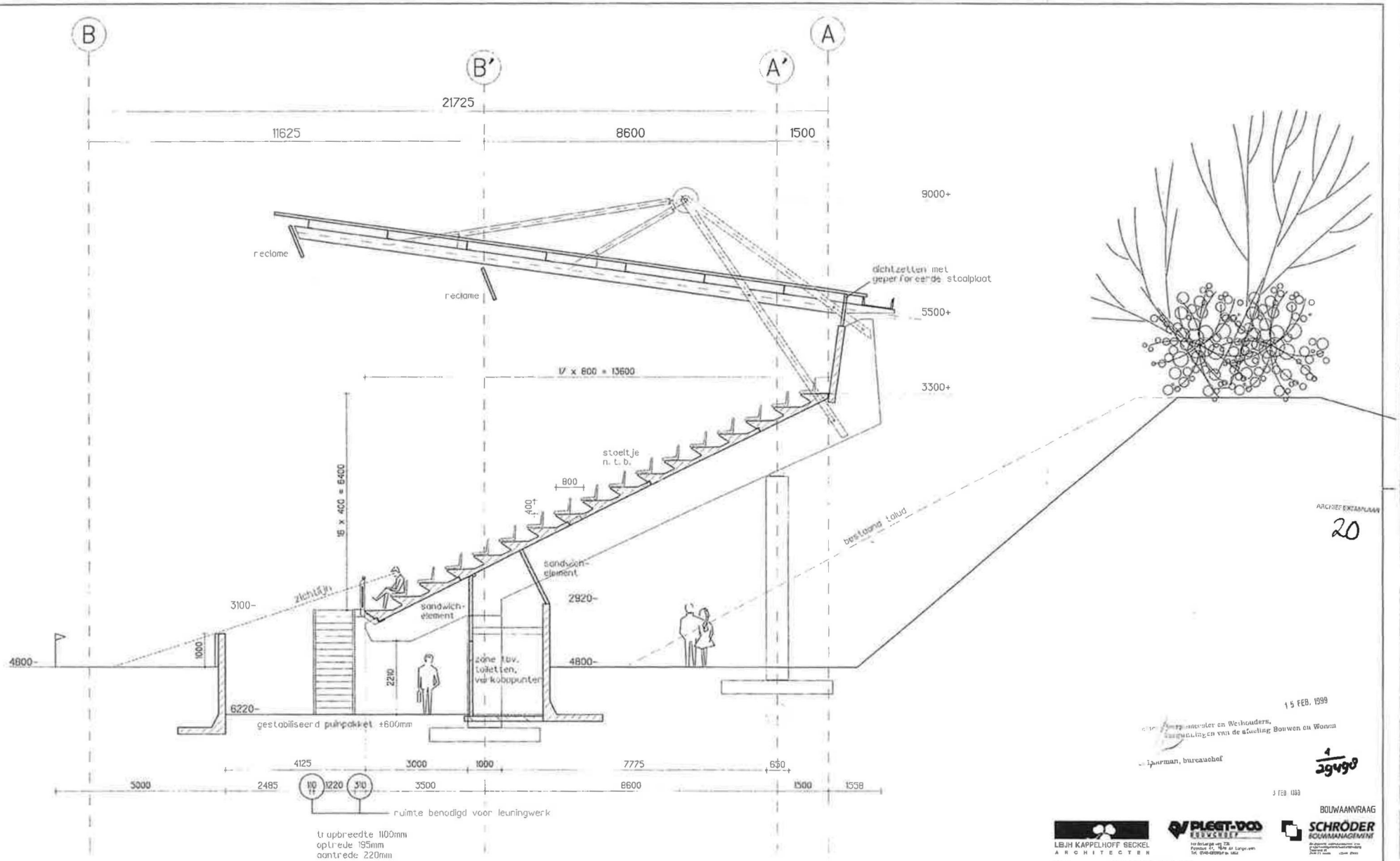
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior projectleider

Nijmegen

Gemeente Nijmegen
T [redacted]
View my profile on LinkedIn
Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Denk aan het milieu voor u deze mail print



principedoorsnede tribune

ARCHIEFEXEMPLAAR

20

15 FEB. 1999

...burgemeester en Wethouders,
...gen van de afdeling Bouwen en Wonen

...jerman, bureauchef

1 29490

3 FEB. 1999

BOUWAANVRAAG

LBJH KAPPELHOFF SECKEL
ARCHITECTEN

PLEGT-VOS
BOUWBEDRIJF

SCHRÖDER
BOUWMANAGEMENT

Werk: Nieuwbouw Stadion NEC

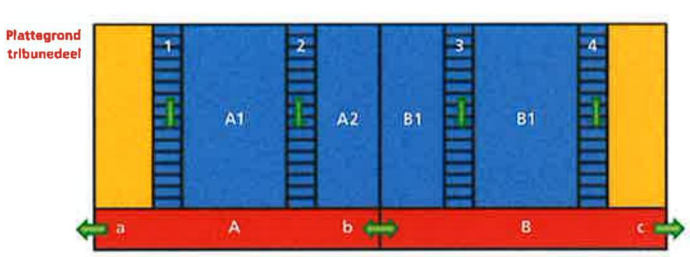
Opdrachtgever: Bouwcombinatie De Goffert Plegt-Vos / SBM

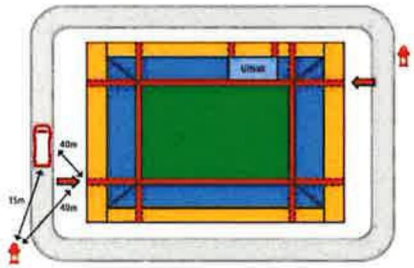
Onderwerp: PRINCIPEDOORSNEDE TRIBUNE

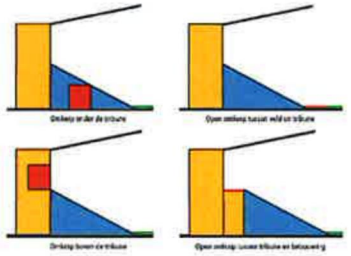
Werk bladnummer: N9871/ B-15-3

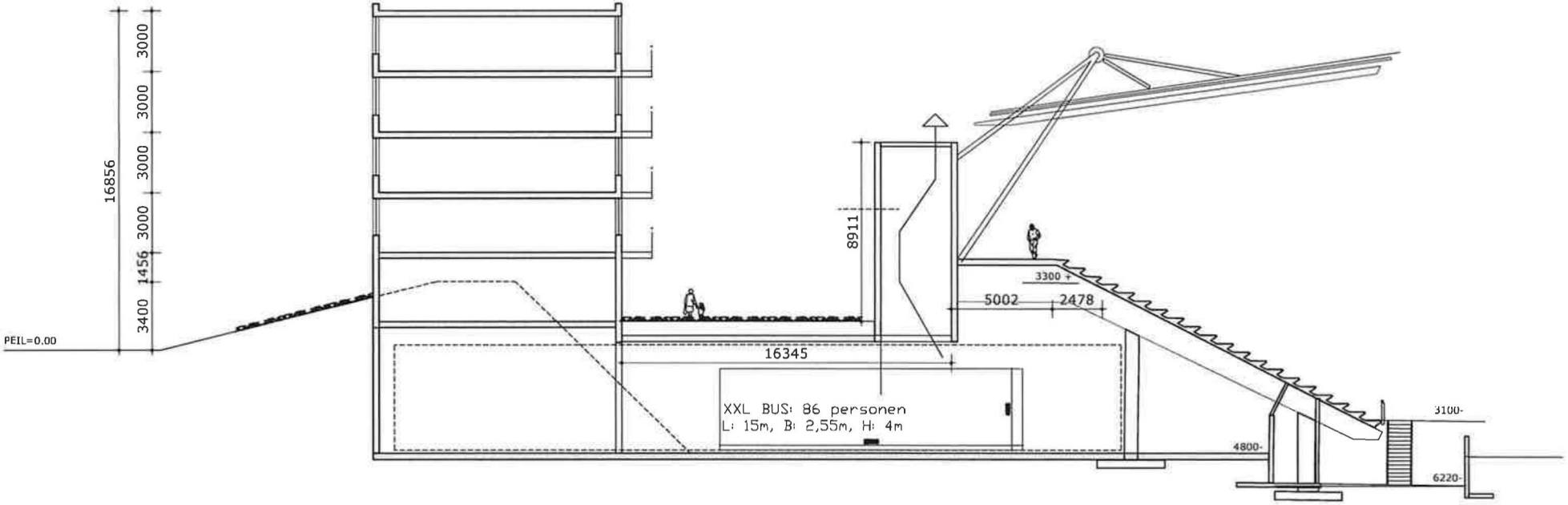
Maaki 582, 7331 CK Hengelo tel. (0)31 243 55 55 fax. (0)31 243 70 59

Ge Wittenstraat 25, 1052 AK Amsterdam tel. (0)20 682 52 80 fax. (0)20 682 55 17





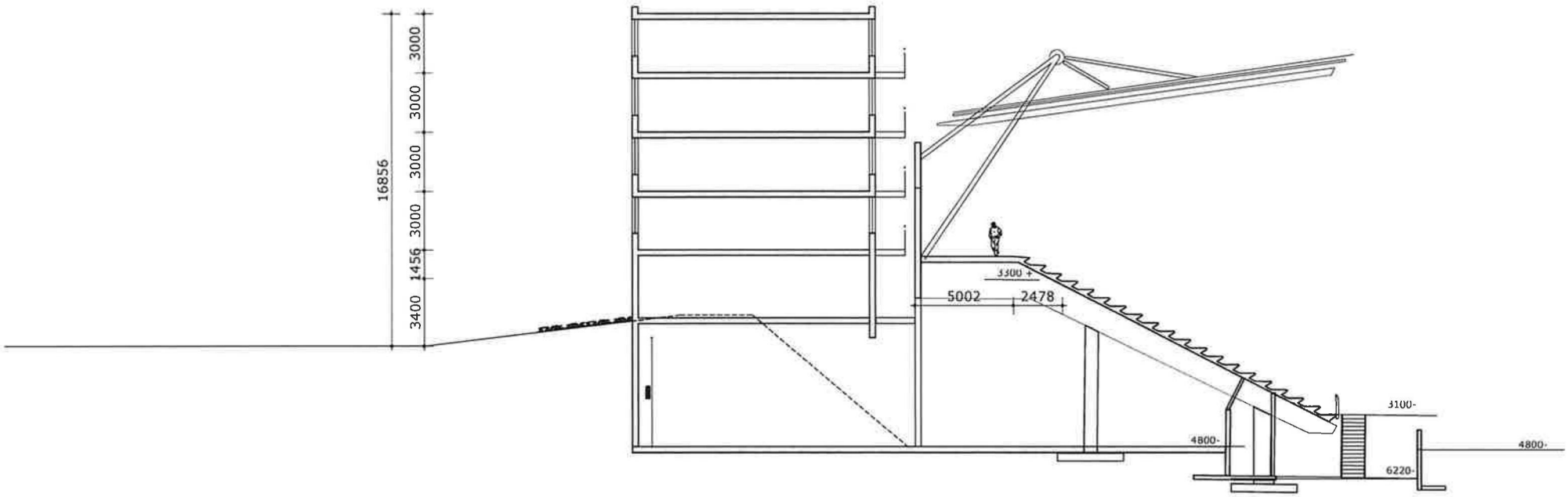




Doorsnede A

topos
architectuur & bouwkunde

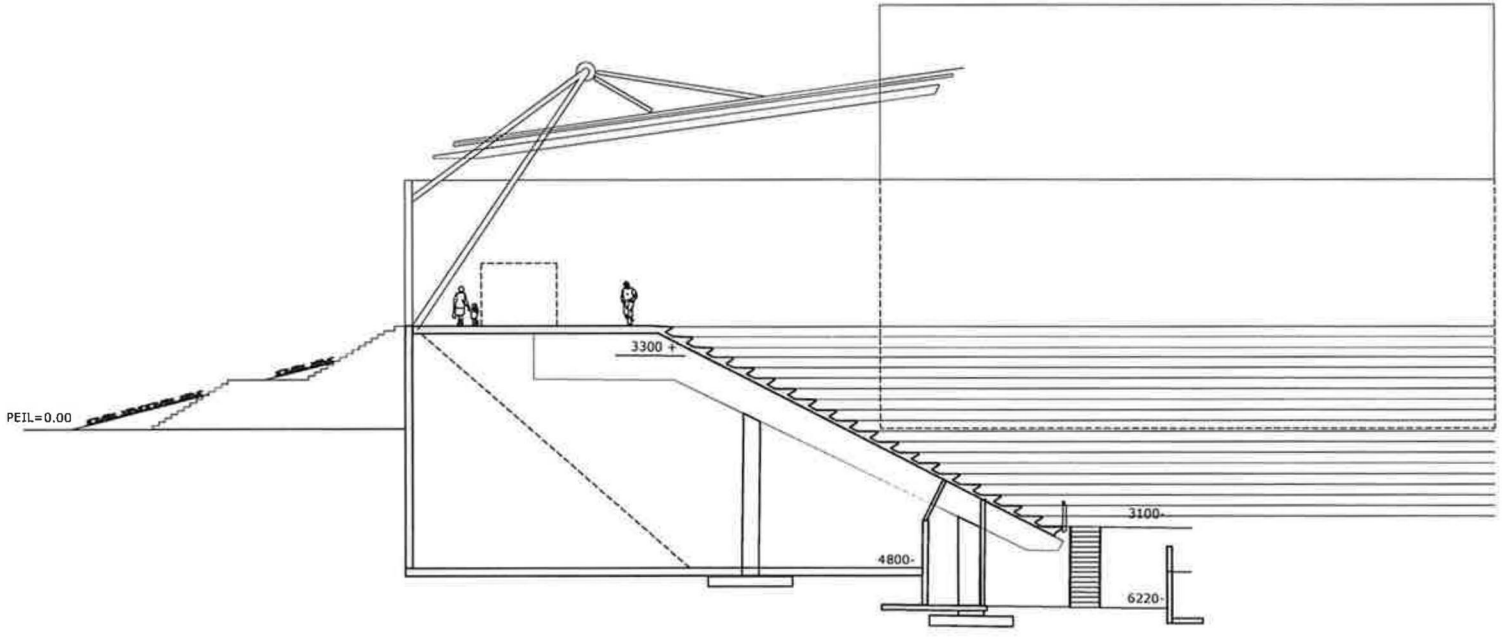
SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1/200	21.09.2022	22004	3



Doorsnede B

topos
architectuur & bouwkunde

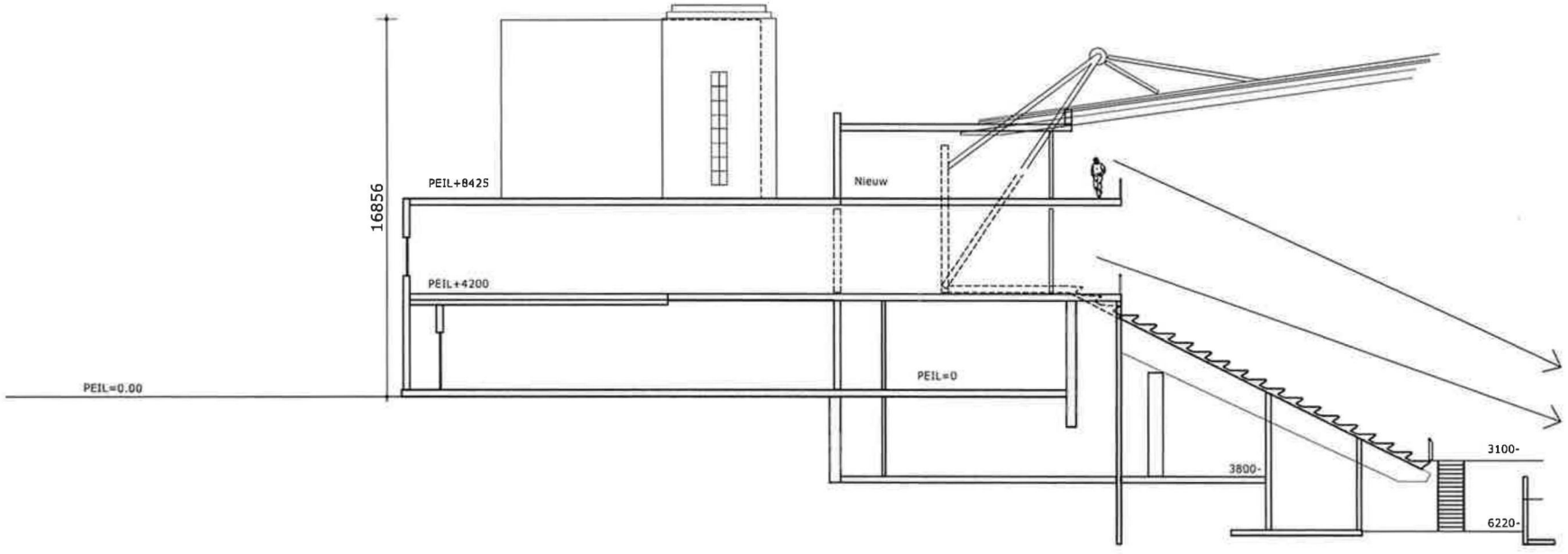
SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1/200	21.09.2022	22004	4



Doorsnede C

topos
architectuur & bouwkunde

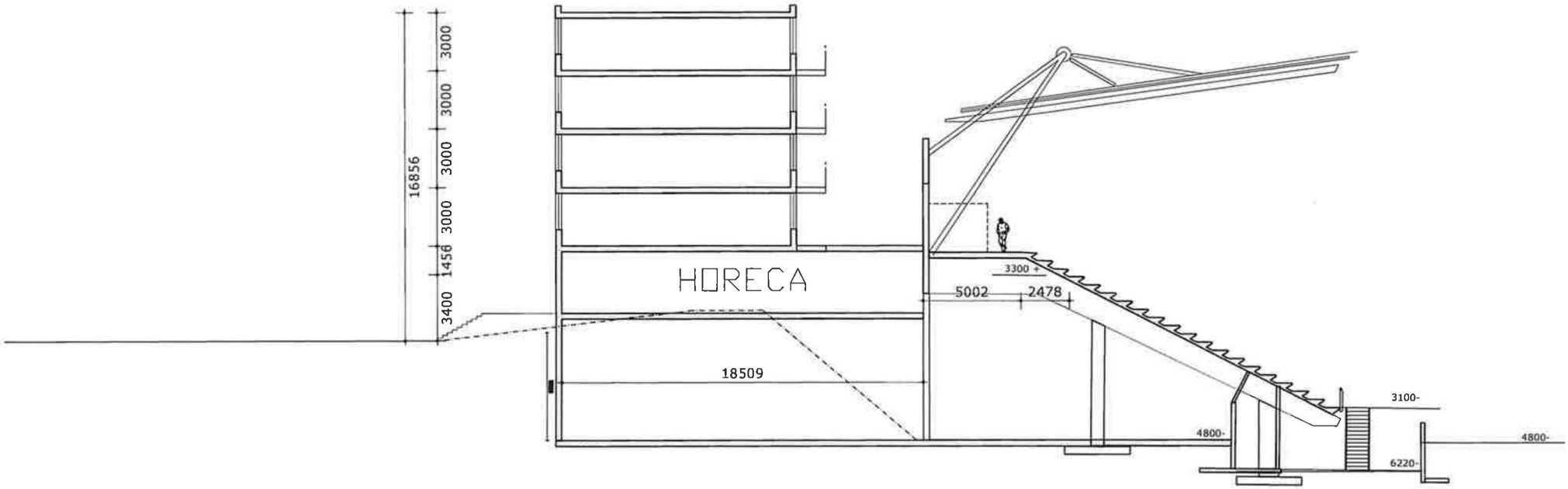
SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1/200	21.09.2022	22004	5



Doorsnede D

topos
architectuur & bouwkunde

SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1/200	21.09.2022	22004	6



Doorsnede E

topos
architectuur & bouwkunde

SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1/200	21.09.2022	22004	7

Verdiepingslag N.E.C. Stadion
Variant C



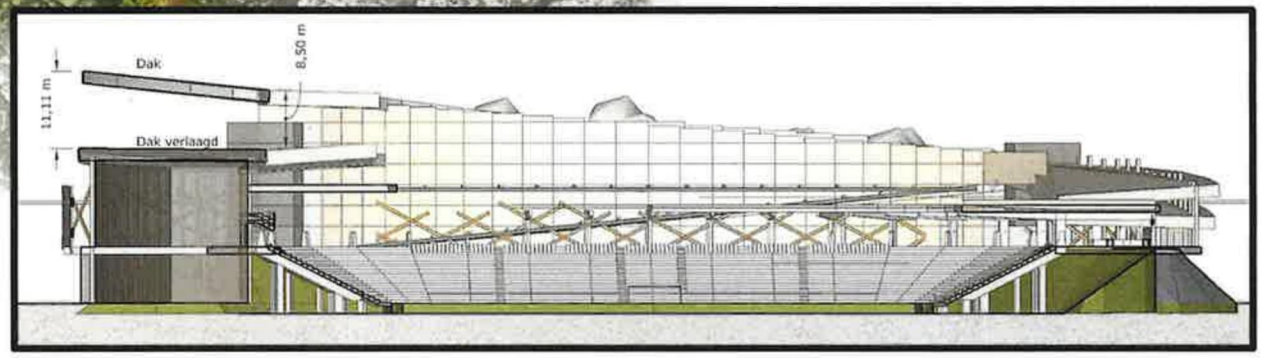
Juni 2022

topos
architectuur & bouwkunde

Model januari 2022

topos
architectuur & bouwkunde





Aangepast model



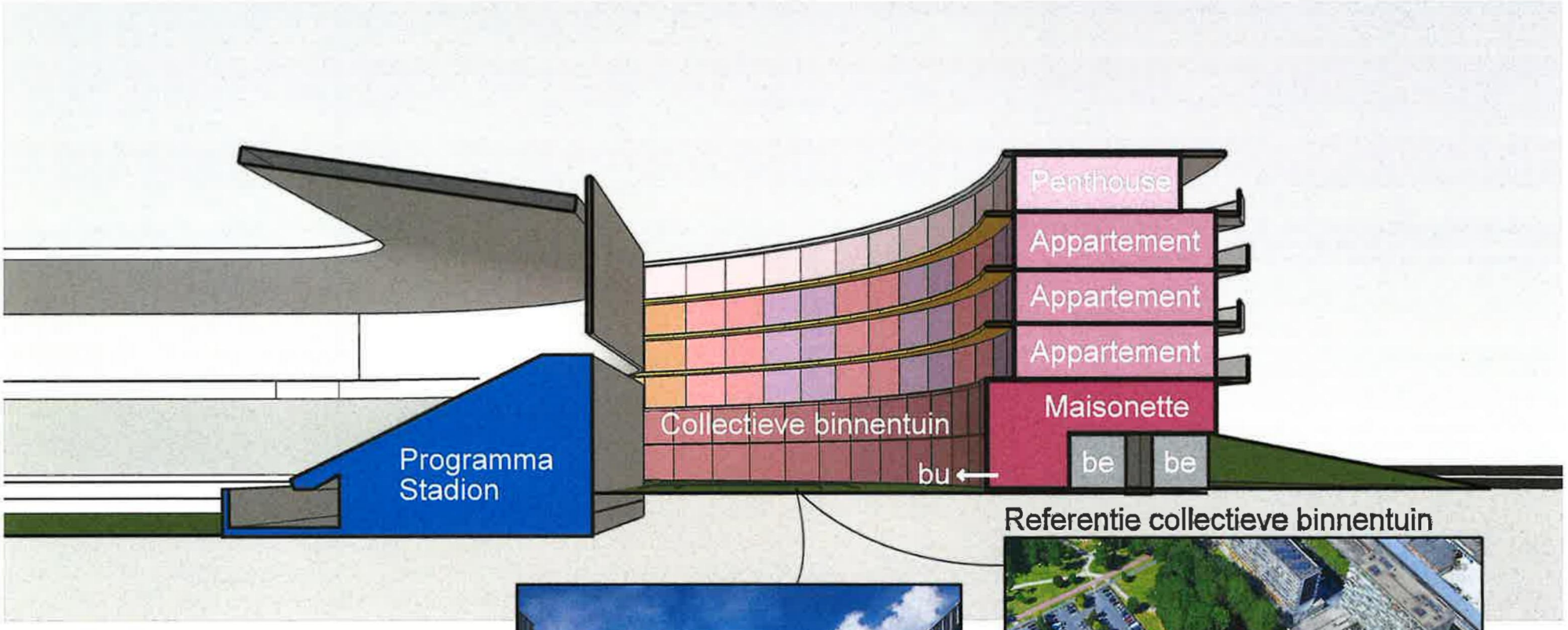
Doorsnede binnenhof

Gedifferentiëerd programma

Prefab gevels/buitenruimtes

Ontsluitingsprinciple

Doorsnede binnenhof

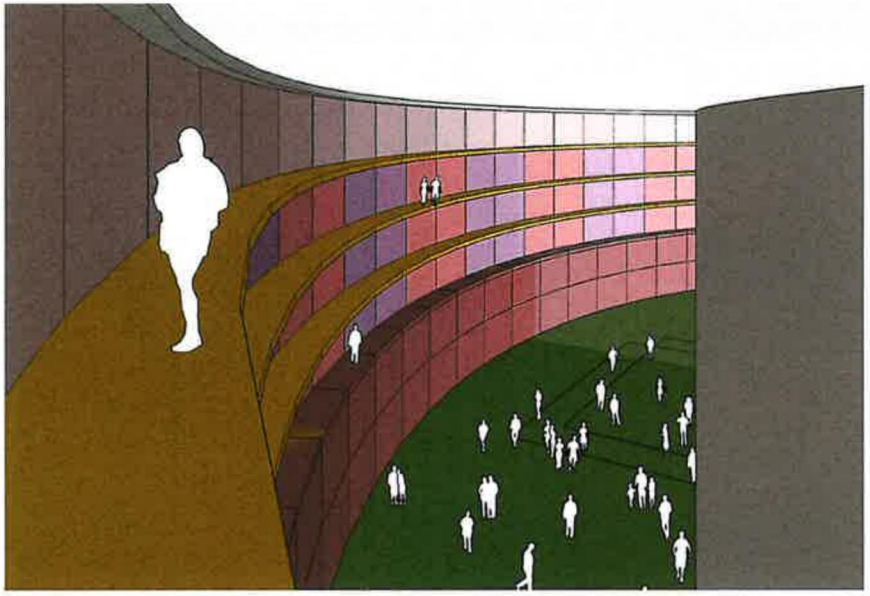


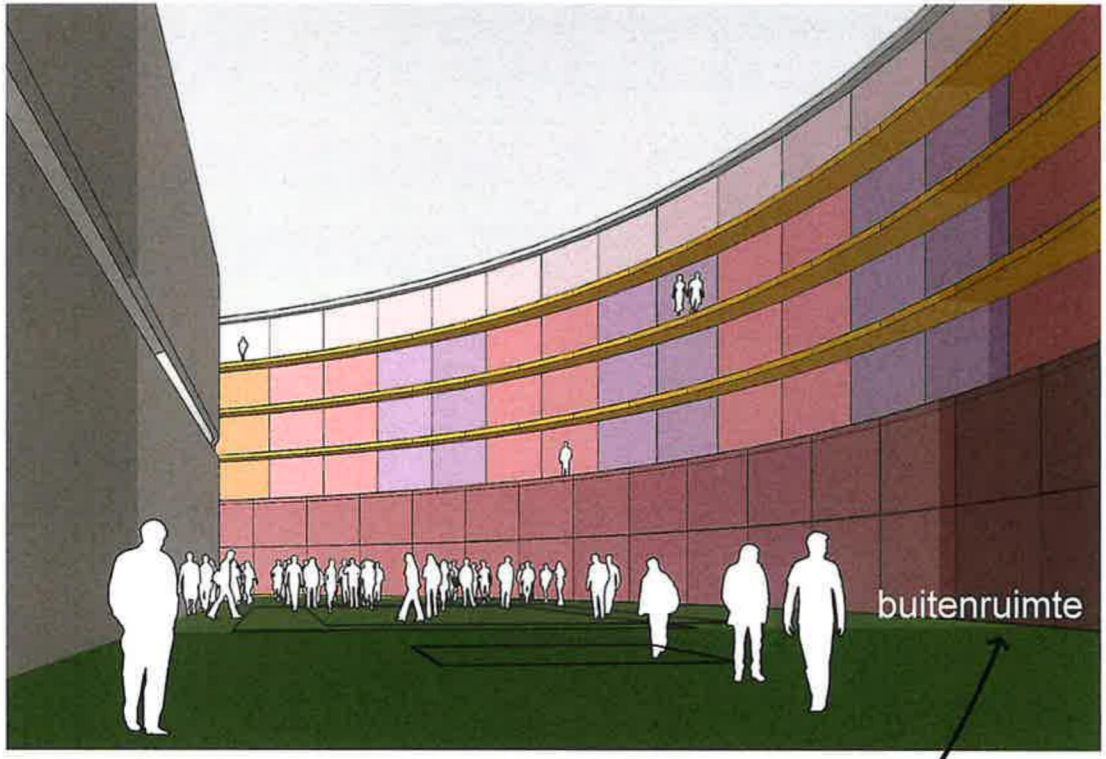
Referentie collectieve binnentuin





Doorsnede binnenhof

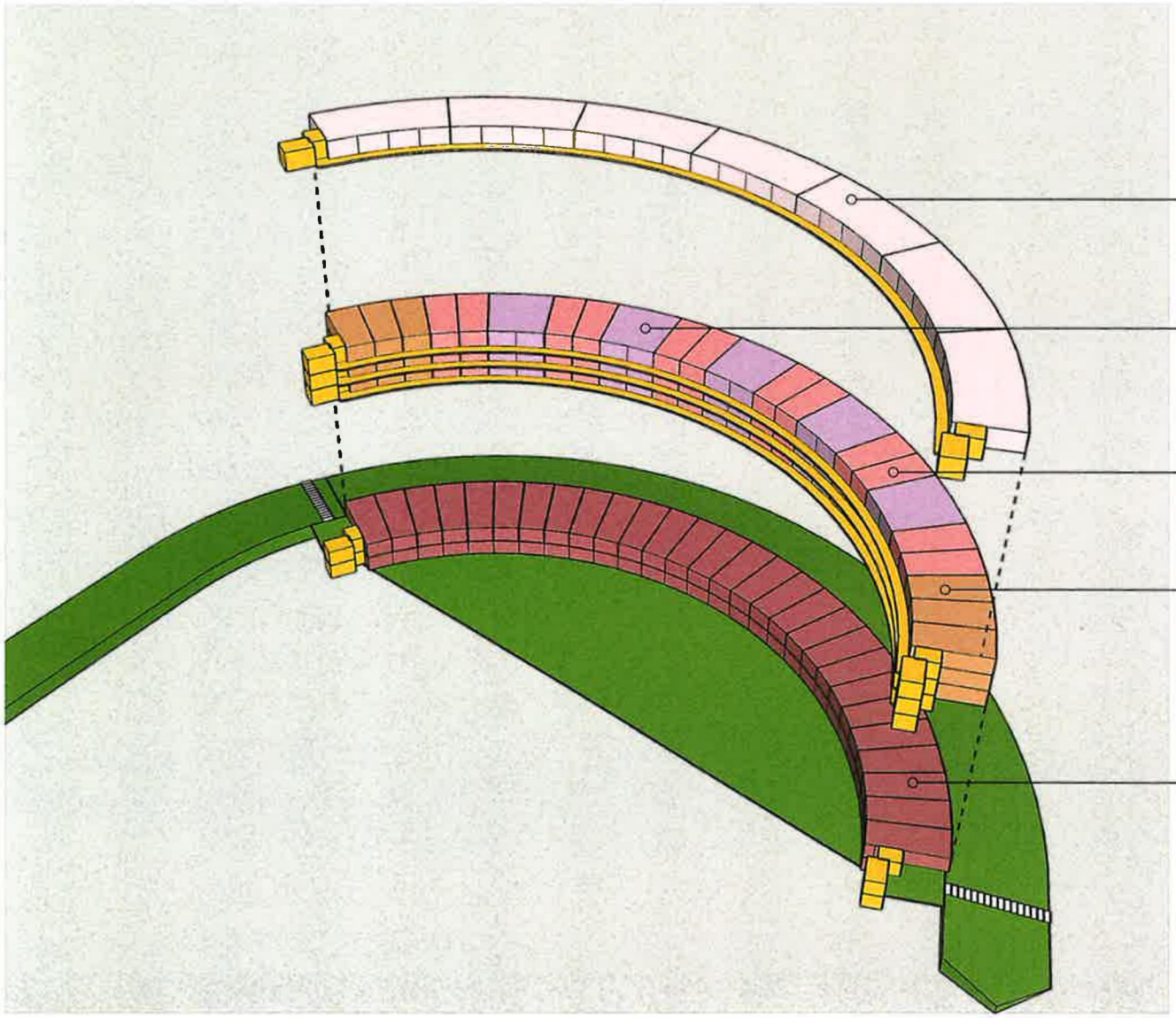






Referentie relatie buitenruimte en collectieve binnentuin

Gedifferentiëerd programma



Penthouses, 14 st., 180 m2

4-kamer app., 30 st., 110 m2

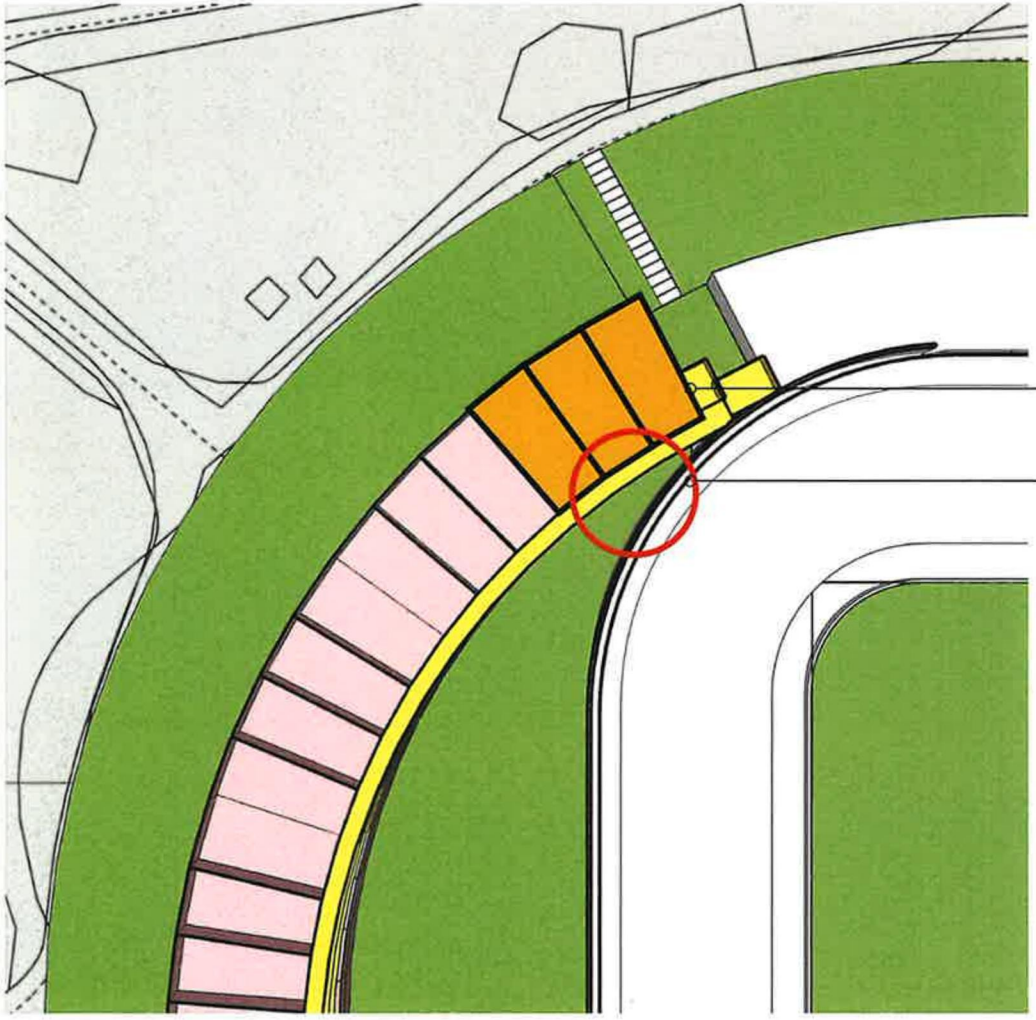
2-kamer app., 72 st., 55 m2

1-kamer app., 36 st., 55 m2

Maisonette., 56 st., 80 m2

Totaal: 208 woningen

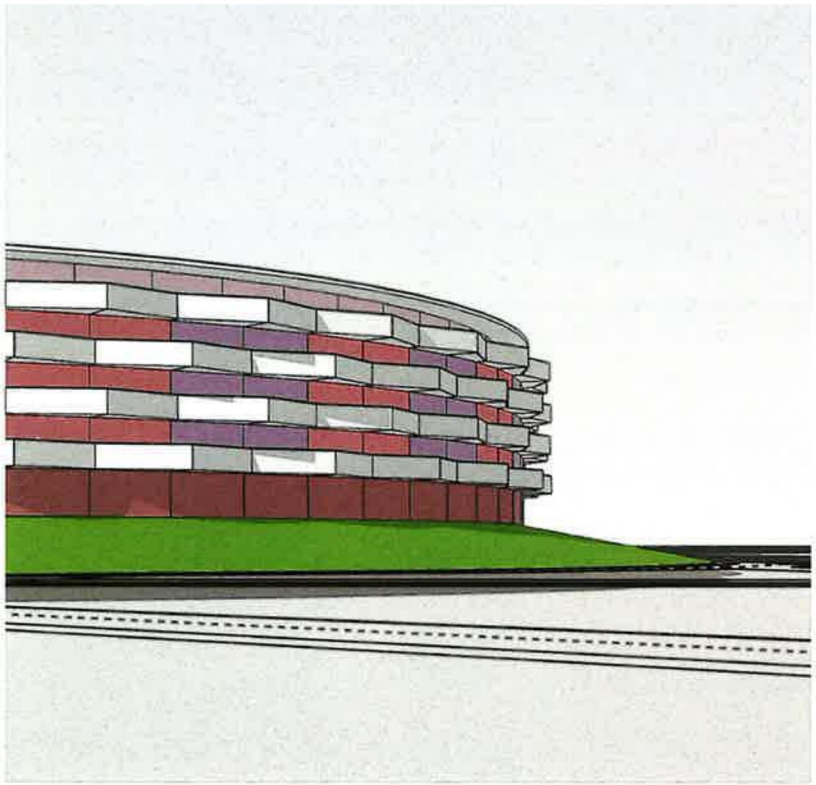
Gedifferentiëerd programma

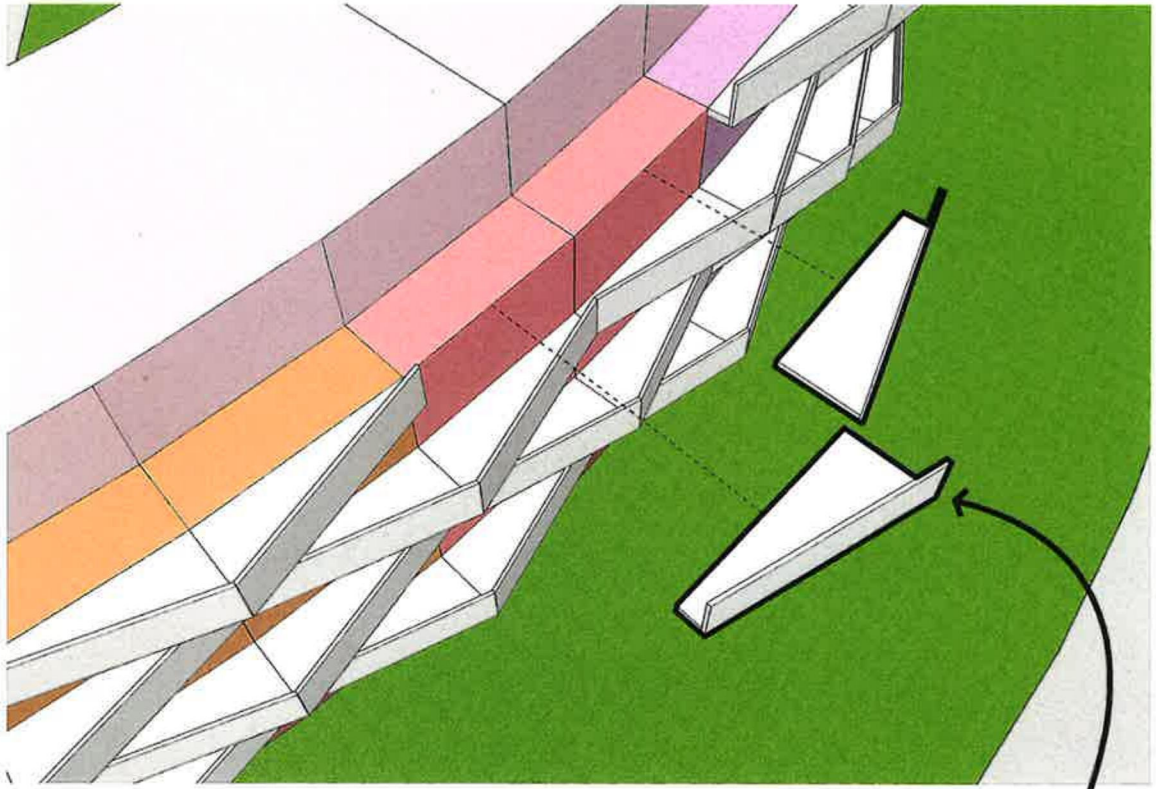


1-kamer appartementen

Kritiek punt daglicht

Prefab gevel/buitenruimte



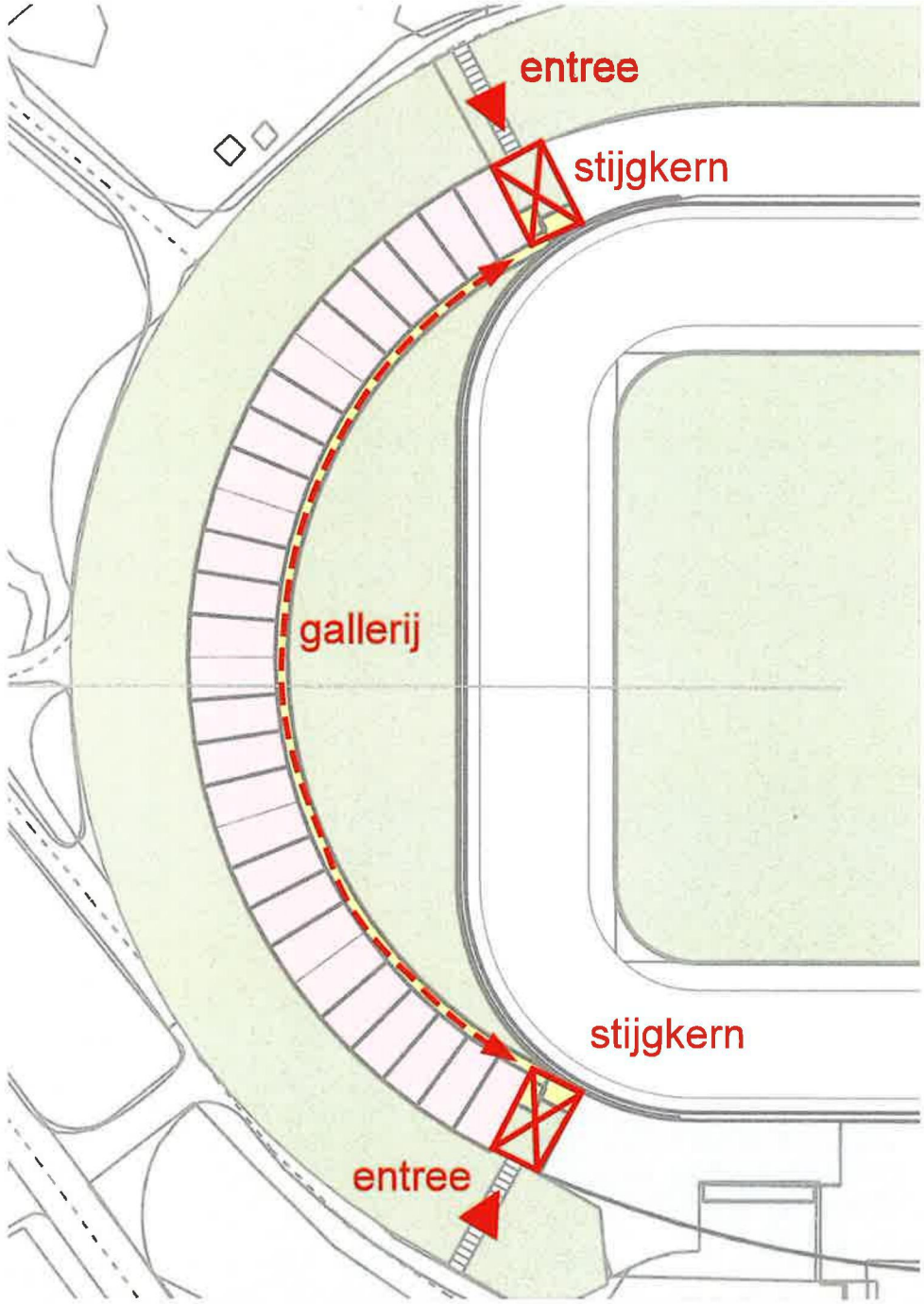




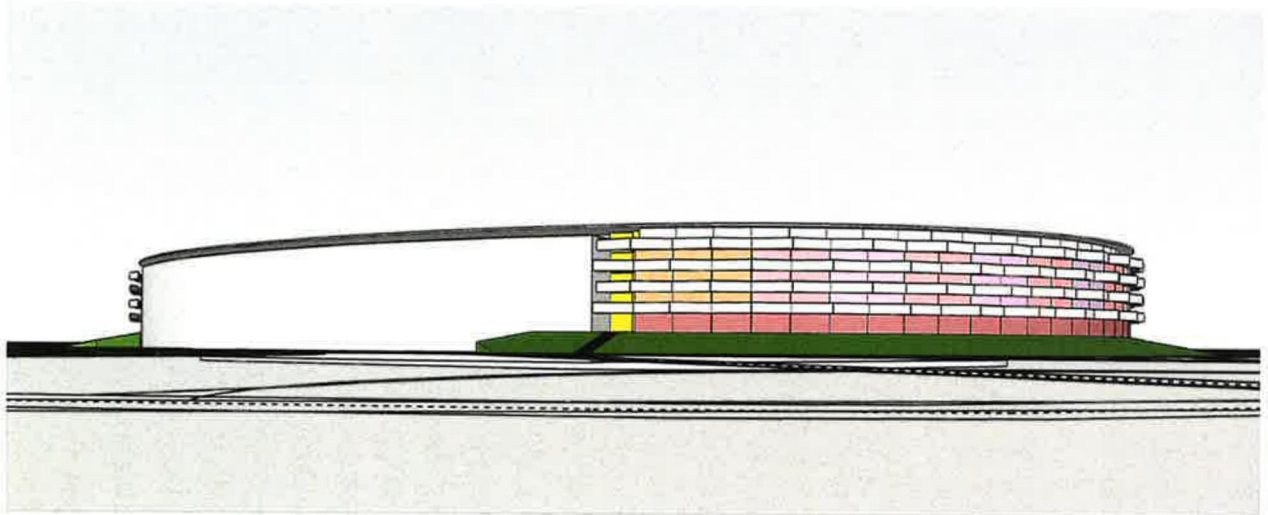
Gevel en buitenruimte door repetitief stramien
Gemakkelijk uit te werken met prefab-elementen

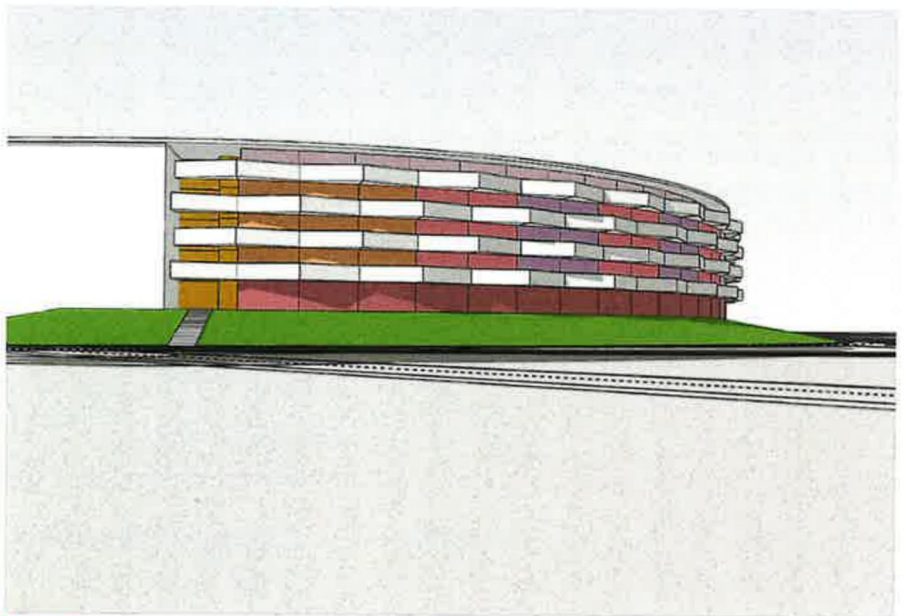
< Referentie prefab buitenruimte

Ontsluitingsprincipe

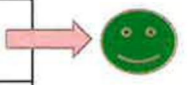
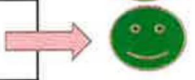
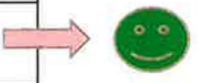
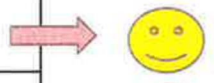


Overig

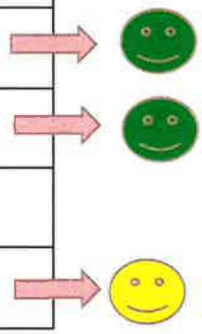






	Scenario A	Scenario C
Participatie		
Ruimtelijke aspecten		
- kadastraal perceel		
- bouwhoogte		
- oppervlakte		 
Milieu en natuur		
- bomen en grond		
- geluid		 
- lichthinder		 
Wonen		
- daglicht		 
- balkons		
- architectuur		 
N.E.C. en supportsvoorzieningen		
- hoofdgebouw		 
- supportersomloop		 
- supportersplein		
- uitsupporters / bussluis		 
- lichtmasten		 
Veiligheid		
- sociale veiligheid		
- supporters en bewoners		
- Brandveiligheid		
- Bouwperiode		

Verkeer en mobiliteit		
- Parkeren		
- Fiets parkeren		
Juridische aspecten		
Financieel		



Meer opbrengsten N.E.C woningbouw lager			
Divers woningbouwprogramma			

Artikel 13 Gemengd - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sport- en recreatievoorzieningen en daaraan gerelateerde voorzieningen, zoals kantoren, medische- en onderwijsvoorzieningen en buitenschoolse opvang;
b. een stadion, met daarbij aan het stadion gerelateerde voorzieningen, zoals ruimten voor fitness, sauna en fysiotherapie, horeca, detailhandel, onderwijsvoorzieningen, kantoren, beurzen, veilingen, bedrijvendagen c.q. bedrijfsmanifestaties en congressen;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca (sgd-h)" tevens voor zelfstandige horeca in de categorieën 1a, 1b en 2a van de Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen) (bijlage 3), uitsluitend zoals vergund in de milieuvergunning van 19 augustus 2003 dan wel in een recentere vergunning , met een maximum bvo van 250 m2 en met dien verstande dat zalenverhuur met regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen is toegestaan;
d. maximaal jaarlijks 6 evenementen met versterkte muziek zoals vergund in de milieuvergunning van 19 augustus 2003 dan wel in een recentere vergunning en met dien verstande dat een line-array systeem dient te worden toegepast;
e. overige evenementen zoals een Open Dag, Vlaggenparade voor de Vierdaagse e.d. mits vergund ingevolge de APV;
f. maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in bijlage 4 Staat van bedrijvigheid;
g. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen;

b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;

13.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 13.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

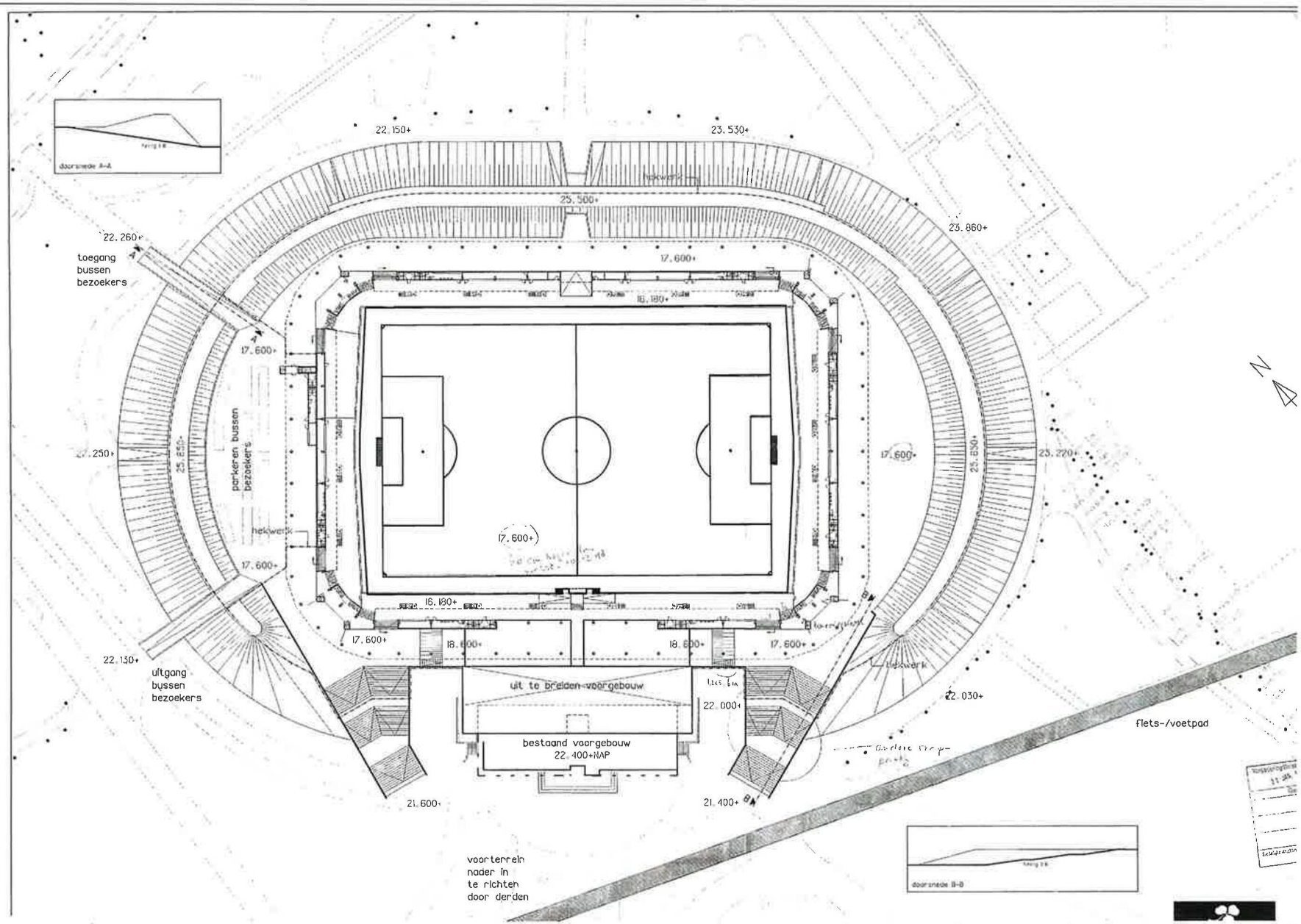
1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
2. het bouwperceel mag binnen het bouwvlak tot maximaal het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen het bouwvlak geheel worden bebouwd;
3. de goot- en nokhoogte van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
4. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en tribunes, mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
5. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel, met uitzondering van tribunes, maximaal 100 m2 bedragen;
6. de goothoogte van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen en de nokhoogte mag ten hoogste de hoogte van de tweede bouwlaag bedragen;
7. de goothoogte van bijgebouwen buiten het bouwvlak mag ten hoogste 3 meter bedragen en de nokhoogte mag ten hoogste 4,5 meter bedragen;
8. de hoogte van overkappingen buiten het bouwvlak mag ten hoogste 3 meter bedragen; de hoogte van tribunes buiten het bouwvlak mag ten hoogste 5 meter bedragen;
9. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
10. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, de hoogte van palen en (licht)masten, ballenvangers en beeldende kunst niet meer dan 15 meter en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

c. bij de realisering van de in deze bestemming toegelaten geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies moet worden voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde mogen geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies alleen worden gerealiseerd als voldaan wordt aan de van toepassing zijnde vastgestelde Hogere waarde en de daarin opgenomen voorwaarden.

37.14 wetgevingzone - wijzigingsgebied

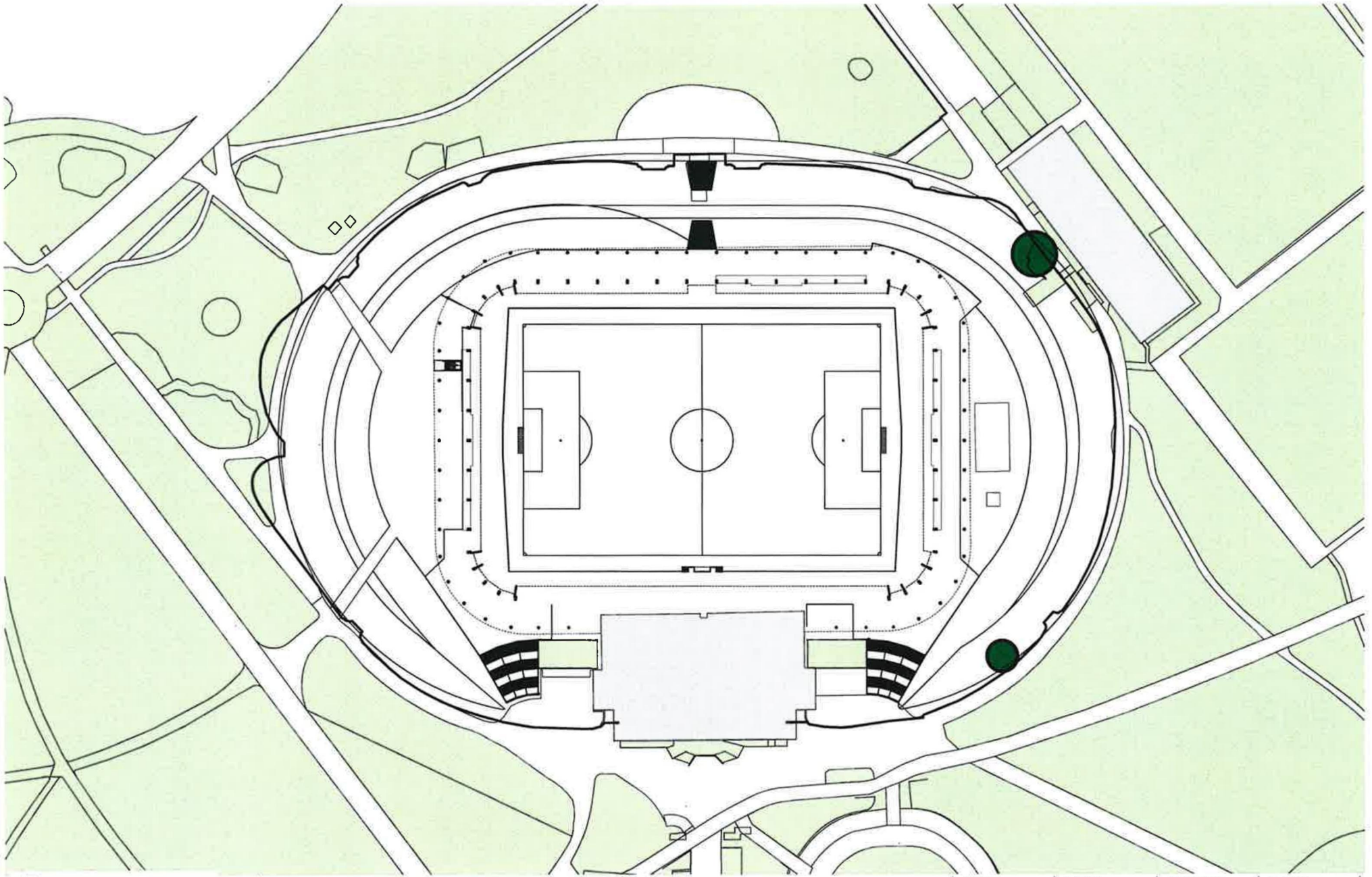
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied" het bestemmingsplan te wijzigen onder de volgende voorwaarden:

a. de maximale nok- en goothoogte van het stadion bedraagt 20 m;
b. inpassing in het parklandschap is gewaarborgd;
c. met inachtname van behoud van waardevolle monumentale bomen;
d. met inachtname van de monumentale status van het Stadspark de Goffert en stadion;
e. er door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte;
f. voldaan wordt aan milieuhygiënische eisen;
g. behoud van de doorgaande snelfietsroute blijft gegarandeerd.



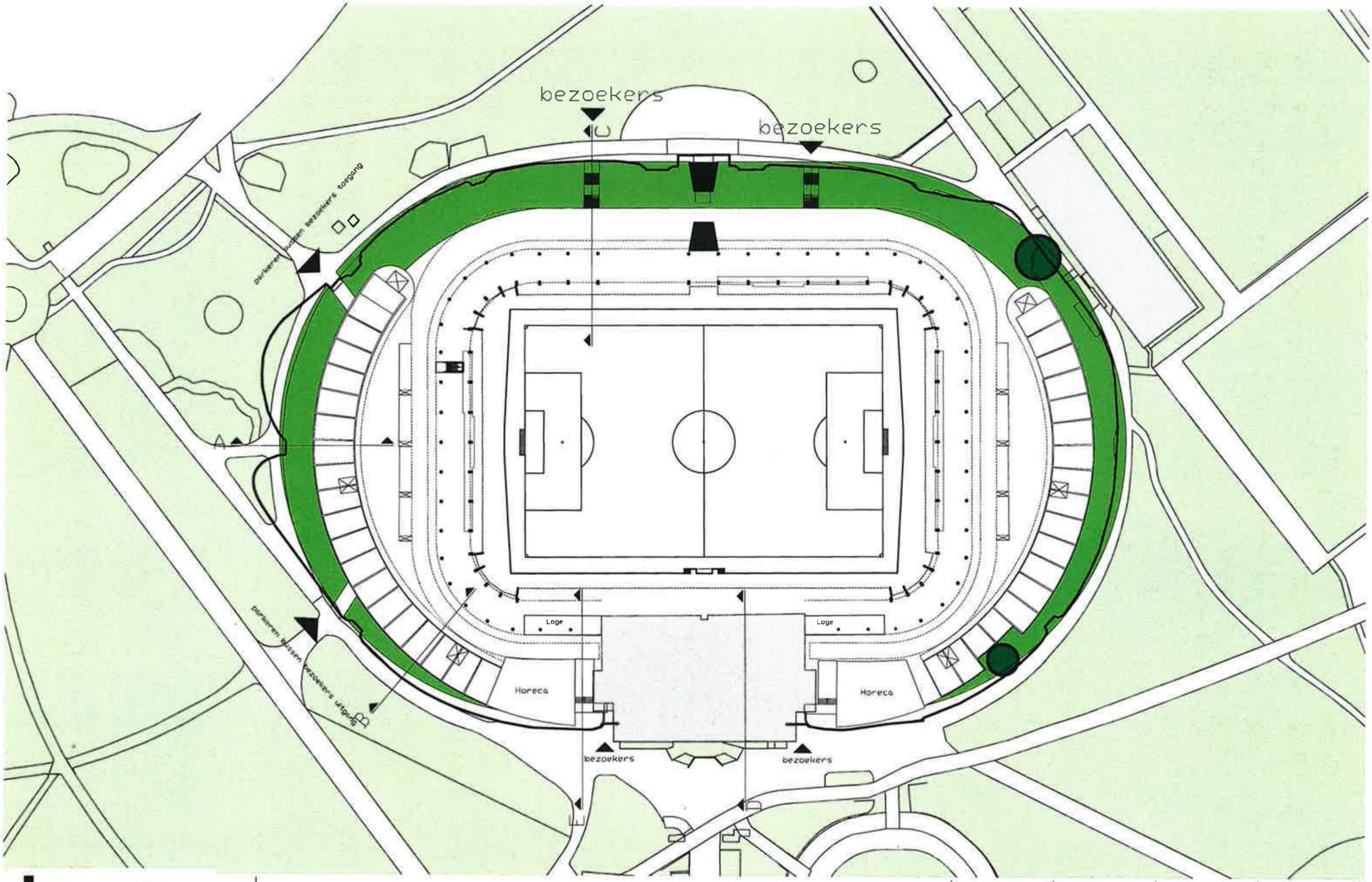
topos
architectuur & bouwkunde

SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1:1000	23.09.2022	ARCHIEF	1



topos
architectuur & bouwkunde

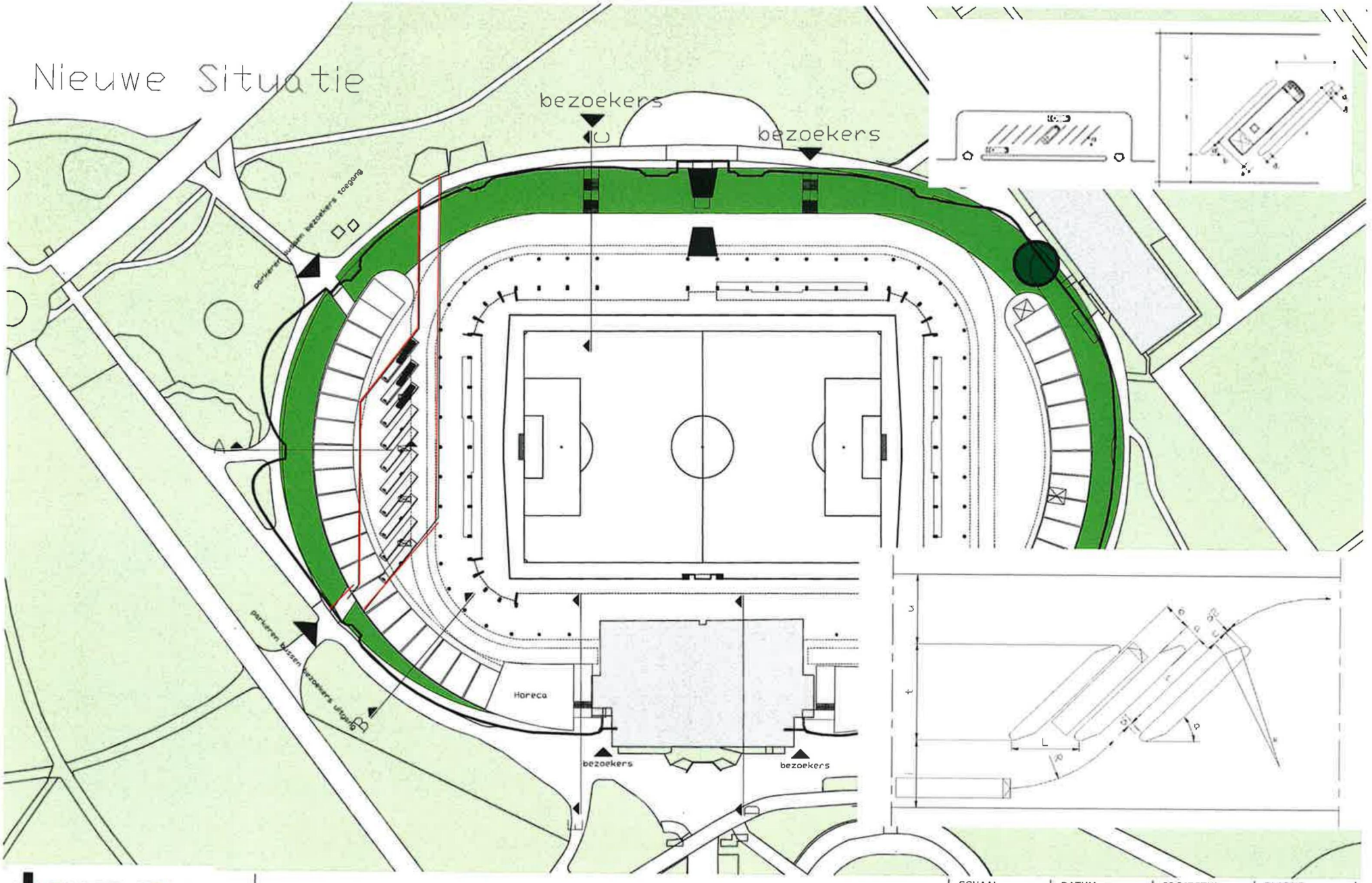
SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1:1000	23.09.2022	**Bestaand**	**2**



topos
architectuur & bouwkunde

SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1:1000	23.09.2022	Nieuw	3

Nieuwe Situatie



topos
architectuur & bouwkunde

SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1:1000	23.09.2022	busparkeren 4	

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 oktober 2022 16:17
Aan: [redacted]

Onderwerp: agenda ontwikkelingen Goffert

Beste allen,

i.o.m. [redacted]ebben we een korte agenda samengesteld voor morgen:

1. Update onderzoek scenario C conform mail [redacted]d.d. 29-09-2022
2. Risico's en kansen van scenario C
3. Vervolg

Als iemand aanvullingen heeft, horen we het graag. Tot morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming | Disclaimer >

Referentie: 2210-0958 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 november 2022 10:27
Aan: [redacted]

Onderwerp: Overleg scenario afweging
Bijlagen: 2210-2546_v1.0-Overleg scenario afweging.pdf

Beste allen,
Bijgevoegd verslag van ons laatste overleg is even aan de aandacht ontsnapt.
[redacted]edankt voor de reminder 😊

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Planontwikkeling

[redacted]
Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming. Disclaimer »

Referentie: 2211-8424 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC

Bijlage(n)
2210-2546 v1.0 - Overleg scenario afweging

KLOKGROEP

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

info@klokgroep.nl
www.klokgroep.nl
Een KlokHolding-onderneming

Verslag

Betreft: **Overleg scenario afweging**
Datum: 5 oktober 2022
Referentie: 2210-2546 v1.0
Pagina: 1 van 2
Project: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC
Datum: 5 oktober 2022
Notulist: [redacted]
Deelnemers: [redacted]
The Stadium Consultancy BV
NEC B.V.
EC B.V.
KlokGroep B.V.
KlokGroep Bouw & Ontwikkeling B.V.
KlokGroep Bouw & Ontwikkeling B.V.

1. Update onderzoek scenario C

Namens gemeente heeft [redacted] onderzoek uitgevoerd hoe scenario C verder vorm te geven is. Hierbij is met name aandacht geschonken aan enkele knelpunten zoals verwoord in het concept afwegingsdocument zoals is opgesteld door KlokGroep en N.E.C. De resultaten zijn door de gemeente verstrekt per email d.d. 29-09-2022.
Enkele conclusies zijn:
- Voor de bussluis is geen alternatief gevonden buiten het gebouw.
- Gemeente hanteert nog als uitgangspunt dat de monumentale bomen gehandhaafd dienen te worden

2. Risico's en kansen

Besproken risico's zijn:
- Uitvoering bussluis
- Handhaven monumentale bomen
- Stedenbouwkundige massa (anders dan gepresenteerd model)
- Onderhoud (woningen en stadion gaan in elkaar 'over')
- Financiële haalbaarheid (los van de actuele marktsituatie)

Besproken kansen zijn:
- Omloop achter goal groter maken door 'binnengebied' toe te voegen aan de omloop
- Energievoorziening breder bezien dan project

3. Vervolg

Afgesproken acties zijn:
Klok:
- Stedenbouwkundige massa inzichtelijk maken (3D)
- Onderzoek mogelijkheden binnen huidig bestemmingsplan

Gemeente:
- Actuele anterieure overeenkomst delen
- Planning actualiseren i.r.t. afspraken in koopovereenkomst
- Verlengen koopoptie veiligstellen

- Zijn er maatschappelijke functies welke geplaatst kunnen worden in het gebouw die waarde voor de gemeente vertegenwoordigen?

N.E.C.:

- Financiële planning t.b.v. (grootschalig) onderhoud inzichtelijk maken

Allen:

- Gedachten laten gaan over alternatief (scenario D; zonder wonen)

Grove planning:

- Q4 – 2022 en Q1 – 2023:	Onderzoeken alternatief scenario D of verder uitwerken scenario C
- Q2 – 2023:	Participatie en taxatie

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 december 2022 16:49
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: overzicht programma/acties stadion Goffert

Beste allen,

Hierbij zoals vandaag besproken programma/acties zoals komende maanden ingevuld moet worden irt overleg as woensdag. Graag jullie opmerkingen en aanvullingen.

- Stedenbouwkundige massa inzichtelijk maken (3D): Variant C: impact licht / afstand / kosten / uitsupporters / groen	[redacted]	Januari 2023	varianten A-B-C in kleuren door elkaar heen zetten > Inbo
- Onderzoek mogelijkheden binnen huidig bestemmingsplan	Allen	Jan – maart 2023	20 meter hoogte zonder wonen
Gemeente:			
- Actuele anterieure overeenkomst delen	[redacted]	Januari 2023	Niet ontvangen
- Planning actualiseren i.r.t. afspraken in koopovereenkomst	[redacted]	Maart – juni 2023	Eerste ontwerprichtingen maken
- Verlengen koopoptie veiligstellen		Pm, niet voor jaarwisseling	Niet hard, onderdeel van planning
- Zijn er maatschappelijke functies welke geplaatst kunnen worden in het gebouw die waarde voor de gemeente vertegenwoordigen?			Functies welke elders knel zitten en mogelijk in Goffert positie kunnen krijgen
N.E.C.:			
- Financiële planning t.b.v. (grootschalig) onderhoud inzichtelijk maken (5 jaar)	[redacted]	Januari 2023	
Allen:			
- Gedachten laten gaan over alternatief (scenario D; zonder wonen) Haalbaarheid en wenselijkheid van Wonen?	NEC - Klok	Tm juni 2023	

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bezoek & route

KLOKGROEP

Volg ons via het KlokSignaal >

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming. Disclaimer >

Referentie: 2212-8769 - Projectnummer: 24019005 Nijmegen - Goffert NEC