

Gemeente Nijmegen
t.a.v. gemeenteraadsleden
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

Claver Real Estate BV
Veldweg 1
5715PP Lierop

Datum: 01-12-2021

Onderwerp: inspraak vaststelling bestemmingsplan Piushove

Bestemmingsplan: NijmegenBottendaal Galgenveld -7 (Van Slichtenhorststraat 91-93)

Adres: van Slichtenhorststraat 91-93

Geachte raadsleden,

Bedankt dat wij de kans krijgen om ook als initiatiefnemer inspraak te mogen geven op het bestemmingsplan voor Piushove. Graag nemen wij u kort mee in de voorgeschiedenis en het doorlopen proces.

Graag stel ik ons aan u voor. Ik ben Willem Claassens, samen met mijn compagnon Patrick Verbakel eigenaar van Claver Real Estate. Sinds 2013 richten wij ons als ontwikkelaar-belegger-zelfbouwer op bestaand vastgoed in Nederlandse steden. Wij houden vastgoed voor de lange termijn in onze verhuur portefeuille en blijven altijd persoonlijk betrokken. Daarmee hebben wij een lange termijn belang bij de locatie als het gaat om kwaliteit van de ontwikkeling, de bouw, de verhuurbaarheid van het product, goed onderhoud en beheer, maar niet te vergeten ook een goede connectie met de buurt.

Als onderdeel van de verkoopprocedure door Talis heeft de afdeling wonen en zorg van de gemeente Nijmegen onze plannen, vooraf aan aankoop al omarmd. Toen wij in 2016 eigenaar werden, hadden wij dan ook de verwachting snel tot overeenstemming te kunnen komen. Immers waren wij "die partij" die Piushove in zijn huidige vorm en volume behoudt en terug gaat brengen naar zijn oorspronkelijke uitstraling. Iets dat ook in de buurt en binnen de gemeente de absolute wens was. Sterker nog voor "behoud Piushove" heeft de raad en buurt zich afgelopen decennia hard gemaakt. En terecht, het is een prachtig gebouw op een fantastische plek dat moet blijven bestaan.

Er bleek enorme behoefte van 55+ers om in de eigen wijk te kunnen blijven wonen. Wie wil ook niet in zo'n prachtig gebouw oud worden. Wij gaan aan die vraag voldoen met het maken van appartementen. Om deze doelgroep te borgen is er overeenstemming bereikt met de gemeente en besloten het complex te transformeren naar wonen, waarbij zorg mogelijk moet zijn en mensen levensloopbestendig kunnen wonen. Zogenoemd: beschut wonen. Het atrium tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw gaat daarbij dienstdoen als ontmoetingsruimte.

Binnen het vigerende bestemmingsplan maatschappelijk paste de nieuwe functie wonen niet. Echter qua bebouwingmogelijkheden was er ruimte genoeg. Om onze plannen ook financieel haalbaar te krijgen is een ondergeschikte nieuwbouw toegevoegd aan de achterzijde. We wisten dat er een bestemmingsplanwijziging nodig was voor wonen, maar in feite niet voor onze plannen van de nieuwbouw. Binnen het vigerende bouwvlak paste het bovengrondse volume namelijk al. Sterker nog, dit mag in het vigerende bestemmingsplan nog veel groter zijn. Echter, om de kwaliteit voor de toekomst te waarborgen is er stedenbouwkundig voor gekozen het bestaande bouwvlak fors te verkleinen.

In een vroeg stadium, nog voordat het bestemmingsplan proces werd opgestart, hebben wij legio keukentafel gesprekken gevoerd met de daarvoor speciaal opgerichte Stichting Behoud/Buurtbewoners Piushove tussen 2016 en 2020. Beide benamingen van de stichting zijn veelvuldig door elkaar gebruikt, maar feitelijk was hun

belang ook voor beide noemers van toepassing. Zij waren naar eigen zeggen voor ons de woordvoerder voor de buurt met als doel het behoud van Piushove.

In de afgelopen 5 jaar hebben wij veel hobbels moeten nemen. Zowel binnen het gemeentehuis als daarbuiten met de stichting. Ook heeft er nog aanvullende buurtparticipatie plaatsgevonden in de vorm van een inloopavond en digitaal vragenuurtje omwille van Corona. Onze plannen zijn op basis van de daaruit opgehaalde informatie veelvuldig aangepast, verkleind in aantal wooneenheden, voorzien van extra parkeren onder de grond en beperkt in mogelijkheden voor parkeren op straat. We voldoen daarmee met ons plan ruimschoots aan de nota parkeren en hebben aanvullend nog ingezet op het toevoegen van deelmobiliteit voor onze bewoners en de buurtbewoners. Voor het restant van het aanwezige bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan aan de achterzijde, waren we het eens dat dit weer moet worden bestemd en ingericht als kloostertuin. Alles om een zo breed mogelijk gedragen plan te hebben.

Onze ambitie voor Piushove is hoog, zoals in al onze plannen het geval is. Om deze ambitie waar te kunnen maken hebben wij enig volume van bebouwing nodig. Zeker in de huidige marktomstandigheden is het lastig om een project haalbaar te krijgen. We hebben onderzoek gedaan naar het toevoegen van nog meer parkeerplaatsen en het laten vervallen van nog meer woningen, echter wordt het project met de gewenste ambitie daarmee financieel onhaalbaar. Wij zijn daarnaast van mening dat ons plan zeer goed passend is binnen zijn omgeving. Daarbij hebben wij alle belangen van zowel buurt als gemeente zoveel mogelijk geoptimaliseerd.

Het is uiteraard begrijpelijk dat mensen vragen hebben en hun belangen verdedigen. Er is echter door ons enorm veel aandacht besteed aan het behartigen van de algemene belangen. Helaas worden belangen soms persoonlijk benaderd waardoor het lastig is om tot overeenstemming te kunnen komen met iedereen. Het realiseren van kwalitatieve woningen, het tegengaan van leegstand en verloedering van het pand en de buurt worden daarbij volledig uit het oog verloren. Onder andere een toename van parkeren t.o.v. een huidige situatie, veranderende zichtlijnen t.o.v. een bestaande situatie en verandering in algemene zin zijn kennelijk moeilijk te relativeren.

Wij zijn van mening dat we met onze plannen, het complex Piushove zullen voorzetten in een nieuwe vorm en met veel kwaliteit. Het gaat een prachtig plan worden. Passend binnen zijn omgeving, de beleidsuitgangspunten van de gemeente en aansluitend op de wensen van het gros van de omwonenden.

Er is al jaren enorm veel vraag naar woningen voor deze doelgroep. We worden dan ook heel veel benaderd door geïnteresseerden die graag in Piushove komen wonen, met de vraag wanneer we klaar zijn. De toekomstige bewoners laten vervolgens ook weer een woning achter die voor doorstroming binnen Nijmegen zorgen.

We hopen dan ook dat u de belangen van de mensen die een mooie woonruimte zoeken en ook onze belangen bij het vaststellen van het bestemmingsplan in uw overweging mee zult nemen en daarop positief besluit.

Hartelijk dank voor uw tijd.

Met vriendelijke groet,

Patrick Verbakel
Willem Claassens

Telefoon: XXXXXXXXXX
Info@claverrealestate.nl