

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

# Sperwerstraat Nijmegen

KOOPWONINGEN  
HUURAPPARTEMENTEN  
WOONZORG VOOR  
DEMENTERENDE OUDEREN  
STUDENTENHUISVESTING

ONTWIKKELING, DESIGN EN CONSTRUCT  
GIESBERS WIJCHEN

GEMEENTE NIJMEGEN  
GEESINK WEUSTEN ARCHITECTEN  
PORTAAL  
TALIS  
ZZG ZORGGROEP  
SSHN



Archi Vision



Een lange  
voorgeschiedenis  
in het kort

# Jong&Oud

Koopwoningen zouden er komen. Maar inmiddels wordt in het Waterkwartier in Nijmegen op het voormalig Hartmann-terrein gewerkt aan een veel gedifferentieerder woonaanbod. Met huurappartementen en koopwoningen, zorgeenheden, woonruimte voor dementerende ouderen en hun partner én huisvesting voor studenten.

Het project Sperwerstraat is op dit moment nog in uitvoering. Maar is nu al een schoolvoorbeeld van hoe je samen in goed overleg tot verrassende uitkomsten kunt komen. Door je *in te leven in* waar de belangen van anderen gelijk opgaan met die van jou. Het leidde tot oplossingen die ook door de buurt gedragen werden.

In deze speciale uitgave leest u wat meer over de voorgeschiedenis, de planvorming en aanpak van Giesbers-Wijchen met betrekking tot het project Sperwerstraat.



De locatie Sperwerstraat ligt in het hart van het Waterkwartier, één van de oudste stadswijken van Nijmegen.

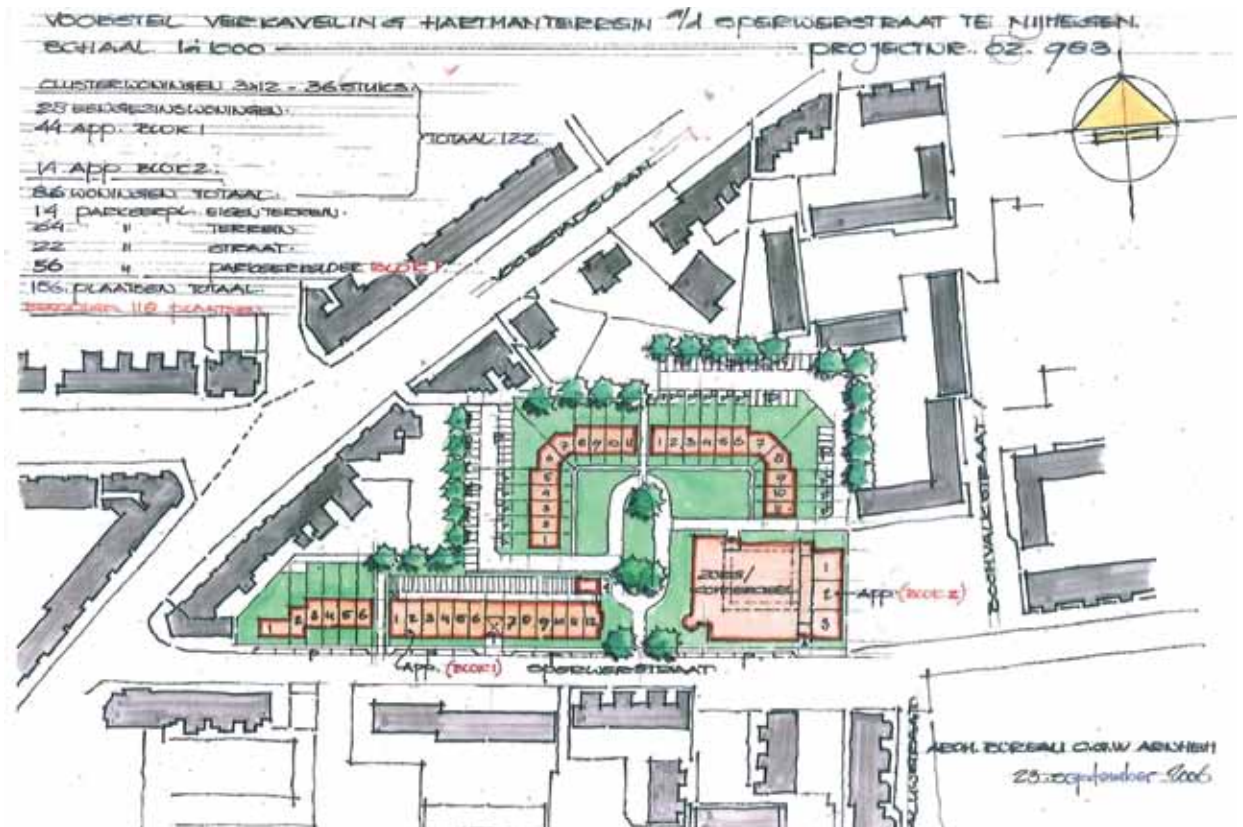
Een bedrijf dat zich hier rond 1900 vestigde was Brocades, een producent van verbandstoffen en pleisters. Het fabriekscomplex lag tussen de Voorstadslaan en de

Sperwerstraat. In 1981 werd Brocades overgenomen door Hartmann, ook vandaag de dag nog een vanuit Nijmegen opererende internationale fabrikant en leverancier van medische en hygiënische producten.

In 2002 besloot het bedrijf haar activiteiten elders voort te zetten

en verkocht het de grond met het gedeeltelijk al gesloopte complex aan een projectontwikkelaar. Nadat het deze ontwikkelaar, na 6 jaar, niet lukte om een passende herontwikkeling te bedenken, nam Giesbers-Wijchen de grond in 2008 over.

voorstel verkaveling  
maart 2006



# Onder hoge druk wordt alles vloeibaar

*De planfase. Stedelijke herontwikkeling is een proces waarbij meerdere partijen vaak tegelijkertijd op één en hetzelfde schaakbord lijken te spelen. En de 'spelregels' nog weleens plotseling overhoop gegooid kunnen worden. Een korte ronde langs een aantal spelers in dit project leert dat men onder flinke tijdsdruk toch samen een duidelijke win-winsituatie wist te creëren.*

Paul Noordzij, commercieel directeur van Giesbers-Wijchen, over de planfase van het project Spierwerstraat.

'De gemeente Nijmegen had in haar randvoorwaarden ondermeer opgenomen dat het accent vooral moest liggen op de laagbouw, met incidenteel hoog en middelhoog. Verder moest tenminste 40% in de 'betaalbare' categorie vallen en de resterende 60% in de middeldure huur of koop. Daarnaast werd aanvankelijk als voorwaarde gesteld dat er een aantal zorgwoningen in het plan opgenomen zouden worden. Maar tijdens de biedingsfase voor de grond kwam die eis te vervallen omdat een nabij gelegen project

hier al in zou voorzien. Een belangrijk deel zou voor de verkoop worden ontwikkeld.'

## *Drie maanden*

'Nadat we de grond hadden aangekocht, vroeg de gemeente ons om de uit het programma geschrapte zorgfunctie alsnog op te nemen. Een lastige opgave, temeer omdat eerdere pogingen op andere locaties in Nijmegen telkens waren mislukt. Maar wij wilden het toch een kans geven en spraken met de gemeente af om drie maanden de tijd te nemen om de haalbaarheid serieus te onderzoeken, met de afspraak dat als wij er écht niet in zouden slagen, deze achteraf gestelde eis alsnog zou komen te vervallen.

Samen met Talis en ZZG zijn we vervolgens aan de gang gegaan.' Deze nieuwe voorwaarde vormde niet de enige complicatie, want ook de vraag naar koopwoningen begon op dat moment sterk af te nemen. Een goed moment dus voor een algehele heroriëntatie.

### Meer woningen. Ook voor studenten

Paul Noordzij: 'We zijn met meerdere marktpartijen gaan praten en hebben daarbij in kaart gebracht welke behoeften er bij hen leefden.

Zo had de gemeente Nijmegen er - vanwege haar prestatieafspraken met het Knooppunt Arnhem-Nijmegen - belang bij om de productie van woningen verhogen. En zag SSHN het tekort aan passende studentenhuizing sterk toenemen. Bovendien was deze laatste partij erg blij met deze locatie, zo vlak bij het centrum van Nijmegen. Daar wilden zij wel investeren.'

'De grondgebonden koopwoningen werden vrijwel allemaal uit het programma geschrappt, en daarvoor in de plaats kwamen er

appartementengebouwen in 4 tot 7 lagen. Een veel groter bouwvolume dan oorspronkelijk bedacht. Dit was mede mogelijk door de lage parkeernorm, die behoort bij studenten- en zorgwoningen.'

### Het plaatje rond

Door verder ook nog met de sterk in de wijk gewortelde woningcorporatie Portaal overeenstemming te bereiken over de afname van 36 huurappartementen met een ondergrondse stallingsgarage, konden de plannen vervolgens worden uitgewerkt. De plaanpassing bood alle partijen voordeel. De gemeente kreeg er een groot aantal woningen bij. SSHN zou haar woonaanbod kunnen uitbreiden op een perfecte locatie. En uiteindelijk kon met succes in de wijk zorg en huisvesting voor dementerende ouderen en hun partners tot stand worden gebracht. Bovendien kon de aannemer op deze manier een aanzienlijk groter bouwvolume realiseren en was de afzet van vrijwel het gehele project verzekerd.

## Een springlevend paard

André Otemann (ZZG), verantwoordelijk voor de huisvesting van personeel en cliënten van deze zorggroep:

*'Toen we met Talis en Giesbers-Wijchen voor het eerst om tafel zaten om te kijken of we in de Sperwerstraat samen een haalbaar plan konden ontwikkelen, stapte ik na anderhalf uur de sessie uit met het idee: dit wordt trekken aan een dood paard. Maar het gekke was: al snel tekenden we met z'n allen een intentieovereenkomst en binnen een paar maanden lag er een strak plan.'*

*'Wat daar overigens positief aan bijdroeg was dat Giesbers-Wijchen tijdens het hele proces in alle openheid gelijktijdig met Talis als eigenaar en ons als huurder/eindgebruiker om de tafel zat. Dan weet je dat je niet tegen elkaar wordt uitgespeeld, dat we allemaal steeds over hetzelfde spreken, en dat we van elkaar weten waar de belangen liggen.'*



nieuw verkavelingsplan  
Giesbers-Wijchen  
augustus 2008



# Het bouwplan in vogelvlucht

*Het bouwplan bestaat uit meerdere plandelen. Vlak bij de hoek Voorstadslaan-Sperwerstraat komen 5 grondgebonden koopwoningen. Daarnaast wordt voor Portaal een gebouw van 36 appartementen gerealiseerd met een ondergrondse stallingsgarage.*

*Voor Talis wordt een gebouw gerealiseerd met op de begane grond en eerste verdieping 26 PG(psychogeriatric)-woonplaatsen voor dementerenden. Op de tweede en derde verdieping komen 16 appartementen.*

*Voor Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) worden 229 studentenwoningen gebouwd, verdeeld over drie gebouwen.*





## De vraag achter de vraag

Max Derks, directeur-bestuurder studentenhuisvester SSHN te Nijmegen:

*‘Giesbers heeft zich goed verdiept in de doelgroep én in de belangen van ons als opdrachtgever. Er is voldoende tijd genomen om de vraag achter de vraag duidelijk te krijgen. Dat heeft geleid tot meerdere voorstellen van uit Giesbers-Wijchen die échte verbeteringen bleken te zijn. Het is goed georganiseerd. Een slimme bouwmethodiek die een hogere kwaliteit en tijd-winst oplevert.*

*De strakke organisatie in ontwerpen en bouwproces ging niet ten koste van de mogelijkheid om onze nagekomen wensen in te vullen.’*



*Het draagvlak. Niemand ziet graag een gapend gat in z'n buurt lange tijd oningevuld blijven. Maar dat wil natuurlijk nog niet zeggen dat iedereen automatisch blij is met zo'n toch tamelijk ingrijpend project in de buurt. En zeker niet als het om zo'n intensieve bebouwing (in 6 lagen) gaat, terwijl eerder sprake was van grondgebonden woningen. Vandaar dat Giesbers-Wijchen met haar projectpartners er veel energie in heeft gestoken om voor dit project draagvlak in de buurt te creëren.*

# Goede burenen

Draagvlak creëren betekent allereerst dat de buurt bijtijds en eerlijk geïnformeerd wordt over alle plannen. En daarin ook een duidelijke stem en inbreng krijgt.

Paul Noordzij: 'Er werd al snel contact met omwonenden gezocht. Vooral belangrijk was dat we één op één en huis aan huis met de direct omwonenden zijn gaan praten. Echt om te kijken of we elkaar ergens tegenmoet konden komen. Zo kun je met aanpassingen vooraf bezwa-

ren wegnemen en problemen voorkomen door bijvoorbeeld te zorgen voor een eigen achterontsluiting, een achterpad of een passende erfafscheiding.'

## **Een BuurtBouwGroep**

Om de communicatie in goede banen te leiden werd door Giesbers-Wijchen al snel een BuurtBouwGroep opgericht onder leiding van een externe procesbegeleider. In deze buurtbouwgroep, zaten vertegenwoordigers vanuit Giesbers,

de gemeente, de architect, de opdrachtgevers en de diverse belangengroeperingen vanuit de wijk. Telkens nadat de plannen een stapje verder kwamen werden ze doorgenomen met de buurt en zonodig aangepast.

Projectleider Rik Cornelissen van Giesbers-Wijchen: 'Het is belangrijk dat je de buurt voortdurend meeneemt in het proces. Zo hebben we bijvoorbeeld vooroordelen die bij sommigen in de buurt bestonden ten aanzien van







studentenhuisvesting weg kunnen nemen door een delegatie mee te nemen naar vergelijkbare studentencomplexen. Op die manier konden zij zelf zien en ervaren dat studenten helemaal niet die onverantwoordelijke feestbeesten zijn als sommigen wellicht dachten.'

'Uiteindelijk heeft die aanpak er beslist aan bijgedragen dat het bestemmingsplan zonder noemenswaardige stagnatie werd vastgesteld.'

### **Afspraken maken. En vooral nakomen**

Zorgvuldig en open communiceren, 'rekening houden met': het stopt niet wanneer de planfase of

voorbereiding is afgerond, maar is ook tijdens de uitvoering van groot belang.

Rik: 'Bouwen brengt nu eenmaal altijd overlast met zich mee. Dus moet je heldere afspraken maken met elkaar. Over parkeren, de afwikkeling van het bouwverkeer, veiligheid, maar ook zaken als het schoon achterlaten van de straat. Wanneer mensen merken dat je als bouwer oog hebt voor hun leefsituatie, er veel aan doet om overlast te beperken en je afspraken ook daadwerkelijk nakomt, ontstaat er begrip en werkt een buurt mee. Ik denk dat we daar met z'n allen in de Sperwerstraat goed mee omgaan.'

## Geen vechtcultuur

Olof Olthoff, senior ontwikkelaar van Portaal Vastgoed Ontwikkeling:

*'Elk project kent momenten waarop verschillende en soms tegengestelde belangen verenigd moeten worden. Dat gaat lastig als er sprake is van een vechtcultuur. Wat bij ons veel rust bracht was het vertrouwen dat we in Giesbers-Wijchen hadden. Je weet dat er op een gezonde manier over allerlei zaken stevig gepraat moet worden. Maar je weet ook dat hun inzet altijd is om een project op een voor alle partijen goede manier af te ronden.'*

## Een steuntje in de rug. Ook voor de mantelzorg

Michel Pott, projectmanager Talis:

*'Dit project past perfect bij ons motto om juist kwetsbare mensen een steuntje in de rug te willen geven. De Sperwerstraat biedt kleinschalig wonen met professionele 24-uurs zorg voor dementerenden én mantelzorgwoningen. Zodat de verzorgende en de hulpbehoevende partners in hun eigen omgeving bij elkaar kunnen blijven en de verzorger er niet meer alleen voor staat. Wat ons betreft een prima alternatief voor opname in een traditioneel verpleeghuis. Vandaar dat we als wooncorporatie en eigenaar van het ZZG-deel graag aan dit project hebben meegewerkt.'*



# Giesbers-Wijchen

Ontwikkelen en bouwen  
begint met *je inleven*

In 2008 verwierf Giesbers-Wijchen het zgn. Hartmann-terrein in het Waterkwartier van Nijmegen. In deze uitgave kunt u meer lezen over de voorgeschiedenis, de bijzondere planvorming, het samenspel tussen verschillende partijen en de aanpak van Giesbers-Wijchen om deze locatie te transformeren tot een plek die een hoogwaardige invulling geeft aan de woonbehoefte van heel uiteenlopende groepen Nijmegenaren. Het project Sperwerstraat zal medio 2012 zijn voltooid.

Giesbers-Wijchen is een zelfstandig ontwikkelende bouwer die deel uitmaakt van de Giesbers Groep.

[www.giesberswijchen.nl](http://www.giesberswijchen.nl)

