



's-Hertogenbosch

Dorpsraad Nuland
t.a.v. Giel van den Akker

Uw brief van : -
Uw kenmerk : -
Afdeling : WGZ
Zaaknummer : -
Datum : 26 juli 2022
Onderwerp : Woningbouw Pelgrimsche Hoeve

Ref. : Mw. V.M. van Westen
Tel. : (06) 1147 1772
E-mail : v.vanwesten@s-hertogenbosch.nl

Geachte heer van den Akker, beste Dorpsraad Nuland,

Graag willen wij u met deze brief informeren over de bouw van (betaalbare) woningen in Pelgrimsche Hoeve, Nuland. Wij vernemen dat hierover vragen leven in de Nulandse gemeenschap, en willen graag de onduidelijkheid wegnemen. Deze zelfde informatie is aan de gemeenteraad gegeven in de vergadering van 12 juli j.l. naar aanleiding van vragen van Rosmalens Belang.

Wij begrijpen dat de vragen die leven gaan over de grond van de parochie de Goede Herder en de voortgang van de bouw in het gehele plangebied. De grond van de parochie is gelegen in een nieuwe buurt die in Nuland gebouwd wordt, jullie wel bekend, de Pelgrimsche Hoeve. Een deel van die buurt is de afgelopen jaren al gebouwd (fase 1,2,3). In die eerdere fases hebben allerlei mensen van binnen en buiten Nuland een thuis gevonden. Bijvoorbeeld in de sociale huurwoningen van Mooiland, in de betaalbare CPO-woningen die een groep jonge starters uit Nuland zelf gebouwd heeft of in de twee-kappers die speciaal voor en door senioren gerealiseerd zijn. Nu willen we aan de slag met het afmaken van de buurt (fase 4+5). Hiervoor is een uitwerkingsplan vastgesteld.

De grond van de parochie is slechts een klein deel van het gebied van fase 4+5. In het hele gebied maken we de bouw van circa 135 woningen mogelijk. Net als in de eerste fases werken we aan een gemengd woningprogramma, met voor ieder wat wils. Daarbij is ook aandacht voor betaalbaarheid. Een kwart van de woningen worden sociale huurwoningen, gerealiseerd door woningcorporatie Mooiland. Daarnaast is er ook ruimte voor goedkope koopwoningen, die door CPO-groepen worden gerealiseerd (goed voor nog twintig procent van het totaal aantal woningen). Verder is er ruimte voor vrije kavels waar mensen zelf een woning kunnen realiseren (particulier opdrachtgeverschap).



Tijdens de totstandkoming van het plan is uiteraard overleg geweest met u dorpsraad en de omwonenden. Natuurlijk is er ook aandacht voor groen, verkeer, parkeren, et cetera. Met dit plan zorgen we dat er nog meer mensen een fijn en passend thuis kunnen vinden in Nuland.

De parochie heeft beroep aangetekend bij de Raad van State tegen dit plan. De grond van hun beroep is de wens om sociale woningbouw, zijnde rijwoningen, te realiseren op hun eigen grond. De gemeente is al een lange tijd in gesprek met de parochie over hun gronden in dit plangebied. De gemeente heeft geprobeerd de grond aan te kopen, maar er is daarover geen overeenstemming bereikt. De reden daarvoor is een verschil in inzicht over de prijs van de grond. De vraagprijs van de parochie is 4 á 5 keer zo hoog als de marktconforme waarde van de grond. Niet alleen de gemeente is hier tegenaan gelopen. Ook een CPO groep, een woningcorporatie en een ontwikkelaar hebben geprobeerd de grond te kopen maar zijn hier niet uitgekomen met de parochie. Het verschil in inzicht tussen gemeente en parochie gaat dus niet over de noodzaak van betaalbare woningen, maar over de prijs van de grond. Overigens: het is voor de gemeente niet noodzakelijk over de betreffende grond te beschikken om het grootste deel van het plan te kunnen realiseren.

Wij hopen dat er snel een uitspraak van de Raad van State volgt, die ons in staat stelt verder te gaan met de bouw van de zo dringend gewenste woningen. Zodat wij kunnen zorgen dat de buurt Pelgrimsche Hoeve in Nuland voor nog meer mensen een thuis wordt.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
Het hoofd van de afdeling Wonen en Grondzaken,

bke

drs. Th. F.J. Meijer