



Nuland, oktober 2022.

### Wonen in Nuland.

Deze notitie is opgemaakt door werkgroep wonen van de dorpsraad Nuland (Adri van Offenbeek en Epko van Zoelingen) en besproken binnen het bestuur van de dorpsraad. Het document is bedoeld om aan de gemeente de wensen voor wonen in Nuland duidelijk te maken, zodat woningbouw op de groei kan worden afgestemd. We willen voorkomen dat er weer jaren gewacht moet worden op de volgende fase van ontwikkeling.

In de woonvisie van gemeente 's-Hertogenbosch staat:

- Actief en waar nodig sturend
- Instrumenten om grondpositie in te zetten
- Ruimte geven aan maatschappelijk initiatief
- Lef, experiment en innovatie
- Samenwerken met partners

Dat spreekt ons aan en past om de samenwerking aan te gaan.

Okt. 2022: Bovenstaande inleiding bij deze visie op wonen is inmiddels 2 jaar geleden geschreven en we stellen als werkgroep wonen en bestuur vast dat er door de gemeente 's-Hertogenbosch nog niets mee is gedaan. We krijgen steeds te horen dat het input van de gebiedsvisie wordt, alleen is nog niet duidelijk wanneer dat het geval zal zijn. De werkgroep wonen is inmiddels uitgebreid met Willie Piek.

### Aanleiding.

Voor het dorp Nuland is bekend dat de bevolkingsgroei **764** inwoners telt. (Van het aantal in 2020; 4536 naar 5300 inwoners in 2030.) Om deze groei mogelijk te maken zal er woonruimte moeten komen en daarom worden onderstaande voorstellen bij u aangedragen.

Om een beeld te geven over Nuland versus 's-Hertogenbosch wat getallen.

	Nuland.	s-Hertogenbosch.
Aantal inwoners:	4536	155000
Samenstelling bevolking:		
0 t/m 9 jaar	22,20%	21,40%
20 t/m 64 jaar	57,70%	61,10%
65 jaar en ouder	20,10%	17,50%
Waarvan 75 jaar en ouder	9,90%	7,10%
Gemiddeld jaarinkomen:	€ 30.800	€ 28.400
Lage inkomens	3,80%	8,50%
Bijstand	2%	7%
Werkzoekend	3%	6%

Nederlandse achtergrond	92,70%	79,70%
Een ouder gezin	2,40%	3,70%
Westerse achtergrond	4,20%	8,90%
Niet westerse achtergrond	3,00%	11,40%
Aantal woningen:	1806	72000
Koopwoningen	73,60%	57,60%
Huur sociaal	20%	
Huur vrije sector	6,40%	
Bouw t/m 1944	5,80%	10,60%
1945 tot 1969	27,90%	25,20%
1970 tot 1989	46,10%	33,60%
1990 tot 2004	11,60%	17,50%
2005 tot 2019	8,60%	13,10%

### **Conclusies uit de getallen:**

Grotere vergrijzing

Hogere inkomens

Lagere bijstand en werkzoekenden

Lagere immigratie % (zowel westers als niet westers)

Hoog % koopwoningen

Minder gebouwd vanaf 1990

Voldoende sociale huur woningen

Onvoldoende vrije sector huur woningen

Onvoldoende starter woningen

Teveel grotere woningen bij met name 65 plussers

Weinig moderne senioren / doorgroei woningen

### **Inleiding:**

# Nuland is een dorp waar het prettig wonen is, dat blijkt uit de boven gemiddelde score voor woning en woonomgeving uit de wijk en buurtmonitor van 's-Hertogenbosch.

# Nuland is een dorp waar het prettig wonen is, dat blijkt ook uit het zeer geringe aantal van 7 huizen wat er te koop staat op peildatum eind september 2020.

1 huis < €400.000. ; 1 huis tussen €400.00 tot €500.000 ; 4 huizen tussen €500.000 tot €600.000. 1 huis > €600.000.

# In het bestuursakkoord is opgenomen "Voldoende en duurzamere woningen in sterke wijken en dorpen".

We zien ook mogelijkheden om de doorstroming te stimuleren, zoals het toevoegen van ouderenwoningen in Nuland.

- # Voor Nuland is een groeicijfer afgegeven van inwonertal van 5300 in 2030.
- # Algemeen bekend (ook woonwensenonderzoek) is dat er een grote behoefte is aan woningen voor starters en ouderen (wonen te groot).

Okt. 2022: Bovenstaande aanleiding is enigszins veranderd t.o.v. 2020. Het inwoner aantal is gezakt met 12 inwoners en dat is de verkeerde ontwikkeling. De belangrijkste reden van deze stagnatie in groei is de vertraging die er is ontstaan op de Pelgrimsche Hoeve. Er is niet gebouwd omwille van tegenwerking van de kerk en de beschikbaarheid van ambtenaren.

### **Vooruitzichten:**

Vanuit de aanleiding en de conclusies dient er gewerkt te worden aan extra woningen, dit past ook bij de doelen die de gemeente heeft gesteld in de woonvisie. Groei is ook essentieel voor de leefbaarheid zoals school, voorzieningen (commercieel en niet commercieel) en het voortbestaan van de vele verenigingen. In Nuland zijn er volop inbreiding activiteiten in gang gezet en zijn er nog meer mogelijkheden voor inbreiding.

### **Doelstelling:**

Met alle gegevens op tafel is het nodig om in actie te komen zodat er meer mensen kunnen genieten van het wonen in dit prachtige dorp. Om dat mogelijk te maken is het goed om een aantal doelstellingen te formuleren.

Werken in de geest van het bestuursakkoord "Realisatie van nieuwe woningen in bestaand bebouwd gebied".

Sturen op bouwen voor de doelgroepen starters en ouderen.

Groei realiseren om woongenot te behouden.

Groei realiseren om voorzieningen niveau te behouden.

Groei realiseren om rijk verenigingsleven te behouden.

Bij dragen aan de samenwerking tussen de verschillende sportclubs.

### **Inbreiding projecten.**

	Aantal:	Cummulatief:
Kloosterstraat Mooiland.	24	24
Hubertus kwartier Plein.	16	40
Duynendaelseweg	4	44
Duynendaelseweg	10	54
Duynendaelseweg;	14	68
Hoogstraat	4	72

### **Mogelijke inbreiding.**

Zandstraat	6	78
Korte Kerkstraat	4	82
Hoogstraat	1	83
Voormalig raadhuis	2	<b>85</b>

Rekenend met een gemiddelde huishoudgrootte van 2,2 zou dat betekenen dat er nog voor 165 inwoners woonruimte beschikbaar komt middels inbreiding. Vanaf 764 geteld blijft er een behoefte over voor **599** inwoners.

### **Pelgrimsche Hoeve.**

Op de locatie Pelgrimsche Hoeve zijn nog zo'n 130 eenheden te realiseren.  
Na deze realisatie nog **303** inwoners te huisvesten.

Okt.2022: Naar verwachting duurt het nog tot begin 2023 alvorens er kavels zullen worden uitgegeven. Het tempo gaat dan naar 50 woningen per 2 jaar gedurende de komende 6 jaar.

### **Voorstellen:**

Om aan die behoefte te voldoen hierbij onze voorstellen:

#### **Voorstel 1:** Kleinschalige uitbreiding.

Zandstraat / terrein voormalige gemeentewerf. Op de plek waar nu de woning, de gebouwen en het honden uitrenveld zijn is ruimte voor 16 woningen.

Voordelen: Grond in eigendom van de gemeenten en verfraaiing van de entree van Nuland.

Consequenties: Gebruikers van de ruimtes moeten ander onderkomen vinden.

Nieuwe locatie voor uitrenveld.

Na dit voorstel nog **267** inwoners huisvesten.

#### **Voorstel 2 :** Kleinschalige uitbreiding.

Zandstraat. Grenzend aan gemeentewerf ligt grond van Van Zuylen.

Optie 1; Van Zuylen bouwt op het terrein 5 woningen.

Optie 2: Een projectontwikkelaar koopt het terrein en bouwt 5 woningen.

Voordeel: Past bij de ontwikkeling in voorstel 1.

Nadeel: Tot nog moeilijk proces.

Na dit voorstel nog **256** inwoners te huisvesten.

#### **Voorstel 3 :** Verplaatsing sportpark.

Met de verplaatsing van het sportpark naar b.v. hoek Zandstraat / Loonsestraat komt er ruimte vrij voor het bouwen van 130 woningen op de plek van het huidige sportpark. Dit voorstel is eerder bij wethouder Geers aangedragen en die vindt het een opportunity. Met een project van deze omvang is het ook mogelijk om beter te voldoen aan de huidige maatstaven van bouwen, rekening houdend met de hierboven beschreven conclusies.

Na dit voorstel nog **0** inwoners te huisvesten.

Mochten er (onderdelen van) voorstellen niet doorgaan is het goed te weten dat er op hoek Zandstraat / Loonsestraat / Zomerdijk nog grond beschikbaar is.

Deze mogelijkheid dienen we ook voor de periode > 2030 in beeld te houden.

Toelichting bij voorstel 3:

Door goed te kijken naar de toekomst komen efficiency, effectiviteit en samenwerking als sleutel begrippen bijeen als in Nuland een grote beweging op gang komt wat we vooralsnog "verplaatsing

sportpark hebben genoemd". De voordelen die er te behalen zijn zullen als motief gelden voor een succesvol proces en resultaat.

Okt.2022: De werkgroep wonen heeft draagvlak gezocht en gekregen bij de betrokken sportverenigingen. Vermeldenswaardig is ook dat Filios ( van basisschool de Hoogakker ) mee wil denken en wellicht mee gaat in deze verplaatsing. Daarbij zou de gymzaal een sportzaal kunnen worden.

### **Tenslotte.**

Met deze voorstellen zetten we in op de vier woonopgaven.

- 1 Passend en betaalbaar wonen voor iedereen
- 2 Leefbare en inclusieve buurten
- 3 Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
- 4 Strategisch innovatief woonprogramma tot 2030

We zijn graag bereid nadere toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Namens bestuur dorpsraad Nuland.

Adri van Offenbeek, [Willie Piek](#) en Epko van Zoolingen.