

Geachte Jeroen en Roos,

Naar aanleiding van uw uitgebreide brief dd. 11 juli 2022 willen wij u nader informeren.

Allereerst hebben wij tijdens het bewonersateliers ervaren dat er enorm veel emotie zit bij de bewoners van de wijk Sparrenburg als het gaat om het Sparrenburgbos. Dat is door de langlopende voorgeschiedenis ook wel begrijpelijk. Er zijn al zoveel eigenaren geweest, dat het vertrouwen in de nieuwe eigenaar ver onder nul zit. Wij zullen moeten bouwen aan vertrouwen in de wijk, maar daar moeten wij wel de kans voor krijgen. Zoals op de beide bewonersavonden is aangegeven hebben wij goede en met de wijkraad besproken intenties, met het bos. Onze visies liggen uiteindelijk niet heel ver uit één. Het behoud van het bos staat bovenaan, het overdragen van het bos aan een professionele partij, waardoor de wijk de garanties krijgt dat het oneindig lang in stand blijft en dat het beheer van het bos ook op een deskundige manier gebeurt.

Volgens uw brief willen jullie dit ook. Zoals in de visie Hooge Heide is opgenomen, is er een mogelijkheid om dit te realiseren als hiervoor in het gebied wat woningbouw of kavels ontwikkeld kunnen worden, dit hebben wij dus niet zelf bedacht, dit is een door alle betrokken partijen ondertekend stuk. Vandaar dat wij samen met de wijk zoeken naar een aantal kosten-dragers. Alles kost nu eenmaal geld. En nee, er is nog geen plan wat wij zelf hebben bedacht, het is juist onze intentie om dit samen met de bewoners uit de wijk te doen, niet om de mogelijkheid voor inspraak af te vinken, maar juist om de dialoog met elkaar aan te gaan, hoe en waar doen we dat met elkaar zo goed mogelijk. Maar als u geen enkele ontwikkeling in het gebied toe staat, dan zijn wij uitgepraat en dan zullen wij ons samen met de wijkraad beraden wat dan de te volgen route is.

Opheldering gevraagd over bouw kavels

In het geldende bestemmingsplan zijn een tweetal bebouwingsmogelijkheden opgenomen, binnen het bestemmingsplan kunnen twee woonzorggebouwen voor langdurige zorg (blok 1 en blok 2) gerealiseerd worden met een voetprint van 1.500 m².

Op het bijgevoegde kaartje hebben wij een tweetal mogelijke locaties (blok 3 en 4) toegevoegd, vooruitlopend op de discussie die wij met de wijk voeren over extra bebouwingsmogelijkheden. Wij hebben dit in de tekening gezet om aan partijen die geïnteresseerd zijn in de particuliere kavel langs de Graafsebaan 162, te laten weten dat we bezig zijn met het opstellen van een masterplan, waarbij de mogelijkheid bestaat dat er in hun nabijheid nog eventuele woningbouw kan worden toegevoegd. Dit om te voorkomen dat de koper van deze kavel in de toekomst bezwaar zal maken, maar ook om de mogelijkheid voor eventuele bebouwing in dat deel van het plangebied transparant kenbaar te maken. Voor de duidelijkheid, dit is geen vastomlijnd plan en zeker niet in het bestemmingsplan bestemd als woningbouw.

Vanuit de visie Hooge Heide zou woningbouw langs de Vliertwijksestraat tot de mogelijkheden behoren, naar wij hebben begrepen van de medeondertekenaars van dit visiedocument, dat men

door voortschrijdend inzicht tot het inzicht is gekomen dat men deze cultuur historische waardevolle Kampenlandschap vrij zou willen houden van woningbouw.

U vraagt of wij al overleg hebben gehad met de gemeente den Bosch, dat is niet het geval. Wij hebben de gemeente den Bosch wel uitgenodigd om deel te nemen aan de bewonersateliers, maar daarvan hebben ze aangegeven dat men geen capaciteit heeft. Door de vorige eigenaar is er overleg geweest met de gemeente, in dat gesprek is aangegeven, dat men bij het opstellen van een masterplan rekening zou moeten houden met max. 32 woningen langs de Vliertwijksestraat.

Kosten

Het bos en de overige (landbouw)gronden hebben een bepaalde waarde. Aangezien een organisatie als Brabants Landschap heeft aangegeven, deze gronden alleen om niet, of in erfpacht over wil nemen. Daarnaast verwachten zij dat er een vergoeding komt voor het revitalisatieprogramma wat ze de komende jaren over het bos willen uitrollen. Dat is de som geld die terugverdiend zal moeten worden door woningbouw in het gebied op een nader te bepalen locatie.

Wij gaan af op wat deskundigen ons adviseren, zij geven aan dat het Sparrenburgbos in basis een prima bos is, maar dat er achterstallig onderhoud is ontstaan. Wij hebben een revitalisatieadvies van IVN ontvangen die aangeven wat er aan het bos zou moeten gebeuren, dat is uiteraard niet van vandaag op morgen geregeld, de natuur zal grotendeels zelf moeten herstellen.

Over wat we tot het Sparrenburgbos moeten verstaan, daarover verschillen we niet van mening.

De gedachte om de voormalige vuilstortlocatie af te graven, is eerder door partijen ook geopperd, dat is economisch niet verantwoord, dit zou miljoenen euro's gaan kosten. Dan zou er nog heel veel meer woningen in het gebied gerealiseerd moeten worden.

Uw standpunt in het kader van de Zonnevelden op de voormalige vuilstortlocatie delen wij niet. Uit 40 ingediende aanvragen heeft de gemeente besloten deze locatie geschikt te achten voor de ontwikkeling van een Zonneveld. Daarnaast is de vuilstort geen bos, maar wordt voornamelijk gebruikt voor het oogsten van maïs.

Zoals eerder aangegeven willen wij het bos en de bijbehorende open akkers overdragen aan één van de in uw brief genoemde organisaties, en ook nog om niet, maar wel in "ruil" voor het realiseren van een x aantal woningen en of kavels in het gebied. Als dat niet lukt, dan worden de gronden ook niet overgedragen, dit even voor de duidelijkheid.

De gronden worden niet gekocht door het Brabants Landschap, tevens zal er een financiële bijdrage komen voor de revitalisatie van het bos. Dat betekent dat wij de huidige (taxatie) waarde van het bos en de aanliggende landbouwgronden naar nul zullen moeten af waarderen.

Daarnaast worden er nog diverse andere kosten gemaakt, die door de kostendragers in het plangebied gefinancierd zullen moeten worden willen we een haalbaar masterplan realiseren.

In uw brief geeft u als laatste het volgende aan:

*Kortom, grijp nu de kans om 'het goede te doen' en maatschappelijke winst en waarde toe te voegen aan dit gebied en aan de gemeenschap die er gebruik van maakt. U bent in de positie om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het verbeteren van deze natuur, van de leefomgeving van ons allemaal. Dit niet alleen voor nu maar juist ook voor toekomstige generaties, waaronder uw kinderen, uw kleinkinderen en de generaties daarna. Hoe mooi is het om uw positie te gebruiken om een goede voorouder te zijn?
We nodigen u uit om met ons als bewoners en samen met partijen zoals o.a. Brabants Landschap, IVN en de Gemeente 's-Hertogenbosch een plan van aanpak op te stellen om het Sparrenburgbos te behouden, te verbeteren en de andere genoemde doelen te bereiken. Laat zien dat u een maatschappelijk betrokken mens bent met oog voor de toekomst van vele generaties na u.*

Het bovenstaande uit uw brief onderschrijven wij en kunnen wij samen met u voor de wijk realiseren, als wij met elkaar zoeken naar een aantal kostendragers in het gebied.

Met elkaar zitten we in een dynamisch proces, maar de wereld om ons heen staat niet stil. Dat betekent dat wat wij vandaag een goede oplossing vinden, is morgen door zienswijzen van overheden alweer achterhaald. Ook wet- en regelgeving zijn aan verandering onderhevig. Dit kan invloed hebben op het masterplan en de ideeën die er zijn voor het gebied.

Via de mail heeft u ons laten weten dat u eerst een schriftelijke reactie van ons wilt ontvangen op uw brief, waarna wij met u een nadere afspraak kunnen maken om over uw brief en onze reactie verder door te spreken. Wij vragen u hiervoor een afspraak te maken met Hugo Meijwaard, bereikbaar onder telefoonnummer 06-38917706.

Met vriendelijke groet,

Baltus de Ruijter
Directeur Merwestreek bv

En

Hugo Meijwaard
Projectontwikkelaar Scope projectontwikkeling bv