

Aan: Gemeente Oss  
t.a.v. dhr. E. van der Velden

Van: BIO i.o. (Bouwen in Overlangel)

Onderwerp: principe verzoek tot woningbouw in Overlangel  
Locaties: Dr. Ruijsstraat 17 a (oude basisschool) en Overlangelseweg/Kromstraat

Overlangel, 17 maart 2020

Geachte heer Van der Velden,

In 2019 zijn er met u en met een aantal collega's van u gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van woningbouw in Overlangel. Dit om in de woonbehoefte van inwoners van Neerloon, Overlangel en Keent (NOK) te voorzien.

#### Schets van proces tot nu toe.

Eind 2018 en begin 2019 zijn er op initiatief van Dorpsraad Herpen enkele bijeenkomsten geweest over wonen in NOK. Uit deze bijeenkomsten is een groep ontstaan die verder onderzoek heeft gedaan. Werknaam van deze groep is BIO(=Bouwen in Overlangel).

Deelnemers aan de groep waren in eerste instantie starters en jonge doorstromers.

BIO heeft een document opgesteld (Bidbook, Bouwen in Overlangel) waarin de wensen en bouwlocaties zijn geïnventariseerd. Als het goed is dan is dit document in uw bezit.

In juli en september 2019 zijn hierover informerende gesprekken met u gevoerd. Duidelijk werd dat de BIO-groep zich ging concentreren op de locatie van de oude basisschool. Een locatie die voornamelijk het meest geschikt lijkt voor starterswoningen c.q. seniorenwoningen. Daarmee bedoelen we kleinere woningen waarin zowel starters als senioren kunnen wonen.

Vanaf dat moment hebben de (jonge)doorstromers gezocht naar een andere bouwlocatie. Hierbij zijn zij uitgekomen bij particuliere grondeigenaren aan de Overlangelseweg/Kromstraat. Tegelijkertijd zijn bij de BIO-groep enkele senioren aangesloten omdat zij van mening zijn dat de locatie oude basisschool ook een mooie woonplek kan zijn voor hun.

De particuliere eigenaren hebben inmiddels, los van de BIO-groep, een principeverzoek ingediend. Dit is in december '19 met u besproken.

Als uitkomst van dit gesprek, en op uw advies, hebben beide 'groepen' overleg gehad. Beide groepen willen als één BIO-groep verder.

De BIO-groep is een vereniging in oprichting om collectief bouwen te realiseren (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De groep heeft besloten om met ondersteuning van bureau BIEB uit Eindhoven het traject verder op te pakken.

Het grote voordeel van CPO is de invloed die je als bouwer kunt uitoefenen en het te bereiken schaalvoordeel. Hierdoor hebben met name starters een kans om in Overlangel te blijven wonen.

Op initiatief van deze nieuwe groep is er op 12-02-2020 een informatieavond gehouden. Alle inwoners van NOK met een duidelijke bouwbehoefte zijn uitgenodigd. De avond is gehouden onder voorzitterschap van Dorpsraad Herpen en bezocht door een 50 tal belangstellenden.

De uitkomsten van deze avond treft u op bijlage 1 aan.

### Locaties.

In eerdere gesprekken met u hebben wij deze al gedeeld. Desondanks willen we toch specifiek aangegeven om welke locaties het gaat:

- Locatie oude basisschool Overlangel, Dr. Ruijsstraat 17a, 5357 PD Overlangel.  
Kadastraal Ravenstein E 442.  
Bijlage 2.
- Locatie Overlangelseweg/Kromstraat  
Kadastraal E792, E847'W1020 en E1021  
Bijlage 3.

De locatie van de basisschool is in het hart van het dorp. Deze locatie tot compacte woningbouw ontwikkelen, voor jonge starters en/of ouderen, met woningen die passen bij de bestaande bebouwing en dorps karakter, is alleen maar een meerwaarde voor het dorp. Het perceel is eigendom van parochie Johannes de Doper te Schaijk. Er zijn reeds gesprekken gevoerd met de parochie. Zij zijn akkoord om dit perceel voor woningbouw te verkopen. Definitieve afspraken hierover moeten nog gemaakt worden.

De locatie Overlangelseweg/Kromstraat is aan de rand van het dorp en een perfecte locatie om in de woningbehoefte te voorzien omdat hier op iets grotere percelen ruimer gebouwd kan worden. Dit om het inpasbaar te maken in de ruimtelijke structuur met behoud van het open dorps karakter. Je kunt dan bijvoorbeeld denken aan schuurwoningen, hooibergwoningen, boerderijwoning. Niet het gehele perceel wordt bebouwd. Slechts een gedeelte, als een soort cirkel om het kruispunt Overlangelseweg/Kromstraat.

Deze percelen zijn in eigendom van een drietal particulieren die graag meewerken om tot woningbouw te komen. Definitieve afspraken over de 'inbreng' van deze percelen moeten nog gemaakt worden.

### Schetsplannen.

Voor beide locaties zijn schetsplannen gemaakt. Dit zien wij als een eerste aanzet die de mogelijkheden van deze locaties laat zien. Voor beide locaties is door u een schets gemaakt. Voor locaties Overlangelseweg/Kromstraat is ook door Kantoor Princen Ontwerp & BouwProcesBegeleiding een schets gemaakt.  
Zie bijlage 4+5.

### Waarom woningbouw in Overlangel?

Overlangel is de grootste kern van de drie-eenheid Neerloon-Overlangel-Keent. Overlangel is daarom het middelpunt van alle sociale- en culturele activiteiten. Dit is van oudsher zo gegroeid. Sportverenigingen hebben hun thuisbasis in Overlangel, andere verenigingen gebruiken 't Paviljoen aan de Kerkstraat als Dorpshuis. Ook uitbreidende woningbouw heeft altijd in Overlangel plaatsgevonden.

Doordat alles kleinschalig is staat de leefbaarheid van het dorp (dorpen) en levensvatbaarheid van verenigingen sterk onder druk. Dat is overigens geen nieuwe ontwikkeling en is al tientallen jaren aan de gang. Wij willen daar het hoofd aan bieden.

De omgang met elkaar als dorpsbewoners, de sociale cohesie, het bloeiende verenigingsleven zijn van belang om die leefbaarheid te handhaven.

De inventarisatie laat zien dat er van jong tot oud een grote behoefte is om in Overlangel te kunnen blijven wonen. Ook inwoners die van oorsprong van elders komen willen doorstromen. Dat is een teken van een goed woon- en leefklimaat.

De bestaande woningen vallen in het algemeen in een prijsklasse die in elk geval niet voor starters betaalbaar zijn. Deze komen vrij door doorstroom van de 'oudere' doorstromer. Maar deze 'oudere' doorstromer gaat niet verhuizen omdat er geen alternatief is in het dorp.

Er kan dus geen 'treintje' ontstaan. Dit kan wel als we nieuwbouw realiseren. Als dan bij vrijkomende woningen ook nog eens serieus gekeken wordt of woningsplitsing mogelijk is, dan bieden we bestaande inwoners extra kansen om in Overlangel te blijven wonen.

Een win/win situatie: meer inwoners, meer reuring, grotere basis voor het sociale- culturele verenigingsleven.

#### Contactpersoon BIO-groep.

Vooralsnog W. van der Loop: [w.vanderloop@home.nl](mailto:w.vanderloop@home.nl); tel. 06-38906901

#### Concreet verzoek.

Als BIO-groep willen we met dit schrijven een concreet verzoek indienen bij u/gemeente Oss om te beoordelen of woningbouw op gevraagde locaties mogelijk is. Hiervoor zal voor beide locaties het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden en omgevingsvergunningen aangevraagd moeten worden.

Kan de gemeente op redelijk korte termijn uitspraak doen of ze hun medewerking willen verlenen om verdere plannen te ontwikkelen? Wat zijn verdere ins & outs? Welke tijdslijn in deze processen is reëel?

Graag willen wij in een gesprek een nadere toelichting geven op onze plannen. Kunt u daarvoor een tijdstip voorstellen? Bij voorkeur een het einde van de dag/ begin avond.

Met vriendelijke groeten,

Namens BIO i.o.,

Kopgroep BIO:

Remco van der Beek, Milou Klomp, Willy van der Loop, Wim van Hout, Gemma van Hout, Tim Reijs, Gerrie Kamps.

#### Bijlagen:

- 1a. Uitkomsten 12-02-2020
  - b. uitnodiging 12-02-2020
  - c. inschrijfformulier 12-02-2020
- 2. Locaties / bestemmingsplan oude basisschool
- 3. Locatie / bestemmingsplan Overlangelseweg/Kromstraat
- 4. Ontwerpschetsen oude basisschool
- 5. Ontwerpschetsen Overlangelseweg/Kromstraat
- 6. Bestaande kadastrale grenzen
- 7. Inbreiding locaties basisschool en Overlangelseweg/Kromstraat