

Gemeente Oss  
T.a.v. wethouder dhr. J. van der Schoot  
([j.van.der.schoot@oss.nl](mailto:j.van.der.schoot@oss.nl))

BIO  
p/a W. van der Loop  
[w.vanderloop@home.nl](mailto:w.vanderloop@home.nl)

Overlangel, 04 – 08 – 2020

Betreft: Bouwen In Overlangel (BIO)

Geachte heer Van der Schoot,

Op 17 maart 2020 heeft de BIO-groep een principeverzoek ingediend voor woningbouw in Overlangel. En wel op de locaties Dr. Ruijsstraat 17a (oude basisschool) en op de hoek Overlangelseweg/Kromstraat.  
Afgelopen 13 juli zijn wij op de hoogte gesteld van de uitkomst van het ambtelijke intake advies hierover.

Doel van de BIO-groep is woningbouw in Overlangel realiseren voor de inwoners van Overlangel-Neerloon-Keent. Uit inventarisatie- en informatiebijeenkomsten komt naar voren dat er veel belangstelling is om vanuit de vraag woningbouw te realiseren.  
Voor meer informatie hierover en over de locaties verwijs ik naar het ingediende principeverzoek. Als bijlage een specifiek overzicht van de kandidaat bouwers met hun woonwensen. Rekening houdend met AVG zijn de persoonlijke gegevens slechts met 1e letter voor-en achternaam weergegeven. Nadere persoonsgegevens zijn bij BiO bekend

Vooropgesteld dat we blij zijn met de medewerking voor locatie school, zijn we ook teleurgesteld in de afwijzing van de locatie Overlangelseweg/Kromstraat.

Omdat het in aanvang de bedoeling was het principeverzoek mondeling toe te lichten, is dat door omstandigheden(Corona) niet doorgegaan. Begrijpelijk.

Nu hebben we echter sterk de indruk dat de ontwerpen/schetsplannen zoals in het verzoek verwoord als definitief ontwerp zijn beoordeeld. En deze ontwerpen/schetsplannen zijn niet definitief c.q. geven niet meer dan een richting waarin gedacht wordt.

Vooraf voor locatie Overlangelseweg/Kromstraat is dit een belangrijk gegeven omdat daar provinciaal beleid om de hoek komt kijken.

Deze locatie ligt grotendeels in het 'stedelijk gebied' volgens de interim verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Echter met wat goede wil is het best mogelijk om het plan zo te omschrijven dat vrijwel alle op te richten woningen binnen het stedelijk gebied vallen. Dat een deel van de infrastructuur, het groen en de waterberging buiten het stedelijk gebied valt hoeft niet aan de ontwikkeling aangerekend te worden.

Is er met deze aanpassingen in het ontwerp de confrontatie met provinciaal beleid niet te ontlopen? Wat is wel mogelijk, in plaats van wat is niet mogelijk.

Suggesties hierover hebben we gemist in ons gesprek van 13 juli. Dit kan door aanpassingen in het plan, bijvoorbeeld minder woningen, waardoor ook de motivering(ladder) gemakkelijker wordt.

Ook wordt verwezen naar de Structuurvisie Oss 2020. Hierin is vastgelegd dat verstedelijking wordt opgevangen in het stedelijke gebied. Met name dan in stad Oss.

Echter, het college geeft juist aan ruimte te willen bieden aan woningbouwinitiatieven in kleine kernen. Door deze uitspraak wordt - in onze ogen - de structuurvisie Oss 2020 terzijde geschoven.

En BIO voldoet aan de spelregels die het college hierbij heeft opgesteld.

Hierbij halen we aan dat er vraag gestuurd gebouwd gaat worden en dat, zoals in het principe verzoek al aangegeven, er gevarieerd gebouwd zal worden (schuurwoningen, hooibergwoningen, boerderijwoning).

Daarbij willen we nog toevoegen dat BIO nastreeft op beide locaties een mix van bewoners te bewerkstelligen. Jong en oud door elkaar en met elkaar.

Wel werd fasering gesuggereerd. Maar waarom?

BIO wil alleen woningbouw realiseren die vraag gestuurd is en qua woonvorm voldoet aan de wensen van de potentiële bouwers (o.a. financiële mogelijkheden).

Gezien de behoefte kunnen beide locaties ineens ontwikkeld worden (even los gezien van procedurele kwesties). Daarbij levert één ontwikkeling meer schaalvoordelen op voor de CPO.

In het ambtelijke advies wordt ook aangehaald dat de plannen dicht bij elkaar liggen en gericht op dezelfde doelgroep. Daarom moeten ze als één plan gezien worden.

Waarom is dat? Zoals nu verwoord is het een subjectief criterium.

BIO bedient verschillende doelgroepen: starters, doorstromers en senioren. En BIO streeft diversiteit in bouwvormen na en diversiteit in bewoning.

Voorbeeld: in een schuurwoning kunnen op de begane grond senioren wonen en op de eerste verdieping starters.

Hiermee creëren we woonvormen die op dit moment in de maatschappij gewild zijn: "Kinderen zorgen voor ouderen"!

Tevens willen we nogmaals aangeven dat er vraag gestuurd gebouwd gaat worden. Er ontstaat daardoor geen overcapaciteit.

Er is maatschappelijk gezien een grote behoefte aan meer woningen. De woningmarkt raakt/is overspannen.

Ook is het duidelijk dat inwoners het liefste in hun eigen dorp blijven wonen. Daarin zijn de inwoners van NOK niet uniek. Er is een grote behoefte aan wonen in eigen dorp. Het lijkt erop dat de gemeente twijfelt of er voldoende animo is, terwijl bij Bio de kopers in de rij staan.

Het woonwensenonderzoek 2019 laat ons inziens ook duidelijk zien dat er grote behoefte is aan nieuwe woningen. Het aanbod blijft ver achter bij de vraag.

Wij willen u dan ook verzoeken om het ambtelijke advies voor afwijzing Overlangelweg/Kromstraat te (laten) herzien en woningbouw op beide locaties toe te staan. We worden dan ook graag in de gelegenheid gesteld om dit verzoek mondeling toe te lichten.

Tevens verzoeken wij om (pro)actieve medewerking van de gemeente inzake alle procedures en stappen die doorlopen moeten worden. Want BIO heeft wel plannen maar is geen deskundige op dit gebied.

Graag vernemen wij van u.

Met vriendelijke groeten,

Namens BIO,

Kopgroep BIO: Remco v.d. Beek, Milou Klomp, Gerrie Kamps, Tim Reijs, Willy v.d. Loop , Gemma v Hout en Wim van Hout

Bijlage: overzicht kandidaat bouwers en hun woonwensen