

## VERSLAG INLOOPAVOND

**Betreft** : Inloopavond project Geffen Raadhuys 8 oktober 2020 19:00-20:30  
**Datum** : 9-11-2020  
**Aanwezig** : L. Remeijns (VWPO), M. Gerritzen (VWPO), H. Hulscher (VWPO), B. Weusten (Weusten Liedenbaum Architecten), A. Zaadnoordijk (Gemeente Oss)  
**Kopie aan** : Bezoekers inloopavond, Dorpsraad Geffen

---

### Inleiding:

Op donderdag 8 oktober jl. organiseerde Van Wanrooij Projectontwikkeling BV een inloopavond voor de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis gelegen aan het Dorpsplein en de Raadhuisstraat in Geffen. De avond vond in twee opeenvolgende sessies plaats in MFC de Koppellinck te Geffen. Het ontwerp van de nieuwe woningen en appartementen is aan de hand van informatiepanelen toegelicht (zie bijlage 1). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om in gesprek te gaan met medewerkers van Van Wanrooij en de architect.

Ter beantwoording van vragen over de herinrichting van het Dorpsplein was mevrouw A. Zaadnoordijk namens de gemeente Oss aanwezig.

Bezoekers van de inloopavond konden daarnaast schriftelijk reageren op het plan, door het invullen van een vragenformulier. Tevens is via de website <https://dorpshartgeffen.losstadomland.nl/> een digitaal antwoordformulier beschikbaar gesteld (tot 22 oktober jl.).

Op pagina 2 van dit verslag zijn de schriftelijke reacties onderverdeeld in een zestal onderwerpen. Onze antwoorden hierop zijn in rood cursief weergegeven. Zaken die nadere opvolging behoeven zijn in onderstaande tabel opgenomen.

### Acties op basis van ingekomen reacties:

nr	actie	wie	deadline
1	Bouwplaats inrichting delen	VWPO	Uiterlijk 4 wkn vóór aanvang sloop/bouw
2	Definitieve inrichting openbaar parkeren delen	Gemeente OSS	N.t.b.



## Vragen inloopavond

### Ontwerp:

- Is het mogelijk om ter plaatse van het balkon behorende bij het grootste appartement extra daglichttoetreding te realiseren? Is het eventueel mogelijk om een terras aan de zuidzijde te realiseren?  
*Wij zullen dit onderzoeken in de verdere bouwkundige uitwerking van het ontwerp.*

### Parkeren en verkeer:

- Wat zijn de gevolgen voor het parkeren aan het Dorpsplein (strook vanaf Harrie Schoutenstraat tot kiosk) tijdens sloop en bouw van het plan?  
*Wij zullen op een later moment een schets van de bouwplaats inrichting delen met direct omwonenden, waarmee t.z.t. concreet antwoord gegeven zal worden op deze vraag.*
- Op welke manier wordt parkeren t.b.v. Jumbo gegarandeerd?  
*De exacte uitwerking van bezoekersparkeren t.b.v. de Jumbo is thans nog niet bekend. De gemeente Oss zal hiervoor nader onderzoek uit laten voeren.*
- Waarom wordt er uitsluitend een parkeervoorziening op maaiveldniveau gerealiseerd en waarom worden de woningen niet onderkelderd zodat er grotere tuinen gemaakt kunnen worden?  
*Er is bewust gekozen voor een kleinschalig plan met een beperkt aantal wooneenheden. De opbrengsten hiervan wegen helaas niet op tegen de zeer hoge kosten die gemoeid zijn met de realisatie van een parkeerkelder. Daarom wordt het parkeren op maaiveldniveau ingevuld.*
- Is het mogelijk om onder het Dorpsplein een parkeergarage op te richten voor bewoners van de toekomstige woningen én voor anderen, zodat het dorpsplein autovrij wordt.  
*Financieel is dit niet haalbaar. Zie ook bovenstaande vraag en het antwoord hierop.*
- Denk aan een laad-losplaats ter plaatse van de hoofdingang van het appartementengebouw aan de Raadhuisstraat.  
*Deze opmerking gaat over de inrichting van het openbare gebied en zullen we voorleggen aan de gemeente Oss.*
- Waar komen de bouwhekken, de materialenopslag en de bouwkraan tijdens de bouw te staan? Dit in verband met vrijhouden van het Dorpsplein en de tegenoverliggende parkeerplaatsen gelegen voor de winkelruimte naast de Jumbo.  
*Wij zullen op een later moment (kort voor start bouw) een schets van de bouwplaatsinrichting delen met direct omwonenden.*

### Omgeving:

- Wordt het buiten gebruik zijnde perceel gelegen tussen de Dorpsstraat 1 en Dorpsstraat 3 te Geffen meegenomen in de ontwikkeling?  
*Wij hebben de mogelijkheden voor een ontwikkeling op dit kavel beoordeeld en concluderen hieruit dat er voor ons momenteel geen ontwikkelpotentie voor bestaat. Het kavel zal dus door Van Wanrooij niet meegenomen worden in de ontwikkeling.*
- Er is toegezegd dat de hoogte van bouwblok B gelijk dient te zijn aan de hoogte van de naastgelegen panden. Op basis van de getoonde beelden lijkt dit niet het geval.  
*Door de gemeente Oss is in de tender onder meer als uitgangspunt opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. De hoogte van de nieuwe/toekomstige bebouwing bedraagt ca. 9,35 meter.*
- De bestaande poort tussen het voormalige gemeentehuis en het naastgelegen pand dient gehandhaafd te worden of herplaatst te worden.  
*Dit zal in de verdere uitwerking van ons plan verwerkt worden.*
- Het kavel van de woning die grenst aan de naastgelegen panden op het dorpsplein dient afgesloten te worden zodat er geen toegang ontstaat tot het terrein gelegen achter de bestaande panden.  
*Dit zal in de verdere uitwerking van ons plan verwerkt worden.*
- Ik verwacht veel inzicht te krijgen van toekomstige bewoners van de appartementen gezien ik woonachtig ben in één van de appartementen boven de Jumbo.  
*Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.*



Sloop en start bouw:

- Wanneer vangt de sloop van het bestaande pand aan?
- Wanneer start de bouw?
- Blijven zowel de Harrie Schoutenstraat al het Dorpsplein open/toegankelijk tijdens de bouw?
- Hoe is de aan- en afvoer van bouwmaterialen gepland?
- Hoe ziet de bouwplaatsinrichting eruit?

*Kort voor start bouw zal de sloop van het bestaande pand plaatsvinden. Thans verwachten wij dat start bouw omstreeks eind 2021/ begin 2022 zou kunnen plaatsvinden, doch is onder meer afhankelijk van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure en daarna de verkoopvoortgang.*

*Wij zullen t.z.t. doch kort voor start bouw een schets van de bouwplaatsinrichting delen met direct omwonenden.*

Verkoop:

- Ik zou graag zodra het plan in verkoop komt bericht ontvangen.
- Wat zijn de kosten van de huurwoningen?
- Wanneer start de verkoop?
- Ik ontvang graag tijdig informatie over de prijzen van de appartementen en de verwachte begin- en einddatum van de bouw. Daarnaast verneem ik graag wie de verkopende partij wordt.
- Ik zou graag tijdig informatie over de prijzen en afmetingen van de woningen en appartementen ontvangen.
- Ik ontvang graag tijdig informatie over de prijzen van de appartementen en de verwachte begindatum van de bouw.
- Wat zijn de kosten van de koopwoningen?
- Wanneer start de verkoop?

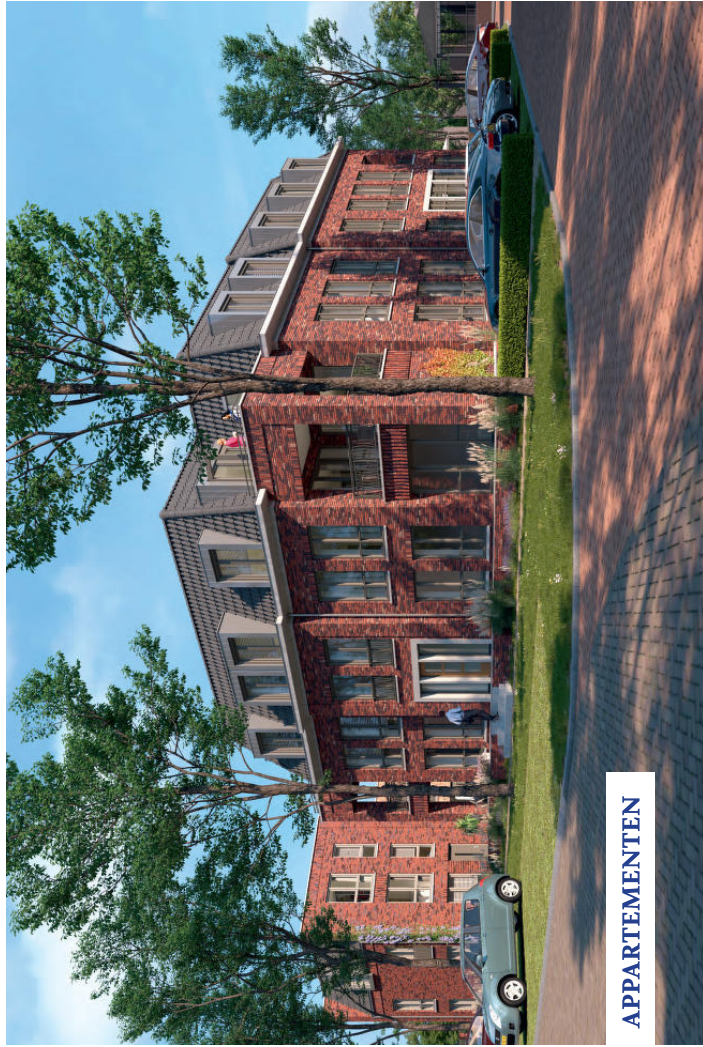
*De verkoopprijzen van de woningen en appartementen zullen t.z.t. doch kort voor start verkoop definitief vastgesteld en bekend worden gemaakt. Naar verwachting zal de verkoop na de zomervakantie van 2021 kunnen plaatsvinden, doch dit is onder meer afhankelijk van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure.. Updates over de voortgang van de planontwikkeling en verkoopvoorbereiding zullen worden gedeeld via nieuwsbrieven. Je kunt je hiervoor digitaal aanmelden via: <https://www.vanwanrooij.nl/geffen-raadhuys/> (door op de button 'volg project' te klikken en je gegevens in te vullen). Informatie over de huurwoningen zal t.z.t. gedeeld worden door de partij die de woningen zal gaan verhuren. Deze partij is momenteel nog niet bekend.*

Overig:

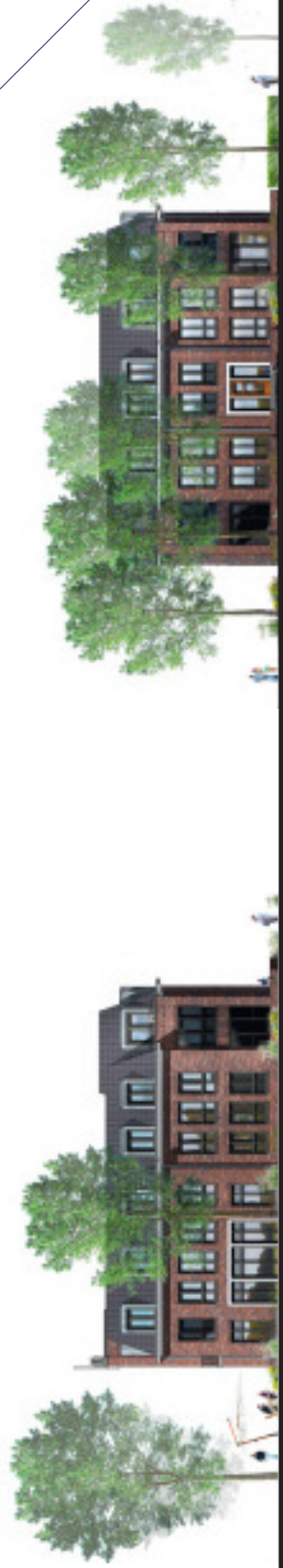
- Wie zal het terras gelegen vóór de commerciële ruimte gaan beheren?  
*Het terras zal beheerd gaan worden door de exploitant van de commerciële ruimte. Momenteel zijn wij in gesprek met geïnteresseerden, er zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt.*



**WONINGEN**



**APPARTEMENTEN**



**APPARTEMENTEN**

**ZUIDGEVEL**

**OOSTGEVEL**



**NOORDGEVEL**

**WESTGEVEL**



**WONINGEN**

**OOSTGEVEL (RAADHUISSTRAAT)**

**NOORDGEVEL (VOORZIJDE)**

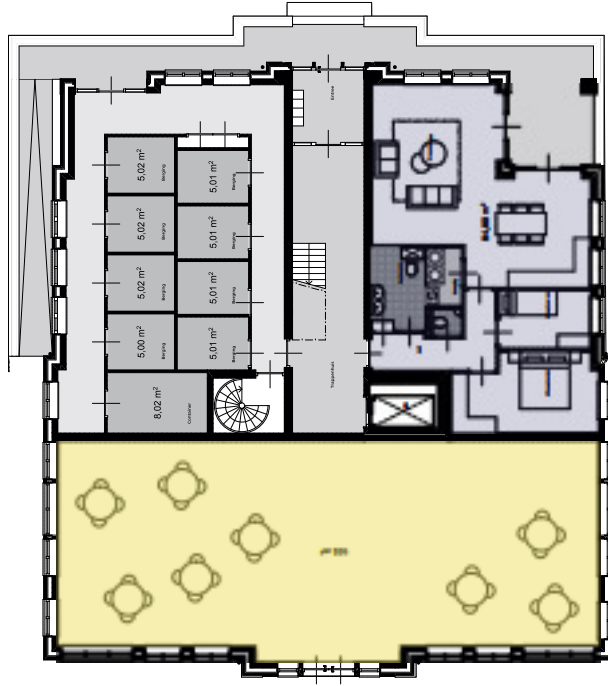


**ZUIDGEVEL (ACHTERZIJDE)**

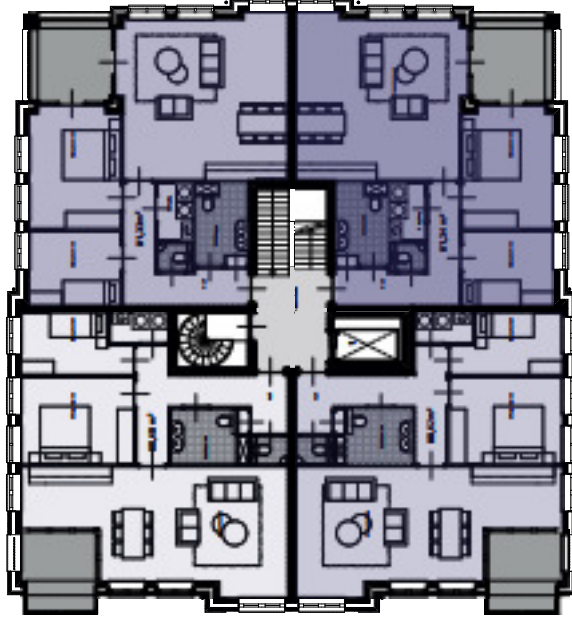
**WESTGEVEL (ZIJGEVEL)**



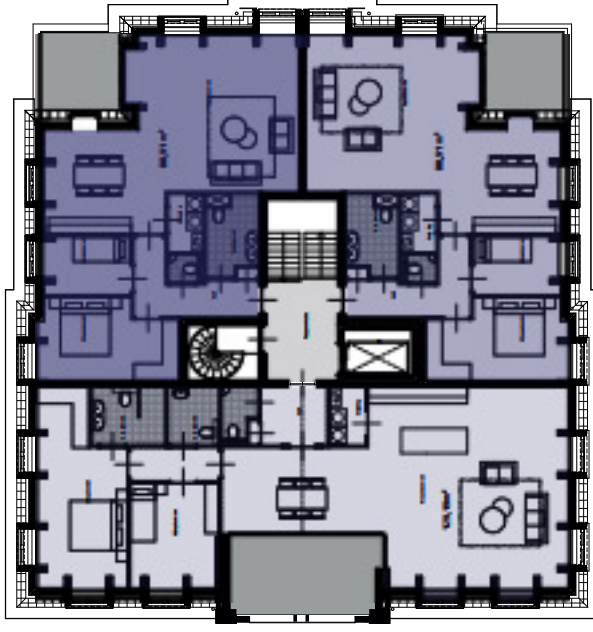
**1** APPARTEMENTEN



BEGANE GROND

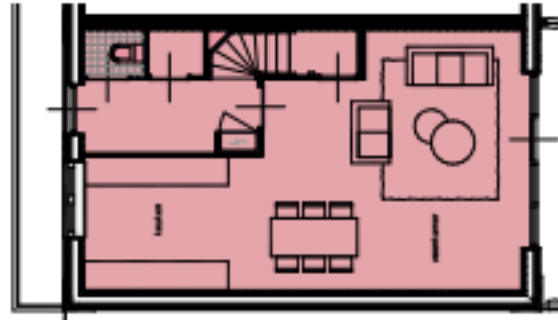


EERSTE VERDIEPING

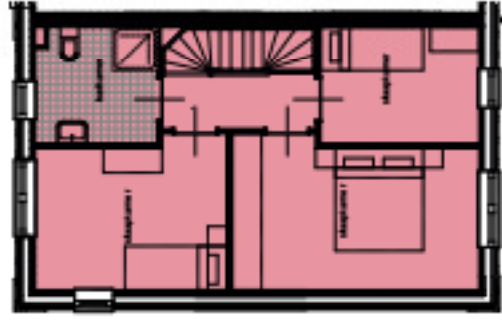


TWEDE VERDIEPING

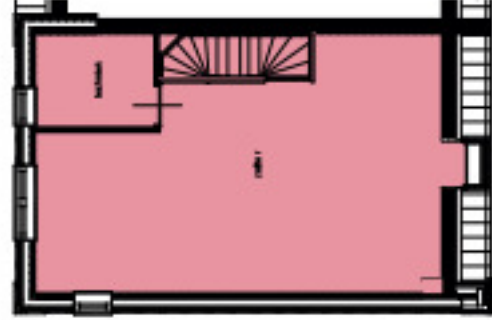
**2 VRIJE SECTOR KOOPWONINGEN**



**BEGANE GROND**



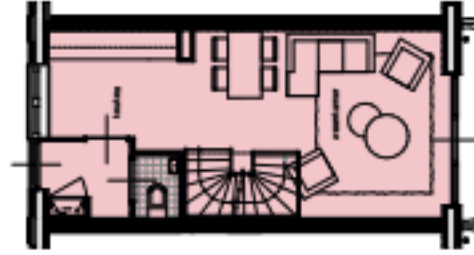
**EERSTE VERDIEPING**



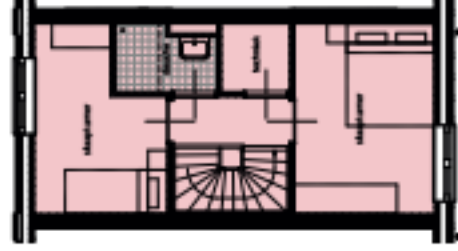
**TWEDE VERDIEPING**



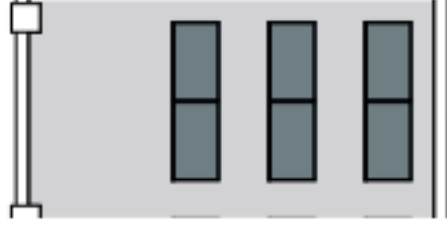
**3 HUURWONINGEN**



**BEGANE GROND**



**EERSTE VERDIEPING**



**DAK**





- 1 COMMERCIELE RUIMTE 165 M<sup>2</sup>
- 8 APPARTEMENTEN
- 4 VRIJE SECTOR KOOPWONINGEN
- 4 HUURWONINGEN