

## Thema avond Wonen: 't Veld.

In dit stuk vatten we zo goed mogelijk samen wat er op de thema-avond “Wonen in Geffen” is verteld over het nieuwbouwproject 't Veld aan de oostkant van ons dorp. De inhoud is gebaseerd op de presentaties van Anne Zaadnoordijk (projectleider) en Edwin van der Velden (stedenbouwkundige) beide van de gemeente Oss en de op deze avond gestelde vragen.

De volledige bijeenkomst is terug te kijken op [www.oss.nl/tveldgeffen](http://www.oss.nl/tveldgeffen), op deze website vind je ook alle overige documentatie rondom het plan.



### Geschiedenis:

In 2019 waren er de eerste tekenen dat de gemeente Oss plannen aan het voorbereiden was voor uitbreiding van ons dorp, door het plaatsen van een “wet voorkeursrecht gemeente” op de beoogde gronden. Uiteindelijk is er een constructie tussen diverse lokale bouwondernemingen en de gemeente ontstaan, waarbij de gemeente de regie heeft en houdt. In 2021 is er gewerkt aan een stedenbouwkundig plan, hierbij zijn belanghebbenden, omwonenden en dorpsbewoners via gesprekken en enquêtes betrokken. De uitkomsten zijn zo goed mogelijk in het plan verwerkt, maar uiteindelijk zijn er altijd punten waar concessies nodig zijn. Het stedenbouwkundig plan is in te zien op de project website van de gemeente.

**Gebiedsvisie:**

In het uiteindelijke stedenbouwkundig plan komt duidelijk de versterkte groenstructuur rondom de beek met een uitloopgebied richting de Leiweg naar voren. In het plangebied zullen drie woonbuurten worden gerealiseerd die van elkaar zijn gescheiden door groen. De drie woonbuurten worden onderling mogelijk verder verdeeld met smallere groenstroken als een soort van kampenlandschap, zoals dat vroeger voor de ruilverkaveling ook bestond.

De ontsluiting van de auto's vanuit deze buurten zal zijn op de Heesterseweg en de Veldstraat, waarbij de verkeersveiligheid wordt meegenomen. Wandel en fietsverkeer zal zich wel tussen de diverse woonbuurten kunnen bewegen. Het parkeren in de wijk zal zoveel mogelijk uit het straatbeeld worden gepland. Dit betekent vrijstaand en twee-kappers op eigen terrein, rijwoningen krijgen zogenaamde binnenterreinen en bij de appartementen komen parkeerplaatsen. Verder wordt de wijk een mix van vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen, patiowoningen, appartementen, nul-treden woningen en enkele woonwagens. Zogenaamde duplex woningen zijn in dit plan niet voorzien.

In totaal zullen er tussen de 275-310 woningen worden ontwikkeld. Dit aantal is de afgelopen maanden gestegen doordat de invulling en verkaveling van het plan concreter is geworden. En het feit dat enkele aangrenzende particulieren ook op hun eigen perceel woningen willen ontwikkelen en zijn aangesloten bij het plan.

In de wijk zal er veel oog zijn voor de duurzaamheid en woningen zullen op dit punt met het oog op de toekomst worden ontworpen. Verspreid door de wijk is er ook ruimte voor woningen voor ouderen, bijvoorbeeld appartementen, patiowoningen of nul-tredenwoningen (gelijkvloers).

**Verdeling woningtypen:**

Er komen veel soorten woningen in de wijk, maar ook diverse soorten van ontwikkeling en eigendom. Naast de projectbouw uitgevoerd door twee aannemerscombinaties (van Wanrooij/van Schijndel en Reuvers/van Bergen) worden er huurwoningen ontwikkeld door Mooiland en zijn er vijftien particuliere kavels (verwachte kavelgrootte ±400-500m<sup>2</sup>) en vijftien kavels voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap project (CPO).

## Verdeling van de soorten woningen

- 20% sociale huur (± 55-62 woningen)
- 10% middeldure huur (± 28-31 woningen)
- 15% goedkope koop (± 41-47 woningen) <€225.000,-\*
- 35% middeldure koop (± 96-109 woningen) €225.000,- <-> €335.000,-\*
- 20% dure koop (± 55-62 woningen) >€335.000,-\*

\* prijzen zijn indicatief

De huurwoningen worden ontwikkeld door Mooiland en bestaan uit appartementen, grondgebonden woningen en enkele woonwagens (6-8). In het plan zijn geen zogenaamde "Tiny houses" opgenomen.

**CPO-project:**

In het plan zijn vijftien kavels gereserveerd voor een zogenaamd CPO project, waarin particulieren zich verenigen en samen de woningen ontwikkelen. Zij organiseren dus samen een ontwerp, vergunningaanvraag en ontwikkeling voor deze vijftien kavels. En is dus anders dan een particuliere ontwikkelingskavel.

De kavels van het CPO project vallen binnen de eerste fase van het ontwikkelingstraject. In het plan 't Veld is er geen mogelijkheid om het aantal CPO kavels of particuliere ontwikkelingskavels verder uit te breiden. Wellicht kan op andere plaatsen in de gemeente een plan worden voorgelegd aan de intekentafel van de gemeente, zij beoordelen dan of ontwikkeling op die locatie gewenst is.

Voor dit project is inmiddels een vereniging opgericht waar geïnteresseerden zich kunnen melden. De vraag bleek echter zo groot dat dit project inmiddels vol is en je nu alleen nog op de reserve-lijst geplaatst kunt worden (kosten €50,-). De vereniging bepaald zelf de deelnemers.

Wil je in contact komen met deze vereniging mail dan naar [CPO-t-veld-Geffen@outlook.com](mailto:CPO-t-veld-Geffen@outlook.com).

*Kritische noot verloop CPO-project:*

Al voor de bekendmaking van het aantal kavels voor het CPO-project bleken deze allemaal al te zijn verdeeld. Geïnteresseerden kunnen zich nu alleen op een reservelijst laten plaatsen en voor hen voelt dit oneerlijk. Dit blijkt een probleem dat vaker speelt bij dit soort projecten. Maar volgens ons, kan de gemeente een voorgenomen CPO project in het voortraject al publiceren en zo meer mensen een eerlijke kans geven.

**Vervolg proces:**

Nu de gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan zijn afgerond wordt er gewerkt aan het ontwerpbestemmingsplan, welke dit voorjaar ter inzage komt. Het wordt een zogenaamd globaal plan waarin het mogelijk blijft om de plannen in de verschillende fases nog aan te passen. Deze aanpassingen zijn niet onbegrensd. In het bestemmingsplan worden o.a. wel de weg- en groenstructuur, maximale bouwhoogte en het maximale aantal woningen vastgelegd. Over de bouwstijl is op dit moment nog geen duidelijkheid. Uit de enquêtes kwam de voorkeur voor

traditionele en landelijk stijl naar sterk voren. De gemeente werkt aan een bestemmingsplan waarin milieutechnisch het pluimveebedrijf en de vlamspuiterij geen belemmering vormen. Uiteraard gaan wij, als dorpsraad, ons er voor inzetten dat er een "echte" informatieavond komt voor de presentatie van het (ontwerp)bestemmingsplan. Maar altijd binnen de geldende regels van COVID.

Ben je het met punten in dit ontwerpbestemmingsplan straks niet eens, dan kun je een zienswijze indienen. De data zullen tijdig door de gemeente worden gecommuniceerd.

Als alle procedures spoedig worden doorlopen kan in 2023 worden gestart met de eerste fase. De wijk zal naar verwachting in vijf fases worden ontwikkeld, waarbij de eerste fase aansluit op de huidige wijk 'de Elshof'.

Op dit moment is er nog geen mogelijkheid om in te schrijven voor grond voor een particuliere ontwikkeling en ook de grondprijs is nog niet bekend. De verkoop van de projectbouw woningen zal waarschijnlijk pas gaan lopen na dat het bestemmingsplantraject is doorgelopen. De verkoop van deze woningen wordt gedaan door de projectontwikkelaars en zal waarschijnlijk zoals gebruikelijk via een makelaar verlopen.

Ook is er op dit moment geen mogelijkheid om de Geffenaar voorrang te geven bij de verdeling van de kavels en woningen. Demissionair minister Ollongren heeft aangegeven dat het een wens is om gemeente deze mogelijkheid te geven tot 30% van de kavels, maar dit ligt nu nog niet vast in wetgeving. De gemeente houdt dit wel in het oog. Om te voorkomen dat woningen worden opgekocht door beleggers geldt er een zelfbewoningsplicht voor alle woningen.

De vraag of de woonwagens bedoeld zijn voor verplaatsing of dat het nieuwe plaatsen betreft is nog onbeantwoord. Deze plekken vallen onder Mooiland en inschrijving is nu nog niet mogelijk.

De volledige bijeenkomst is terug te kijken op [www.oss.nl/tveldgeffen](http://www.oss.nl/tveldgeffen), op deze website vind je ook alle overige documentatie rondom het plan.