



## BIDBOOK VAN GEFFEN

### Met dank voor deze prachtige kans

Beste dames en heren, verheugd zijn wij met uw uitnodiging voor de inschrijving in verband met het zoeken naar een juiste marktpartij om het mooiste plekje te creëren in het "jongste" kerkdorp van de gemeente Oss. Omdat wij Oss een warm hart toedragen pakken wij dit graag voor de gemeenschap van Geffen op. Voor Geffen hebben wij het juiste gevoel en weten we de locatie met haar mogelijkheden op waarde te schatten. We willen hier laten zien wat we kunnen en zullen daarin niet teleurstellen. Er is ons veel aan gelegen om de samenwerking met de gemeente Oss en haar inwoners te bekronen met deze locatie.

### Ambitie

We willen de gemeente prijzen voor haar visie en haar reeds gedane werk. Met de vastgestelde prijs kunnen we uitstekend uit de voeten en dus voor superieure kwaliteit gaan in de vorm van het openbaar gebied alsmede een woonprogramma waarbij we aan alle lagen van de bevolking denken. Met daarbij oog voor alle facetten voor een hedendaags ontwikkeltraject waarbij participeren en een luisterend en begrijpend oor de boventoon voeren. Natuurlijk putten we ook uit onze ervaring en reeds opgedane markt- en omgevingskennis. Op alle onderdelen zullen wij gaan voor het maximaal haalbare waarbij we op alle fronten ruggespraak zullen houden met de partners die we zorgvuldig kiezen, de dorpsraad, ondernemers en direct omwonenden, maar ook andere belangengroepen. Onderstaand onze ambitie, samengevat per onderdeel.

1. **Visie:** onze visie is modern, vooruitstrevend en praktisch toepasbaar. Het is een onlosmakelijk geheel.
2. **Functioneel en ruimtelijk programma:** we bedienen hier alle lagen van de bevolking, van sociale huur/koop tot luxe koop, kort bij elkaar zodat het leefbaar verblijven is. Een multifunctionele (horeca) accommodatie in een groot deel van de plint van de hoofdmassa op het plein, dit vormt het nieuwe hart van het plein. Daar komt alles samen en kijkt men uit over het plein met al haar mogelijkheden, die nu eindelijk plaats gaan vinden.
3. **Plan van aanpak:** in overleg zoeken wij onze adviseurs en partners zorgvuldig uit. Consulteren elke belangengroep in Geffen en gaan en blijven in gesprek.
4. **Architectuur:** van het hoogste niveau en zonder beperkingen. Uitbundig of ingetogen waar nodig.
5. **Inpassing in de omgeving:** dit mag u zelf beoordelen. Wij vinden het erg geslaagd. We kunnen er gezamenlijk nog aan schaven.
6. **Openbaar gebied:** hier besteden we aandacht aan op elke vierkante centimeter, het belangrijkste onderdeel pakken we samen met mensen uit de omgeving en de gemeente Oss op. Ondanks dat dit een taak van de gemeente is zullen we hier ook veel tijd en energie in gaan stoppen en onze stempel drukken. Ontwikkelen gaat verder dan alleen je eigen ding doen.

7. **Parkeren:** zoveel als mogelijk ondergronds en daar waar op maaiveld nodig is zeer zorgvuldig.
8. **Privacy:** maximale aandacht voor privacy van omwonenden, ondernemers, maar ook de gebruikers van de nieuwe gebouwen.
9. **Duurzaamheid:** komt zeer uitgebreid aan bod en wordt per onderdeel benoemd.
10. **Sociale return:** Voor Geffen, Met Geffen, Van Geffen!

Daag ons uit! We maken er iets moois van!

### Visie

Omdat we bij ambitie maximaal 400 woorden mochten toepassen, loopt dit over in onze visie op het geheel. We gaan voor ondergronds/verdiept parkeren onder de gehele nieuwe bebouwing. Waarbij er nog aandacht is aan de noordkant voor het tijdelijk parkeren ten behoeve van winkels. Dit geheel volgens het idee 'met de auto te gast'. Daarbij willen we de parkeerplaatsen direct als carport positioneren met daarop een groen bewandelbaar dak. We vinden namelijk dat de visie voor het groene sociale plein nog verder mag gaan dan het document van de gemeente aangeeft. Dit wandelpad heeft als doel meer groen te hebben en meer wandelgenot alsmede het creëren van een groot ruimtelijk effect. Daarnaast is de carportconstructie tijdens marktdagen of andere evenementen te gebruiken als standplaats. Direct droog en goed, een kleine openbare markt als idealisme. En nu dus gewoon realiseerbaar! Bovenop kan men bij evenementen ook nog op een soort tribune staan. Hoe mooi kan het zijn. De voorste carports kunnen we reserveren voor groepen rondtrekkende fietsers compleet met fietslaadpunten en rustplek. Waarbij we een toiletvoorziening voorzien in het nieuw op te richten gebouw. Ook de foodtrucks en dergelijke kunnen een plaats bemachtigen onder de carports. Daarmee benutten we de noordzijde volledig. Ook aanvullend bij andere evenementen te gebruiken.

Om nog verder te gaan willen we de bestaande kiosk bij voorkeur laten staan en aanpassen zodat deze een betere bereikbaarheid heeft. Indien deze verplaatst dient te worden gedurende het traject is dat ook een optie, maar wel een op het plein blijvende. Daarbij willen we ook 3 tot 6 kleinere varianten van deze kiosk gaan maken welke een doorsnede van een 3 á 3,5 meter zullen krijgen. Geheel prefab en verplaatsbaar. We kunnen ze zo her en der in het parkje plaatsen op een vaste ondergrond en bij evenementen kunnen ze zo aangehaakt en verplaatst worden. Deze kiosken zijn ook te gebruiken voor de markt, foodtrucks en andersoortige evenementen. Hierbij is ook aan zitten gedacht, zodat mensen hier ook prettig kunnen verblijven en schuilen. Op de juiste plaatsen voorzieningen voor stroom en water punten maken alsmede rioolvoorzieningen voor vuil en schoon water is een noodzaak. Dat nemen we zeker mee. De kiosken zijn meer aan de zuidkant gecreëerd waar het zonnig vertoeven is, maar schaduw prettig kan zijn met hete zomers in het vooruitzicht. Dit kan op de juiste manier de horeca aan die zijde versterken of juist vormgeven. Wanneer er geen horeca zou zijn dus zichzelf kunnen bedruipen.

Zoveel als mogelijk groen met graskeien zodat het één grasveld is, maar wel bereikbaar voor evenementen en tijdelijke opstallen aankan. Het gehele

gemeentehuis te slopen en opnieuw vorm te geven waarbij dit ongeveer 1 meter gelift staat in verband met de parkeervoorziening onder het geheel. Aan alle zijden maken we dit met zitbare trappen en bloembakken. Een ware tribune om te zitten met uitzicht over het park. Het pand wat op de kop staat voorzien wij voor iets meer dan de helft van een horeca plint en algemeen nuttige voorzieningen ten behoeve van de levendigheid van het plein en het dorp. In tegenstelling tot wat wij lezen in de documenten willen wij juist wel hier ook de fanfare, scouting, gilde en jeugdvakantiewerk een plek geven. Alleen met een centrale horecavoorziening. Waardoor de samenwerking tussen partijen verhoogd zal worden. We zien hier echt een soort van buurthuis ontstaan met een zeer commerciële functie ten behoeve van het buitenterras, maar ook zeker binnen. Zo kan ook het openbaar toilet aangrenzend onderhouden worden. Scouting, fanfare, gilde en jeugdvakantiewerk krijgen de opdracht om mee te helpen aan de activiteiten voor de deur en gaan een rol spelen. Zodoende meer activiteiten, maar ook extra inkomstenmogelijkheden voor deze clubs. Wij willen dan ook een ruimte van tenminste 50 m<sup>2</sup> voor deze organisaties beschikbaar gaan stellen en willen met de gemeente kijken hoe we dit vorm kunnen geven. Hier komen we later op terug in onze sociale return!

De horeca welke centraal komt te liggen dient wel de kartrekker van het geheel te worden. Maar kan zich ook bedruipen met vrijwilligers indien de clubs daar omheen zitten. Daarbij kan de ene club een bijtarkamer hebben aangrenzend aan de horeca, de andere een dartruimte en voor de bovengelegen appartementen mogelijk wel een deelbare fitnessruimte en vergaderruimte. Het is geen probleem om de onderste plint vol te krijgen op deze wijze. Daarom zullen we ook tenminste de kop van gebouw B1 reserveren voor eenzelfde functie. Een echt buurtpunt, waarbij zelfs de elektrische auto, fiets en scooter gereserveerd kan worden en voor de deur staat. Gewoon goed te regelen met de juiste partijen. Ook het stoppen van de buurtbus kan hier een plaats krijgen, een mooie rustplek voor de chauffeur. Samen met elkaar ontwikkelen biedt perspectief in het participatieproces. Enkele steekwoorden voor het plein en ontwikkeling: pittoresk plein, autovrij, leilindes, half verharding, schelpenzand, jeu de boules, bankjes, openbare terrassen, waterelementen, kiosk, dorpspomp, viskar, markt, aan zonzijde openbaar terras met of zonder ondernemer, goed zichtbaar vanuit de Dorpstraat, speciaal voor fietsers, foodtrucks, logische looplijnen, zonering met verschillende sferen, boomgaard met prettig zitten, plukbomen, wapen van Geffen aanbrengen of een ander element dat zorgt voor een Geffens plein, plek voor spelen, bij kiosk lekker zitten onder de bomen.

Groen op plein/park gekoppeld aan allerlei activiteiten zoals spelen en verblijven, parkeren aan de schaduwkant van het plein zodat deze zo benut kan worden voor verblijven, terrasjes en picknickbanken. Plaats voor carnavals-tent. Zie bijlage voor wat in ieder geval op het plein opgenomen moet gaan worden. Wij maken er eenrichtingsverkeer van of 2 doodlopende straten, geheel wat uit de participatie gaat komen. Voor minder valide moet het geheel toegankelijk zijn. Andere aandachtspunten: waterplek en veiligheid, etalage van het dorp, zichtbaarheid, bereikbaarheid en aantrekkelijkheid. Goed nadenken over evenementen met stroompunten en waterpunten, geïntegreerd





in openbare ruimte “plug en play” mini kiosken. Marktcramen moeten er passen, huiskamer van Geffen maken, uitwisseling van functies moet mogelijk blijven, ook op hoger niveau, horeca en zorg wonen mogelijk, maar dat moeten we in een vroeg stadium onderzoeken. Wij schatten in dat horeca op de eerste verdieping niet plaats zal gaan vinden. Zorg wonen is natuurlijk altijd mogelijk, ons gehele programma voldoet daaraan. Representatieve gevels aan de Raadhuisstraat en het dorpsplein, meerdere ingangen, bijzondere aandacht en nadere uitwerking voor laden en lossen. Kelder voor parkeren, bergingen, containers en een openbaar toilet in het nieuwe gebouw voorzien voor bezoekers, passanten en evenementen.

### Functioneel en ruimtelijke programma

We hebben gekozen voor een statig hoofdgebouw (Blok A) in plaats van een kleine korrel, maar als goed alternatief uitgewerkt. Bij het wonen op maaiveld is er geen tuin aanwezig, maar een soort van zwevend balkon. Refererend aan het statige gemeentehuis van negentiende eeuw. De nieuwbouw langs de Florijn wordt nader onderzocht en betrokken, maar is voor deze prijsvraag helaas nog niet op te pakken. Dat is de volgende stap! Wij trekken dat graag gelijk met de opgave die er nu ligt. In het hoofdgebouw op de begane grond aan twee zijdes een luxe appartement (als ware een bungalow) te plaatsen voor leefbaarheid op de begane grond aan de zijde van de Raadhuislaan en aan drie zijdes een commerciële/horecaplaint. Daarboven willen we een vijftal luxe appartementen maken voor de doelgroep senior. Waarbij we met 108 - 120 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping voor prijsbalans zorgen en boven twee penthouses maken van 148 m<sup>2</sup>. Prijsniveau ligt hier indicatief tussen de € 385.000 - € 545.000. De hoeken trekken we daarbij open op de eerste verdieping om zo een gecombineerde loggia/balkon met bakkerspuien te maken zodat ze geheel open staan. De gehele woonkamer wordt op deze wijze buitenruimte. Op de tweede etage kunnen we bovenop de uitkragingen goede buitenruimtes creëren.

Blok B (lift aanwezig) hebben wij opgedeeld in twee gebouwen om zo meer openbare kwaliteit te bieden met meer kwalitatief daglicht toetreding en optimale buitenruimtes aan de appartementen. Blok B1 kan op de kop van de begane grond ingevuld worden als commercieel/horeca om zo mooier aan het plein aan te sluiten, de onderste appartementen kunnen ook woon/werk ateliers zijn waar de starter een plaats kan vinden. Om ook sociaal een plaats te geven denken we aan een mix van sociale koop en huur welke we zelf zullen verkopen of houden als belegging (maar deze zullen we eerst aan de corporatie aanbieden). Tenminste vier appartementen zullen in de sociale huur (lager dan huurliberalisatiegrens) vallen en hebben een grootte van maximaal 60 m<sup>2</sup>. Aangezien deze zijn voorzien van een lift zijn ze ook geschikt voor senioren met een klein budget. In het huidige ontwerp zijn achttien appartementen voorzien, voor senior of starter, maar ook voor de andere doelgroepen die in een situatie zitten dat ze een woonoplossing nodig hebben. We vinden achttien appartementen echt het maximale en zullen waarschijnlijk het plan qua programma verkleinen naar vijftien appartementen waarbij we er negen in de huidige vorm houden en de overige negen omzetten naar zes appartementen met een grotere afmeting. Dit zullen we doen na een grondige marktconsultatie. De parkeerbalans wordt dan ook gunstiger.

Dan hebben we nog het middensegment wonen (Blok B2) waarbij we een keuzeprogramma neerzetten van koop of huur. Twaalf appartementen van 74 - 104 m<sup>2</sup> voor bijvoorbeeld de politieagent, de leraar of de zorgmedewerker. Waarbij het logisch lijkt de appartementen tot 85/90 m<sup>2</sup> te verhuren en de overige appartementen in de verkoop. Een prijsindicatie van € 255.000 tot € 355.000 v.o.n. Bereikbaar en mooi wonen op een mooie locatie. Goede binnen/buiteninteractie is overal aanwezig. Ook op de begane grond met bakkersschuifpuien. Nutsvoorziening kunnen in pandig in de kelder worden geplaatst alsmede ook fietsen en dergelijke. Die invulling willen we samen met gemeente nog eens maken.

### Plan van aanpak | Samenwerkende partijen

Het projectteam bestaat uit tenminste een bouwer en een ontwikkelaar (wij kunnen hier verder niet op inzoomen aangezien wij zonder naam in moeten dienen), partijen met een zelfde filosofie op vraag gestuurd ontwikkelen en realiseren, een zelfde gezonde ambitie in duurzaamheid en bovenal een ingespeeld projectteam met relevante projectervaring in deze samenstelling. In de afgelopen jaren is de samenwerking al meerdere malen succesvol gebleken. Daarin vinden wij het belangrijk dat we met respect voor elkaar samenwerken en daarin onze sterktes benutten en waar mogelijk elkaars zwaktes opheffen. Dat kan alleen als je elkaar kent en weet wat je van elkaar kunt verwachten. Naast de partijen die de ontwikkeling en bouw in basis oppakken, zijn er diverse partijen waarmee nauwlettend wordt samengewerkt.

- Princen BouwProcesBegeleiding B.V. voor het ontwerp van het plan;
- Landschapsarchitecten voor het ontwerp van het openbaar gebied en de aankleding van de open ruimte tussen de bouwblokken;
- Duurzaamheidsadviseurs om te komen tot een goed concept;
- Brandveiligheidsadviseurs voor het ontwerp van het brandveiligheidsplan;
- Ecologische experts voor het natuurinclusief bouwen;
- Plaatselijke Rabobank;
- Plaatselijke andere financierders;
- Cheizoo makelaardij aangevuld met nog een andere plaatselijke makelaar;
- Ton Beks sloopwerken;
- Gemeente Oss;
- Plaatselijke belanghebbende partijen;
- Nader in te vullen tijdens proces en participatie inbreng.

Om een project in goede banen te leiden, staat een goed proces aan de basis. Het proces van ontwikkelen en bouwen is erg strak georganiseerd. In een relatief compacte en platte organisatie weten alle medewerkers, maar ook samenwerkingpartners exact wat er van hen verwacht wordt.

Door al jaren vanuit hetzelfde proces te werken, is er een routine gecreëerd. Deze routine is zichtbaar in zowel projectontwikkeling als het proces van bouwen binnen het bedrijf. Vanuit het proces wordt een planning gemaakt. Een planning op basis van realistische ervaring. Voor de ontwikkeling wordt een planning opgesteld waarbij de te nemen stappen in de juiste volgorde genomen worden. Uiteraard wordt daar in dit project extra rekening gehouden met

de inbreng van de Dorpsraad en omgeving. Door deze inbreng op slimme momenten in te zetten, hoeft dit traject nauwelijks extra tijd te kosten ten opzichte van een regulier ontwikkeltraject.

De planning is als volgt: later zal deze verder opgewerkt worden waarbij ook alle overleggen ingepland worden.

- Voorlopige gunning (verwachting): 23 juni 2020
- Definitieve gunning (verwachting): 21 juli 2020
- Definitief ontwerp opstarten: 22 juli 2020
- Definitief ontwerp bespreken met Dorpsraad en omwonenden: 1 september 2020 (in verband met vakantieperiode)
- Definitief ontwerp vaststellen: 15 september 2020
- Start procedure: 1 oktober 2020
- Start verkoop: 1 juni 2021
- Onherroepelijk bestemmingsplan en omgevingsvergunning: 1 oktober 2021
- Start bouw: 1 december 2021

Door Bureau LOS-stad-om-land uit Vught is veel voorwerk gedaan. Zoals de projectwebsite [www.oss.nl/dorpshartgeffen](http://www.oss.nl/dorpshartgeffen). Geïnteresseerden blijven op de hoogte per mail. Ook social media, raadswerkgroep en projectleider, overleg omgeving aangrenzend voor inrichting plein, auto vrij waar nodig enzovoorts. Met alle partijen en belanghebbenden die al aanwezig zijn willen wij de samenwerking graag voortzetten. Voor deze locatie hebben wij als samenwerkende partijen gekozen voor Kantoor Princen aangevuld met SROM.

Wij kunnen na de gunning direct het proces oppakken en willen graag aan de slag. We hebben rekening gehouden met deze locatie in onze planning.

### Architectuur toelichting | VO-min

Een duurzaam gebouw ontwerpen is niet een kwestie van ‘duurzame maatregelen sprokkelen’ of goede (EPC-)waarde ‘scoren’, maar het begint met een idee hebben van het gewenste resultaat. Voor ons is een duurzaam appartement een comfortabel en gezond appartement met veel gebruiksgemak en klaar voor de toekomst. Het eerste gebruik wordt daarbij gefinetuned op de specifieke woonwensen van de toekomstige bewoners. Samen met onze in- en externe specialisten besteden wij veel aandacht om zo optimaal mogelijk invulling te geven aan de te behalen GPR en EPC-scores. Onze werkwijze is om niet alleen de scores te behalen, maar om toepassingen te gebruiken welke niet alleen bijdragen aan de GPR of EPC-score, maar ook aan het comfort en de behaaglijkheid in het gebouw. Door ook specifiek aandacht te schenken aan het gebruiksgemak van de appartementen en de instructie aan toekomstige bewoners, zorgen we ervoor dat de woningen, niet alleen in theorie maar ook in de praktijk, bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De verschillende elementen welke bijdragen aan een goede GPR en EPC-score horen daartoe op elkaar afgestemd te zijn. De juiste balans tot de verschillende elementen is het uitgangspunt bij het ontwerpen van het project. Een nieuw dorpshart van Geffen! Met deze eerste aanzet tot een herontwikkeling van het oude gemeentehuis, willen we een nieuw dorpshart voor Geffen





ontwerpen. Met een moderne versie van het oude raadhuis van Geffen, maken we een nieuw centrum voor Geffen. De architectuur is rijker gedetailleerd dan de omliggende gebouwen, maar omdat er in deze ontwikkeling ruimte is voor meerdere gebouwen kan er een nieuwe impuls worden gegeven aan de architectonische ruimte om het nieuwe dorpsplein. Naast de bouw van het 'Raadhuis' worden er nog twee gebouwen ontwikkeld en op de lege kavel naast de voormalige Rabobank komt een vrijstaand gebouw. Op dat gebouw is nu nog geen grip, maar met de eigenaar gaan we na gunning direct in gesprek. Terug naar het eigen plan: het gebouw ligt net als de twee andere aangrenzende gebouwen op een plint waaronder een parkeergarage bedacht is. Door de entree niet op de andere hoek te plaatsen, namelijk in de bocht naar de Harrie Schoutenstraat, ontstaat er een veiligere en overzichtelijkere situatie. Indelingen van appartementen nog nader in te richten. Vanaf 75 m<sup>2</sup> standaard twee slaapkamers en boven de 100 m<sup>2</sup> standaard ook twee badkamers. De oude sierelementen van 1963 zijn niet meer aanwezig. Eigentijdse elementen zijn toegevoegd voor karakter, op de locatie van de raadszaal komt een nieuwe functie terug d.m.v. "een stem door het dorp"! Daar komt de commerciële ruimte/horeca welke door de verenigingen geregeld gaat worden en ondersteund of onder leiding van een horecaspecialist. We zien hier een huis-kamerfunctie voor Geffen. De trappen zijn destijds toegevoegd aan het gebouw en niet mee ontwerpen. In de nieuwe versie is dit direct meegenomen in het ontwerp, zodat meer eenheid aanwezig is. Voorheen één hoofdentree met rolstoel toegankelijkheid. Straks drie gebouwen met open ruimte en alles rolstoeltoegankelijk. In samenspraak met gemeente en belanghebbenden staan we te popelen om dit te verfijnen en deze eerste vingeroefening naar een definitief ontwerp te brengen.

### Inpassing in de omgeving

Wij menen daar goed in geslaagd te zijn. We hebben niet het gehele blok B benut maar juist een extra blok gemaakt met veel open ruimte en aan alle zijde toezicht, openheid, groen, ontmoeten, wonen en verblijven. Bestaande bomen blijven en openbare ruimte wordt sterk omhooggetrokken. Zie de teksten in de andere hoofdstukken. Beoordeeld u zelf en anders praat u er nog over mee in het vervolgproces en gaan we kijken hoe we dit samen kunnen maken. Samen Met Geffen!

### Openbaar gebied

Inrichting openbaar gebied is een aparte procedure. De huidige bomen en bomenrij aan de Raadhuislaan blijven behouden. Het openbare gebied is als mengeling in de andere hoofdstukken al benoemd. Wij willen daar nauw betrokken bij blijven terwijl de gemeente deze rol dient te vervullen. Zeer belangrijk voor het geheel.

### Parkeren

In het gebouw worden in totaal 36 appartementen voorzien met daarbij de commerciële ruimtes. Binnen het huidige bouwblok kunnen er in de geoptimaliseerde parkeergarage circa 55 auto's parkeren. Daarbij merken we op dat we het bergingenblok nog moeten vergroten. Optioneel is de parkeerkelder onder openbaar terrein richting de pleinkant uit te breiden waardoor een vierkante kelderbak ontstaat met een mogelijke toevoeging van 22

parkeerplaatsen extra. Als de gemeente daar wil uitbreiden dan staan we daarvoor open en moeten we iets vinden over dit kostenaspect. In het openbaar gebied zijn daarnaast negen parkeerplaatsen beschikbaar welke meegenomen zijn in de parkeerbalans. Dit geeft een totaal van 64 beschikbare parkeerplaatsen. In de volgende tabel is uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn in het geval geen rekening wordt gehouden met dubbelgebruik. Laten we de bestaande ruim twintig parkeerplaatsen aan de Raadhuislaan natuurlijk ook niet vergeten. Toekomstige bewoners en gebruikers parkeren altijd op eigen terrein, dat staat vast.

Omschrijving	Aantal parkeerplaatsen per eenheid	Aantal parkeerplaatsen benodigd
6 luxe koop	2,1	12,6
12 middeldure koop	1,9	22,8
18 sociale huur/koop	1,6	28,8
250 m <sup>2</sup> commercieel	3,6/100 m <sup>2</sup> BVO	9
Totaal		71,1 = 72 parkeerplaatsen

Tabel 1: overzicht parkeerplaatsen per type

Doordat het in een dergelijk e ontwikkeling vanzelfsprekend is dat er gerekend wordt met dubbelgebruik hebben we in onderstaande tabel berekend wat dit zou betekenen. Hierbij wordt uit gegaan van de meest ongunstige situatie conform de tabel van CROW, tijdens koopavond.

Omschrijving	Percentage op koopavond	Aantal parkeerplaatsen benodigd
64,2 parkeerplaatsen wonen	80%	51,63
9 parkeerplaatsen commercieel	75%	6,75
Totaal		58,38 = 59 parkeerplaatsen

Tabel 2: berekening dubbelgebruik bij de piek tijdens koopavond

Indien tijdens de gesprekken met de omgeving in het traject van het definitief ontwerp blijkt dat er behoefte is om het aantal parkeerplaatsen te vergroten kan onderzocht worden op welke wijze het mogelijk is dit te doen, zoals in de nota van inlichtingen is voorgesteld.

Verder zien we alternatieven doordat de buurtbus ook andersom ingezet kan worden en gebruikers en bezoekers af kan zetten op het thuisstation, aantrekkelijk gebied om naar toe te fietsen waar je gebruik kunt maken van goede stalling, opladen en toiletgebruik, het plein als carpoolplaats moeten we voorkomen en ontmoedigen, elektrische deelauto is hier goed op te zetten met dit programma. Maar ook de elektrische deelfiets en scooter. Een opkomend

geheel. Een handige ondernemer die op locatie hieraan begint sluiten wij zeker niet uit.

### Privacy/overlast burens en omgeving

Bouwen op een locatie als deze, in het centrum van Geffen, neemt de nodige aandacht met zich mee. Hierbij kan gedacht worden aan geluidsoverlast voor de omgeving, transportdrukke bij het aanleveren van bouw materiaal, en -materieel en onverhoopte beschadigingen aan belendingen. Helaas kunnen we niet alle overlast voor 100% wegnemen, daar zijn we eerlijk in. Maar reduceren, zeker ook informeren en communiceren zorgt ervoor dat we het overlast wel tot een minimum kunnen beperken. Al tijdens het ontwikkeltraject wordt de omgeving op een gepaste manier geïnformeerd over de plannen. In de vorderingen naar het definitief ontwerp zal er een inloopavond georganiseerd worden met de Dorpsraad en de directe omgeving van het plan. Tijdens deze eerste bijeenkomst met de omgeving wordt het definitieve ontwerp gepresenteerd. Om de omgeving betrokken te houden wordt een klankbordgroep opgezet. In deze klankbordgroep zitten een afvaardiging van de omwonenden en de Dorpsraad. Naar gelang de noodzaak wordt er een overlegcyclus afgestemd. De klankbordgroep blijft bestaan tot het moment dat alle werkzaamheden zijn afgerond. Aangezien we te maken hebben met mensenwerk, is het helaas niet altijd te voorkomen dat er wat misgaat tijdens het bouwproces. Hierdoor is onze uitvoerder ten alle tijden bereikbaar voor de directe omgeving. De contactgegevens worden verstrekt tijdens de klankbordgroep overleggen zodat de omgeving in geval van nood snel kan schakelen met de uitvoerder.

Onderstaand is weergegeven hoe er wordt omgegaan met de diverse soorten overlast. Geluidsoverlast is er in verschillende varianten en op verschillende niveaus. Wij hebben de typen geluidsoverlast als volgt onderverdeeld:

- Overlast door groot materieel. Dit is bijvoorbeeld een draaiende kraan op of bij de bouwplaats. Deze kraan is een essentieel onderdeel van het bouwproces (met name bij prefab) en kan dus niet vermeden worden. We kunnen het aantal dagen waarop de kraan draait echter wel reduceren door goed te plannen.
- Overlast door klein materieel zoals een zaagmachine of een klopper is eveneens een vorm van geluidsoverlast. Het geluid van gereedschappen is eveneens een bekend onderdeel van geluidsoverlast. Dit is een punt wat door de uitgekende bouwmethode, waarbij prefab centraal staat, voor een groot deel voorkomen wordt. Doordat gebouwd wordt met prefab materialen hoeft er op de bouwplaats bijvoorbeeld nauwelijks gezaagd te worden.
- Overlast door personeel is ook een type geluidsoverlast. Te denken valt aan luidruchtige werknemers in de vroege ochtend of een te hard klinkende bouwradio op de bouwplaats. Voor beiden gelden binnen ons bedrijf beleidsregels.

Rondom de bouwlocatie schuilt het gevaar dat hinder wordt ondervonden als gevolg van de vaak vele vervoersbewegingen met betrekking tot een project. We hebben een nauwe en trouwe samenwerking met vaste partners in het





bouwproces en daarom is het haalbaar (en uitvoerbaar) om maatwerk te leveren voor de speciale behoefte van de locatie, de routing en het feit dat de omgeving geen hinder mag ondervinden van onze bouwwerkzaamheden.

Ook het parkeren van de bouwbusen is hier onderdeel van. Deze mogen niet zomaar in de buurt geparkeerd worden. Om dit mogelijk te maken wordt er een uitgekiende bouwplaats inrichting opgesteld (in overleg met gemeente Oss, de omwonenden en de Dorpsraad). Hierbij is het van belang dat vrachtverkeer met een doorgaande vloeiende beweging de bouwplaats op- en af kan rijden. Hiermee voorkom je onnodige opstoppingen op de openbare weg. Door de toepassing van veel prefab onderdelen is het aantal transportbewegingen geconcentreerd (gereed product en geen losse materialen) en dus minder vaak een vrachtwagen op de bouwplaats.

Slijpen, zagen en boren kan lijden tot stofoverlast. Doordat nagenoeg alle materialen prefab op de bouwplaats aankomen, voorkomen we dit type overlast nagenoeg geheel. Bepaalde werkzaamheden dienen op de bouwplaats te gebeuren, zoals bijvoorbeeld het boren van de gaten voor de ankers van de gevelisolatie. Hierbij maken we gebruik van de nieuwste technieken op het gebied van stofafzuiging waardoor we ook overlast op dit gebied voorkomen.

Zoals hierboven omschreven wordt er veel aandacht besteed aan de omgeving. Helaas is niet alles te voorkomen tijdens een bouwproject. Hierdoor zullen wij vooraf een nulmeting laten opstellen. Hiermee wordt het openbaar gebied rondom het plan vastgelegd inclusief de gebouwen in een straal van minimaal vijftien meter om het projectgebied. Eventuele schades welke ontstaan door het bouwproject zullen uiteraard worden hersteld. De afgelopen jaren zijn er veel verschillende bouwmethodes toegepast in Nederland. Doordat in het verleden diverse bouwmethodes door ons zijn getest, zijn we momenteel in staat een kwalitatief uitstekend gebouw neer te zetten in beperkt tijdsbestek.

In basis is het bouwconcept vrij standaard, namelijk met kalkzandsteen elementen, breedplaatvloeren en prefab-scharnierkapelementen. Echter, door het implementeren van de vele prefab onderdelen wordt het traject dusdanig efficiënt waardoor het naar onze mening een kwalitatief beter en efficiënter concept is dan bijvoorbeeld gehele prefab casco's. Daarbij komt dat de door ons toegepaste bouwmethode voor elke woning toepasbaar is en tot een relatief laag stadium flexibiliteit biedt aan individuele kopers, wat bij andere prefab methodes niet het geval is. Er staat al omschreven dat veel onderdelen prefab worden geproduceerd. Doordat al deze producten onder perfecte omstandigheden worden geproduceerd met de benodigde automatische machines zijn we er zeker van de kwaliteit te kunnen leveren die een klant van ons mag verwachten. Onze fabriek is voorzien van een volledig automatische spuitstraat die elektrostatisch spuit, waardoor de lak als het ware om het hout heen getrokken wordt. Dit resulteert niet alleen in hoge kwaliteit bij oplevering, maar ook in een lagere onderhoudsinterval na oplevering. In samenwerking met Sikkens kunnen we hierdoor tot twaalf jaar garantie geven op het schilderwerk van de buitenkozijnen. Veiligheid staat bij ons hoog in het vaandel. Dit is terug te zien aan het minimale aantal ongevallen de afgelopen jaren. Dit hebben we weten te bereiken door een diversiteit aan maatregelen.

Standaard wordt er per bouwproject een risicoanalyse van de omgeving gemaakt. Eventuele risico's worden hierna geanalyseerd en er wordt besproken hoe we deze tot een minimum kunnen beperken. Om de veiligheid tijdens een bouwproject te waarborgen hebben wij een extern deskundig bureau ingehuurd. Dit bureau voorziet ons van een V&G- en bouwveiligheidsplan per project. Hiernaast houden zij toezicht tijdens het project en verzorgen ze toolbox meetings, op zowel het project als in de werkplaats.

Bovenstaande zaken hebben betrekking op de bouw zelf, natuurlijk gaat er veel aan vooraf en is de ontwikkel fase nog van groter belang om privacy en overlast te beperken en een leefbaar geheel te maken. Er is met name bijzondere aandacht voor de aangrenzende panden aan bouwblok B, daar komt namelijk de bebouwing het kortst bij de erfgronden. Er staat een stroomverdeelstation op een onoverzichtelijke locatie. We willen daar een afsluitbaar hekwerk gaan plaatsen zodat dit aan politiekeurmerk kan gaan voldoen, ook verlichting aanbrengen, groot voordeel is dat inbraak aan achterzijde bij bestaande bebouwing een stuk minder aantrekkelijk wordt.

Er is extra aandacht voor Raadhuisstraat 3 voor de aansluiting van het plan en de privacy van de eigenaar. We hebben daar afstand gehouden maar wel de ingang en uitgang van de kelder gemaakt. We willen graag met de burens in overleg over het invullen van het in- en uitrijden en de privacy aan hun zijde. We kunnen de kelderbak openhouden daar (de kelder is overigens altijd afsluitbaar met een hek en niet zomaar toegankelijk en alleen voor gebruikers), maar we zouden ons ook voor kunnen stellen dat we bij de entree een front creëren waarbij we een soort van garage bouwen over de inrit. Dat zou voor het beeld mogelijk beter zijn en meer privacy geven voor de burens. Waar we grond overhouden aan die zijde willen we dit aan de burens geven. Een goede nieuwe erfafscheiding met cocowall en leilindes aan die zijde maken het geheel af. Dat scheelt in geluid en in inkijk. Daarnaast hebben we het gebouw B in twee delen gesplitst waardoor er eigenlijk geen balkons direct zicht in de tuin hebben. Ook aan de zijde van de bestaande commercie hebben we de appartementen zo ontworpen dat aan die zijde geen balkons zijn. Daarnaast vinden we de privacy en leefbaarheid van de nieuwe gebruikers ook van belang. Daarvoor hebben we ook appartementen op de begane grond, met aan de zijde van de Raadhuislaan op verhoogde plint waardoor de buitenruimte een natuurlijke buffer krijgt. Waar de uitvraag spreekt over twee gebouwen zien wij een kwaliteitsverbetering naar drie gebouwen, een goede doorloop tussen gebouw A en B, en nu dus ook bij B1 en B2 een extra looplijn. Een echte verbetering van kwaliteit en beleving, mensen wonen, ondernemen en ontmoeten. Een groot voordeel voor vastleggen van afspraken is de Vereniging van Eigenaars die per bouwblok opgericht zal worden. Hier kunnen ook bijzonder wensen en afspraken die met de omgeving gemaakt zijn vastgelegd worden. De commerciële/horeca ruimtes dan alleen in blok A aan de zijde van het plein en aan de pleinkant bij B1 aangezien de rest dan wonen is en toezicht direct gehouden wordt op het plein en looplijnen. Al zien wij wel mogelijkheden om de woningen in blok B1 een dubbelfunctie te geven als woon/werk atelier waar de kleine starter aan huis een kantoorfunctie uit kan oefenen en mensen op afspraak langs kan laten komen. Met onze formule zal leegstand niet aan de orde zijn waardoor ook het comfort en veiligheid op

locatie goed is. Bijzondere aandacht voor laden en lossen van goederen, dit willen we graag invullen met input van de omgeving.

## Duurzaamheid

In het kort gezegd willen we de lat hier heel erg hoog leggen, omdat dit bij de formule past die gekozen is. Leefbaarheid wordt hierdoor ondersteund en alle negatieve randjes en haakjes worden hierdoor weggelaten. Stel je een gebied en gebouw voor waar je niet negatief over kunt doen; dan wil je daar toch zijn! Energieneutraal/BENG is vanzelfsprekend. "Klimaatinclusief"-bouwen, het duurzaamheidsambitieweb zal gehanteerd worden. Natuurlijk gasloos, er zijn twaalf onderdelen die we per onderdeel aan gaan pakken waarbij we de grootste bijzonderheden hieronder al even weergeven. Hier hebben we de input nodig van alle partijen.

### 1. Thema energie

A) in de openbare ruimte laadpalen voor fietsen en auto's, 100% LED-verlichting, plein bij Jumbo ook laadpalen en fiets opladen. Daar liggen kansen, verder kijken dan alleen de eigen locatie.

B) zonnepanelen, postcoderoosregeling onderzoeken of dit mogelijk is gezamenlijk met de Geffense Rabobank. In ieder geval zal het gebouw geheel voorzien zijn zonnepanelen, maar ook mogelijk de openbare carportconstructie waarbij zonnepanelen aangebracht worden op het sedumdak, de verplaatsbare kiosken (plug en play) en mogelijk pv-bomen (maar dan plug en play uitgevoerd) zoals langs de weg van de toekomst.

C) warmtevoorziening: natuurlijk zonder aardgas, collectieve warmtevoorziening heeft de voorkeur in combinatie met overschot van warmte van de supermarkt en mogelijk te onderzoeken andere bedrijven en panden in de omgeving. Dat is nu niet helder te zeggen. In ieder geval zal alles BENG (energieneutraal geniet de voorkeur) gemaakt worden waarbij koeling een extra belangrijk onderdeel is waar we zelf veel waarde aan hechten. Extra mogelijkheid van stapelen van accu's en noodstroomvoorziening in de kelderbak van de appartementen. Dit nemen we standaard mee.

### 2. Materialen

A) duurzaam materiaalgebruik: t.b.v. het gebouw maar ook voor het plein zelf. De sloper haalt gebouw uit elkaar en zoekt direct afzet voor demontabele delen zoals kozijnen, systeemplafonds, systeemwanden en binnendeuren en -kozijnen alsmede verlichting en dergelijke, Bestratingen rondom worden opgenomen en aangeboden aan de gemeente voor hergebruik. Voor sloop zullen we met de gemeente samen een ronde lopen voor overdragen van bruikbare materialen. We zullen gezamenlijk kijken welke kleine elementen we aan de burger kunnen geven ter herinnering of een velling organiseren met ludieke objecten zoals bijvoorbeeld naambordjes, ruimte aanduidingen, voordeur, enzovoorts. Voor de extra betrokkenheid.

B) sloop: wij kiezen voor een gehele sloop om zo beter energetisch te maken. Beton, stenen, staal, metalen e.d. wordt natuurlijk allemaal hergebruikt in het geheel. Indien niet direct mogelijk, dan later op een andere bouwplaats.

### 3. Water

Wateroverlast en klimaat: sedum daken op de appartementen zorgen voor minder wateroverlast. Het gebouw is standaard niet gekoppeld aan het riool, maar wel met overstort mogelijkheid bij excessen. Daarnaast komt er een





wadi te liggen op het laagste punt in verband met het anderhalve meter aflopen naar de Raadhuisstraat toe. Op diverse plaatsen in het openbaar gebied komen waterinfiltratiepunten te liggen. Deze liggen onder de standaard plug en play mini kiosken die verspreid staan over het terrein, daaraan wordt ook hemelwater opgevangen in regentonnen welke voor tapwater (geen drinkwater) zorgen. De infiltratiepunten zijn onderling verbonden en kunnen ook gebruikt worden voor beregening bij voldoende water of voor de waterornamenten die opgenomen zijn. Veiligheid vinden we belangrijk met water. We letten er daarbij op dat we geen diep water creëren op maaiveld. Wel afgesloten en veilig onder maaiveld. Minimaal 10 mm van het aangesloten verhard (dak)oppervlak bergen we op eigen terrein, bovengronds/zichtbaar afvoeren waar mogelijk. Het overschot aan hemelwater in openbare ruimte verwerken, toegankelijke zandvang, doorlatendheid van bodem op peil brengen aan vereiste. Extra opties zijn: regentonnen op balkons en in openbare ruimte, rechtstreeks in tuinen infiltreren, grindpaden, grindkoffer, infiltratiekratten en/of buizen en groendaken. Hergebruik dienen we nader te onderzoeken. Waterdoorlatende verharding, waterbergende fundering onder verharding (porodure lava of bims). Overleg met het Waterschap is daarbij noodzakelijk om te kijken hoever we kunnen gaan. Grondwaterstand nakijken en monitoren door verenigingen die aanwezig zijn in de commerciële/horeca plint. Altijd overloop regelen van het systeem en toegankelijkheid voorzieningen, zandvang/vuilscheider en ontluchting is van belang. Geotextiel bij deze voorzieningen om wortels en ander soort zaken tegen te houden en uit het systeem te houden. Terreinhoogtes in kaart brengen voor een natuurlijk verloop. Berekening en advies maken met de samenwerkende partners.

#### 4. Bodem

Bodemonderzoek: er dient een bodemonderzoek op openbaar terrein gedaan te worden. Daarbij is van belang dat de bodem de waarde krijgt die bij een goed openbaar gebied gaat passen. Dus waar spots of verhoogde waarden zijn zullen deze aangepakt worden. Ook de gesteldheid van de bodem als kwalitatieve groeigrond en waterdoorlatendheid zijn zaken die altijd verbeterd kunnen worden en meegenomen dienen te worden. Ter voorkoming van verontreinigingen in de toekomst zullen zaken bekeken worden als parkeerplaatsen en rijbanen en andere risicoplakken waar oliën of brandstof in de bodem kunnen trekken. Daar zal aandacht aan opvang en filtering (olie/brandstof filtering) plaats gaan vinden. Ook het centraal aanleggen van beregeningspunten of bewateringpunten van bomen e.d. is van belang. Dan hoeft de tractor met beregeningston niet risicovol over het plein.

#### 5. Ecologie

Omvat biodiversiteit, ecologische structuren en hinder (geluid, trillingen, licht-hinder, aantasting aan Habitats)

A) bomen en groen: bomenstructuur behouden en versterken door middel van grond rondom nalopen en beregening en bewatering aanbrengen. Inheemse en oorspronkelijke soorten in diversiteit toepassen voegt iets toe. Extensief beheren van gras draagt bij aan biodiversiteit en lokale IBN-medewerkers kunnen bijdragen aan beheer. Pauzes en schuilen kan in de commerciële/horeca ruimte algemeen.

B) natuur inclusief bouwen: ontwerpen van nest- voedselgelegenheden voor vogels, insecten en vleermuizen integreren, groene daken met pv-panelen,

plantenbakken op het balkon en waterretentie, koeling helpt ook mee aan het binnenklimaat.

#### 6. Ruimtegebruik

Combineren van binnen en buiten ruimtes met functies, alle ruimte benut!

#### 7. Ruimtelijke kwaliteit

A) belevingswaarde: hart van Geffen moet representatieve ontmoetingsruimte zijn, waar groen en functionaliteit gecombineerd worden.

B) gebruikswaarde: een woononderzoek kan de behoefte invullen, er zijn diverse nieuwe woningen toegevoegd en voor welke woongroep moet ingepast worden. Nu is er gekozen voor een brede doelgroep door diverse groottes koop- en huurwoningen. Flexwerken is mogelijk in de commerciële ruimte maar mogelijk ook in de openbare ruimte met wifisystematiek. Bijvoorbeeld in één of meerdere van de mini kiosken. Als deze afsluitbaar zijn dan kunnen deze ook gereserveerd worden op bepaalde momenten. Daarvoor houden we een systeem bij. Gefaciliteerd door de commerciële/horeca ruimte uitbater.

C) toekomstwaarde: energietransitie, vergrijzing. We spelen daarop in door van groot naar klein appartementen te maken voor elk budget, van koop tot huur en alles met lift, dus levenslang door alle doelgroepen te gebruiken, een mooie sociale menging. Een ontmoetingsruimte met kleine restaurantfunctie gerund door bijvoorbeeld Brownies en Downies. Multifunctioneel toepasbaar.

#### 8. Welzijn/leefomgeving

Gezondheid, luchtverontreiniging, geluidhinder, licht, trillingen, veiligheid en o.a. hittestress. In het gehele gebied kijken naar politiekeurmerk en toetsen door GGD en politie en overige hulpdiensten.

A) evenementen en geluidsoverlast: zachte materialen in de onder en bovengrond verminderen geluidsoverlast van evenementen.

B) verbetering van verkeersveiligheid en beleving: meer verlichting op het plein, overzichtelijker parkeren/parkeeropties, betere aansluiting op Harry van Schoutenstraat, kinderkopjes zorgen voor geluidsoverlast en valgevaar maar horen bij uitstraling. Leg ze dan ergens neer waar iemand de keuze heeft om te lopen en niet op de hoofdlooproute. 's Zomers wordt het erg warm op het plein, groen en schaduwplekken zijn een noodzaak en moeten gemaakt worden. Cameratoezicht lijkt ons wenselijk en van deze tijd, bij een nieuwe inrichting ook direct acceptabel door te voeren. Speciaal licht (tegen drugsgebruik) in uithoeken (maar liever uithoeken voorkomen). Politiekeurmerk maken. Op de begane grond wonen en uitzicht op plein geeft extra veiligheid. Hiermee is de kans op een hangplek zo klein als mogelijk gemaakt.

#### 9. Sociale relevantie

Maatschappelijk draagvlak, sociale betrokkenheid, lokale kennis benutten en social return (afstand op de arbeidsmarkt). Maatschappelijk draagvlak en lokale betrokkenheid: er zijn drie dorpsgesprekken geweest via website dorps-hartgeffen.nl. De sociale betrokkenheid is groot. De gemeente kan de hoofdlijnen voor het groenplan meegeven, IBN inzetten voor onderhoud. Draagvlak voor duurzaamheid creëren, denk daarbij aan omgevingswetvereisten voor bewonersparticipatie en stimuleringsmaatregelen van de provincie Noord-Brabant. Als marktpartij zullen we dit stokje van voorgeschiedenis overnemen en op een hoger uitvoerbaar plan brengen.

#### 10. Bereikbaarheid

Doorstroming en verminderen van hinder staat centraal, autoverkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer (taxi of busstation met oplaadpunt?) parkeerruimte Raadhuislaan handhaven.

A) parkeren en deelauto's: experimenteren met elektrische deelauto's kan bijdragen aan duurzaam adaptief mobiliteitssysteem (ook de deelfiets en scooter die er al zijn).

B) fietsen en openbaar vervoer: bestaande straatwerk Dorpsstraat wordt door fietsers als onprettig ervaren. Hoe kunnen we dit gezamenlijk buiten het project aanpakken? Watertappunt op plein is aanwezig, de buslijn door buurtbus vervangen lijkt logisch en moeten we op inzoomen, deze kan dan in de commerciële ruimte stationeren (wachtruimte voor chauffeur) o.a., deelauto of andere oplossing.

#### 11. Investerings

Levensduurkosten en maatschappelijke kosten en baten, meerwaarde voor combinaties die elkaar inhoudelijk versterken, meer duurzame winst opleveren en qua business case elkaar versterken. Denk aan de meerkoppelskansen die we in de andere teksten al hebben omschreven. Maar dus ook materialen, energie/CO<sub>2</sub> reductie, groen en ruimtelijke kwaliteit.

#### 12. Vestigingsklimaat

Bestaat uit lokale werkgelegenheid, gebiedseconomie en innovatie en aanpassingsvermogen. Ruimte bieden voor startende bedrijfjes, wellicht is er ruimte waar starters alsmede jong en oud elkaar treffen, de vergrijzing neemt toe, horeca heeft potentie. Een vernieuwend concept als een circulaire, groene ontmoetingsplek gecombineerd met duurzame energie kan een nieuwe boost geven aan het vestigingsklimaat.

#### Sociale return

Wij schenken een ruimte(s) van circa 50 m<sup>2</sup> commerciële/horeca ruimte met openbare toiletten terug aan de gemeenschap en horen graag hoe en aan wie we dit over kunnen dragen. Van de aangeboden korting inzake de aanwezigheid van tenminste 165 m<sup>2</sup> horeca/commercieel maken we gebruik. En willen we op deze wijze ook beter waarborgen. Aan de schenking zitten geen kosten verbonden het is Voor Geffen!

#### Wij hebben er zin in!

We kunnen niet wachten om aan de slag te gaan. Daarom hebben wij al beelden gemaakt ter illustratie. Niet in beton gegoten, maar flexibel, zoals ook de invulling van plinten. Tevens hebben wij al een projectnaam. Samen een informatieve website en via sociale media informatie delen en informeren aan belanghebbenden. Graag gaan wij met u deze invulling ten volste overtuiging doen en pakken we even de regie samen, maar geven het daarna terug aan Geffen. Want het is tot slot van rekening "Van Geffen".