

Overleg over het project Moviera, 21 oktober 2019 van 10.30 – 11.30 uur

Aanwezig: Barry Dijkerman (nieuwe projectleider namens de gemeente), Koen van der Vorst (Van de Ven Bouw & Ontwikkeling BV), Jan Sips (TopLevel Development) en omwonenden van de Graaf van Rechterenweg en Graaf Ottolaan, Hendrik van Prooije, Frans van Tienhoven, Marijke van der Geest, Rob Keukens en Mirjam Lub
Afwezig: Jasper Verstand

Vooraf

In september 2019 heeft Barry Dijkerman het project overgenomen van Hendrik Jan van Dijk. Hij is dus nieuw en heeft geen geschiedenis met dit project. Dat geldt ook voor Koen van der Vorst. Van der Ven Bouw & Ontwikkeling, het bedrijf waar hij werkt, valt met TopLevel Development onder de entiteit TopVen Vastgoedontwikkeling BV die de locatie ontwikkelt.

Van der Ven Bouw & Ontwikkeling zal tevens de bouw gaan doen.

Jan Sips is vanaf het eerste moment betrokken, evenals de omwonenden aan de tafel.

Het proces is onlangs weer opgestart en er zal vaart gemaakt worden om de deadlines in de opgestelde planning van het bestemmingsplan te halen.

***Actie:** Barry Dijkerman zal deze opgestelde planning naar de omwonenden sturen.

Waar staan we nu?

Voor de vertegenwoordigers van de omwonenden is het stil geweest. De gemeente heeft in de tussentijd het terrein verkocht aan Top Ven Vastgoedontwikkeling BV. De verkoop is in september 2019 afgerond. De ontwikkelaar wil er nu graag de vaart inzetten.

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat model 2 het uitgangspunt is bij verdere ontwikkeling van het plan. Er zijn vragen bij de omwonenden over wat nu wel en niet is vastgesteld. **Bij memo dd 12 april 2019 is de invulling van het vast te stellen stedenbouwkundige plan na het overleg in de raadscommissie van 9 april gewijzigd. Ter verduidelijking is de betreffende zinsnede uit deze memo in het verslag gevoegd.**

“Indien u instemt met het geadviseerde besluit over het onderdeel stedenbouwkundig plan, dan stemt u alleen in met het stedenbouwkundig plan model 2 (zie ook de bijgevoegde bijlage A en de navolgende afbeelding) en dus niet met de stedenbouwkundige modellen 1 en 3. Ook niet met de andere afbeeldingen in bijlage 1 van het raadsvoorstel. De andere afbeeldingen in bijlage 1 van het raadsbesluit betreffen de inventarisatie van het terrein dan wel voorbeelden van de mogelijke uitwerking van model 2. Deze afbeeldingen zijn dus niet het stedenbouwkundig plan.

Zoals in het memo staat: ‘Het vast te stellen stedenbouwkundige plan’ betreft dus alleen de navolgende afbeelding ‘model 2’.

En: “Indien u instemt met het voorliggende ontwerp beeldkwaliteitplan dan is dat enigszins richtinggevend, maar nog niet definitief door u vastgesteld”.

De omwonenden geven aan dat de wethouder heeft gezegd dat er bij de nadere invulling van het stedenbouwkundige plan nog van alles aangepast kan worden, wel binnen de contouren van voornoemde afbeelding van model 2. Vanuit de projectgroep wordt beaamd dat het inderdaad slechts een voorkeursmodel (model 2) is en dat er nog geen uitgewerkt plan is.

Volgende week is er contact met een stedenbouwkundige waarna het stedenbouwkundige/inrichtingsplan nader wordt uitgewerkt, allereerst in een Voorlopig Ontwerp (VO), met de vastgestelde ‘afbeelding 2’ als uitgangspunt.

In het uit te werken plan spelen de volgende drie items opgedragen door de raad een belangrijke rol:

1. Amendement om het openbaar groen onder te brengen bij de kopers van het project.
2. Amendement om te onderzoeken of er ca 5 huurwoningen extra middenhuur, kunnen worden toegevoegd, wel voor de gemeente budgetneutraal (hoeven niet méér woningen te worden, maar mag geen negatief effect hebben op de residuele grondwaarde van het project).

3. Motie: bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan de omwonenden zo veel mogelijk te betrekken.
Te zorgen voor een duidelijke en regelmatige communicatie met betrekking tot de voortgang van het project.

De omwonenden geven aan dat voor hen bij de uitwerking het meer algemene punt 'hoe omgaan met groen en ecologie op het terrein' een wezenlijk punt is. Zie onder het punt 'bomen en groen'.

De schets van het plan is inmiddels iets gewijzigd. Op de zuidkant van het terrein zijn woningen veranderd, geen twee onder een kap meer, maar allemaal vrijstaande woningen en in het midden vooral twee onder een kap in plaats van vrijstaand. De extra middeldure huurwoningen zijn toegevoegd op de kopse kanten van het blokje sociale huurwoningen op de noordoostkant. Het besluit hoeveel woningen het uiteindelijk totaal worden is nog niet genomen.

***Actie:** Barry Dijkerman zal de nieuwe aangepaste schets toesturen.

Wat gaan we de komende tijd doen?

Naast de afspraak met de stedenbouwkundige is er op woensdag 30 oktober een afspraak met de landschapsarchitect van Bosch Slabbers en een civiel -technisch bureau om te kijken naar de natuur en de hoogteverschillen.

Medio november zal er een eerste VO zijn. Dat VO wordt dan ook met de vertegenwoordigersgroep omwonenden besproken. Het plan zal daarna stap voor stap uitgewerkt worden. Elke volgende stap wordt steeds besproken, met de vertegenwoordigersgroep omwonenden. Op- en aanmerkingen worden steeds zo veel als mogelijk verwerkt. De vaststelling van het VO gebeurt dus niet zonder raadpleging van de omwonenden.

Bomen en groen

Een belangrijke openstaande vraag van de omwonenden is hoe nu precies wordt omgegaan met de bestaande bomen. Er circuleren namelijk verschillende "plaatjes" waarop ook verschillende aantallen bomen zijn ingetekend. Op de 'schets' staat ook een aantal bomen ingetekend in de geplande huizen, onder de categorie 'te behouden bomen'. De afgelopen maanden is deze vraag door omwonenden diverse keren gesteld, maar er kwam geen of een onduidelijk antwoord. Voor de duidelijkheid worden 6 sheets met plaatjes en info getoond (aan Barry beschikbaar gesteld).

Tauw heeft een natuurtoets en een bomeninventarisatie gedaan voor het Movieraterrein. Daarbij zijn alle bomen met een diameter van 50 centimeter of meer -op borsthoogte- geïnventariseerd (79 bomen, waarvan 56 bomen op 'het lijstje van 6'). Binnen de gemeente is een inventarisatie gemaakt van kapvergunningplichtige bomen op het terrein, bomen met een omtrek van 60 centimeter of meer (27 bomen).

Tijdens het overleg komt op tafel dat, omdat de gemeente met een ander criterium heeft gemeten, het aantal kapvergunningplichtige bomen nogal laag is. Overigens is deze informatie (verschil in interpretatie) nooit gemeld als antwoord op gestelde vragen. Ook begrijpen de omwonenden niet dat het meetcriterium van de gemeente (omtrek >60 cm) leidt tot het aantal van 27 kapvergunningplichtige bomen, omdat een boom met een diameter van 50 cm altijd een omvang heeft van meer dan 60 cm.

Daarnaast is het de vraag of de bomen op het Movieraterrein die niet op de "lijst van zes" staan maar wel een omtrek hebben van 60 cm of meer zonder vergunning gekapt mogen worden (zie beslisboom van de gemeente Renkum). De grond op ruime afstand van het Movieragebouw is niet ingericht als tuin, maar is bos en kan volgens de eigen omschrijving in de beslisboom daarom ook niet als voor- of achtererf beschouwd worden...

***Actie:** Zowel het punt van verschil in interpretatie en gebruik van maten als het punt van de overige bomen zal Barry Dijkerman uitzoeken en de omwonenden hierover informeren.

De aanwezigen zijn het erover eens dat het, zeker op het gebied van het groen, belangrijk om is om dezelfde uitgangswaarden te hebben. Koen van der Vorst geeft aan: we willen een mooie maar zeker ook groene locatie maken.

Mandeligheid, VVE e.d.

Rob Keukens brengt in dat er bij verkoop van alle grond aan de nieuwe bewoners geen waarborging is voor de bomen. Jan Sips geeft aan dat volgens hem de borging dan beter is dan de huidige situatie, omdat er nu geen specifieke afspraken zijn met Moviera of haar rechtsopvolgers. Volgens hem zou er nu behoorlijk gekapt kunnen worden zonder vergunning, blijvend binnen de huidige regelgeving. De omwonenden betwijfelen of dat zo is. Bovendien zijn de omwonenden, door de negatieve ervaring met de bouw op het terrein van het oude asielzoekerscentrum (ondanks kettingsbedingafspraken e.d. bleven er weinig bomen over) en de bomenkap aan de Graaf van Rechterenweg, niet zomaar gerust dat het nu goed zal gaan.

Al in december 2018 hebben de bewoners aan de oostkant van het terrein aangegeven dat ze, samen met de nieuwe bewoners, de grond met de robuuste bomenstrook aan de oostkant in mandeligheid zouden willen kopen. Op die vraag is nooit een antwoord gekomen. **Jan Sips vertelt dat in december 2018 is besloten dat er mandeligheid met de nieuwe kopers zal zijn met instandhouding en juridische bestemming bos, maar dat er geen sprake zal zijn van mandeligheid samen met de omwonenden. Dat vond zowel de gemeente als de ontwikkelaar te ingewikkeld. De argumenten daarvoor zijn voor de omwonenden niet echt duidelijk. Daarnaast merkt Jan Sips op dat, al zou van een verkoop sprake zijn, deze grondwaarde gerekend wordt als woningbouw en niet als bosgrond. Het is echter nooit bij de omwonenden getoetst of zij dan wel of geen belangstelling zouden hebben. Er is ook nooit een prijs genoemd. Sips had als redenering dat mandeligheid met de omwonenden erbij niet méér juridische zekerheid zou geven dan de invulling van de mandeligheid zoals nu de bedoeling is met alleen de nieuwe bewoners. De argumentatie voor deze redenering kon hij niet echt geven.**

De omwonenden betreuren dat zeer. Dit soort gezamenlijke activiteiten wordt bijvoorbeeld vanuit de Provincie gestimuleerd. Er is zelfs een mogelijkheid voor subsidie op onderhoud.

Marijke geeft aan dat het niet zozeer gaat over van wie de grond nu is, maar om wat de beste manier is om een belangrijke aanbeveling in het rapport van Tauw (waarborgen van het bestaande waardevolle ecologische systeem) in de praktijk te realiseren. Die waarborg is er naar de mening van de omwonenden nog niet.

Hendrik brengt in dat de nieuwe bewoners het mandelige stuk grond zullen beschouwen als een stuk van hun achtertuin. Er staan nu zelfs al streepjes tussen de tuinen. Deze afscheiding in het mandelige perceel staat haaks op het begrip mandeligheid.

Op de vraag of het in principe mogelijk is dat de toekomstige bewoners schuttingen aanbrengen in het gedeelte waar nu bomen staan, kon geen antwoord worden gegeven. Volgens Barry ligt het aan de bestemming van het gedeelte waar de bomen op staan en de aard van de erfafscheidingen (natuurlijk passend in het bos). De omwonenden zijn stellig van mening dat de groene stroken die in mandeligheid worden uitgegeven (via een VVE of aan combinaties van particulieren) in ieder geval een natuurbestemming moeten krijgen. Deze wens van omwonenden nemen partijen mee in hun afweging voor de keuze van de bestemming. Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad de bestemming bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een motie van de VVD zou bezit en onderhoud van alle groen op het terrein bij de nieuwe bewoners terecht moeten komen, ook het openbaar toegankelijke groen (de donkergroene gedeeltes op het plaatje uitgeefbaar, de schets). Gevraagd wordt hoe daarvoor zorgen er in de praktijk uit komt te zien. Het antwoord is dat voor deze donkergroene groenstroken een VVE wordt opgericht (waarin ook de koop van dit groen geregeld wordt) zodat alle bewoners van deze wijk daar zeggenschap over - en verantwoordwoordelijkheid voor - hebben. Deze stroken moeten volgens de omwonenden ook bestemming natuur krijgen.

Sociale huurwoningen

Er komt kort aan de orde dat de plek van de sociale huurwoningen naar de mening van de omwonenden niet echt een fijne plek lijkt om te wonen (geen zon, veel schaduw, tegen het boshek aan en erg onderaan het terrein dichtbij straat en spoor, met weinig ruimte rondom de appartementen), zeker nu ook de extra middenhuurwoningen aan het blokje zijn toegevoegd.

Jan Sips geeft aan dat er in het verleden een andere plek voor deze woningen was, meer naar de zuidelijke kant, maar dat daar weerstand tegen was. Vandaar dat ze nu op die plek zijn beland.

Stikstof en natura 2000

Een stikstofberekening-verplichting geldt ook voor dit project. Die berekening is nog niet bekend, dus ook niet wat de uitkomst zal zijn en of er aanpassing nodig/mogelijk is. **De omwonendengroep krijgt in ieder geval inzage in het onderzoek naar de stikstofdeposities, zowel in de inputwaarde als in de uitkomsten (zo is het in het overleg afgesproken).**

Tijdelijk gebruik Moviera gebouw

Moviera mag tot maart 2021 blijven, eventueel kan nog een half jaar verlengd worden. Ze hebben nu niet het hele pand nodig; ongeveer de helft staat leeg. Daarom wordt gezocht naar een tijdelijke invulling voor de beschikbare ruimte. De activiteiten moeten in ieder geval niet haaks staan op de activiteiten van Moviera. Het kunstenaarscollectief wordt door de omwonenden genoemd als mogelijke gebruikers. Hun tijdelijke plek in de voormalige Pieter Reijenga mavo moeten ze namelijk verlaten.

Planning:

Er kan pas gestart worden met de bouw als Moviera verhuisd is. Het voorbereidingsproces wordt wel verder opgestart. De planning voor het bestemmingsplan is om deze in de raadsvergadering van juni 2020 te laten vaststellen. Het streven is dan ook om dat het ontwerpbestemmingsplan en – beeldkwaliteitplan vanaf medio februari 2020 zes weken ter inzage te leggen. Er is voor de bestemmingsplanprocedure al een tijdschema opgesteld. Eerder in het overleg is afgesproken dat dit tijdschema naar de omwonenden worden gestuurd. (**Actie** Barry Dijkerman)

Actie: De projectgroep zal in november de omwonendengroep weer aan tafel uitnodigen om het VO te bespreken.

Afgesproken wordt dat Marijke van der Geest de contactpersoon is voor de aanwezigen en voor de omwonenden (zowel van Graaf Ottolaan als van Graaf van Rechterenweg). Alle beloofde informatie zal daarom aan Marijke worden doorgemailed. Zij zorgt voor verspreiding.

De afgesproken acties op korte termijn op een rijtje:

***Actie:** Barry Dijkerman zal deze opgestelde bestemmingsplanplanning naar de omwonenden sturen.

***Actie:** Barry Dijkerman zal de nieuwe aangepaste schets toesturen.

***Actie:** Zowel het punt van verschil in interpretatie en gebruik van maten als het punt van de overige bomen zal Barry Dijkerman uitzoeken en de omwonenden hierover informeren.

Actie: De projectgroep zal in november de omwonendengroep weer aan tafel uitnodigen om het VO te bespreken.