

Overleg over het project Moviera, 2-12-2019 van 13.00-14.30 uur

(aangepaste versie na opmerkingen/aanvullingen, versie 19 december 2019)

Aanwezig: Barry Dijkerman (projectleider a.i. vanuit de gemeente), Koen van der Vorst & Jan Sips (namens TopVen Vastgoed Ontwikkeling BV) en omwonenden van de Graaf van Rechterenweg en de Graaf Ottolaan: Hendrik van Prooije, Rob Keukens, Marijke van der Geest en Therese Borghuis.

1 Verslag en acties vorig overleg 21/10/2019

Als eerste spreken we af aan versiebeheer te doen, zodat iedereen direct de juiste versie van het verslag voor zich heeft. Het gaat nu om de versie die Marijke 3 november 2019 heeft verstuurd. Hierin zijn de meeste opmerkingen verwerkt met uitzondering van drie punten die als volgt worden besproken:

1. Discussie wat de Raad precies heeft besloten. Is er nog ruimte voor inbreng of vanuit omwonenden op het plan, gaat het om een schets met kaders? Wat is nu precies besloten door de Raad? Aan dit besluit ligt een memo ten grondslag, waarin staat dat het plan richtinggevend is. Los van woorden (plan, schets, kaders) gaat het de omwonenden om de mate van invloed die nog op het plan uitgeoefend kan worden. Barry geeft aan dat deze bijeenkomsten bedoeld zijn om vanuit de omwonenden aan te geven welke bezwaren en ideeën er zijn. Hiermee zal rekening gehouden worden, indien het haalbaar is binnen de technische mogelijkheden. Wel wordt duidelijk dat de huidige 50 tot 55 woningen vast staan.
*** Actie:** Barry checkt welk besluit de Raad exact genomen heeft, en formuleert een zinsnede voor het verslag, zodat voor een ieder duidelijk is welke inbreng nog mogelijk is.
2. Mandeligheid: de tekst zoals in de memo die Marijke 3 november verstuurd heeft over mandeligheid kan blijven staan.
3. Aerijsberekening. Deze alinea wordt tekstueel aangepast. Het rapport zelf wordt met de omwonenden gedeeld zodra het rapport klaar is (verwachting eind week 49). Dit rapport vormt onderdeel van het bestemmingsplan. [De omwonenden gaan ervan uit dat de inputwaarden ook in dit rapport zitten, of dat zij daar in ieder geval inzicht in krijgen.](#)

Besluit: indien bovenstaande aanpassingen worden verwerkt in het verslag van 21/10/19 en hoeft het volgende keer niet expliciet goedgekeurd te worden.

2 Mededelingen

- Barry Dijkerman geeft aan dat dit voor hem de laatste vergadering is. Hij was projectleider a.i.. De volgende keer neemt de nieuw aangestelde projectleider (Bregje) deel aan de vergadering. Zij is vast voor o.a. dit project aangenomen en start op 6-1-2020. De omwonenden vinden het jammer dat Barry vertrekt. Zij hadden een positieve indruk van hem. Sinds zijn aantreden verloopt de communicatie over het project snel en duidelijk en worden afspraken nagekomen. Ook voor de continuïteit is weer een wisseling van projectleider niet wenselijk, maar het is helaas niet anders.

- **Projectnaam en website**
Er is inmiddels een speciale website voor de nieuw te ontwikkelen wijk. Jan geeft aan dat hij de omwonenden bij de naamgeving van het project had moeten betrekken, maar dat het niet is gebeurd. Het project heet Bovenparck. Rob vindt de c jammer/nepchic, maar er bleek al een project met de naam Bovenpark te bestaan. De naam Bovenbos wordt door de omwonenden nog genoemd. Die naam zou het karakter van wonen in het bos sterker benadrukken....
- **Urgentie gevaarlijke boom**
Bij de inventarisatie van het aantal, type en gezondheidstoestand van alle bomen is een boom geïdentificeerd die voor noodkap in aanmerking kwam. Die is inmiddels gekapt.
- **Invulling tijdelijk Moviera**
Er is nog geen tijdelijke invulling gevonden voor Moviera. Hier wordt nog aan gewerkt.

3 Toelichting inventarisatie bestaande bomen

Tauw rondt de aanvullende inventarisatie van alle bomen (nog niet geïnventariseerde bomen met omvang 61 cm/doorsnee 16cm of meer, types en gezondheidstoestand, boomspiegel met risico bij de bouw e.d.) in week 49 af.

*** Actie:** De uitkomst van de aanvullende rapportage wordt aan omwonenden toegezonden zodra het rapport klaar is.

4 Toelichting voorlopig ontwerp inrichtingsplan

Het voorlopig ontwerp is aangepast naar de werkelijke hoogtes van het gebied. Dit heeft onder meer geleid tot een sterker verhoogde ligging van de sociale woningen ten opzichte van de Nico Bovenweg (wordt eventueel aan de weg-kant met een trap van 2,5/3m opgevangen), tot een parkeeroplossing onder de tien herenhuizen aan de Nico Bovenweg (omdat het verschil tussen voorgevel en achtergevel redelijk groot is) en tot wat verschuivingen bij 2 van de twee-onder-een-kapwoningen (omdat anders de toegang tot de parkeerplaats bij de voordeur niet gehaald kon worden vanwege een te kleine draai). Twee beneden-bovenwoningen zijn vervallen. In het inrichtingsplan moet het groenplan nog verwerkt worden.

Over woningtoewijzing wordt gemeld dat dit alleen voor de sociale huur (via woningcorporatie) kan en voor het overige programma middelduur (laag en hoog) en vrije sector niet.

Hoewel de omwonenden nog steeds vinden dat de bouwdichtheid eigenlijk te hoog is, benadrukken ze dat het belangrijkste is dat het boskarakter van het gebied behouden blijft en dat nieuwe bewoners ook juist vanwege de bosrijke omgeving voor de woningen zouden moeten kiezen. Jan Sips geeft aan dat de website ook zo is opgezet. Volgens Koen en Jan is het doel het plan straks bosrijker, groener en aangener uit te laten zien dan nu met het grote Movieracomplex in het midden en een onderhoudsachterstand voor het groen in de huidige situatie.

De beste manier (absolute zekerheid is er nooit) om het bosrijke karakter van het perceel te behouden is:

- De groen/bomenstroken in achtertuinen van kopers die in mandeligheid worden uitgegeven de bestemming bos geven. (Over de invulling van de mandeligheid in de VVE voor het gehele gebied moeten nog afspraken worden gemaakt).
- * **Actie:** in vervolgentwikkeling van de plannen dit uitdrukkelijk meenemen.
- Afspraken maken en vastleggen in contracten voor handhaving (duidelijke regels over wat wel en niet mag met boeteclausules).
- * **Actie:** uitwerken en vastleggen in de koopcontracten
- Aan de zuidzijde huidige groen handhaven en volgens afspraak met niet te hoge bomen uitbreiden.
- * **Actie:** uitwerken en vastleggen in groenplan.

5 Mandeligheid voor omwonenden

Omwonenden aan de oostkant van het Movieraterrein hebben aangegeven (al aan het begin van het traject) interesse te hebben om de grond te kopen die aan hun percelen grenst zodat op deze manier het groen behouden kan blijven. Helaas is daar vorig jaar in het traject met de gemeente niet op ingegaan. De gemeente heeft de grond direct doorverkocht aan de ontwikkelaar. De betreffende omwonenden vinden dat nog steeds jammer. Jan Sips vraagt of er nog steeds belangstelling is. Die belangstelling is er nog wel, mits er een redelijke prijs wordt gevraagd natuurlijk.

* **Actie:** Jan Sips komt met een voorstel voor de prijs per vierkante meter. Hij geeft aan dat, als de grond aan omwonenden wordt verkocht, dat alleen kan als alle omwonenden meedoen.

6 Speelruimte/sociale contacten in de wijk

Volgens de omwonenden laat de huidige schets weinig ruimte over voor ontmoeten en verpozen in de wijk. Er loopt alleen een straat zonder stoepen door de wijk en alleen in het midden, ingeklemd tussen de huizen die daar staan, is een terreintje voorzien als speelplaatsje voor kleine kinderen. Het lijkt vooral bedoeld voor de gezinnen van wie de tuin aan het speelplaatsje grenst. Deze plek is voor de overige bewoners namelijk niet echt open en zichtbaar en het is ook de vraag of het voldoende uitnodigend zal zijn voor andere kinderen uit de wijk, zeker omdat hun ouders er daar ook geen zicht op hebben. De omwonenden vragen of er door wat schuiven wellicht een wat meer voor iedereen open plek te creëren is, een leuke plek voor buurtactiviteiten.

Er bevindt zich nog ruimte aan de noordoost zijde, maar de huidige bewoner op de hoek heeft expliciet aangegeven geen speellocatie direct grenzend aan zijn perceel te willen. Er wordt gesproken over de ruimte in het bosje aan de zuidwestzijde, om daar bijvoorbeeld een of twee van de omgehakte bomen neer te leggen, als speelaanleiding. Daarbij komt aan de orde dat het in ieder geval niet zo moet zijn dat er bijvoorbeeld een plek voor hangjongeren ontstaat op zuidwestzijde, grenzend aan de bestaande tuinen daar. Het beste lijkt uiteindelijk om ruimte te creëren in de ronding van de weg, door wat met ruimte te schuiven.

* **Actie** speelruimte: Jan en Koen zullen beoordelen wat er nog meer mogelijk is om speelruimte te creëren en om de sociale contacten in de wijk te bevorderen.

7 Al of niet uit te voeren MER onderzoek.

Omdat het terrein direct grenst aan NATURA2000 vragen omwonenden zich af of een m.e.r.-onderzoek niet verplicht is. Volgens Jan Sips is het plan daarvoor te kleinschalig. Barry geeft aan dat het om het totaal gaat en dat de woningen energieneutraal worden gebouwd. Omwonenden geven aan dat de bouw en het gebruik van het terrein en het aantal auto's (100) dagelijks op het terrein wel gevolgen heeft voor het milieu op die plek, naast een Natura 2000 gebied. Er zou volgens de omwonenden wel sprake kunnen zijn van een m.e.r. verplichting omdat er bijvoorbeeld een passende beoordeling op basis van de Wet Natuurbescherming nodig is.

Overige rapporten

Koen meldt dat het ontwerpbestemmingsplan en –beeldkwaliteitplan eind januari a.s. gereed zijn. Afgesproken wordt om het volgende overleg vóór de start van de bestemmingsplanprocedure te plannen.

Bij het bestemmingsplan dient nog een aantal zaken in kaart gebracht te worden (in de vorm van rapporten), waaronder:

- Onderzoek naar gevolgen en te nemen maatregelen voor ecologie en fauna
- Onderzoek naar trillingen van de treinen over het spoor en betekenis daarvan voor de huizen (en te nemen maatregelen)
- Beeldkwaliteitsplan
- Civieltechnisch plan, waarin ook aangegeven hoe om te gaan met hemelwaterafvoer op dit sterk aflopende terrein (nu vangt het natuurgebied veel water af)
- Archeologisch onderzoek
- Groenplan.

Vervolgafpraak wordt nog gepland.