



BEVINDINGEN EN RESULTATEN PROCES BUURTPERSPECTIEF NIEUWEROORD

In dit document een korte omschrijving van de aanleiding en het doel van het buurtperspectief Nieuweroord. De stappen die ondernomen zijn worden kort opgesomd. Tijdens de startbijeenkomst van het proces hebben bewoners en andere belanghebbenden aangegeven wat zij belangrijk vinden in hun wijk, zie hoofdstuk 3. De tijdens deze bijeenkomst en tijdens werkgroepbijeenkomsten genoemde aandachtspunten voor de buurt zijn samengevat in dit document.

1 AANLEIDING EN DOEL VAN HET BUURTPERSPECTIEF

Met bewoners van de buurt Nieuweroord en de gemeente Zeist is afgesproken om een buurtperspectief op te stellen dat richting geeft aan ontwikkelingen in de buurt. Het buurtperspectief zou worden opgesteld samen met belanghebbenden in de buurt, inclusief de gemeente, onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. Er was haast geboden dit buurtperspectief op te stellen omdat het college uiterlijk op 8 mei een besluit moet nemen over de aanvraag omgevingsvergunning voor Lenteleven.

Het doel van het buurtperspectief was: een leidraad waaraan toekomstige ontwikkelingen in de buurt kunnen worden getoetst, zodat de leefbaarheid van de buurt ook op termijn geborgd is. Het zou worden ingezet als:

1. toetsingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen: in hoeverre dragen initiatieven bij aan de doelen zoals geformuleerd in het buurtperspectief? Uiteraard blijft het gemeentelijk beleid het leidende toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen;
2. actieplan met concrete maatregelen voor het oplossen van problemen en voor het verbeteren van de leefbaarheid;
3. toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning voor Utrechtseweg 62, Lenteleven.

2 WAT IS ER GEDAAN

- De onafhankelijk voorzitter en procesbegeleider, Ingrid Hovelynck, heeft een plan van aanpak opgesteld voor opstellen het buurtperspectief.
- Dit plan is op 30 januari 2019 besproken met de procesbegeleider en leden van de bewonersvereniging.
- 6 februari 2019 was een bijeenkomst voor alle belangstellenden. Aanleiding en doel zijn uitgelegd, de kracht van de buurt, de zorgen en de ideeën over de buurt geïnventariseerd.
- 13 februari: eerste werkgroep bijeenkomst. Resultaat: een overzicht van onderwerpen en vragen die uitgewerkt moeten worden om te kunnen komen tot een buurtperspectief.
- 20 februari 2019: tweede werkgroep bijeenkomst. Het overzicht van onderwerpen en vragen is aangevuld met actiepunten, voorzien van actiehouders.
- 6 maart 2019: derde werkgroep bijeenkomst. Naar aanleiding van het door de buurtbewonersvereniging Nieuweroord ingediende WOB-verzoek deelt wethouder Fluitman aan de werkgroep mee dat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft dat het opstellen van het buurtperspectief per direct stopt.



3 WAT BEWONERS BELANGRIJK VINDEN IN DE WIJK

Tijdens de startbijeenkomst van 6 februari is genoemd als belangrijk voor de wijk:

- Rust:
 - Weinig verkeer, rustig verkeer;
 - Weinig criminaliteit;
- Veel groen, een mooie ecologische structuur;
- Kinderen kunnen buitenspelen;
- Goed bereikbaar;
- Voldoende parkeerruimte;
- Sfeer van de Stichtse Lustwarande:
 - Er is veel cultuurhistorie, met een oude begraafplaats en monumentale bomen;
 - Met een mooie mix van nieuwe panden en jaren 30 woningen;
 - De oude panden aan de Utrechtseweg versterken de sfeer van de buurt;
- Net een klein dorp:
 - Een rustige buurt die uitnodigt tot contact met de burens;
 - Diversiteit aan leeftijden onder de mensen die hier wonen;
 - Bewoners houden rekening met elkaar, met respect voor ieders woonruimte en privacy.



4 AANDACHTSPUNTEN

Belangrijkste aandachtspunt dat steeds naar voren is gebracht: kan er geen betere invulling gegeven worden aan het gebouw Lenteleven, zodat er minder overlast voor de buurt ontstaat. Of: kan het gebouw afgebroken worden en zet er iets moois voor in de plaats, dat past bij de buurt.

A. Leefbaarheid

- Er zijn 114 extra wooneenheden gepland in de buurt (94 in Lenteleven en 20 in de Pastoor Cohustraat). Is dit conform de Woonvisie van de gemeente? Denk daarbij aan differentiatie in woningen en aan de verhouding nieuwe woningen – bestaande woningen;
- Wat verandert er door de extra woningen in de buurt, verspreid over de hele dag, op het gebied van:
 - Privacy, met name voor de huizen grenzend aan Lenteleven;
 - Veiligheid, denk aan woninginbraken;
 - Geluid;
 - Huisvuil;
 - Zwerfvuil;
 - Hondenpoep;
 - Verkeersbewegingen en –gedrag;
 - Aantal mensen dat buiten is (verschil zomer – winter);
- Voor het verbeteren van de leefbaarheid is het goed als er afspraken gemaakt worden over handhaving op parkeren, hard rijden, afval dumpen, e.d.;
- Zijn er stedenbouwkundige of planologische normen voor:
 - Hoeveelheid groen per persoon;
 - Speelruimte per kind;
 - Plekken voor jeugd;
- Zijn er gevolgen voor de afwatering van hemelwater of rioolwater door de komst van extra woningen?

- De ontwikkeling van andere gebouwen in de omgeving (aan de Griftlaan, de Utrechtseweg) kunnen leiden tot volledige verstening van het gebied en tot grote verkeersproblemen op Utrechtseweg.

B. Verkeersveiligheid

- De komst van meer mensen in de buurt geeft meer verkeer. Daarom moet de algehele verkeerssituatie in het gebied bekeken worden met aandacht voor snelheid, fietsverkeer, voetgangers en de verkeersveiligheid bij de scholen.

Suggesties:

- Maak een verkeerscirculatieplan voor de hele buurt en ga daarbij uit van de toekomstige verkeersdruk, op ieder moment van de dag;
- Maak van de hele buurt een fietsstraat;
- Wikkel meer verkeer direct af via de Utrechtseweg. Maak een extra in- en uitrit bij de Griftlaan – Utrechtseweg;
- Realiseer voetpaden zonder dat auto's daar parkeren;
- De Kroostweg is een fietsstraat. De situatie is nu al onveilig voor fietsers bij hoek Nieuweroordweg, maar ook door drukte, het harde rijden en het beperkte zicht bij alle uitritten.
Suggesties:
 - sluit de Nieuweroordweg af vanaf de Kroostweg, dit is een gevaarlijke kruising;
 - Richt de Kroostweg in als een 30 km weg;
- De Nieuweroordweg is te smal om parkeren toe te staan, ook aan één kant. Auto's kunnen er niet goed door en het is gevaarlijk voor fietsers en voetgangers. Het is geen volwaardige toegangsweg. Zorg dat hij niet nog drukker wordt;
 - Suggestie: Sluit Nieuweroordweg af of richt hem opnieuw in.

C. Parkeren

- De aanwezige bedrijven veroorzaken parkeerproblemen. Dit leidt tot ergernis en verkeersonveilige situaties. Zorg: waar blijven de 80 tot 100 auto's (van de Triodosbank?) die nu bij Lenteleven parkeren. Liever niet nog meer geparkeerde auto's in Nijenheim. Kunnen de grote bedrijven andere oplossingen vinden voor het parkeren?
- Er is ook een toename in parkeerdruk door de kleinere ondernemingen (TNO/Triodos/arts/fysio/ Monuta) en door de kinderopvang en de basisschool;
- Voldoet het plan van Lenteleven aan de parkeernormen en hoe heeft de gemeente dat getoetst;
- Zijn de ingetekende parkeerplaatsen op het terrein van Lenteleven wel mogelijk? Met behoud van groen?
- Breng de huidige parkeerdruk in kaart (als 0-meting), kijk daarbij ook naar Nijenheim en naar de kinderboerderij. Breng vervolgens de parkeerdruk in kaart voor de situatie waarin de nieuwe woningen aan de Pastoor Cohustraat en Lenteleven bewoont zijn. Betrek daarin de parkeernorm voor sociale en middenhuur;
- Bekijk de plaatsen in de wijk waar parkeren en voetgangers elkaar hinderen, doel: veiligheid voetgangers verbeteren;
- Auto's die dicht op het groen geparkeerd worden zijn slecht voor de flora en fauna;
- Breng de effecten van parkeren op groen in kaart, ook voor nieuwe situaties;
- Zijn er voldoende laadplekken voor elektrische auto's?
- Is er voldoende ruimte voor fietsparkeren?

D. Ruimtelijke inrichting

- Zijn alle woningen straks bereikbaar voor de hulpdiensten en vuilniswagens?
- Wens: meer speelruimte voor kinderen, zoals op de Harmonielaan;
- De afvalbakken blijven vaak lang aan de straat staan, dit is visueel onaantrekkelijk en gaat ten koste van parkeermogelijkheden. Als er meer woningen komen, wordt dit nog erger;
- Hebben de nieuwe bewoners van Lenteleven voldoende ruimte voor groen, recreatie, speelruimte voor kinderen, opslag van huisvuil en ruimte voor het stallen van fietsen, als alle ruimte in het gebied nodig is voor parkeren. Hoe wordt verpaupering tegengegaan als er alleen ruimte voor auto's is;
- Beïnvloedt de ontwikkeling van Lenteleven de grondwaterstand in de buurt (verdroging?);
- De buurt behoudt graag haar groene karakter. Graag zorgen voor voldoende groen rond de gebouwen waarvan nu woningen worden gemaakt;
- Worden bij de herinrichting van Lenteleven en van de Pastoor Cohustraat (monumentale) bomen gekapt. Zorg voor ecologische verbindingen door de buurt;
- Maak een groenvisie, met daarbij aandacht voor doorlopende groenstructuren binnen de wijk en aansluiting op de groenstructuren van de omgeving. Maak dan ook een plan voor groen onderhoud;
- Uitdaging: zoek de balans tussen herstel van groen en het opwekken van energie (zonnepanelen);
- Past de buurt Nieuweroord nog binnen het beleid Stichtse Lustwarande (denk aan de villa's Nieuweroord en Nijenheim);
- De Provincie Utrecht heeft een kaderstellend document voor groen, wonen e.d.. Wat kunnen wij daaruit gebruiken?

E. Overige onderwerpen

- Bouwverkeer veroorzaakt overlast, parkeerproblemen en verkeersonveilige situaties. Voor de huidige situatie zijn afspraken gemaakt, maar hoe gaat dat straks als de verbouwing van Lenteleven plaatsvindt;
- Hebben de ontwikkelingen in de wijk invloed op de waarde van de bestaande woningen?
- Voor een later moment: Wat is de oorzaak van de haast? Hoe kan de gemeente Zeist de situatie waarin wij nu zitten in de toekomst voorkomen? Hoe is de rolverdeling daarbij? Expliciet maken van verantwoordelijkheden, wensen en verwachtingen;
- Is er informatie over sociale en ruimtelijke inbedding van nieuwe woningen, vergelijkbaar met de situatie in Nieuweroord?
- Wordt er rekening gehouden met bereikbaarheid van de buurt voor mensen met een fysieke beperking?