

Participatieverslag Mainelaan 114

Algemeen

Na het afbranden van de school aan de Mainelaan 114 heeft de gemeente Eindhoven nagedacht over een nieuwe invulling op deze locatie. Het college heeft in maart 2020 gekozen voor woningbouw met een programma dat volledig bestaat uit sociale huur. Met een Wijkinfo zijn de bewoners uit de omgeving geïnformeerd over dit besluit. Met dit gegeven is de gemeente opzoek gegaan naar een woningcorporatie die dit kan realiseren. Trudo heeft deze vraag opgepakt en een duurzaam en circulair woningconcept ontwikkeld voor deze locatie, passend binnen de stedenbouwkundige voorwaarden die zijn gesteld door de gemeente. Daarbij is gezocht naar een aantal woningen dat passend is op deze plek, zonder dat daarbij het groen ondergeschikt raakt of de massa te groot.

Het gaat om woningen met twee bouwlagen met een plat dak (ongeveer 6,5 meter hoog) en drie slaapkamers op de verdieping. Hiermee zijn deze woningen geschikt voor huishoudens bestaande uit minimaal twee personen. De primaire doelgroepen van Trudo zijn starters en jonge stellen, voor deze doelgroep gaan wij deze woningen bouwen. Dit laatste in tegenstelling tot hetgeen eerder is gecommuniceerd, dat er ook voor senioren gebouwd zou worden.

Inloopavond 17 oktober 2022

Voor de informatiebijeenkomst op 17 oktober 2022 van 18.00 uur tot 20.00 uur van de ontwikkeling aan de Mainelaan zijn, conform het eerder vastgestelde verspreidingsgebied, 157 adressen uitgenodigd.

Daarnaast heeft een aantal mensen in de media of via-via kennisgenomen van de ontwikkeling en de inloopbijeenkomst, wat heeft geresulteerd in een opkomst van zo'n 100 mensen. Bezoekers is gevraagd om een aanwezigheidsformulier in te vullen, op basis hiervan hebben we het aantal bezoekers kunnen bepalen.

Het betrof een inloopbijeenkomst met vrije inloop waarbij zowel Trudo, de gemeente als de aannemer aanwezig waren. Geïnteresseerden hebben beelden (zie verderop) gezien van de ontwerpen zoals die er op dat moment waren en hadden daarbij de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Daarbij was er de mogelijkheid om op formulieren vragen te stellen, welke zijn gebundeld en beantwoord (zie verderop).



Aanwezigen

Ongeveer 100 mensen hebben de avond bezocht, waaronder:

- Ruim 50 omwonenden, sommigen met zijn tweeën
- 2 personen van Trudo
- 2 personen van Hurks
- 4 personen van de gemeente Eindhoven

De aanwezige omwonenden, die dichtbij de locatie wonen, zijn op onderstaande situatie met een blauwe stip aangegeven.



Beantwoording vragen gesteld bij informatiebijeenkomst Mainelaan op 17 oktober 2022

Waarom is er gekozen voor deze locatie voor het bouwen van de woningen, terwijl elders in de wijk ook nog velden leeg zijn?

Op de locatie stond voorheen een school. De gemeente heeft gekozen om de locatie na de brand weer opnieuw te bebouwen. Vanwege de hoge woningnood heeft de gemeente gekozen de locatie te bestemmen voor woningbouw. Trudo is door de gemeente geselecteerd voor het ontwikkelen van een plan specifiek op deze voormalige school locatie. Van de mogelijkheden op de andere velden zijn wij niet op de hoogte.

Er zijn vragen gesteld over het ontwerp van de woningen en het installatieconcept.

Trudo heeft samen met Hurks een woningconcept ontwikkeld, waarbij verschillende ambities gestapeld zijn ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit. Zo is gekozen voor CLT (kruislaaghout), willen we groene gevels en daken toepassen en worden de woningen voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Hetgeen we ontwerpen moet voldoen aan de verschillende wettelijke eisen die gesteld worden aan woningen en installaties. Bovendien beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente het uiterlijk van een project alvorens ze een vergunning verstrekken. Voor de ondergrondse infrastructuur (riolering, elektra, etc.) wordt met de verschillende nutspartijen gekeken naar de aanwezige voorzieningen en eventuele verzwaringen/vernieuwingen die nodig zijn. Samen met Cure (afvalinzameling) is gekeken naar de wijze waarop hier het afval ingezameld kan worden. Dit kan enkel op de manier zoals dat bij alle grondgebonden woningen gebeurt, door middel van groene en grijze kliko's per huishoudens. Een ondergrondse afvalcontainer is hier geen optie.

Groene gevels kunnen in de zomer verdorren en daarmee een lelijk beeld geven.

Zeker in de periode kort na aanplant van de planten voor de groene gevels is het belangrijk dat deze voldoende water krijgen. De wortels van de planten zijn dan nog niet volgroeid en daarmee kwetsbaar. Bij het planten wordt altijd rekening gehouden met de seizoenen en midden in de zomer of kort voor de zomer worden geen planten geplaatst. Trudo zal in de eerste periode na aanplant zorgen voor voldoende water, waarna we met de bewoners gaan kijken of zij deze zorg op zich kunnen en willen nemen.

Omwonenden maken zich zorgen over activiteiten in de gemeenschappelijke tuin en eventuele overlast hiervan.

Zoals elke burger hebben ook toekomstige bewoners recht op een buitenruimte waar men elkaar kan ontmoeten. De gemeenschappelijke tuin kan ook gebruikt worden voor activiteiten die door de bewoners worden georganiseerd zoals bijvoorbeeld een barbecue, spelletjes middag, gezamenlijk tuinieren of een goed gesprek. Uiteraard moet hierbij geen overlast zijn voor de buurt, net als u moeten ook onze huurders rekening houden met anderen. Indien er overlast is, moeten we elkaar hierop aanspreken.

We kiezen er uitdrukkelijk voor om het binnenterrein af te sluiten. Dit doen we met de gedachte dat er op die manier geen anderen op het terrein kunnen komen die mogelijk overlast geven voor onze huurders en andere omwonenden.

In de wijk is een groot probleem met ratten. Er zijn vragen gesteld over op welke wijze hier rekening mee gehouden wordt.

In de buurt, en ook in andere delen van de stad, is overlast van ratten. Met name de zwarte rat geeft overlast in de directe woonomgeving. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk om de overlast door ratten te beperken, hiervoor kunnen verschillende maatregelen getroffen worden (zie ook de flyer verderop). Deze maatregelen zal Trudo aan haar nieuwe bewoner kenbaar maken; daarnaast zal er bij de ontwikkeling rekening worden gehouden met de aanwezige ratten in de buurt.

Zo zal er bij het kiezen van het groen gekeken worden naar welke soorten we aanplanten, welke niet/minder aantrekkelijk zijn voor ratten. Ook zullen de nieuwe woningen voldoen aan het bouwbesluit waarin regels zijn opgenomen tegen het binnendringen van ratten en muizen. Het toepassen van een eventuele wadi (verlaagd stuk in de grond voor het opvangen van overtollig regenwater) gaan wij heroverwegen.

Er zijn zorgen over het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de hoeveelheid parkeerplaatsen die Trudo realiseert voor de nieuwbouw.

Met betrekking tot parkeren voor nieuwbouw is de huidige nota Parkeernormen van kracht. Om niet onnodig verharding toe te voegen, willen we zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande capaciteit.

Met het verdwijnen van de school is de parkeerdruk in de buurt afgenomen. Parkeerdrukonderzoek toont aan dat er ruimte is in de omgeving. Daarnaast kan de parkeervraag worden verminderd met deelmobiliteit door deelauto's in te zetten. Op deze manier wordt de verharding voor parkeren beperkt en geeft het daarmee mogelijkheden voor meer groen.

Omwonenden geven aan dat de verkeersdoorstroming nu problemen geeft en verwachten dat het erger wordt.

Met het verdwijnen van de school is de parkeerdruk en verkeersdruk in de buurt afgenomen, maar met het toevoegen van 18 woningen kan deze weer toenemen.

Parkeervakken en weg worden ingericht volgens de geldende richtlijnen voor een 30km/h gebied. Bij uitwerking van het ontwerp zal er aandacht worden besteed aan de breedte van de weg met parkeervakken en zal er worden gekeken of de huidige bochtstraal nog voldoet.

Bewoners van koopwoningen uiten zorgen over een eventuele waardevermindering van hun koopwoning als gevolg van de realisatie van de ontwikkeling en het aantal extra auto's.

Vanwege de school is de huidige bestemming van de locatie nog 'maatschappelijk'. Deze bestemming zal gaan wijzigen naar 'wonen'. Het kan zijn dat door het ruimtelijk besluit dat de gemeente daarover gaat nemen planschade in de vorm van waardevermindering ontstaat. Hiervoor kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend. Een dergelijk verzoek om een tegemoetkoming in planschade kan echter pas worden ingediend nadat het ruimtelijk besluit van de gemeente onherroepelijk is.

Op onderstaande websites kunt u hierover meer informatie vinden.

<https://www.eigenhuis.nl/wonen/schade-door-gemeente/planschade#/>

<https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/bestemmingsplannen-ruimtelijke-plannen/vergoeding-bij-planschade>

Bewoners stellen vragen over het ontstaan van eventuele schade tijdens de bouw en wie daarvoor aansprakelijk is.

Net als bij elk bouwproject is een aannemer verantwoordelijk voor de activiteiten op de bouwplaats. In de regel sluit een aannemer hiervoor een verzekering af. Een aannemer kan vooraf een opname doen bij omliggende woningen, waarbij gekeken wordt naar de staat van de woning en eventueel reeds aanwezige schades. Indien er tijdens de bouw veranderingen zijn (schades) kan de aannemer hiervoor aansprakelijk worden gesteld.

Voor deze ontwikkeling geldt dat er waarschijnlijk gekozen wordt voor het schroeven van funderingspalen of het plaatsen van funderingsstroken. Het 'oudewetse' heien, met alle bijbehorende overlast, zal voor deze bouw waarschijnlijk niet nodig zijn.

Geïnteresseerden willen weten hoe ze in aanmerking komen.

De woningen die Trudo realiseert zijn sociale huurwoningen, waarbij onder andere eisen gesteld worden aan het inkomen van toekomstige bewoners. De kale huurprijs zal rond de € 650/maand worden, exclusief eventuele servicekosten en verbruikskosten. Doordat het woningen met 3

slaapkamers betreft, komen de woningen enkel beschikbaar voor huishoudens bestaande uit minimaal 2 personen. Het streven is om voor de woningen specifieke bewoners te zoeken/werven, die expliciet kiezen voor een woning van CLT (hout blijft in het zicht) en een gemeenschappelijk tuin. Naar verwachting zal eind 2023 gestart worden met de werving van geïnteresseerden voor de woningen. De verzamelde mailadressen zullen we hiervan op de hoogte houden.

Wat zijn de vervolgstappen en welke inspraak is er?

Bij de informatiebijeenkomst hebben we de eerste plannen gepresenteerd. Er zijn verschillende reacties ontvangen op verschillende thema's, zoals in dit verslag opgenomen. We gaan met de architect, aannemer en gemeente kijken naar de reacties en beoordelen of en welke we meenemen in de verdere uitwerking van de plannen.

Voordat wij kunnen starten met de bouw dient bij de gemeente eerst de benodigde procedure daarvoor doorlopen te worden. Voor deze locatie gaan wij een afwijkingsvergunning aanvragen bij de gemeente die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing; er zal dus geen nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Tegen het tussentijdse ontwerpbesluit van de gemeente kan u als belanghebbende een zienswijze indienen. Tegen het definitieve besluit kan u beroep aantekenen. U moet daarvoor zelf tijdig en juist actie ondernemen. Houd hiervoor de publicaties vanuit de gemeente Eindhoven in de gaten.

De verwachting is dat in januari de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De doorlooptijd voor de beoordeling is 8 weken, waarna in februari/maart een ontwerpbesluit door de gemeente genomen wordt.



18 woningen voor minimaal
2-persoons huishoudens
bij voorkeur jonge stellen / starters



collectieve tuin



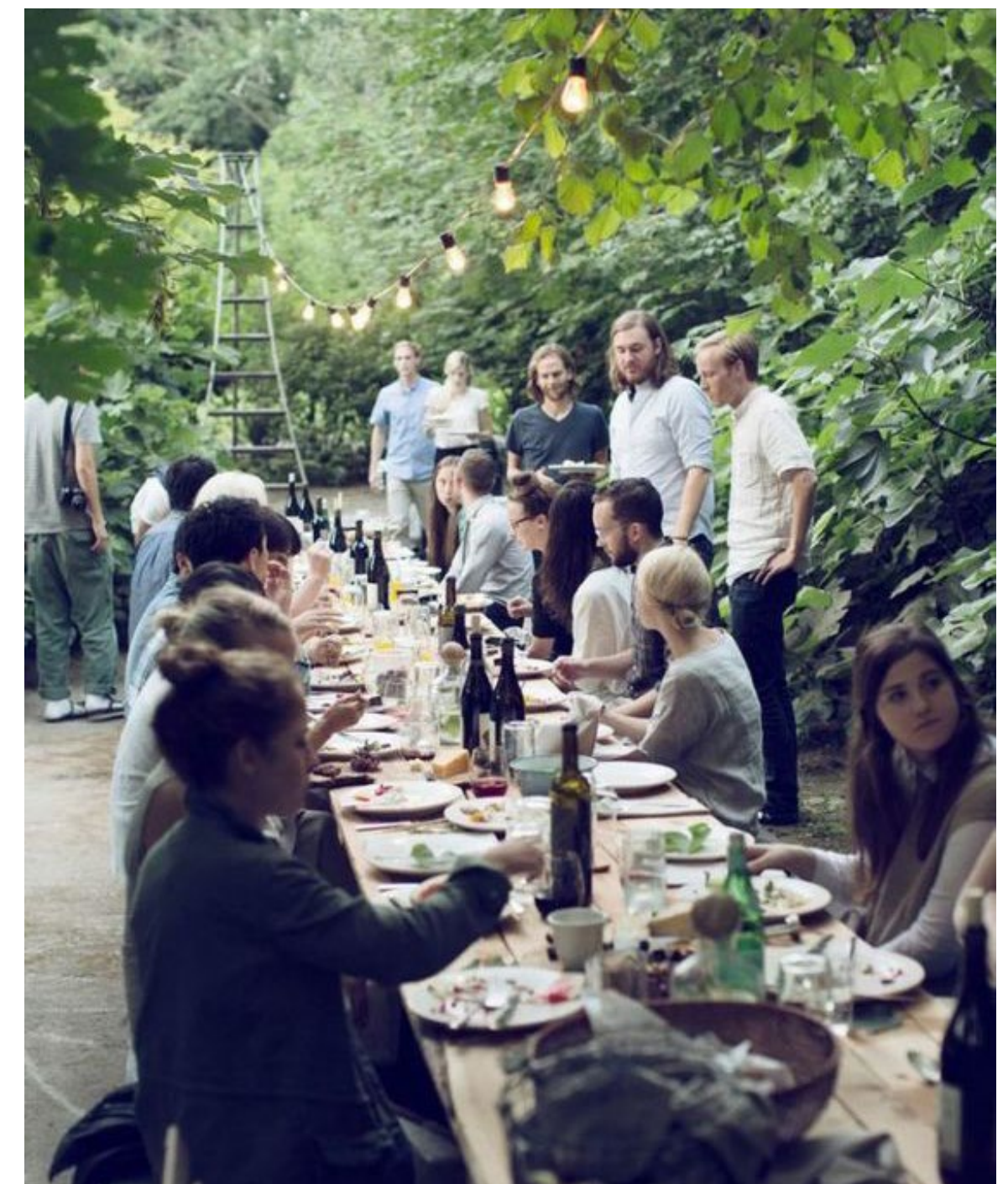
natuurinclusief bouwen



bouwen met kruislagenhout (CLT)



collectieve tuin met prive terrassen



Samen delen auto, tuin,
collectieve ruimte met keukens

hoe kan ik me inschrijven?

Geïnteresseerden voor een woning kunnen dit doorgeven via:
communicatie@trudo.nl

Voordelen deelauto ook voor de
buurt beschikbaar, 2e auto kan de
deur uit, minder auto's op straat,
beter voor het milieu

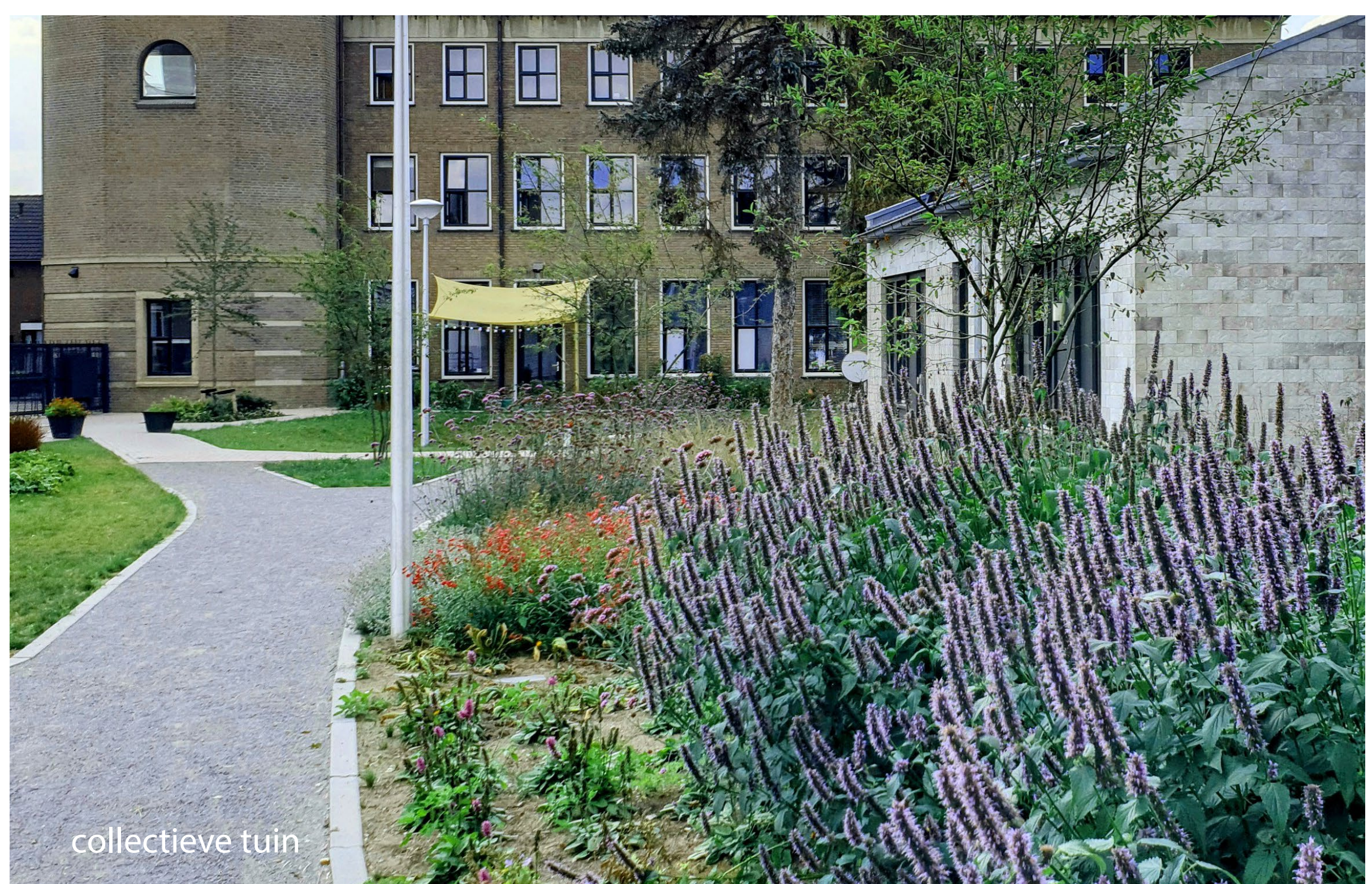
Trudo gaat te zijner tijd de woningen toewijzen aan mensen
die geschikt zijn om in deze woningen te wonen en ook iets
voor de gemeenschap willen betekenen.



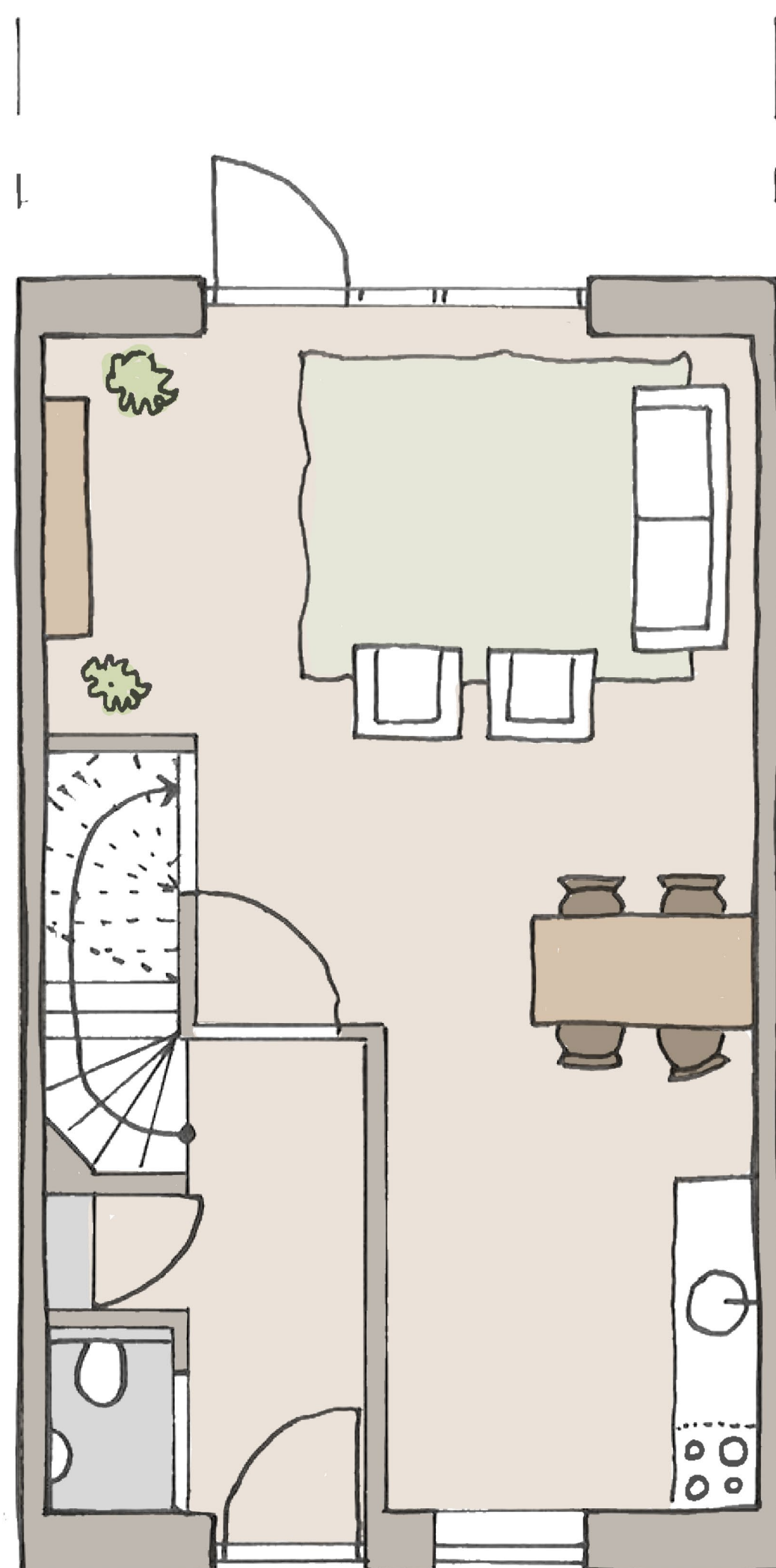
deelauto



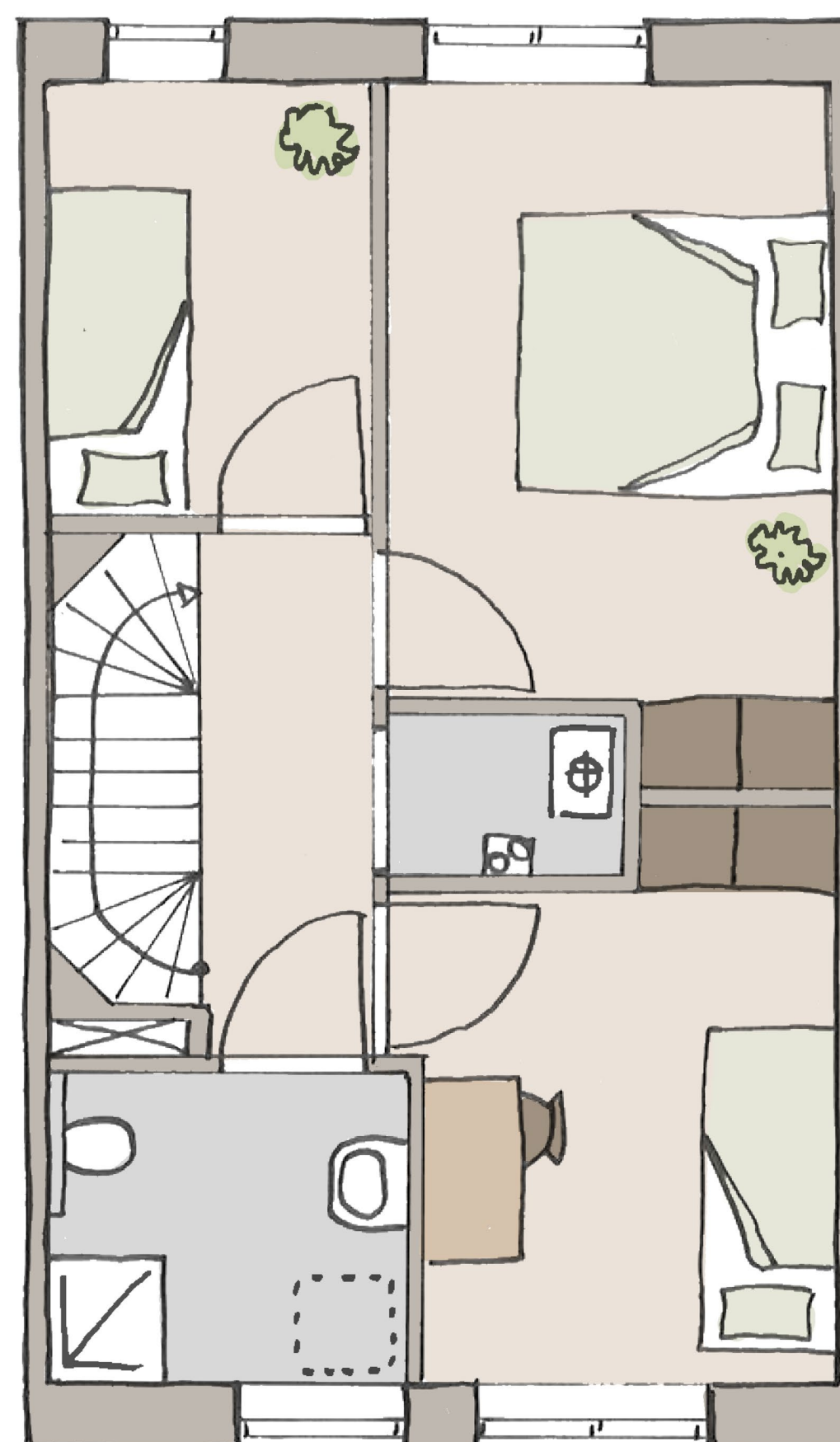
natuurinclusief bouwen



collectieve tuin



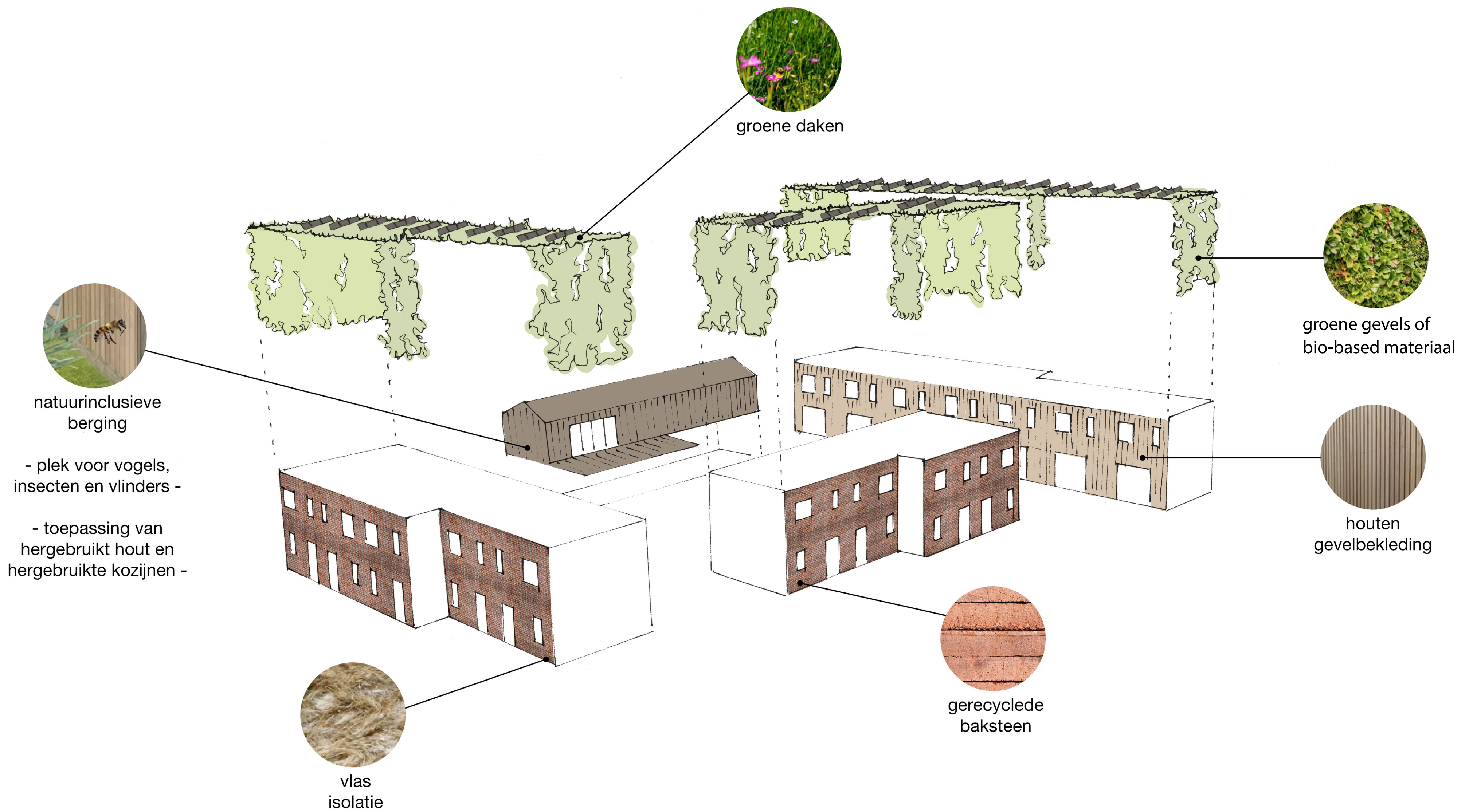
△
begane grond



eerste verdieping



Mainelaan Materiaal en planning



indicatieve planning

eind 2022	omgevingsvergunning aanvragen
medio 2023	start bouw
voorjaar 2024	oplevering



circulair bouwen - CLT
bio-based materialen

zo groen mogelijk



bloeiende (fruit)bomen



circulaire materialen

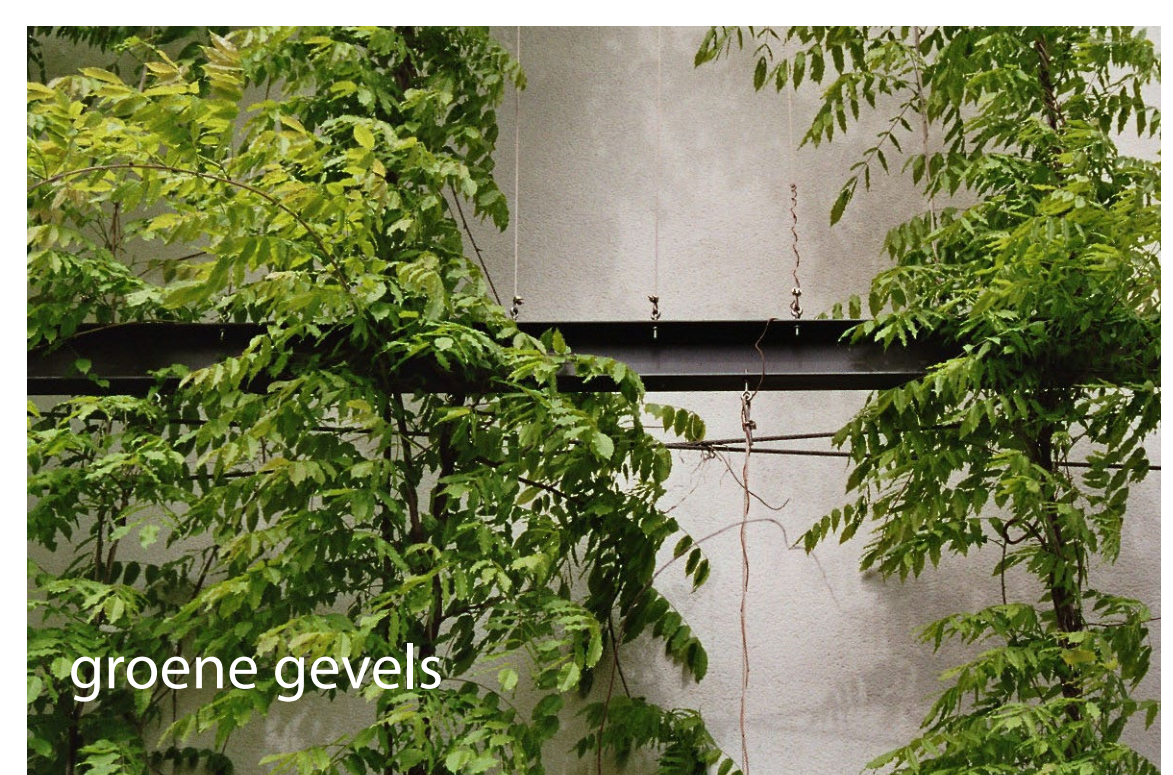


vogelklokkende heesters



plek van rust, natuur en samenkomen

gezamenlijk kasje of moestuin



groene gevels



bijen- en vlinderlokkende beplanting in combinatie met waterberging



natuurinclusief



buurttafel

RATTEN

Gemeente Eindhoven ontvangt regelmatig vragen en opmerkingen over ratten-(overlast). In deze flyer hebben we de belangrijkste informatie bij elkaar gezet.

Soorten ratten

In Eindhoven komen twee soorten ratten voor: de zwarte en de bruine rat. Ze verschillen van elkaar qua leefwijze, lichaamsbouw en uitwerpselen. De zwarte rat kan zwart en bruin zijn. Het is dus niet altijd eenvoudig om de soorten uit elkaar te houden.

Zwarte rat

De zwarte rat komt bijna alleen maar voor in en rondom gebouwen zoals woningen en schuurtjes en vinden zowel binnen als buiten voedsel. Bijvoorbeeld bij konijnen-, kippen-, en duivenhokken, maar ook bij fruit- en notenbomen en bessenstruiken.

Bruine rat

De bruine rat komt voornamelijk voor in het rioolstelsel, bij water, volkstuinen en kinderboerderijen. Ze leven en eten vooral buiten.

Gezondheid

Ratten kunnen infectieziekten overbrengen, bijvoorbeeld via rattenbeten of uitwerpselen. Dit komt gelukkig niet zo vaak voor en de kans wordt kleiner als u maatregelen neemt. Maak uitwerpselen nat voor u ze opveegt en draag handschoenen als u in aanraking komt met ratten of hun uitwerpselen. Gooi gebruikte handschoenen weg en was

uw handen. Neem contact op met de huisarts wanneer u gebeten bent door een rat.

Wat doet de gemeente?

De bruine rat leeft in de buurt van stedelijk water en wordt in opdracht van de gemeente gemonitord. Als de rattenpopulaties te groot is, gaat de gemeente over tot bestrijding van de bruine rat.

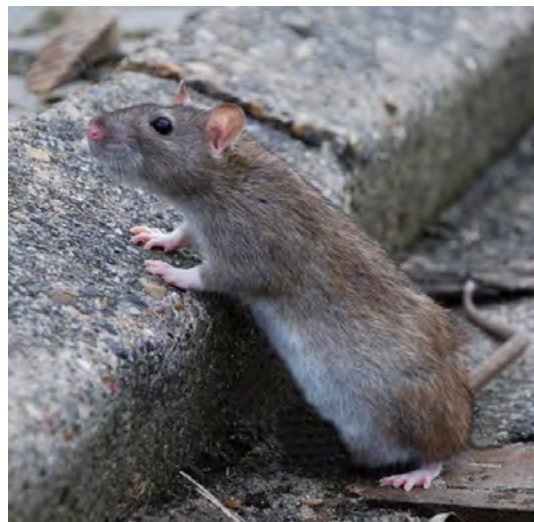
Gemeente Eindhoven neemt maatregelen tegen zwarte ratten in gebouwen die eigendom zijn van de gemeente. In de openbare ruimte vermindert de gemeente overlast van de zwarte rat door afval zo snel mogelijk te verwijderen. Verder informeert de gemeente bewoners en woningcorporaties over het bestrijden en voorkomen van rattenoverlast, onder andere via deze flyer, de website en huisbezoeken.

Melding maken

Als u ratten ziet, vragen wij u om daar een melding over te maken bij de gemeente. Indien nodig krijgt u na uw melding een gratis huisbezoek van een adviseur van het Kennis- en Adviescentrum Dierplagen (KAD). Die zal gratis bestrijdings- en preventieadvies geven.



Zwarte rat



Bruine rat



WAT KUNT U ZELF DOEN? EEN TOP 5!

De eigenaar of gebruiker van gebouwen waar rattenoverlast voorkomt is zelf verantwoordelijk voor de bestrijding daarvan. Het is dus goed om te weten wat u tegen rattenoverlast kunt doen. De maatregelen zijn vooral gericht op het voorkomen van voedsel, schuil- en nestgelegenheden. Een recent onderzoek heeft aangetoond dat het opvolgen van de adviezen zorgt voor afname van de overlast.



1. Maak alle openingen in de woning dicht.

Bijvoorbeeld openingen onder dakpannen, stootvoegen (dichtmaken met bijenbekjes of staalwol) of (klap)ramen (dichtmaken met fijnmazig gaas of staalwol). Denk ook aan het vervangen van ventilatieroosters door RVS-roosters met kleinere openingen (<0,5cm).



2. Richt schuurtjes, tuinhuisjes en opslagruimtes van hout en andere materialen zo in dat ze geen schuil- en nestgelegenheden kunnen bieden.



3. Snoei struiken en begroeiing op schuttingen en tegen muren kort zodat ratten er niet in kunnen schuilen en nestelen.



4. Verwijder voedsel zoals vruchten, noten en zaden uit de tuin.

Ook kunt u 's nachts het beste geen vogelvoer en ander dierenvoer in uw tuin hebben staan.



5. Haal drinkgelegenheid weg uit de tuin.

Bijvoorbeeld door het afdekken van de vijver met fijnmazig gaas en het 's avonds leegmaken van waterbakken voor vogels en andere dieren.

Welke maatregelen u ook neemt: neem ze samen met uw medebuurtbewoners. Alleen een gezamenlijke aanpak helpt om de ratten en de overlast tot een minimum te beperken.

Meer informatie en meldingen over ratten

Kijk op eindhoven.nl, bel telefoonnummer 14040 of gebruik de BuitenBeter-app.