

RUSTENBURGSTRAAT

JULI 2022

Zo'n 50 bewoners hebben we tijdens de inloopavond op 14 juni mogen vertellen over plannen om de Rustenburgstraat te herontwikkelen. Velen van u zagen de plannen voor het eerst. Ongeveer de helft van de aanwezigen waren bewoners uit de Rustenburgstraat, de andere helft omwonenden. In dit verslag geven we u een samenvatting van de plannen en de feedback die wij tijdens de avond van u gehoord hebben.

VISIE VOOR DE ONTWIKKELING



Ecologie & biodiversiteit

Groen! Dat is de Rustenburgstraat en dat zal deze ook blijven. Het blijft een fijne plek voor mens en dier. Er is veel ruimte voor bomen en vaste planten.



Dorps & divers wonen

Het is ruim opgezet, de (laagbouw) woningen variëren in grootte. We bouwen sociale huurwoningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens en kleine gezinnen. Er is een mix van bewoners. Rust en kleinschaligheid zijn hierbij sleutelwoorden.



Samenleven

Er is ruimte voor ontmoeting in de openbare ruimte. Bewoners kennen elkaar en staan voor elkaar klaar (een goede buur). Gemoedelijk samen wonen dus.

Buitenruimte privé en collectief

Er komen kleine privétuinen en er is veel ruimte voor collectief groen: deze buitenruimte delen bewoners met elkaar.



Eigenheid & cultuurhistorie

Rustenburg is een bijzondere plek. Hoe de straat eruit ziet is historisch waardevol. De Rustenburgstraat wordt verdicht met zoveel mogelijk behoud van beleving, sfeer en het historisch karakter.

Het plan op hoofdlijnen

Hiernaast ziet u het voorlopig stedenbouwkundige ontwerp. Aan de hand van verschillende onderwerpen leggen we uit hoe we de Rustenburgstraat willen herontwikkelen.

Waarom een ontwikkelplan voor de Rustenburgstraat?

De woningen in de Rustenburgstraat zijn toe aan vervanging. De staat van de huizen is matig tot slecht en de woningen zijn helaas niet naar gasloos te renoveren. Daarom kiezen we voor sloop in plaats van renovatie. Voor deze bijzondere plek maken we daarom een ontwikkelplan.

We willen ruimte voor verschillende doelgroepen, een mix van jong en oud. We hebben als stad grote opgaven om te verduurzamen en meer woningen te bouwen. Dat nemen we mee in de ontwikkelplannen voor de Rustenburgstraat. Daar draagt Trudo ook op deze locatie aan bij.

Wij focussen op het gebied dat eigendom is van Trudo, in dit geval de Rustenburgstraat, deels de Veldmaarschalk Smutsstraat en de Tafelbergstraat. Suggesties als bouwen op de plek van het tankstation en parkeerplaats (waar de kermis is) nemen we niet mee. Dit gebied is geen eigendom van Trudo.

Groen

Het aanwezige groen wordt zoveel mogelijk behouden en verrijkt. We zetten ook in op ecologische zones waar geen mensen kunnen komen. Hier kunnen planten, dieren en insecten in rust leven. Daarnaast vormen deze ecologische zones (groen gestreep in de afbeelding) een buffer naar de achterburen.

De gedeelde tuinen zijn in eigendom en beheer van Trudo.

Middenterrein

Het middengebied (o.a. Kees Bolplantsoen) is niet van ons, maar wij zouden het graag inrichten in lijn met het gehele plan. Dit is een onderwerp van verdere uitwerking met de Gemeente Eindhoven en met direct omwonenden.

Op het middenveld wordt niet gebouwd. Meningingen van bewoners over het middenveld zijn verdeeld. Hondenbezitters vinden het juist fijn zoals het nu is, aanwonenden zonder hond juist niet.

Parkeren

Per woning zal er 1 parkeerplaats in het plangebied worden aangelegd. Parkeerplaatsen worden geclusterd. Bezoekers kunnen op straat parkeren.

Iedere woning is voorzien van een berging, hier kunnen fietsen worden geparkeerd.

Perceelsgrenzen

Er komt een groene buffer tussen de Rustenburgstraat en de aangrenzende tuinen, dit noemen we de ecologische zone. Ook worden in overleg met achterburen de erfafscheidingen waar nodig weer in orde gemaakt.

De nieuw te bouwen woningen komen op minimaal 3 meter van de erfgrans.

Slimmer kopen en reguliere huur

Er worden alleen volledige blokjes gesloopt. Daar waar we niet kunnen slopen in verband met een koper of bestaande huurder blijft de huidige situatie voorlopig bestaan.

Het stedenbouwkundig plan wordt hierop aangepast. Afspraken met bewoners maakt Trudo 1 op 1, we passen maatwerk toe.

Architectuur van de woningen

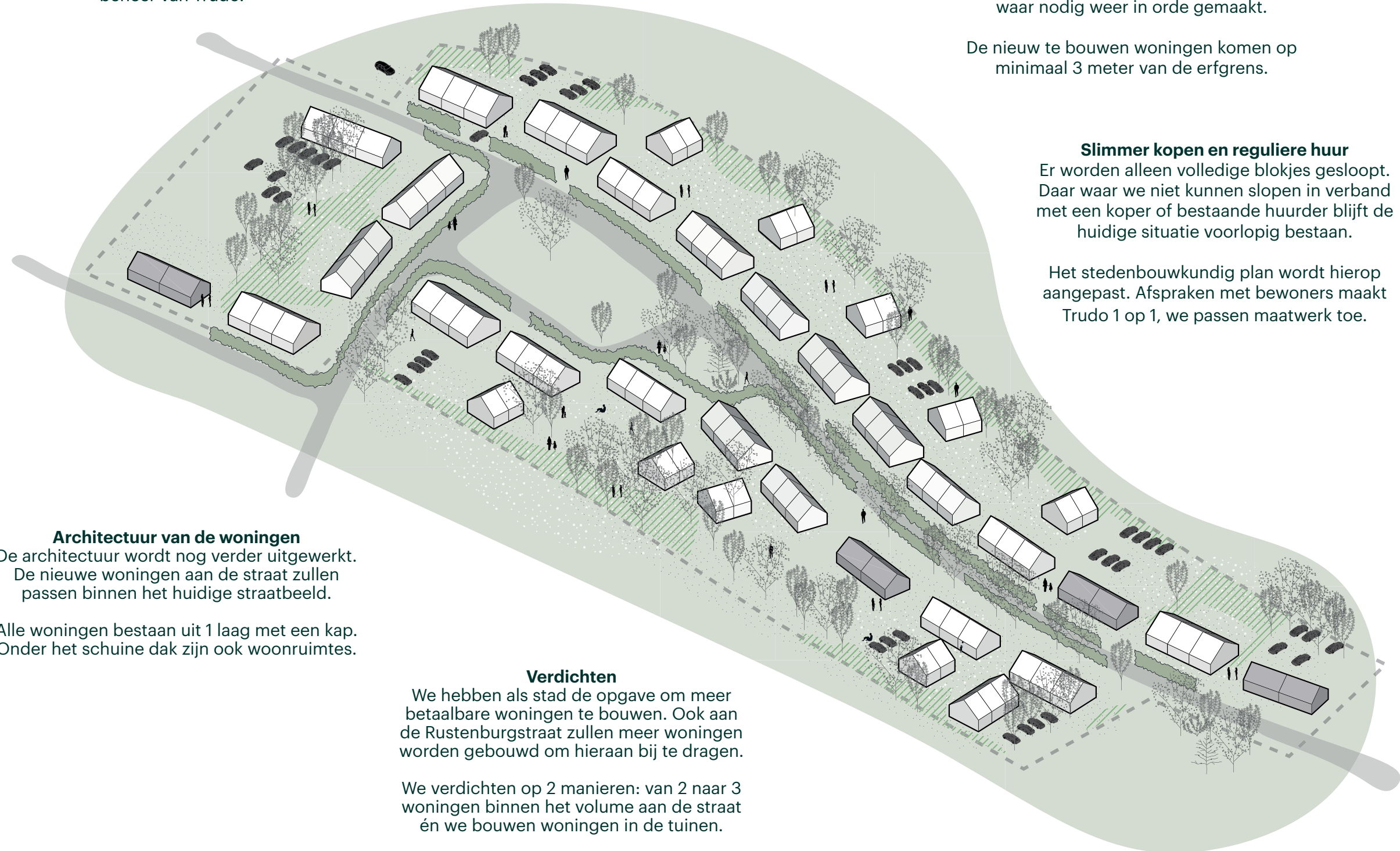
De architectuur wordt nog verder uitgewerkt. De nieuwe woningen aan de straat zullen passen binnen het huidige straatbeeld.

Alle woningen bestaan uit 1 laag met een kap. Onder het schuine dak zijn ook woonruimtes.

Verdichten

We hebben als stad de opgave om meer betaalbare woningen te bouwen. Ook aan de Rustenburgstraat zullen meer woningen worden gebouwd om hieraan bij te dragen.

We verdichten op 2 manieren: van 2 naar 3 woningen binnen het volume aan de straat én we bouwen woningen in de tuinen.



Wat doen we met uw feedback?

Tijdens de inloopavond zijn verschillende wensen en aandachtspunten naar voren gekomen voor de Rustenburgstraat. Deze worden meegenomen in het ontwerpproces voor de ontwikkeling. Hieronder vindt u een overzicht van alle inbreng met daarbij aangeven wat er meegenomen wordt.

- ✓ De bomen moeten grotendeels behouden worden. ✗ Enkel het aantal woningen terug bouwen dat er nu ook staat.
- ✓ Rustenburgstraat moet een groene parel blijven. ✗ Alleen bouwen aan straatzijde, niet achter het bestaande lint.
- ✓ Er zou een wadi aangelegd moeten worden. *Om meer sociaal woonaanbod te creëren is het nodig meer woningen te bouwen. Daarom zullen ook achter het bestaande lint woningen gebouwd worden. De huidige tuinen zijn erg diep, we zien hier mogelijkheden om verantwoord te verdichten.*
- We behouden zoveel mogelijk bomen en zorgen voor meer diversiteit. Ook is er in het nieuwe plan aandacht voor waterberging en klimaatadaptatie.*
- ✓ Het kenmerkende beeld van de straat moet behouden/herkenbaar blijven. ✓ Reguliere huurders mogen meepraten over de plattegrond als zij verhuizen naar nieuwbouw.
- ✓ Erfafscheidingen tussen Rustenburg en achterliggende straten na sloop in orde maken. ✓ Omwonenden worden later betrokken en geïnformeerd over de architectonische uitwerking van het plan (hoe de woningen eruit gaan zien).
- ✓ Aandacht voor privacy richting de achterburen. **?** Meer verkeer door meer bewoners: herinrichting wegenstructuur en/of openbaar gebied
- We zullen met het ontwerp van de gevels van de woningen aandacht hebben voor inzicht en privacy van achterburen.* *De wegenstructuur en openbaar gebied van de gemeente is momenteel geen onderdeel van het plan. Dit is geen eigendom van Trudo. We blijven hierover in gesprek met de gemeente.*
- ✗ Bewoners met woning in bruikleen hebben voorrang op woning *Deze bewoners moeten zelf een andere woning zoeken, bijvoorbeeld via Wooniezie.*

Voorlopige planning en fasering bouw

We werken nu toe naar het indienen van een concept bestemmingsplan. De basis daarvoor is het Voorlopig Stedenbouwkundig plan zoals gepresenteerd bij de inloopavond en in dit document. Na indiening wordt dit gepubliceerd en is het concept in te zien.

Tijdens een volgende bewonersavond in het najaar presenteren we waar we op dat moment staan in de ontwikkeling en is er ook aandacht voor de architectonische uitwerking.

Over de fasering van de bouw kunnen we op dit moment nog weinig zeggen. Dit hangt namelijk af de lengte van de bestemmingsplanprocedure, en van verhuisbewegingen en toekomstige woonwensen van reguliere huurders. Najaar 2022 naar verwachting meer duidelijkheid.

