



Secretariaat:  
Zomereik 34  
5616 RZ Eindhoven

---

WIJKOVERLEG 9 september 2021: AANDACHTSPUNTEN EN TAKEN.  
\_sub-wijkoverleg-verslagen.txt

#### VERGADERINGEN.

<b>20 oktober</b>
-------------------

<b>2 december</b>
-------------------

#### BERICHTEN VAN DE WIJKCOÖRDINATOR.

Het Wijkoverleg Strijp Binnen De Ring is het overlegorgaan van Stichting Strijp binnen De Ring. Het Wijkoverleg signaleert problemen en ontwikkelingen en ondersteunt bewonersinitiatieven, die invloed hebben op de leefbaarheid in de hele wijk.

Wijkvernieuwing Philipsdorp is afgerond. Philipsdorp is na de overdracht van de financiën door Stichting Buurtbelang Philipsdorp weer officieel onderdeel van Strijp Binnen de Ring. Onze verbinding met de gemeente voor Philipsdorp en Schoot loopt via gebiedscoördinator John Elast. Mirjan Kanters is gebiedscoördinator voor Schouwbroek.

Het Wijkoverleg vaart alleen wel bij goede afstemming en informatie-uitwisseling met onze gebiedscoördinatoren (GeCo's).

#### WONINGSPLITSING, LEEFBAARHEIDSTOETS.

- De Werkgroep Kerkakkerstraat heeft brandhaarden van Woningsplitsing in de Kerkakkerstraat en een deel van de Trudostraat in beeld gebracht. In het gebied is 30% van de woningen gesplitst of in gebruik voor kamerverhuur. De Werkgroep heeft de situatie op 19 augustus besproken met Thijs Bakermans en Mirjan Kanters.

- Er zijn plannen voor twee woningen in de doorgang tussen Kerkakkerstraat 34 en 32. De werkgroep heeft geadviseerd het bij een te laten. Twee woningen op die plek betekenen nog meer passanten in de toch al verstoorde bevolkingssamenstelling van de Kerkakkerstraat.

- Het voormalige bedrijfspand/dokterspraktijk op Kerkakkerstraat 15, hoek Fregatstraat, wordt in 3 eenheden gesplitst. De rest van het pand bevat al 6 of 7 appartementen. De Werkgroep heeft geadviseerd om de bedrijfsruimte om te zetten in een gezinswoning. Het Parapluplan Woningssplitsing en Kamerverhuur bevat geen duidelijke regels voor dit soort gevallen. De regels voor woningsplitsing en kamerverhuur gelden niet voor bedrijfspanden of nieuwbouw in een doorgang tussen bestaande woningen. Opmerkelijk is, dat niet de gemeente, maar de wijk in dit en andere gevallen het nodige onderzoek heeft moeten doen.

- De bijeenkomst van het Platform Woningsplitsing en Kamerbewoning op 7 september is bijgewoond door twee afgevaardigden van huurders, verhuurders, bewoners en studenten. De volgende dilemma's zijn in kaart gebracht:

+ De verschillende partijen bezien de problemen vanuit hun eigen standpunt, maar zien ook de problemen en de noodzaak van regelgeving.

+ Er is dringend behoefte aan studentenhuisvesting, maar op de lange termijn levert dat onvermijdelijk problemen op.

+ Nu is de uitkomst van probleemgevallen niet voorspelbaar. Alle partijen hechten aan heldere, eenduidige regelgeving om die onduidelijkheid op te heffen.

Het is bijvoorbeeld de vraag of het, ondanks de 30 meter regel, beter is studenten en expats bij elkaar te plaatsen of juist te verspreiden.

- De leefbaarheidstoets is tegenwoordig een belangrijke leidraad voor het beoordelen van vergunningaanvragen voor woningsplitsing en kamerbewoning.

De kwaliteit van die toets hangt in sterke mate af van de inbreng van de gebiedscoördinator. De gebiedscoördinator kan de toets in principe zonder ruggespraak met de buurt en ongecontroleerd invullen. De inbreng van individuele bewoners mag ook niet bepalend zijn. Bewoners en Exploitanten willen helderheid, bij de gemeente ontbreekt het aan visie.

- Het is frustrerend dat de beleidsregels niet opgaan voor nieuwe appartementengebouwen of voor het splitsen van bedrijfspanden in wooneenheden, zoals rond de hoek Strijpsestraat/Hastelweg.

- Verzet tegen malafide huisjesmelkers is noodzakelijk, maar niet alle huizenbezitters zijn crimineel. Het Wijkoverleg moet de woonontwikkelingen in de wijk blijven volgen, en behalve de misstanden ook de kwaliteit ervan in het oog houden.

- De omzetting van bedrijfspanden naar woningen draagt in veel gevallen bij aan het bestrijden van de woningnood. Er is groot gebrek aan woningen in de categorie tussen lage en hoge huren.

- Er is structureel een groot tekort aan woningen en veel woningzoekenden komen geen stap verder omdat er geen passend aanbod is. De grote woningbouwverenigingen zijn verantwoordelijk voor sociale woningbouw, maar de vrije markt zou zich moeten toeleggen op middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. De ééngezinswoning zou daarbij niet langer het uitgangspunt moeten zijn.

De tegenstellingen in de wijk worden steeds groter. Woningbezitters hebben een bevoorrechte positie, maar kunnen op de woningmarkt geen kant uit. Wie in de sociale sector huurt kan daar moeilijk aan ontsnappen. Starters op de woningmarkt lopen helemaal vast. Verjonging en differentiatie zijn noodzakelijk om de wijk in de toekomst gezond en vitaal te houden.

- Het is lucratief om te investeren in woningen met hoge huren, daaraan is dan ook geen tekort. Het aantal betaalbare woningen worden daarentegen steeds kleiner.

De huurnorm voor sociale woningen geldt tegenwoordig voor woningen met een oppervlak van 35 m<sup>2</sup> in plaats van voor gezinswoningen. Gezinnen worden naar de vrije sector gedreven. Daar zijn vrijbuiters actief, die op zoek zijn naar mogelijkheden voor kleine appartementen van rond de 40 m<sup>2</sup>, waarvoor de hoofdprijs moet worden betaald.

Sociale huurwoningen, waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd, zijn het domein van woningcorporaties.

- Het bezwaar tegen de omzetting van Strijpsestraat 82 in 5 appartementen is afgewezen. De rechter gebruikte de leefbaarheidstoets als argument. De gebiedscoördinator heeft voor die toets bewoners noch Wijkoverleg geraadpleegd. Terugkoppeling naar bewonersorganisaties zou verplicht moeten zijn bij het tot stand komen van de leefbaarheidstoets. De ontwikkelaar heeft nu vrij spel in dat gebied.

De leefbaarheidstoets wordt tegenwoordig beter ingevuld dan voorheen.

De BuitenBeter app en de Woonoverlast app zijn belangrijke gegevensbronnen.

## AANDACHTSPUNTEN.

### **Politiezaken**

Het Wijkoverleg hecht eraan op de hoogte te zijn van ontwikkelingen en criminaliteitscijfers in de wijk.

### **Penningmeesterzaken**

- De aanvraag groenvoorziening Doelenstraat is eenmalig goedgekeurd.

- Een aanvraag voor gevelbeplanting is niet gehonoreerd.

- De kascommissie 2021 is samengesteld.

- De subsidieaanvraag 2022 gaat vóór 1 oktober de deur uit.

### **Werkgroep Verkeer.**

- Geen nieuwe ontwikkelingen.

### **Buurttuin Philipsdorp.**

- De uitvoering kan van start als het subsidieformulier is ingevuld.

### **OVCS.**

De ondernemers herstellen zich langzaam van de coronadepressie.

### **Werkgroep inkoop.**

Inkoop van tent- accessoires, zoals haringen en scheerlijnen.

### **Ontwikkeling terrein Strijpsestraat 95.**

Nog geen nieuws over bestemmingsplan /omgevingsvergunning.

Strijpsestraat 105 is verkocht aan een andere projectontwikkelaar met nog onbekende intenties.

### **Ontwikkeling rafelige lijn, plannen van de Ven en Co/ Vogelzangterrein, andere bouwplannen.**

- De bodemprocedure in verband met de beroepen van bewoners m.b.t. de plannen van CPO-Philipsdorp was op 12 mei. De Raad heeft de uitspraak voor de derde maal uitgesteld. De huizenprijzen zijn intussen flink gestegen. Alle betrokken partijen betreuren de gang van zaken. Volgens de bewoners was het nooit zover gekomen als CPO- Philipsdorp had geluisterd naar hun bezwaren en in zijn plannen rekening had gehouden met de bestaande woonomgeving.

- De uitvoering van het bouwproject van de Ven en Co/ Vogelzangterrein vordert volgens plan.

- De omgevingsvergunning (V20/39823) voor Frederiklaan 1 (ANWB-gebouw), 49 studio's, is verleend, er zij nog geen tekenen van bouwactiviteiten.

- Bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) is op 26 01 2021 vastgesteld. De bouw is nog niet van start gegaan.

- Kerkakkerstraat 51- 53, heeft vergunning gekregen voor splitsing in twee woningen, conform de oorspronkelijke indeling.
  - V20/42729, Strijpsestraat 142. Twee studio's waarvoor 1150 € kale huur wordt gevraagd.
  - Bouw dakkapel Kerkakkerstraat 56 (voormalig café het Hemeltje) is gestopt. Geen signalen van woningsplitsing.
  - Het project de Kleine Akker wordt momenteel uitgevoerd.
  - Presentatie herontwikkeling van het braakliggend terrein aan de Cederlaan in Eindhoven zie: <https://www.ed-cederlaan.nl/nieuws/terugblik-informatieavond>
  - Ontwerpbestemmingsplan XIII Strijp binnen de Ring 2007 (Eurostaete) <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0772.80367-0201>
- De termijn voor het indienen van zienswijzen is verstreken.

#### **Ontmoetingsplek Trudokerkplein.**

Het eerste profelement en het staalwerk zijn klaar.

#### **Evaluatie herinrichting Hastelweg/Strijpsestraat.**

De bewoners hebben op 8 september ter plekke een inventarisatie van de straat gemaakt. De betrokken partijen hebben hun tevredenheid uitgesproken over de samenwerking en het verloop van het project.

De volgende aandachtspunten zijn aan de orde gekomen:

1. Verkeersveiligheid. De herinrichting heeft niet geleid tot een afname van verkeer. Zwaar verkeer moet dringen worden gereguleerd. De gemeente heeft toegezegd daar aandacht aan te zullen besteden.
2. Het ondergronds waterafvoersysteem heeft extra kosten met zich meegebracht. Het regenwater wordt niet goed afgevoerd en komt naar boven. De kelders van de woningen blijken iets natter dan voorheen. De werking van het stelsel wordt nu met een peilsysteem gemeten.
3. Het zebrapad bij het kruispunt Hastelweg Trudostraat heeft geen referentiepunten voor slechtzienden.

#### **Provinciale subsidies voor kleine initiatieven.**

De provincie Noord-Brabant stelt weer subsidies voor kleine initiatieven beschikbaar. Aanvragen kunnen zonder veel moeite worden ingediend bij Buurtcultuurfonds Provincie Noord-Brabant. <https://www.cultuurfonds.nl/fonds/buurtcultuurfonds-provincie-noord-brabant>

#### **Groenplan voor de Trudostraat.**

Het groenplan voor de Trudostraat is op 24 augustus besproken met bewoners.

#### **Illegaal parkeren op het terrein achter Sint Severusstraat/Den Bult.**

De problemen m.b.t. illegaal parkeren op het terrein achter Sint Severusstraat/Den Bult, zijn nog steeds niet opgelost. Bewoners willen een klacht indienen over de gang van zaken.

#### **Meer over beplanting bomspiegels en geveltuinen:**

<https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/groen/groen-in-eindhoven/doe-mee-met-operatie-steenbreek-eindhoven>

#### **Buurtvereniging Engelsbergen.**

Buurtvereniging Engelsbergen komt langzaam weer op gang na de coronacrisis. Buurtpreventie en AED-netwerk hebben al die tijd gewoon gefunctioneerd.

VERSLAG 15 07 2021

Het verslag is aangepast en goedgekeurd.

## TAKEN.

- Ondersteunen en faciliteren van zinvolle initiatieven uit de wijk.
- Werving van vrijwilligers.
- Politiezaken, stand van zaken in de wijk.
- Contact met Wijkagent en Stadstoezicht.
- Nieuwtjes voor de Website en Facebook. Informatie over recente ontwikkelingen of gebeurtenissen.
- Contact OVCS en Wijkoverleg.
- Verslag en foto's van evenementen ter verantwoording en voor de Website.
- Aanschaf en beheer eigen materiaal.
- Seniorenzaken, gehandicapten.
- Aandacht voor de praktijk van WijEindhoven.
- Ontwikkelingen op parkeergebied. Betaald parkeren Trudokerkplein.
- Woningssplitsing.
- Ontmoetingsplek Trudoplein
- Verkeersveiligheid Trudoplein en Strijps Bultje.
- Herinrichting eind Hastelweg en Strijpsestraat en aanpak onveilige kruispunten met de Rondweg, Herinrichting Doelenstraat, Strijpsestraat midden.
- Grote bouwprojecten, ingrijpende veranderingen in de wijk, verkeerscirculatieplan.
- Gebiedsprogramma Strijp.
- AED-netwerk Strijp Binnen de Ring.
- Sanering bodemvervuiling Den Bult.
- Buurttuin Philipsdorp.