

Update AOKÉ St. Petrus Canisiuslaan 49

projectnummer 210013
datum 28-04-2026





Projectgegevens

Nieuwbouw St. Petrus Canisiuslaan

St. Petrus Canisiuslaan 49
5645 GC Eindhoven

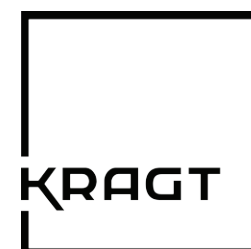
Dit document betreft het voorlopige ontwerp voor de nieuwbouw ontwikkeling aan de St. Petrus Canisiuslaan 49 te Eindhoven. Middels meerdere overleggen met de gemeente Eindhoven en omwonenden zijn we gekomen tot dit ontwerp. Graag lichten we het voorlopig ontwerp in dit document nader toe.

maakt_st_petrus canisiuslaan_mogelijk

Projectpartners



NBArchitecten
Achtseweg Zuid 221
5651 GW Eindhoven
+31 85 212 55 26
www.nbarchitecten.nl



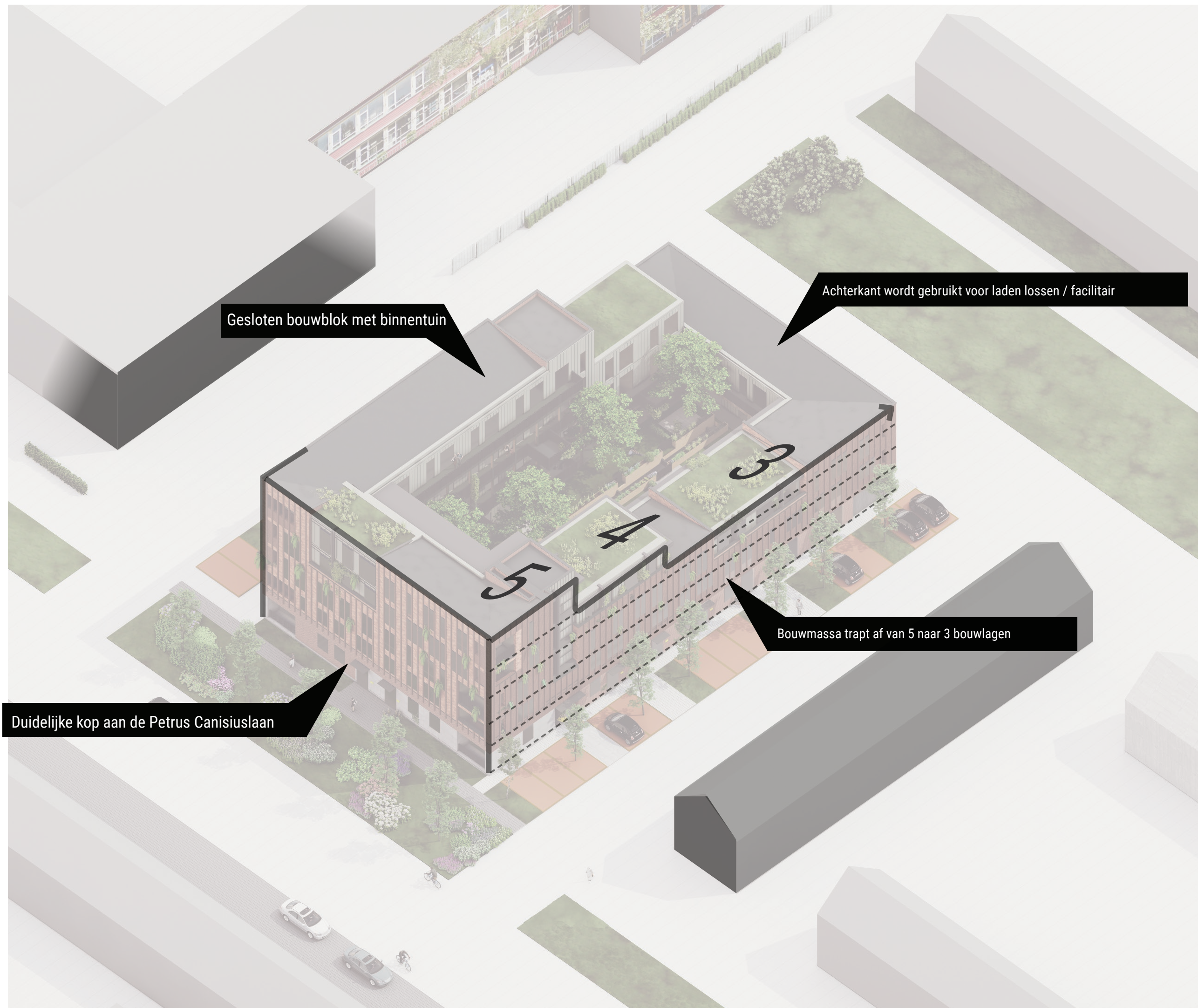
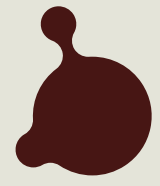
KRAGT
Achtseweg Zuid 161b
5651 GW Eindhoven
+31 40 720 09 66
www.kragtgroep.nl



1

Terugblik

Voorafgaand aan het voorliggende ontwerp is op 28 augustus het voorgaande ontwerp gepresenteerd aan de AOK van de gemeente Eindhoven. Op basis van de daar verkregen feedback, evenals eerdere afstemmingen met de gemeente en omwonenden, is het ontwerp inhoudelijk en ruimtelijk verder geoptimaliseerd.



concept beeldkwaliteit

Standpunten gemeente:

Positieve basis met ruimte voor verbetering:

Het plan wordt positief ontvangen, maar de massieve bouwmassa en beperkte binnentuin vereisen aanpassingen. Men stelt voor het volume op te delen voor meer lucht en licht, wat ook de beleving van de binnentuin verbetert.

Aanbevelingen voor woonkwaliteit en functionaliteit:

Voeg gecombineerde woon-werkeenheden toe, met focus op zelfstandigen.
Optimaliseer de aansluiting met de openbare ruimte en vergroen waar mogelijk.
Kies een andere locatie voor de parkeergarage-inrit om onnodige verharding te voorkomen.

Praktische aandachtspunten:

Voer een parkeeronderzoek uit om efficiëntie van ruimtegebruik te waarborgen.
Zorg voor een oplossing voor afvalinzameling en betrek de afdeling 'Beheer' voor afspraken over gemeenteground.
Behoud gemeentelijke bomen en voer een Bomen Effect Analyse (BEA) en QuickScan flora & fauna uit.
Water- en milieuvraagstukken:
Het plan voldoet nog niet aan de wateropgave; aanvullende maatregelen zijn nodig.

Participatie:

Betrek de buurt tijdig en communiceer transparant over de plannen



TERUGBLIK

Dialogo omwonenden

Na het overleg met de TIRA commissie zijn twee omgevingsdialogen georganiseerd:

Eerste omgevingsdialoog:

Hierin werd uitgelegd waarom een nieuw gebouw noodzakelijk is en hoe de massa ervan eruitziet. Er werd aangegeven dat onderzoek gaande is naar de mogelijkheden van een sociale voorziening of behoud van de supermarkt.

Tweede omgevingsdialoog:

Een nieuwe versie zonder supermarkt werd gepresenteerd. Meer details van de gewenste architectuur werden getoond. Er werd een voorstel gedaan voor een groener straatprofiel, met behoud van het aantal parkeerplaatsen. De reactie was opnieuw positief. Overleg met de gemeente: Tijdens een kort, informeel overleg over alle KRAGT-projecten werd de nieuwe massa toegelicht. De gemeente stelde voor terug te keren naar de massa en architectuur van de eerste intake, waar zij destijds enthousiast over waren.

Vastgelegde afspraken:

Met de buurt:
Maximaal 5 bouwlagen, aflopend naar 3.
Oriëntatie van buitenruimten naar binnen (geen harde eis).
Een alzijdig gebouw met beeldkwaliteit die aansluit op referenties uit de wijk.

Met de gemeente:
Geen sprong in de gevel.
Stedenbouwkundig profiel zoals in de eerste dialoog (dialoog 2 wijkt licht af).
Voorkeur voor een woongebouw, met een ontwerp gebaseerd op eerdere referenties.
Beeldkwaliteit zoals gepresenteerd in eerdere modellen.



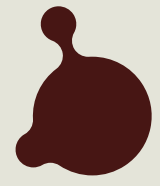
Impressie omgevingsdialoog

Eerste omgevingsdialoog opsomming:

- Gemeenteplannen: 30 km/h zone en aanpassing van riolering en parkeervakken in de wijk.
- Parkeergarage: Onderzoek naar parkeermogelijkheden, mogelijk onder het gebouw.
- Huur of Koop: Er is ambitie voor huurwoningen, maar de gemeente bepaalt de mogelijkheden.
- Bomen aan de Hoeken: Groen wordt behouden, herplant of verplaatsing is mogelijk.
- Middengebied: Toegankelijkheid wordt afgestemd; hek kan geplaatst worden bij overlast.
- Woninggrootte: Tussen de 60 en 65 m² per woning.
- Planning: Verwachte oplevering in 3-4 jaar.
- Gebouwhoogte: Hogere massa aan de kant van de school.
- Parkeeroverlast: Parkeren wordt goed in beeld gebracht, er zijn strenge eisen.
- Aantal Woningen: Ongeveer 38 woningen.
- Herinrichting en Vergroening van de Wijk: Behoeft aan vergroening en herinrichting van de wijk.
- Specifieke Bezorgdheden van Omwonenden:
- Perceelsgrenzen en Bouwafstanden: Zorgen over de afstanden en grenzen.
- Gebrek aan Groen: Zorgen over vermindering van groen in de wijk.
- Gebouwhoogte en Massaliteit: Bezorgdheid over de hoogte en massa van het gebouw.
- Parkeerproblematiek: Zorgen over onvoldoende parkeergelegenheid.
- Onzekerheid over Terugkomst Supermarkt: Vragen over de toekomst van de supermarkt.

Tweede omgevingsdialoog opsomming:

- **Aanpassingen aan het ontwerp:** Bouwvolume opgedeeld in twee blokken met een variërende hoogte van 3 tot 5 bouwlagen. Speelse opzet met terrassen rondom voor levendigheid aan de straatzijde.
- **Beeldkwaliteit en architectuur** Inspiratie uit directe omgeving. Eigentijdse details zoals vluchtrappen als kunstobjecten
- Reacties van omwonenden
Positieve reacties op architectuur en stedenbouwkundige aanpak.
- **Algemene instemming met:** Niet terugplaatsen van supermarkt. Voorstellen voor beeldkwaliteit en herinrichting openbare ruimte. Parkeerproblematiek en behoefte aan integraal mobiliteitsplan blijven aandachtspunten. Wisselende meningen over Friends-woningen: zorgen over wie er komt wonen.
- **Afronding en vervolg** Volgende bespreking met gemeente op 3 september 2024 over ontwerp en mobiliteit. Dialoog wordt constructief ervaren, met afsluiting: "ga maar bouwen."



TERUGBLIK

AOKE op 28 augustus 2025

Het ontwerp is ingepast binnen de uitgangspunten van het eerder gevormde Burghplan, met een eigentijdse interpretatie. Morfologisch volgt het ontwerp de opzet van de wijk, stedenbouwkundig speelt het ontwerp in op de huidige tijd en zal het zowel functies voor de wijk combineren met een woonprogramma. Het ontwerp voorziet in totaal 48 woningen waarvan de helft een Friends-woning betreft.



Impressies ontwerp VO



Impressies ontwerp VO



Voorgevel



Rechter zijgevel



TERUGBLIK

AOKE op 28 augustus 2025



Toelichting:

Stedebouwkundige René de Weijer (Gemeente Eindhoven) geeft een korte introductie. Toen het plan enkele jaren geleden voor het eerst gepresenteerd werd bij Intake betrof het een mooi sculpturaal gebouw waar veel kwaliteit in zat. Dat plan (gesloten bouwblok van 5 lagen) werd niet passend bevonden voor wat betreft de aansluiting op de wijk. De afgelopen jaren is er veel overleg en dialoog met de buurt geweest.

In het plan dat nu voorligt is het gebouw zorgvuldig ingepast in de bestaande stedebouwkundige structuur. Qua volume-opbouw (gesloten bouwblok dat trapsgewijs verloopt van 3 naar 5 lagen aan de Petrus Canisiuslaan) is de aansluiting op de wijk verbeterd. De (architectonische) kwaliteit heeft echter ten opzichte van het oorspronkelijke plan wat ingeboet.

Architect Nicky Kouwenberg geeft een toelichting op het plan. Op de locatie van de supermarkt aan de St. Petrus Canisiuslaan 49 wil KRAGT een toekomstbestendig woongebouw ontwikkelen met daarin friends-woningen en reguliere appartementen met twee slaapkamers. Om de verbinding van het gebouw met de wijk te versterken is er een analyse van de directe omgeving verricht. De belangrijkste aspecten van de wijk (Burghplan) zijn geherinterpreteerd op een eigentijdse manier en toegepast in het ontwerp van het nieuwe woongebouw (de stempelstructuur en de boogjes van het woongebouw met maisonnettes aan de Jan van Eyckgracht van architect C.H. de Bever).

Het VO gaat uit van een alzijdig woongebouw dat vanuit de Canisiuslaan trapsgewijs afloopt van 5 naar 3 verdieplingslagen met een groene binnenzijde als hart van het complex. Er wordt daarmee een leefomgeving gerealiseerd die in de stedelijke dynamiek ook ruimte biedt voor rust. De boogjes zijn een knipoog naar de maisonnettes aan de Jan van Eyckgracht, maar worden op een eigentijdse manier vormgegeven (met boven de ramen oranje getoogde prefab elementen).

In de kopgevel aan de St. Petrus Canisiuslaan zijn de getoogde prefab elementen op de eerste verdieping verbreed. Bovendien zijn de gevelopeningen daar voorzien van franse balkons die vaker terugkomen in het gevelontwerp. Het trappenhuis is ontworpen als bijzonder element dat tussen de twee bouwvolumes de entree markeert.

In de lange zijgevels zorgen de in de gevels geïntegreerde HWA's (oranje prefab elementen met begroeiing) voor een verticale geleiding die bijdraagt aan de afleesbaarheid van de individuele woning. In de plint ligt de nadruk op horizontale lijnen waarmee aangesloten wordt op de tegenovergelegen woningen.

Ter plaatse van de fietsenbergingen wordt er Braziliaans metselwerk voorzien, zodat ook daar daglicht naar binnen komt.

Bevinding Adviescommissie Omgevingskwaliteit:

De commissie dankt de architect voor de toelichting. Ze heeft veel waardering voor de zorgvuldige inpassing van het plan in de wijk en de dialoog die er met de buurt is aangegaan. Ook is ze positief over de friends-woningen als invulling van het sociaal programma en over de groene inbedding van het complex. Wel vindt ze het jammer dat gedurende het traject het plan steeds verder geoptimaliseerd werd, waardoor sommige kwaliteiten die het oorspronkelijke plan had verdwenen zijn. In de architectuur uit zich dat door de versoering in het metselwerk en de karakteristiek van de bogen die in het VO platgeslagen is tot gevelarchitectuur.

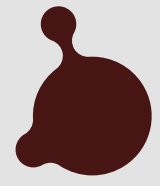
Qua programmatische invulling leek de ruimte op de begane grond aan de St. Petrus Canisiuslaan in een eerder plan ingevuld met een maatschappelijke of openbare functie, wat het plan volgens de commissie ten goede zou komen. In het VO worden daar woningen voorzien, wat leidt tot een minder interessante kop van het gebouw.

De commissie is positief over de groen ingerichte ruimte tussen de twee bouwblokken en geeft als suggestie mee om het groen aan de voorzijde buiten het gebouw door te trekken als introductie van het groene straatje.

In resumé

- De krachtige bogen zijn versoerd, aandacht wordt gevraagd voor de architectonische kwaliteit hiervan, waarbij wordt gerefereerd naar eerdere versies van het plan.
- De plint aan de kopse kant is minder levendig door het vervallen van een andere functie, en ontleend zich ook niet langer voor commerciële invulling in de toekomst.
- Suggestie om de groenstructuur te versterken middels een groene invulling door te trekken in het binnengebied.





2

Ontwerp

Door een efficiëntieslag door te voeren in de woonplattegronden en bouwmethode, ontstaat er meer ruimte om te investeren in het opwaarderen van de gevels.





ONTWERP

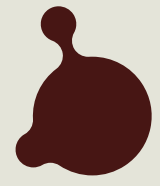
Traditionele bouwmethode (voorheen)



omtrek bebouwing

maakt_st_petrus canisiuslaan_mogelijk

26 friends appartementen ■
 22 appartementen ■

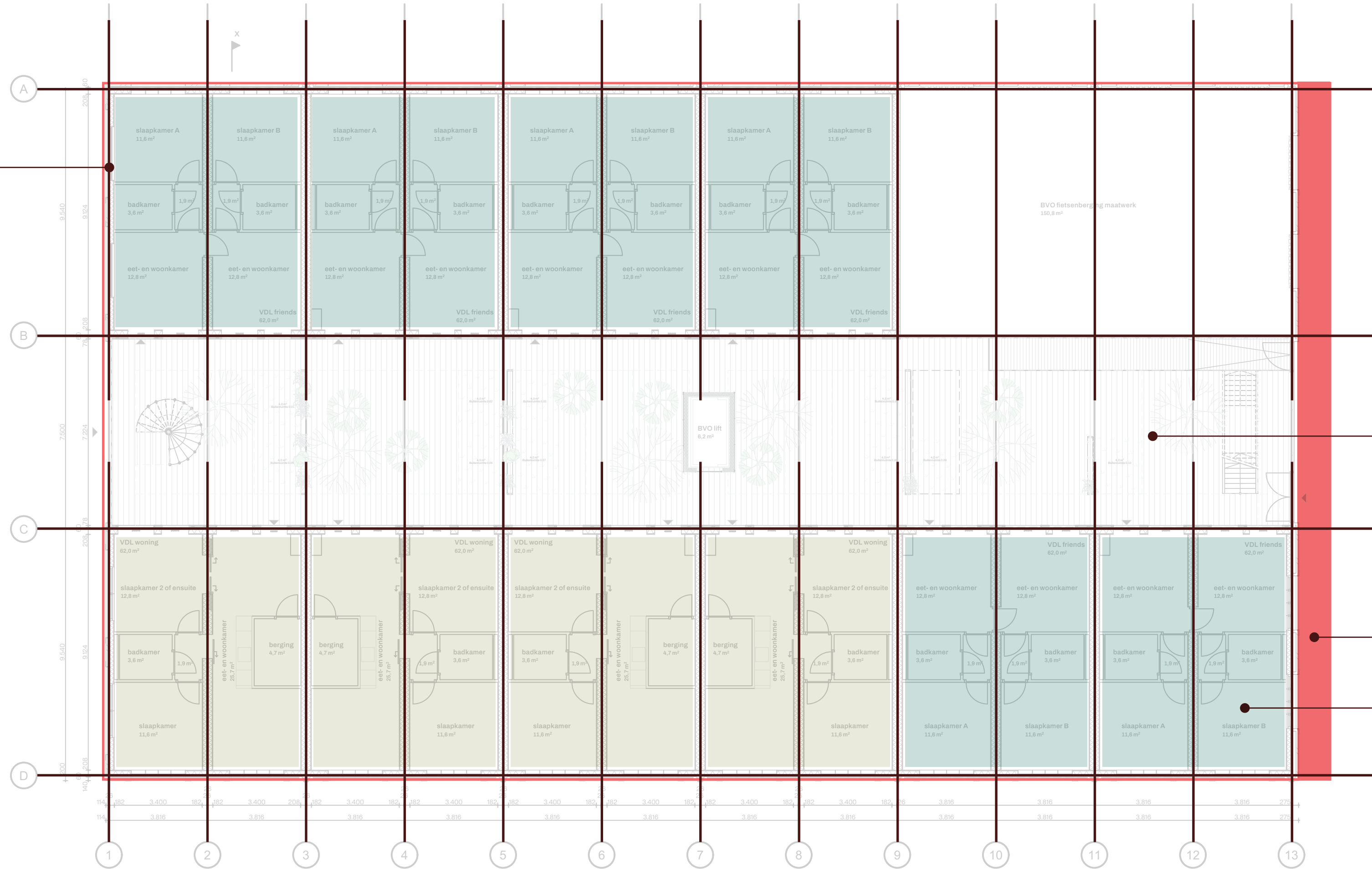


ONTWERP

Nieuw maatsysteem



nieuw maatsysteem geeft efficiëntieslag woonplattegronden



middengebied is onveranderd

kleinere footprint van de totale bebouwing

twee stramienen per woning

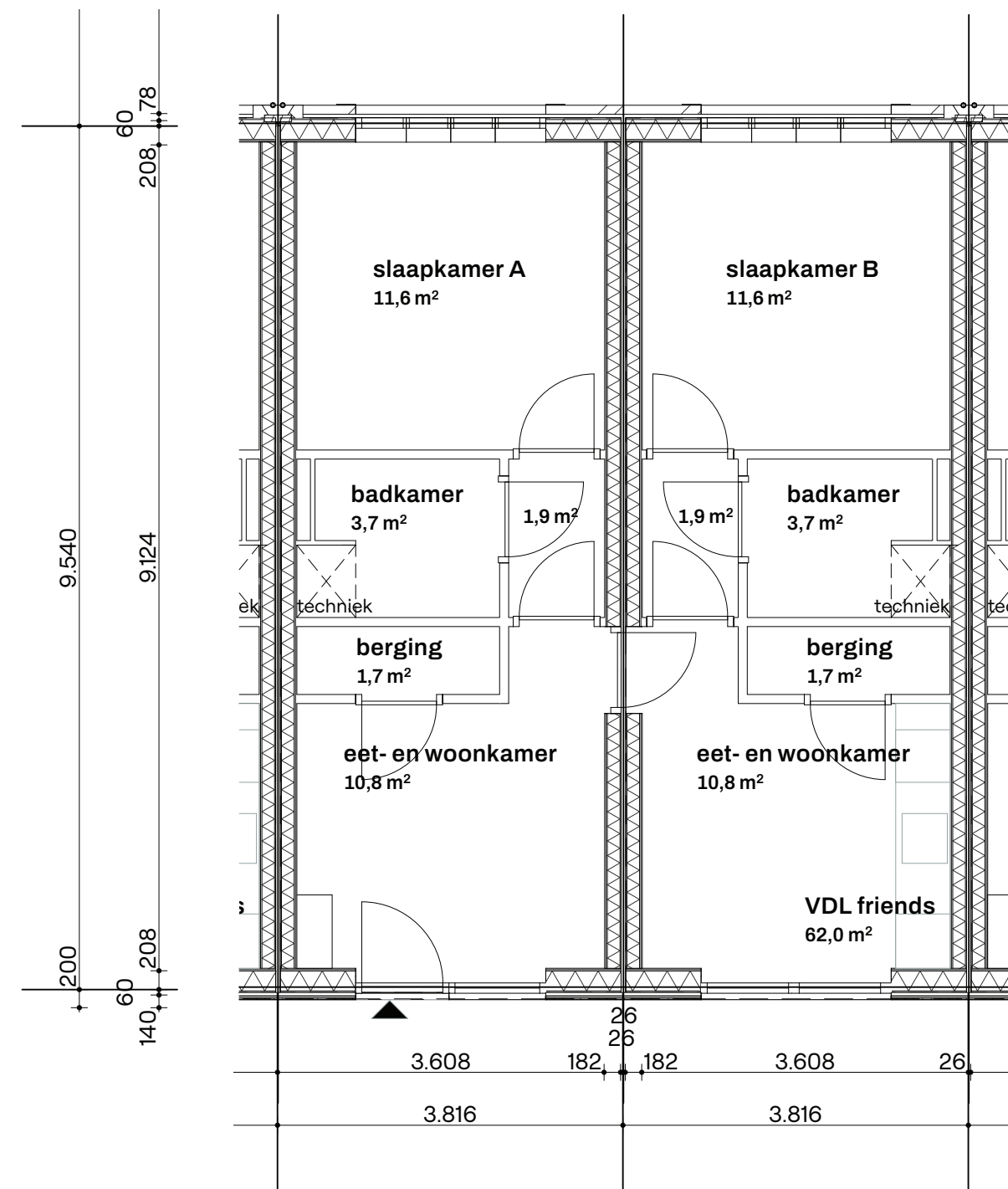
26 friends appartementen ■
 22 appartementen ■

maakt_st. petrus canisiuslaan_mogelijk

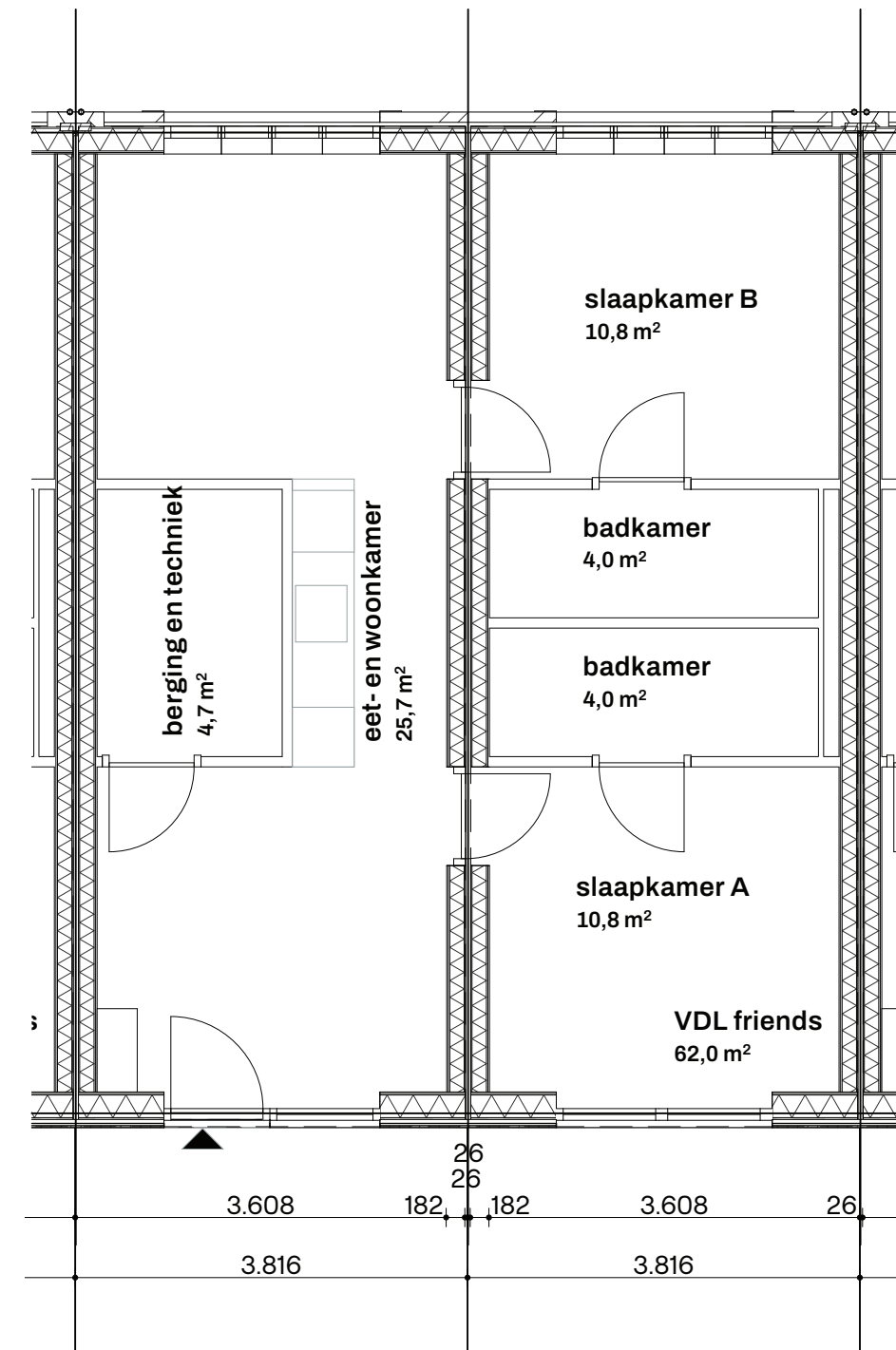


ONTWERP

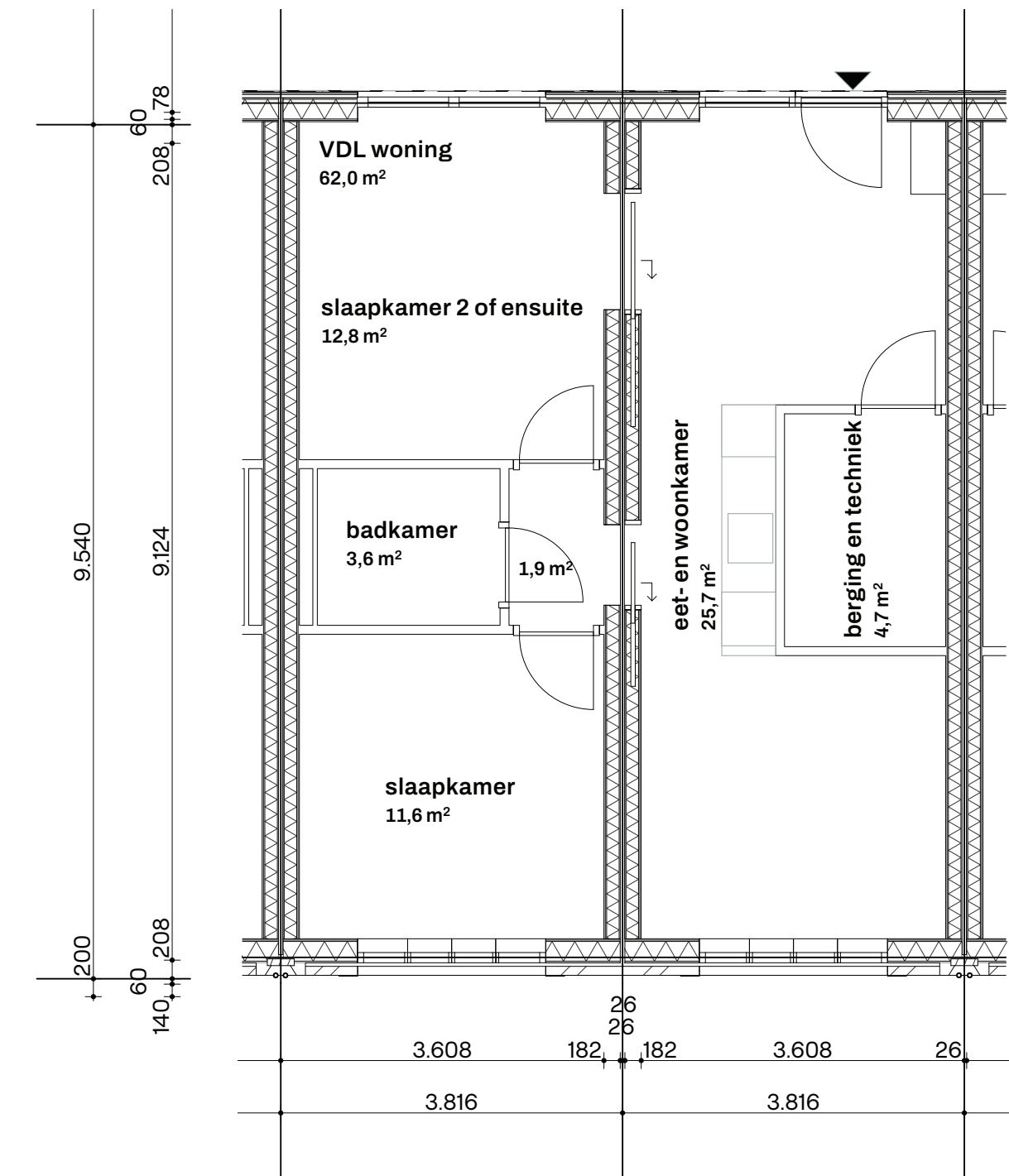
Woontypologiën



indeling friends appartement



alternatieve indeling friends appartement



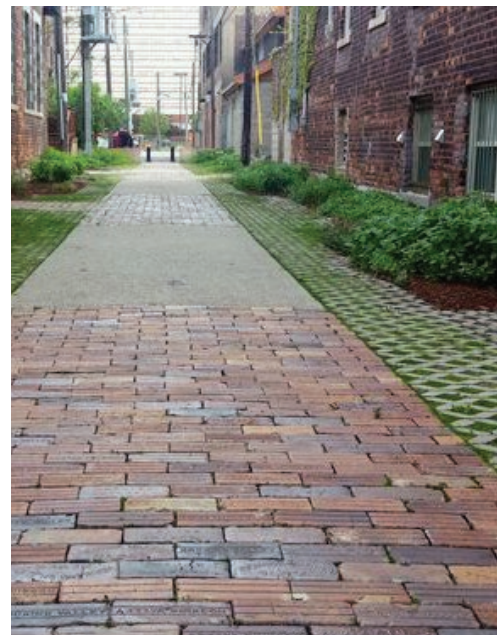
indeling appartement

26 friends appartementen

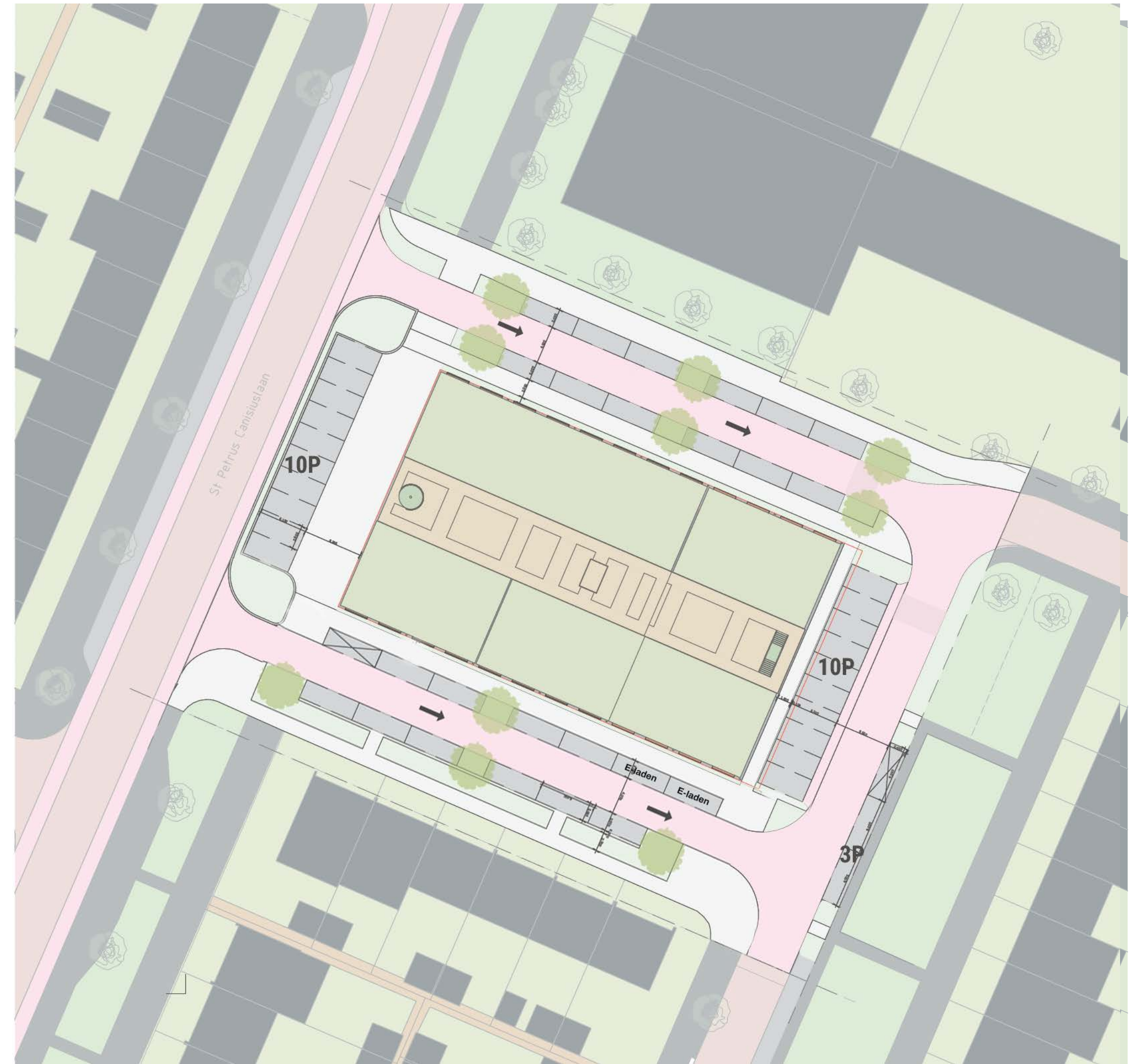
22 appartementen



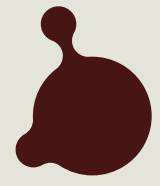
ONTWERP
Situatie



referenties buitenruimte



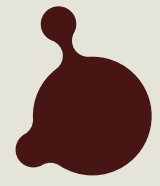
nieuwe situatie, waarbij waar mogelijk vergroening wordt toegepast zoals op de referenties



ONTWERP

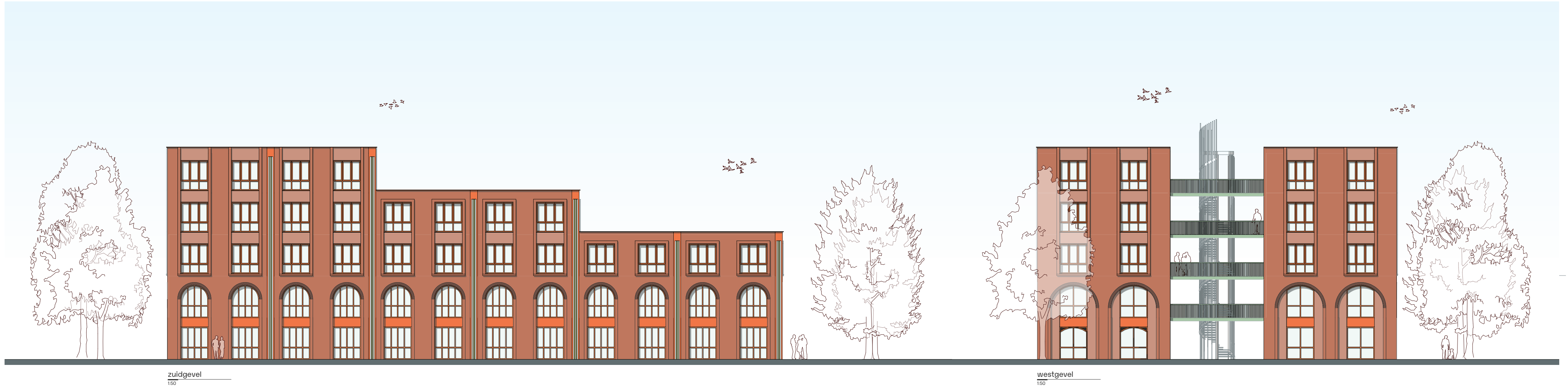
Impressiebeeld voorzijde



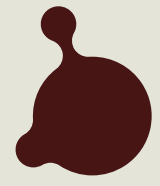


ONTWERP

Gevels alzijdig geörienteerd

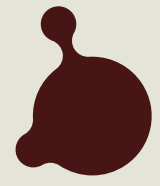


maakt_st_petrus canisiuslaan_mogelijk



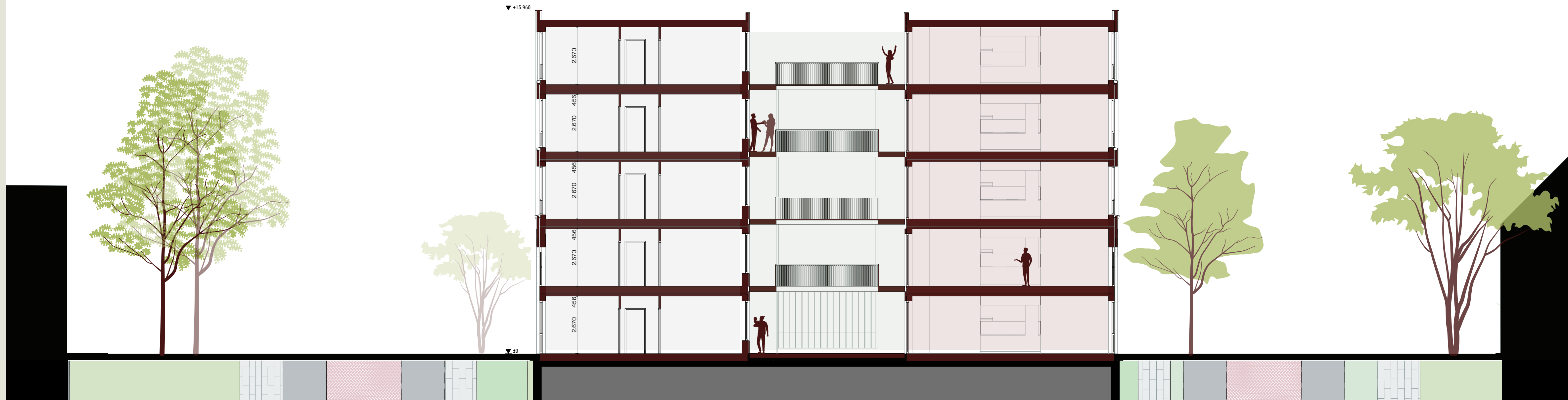
Gevel fragment van kopgevel





ONTWERP

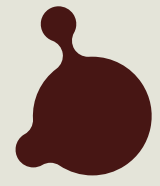
Doorsnede



Henricus Herpstraat | schoolzijde

Groene tussenruimte

Vicaris van Alphenstraat | woningzijde



ONTWERP

Impressiebeeld binnengebied

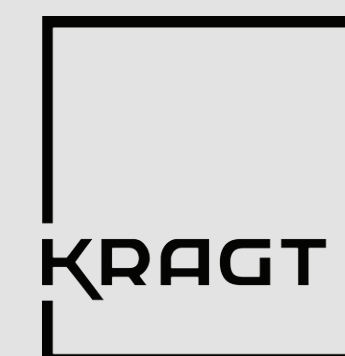


maakt_st_petrus canisiuslaan_mogelijk

KRAGT
Achtseweg Zuid 161b
5651 GW Eindhoven

+31 40 720 09 66
info@kragtgroep.nl
www.kragtgroep.nl

KVK: 76050726



NBArchitecten
Achtseweg Zuid 221
5651GW Eindhoven

+31 (0)85 212 55 26
info@nbarchitecten.nl
www.nbarchitecten.nl

KVK: 76176002



Alle werkzaamheden worden, indien niet uitdrukkelijk overeengekomen, uitgevoerd volgens De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding Opdrachtgever - Architect, Ingenieur en Adviseur (DNR 2011), zoals deze zijn vastgesteld door de Koninklijke Maatschappij ter bevordering der bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten BNA, Organisatie van Advies - en Ingenieursbureau ONRI, gedeponneerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam.

Op dit ontwerp rust auteursrecht. Het is niet toegestaan dit te reproduceren of aan derde ten inzage te geven zonder uitdrukkelijke toestemming van NBArchitecten en mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor dit document bij de ontvanger is afgeleverd. De inhoud van dit document is indicatief er kunnen geen rechten aan worden ontleend.