



01

KRAGT

Over KRAGT

De maatschappelijke behoefte aan leefruimte en de uitdagingen van onze planeet vragen om een nieuw perspectief op wonen, werken, leren en recreëren. Daarom ontwikkelt KRAGT bijzondere woon- en werkomgevingen. Het gaat niet alleen om de functionele aspecten van een ruimte, maar ook om de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde ervan.



01

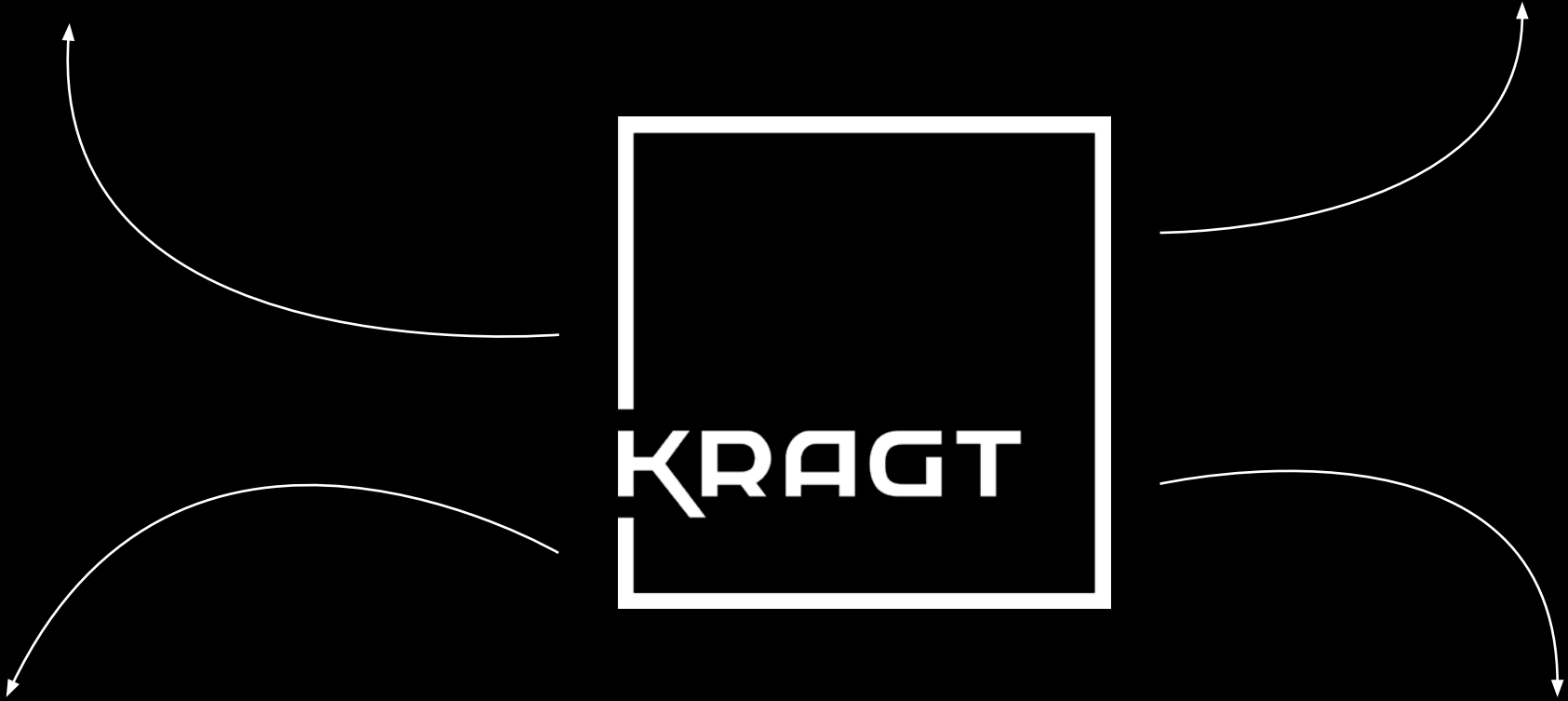
KRAGT

VERBINDING

WE GELOVEN IN DE KRACHT VAN EEN STERK TEAM;
KRAGT-PATSERS EN PARTNERS

INTEGRITEIT

WE WERKEN GRAAG OPEN
EERLIJK EN TRANSPARANT



KRAGT

PLEZIER

BIJ ONS STAAN GEZELLIGHEID
EN LOL CENTRAAL

LEF!

WE DURVEN ANDERS TE ZIJN
EN ANDERS TE DOEN

01

KRAGT

Met lef ontwikkeld



Studio Kragt



Kragt Ontwikkeling



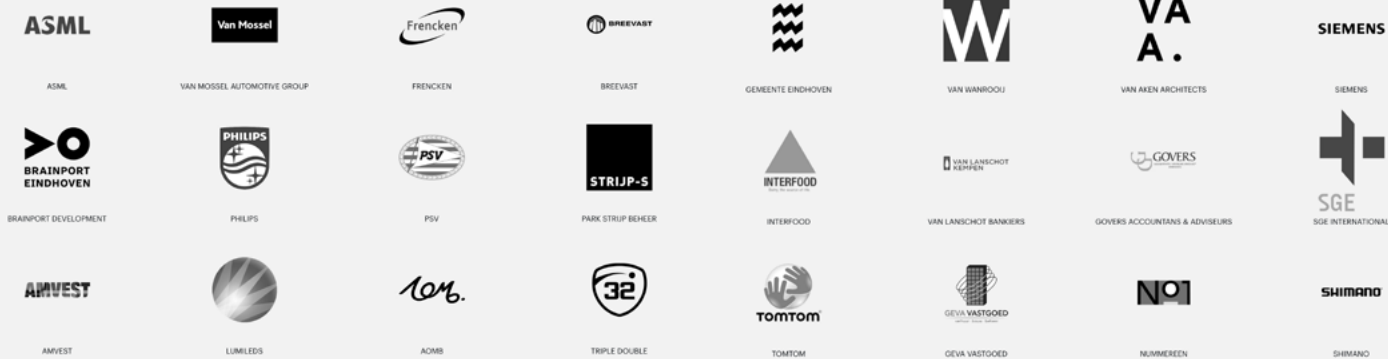
Kragt Workspaces

01

STUDIO KRAGT

Voor een spraakmakend interieur

Ons team van Studio Kragt staat garant om van elk interieur een belevenis te maken. Creativiteit gedijt bij vrijheid. Dat zie je terug in de ontwerpen, want we gaan ver en verkennen graag ongebaande paden. We doen wat nodig is om het maximale uit een gebouw te halen, rekening houdend met de behoeften van de gebruiker. Ook als de inrichting compleet op de schop moet en de muren gestript. Ieder detail telt.



01

WORKSPACES

200 BEDRIJVEN 9 LOCATIES

KRAGT Workspaces

Vanuit onze visie dat wonen en werken steeds meer met elkaar versmelten ontwikkelt KRAGT Workspaces high-end werkomgevingen op toplocaties. We zorgen niet alleen voor het bedenken en bouwen van deze bijzondere werkomgevingen, maar ook voor het dagelijks beheer. Daardoor kennen we onze gebruikers en kunnen we maximaal rekening houden met veranderende behoeftes.



01

ONTWIKKELING

1920 WONINGEN

38 LOCATIES

Bijzondere leefomgevingen, met lef ontwikkeld

Met ons team van Projectontwikkeling willen we de status-quo in ontwikkelaarsland doorbreken. Als kennispartner en realisator creëren we vernieuwende leefomgevingen die welzijn en sociale cohesie verhogen. Met hun bijzondere karakter zorgen ze voor een positieve beleving. Met veel groen en biodiversiteit waarborgen we de ruimtelijke kwaliteit voor mens en milieu, voor nu en in de toekomst.





intake document Amalia van Anhaltstraat

projectnummer 25033
datum 22-09-2025





Projectgegevens

Transformatie bedrijfspand
Amalia van Anhaltstraat 13a
5616 BG Eindhoven

Dit document bevat een onderbouwing ten behoeve van het intake proces bij de gemeente Eindhoven voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Het betreft de transformatie van het bedrijfspand aan de Amalia van Anhaltstraat 13a te Eindhoven, naar 14 woningen.



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



Inhoudsopgave

1

Analyse van de plek

pagina 4

2

Kansen voor de plek

pagina 12

3

Bijlagen

pagina 27

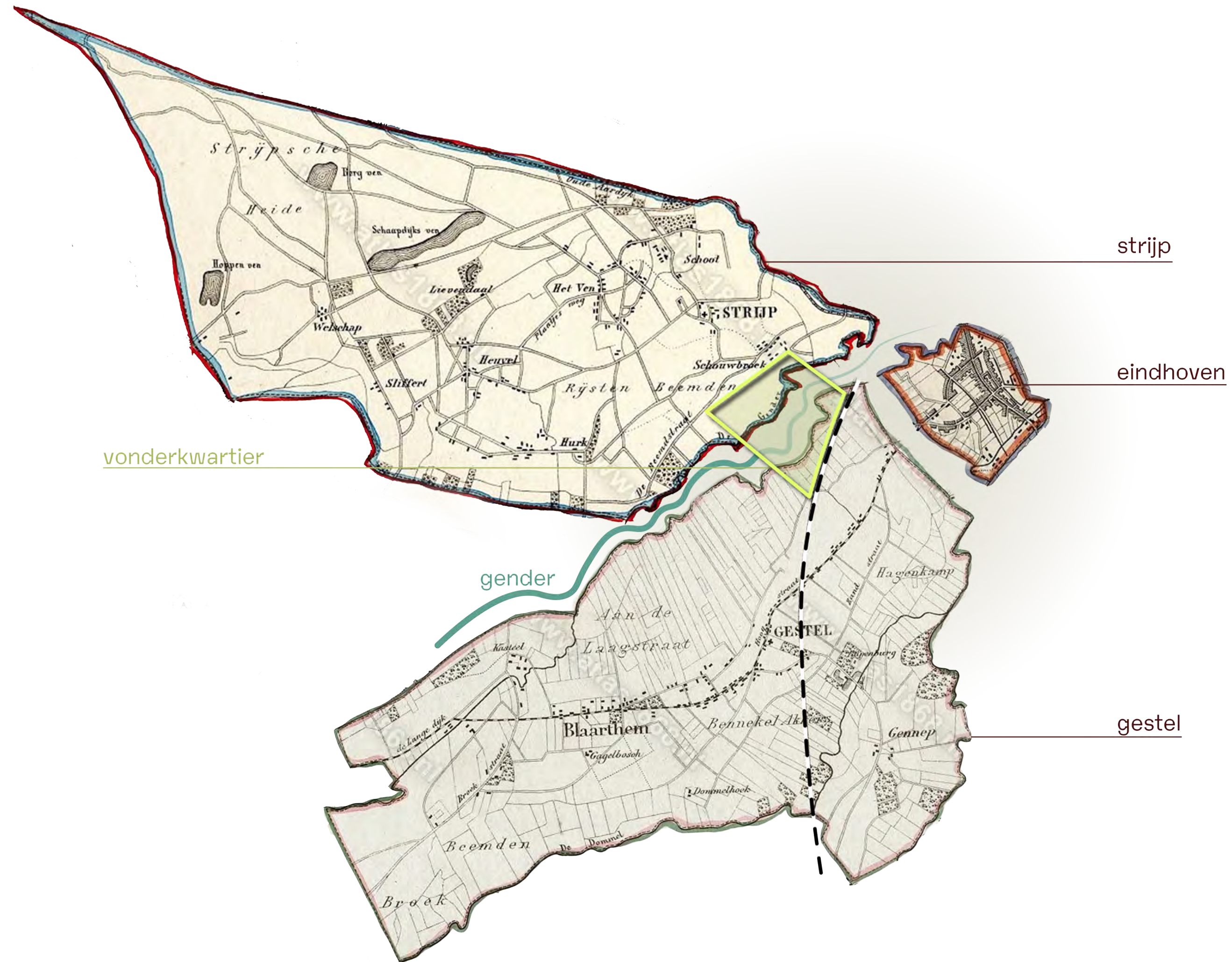


1

Analyse van de plek



Met de nieuwe stadsontwikkelingen in 1920-1930 aan de noordzijde van het grensgebied tussen Strijp en Gestel is er een verandering aangenomen in de loop van de Gender, waardoor het oorspronkelijke bruggetje is verdwenen. De huidige plek, het Vonderkwartier, heeft nog altijd zijn naam te danken aan het verbindingsbruggetje over de Gender. Het Vonderkwartier, destijds Oranjebuurt genoemd, is gelegen westelijk van de voormalige spoorlijn Eindhoven-Valkenswaard.





ANALYSE VAN DE PLEK

Vonderkwartier

Kenmerkend aan veel vooroorlogse wijken zijn de hoofdzakelijk aaneengesloten woningen welke in een (gesloten) bouwvlak zijn gepositioneerd. Binnenin deze blokken bevinden zich private achtertuinen.

Een uitzondering op dit kenmerk is het bouwblok gevormd tussen de Amalia van Anhaltstraat, Lodewijk Napoleonplein, Sophia van Wurtemberglaan en Hendrik Casimirstraat. Gelijktijdig aan de bebouwing van het gesloten bouwblok in 1929-1931 is een industriehal centraal in het blok gebouwd, in de ruimte achter de brandgang van de private tuinen.





ANALYSE VAN DE PLEK

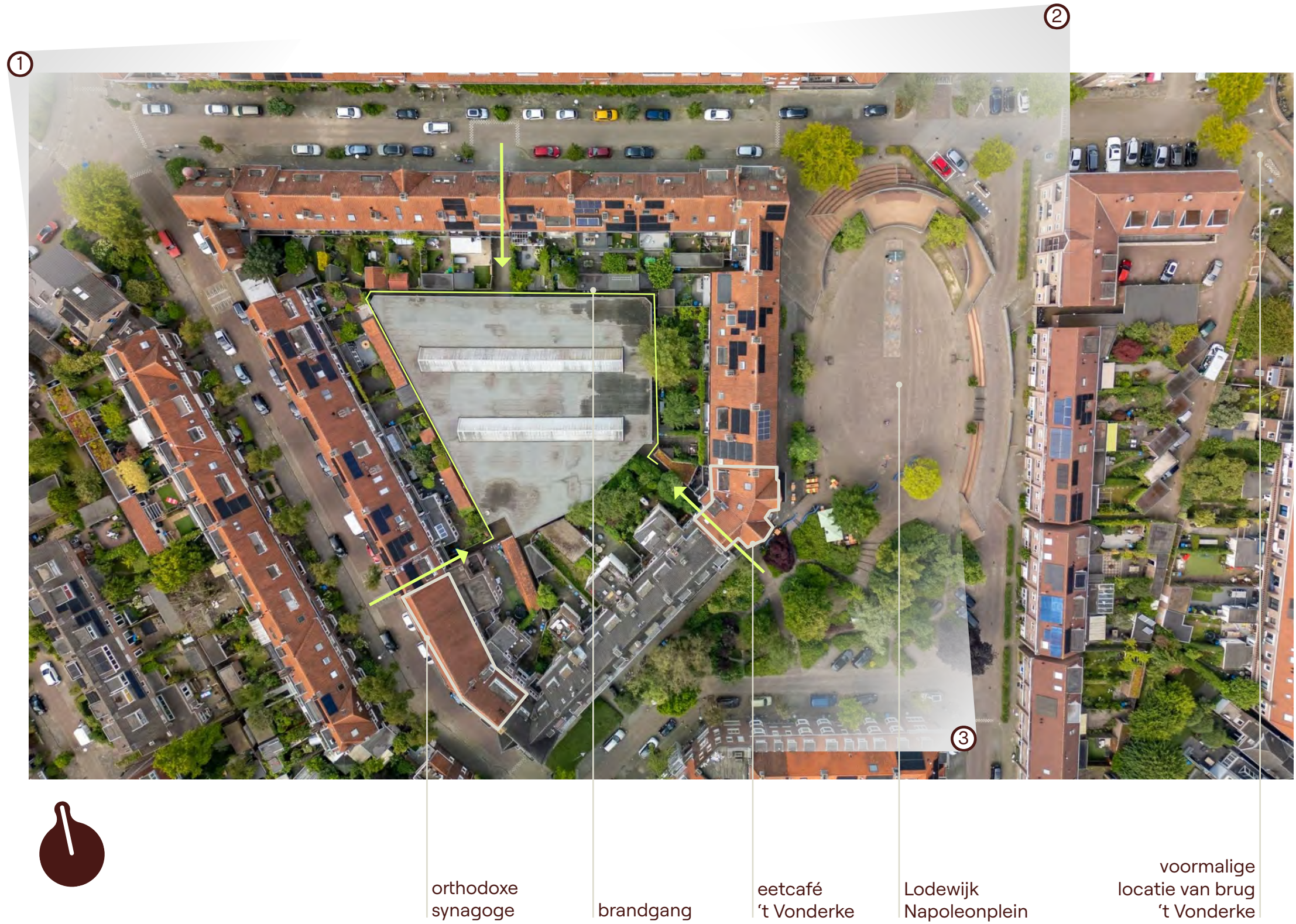
Vonderkwartier

Oorspronkelijk is de bedrijfsruimte gebouwd in 1930 en in gebruik genomen door de American Petroleum Company als centrale distributie- en opslagplaats van olie, vetten en benzine. De locatie had een ideale ligging als logistiek knooppunt en was door het gesloten bouwblok verborgen van de buitenwereld.

De hal was voorraadbaar langs een doorsteek vanuit de Amalia van Anhaltstraat en had nog een tweede ingang langs de Hendrik Casimirstraat. Langs het eetcafé 't Vonderke is nog een derde ingang, maar deze is alleen toegankelijk voor voetgangers

Het ontwerp van de omliggende woningen in het Vonderkwartier is sterk beïnvloed door de tuindorpgedachte, met aandacht voor ruimte, licht en gemeenschapsgevoel.

De architectuur bestaat vooral uit bakstenen woningen in Amsterdamse School- en Traditionalistische stijl, met kenmerkende details zoals erkers, ronde vormen en rijke baksteendecoraties.





ANALYSE VAN DE PLEK

Vonderkwartier



maakt_transformatie Amalia van Anhaltstraat 13a_ mogelijk

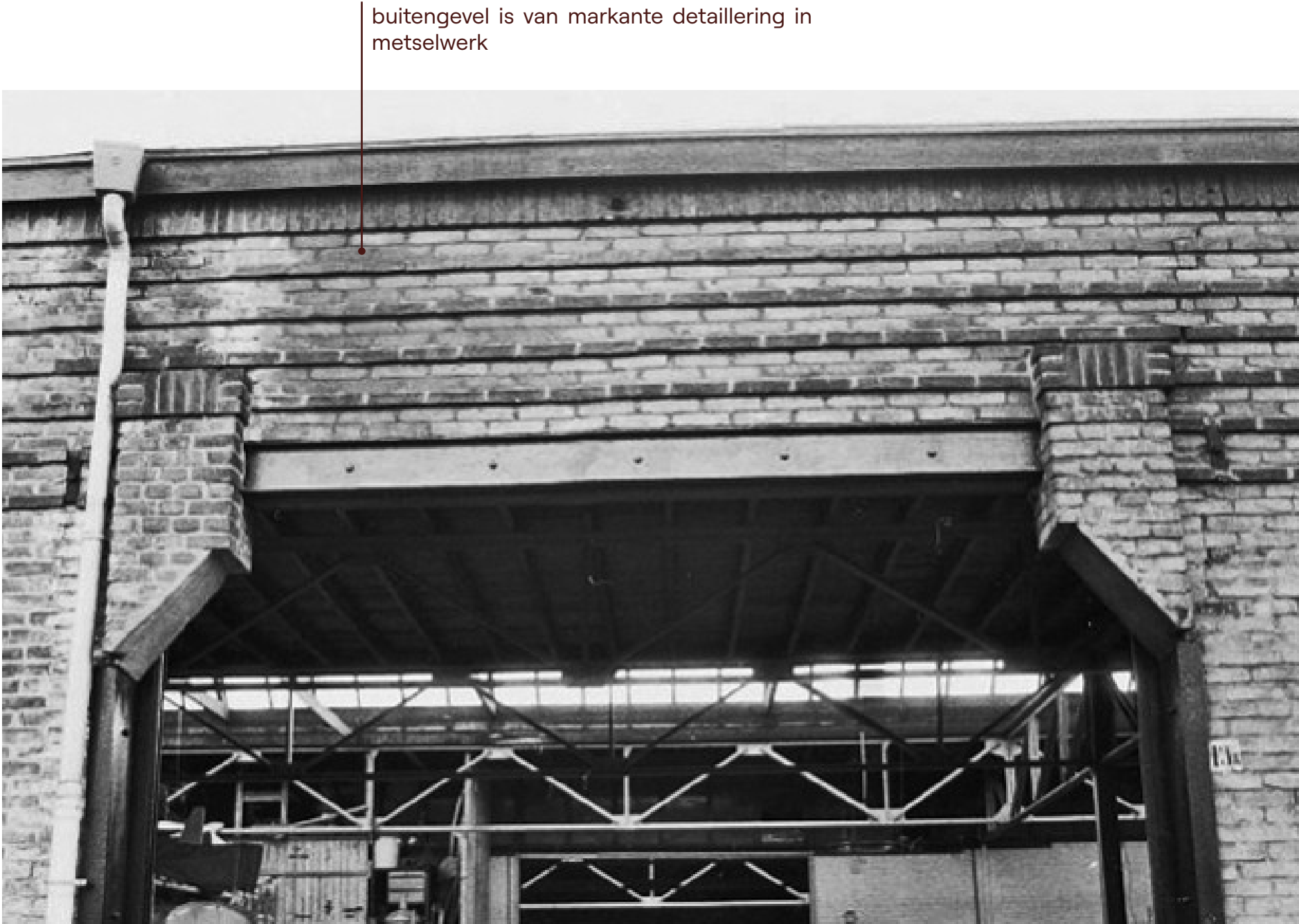


Kenmerken gebouw

In de huidige situatie is de meeste industrie en utiliteit uit de wijk verdreven naar andere locaties, maar is de besproken hal na een tal van andere opslag/garage-gebruiksvormen momenteel in gebruik als parkeer- en stallingsruimte.



doorsteek in gebouwblok aan de amalia van anhaltstraat



buitengevel is van markante detaillering in metselwerk



ramen in buitenmuur

kenmerkende spantenstructuur met vakwerkliggers

verharde betonnen vloer



tussen de liggers zijn grote dakramen voorzien



Omgevingsplan

In het omgevingsplan is de locatie aangeduid met een tweetal belangrijke kenmerken:

- Enkelbestemming: bedrijf
- Bouwaanduiding: karakteristiek

Enkelbestemming: bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven genoemd in de "Lijst van bedrijfsactiviteiten" behorende tot de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren;
- handel in auto's en motorfietsen, uitsluitend voor zover bestaand;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' tevens bestaande bedrijven behorende tot categorie 3.1 of 3.2 in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' met uitzondering van geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren;
- productiegebonden detailhandel deel uitmakend van bedrijven vermeld onder sub a. t/m c., met uitzondering van detailhandel in voedings – en genotmiddelen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' ondergeschikt wel detailhandel in voedings- en genotmiddelen is toegestaan;
- bestaande (bedrijfs)woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- erven en terreinen;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- nutsvoorzieningen;
- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat:

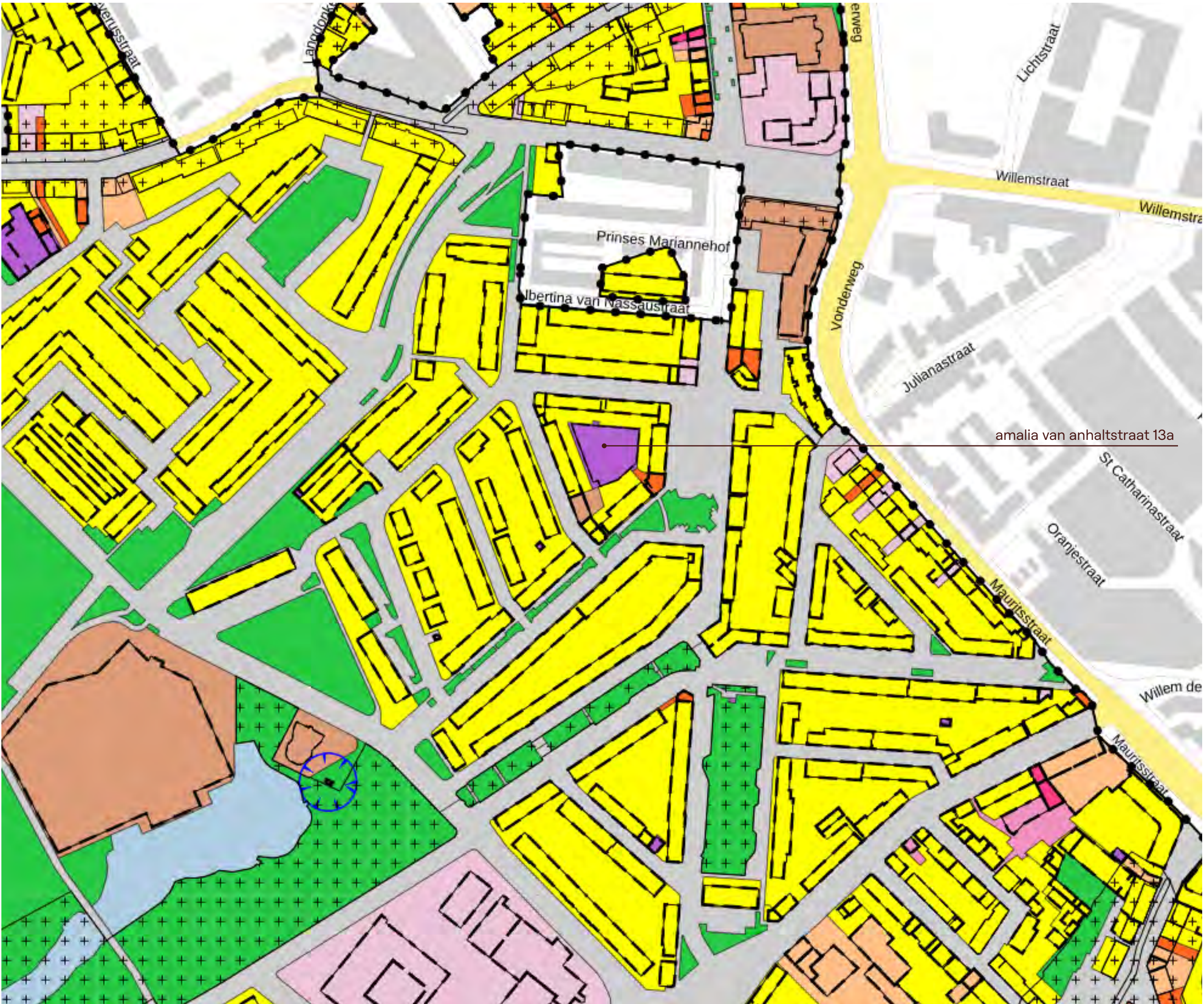
- een (bedrijfs)woning en/of kamergewijs bewoonde woning niet mag worden gesplitst in twee of meerdere (bedrijfs)woningen;
- kamerverhuur bij (bedrijfs)woningen niet is toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep bij een (bedrijfs)woning niet meer dan 50 m² mag bedragen.

Bouwaanduiding: karakteristiek

Deze panden hebben een aanduiding 'karakteristiek' gekregen op de verbeelding. Aan deze aanduiding is een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Dit is ook gebeurd voor de volgende panden:

- Amalia van Anhaltstraat 13a (garagecomplex met lichtstraten) (bouwjaar: 1931): industrieel complex in ensemble met aansluitende bebouwing aan Am. Van Anhaltstraat en Lod. Napoleonplein.
- Amalia van Anhaltstraat 31-31a (i.c.m. Lodewijk Napoleonplein 17-19) (karakteristieke hoekbebouwing) (bouwjaar: 1931) : Amsterdamse schoolarchitectuur. Ensemble met de garages aan de Amalia van Anhaltstraat 13a.
- Lodewijk Napoleonplein 17-19 (i.c.m. Amalia van Anhaltstraat 31-31a) (karakteristieke hoekbebouwing) (bouwjaar: 1931): Amsterdamse schoolarchitectuur. Ensemble met de garages aan de Amalia van Anhaltstraat 13a.

- wonen
- bedrijf
- groen
- verkeer - verblijfsgebied
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk





Woningopgave regio Eindhoven

De voorgestelde transformatie draagt bij aan de urgente woningopgave van Eindhoven. Het initiatief past binnen de stedelijke verdichtingsambitie van de gemeente, waarbij hergebruik van bestaande bebouwing de voorkeur heeft. De locatie in het Vonderkwartier – een geliefde, sociaal hechte wijk met een uitgesproken woonkarakter – sluit met het toekomstige programma goed aan bij het omliggende woonprogramma.

Door in te zetten op binnenstedelijke transformatie op deze locatie, met behoud van het karakter en de kwaliteiten van de bestaande bebouwing, wordt zowel voorzien in de woningbehoefte als in het behoud van de leefkwaliteit van de omgeving.

Daarnaast wordt de focus gelegd op het creëren van een groene gedeelde buitenruimte als woonhofje, wat deel gaat uitmaken van de omgeving.

“Het plan past binnen het streven naar verdichting, in het bijzonder in het gebied binnen de Ring”

reactie gemeente, uit het TIRA advies d.d. 7 september 2022

“Amalia van Anhaltstraat 13a is aangemerkt als pand met de aanduideling bijzondere karakteristiek. [...] Behoud van het bestaande pand (vorm/maatvoering) staat voorop.”

reactie gemeente, uit het TIRA advies d.d. 7 september 2022

“Ontwikkeling voorstelbaar, aandacht voor onderzoek naar toevoeging van werkruimte. [...] Ateliers en kleinschalige activiteiten.”

reactie gemeente, uit overleg intake gemeente Eindhoven d.d. 13 augustus 2025

1. Samenvatting Eindadvies

1.1. Standpunt Niet akkoord, tenzij:

Vanuit cultuurhistorie is het betreffende pand als karakteristiek aangewezen. De initiatiefnemer dient een onderzoek te laten uitvoeren naar de karakteristieke waarden en kenmerken van het bouwwerk/ pand door een terzake deskundige. Na akkoord op de rapportage, kan in beeld gebracht worden wat het effect van de voorgestelde ingreep is op de karakteristiek van het pand.

Het plan kent nog te weinig kwaliteiten toe aan het wonen op een binnenterrein. De volgende vijf uitgangspunten verdienen daarbij blijvend de aandacht:

1. Potentiële verblijfskwaliteit van het binnengebied
2. Sterke/ kwalitatieve relatie met de straat/ openbare ruimte.
3. Ligging in bijzonder (binnenstedelijk) gebied
4. Uitzonderlijke kwaliteit van het betreffende pand
5. Privacyaspecten in verband met bestaande woningen

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020. Er wordt niet voldaan aan de bestemmingsomschrijving ex artikel 3.1. Medewerking is enkel mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure.

De buurt houdt van een open karakter zodat er geen eigen gebiedjes binnen een gebied ontstaan, maar juist past bij de wijk (op sociaal aspect maar ook als eenduidige uitstraling. En dat is stedenbouwkundig de jaren 30 stijl). Let tevens goed op afvalinzameling.

Het plan past binnen het streven naar verdichting, in het bijzonder in het gebied binnen de Ring, uit de Woonvisie 2015. Het woonprogramma voldoet op het eerste gezicht ook aan de kwaliteitseisen uit bijlage D van het Woonprogramma 2021-2025.

De rekentool voor waterberging is nog niet aangeleverd. Dat is een verplichting vanuit het (paraplu)bestemmingsplan waterberging. Een groene invulling van de wateropgave geniet daarbij de voorkeur. Vooral in deze groenarme buurt.

Het plan zoals dit nu is ingediend bevat veel verharding en niet echt een plek voor de toekomstige bewoners om samen te komen in een groene prettige woonomgeving. Meer groen in het plan zowel in de openbare ruimte als op daken en gevels zorgt voor een leefbare, gezondere, prettigere en meer klimaat adaptieve woonomgeving.

Het Groenplan dient nader te worden uitgewerkt en overeenkomstig de uitgangspunten de haalbare hoeveelheid groen wordt bereikt (zie onderstaand) en er aantoonbaar kan worden voldaan aan de verplichtingen in het kader van de wet natuurbescherming.

Het plan voldoet nog niet aan afdoende oplossing voor autoparkeren en fietsparkeren. Het is onduidelijk of de maatvoering van de buitenruimte voldoende is om verkeersbewegingen mogelijk te maken, zowel lopend als fietsend als met de auto.

U maakt keuzes voor de invulling van de wateropgave van uw plan. Daarop zijn voorwaarden van toepassing. Deze staan benoemd in paragraaf 7.3 en moet u in toekomstige versies van het plan uitwerken. Het onderdeel water is daarmee akkoord.

1.2. Participatie

U heeft nog geen participatieplan of participatieverslag aangeleverd. We zien dit graag zo snel mogelijk tegemoet. Met een tijdig participatieproces zorgt u ervoor dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit op tafel komen. Door bezwaren en zorgen, maar ook juist goede ideeën, met elkaar te bespreken, kunt u uw initiatief beter maken. Op tijd beginnen zodat er nog ruimte is om aanpassingen in uw plannen te doen, is dus van belang.

Zorg bij de uitvoering van uw participatieplan voor goede verslaglegging. Zo kunt u gedurende het proces van eerste idee tot en met uitvoering en oplevering aantonen dat een zorgvuldig proces met omgeving en andere relevante belanghebbenden is doorlopen. Een participatieverslag - met daarin welke input uit het participatieproces u wel en niet heeft kunnen verwerken en waarom – is ook van belang bij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning of voor het wijzigen van een bestemmings- of omgevingsplan.

Op de pagina eindhoven.nl/participatieomgevingswet zijn hulpmiddelen te vinden die u kunt gebruiken om een goed participatieproces te maken en doorlopen. Heeft u vragen of wilt u meer advies? U kunt via intake een afspraak maken met de participatieadviseur.

1.3. Perspectief / vervolg

Er zal met u een inspiratiegesprek worden ingepland. In dit gesprek zullen wij dit document nader toelichten en kunnen eventuele vragen gesteld worden. Graag zien wij het plan in aangepaste vorm terug. In een aangepast plan dienen de adviezen en aanknopingspunten uit dit rapport en uit het inspiratiegesprek meegenomen te worden.

samenvatting TIRA op voorgaand ingediend plan d.d. 7 september 2022



2

Kansen voor de plek



KANSEN VOOR DE PLEK

Kans en potentie

De locatie is momenteel volledig bebouwd en betreft een groot oppervlakte (1251 m²). Midden in een woongebied kan dit leiden tot hittestress en warmteontwikkeling.

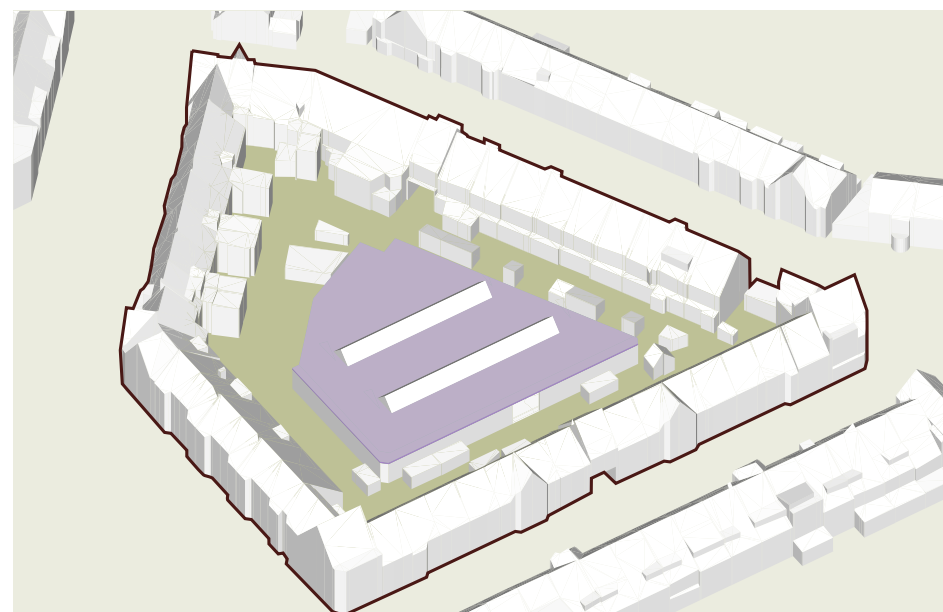
Door de kwalitatieve elementen van de locatie te behouden en tegelijkertijd ruimte te maken voor een groene invulling - wordt de middenweg gevonden tussen bouwhistorische waarde, vergroening en het realiseren van woningen.

- bestrating
- wonen
- voortuin
- achtertuin
- groen openbaar

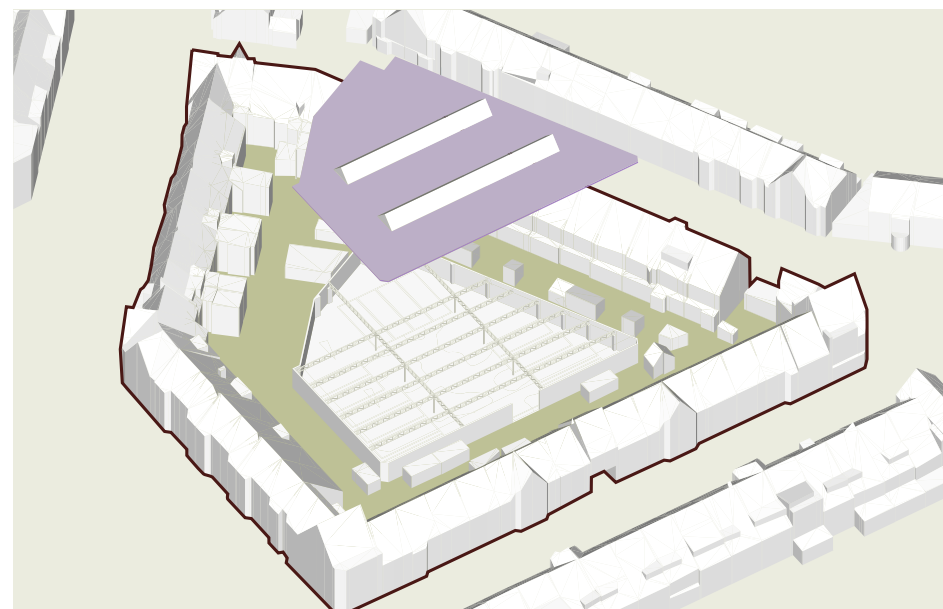




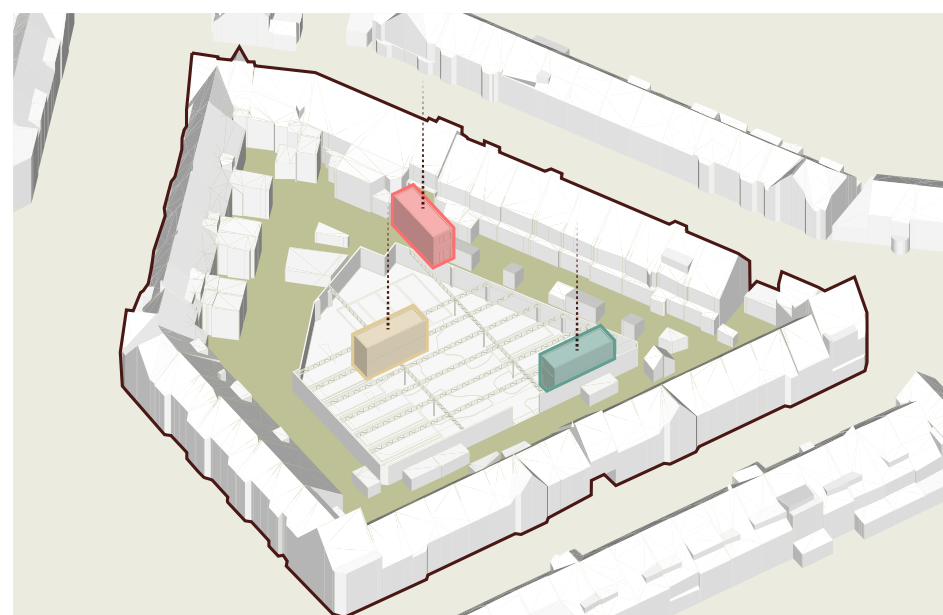
Invulling van de locatie



① bestaande situatie hal



② verwijderen van dak met lichtstraten, met minimale impact voor de buurt. Behoud van karakteristieke spanten en muur.



③ plaatsen van hoogwaardige prefab eenheden tussen de spantenstructuur, waardoor de duur van de overlast beperkt blijft



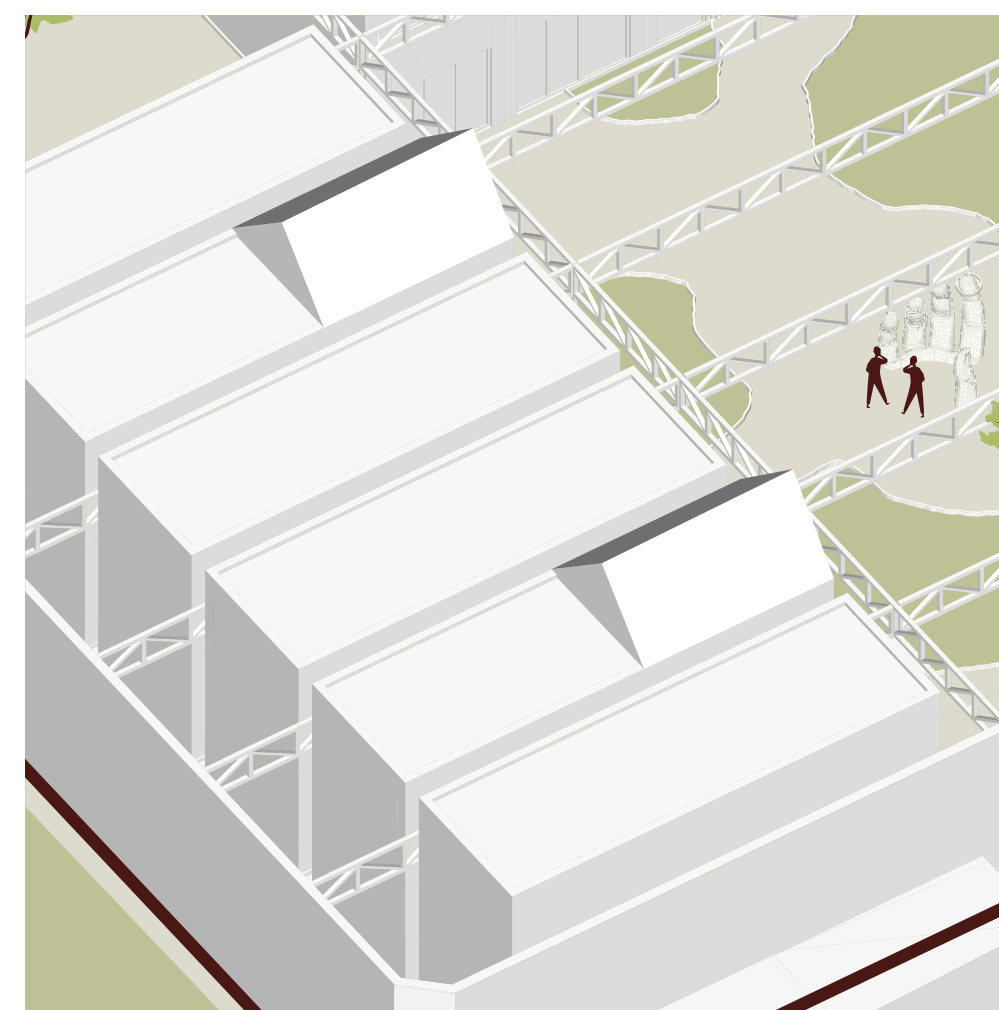
④ resterende ruimte vergroenen voor verbeteren van woonkwaliteit



Gebruik van de karakteristieke kenmerken



⑤ karakteristieke kenmerken inzetten voor identiteit en verbinding met omgeving



herinterpretatie van de voormalige lichtstraat in verbijzondering van de dakvormen





Ruimtelijke opzet

Binnen de kaders van de huidige bedrijfsruimte wordt een totaal van 14 woningen gerealiseerd. Deze zijn allen georiënteerd op een binnenhof, welk functioneert als gezamenlijke buitenruimte.

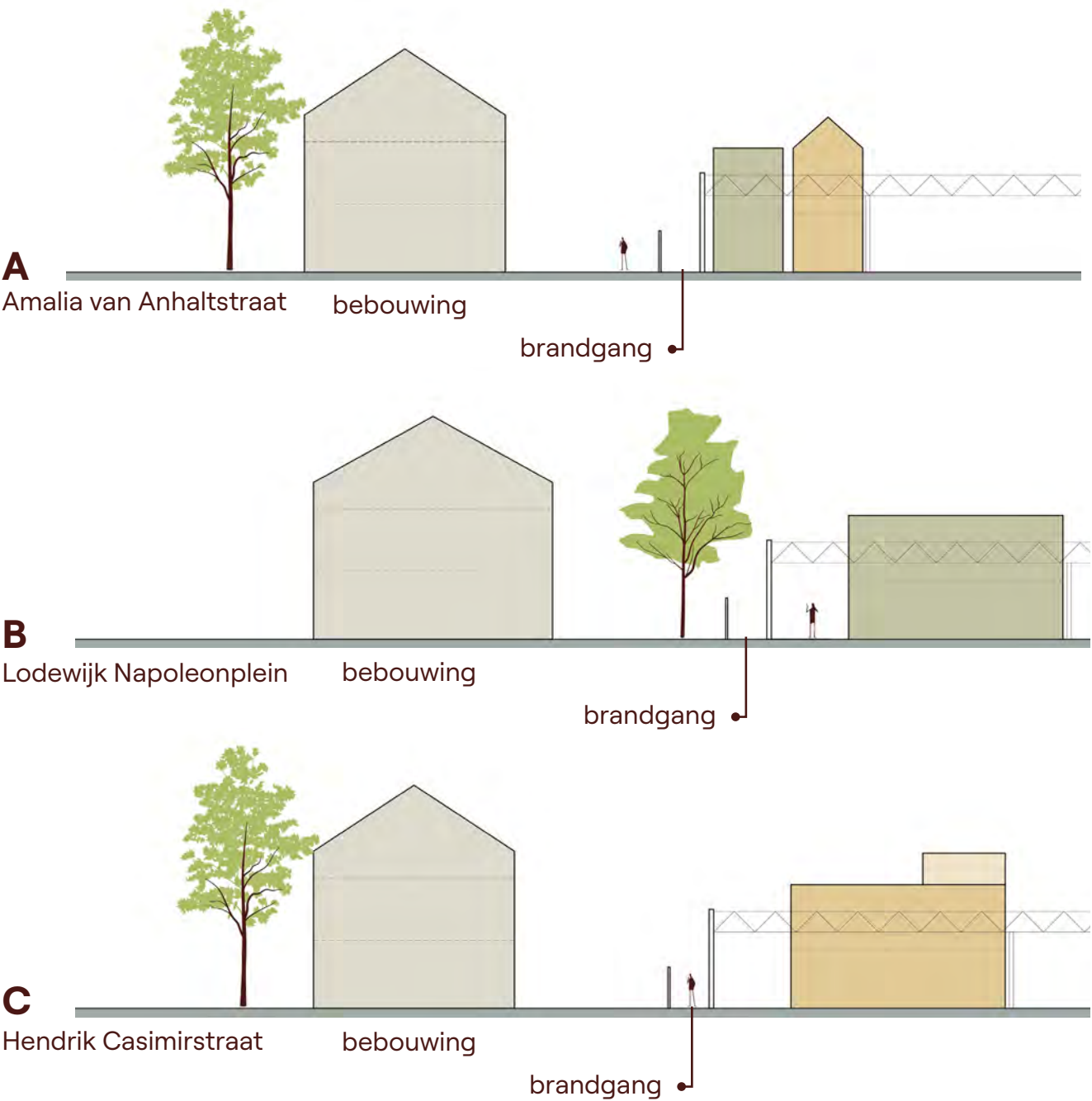
Het terrein is autovrij; fietsenstallingen worden gerealiseerd op twee plaatsen in de hoeken uit het zicht.

Bebouwing bestaand
Bebouwd oppervlakte 1251 m² (100%)

Bebouwing nieuw
Bebouwd oppervlakte 488 m² (39%)
Halfverharding/groen 783 m² (61%)

Woningen
De woningen bestaan uit twee woningtypes; beide bestaande uit 2 lagen.

Totaal aantal woningen	14		
Woningtype A (2x)	54m² GO	64m² BVO	
Woningtype B (12x)	60m² GO	70m² BVO	



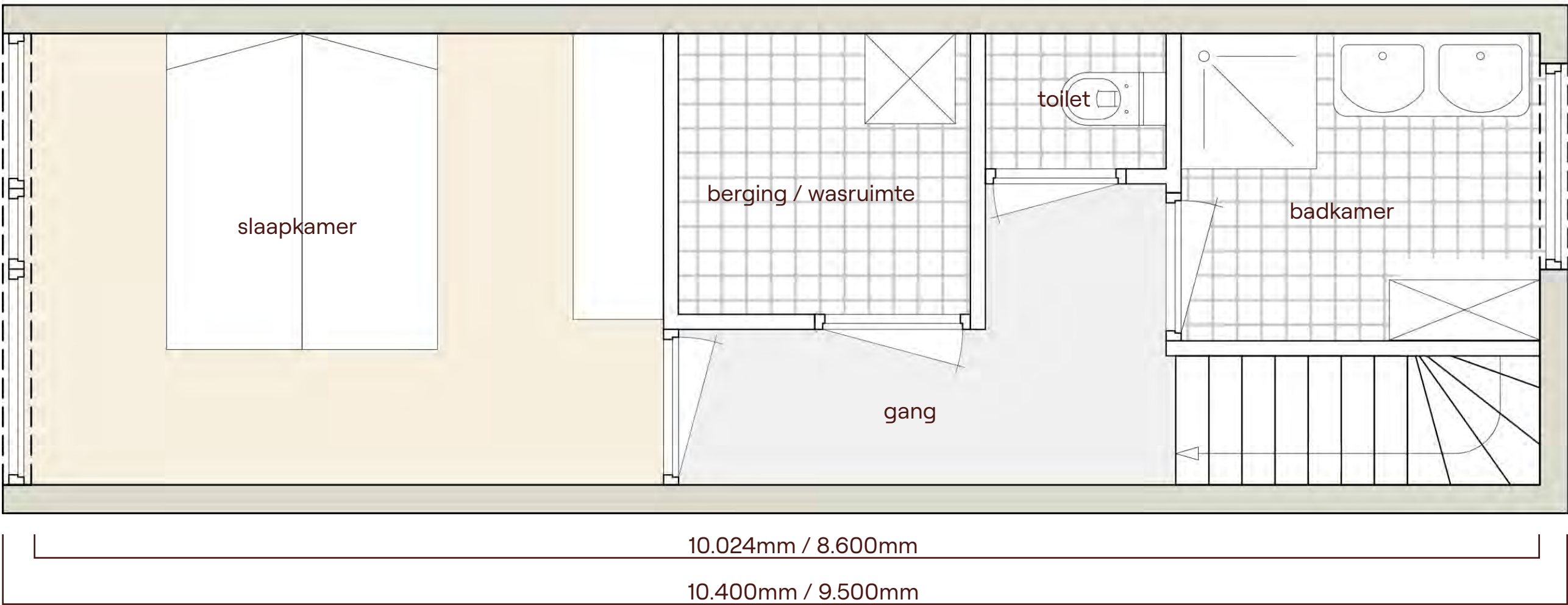
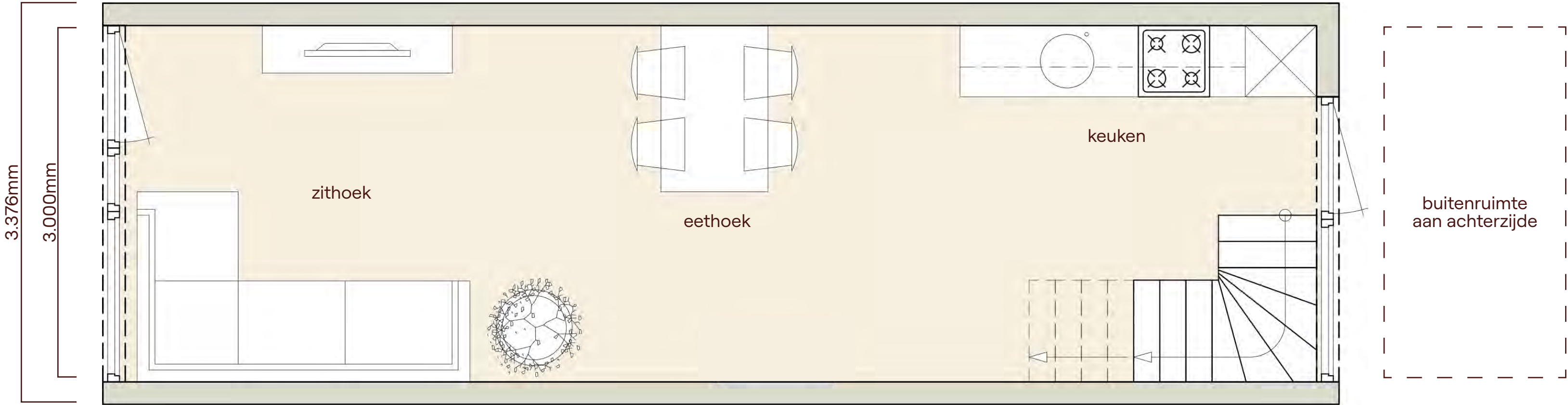


KANSEN VOOR DE PLEK

Woningtypologie



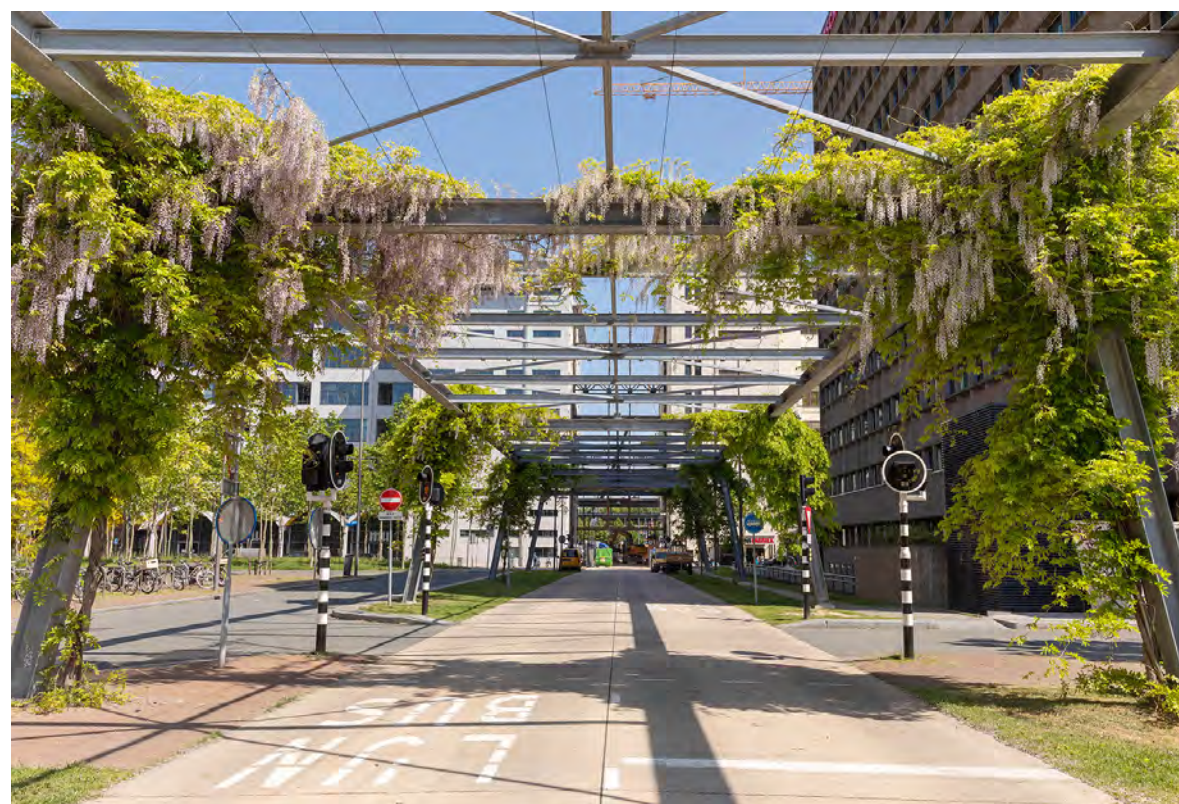
entree vanaf
gemeenschappelijk hof





KANSEN VOOR DE PLEK

Referenties



maakt_transformatie Amalia van Anhaltstraat 13a_ mogelijk



KANSEN VOOR DE PLEK

Visualisatie

kenmerkende buitenmuur

niet-waardevolle garagedeur maakt plaats voor entree tot groen hof





KANSEN VOOR DE PLEK

Visualisatie

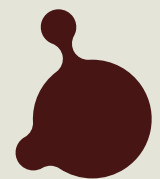


maakt_transformatie Amalia van Anhaltstraat 13a_ mogelijk

kenmerkend centrale landart
in de gemeenschappelijke tuin
door lokale kunstenaar

spanten worden ingezet als begroeiing voor planten





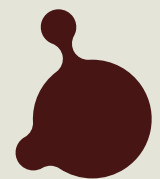
KANSEN VOOR DE PLEK

Visualisatie



maakt_transformatie Amalia van Anhaltstraat 13a_ mogelijk





KANSEN VOOR DE PLEK

Visualisatie





KANSEN VOOR DE PLEK

Visualisatie



maakt_transformatie Amalia van Anhaltstraat 13a_ mogelijk





Ruimtelijke opzet 1

Binnen de kaders van de huidige bedrijfsruimte wordt een totaal van 14 woningen gerealiseerd. Deze zijn allen georiënteerd op een binnenhof; welk functioneert als gezamenlijke buitenruimte.

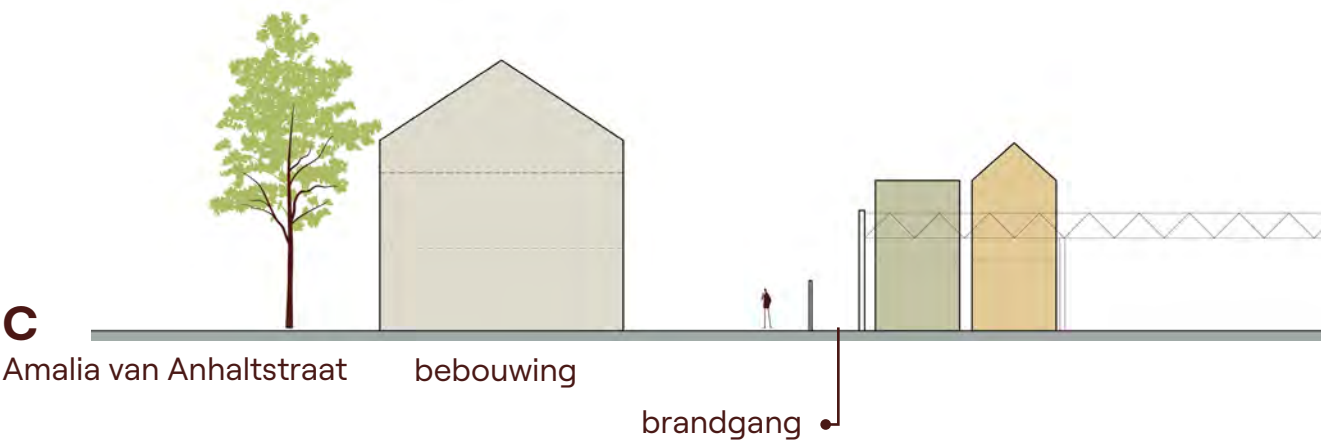
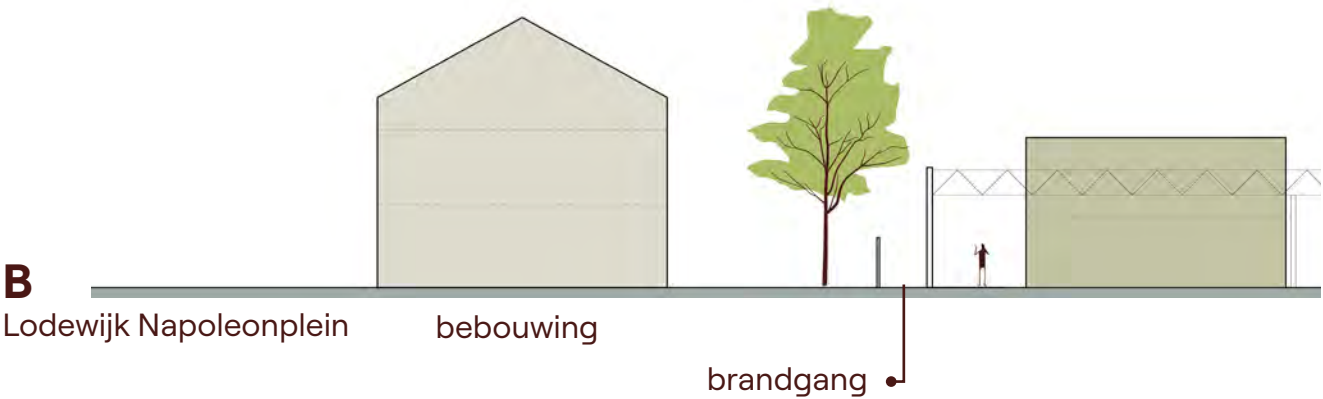
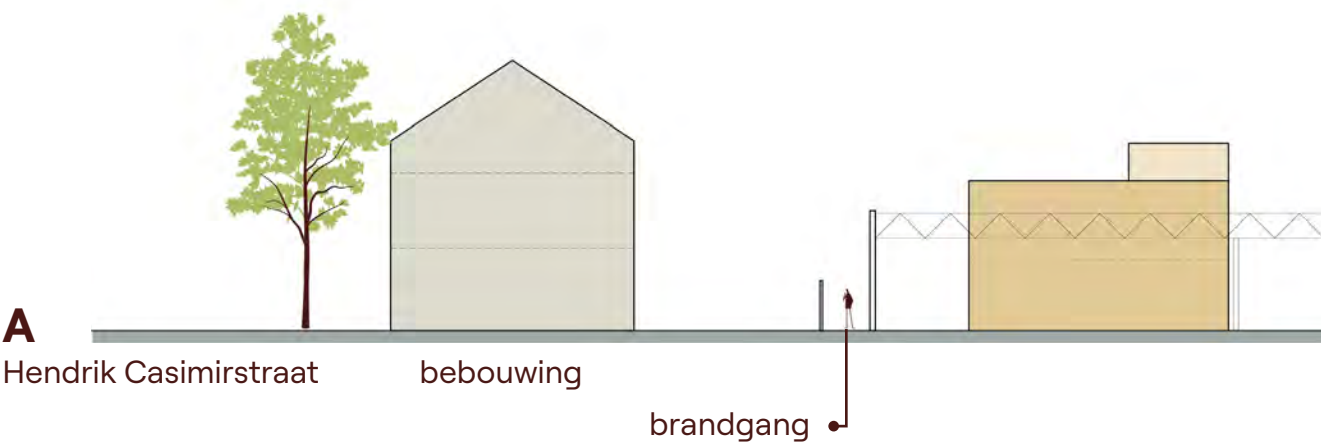
Het terrein is autovrij; fietsenstallingen worden gerealiseerd op twee plaatsen in de hoeken uit het zicht.

Bebouwing bestaand
Bebouwd oppervlakte 1251 m² (100%)

Bebouwing nieuw
Bebouwd oppervlakte 488 m² (39%)
Halfverharding/groen 783 m² (61%)

Woningen
De woningen bestaan uit twee woningtypes; beide bestaande uit 2 lagen.

Totaal aantal woningen	14		
Woningtype A (2x)	54m² GO	64m² BVO	
Woningtype B (12x)	60m² GO	70m² BVO	





Ruimtelijke opzet 2



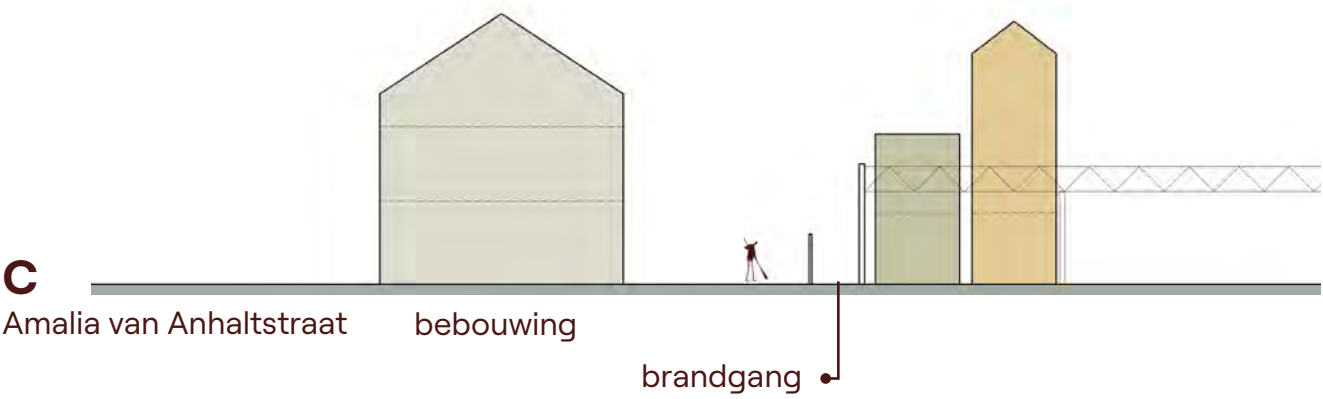
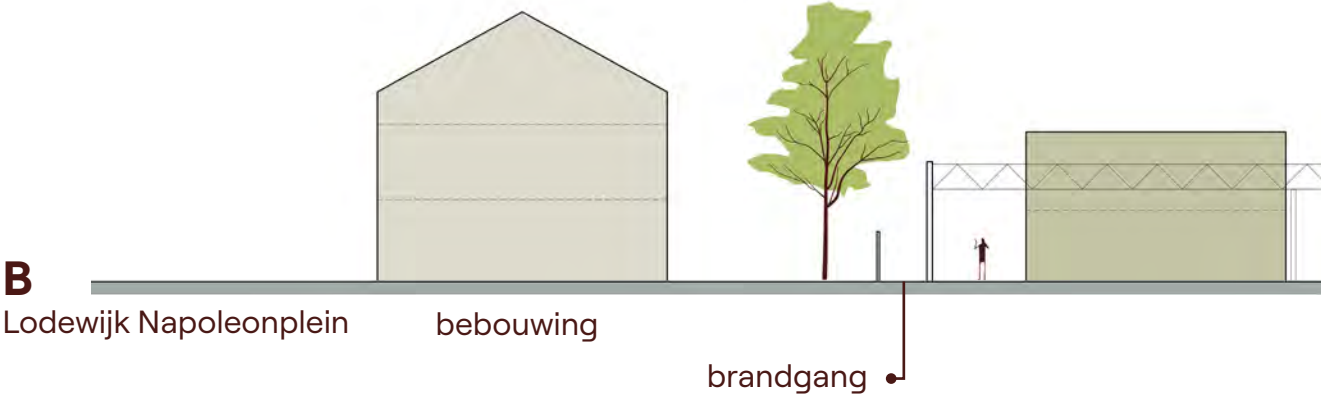
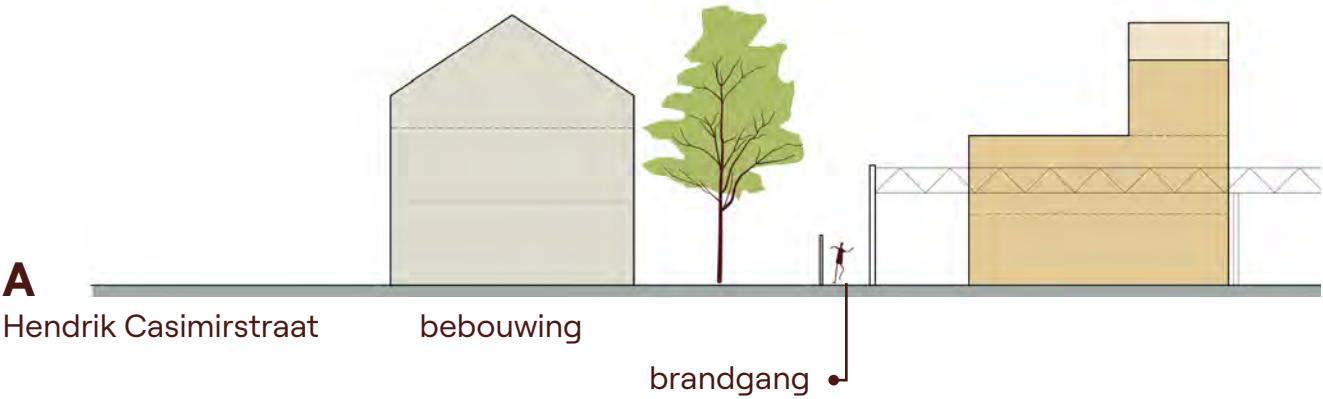
Alternatieve opzet met atelierwoningen. De Atelierwoningen hebben in deze variant extra woonoppervlak door een extra bouwlaag.

Bebouwing bestaand
Bebouwd oppervlakte 1251 m² (100%)

Bebouwing nieuw
Bebouwd oppervlakte 488 m² (39%)
Halfverharding/groen 783 m² (61%)

Woningen
De woningen bestaan uit twee woningtypes; beide bestaande uit 2 lagen.

Totaal aantal woningen	14		
Woningtype A (2x)	54m² GO	64m² BVO	
Woningtype B (6x)	60m² GO	70m² BVO	
Woningtype B' (6x)	72m² GO	83m² BVO	





Ruimtelijke opzet 3

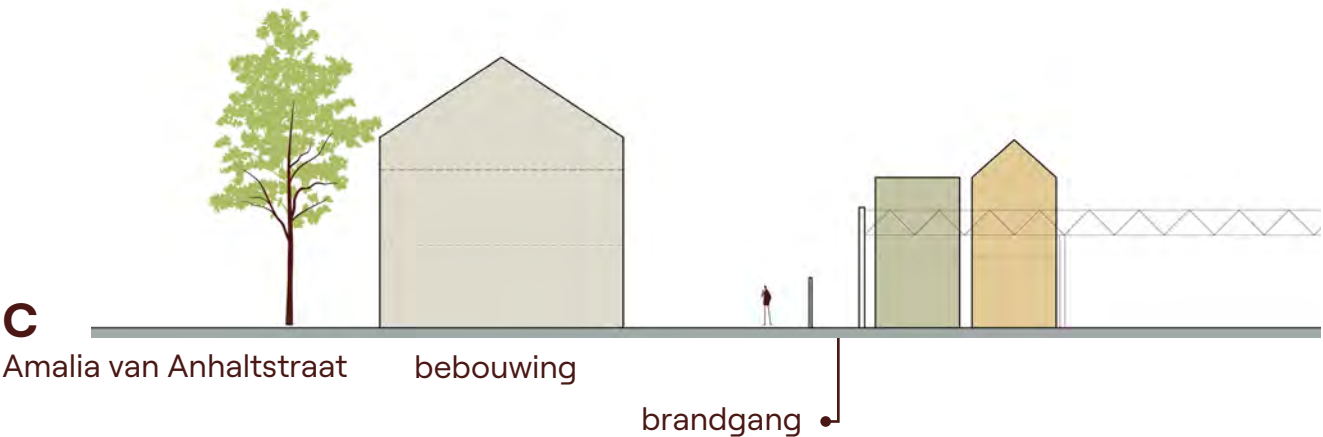
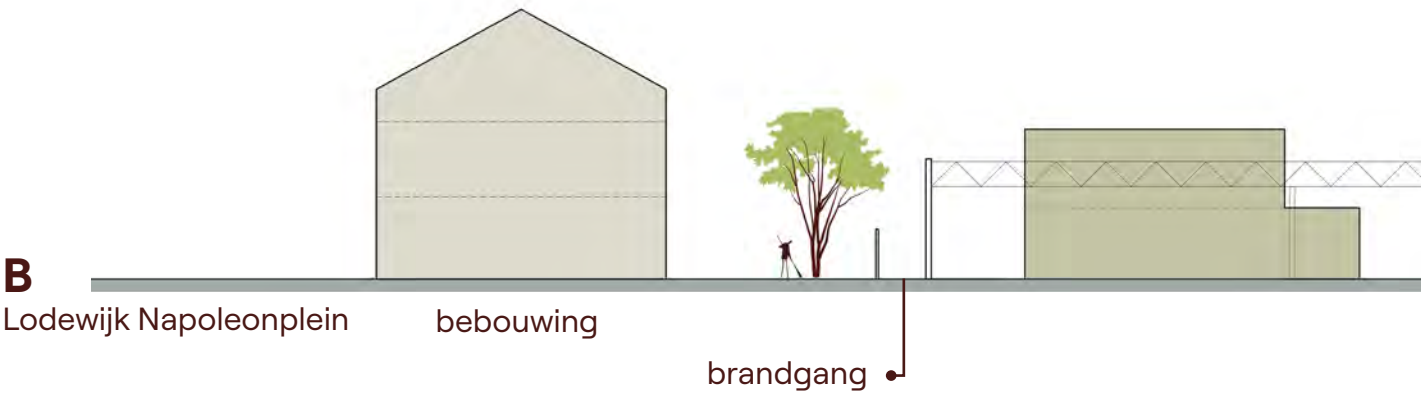
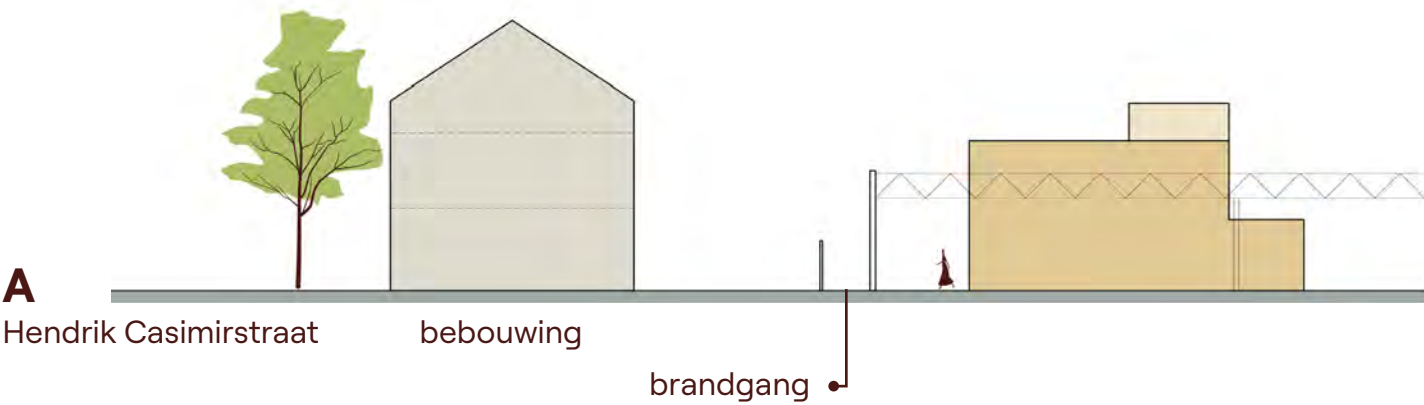
Alternatieve opzet met atelierwoningen. De Atelierwoningen hebben in deze variant extra woonoppervlak door een uitbreiding op de begane grond.

Bebouwing bestaand
Bebouwd oppervlakte 1251 m² (100%)

Bebouwing nieuw
Bebouwd oppervlakte 548 m² (44%)
Halfverharding/groen 723 m² (56%)

Woningen
De woningen bestaan uit twee woningtypes; beide bestaande uit 2 lagen.

Totaal aantal woningen	14		
Woningtype A (2x)	54m² GO	64m² BVO	
Woningtype B (6x)	60m² GO	70m² BVO	
Woningtype B' (6x)	69m² GO	80m² BVO	





3

Bijlagen



Parkeerbehoefte



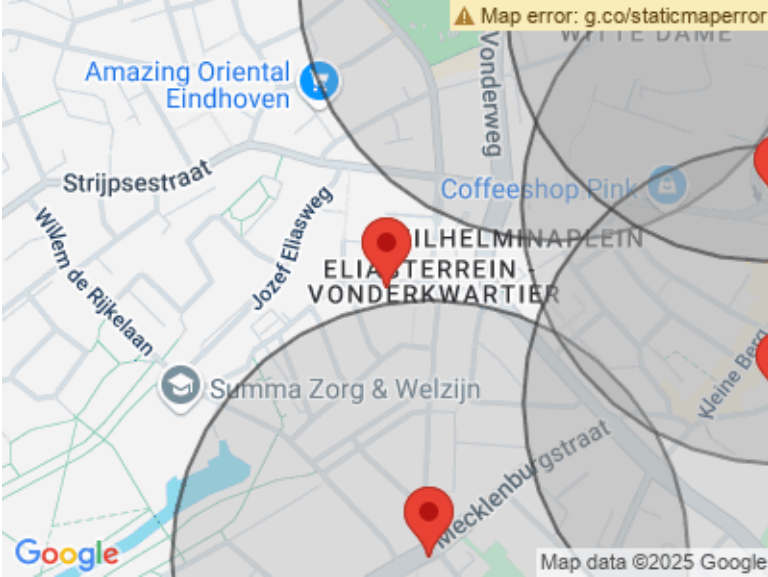
⚠ De parkeernormen zijn gebaseerd op de Nota parkeernormen 2024.

Projectnaam: Amalia van Anhaltstraat

Gebied: Schilwijk

Adres: Amalia van Anhaltstraat 13A

Datum: 25-06-2025 17:48:51



(Extra) Parkeerbehoefte nieuwe situatie: 12 parkeerplaatsen

(Extra) Fiets Parkeerbehoefte: 38 stallingen

Berekening

Overzicht

Oude situatie

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
De huidige locatie heeft (voldoende) parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.				

Nieuwe situatie

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Koop appartement 50-75 m2	Aantal woningen: 14.0	0.80	11.2
Wonen	Bezoekers Woningen	Aantal woningen: 14.0	0.10	1.4

Aanwezigheidspercentages Oude Situatie

Niet van toepassing

Aanwezigheidspercentages Nieuwe Situatie

Koop appartement 50-75 m2Aantal woningen: 14.0

Werk Ochtend	Werk Mddag	Werk Avond	Koop Avond	Werk Nacht	Zat. Mddag	Zat. Avond	Zon. Mddag
50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
5.6	5.6	10.08	8.96	11.2	6.72	8.96	7.84

Bezoekers WoningenAantal woningen: 14.0

Werk Ochtend	Werk Mddag	Werk Avond	Koop Avond	Werk Nacht	Zat. Mddag	Zat. Avond	Zon. Mddag
10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
0.14	0.28	1.12	0.98	0	0.84	1.4	0.98

Totalen

Totalen nieuwe situatie

Werk Ochtend	Werk Mddag	Werk Avond	Koop Avond	Werk Nacht	Zat. Mddag	Zat. Avond	Zon. Mddag
5.74	5.88	11.2	9.94	11.2	7.56	10.36	8.82

Toe/Afname Parkeerbehoefte

Werk Ochtend	Werk Mddag	Werk Avond	Koop Avond	Werk Nacht	Zat. Mddag	Zat. Avond	Zon. Mddag
5.74	5.88	11.2	9.94	11.2	7.56	10.36	8.82

De parkeerbehoefte nieuwe situatie is: 11.20, Dit zijn 12 parkeerplaatsen.

Fiets Totalen

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Koop appartement 50-75 m2	Aantal woningen: 14.0	2.50	35
Wonen	Bezoekers Woningen	Aantal woningen: 14.0	0.20	2.8

De fiets parkeerbehoefte is 37.800, Dit zijn 38 stallingen.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen en / of een functiewijziging is een parkeeroplossing voor auto's en fietsen noodzakelijk waarin is aangegeven hoe de benodigde parkeerhoeft wordt opgelost zonder dat overlast in de (directe) omgeving ontstaat.

Auto parkeerbehoefte

Oplossing middels bijdrage aan het gemeentelijk mobiliteitsfonds

Fiets parkeerbehoefte

Vind plaats op op eigen terrein



Klimaatopgave

Rekentool klimaatopgave

Aangemaakt op 4-07-2025 om 14:11 uur / tool versie 1.2
Deze planeigenschappen opnieuw invoeren in de rekentool:
<https://rekentool.eindhovenuurzaam.nl/?id=792c7b5aae4a79e78aaeda80516ae2ac>

KERNGEGEVENS PLANGEBIED

Waar ligt het plangebied? *

Het plangebied valt in een gebied met gebiedsgericht grondwaterbeheer. Indien u in dit gebied grondwater gaat oppompen dan dient u daar rekening mee te houden. Bekijk voor meer informatie [Gebiedsgericht Grondwaterbeheer Eindhoven-Centrum](#)

Het plangebied valt in een ploffgevoelig gebied. Gaat u grondverbetering voor bomen toepassen? Dan mag dat niet gedaan worden door te "ploffen".

Er ligt géén riolering nabij uw plangebied. Aansluiten is niet altijd mogelijk of erg kostbaar. Neem contact op met de gemeente. Zie [eindhoven.nl](#)

Gevonden eigenschappen

- Oppervlak**
1.333 m²
- Groenarme buurt**
Ja
- Normering waterberging**
75 mm
- Bodemtype**
Beekdal
- Grondwaterstand (GHG)**
0,5-0,7 m
- Gebiedsgericht grondwaterbeheer**
Ja
- Plofgevoelig gebied**
Ja
- Verdacht op explosieven**
Ja, vanaf 0,5 m onder maaiveld
- Ruimtelijke strategie**
stad - rood beeldbepalend
- Openbaar groen**
0 m²

Oppervlak plangebied *

1.286 m²

Aantal nieuw te bouwen woningen

14

Bruto vloeroppervlak niet-woonprogramma

763 m²

Zijn er oppervlakken die ongewijzigd blijven? *

☒ nee ☐ ja

Wordt er hoger dan 30 meter gebouwd? *

☒ nee ☐ ja

Is een deel van het plangebied na oplevering gemeentelijk openbaar terrein? *

☐ nee ☒ ja

Maakt u een verdiepte kelder en/of bouwt u met CSM- of damwanden? *

☒ nee ☐ ja

INVULLING PLANGEBIED

Maaiveld



Type Verharding
Naam Halfverharding
Oppervlak 115 m²
Niveau Halfverharding ★ ★



Voorwaarden

Onsamenhangend materiaal dat meer draagkracht levert dan de originele grond. Voorbeelden zijn grauwas, grind of gebroken natuursteen.

- Zonder kleine fractie (<10u)
- Geen duomix



Type Gezamenlijk groen
Naam Gezamenlijk groen
Oppervlak 648 m²
Niveau >50% hoogwaardig groen ★ ★



Voorwaarden

- Het totale oppervlak van het groenvak bestaat voor meer dan 50% uit hoogwaardig groen*
- Minstens 50% van de plantensoorten is inheems**
- Groen op maaiveld in de volle grond
- Geen gebruik van invasieve exoten***

* Hoogwaardig groen: heesters, vaste planten, kruiden en kruidenrijk gras.

** Inheems: plantensoorten die van nature in ons land voorkomen of hier op eigen kracht zijn gekomen. Ze zijn aangepast aan de specifieke klimaat-, bodem- en ecologische omstandigheden van een gebied. Ze bieden voedsel aan lokale fauna en hebben in vergelijking met uitheemse soorten minder onderhoud nodig en kunnen beter tegen ziekten en plagen. Ze spelen een belangrijke rol in het behoud van biodiversiteit en het functioneren van lokale ecosystemen.

*** Invasieve exoten: planten, dieren of andere organismes die van nature niet voorkomen in Nederland en schadelijk zijn voor de natuur.



Type Verharding
Naam overig
Oppervlak 73 m²
Niveau Gesloten- of elementenverharding ★



Voorwaarden

Materiaal dat een solide geheel vormt, waarin water niet kan infiltreren. Bijvoorbeeld asfalt- of betonwegen of aaneengesloten elementenverharding.

- Asfalt of klinkers met gesloten voegen

Dak



Type Intensief groen dak
Naam (geen)
Oppervlak 378 m²
Beplanting Grassen en/of kruiden (≥150 mm substraat) ★
Groen in zomer? Nee ★
PV-panelen? Nee ☆
Dakterras? Nee ☆
Optopping? Nee



Voorwaarden

- Substraatlaagdikte ≥150 mm
- Meer dan 50% van de beplanting bestaat uit grassen en kruiden
- Minstens 20% van de plantensoorten is inheems*
- De substraatlaag voldoet aan de VBB-FLL richtlijnen en is niet van minerale samenstelling

* Inheems: plantensoorten die van nature in ons land voorkomen of hier op eigen kracht zijn gekomen. Ze zijn aangepast aan de specifieke klimaat-, bodem- en ecologische omstandigheden van een gebied. Ze bieden voedsel aan lokale fauna en hebben in vergelijking met uitheemse soorten minder onderhoud nodig en kunnen beter tegen ziekten en plagen. Ze spelen een belangrijke rol in het behoud van biodiversiteit en het functioneren van lokale ecosystemen.



Type Schuin groen dak
Naam (geen)
Oppervlak 72 m² (meerdere)
Niveau Grondgebonden schuin groen dak ★
Optopping? Nee



Voorwaarden

- Dakhelling minimaal 35°
- Substraatlaagdikte ≥30 mm
- Drainagelaag* ≥60 mm
- Beplanting bestaat uit sedum, grassen of kruiden
- De substraatlaag voldoet aan de VBB-FLL richtlijnen en is niet van minerale samenstelling

* Drainagelaag: een laag in een groen dak dat overtollig regenwater uit de substraatlaag opvangt en afvoert richting het regenwaterafvoersysteem.

Voortgang





BIJLAGEN

Quickscan participatie

Welkom bij de Quickscan Participatie

Om te weten of er veel of weinig participatie nodig is, bepaal je de impact van je initiatief op de omgeving. Hiervoor beantwoord je de vier vragen in deze quickscan. Na het invullen kun je een PDF downloaden met de resultaten.

Naam project

Amalia van Anhaltstraat 13a

Soort initiatief

Welke categorie past het beste bij je initiatief? Motiveer je antwoord, zodat je later nog weet waarom je een bepaalde keuze hebt gemaakt.

1. In welke categorie past het initiatief?

Geef een beeld van de aard en omvang van het initiatief

Grootstedelijke ingreep: Een grootschalige wijziging in de stad, vaak met meerdere functies (bijvoorbeeld wonen en werken) en infrastructurele wijzigingen. Heeft gevolgen voor een (grote) groep inwoners in en buiten de gemeente. Bijvoorbeeld: grote herontwikkeling, groot bedrijventerrein, aanleg snelweg of wijziging vliegveld.

Herstructurering: Een herontwikkeling van een gebied die meerdere kavels, gebouwen of functies betreft. Vaak gaat het om sloop en nieuwbouw of transformatie van huidige bebouwing, inclusief aanpassing in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld: wijkvernieuwing, gebiedsontwikkeling Strijp-S.

Functiewijziging: De bestemming van bestaande bebouwing (meestal één gebouw of op één kavel) verandert door het initiatief. Een woning wordt een winkel, een bedrijfspand wordt omgevormd tot woningen, een groen gebied krijgt een zonnepark.

Aan huis gebonden activiteit: Kleine aanpassingen aan huis, bijvoorbeeld het starten van een kapsalon of cateringbedrijfje aan huis.

- ☐ Grootstedelijke ingreep
- ☐ Herstructurering
- ☒ Functiewijziging
- ☐ Aan huis gebonden activiteit

Licht hier je antwoord toe:

Transformatie van bedrijfspand naar 14 woningen

Algemeen belang

2. Heeft het initiatief een positieve invloed op de samenleving?

Ga na of het initiatief bijdraagt aan de ambities van de stad. Sluit het aan bij de afspraken en doelen in het coalitieakkoord, de (nationale, provinciale en /of gemeentelijke) omgevingsvisie, (beleids-)doelen van de organisatie en/of eerder gerealiseerde projecten in het gebied.

Zeer groot: Het initiatief draagt breed bij aan de samenleving en het algemeen belang. Het werkt door op landelijk, provinciaal of regionaal niveau. Bijvoorbeeld de klimaatopgave.

Groot: Het initiatief draagt breed bij aan de samenleving op stedelijk niveau. Het draagt bij aan meerdere opgaves of ambities in de stad, zoals geformuleerd in de omgevingsvisie of coalitieakkoord. Bijvoorbeeld: grootschalige woningbouw (meer dan 100 woningen), bedrijventerrein, grote sport- of culturele voorzieningen.

Behoorlijk: Het initiatief draagt bij aan één of enkele opgaven of ambities op stedelijk- of stadsdeelniveau. Bijvoorbeeld een nieuwe school, cultureel centrum / buurt huis of kleinschalige woningbouw (25 tot 100 woningen).

Weinig: Het initiatief levert een bescheiden bijdrage aan één of enkele lokale opgaven op wijk- of buurtniveau. Bijvoorbeeld: kleinschalige woningbouw (minder dan 25 woningen) en een buurtsuper.

Niet of nauwelijks: Vrijwel niemand anders dan de initiatiefnemer heeft profijt. Bijvoorbeeld: een zaak aan huis of de bouw voor mantelzorg.

- ☐ Zeer groot
- ☐ Groot
- ☐ Behoorlijk
- ☒ Weinig
- ☐ Niet of nauwelijks

Licht hier je antwoord toe:

Kleinschalige woningbouw van 14 woningen

Maatschappelijke aandacht

3. Krijgt het initiatief (naar verwachting) veel aandacht in de politiek en / of (negatieve) aandacht in de (sociale) media?

Bepaal dit door gesprekken met bijvoorbeeld de bestuurder of gebiedscoördinator en door het monitoren van (sociale) media.

Groot: Het initiatief (of vergelijkbare initiatieven) heeft al geleid tot grote politieke spanning en / of veel (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

Behoorlijk: Het initiatief vraagt naar verwachting om politieke aandacht en leidt mogelijk tot (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

Weinig: Het initiatief vraagt naar verwachting om enige politieke aandacht, maar leidt naar verwachting niet tot (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

Niet of nauwelijks: Het initiatief vraagt naar verwachting niet om politieke aandacht en leidt niet tot (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

- ☐ Groot
- ☐ Behoorlijk
- ☐ Weinig
- ☒ Niet of nauwelijks

Licht hier je antwoord toe:

Kleinschalige ingreep met inachtneming van de aanwezige waarden en privacy van nabijgelegen bewoners. Daarnaast wordt de ingreep grotendeels prefab gedaan, waardoor de bouwperiode zeer kort is.

Hinder

4. Geeft het initiatief hinder of overlast voor een ander, waardoor er weerstand ontstaat voor de omgeving, tijdens of na de realisatie?

Soort hinder, denk aan:

- Overlast (geluid, geur, trilling)
- Uitzicht (uitstraling, schaduw)
- Praktisch (toegang, parkeren)
- Ideeel of principieel (natuur, milieu, cultureel, gezondheid, levensbeschouwing)
- Financieel/economisch (omzetverlies door concurrentie, waardedaling eigen woning)

De mate van hinder:

- Hoe lang duurt de hinder?
- Wie ervaren de hinder (hoeveelheid)?
- Is de toegestane hinder / overlast in regels vastgelegd?

- ☐ Groot
- ☐ Behoorlijk
- ☐ Weinig
- ☒ Niet of nauwelijks

Licht hier je antwoord toe:

Korte bouwtijd door prefab woningbouw, met inachtneming van de aanwezige karakteristieke waarden. Het plan wordt ontwikkeld met veel aandacht voor de omgeving tijdens en na realisatie.

Participatielevel

Level 0 – Geen participatie

Het initiatief heeft niet of nauwelijks impact op de samenleving. Je hoeft geen participatie te organiseren.

- ☐ Oké

Participatielevel

Level 1 – Beperkte participatie

Je initiatief heeft weinig impact op je omgeving. Bekijk wie direct betrokken zijn, bijvoorbeeld de directe omwonenden, ga in gesprek over je initiatief.

- ☒ Oké

Participatielevel

Level 2 – Participatie

Je initiatief heeft een gemiddelde impact op de omgeving. Betrek de directe omgeving en andere belanghebbenden. Vraag om adviezen en laat hen meedenken over het initiatief. Doe dit bijvoorbeeld door een informatie-avond te organiseren of een discussiepanel, webinar of (online) enquête.

- ☐ Oké

Participatielevel

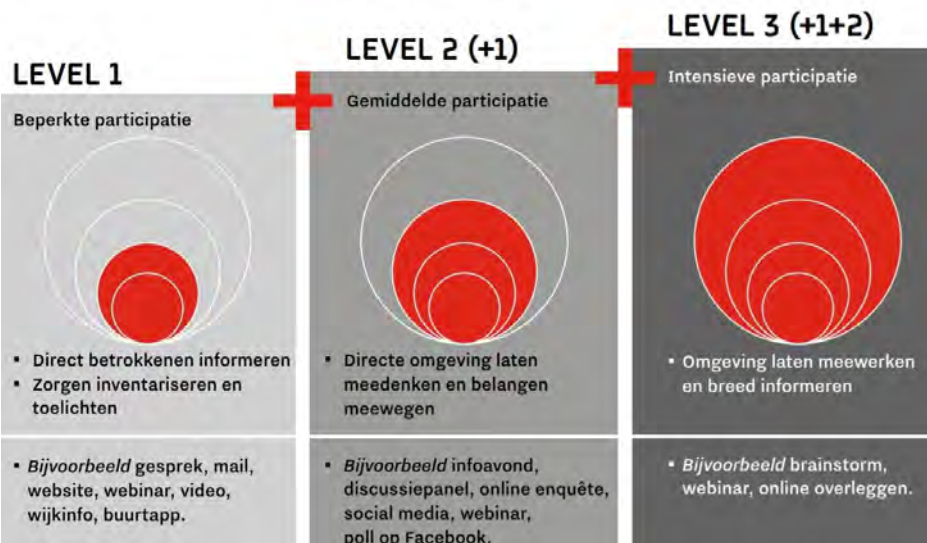
Level 3 – Veel participatie

Je initiatief heeft veel impact op de omgeving. Dit vraagt om intensieve participatie. Breng de belanghebbenden uit de omgeving in kaart en informeer hen. Laat de omgeving meedenken en meewerken aan het initiatief. Doe dit bijvoorbeeld door een informatieavond te organiseren, of een discussiepanel, webinar of (online) enquête, brainstorm of (online) overleg te organiseren.

- ☐ Oké

Het organiseren van participatie

In onderstaand schema zie je per participatie level globaal hoe je de participatie kunt organiseren. Meer tips voor het maken en uitvoeren van een participatieplan vind je op www.eindhoven.nl/participatieomgevingswet



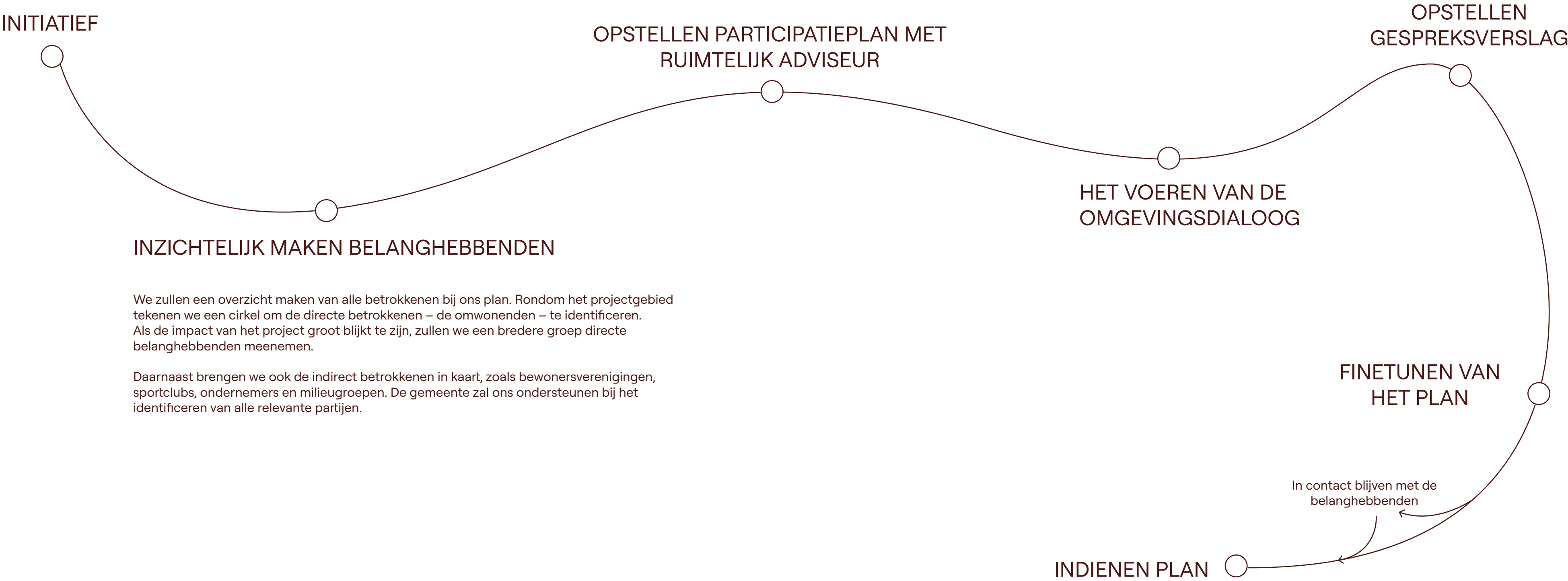


Participatie route

Participatie route ten behoeve van de omgevingsdialoog voor deze ontwikkeling.

We zullen een plan maken waarin we aangeven hoe we met alle belanghebbenden in gesprek gaan. Dit kan op verschillende manieren, zoals persoonlijke gesprekken, een buurtbijeenkomst, of door de gemeente om hulp te vragen bij het betrekken van belanghebbenden. Voor sommige situaties kiezen we misschien een onafhankelijke gespreksleider.

De aanpak wordt groter naarmate de gevolgen van het project toenemen. Bij grotere initiatieven, waar mogelijk weerstand of tegenstrijdige belangen spelen, nemen we vooraf contact op met de gemeente. Samen bespreken we het initiatief en de voorgaande stappen en stellen we een participatieplan op. De gemeente kan eventueel een omgevingstafel organiseren, maar wij blijven zelf verantwoordelijk voor de participatie met omwonenden en andere belanghebbenden.





Participatieplan

Stappenplan voor het Bewonersparticipatie Proces

Aanleiding

Voor u ligt het participatieplan met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van projectontwikkelaar KRAGT in samenwerking met NBArchitecten voor de herbestemming van het object gelegen aan de Amalia van Anhaltstraat 13a te Eindhoven.

NBArchitecten heeft in opdracht van KRAGT de afgelopen periode gestudeerd aan het herbestemming van bovengenoemde locatie middels de ontwikkeling van nieuwbouw woningen.

Gezien het voorgenomen initiatief is het participatieplan een belangrijk onderdeel van het proces. In dit document zal omschreven worden hoe de participatie met de verschillende betrokkenen wordt vormgegeven en geïmplementeerd.

De ervaring leert dat veel vragen de invloed van het initiatief op de parkeerdruk in de buurt betreffen. Daarnaast wensen omwonenden gedetailleerde informatie over de invloed van de voorgenomen bouwmassa op de bezonning en schaduw ten opzichte van de omliggende woningen. Daarom kiezen we ervoor om deze informatie inzichtelijk te hebben alvorens de direct betrokkenen te informeren.

Het streven is om een definitieve opzet te kunnen formuleren met de gemeente Eindhoven, alvorens de participatie wordt gestart. Deze definitieve opzet kan vervolgens geperfectioneerd worden op basis van de interactie met de direct betrokkenen.

Stap 1: voorbereiding en planning

Stakeholderanalyse

Identificeren van alle relevante belanghebbenden, inclusief bewoners, lokale organisaties, bedrijven en overheidsinstanties. Analyseren van de belangen, verwachtingen en invloed van elke belanghebbende.

Communicatieplan ontwikkelen

Uitleg van het communicatieplan dat beschrijft hoe en wanneer belanghebbenden geïnformeerd en betrokken zullen worden communicatie vindt plaats middels een (eigen) online omgeving. Hierin kunnen wij direct betrokkenen voorzien van benodigde informatie om geïnformeerd te worden over het initiatief. Direct betrokkenen kunnen na het ontvangen van een brief van ons, een speciale omgeving raadplegen waar zij stukken kunnen inzien, vragen kunnen stellen en zich kunnen aanmelden voor de participatie bijeenkomsten.

Interne coördinatie

Wij vormen een vast projectteam dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van het participatieproces met vaste gezichten voor de participanten. Hierin zal altijd de initiatiefnemer KRAGT en de architect NBA vertegenwoordigd zijn.

Stap 2: initiatie en informatievoorziening

Lancering van het participatieproces

Wij organiseren een start bijeenkomst om het participatieproces officieel te starten en belanghebbenden te informeren over het proces en de doelstellingen. Na deze bijeenkomst worden aanvullende bijeenkomsten gepland totdat wij en de bewoners tevreden zijn met het voorliggende plan. Dit is uiteraard binnen de wettelijke kaders en de financiële kaders welke de haalbaarheid van het project bepalen.

Informatievoorziening

Wij hebben volgens bovengenoemde methode een (persoonlijke) online omgeving voorzien welke toegankelijk wordt door de code op een flyer verspreid in de brievenbus van de omwonenden. De informatievoorziening vindt vervolgens plaats via de online omgeving. Hierin zal zowel de terugkoppeling, updates van stukken als ook de vragen worden gedocumenteerd.

Stap 3: besluitvorming en implementatie

Betrekken van bewoners bij besluitvorming

We zorgen ervoor dat bewoners betrokken blijven bij de besluitvormingsfase door hen te informeren over de voortgang en hen te betrekken bij belangrijke beslissingen.

Transparante besluitvorming

We maken het besluitvormingsproces transparant door duidelijk te communiceren hoe besluiten worden genomen en welke factoren hierbij een rol spelen.

Gedurende de rest van het proces houden we contact met de betrokkenen om ervoor te zorgen dat we een goede buur zijn. Tevens wanneer het proces richting de uitvoering gaat zullen we de buurt hierover informeren.



De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

De afbeelding is een tekening van een gebouw, mogelijk een woonhuis, met een modern, minimalistisch ontwerp. Het gebouw heeft een witte gevel en een donkere daklijn. Het is geplaatst op een witte achtergrond.

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.

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

