



Amalia van Anhaltstraat 13 – Verslag omgevingsdialoog 2

Datum: 12-03-2026

Tijd: 19:30

Locatie: Pitch, Philipsstadion

Initiatiefnemer: Kragt – Jeroen van Wezel

Architect: Kragt – Nicky Kouwenberg en NBArchitecten – Robert Jonkhart

Aanwezigen:

- Jeroen van Wezel - Kragt
- Nicky Kouwenberg - Kragt
- Lenneke van de Loo - Kragt
- Cheyenne van den Biggelaar - Kragt
- Margriet Haisma – Gebiedscoördinator van o.a. Vonderkwartier, Gemeente Eindhoven
- 27 omwonenden

Inleiding bijeenkomst:

Nicky opent de bijeenkomst en heet alle aanwezige buurtbewoners welkom bij de tweede omgevingsdialoog over de herontwikkeling van de loods aan de Amalia van Anhaltstraat 13. Sinds de eerste omgevingsdialoog hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met een werkgroep van buurtbewoners. Tijdens deze werkgroep bijeenkomsten zijn verschillende varianten van het plan besproken en is gekeken hoe opmerkingen en zorgen uit de buurt verwerkt kunnen worden in het ontwerp.

Tijdens deze tweede dialoog wordt het proces van de afgelopen periode toegelicht en worden de varianten die met de werkgroep zijn besproken opnieuw gepresenteerd. Ook wordt een aangepaste variant getoond. Het doel van de avond is om deze varianten toe te lichten en in gesprek te gaan met de buurt over het huidige voorstel en eventuele aandachtspunten.

Samenvatting presentatie

Het uitgangspunt van het plan blijft dat de bestaande loodsmuur en de karakteristieke spanten behouden blijven. Binnen deze structuur worden 14 woningen gerealiseerd.

In het eerste concept werd voorgesteld om binnen de bestaande constructie prefab woningen te plaatsen. De woningen zouden twee bouwlagen krijgen en gebruik maken van modulaire bouwelementen om de bouwtijd te beperken.

Tijdens de gesprekken met de werkgroep zijn verschillende aandachtspunten naar voren gekomen. Belangrijke onderwerpen waren privacy, inkijk, geluid, bouwmassa, bezonning van de omliggende tuinen en het parkeren in de wijk.

In een eerdere variant (variant 2 in het werkgroep verslag) waren privé buitenruimtes aan de achterzijde van de woningen op het dak geplaatst. Vanuit de werkgroep werd aangegeven dat dakterrassen aan de achterzijde mogelijk zouden leiden tot inkijk in de omliggende tuinen en tot extra geluidsoverlast.

In de nieuwe variant (variant 3 uit het werkgroep verslag) zijn de buitenruimtes daarom verplaatst naar de binnenzijde van het plan. Hierdoor ontstaat een interne straat met daarboven dakterrassen die naar binnen zijn gericht.



Daarnaast is in het ontwerp gewerkt met schuine daken. Deze daken lopen vanaf de bestaande muur omhoog richting de hoogte van 2 bouwlagen. Hierdoor wordt de massa van het gebouw verzacht en wordt geprobeerd de impact op de omliggende tuinen te beperken.

De schuine daken worden gedeeltelijk voorzien van groene daken en dakramen. Deze groene daken dragen bij aan wateropvang, klimaatadaptatie en een vriendelijker beeld vanuit de omgeving.

In het ontwerp van variant 3 is daarnaast op enkele plekken bebouwing weggehaald om meer ruimte in het plan te creëren. Hierdoor ontstaat onder andere een klein pleintje binnen het plan.

De woningen krijgen een oppervlakte van ongeveer 80 tot 100 m². De plattegronden zijn zo ontworpen dat verschillende woningtypen mogelijk zijn, bijvoorbeeld starterswoningen of woningen waarbij de slaapkamer op de begane grond kan worden gerealiseerd. Wat betekent dat er ook seniorenwoningen in het plan kunnen zitten.

Vanaf pagina 14 in de presentatie zijn de laatste ontwerpen van het plan weergegeven.

- Omwonende: "Krijgen de nieuwe woningen ook toegang tot de brandgang?"

Antwoord Nicky: "Ja, door de berging aan de achterzijde van de woning.

De veiligheid van de toegang tot de brandgang rondom het plan (de brandgang is onderdeel van ons perceel met recht van overpad) kunnen we gezamenlijk met alle omwonenden afstemmen door bijvoorbeeld te werken met af te sluiten poortjes.

Een ander punt dat in het vervolg nog bekeken zal worden zijn de installaties: zonnepanelen, warmte pomp etc. Ook privacy en geluid blijven punten waar we scherp op blijven en zal in de technische uitwerking naar voren komen.

Als reactie op het verslag kwam vanuit de buurt ook de opmerking dat de lichtstraten op 2 à 3 meter van af de muur lagen. Dit is 5 meter.

- Omwonende: "Het schuine dak, wordt dat nou, 2 of 3 meter? In de stukken staat 2 meter en nu wordt 3 meter gezegd."

Antwoord Nicky: "Dit verschilt per plek, we zullen dit nog helemaal uittekenen het zal tussen de 2 en 3 meter zijn haaks gemeten vanaf de bestaande muur."

Toevoeging Jeroen: "We moeten hierin rekening houden met de zon. We maken de daken ook groen, vooral ook op het schuine stuk."

In de laatste versie die de werkgroep gezien heeft, is er aan de kant van de synagoge nog een extra stuk bebouwing te zien. In het nieuwe ontwerp is dat puntje bebouwing weggelaten om zo meer open ruimte te creëren. Afbeelding op pagina 14 ten opzichte van de rechter foto's van de maquette op pagina 10 van de presentatie.

- Omwonende: "Eerder werd gezegd dat minder m² woonoppervlak niet mogelijk is, maar nu haal je toch een stuk weg om open ruimte te creëren. Hoe zit dat?"

Antwoord Jeroen: "In het ontwerpproces wordt voortdurend gekeken naar mogelijkheden om het plan te verbeteren. Daarbij worden verschillende opties onderzocht en doorgerekend. We willen rekening houden met de buurt maar moeten ook de verkoopwaarde in de gaten houden. Een pleintje is voor alle partijen van belang."

- Omwonende: "En als je nou 12 woningen maakt?"

Antwoord Jeroen: "Met 12 woningen is dit project financieel niet rendabel. We hebben minimaal 14 woningen nodig om tot een haalbaar project te komen."

- Omwonende: "En geen fietsenstalling meer?"

Antwoord Jeroen: "Nee, dat wordt nu opgelost in de bergingen van de huizen."

Toevoeging Nicky: "Daarom hebben we die bergingen in de huizen gemaakt, zodat je die vierkante meters kan toekennen aan de woningen en geen losse berging nodig hebt."

We kijken naar pagina 15 van de presentatie waarop de woningtypologie te zien is.

- Omwonende: "Dus maakt iedereen gebruik van dezelfde gang?"

Antwoord Jeroen: "Ja."

- Omwonende: "Ik vind het een mooi ontwerp, het wordt steeds beter. Ik ben nu wel aardig positief."

Reactie Jeroen: "Dank je wel."

Omwonenden merken terecht op dat woningen 1 en 14 wel een groot stuk schuin dak krijgen, maar dat deze woningen ook langer zijn. De vorm van het dak hangt samen met de indeling van de woningen.

- Omwonende: "Wij zijn met een groep bewoners naar de gemeente geweest om het parkeren te bespreken. Daar werd gezegd dat parkeren uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar is."

Reactie Jeroen: "Wij moeten inderdaad aan de parkeernormen voldoen. Een mogelijkheid is dat parkeren wordt afgekocht via een parkeerfonds, waarna de gemeente verantwoordelijk wordt voor de verdere oplossing. Op dit moment zitten we in de fase waarin we hierover met de gemeente in gesprek zijn. Wat duidelijk is, is dat het parkeren niet in dit gebied zal worden opgelost. Dat wil niet zeggen dat wij niet verantwoordelijk zijn voor de oplossing, dit moeten wij volgens gemeentelijk beleid oplossen."

Aanvulling Nicky: "De gemeente heeft aangegeven dat nieuwe bewoners geen parkeervergunning krijgen in de wijk."

- Omwonende: "Maar concreet: als er 14 auto's bijkomen, waar gaan die dan parkeren? De parkeerdruk is nu al hoog."

Reactie Nicky: "We erkennen dat dit een belangrijk aandachtspunt is."

Aanvulling Jeroen: "Het bredere beleid van de gemeente is om parkeren steeds meer buiten het centrum te organiseren en het openbaarvervoer te verbeteren, zodat de wijk beter bereikbaar is."

Aanvulling Margriet (buurtcoördinator): "Nieuwe bewoners in de binnenstad krijgen doorgaans geen parkeervergunning."

Aanvulling Nicky: "Als er onduidelijkheid bestaat over waar de verantwoordelijkheid ligt, kunnen we ook gezamenlijk met bewoners in gesprek gaan met de gemeente."

- Omwonende: "In de Ambassadeur hebben bewoners uiteindelijk wel een parkeervergunning gekregen. Daar lijkt dus iets niet goed te zijn gegaan."

- Omwonende: "Hoe dan ook zal de parkeerdruk toenemen."

Antwoord Jeroen: "Wij willen graag samen kijken naar mogelijke oplossingen. Als bewoners ideeën hebben, horen we die graag."

Aanvulling Margriet: "We zijn bezig met het dagtarief er af te halen."

- Omwonende: "Het probleem is vooral de parkeerdruk in de avond, weekenden en tijdens evenementen, niet overdag."
-



- Omwonende: "Er is een stukje groen/onkruid achter de lage flat aan de Jan van Oudestraat waar zeker 10 parkeerplaatsen zouden kunnen worden gemaakt, als je daar haaks parkeren toe zou passen."

Een andere zorg die de omwonende nogmaals kenbaar willen maken is de zoninval in de tuinen. Hiervoor zal Kragt met een oplossing moeten komen. Dit zal in de berekeningen en de tekeningen aangetoond worden. Mocht het helpen om daarvoor bij enkele bewoners de situatie op te meten, komen we graag langs.

- Omwonende: "Er is ook iets positiefs uit de gesprekken gekomen. Er zijn mensen voor en tegen het plan, maar veel bewoners staan positief tegenover het idee van een knarrenhofje."
- Omwonende: "Eerder werd vanuit de gemeente gesproken over atelierwoningen, maar blijkbaar is er ook ruimte voor seniorenwoningen."

Reactie Jeroen: "We gaan zeker kijken of we de programmering richting senioren kunnen sturen."

- Omwonende: "Wat is de levensduur van prefab woningen eigenlijk?"

Antwoord Jeroen: "In het huidige ontwerp werken we niet meer met prefab modules maar met een houten skelet."

Aanvulling Nicky: "Prefab woningen van partijen zoals VDL De Meeuw of Barli hebben tegenwoordig een levensduur van ongeveer 35 jaar of langer. Grotere beleggers investeren ook in modulaire woningen. Hierdoor gaat de ontwikkeling van deze woningen snel."

- Omwonende: "Wat wordt ongeveer de verkoopprijs van de woningen?"

Antwoord Jeroen: "Rond de €500.000."

- Omwonende: "Mijn grootste zorg is de bouw zelf en de overlast daarvan. Zeker als er minder prefab wordt toegepast."

Reactie Jeroen: "De bouwtijd wordt momenteel geschat op ongeveer anderhalf jaar."

Aanvulling Nicky: "Dat is een inschatting van sloop tot oplevering. Naarmate het plan verder wordt uitgewerkt, wordt dat duidelijker."

- Omwonende: "Hoe breed wordt die straat ertussenin?"

Antwoord Nicky: "Ongeveer 7,5 meter."

- Omwonende: "De wenteltrappen lijken niet geschikt voor senioren."

Reactie Nicky: "De doelgroep is senioren die nog goed mobiel zijn. Daarnaast is de trap nog niet definitief in het ontwerp. Zodra de doelgroep duidelijk is, kunnen we de inrichting aanpassen, door bijvoorbeeld een deel gelijkvloers te maken."

Aanvulling Jeroen: "In de vide kan eventueel ook een lift of andere oplossing worden opgenomen."

Aanvulling Nicky: "Voor nu is de doelgroep starters en senioren."

- Omwonende: "Vanuit de buurt is er een duidelijke voorkeur voor een knarrenhofje."

Reactie Jeroen: "Dat signaal nemen we mee in de verdere uitwerking van de programmering."

We kijken naar een doorsnede van het plan op pagina 17 van de presentatie.

- Omwonende: "Het ziet er eigenlijk heel gezellig uit, zeker met groen op het schuine dak. Vanuit de tuinen kijk je dan op groen."
-



- Omwonende: "Hoe zit het met de spanten van de loods? Die zie ik niet in de maquette."

Antwoord Nicky: "De spanten blijven behouden en worden onderdeel van het ontwerp en komen terug in de woningen."

- Omwonende: "Hoeveel hoger wordt het plan dan de bestaande muur?"

Antwoord Nicky: "De muur is ongeveer 5 meter hoog. De bovenkant van het nieuwe dak komt op ongeveer 6,30 meter. Dat betekent dat het plan ongeveer 1,30 meter boven de bestaande muur uitkomt. Dat is lager dan het hoogste punt van de lichtstraten, die ligt op 1,80 meter tot 2 meter vanaf het platte dak."

- Omwonende: "Het is een groot oppervlak. Het regenwater kan nu al moeilijk weg. Hoe wordt dat opgelost?"

Antwoord Jeroen: "Regenwater wordt straks op eigen terrein opgevangen. Door groene daken en retentiekragen/waterkragen wordt water tijdelijk opgeslagen en vertraagd afgevoerd naar het riool."

Aanvulling Nicky: "De gemeente heeft hiervoor een rekenmodel. Door een retentiedak wordt dit grotendeels opgelost."

- Omwonende: "Verdwijnt dan ook het huidige afvoerpijpje in de brandgang?"

Antwoord Nicky: "Dat kunnen we niet beloven. Er blijft altijd een noodoverloop."

- Omwonende: "In de wijk hebben we al langer last van grondwaterproblemen."

Reactie Jeroen: "Het systeem dat wij willen gebruiken zorgt er juist voor dat water geleidelijk wordt afgevoerd. Nu gaat regenwater direct naar het riool."

- Omwonende: "Wat zijn nu jullie plannen dan met de betonnen vloer die er ligt, willen jullie die nog behouden?"

Antwoord Jeroen: "Omdat we groen willen plaatsten zullen we een deel van de betonnen vloer weg moeten halen. We willen zo weinig mogelijk van de betonnen vloer weghalen. Dus ook het riool verwerken we boven op het beton. Op de betonvloer komt natuurlijk ook de isolatie ook daarin kunnen we de leidingen verwerken."

- Omwonende: "Is het niet mogelijk om de bebouwing lager te plaatsen, in de grond? Hierdoor verlaag je direct het risico op minder zoninval in de tuinen, verhoog je de privacy en word ook de geluidsoverlast minder."

Reactie Jeroen: "Er zijn meerdere redenen waarom dit technisch niet mogelijk is. Om de woningen in de grond te laten zakken, zou heel de betonvloer eruit moeten en hierdoor ondermijn je de fundering en zou je die weer extra moeten stutten. Daarnaast kan het dan zijn dat je onder het riool uitkomt en dan moet je al het water naar boven pompen. Het wordt duurder en de bouwtijd duurt langer."

- Omwonende: "Hoever zijn jullie nu richting realisatie?"

Antwoord Nicky: "Dit is nu dialoog 2 en we peilen het sentiment van de buurt. Daarnaast moeten we nog goedkeuring krijgen van de gemeente dat als we hier een knarrenhofje gaan realiseren dat dat in het segment mag zitten van ongeveer 5 ton. Daarna gaan we pas de ruimtelijke procedure in waarin we aantonen dat we aan alle regeltjes voldoen."

Aanvulling Jeroen: "We merken dat er nog steeds scepticisme is jegens het plan maar ik merk ook dat wij met onze plannen stappen maken waardoor het sentiment milder is."

- Omwonende: "Ik merk dat veel mensen die tegen dit plan zijn nu niet aanwezig zijn. Wordt hun mening ook door jullie gehoord?"
-



Antwoord Jeroen: “Deze mensen mogen hun mening ook kenbaar maken per mail of telefonisch, en als ze niet hier aanwezig kunnen zijn kunnen wij natuurlijk ook naar hen toekomen. Voor ons is het belangrijk om het gesprek aan te gaan, veel kritiek ontstaat uit onduidelijkheid en we helderen het graag op en denken mee aan oplossingen.”

Nicky: “Door specifieke zorgen uit te spreken, kunnen we meedenken aan oplossingen.”

- Omwonende: “Hoe wordt het afval geregeld en hoe komen hulpdiensten, weegwagens en vuilniswagens op het terrein?”

Antwoord Jeroen: “Het onderhoud wordt geregeld door de VvE. Hulpdiensten moeten het terrein kunnen bereiken. De brandweer kan bijvoorbeeld werken met een slang vanaf de straat.

Afvalinzameling zal worden geregeld zoals in de rest van de wijk. Of met een private afvalverwerker.”

- Omwonende: “Waarom komt er een VvE?”

Antwoord Jeroen: “Omdat het terrein als één geheel wordt ontwikkeld, vergelijkbaar met een appartementencomplex. De VvE zal onder andere verantwoordelijk zijn voor het gezamenlijk onderhoud van het terrein en mogelijk ook de brandgang.”

- Omwonende: “Verliezen we dan het recht van overpad?”

Antwoord Jeroen: “Nee. Hoewel de brandgang eigenlijk bij de hal hoort, zullen de bestaande rechten van overpad blijven bestaan.”

- Omwonende: “Is er al een naam voor dit plan?”

Reactie Jeroen: “Heeft u een suggestie?”

- Omwonende: “Waar hebben we nog inspraak op als jullie met het plan verder gaan?”

Antwoord Nicky: “Bewoners kunnen gedurende het hele proces blijven meedenken. Er volgen nog minimaal twee dialoogbijeenkomsten. Naarmate het plan verder wordt uitgewerkt, worden de onderwerpen steeds concreter.”

Aanvulling Jeroen: We hebben baat bij een buurt die actief meedenkt. We wisten dat dit een lastig project zou worden en als het inhoudt dat we voortdurend moeten vechten voor dit project dan richten wij ons liever op projecten die positiever ontvangen worden. Maar dit is wel een project waar ons hart sneller van gaat kloppen en we geloven in dit project.”

Aanvulling Nicky: “Voordat dit plan in procedure gaat zien wij elkaar, in deze samenstelling, nog minimaal 2 keer en met ieder dialoog wordt het gedetailleerder.”

- Omwonende: “Kunnen we snel het verslag krijgen en dan graag compleet zodat we als buurt een duidelijke peiling kunnen maken van het sentiment in de buurt?”

Antwoord Nicky: “Ja, het verslag zal zo snel mogelijk worden opgesteld. Het is overigens niet aan de bewoners zelf om een dossier bij te houden. Dat mag natuurlijk wel, maar het is aan ons om de reacties op te halen.”

**Belangrijkste thema's uit de dialoog**

- Parkeren en parkeerdruk
- Privacy en inkijk
- Geluid en rust
- Bouwtijd en bouwoverlast
- Doelgroep woningen
- Brandgang en toegankelijkheid

Vervolgproces

Voordat een formele ruimtelijke procedure wordt gestart zullen nog meerdere dialoogmomenten plaatsvinden.

In de volgende bijeenkomsten zullen onder andere de volgende onderwerpen verder worden besproken:

- Parkeren
- Bouwmethodiek
- Installaties
- Afvalinzameling
- Verdere uitwerking van het ontwerp

De opgehaalde input vormt onderdeel van de verdere planuitwerking en wordt betrokken bij de vervolgstappen richting besluitvorming.

Getoonde beelden: Presentatie en maquette

Contactgegevens voor vragen en opmerkingen info@kragtgroep.nl