Visserstraat 4a-6 – Verslag omgevingsdialoog 3

Datum: 13-01-2025
Tijd: 19:00
Locatie: Kantoor Kragt Vastgoedontwikkeling

Initiatiefnemer: Kragt – Jeroen van Wezel
Architect: Kragt – Nicky Kouwenberg
Architect: NBA – Anika de Croon

Aanwezigen: 6 personen
- Jeroen van Wezel
- Nicky Kouwenberg
- Anika de Croon
- Lenneke van de Loo
- 2 omwonenden

Aanleiding bijeenkomst:

Er is intensief gewerkt om alle wensen en opmerkingen te verwerken in het ontwerp. De feedback vanuit de omgeving op het eerste ontwerp richtte zich met name op privacy, geluidsbelasting, het uitzicht vanuit de omliggende woningen en de toegang tot zonlicht in de bestaande woningen en tuinen. Daarop zijn in het tweede dialoog enkele varianten voorgesteld met minder woonlagen waarbij de buitenruimte aan de voorkant ligt om privacy te waarborgen. Daarnaast zijn er voorstellen gedaan om de privacy te verbeteren bij ramen die wel aan de achterzijde zijn geplaatst. Tegelijkertijd is er aandacht besteed aan het binnenlaten van voldoende daglicht in de nieuwe woningen. De precieze locatie van de woningentrees moest nog nader worden onderzocht. De voorkeur van de omwonenden ging hierbij uit naar een entree aan de zijde van de Visserstraat. Dit kan echter uitdagingen opleveren met betrekking tot de toetreding van daglicht in de woningen.

Reactie van de gemeente op het laatst gepresenteerde ontwerp (uit de 2e omgevingsdialoog): Met dit ontwerp zet je de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de rest van het gebied vast omdat het eenzijdig georiënteerd is en daarmee een duidelijke “achterkant” gecreëerd wordt. De gemeente beschouwd dit kavel als entree voor de rest van het Gildekwartier en benadrukt dat het een representatieve en aantrekkelijke "kop" moet worden. Hierin zijn twee mogelijke aansluitingen te vinden met het concept van het Gildekwartier:
1. Een industriële plint met bedrijvigheid en daarboven een tweede maaiveld met woningen.
2. Een woongebouw dat direct aansluit op het maaiveld, zoals het gebouw van F&G.

Daarnaast verzocht de gemeente om een stedenbouwkundig heldere oplossing voor de knik in de straat, zodat deze beter in het ontwerp wordt geïntegreerd

Naar aanleiding van de opmerkingen van uit de vorige dialogen en de opmerkingen van de gemeente wordt tijdens deze 3e dialoog een nieuw ontwerp gepresenteerd wat ingaat op de geuite wensen.

Samenvatting presentatie

- Mix van verschillende woontypen.(zie pagina 23 t/m 28).
  - Maisonnettes: appartementen van 2 lagen. Deze woningen krijgen de tuin op de begane grond.
  - Studio's: appartement maar dan zonder aparte slaapkamer.
  - 1 slaapkamer appartementen.
  - 2 slaapkamer appartementen
- Het eerste plan had 7 woonlagen. Bij het huidig plan wordt vanaf de achterkant trapsgewijs omhoog gebouwd tot maximaal 5 lagen. 1 gebouw van 5 lagen en 1 gebouw van 4 lagen. Hierdoor verplaatst het zwaartepunt van de massa van het gebouw naar de Visserstraat. (Zie pagina 19 en 20) en markeert dit ook de entree naar het Gildekwartier.
- Naar de wens van de gemeente geen dode muur (volledig dicht)in het ontwerp.
- De galerij verdwijnt en het trappenhuis is verwerkt in het gebouw waardoor bewegingen en geluid aan de zijde van de achterburen geminimaliseerd worden. En daarmee de privacy vergroot.
- De referenties look en feel blijven hetzelfde. (Zie pagina 17)
- Stedenbouwkundig is het een speels gebouw met het grootste volume aan de entree van het gebied. (zie pagina 30 t/m 33). De speelsheid wordt bereikt door sprongen en hoeken in de massa van het gebouw waardoor het minder massief oogt. De bebouwing trapt af richting de achtergelegen woningen waardoor er geen grote dichte gevel ontstaat maar er juist meer luchtigheid en afstand ontstaat. In het midden is er een snede in het gebouw gebracht wat vergelijkbaar is met het concept van de eerste omgevingsdialoog. Echter zijn nu de randen van de terrassen verhoogt tot ca. 1500-1600 mm waardoor er geen inkijk vanuit de terrassen is richting de achtertuinen. Daarnaast is bij deze specifieke woningen ook geen inkijk vanuit de raamopeningen door de hoge randen. Dit blijft wel het geval bij de bovenste twee lagen van het blok aan de entree van het gebied.
- Wij zien de mogelijkheid om doorgangen te maken naar de brandgang bij de achtertuinen van de bewoners aan de Verwerstraat. Of dit werkelijk gerealiseerd kan worden moet nog verder onderzocht worden, dat zullen wij ook doen. Momenteel staan er gebouwtjes in de brandgang.
- We moeten onderzoeken of we de bestaande achtergevel slopen of behouden i.v.m. alles wat er nu tegenaan groeit en tegenaan gebouwd is. Graag inspraak hierop van de belanghebbenden.
- De muren op de terrassen van het complex grenzend aan de achterkant komen tot op ooghoogte. Hierdoor kunnen de nieuwe bewoners niet naar beneden wegkijken dit bevorderd de privacy in de achtertuinen van de bestaande woningen. Op deze muren komt groen. Dit maakt de muur levendig en interessant. (zie pagina 20 en 35)
- Minder dan de helft van de bewoners van het nieuwe complex heeft zijn tuin aan de kant van de achtertuinen van de huizen aan de Verwerstraat. Buitenruimtes zijn op de tekening aangegeven als licht grijs/groene vlakjes en houden afstand tot de verhoogde dakopstand (zie pagina's 23 t/m 28).

Getoonde beelden: Presentatie

De dialoog

Gestelde vragen / opmerkingen

Vraag 1 t/m 4 via mail ingebracht

1. Vraag: Hoe zit het met aanpassingen van bestemmingsplan?

   Antwoord: Dat is onderdeel van de complete aanvraag. Het betreft een uitgebreide omgevingsvergunning. Dat wil zeggen bestemming en bouwaanvraag tezamen.

2. Vraag: Wat is qua ontwerp de laatste stand van zaken rondom het beoogde gebouw? (schetsen, hoogte, afstand tot erfgrens, (ruimte voor) groen / bomen tussen ons erf en gebouw, zichtlijnen naar lucht vanuit ons huis, zonlicht in ons huis en tuin (m.n. in de winter), oriëntatie van galerij & balkon richting Visserstraat(?), afzuiging/rookkanaal, waar is vuilnisvoorziening/opslag gepland, parkeren).

   Antwoord: Er komt extra groen door de plaatsing van planten op de muren van de terrassen aan de achterzijde en ook in de nieuwe woonstraat op de begane grond. De hoeveelheid zonlicht beperkt door dit trapsgewijze model minder beperkt ten opzicht van het eerdere ontwerp. Er wordt nog een zonnestudie gedaan en gedeeld. Er zullen geen extra geuren of geluid van afzuiging zijn omdat afzuiging in de appartementen wordt toegepast. Hierdoor worden de geuren in de huizen gefilterd. De vuilnisoplossing is in het gebouw middels een containerruimte. Ook de bergingen zijn in het gebouw geïntegreerd.

3. Vraag: Wat zijn de geplande vervolgstappen?

   Antwoord: De volgende stap is de input van dit overleg verwerken en dan vervolgens dit plan weer presenteren aan de gemeente. Bij akkoord gaan we dit verder technisch en ruimtelijk uitwerken.

4. Vraag: Wat is de beoogde termijn van start bouw?

   Antwoord: Wij schatten de procedure tijd op ca. 1 – 1,5 jaar en de bouwtijd op 1,5 jaar.

5. Vraag: Wat kost zo'n studiootje zoals nu in het ontwerp?

   Antwoord: Dit is afhankelijk van de toegekende huurpunten volgens het huurpuntenstelsel. Daarnaast worden daar ook afspraken over gemaakt met de gemeente Eindhoven. De range van de kleine appartementen zal tussen €800 en €1100 liggen. Maar dit is slechts een inschatting en zal verder berekend moeten worden. Kleine appartementen zijn in verhouding kostbaarder dan grotere appartementen omdat deze op een kleiner oppervlak dezelfde voorzieningen hebben als een groter appartement te weten: Badkamer, keuken, installaties.

6. Vraag: Een van de aanwezige omwonende uit zijn tevredenheid over de oplossing: Goed voor de huidige bewoners en ook mooi voor de nieuwe bewoners. Wel spreekt hij zijn zorgen uit over de bouw van de parkeerplaatsen door de organisatie van de moskee. Hoe zit het met de parkeerplaatsen die de moskee moet gaan bouwen? En hoe zit het met de muur grenzend aan de achtertuinen en de privacy?

   Antwoord: Kragt heeft geen invloed op wat hiermee gaat gebeurd. De bouw van de parkeerplaatsen is aan de organisatie van de moskee. We kunnen ons voorstellen dat de panden die daar nu staan gesloopt gaan worden en deze locatie eerst wordt gebruikt als opslag voor de bouw van de nieuwe gebouwen van het Gildekwartier. Het is aan de organisatie van de moskee om in gesprek te gaan met de omwonenden over de situatie. Wij raden de omwonenden aan een mail of brief te sturen naar de organisatie van de moskee om het gesprek met ze aan te gaan zodat jullie je wensen kunnen delen. De muur grenzend aan de tuinen is van de organisatie van de moskee.

7. Vraag: Het gedeelte van Visserstaat 4a-6 is niet verkocht aan BPD?

   Antwoord: Nee, dit stukje is later aangekocht, is in eigendom van Kragt, en is nog echt in de ontwikkel fase. Doelstelling is in tijd aan te sluiten op de bouwplanning van het Gildekwartier.

Gemaakte afspraken

We blijven jullie op de hoogte houden. Binnenkort gaan we met dit plan naar de gemeente en zullen te zijner tijd met jullie hun reactie delen.

Contactgegevens voor vragen en opmerkingen info@kragtgroep.nl