Visserstraat 4a-6 – Verslag omgevingsdialoog 4

Datum: 11-06-2026
Tijd: 19:00
Locatie: Kantoor Kragt Vastgoedontwikkeling

Initiatiefnemer: Kragt – Jeroen van Wezel
Architect: Kragt – Nicky Kouwenberg

Aanwezigen: 6 personen
- KRAGT - Jeroen van Wezel
- KRAGT - Nicky Kouwenberg
- KRAGT - Lenneke van de Loo
- 3 omwonenden
- Omgevingsmanager gemeente Eindhoven - Mike Lucacevich

Aanleiding bijeenkomst:

Het plan is op basis van de AOKE (voorheen de welstandscommissie) goedgekeurd, dat betekent dat we nu verder kunnen met het technische en planologische gedeelte van de uitwerking.

Deze bijeenkomst is erop gericht om de buurt te informeren over de laatste wijzigingen die gedaan zijn sinds de laatste dialoog en om de finale plannen te presenteren.

De presentatie die getoond wordt is dezelfde als die met de gemeente gedeeld is.

Samenvatting presentatie

In de presentatie blikken we terug op de verschillende ontwerpen. De ontwikkeling van deze ontwerpen is tot stand gekomen naar aanleiding van de gesprekken met de buurt en de gemeente. Tijdens deze eerdere gesprekken werden vanuit de buurt zorgen geuit over privacy, verlies van daglicht in de tuinen, hoogte van de gebouwen, parkeerdruk, geluidsoverlast en het gebrek aan bomen en planten in de directe omgeving. In de presentatie is te zien hoe er in ieder nieuw ontwerp meer wordt toegewerkt naar een product waar zowel de initiatiefnemer, de gemeente als de buurt blij mee is.

In het laatste ontwerp, vanaf pagina 11 in de presentatie, is te zien hoe de buitenruimtes van de woningen waar mogelijk naar het binnengebied geplaatst zijn. Aan de achterzijde waar het plan aan de tuinen grenst, worden hoge borstweringen geplaatst met een afstand tot de buitenruimtes, hierdoor kan er vanuit de buitenruimtes niet over de borstweringen heen gekeken worden. Dit is duidelijk te zien op de plattegronden, pagina 15 en 16 van de presentatie.

Er worden 28 woningen gerealiseerd en naar verwachting zullen hier voornamelijk starters en startende gezinnen gaan wonen. Het plan dat reeds gerealiseerd wordt in de Visserstraat, het Gildekwartier, is meer gericht op grotere appartementen.

Dit plan dient ook als de poort naar het Gildekwartier. De commissie heeft eerder de opmerking gemaakt dat de plint moet aansluiten op die van de het Gildekwartier. In dat project zit er bedrijvigheid in de plint en zijn er daar bovenop de woongebouwen geplaatst. In dit plan zitten er woningen in de plint. Om het toch aan te laten sluiten, hebben we in het laatste ontwerp nog een aanpassing gedaan door een optische plint te creëren waar bovenop nog een gebouw lijkt te staan. Zie het linker blok op de afbeelding op pagina 11 van de presentatie.

We willen voornamelijk gebruik gaan maken van lucht-lucht installaties. Een lucht-lucht warmtepomp haalt energie uit de buitenlucht en zet dit om in warmte of koude die naar binnen wordt geblazen. Wij kiezen ervoor om voornamelijk te werken met alleen binnen delen. Hierdoor heb je geen kasten aan de gevel of op het dak. Het zijn losse installaties per woning en niet centraal.

Het plan blijft in basis hetzelfde als wat we vorige keer hebben laten zien, het is alleen verder uitgewerkt met de opmerkingen van de buurt en de gemeente.

Getoonde beelden: Presentatie

De dialoog

Gestelde vragen / opmerkingen

1. Vraag: Wordt de muur vervangen?

   Antwoord: Ja, gedeeltelijk wel, maar wel in samenspraak met de bewoners van wie de tuin er aan grenst. Wij zijn voornemens om de muur waar mogelijk te laten staan. Dit kan niet op het stuk waar de nieuwbouw komt, want daar komt een buitenmuur.

2. Vraag: Je ziet wel eens van dit galerijen waar alles constant verlicht is, is dat hier ook het geval?

   Antwoord: Dat zal aan de achterkant niet het geval zijn. Daar hebben ze hooguit een lampje bij de terrasdeur. In het binnengebied zitten de meeste buitenruimtes en voordeuren. We zijn nu ook met een landschapsarchitect bezig om het binnengebied te ontwerpen. Dit heeft ook een positief effect op de akoestiek, zo voorkomen we dat het binnengebied een soort van klankkast wordt.

3. Opmerking: Ik maak met zorgen over deze doodlopende straat. De ervaring in deze wijk is dat dit door sommige gezien wordt als een prima slaapplek.

Antwoord: Deze straat is straks privéterrein waar mensen wonen. De voordeuren van deze woningen zijn gelegen aan deze straat dus er is sociale controle. De bewoners zullen het ook niet toestaan dat er mensen in hun voortuin slapen. Het is niet in het huidige plan verwerkt, maar mocht er echt veel overlast zijn, kan aan de voorkant tussen de 2 gebouwen, alsnog een hek geplaats worden.

4. Vraag: Kunnen er bomen geplaatst worden op het platte dak? En meer groen in het algemeen?

   Antwoord: Dan moeten we eerder denken aan een groene muur tegen de blinde muur. Dat is praktischer en kost minder onderhoud. Ik ga hier zeker over in gesprek en ik denk ook dat hier ruimte voor is.

5. Vraag: Kunnen de bomen die nu in de tuinen staan en grenzen aan de nieuwbouw straks blijven staan? We willen het groen en de schaduw niet kwijt.

   Antwoord: Of de boom kan blijven staan, hangt af van de invloed van de fundering op het wortelstelsel.

Een van de buurtbewoners spreekt zijn zorgen uit over de situatie in de buurt: veel zwervers en verwarde mensen op straat. Dit is zijn inziens wel minder geworden sinds het vertrek van het Leger des Heils uit de buurt. Ook haalt hij de gevaarlijke verkeersituatie aan in de Verwerstraat. Sinds dat deze weg eenrichting is geworden, rijden veel mensen hier in te hoge snelheid tegen het verkeer in.

Mike Lucacevich van de gemeente Eindhoven geeft hierop als reactie dat eind juli een bredere dialoog met de buurt zal plaatsvinden. Dan zullen de inzichten uit de buurt opgehaald worden. Zo ook over verkeer, veiligheid en de speeltuin. Wat betreft de verkeersituatie is er al een balletje aan het rollen bij de gemeente. Het gaat dan ook over de toepassing van eenrichtingsverkeer in de Visserstraat.

6. Vraag: Wat is de invloed van de komst van al deze gebouwen op het niveau van de warmtestress in de wijk?

   Antwoord: In de oude situatie hadden of hebben veel van de panden een zwarte of grijze dakbedekking. In de nieuwe situatie, ook het Gildekwartier meegenomen, zullen er meer groene daken zijn. Daarnaast wordt er veel meer groen toegevoegd. In de oude situatie was er geen groen.

   Vraag: Maar dan heb je nog wel warmtestraling van de gevels, toch?

   Antwoord: Dat klopt, maar in het algemeen zal de hittestress afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

7. Vraag: Wat is de planning?

   Antwoord: Momenteel ligt het plan bij de gemeente voor de BOPA (nieuwe vorm van een omgevingsvergunning). Het planologische gedeelte ligt in concept bij de gemeente en de anterieure overeenkomst is getekend. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden van Bedrijvigheid naar Wonen. Tegen het einde van het jaar kunnen we het technische gedeelte bij de gemeente aanleveren. We verwachten eind dit jaar de vergunning en dan de start bouw in

het begin van 2027. De bouw van dit plan zal in lijn lopen met de bouw van het project Gildekwartier.

8. Opmerking: Ik zie in de plannen dat er goed gekeken is naar de mogelijkheden en de wensen van de buurt. Toch ben ik bang voor waardevermindering van mijn huis als het uitzicht beperkt wordt door de nieuwbouw.

   Antwoord: De nieuwbouw in de wijk geeft juist een positieve impuls. De locatie van de buurt in Eindhoven is optimaal en zo zal ook de Kruisstraat in de komende jaren een verzorgingsgebied (toegang richting de winkels en woningen) zijn in plaats van een verbindingsweg (snel van A naar B) doordat het onderdeel wordt van Knooppunt XL. Je huis zal door deze ontwikkelingen juist meer waard worden. Neem als voorbeeld Strijp-S, daar wilde 15 jaar geleden niemand wonen en nu zijn mensen juist heel blij dat ze daar hun woning hebben.

Contactgegevens voor vragen en opmerkingen info@kragtgroep.nl