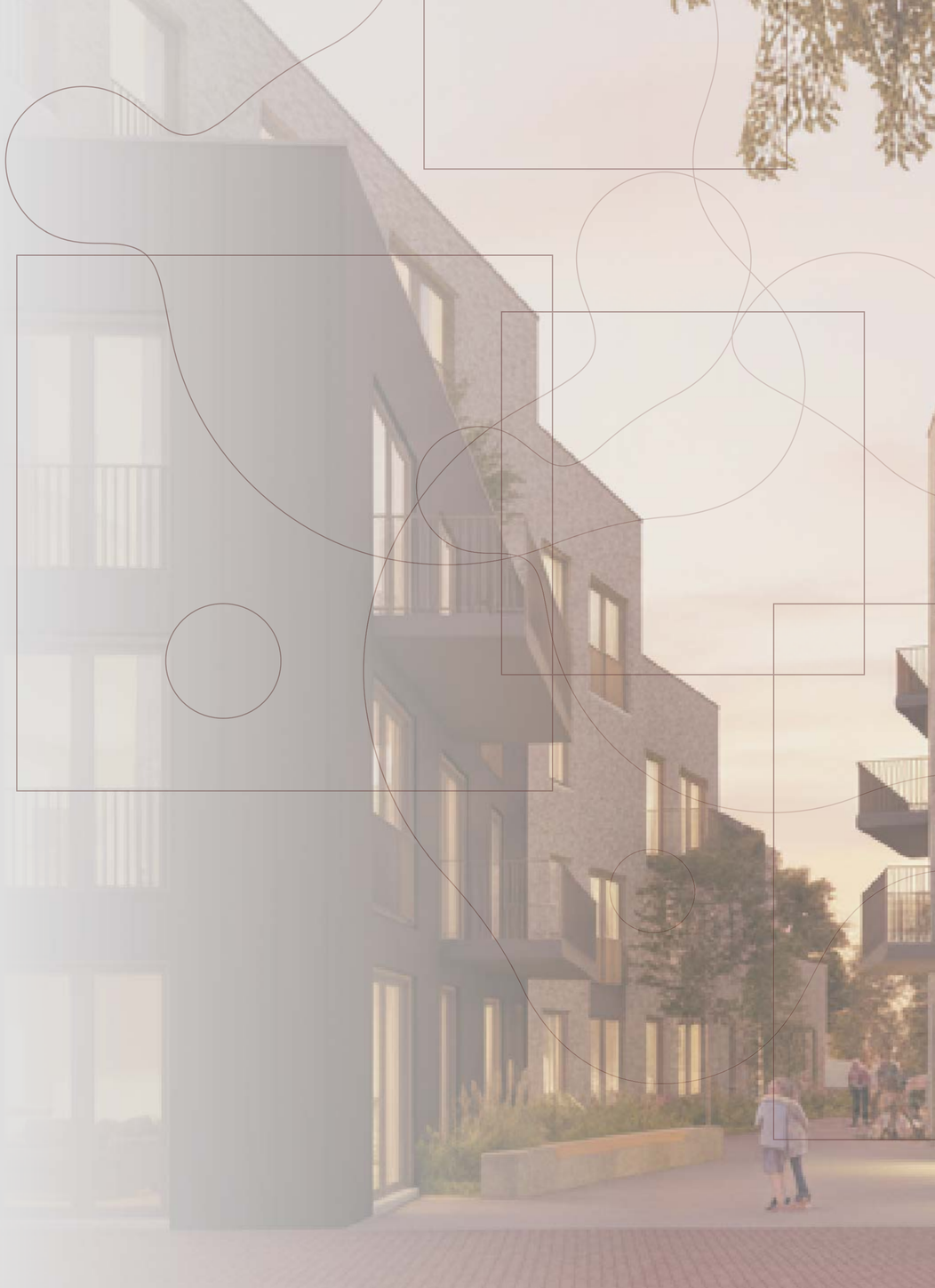
Update AOKE
Visserstraat 4A/B-6

projectnummer 22064
datum 10-04-2026



Projectgegevens

Nieuwbouw Visserstraat
Visserstraat 4A/B - 6
5612 BT Eindhoven

Dit document betreft het voorlopige ontwerp voor de nieuwbouw ontwikkeling aan de Visserstraat 4A/B-6 te Eindhoven. Dit is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling in het Gildekwartier. 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_Visserstraat_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



TERUGBLIK

Intake 30-11-2023

Tijdens het intakeproces voor de plannen aan de Visserstraat 4a en 6 zijn verschillende adviezen uitgebracht. Het eerste advies richtte zich op het oorspronkelijke concept, waarbij aandachtspunten werden benoemd zoals bezonning, privacy, groen en water. Het woningbouwprogramma bleek te omvangrijk voor de locatie, waardoor de kwaliteit van het woon- en leefmilieu onder druk kwam te staan. Het derde advies, naar aanleiding van aangepaste plannen voor Visserstraat 4a, was positiever, met verbeteringen zoals een beter afgestemde bouwhoogte en een meer divers woningaanbod. Toch waren er nog aandachtspunten, waaronder te kleine studio's, onvoldoende groen en een niet-adequate oplossing voor de fietsenstalling.
Beide adviezen benadrukken het belang van participatie, een goede integratie van technische installaties en het verbeteren van de woonkwaliteit, waaronder buitenruimtes en eigendomsvormen. Het plan is akkoord bevonden op hoofdlijnen, maar verdere uitwerking is noodzakelijk.

Hoofdlijnen 3e advies:

- Akkoord: Het ontwerp is op hoofdlijnen akkoord en kan verder als project.
- Niet akkoord: Kleinste studio's (ca. 21,6m²): Voorstel om 2 kleine studio's samen te voegen.
- Fietsenstalling: De nieuw gekozen oplossing is niet akkoord; de voorgaande oplossing was wel goed.
- Aanbevelingen voor verdere uitwerking: Woningplattegronden: Herzie de kleinste studio's door ze samen te voegen. Deze aanbeveling is in het nieuwe plan meegenomen.
- Groenvoorziening: Vervallen overkapping is onvoldoende oplossing.
  Werk de groeninrichting verder uit.
- Fietsenstalling: Herstel de voorgaande oplossing.
  Voeg een sedumdak en eventueel een pergola voor parkeren toe.
- Duurzaamheid: Lever een duurzaamheidsparagraaf aan in de volgende stap.
  Participatietraject: Bevestig of het traject Visserstraat 4a deel uitmaakt van het overkoepelende project Visserstraat.
- Eerdere adviezen: Blijven gelden voor dit plan en zijn niet herhaald in dit advies.
- Randvoorwaarden: Noodzakelijk voor een haalbaar plan en vermeld in bijlage.
- Beoordeling CRK/AOKE: Het plan zal nog beoordeeld worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit, wat kan leiden tot aanvullende kwaliteitsaanpassingen.
- Vervolgstappen: De intakefase wordt afgerond.
  Het initiatief wordt een project.
  Een procesgesprek wordt gepland; uitnodiging volgt.



concept beeld indiening 3e advies

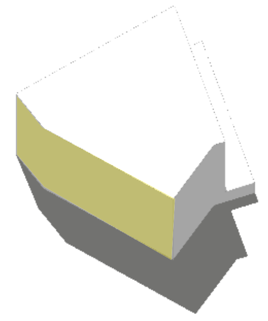
PLATTEGRONDEN
BEGANE GROND
GEWIJZIGD



PLATTEGRONDEN
1E VERDIEPING
GEWIJZIGD

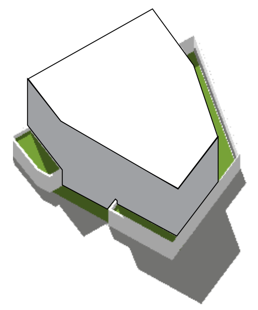


beeld indiening 3e advies



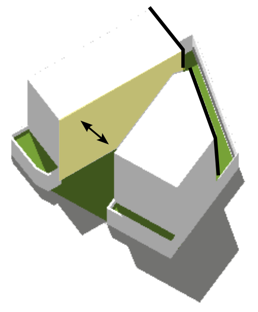
Oriëntatie

De oostzijde van de kavel ligt aan de openbare weg. Het is dan ook logisch om de appartementen met hun zicht en daglicht deze kant op te oriënteren.



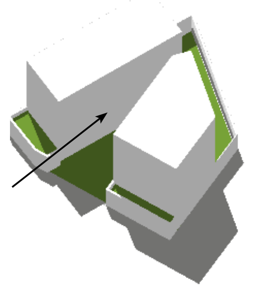
Optopping

Op de plint wordt een nieuwe massa toegvoegd. Deze bestaat uit 4 rechte bouwlagen en een kap. In totaal voegt de nieuwe massa 5 woonlagen toe. Deze optopping ligt 2 meter terug ten opzichte van de plint om zo de nadruk te leggen op het 2e maaiveld. De optopping krijgt een eigen identiteit .



Blinde gevel met transparant tussengebied

Om de westgevel die op de achterburen is georiënteerd zo dicht mogelijk te houden, is de massa in tweeën geknipt. Tussen de massa's ontstaat een tussengebied. De appartementen die aan de westgevel liggen kunnen naar het tussengebied georiënteerd worden. De twee massa's worden met loopbruggen door het binnenterrein aan elkaar verbonden.



Groene doorgang

Het tussengebied is naast zijn functie als creëren van daglicht, ook ideaal om het plan te vergroenen. Zo ontstaat er een groene doorgang voor de mens, flora en fauna.

beeld indiening 3e advies

TERUGBLIK

Dialoog 1 omwonenden

Tijdens de eerste omgevingsdialoog, georganiseerd door Kragt en NBArchitecten, is het gebiedskader en het voorlopige ontwerp toegelicht. Bewoners deelden hun zorgen over privacy, lichtinval, geluidsoverlast, bouwhoogte en waardevermindering van hun woningen. Kragt benadrukte dat het plan nog ruimte biedt voor aanpassingen en dat de feedback serieus wordt meegenomen. De bewoners verzochten om varianten met visuele voorbeelden, zoals maquettes en perspectieven vanuit hun tuinen. De bijeenkomst werd afgesloten met een toezegging van Kragt om met nieuwe varianten en oplossingen terug te komen. Aansluitend bezochten de betrokken partijen de tuinen van de omwonenden om de situatie ter plaatse te bekijken. De omwonenden spraken daarbij hun waardering uit voor de kwaliteit van het ontwerp en gaven aan het ontwerp mooi te vinden.

1e Omgevingsdialoog (23-05-2024)

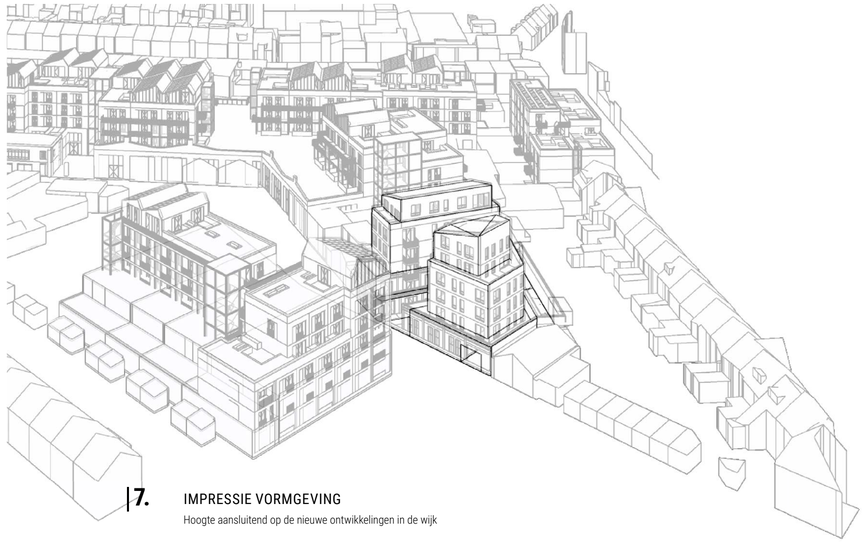
Privacy:
- Grootste zorg; bewoners vroegen om oplossingen zoals lamellen, groene gevels of hogere ramen om inkijk te minimaliseren.

Daglicht en zonlicht:
- Bezorgdheid over verlies van licht in tuinen door de hoogte van de nieuwbouw.

Hoogte van het gebouw:
- Voorkeur voor een lagere massa; bewoners voelen zich “ingebouwd”.

Parkeerdruk:
- Angst voor toename; initiatiefnemers benadrukten dat er geen extra parkeervergunningen worden verleend.

Conclusies en vervolgstappen:
- Meerdere varianten uitwerken, waaronder opties met een lagere bouwmassa en oplossingen voor privacy.
- Beelden maken vanuit de achtertuinen om impact op zicht te illustreren.
- Akoestische en lichtberekeningen uitvoeren.



7. IMPRESSIE VORMGEVING

Hoogte aansluitend op de nieuwe ontwikkelingen in de wijk



Beeld dialoog 1

Beeld dialoog 1

TERUGBLIK

Dialoog 2 omwonenden

Tijdens de tweede bijeenkomst, op 1 juli 2024, presenteerden de initiatiefnemers meerdere ontwerpvarianten met extra aandacht voor privacy, daglicht en groenvoorzieningen. Het ontwerp voorziet in een lagere bouwhoogte, waardoor ook de snede tussen de bebouwing is vervallen, aangezien deze door de compactere opzet opgevuld moet worden. Omwonenden gaven constructieve feedback op punten zoals inkijk, schaduwwerking en galerijindeling. De voorkeur ging uit naar een compact ontwerp met galerijen en buitenruimtes aan de voorzijde, waarbij privacy en daglicht optimaal worden gewaarborgd.

2e Omgevingsdialoog (01-07-2024)

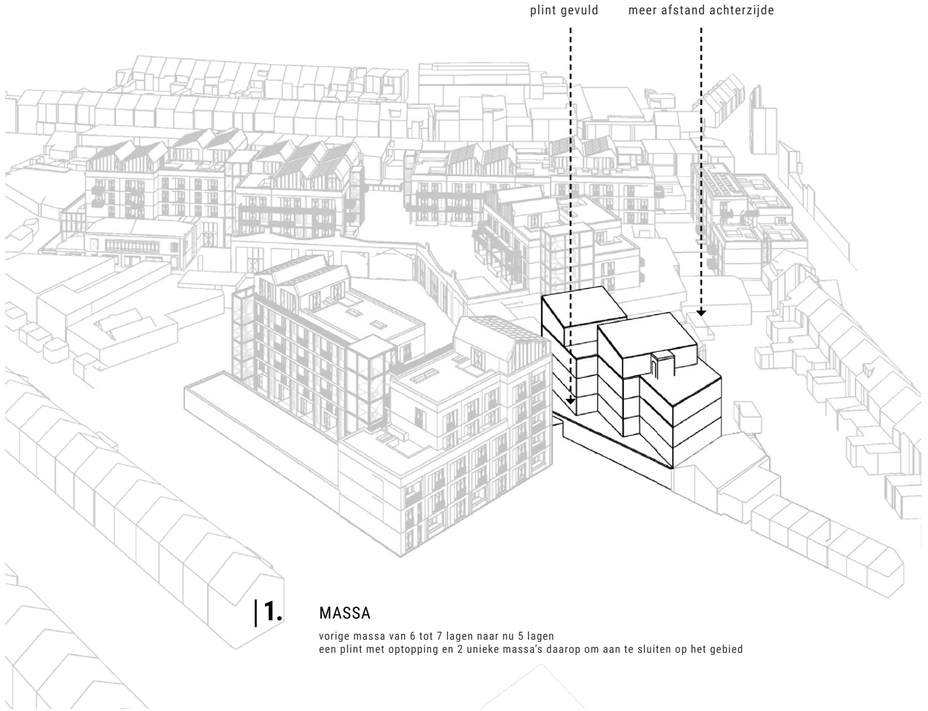
Nieuwe ontwerpen:
- Vier varianten gepresenteerd met focus op privacy, daglicht, en groenvoorzieningen.

Privacy-oplossingen:
- Gebruik van verticale en horizontale lamellen, groene galerijen, en slimme plaatsing van balkons.

Lagere bouwmassa:
- Eén bouwlaag verwijderd; compactere ontwerpen werden goed ontvangen.

Feedback bewoners:
- Bezorgdheid over onderhoud en overlast van gemeenschappelijke buitenruimtes. Positieve reacties op de compactere varianten.
- Voorkeur voor galerijen en buitenruimtes aan de voorkant.
- Behoefte aan duidelijke bezonningsstudies en privacy-oplossingen.

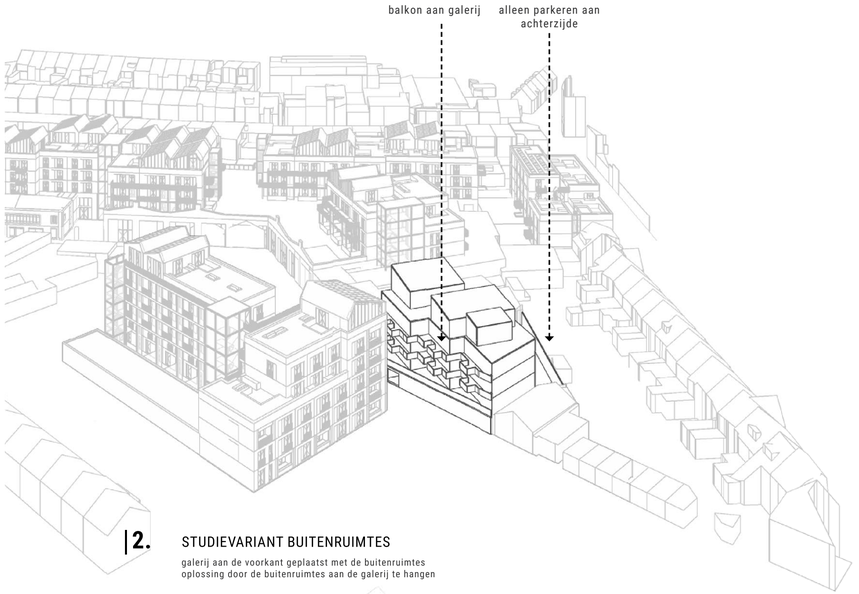
Vervolgacties:
- Uitwerken van varianten met galerijen en balkons aan de voorkant.
- Onderzoek naar haalbaarheid van groen en privacy-oplossingen.



1. MASSA

vorige massa van 6 tot 7 lagen naar nu 5 lagen
een plint met optopping en 2 unieke massa's daarop om aan te sluiten op het gebied

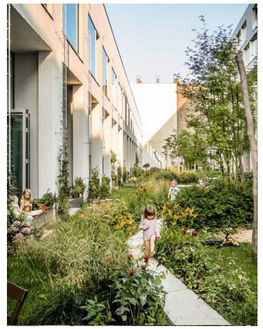
Beeld dialoog 2



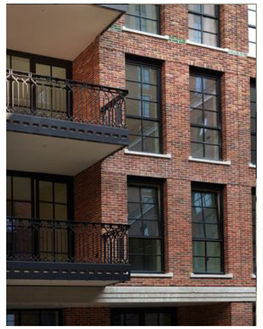
2. STUDIEVARIANT BUITENRUIMTES

galerij aan de voorkant geplaatst met de buitenruimtes
oplossing door de buitenruimtes aan de galerij te hangen

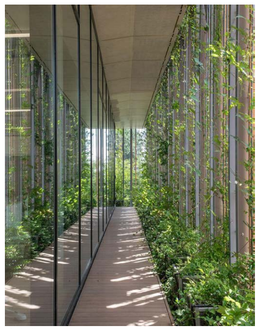
Beeld dialoog 2



ruimte plint voorzijde



buiten ruimtes voorzijde



afscheding galerij



3. STUDIEVARIANT

Referenties voor verschillende aspecten

Beeld dialoog 2

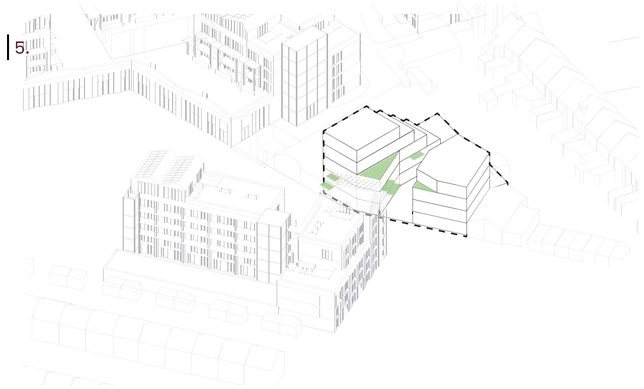
maakt_Visserstraat_mogelijk

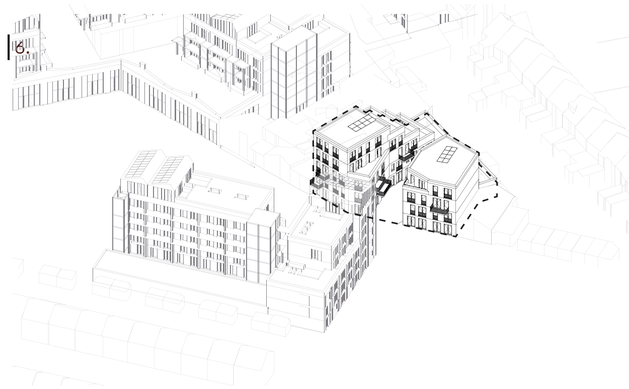
TERUGBLIK

Dialoog 3 omwonenden

3e Omgevingsdialoog (13-01-2025)

De derde omgevingsdialoog richtte zich op de herziening van het ontwerp na overleg met de gemeente. Het plan sluit aan op de gebiedsvisie en verbindt specifiek met blok F&G van het Gildekwartier. In het Gildekwartier worden twee principes gehanteerd: een industriële plint met bedrijvigheid en woningen op een tweede maaiveld, of, zoals bij blok F&G, een gebouw aan het plein met woningen die direct aansluiten op het maaiveld. Door aan te sluiten opdit blok ontstaat er een duidelijke entree naar het gebied vanuit het plein. Er is besloten om opnieuw een variant met een straat te gebruiken en verschillende woningtypes toe te passen. Buitenruimtes worden aan de straatzijde of in de snede geplaatst en aan de achterzijde voorzien van hogere balustrades voor privacy. Omwonenden reageerden positief en kregen een duidelijk beeld van het zicht vanuit hun tuinen. Vragen over een doorgang vanuit de brandgang en de planning werden besproken en meegenomen in de verdere uitwerking.

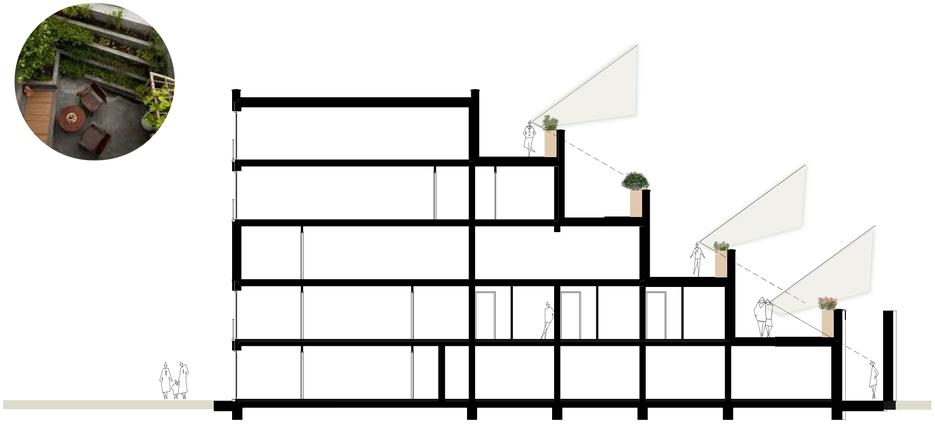




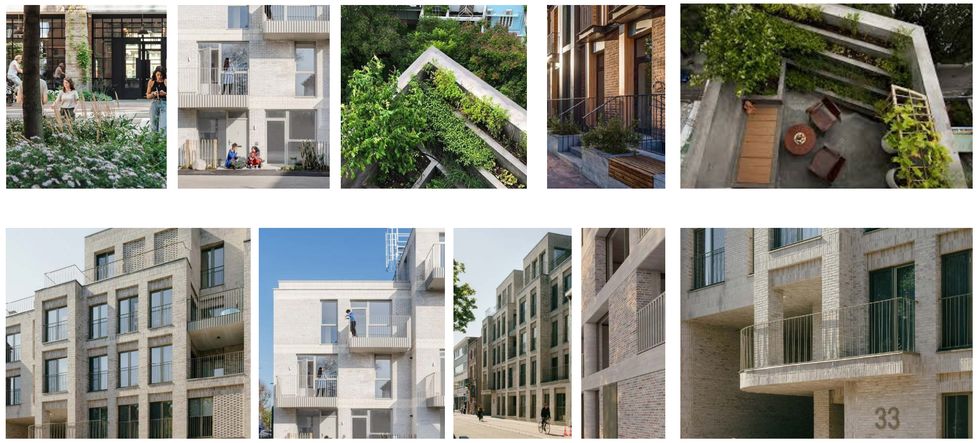
Beeld dialoog 3

VOORLOPIG ONTWERP

Doorsnede



Beeld dialoog 3



Beeld dialoog 3

AOKE op 14 mei 2025







INGREDIËNTEN IN DE ARCHITECTUUR

Daarnaast sluit het gebouw aan op de F&G-gebouwen van het Gildekwartier, met een interessant stedenbouwkundig spel dat wordt ingevuld met een duidelijk ritme, waarin de individuele woningen in het gebouw afgelezen kunnen worden. De terrassen verspringen per woning, zodat het stedenbouwkundige spel wordt versterkt met de levendige buitenruimten. Gevelopeningen worden sober en doelmatig in een duidelijk ritme geplaatst. Het consistent toepassen van hogere dakranden en Franse balkons uit het zicht zorgt voor een rustige gevel met een unieke vorm.

AOKE op 14 mei 2025

Toelichting:
Stedenbouwkundige René de Weijer leidt de toelichting in. Voor het Gildekwartier is voortkomend uit het gebiedskader, bij een aantal plannen het principe van een verhoogd maaiveld op een plint van bedrijvigheid en voorzieningen gehanteerd. Daarmee blijft de nieuwbouw een link houden met het industriële verleden. Voor dit project bleek dat niet haalbaar. Na een uitgebreide dialoog met de omgeving is een concept ontwikkeld dat een goede schakel kan zijn tussen het gebied en zijn omgeving, in de vorm van twee naar achteren aflopende massa's met een tussengebied. Stedenbouwkundig wordt dit als een goed bruikbaar concept gezien.

De architect licht vervolgens het plan toe. De opzet van een dubbel blok, met een snede die doorloopt tot de achtergrens en een trapsgewijs naar achteren aflopend volume, heeft als voordeel dat privacy en bezonning voor de omgeving geborgd zijn, en de woningen toch voldoende daglicht en uitzicht kunnen krijgen. Het project volgt de geknikte rooilijn van de straat. Daarmee ontstaat ook een logische plek voor de entree van het project.
Architectonisch is de beeldtaal eenvoudig gehouden, om de plastische werking van de volumes goed uit te laten komen. Deze plastiek, in combinatie met verspringende balkons zorgt voor een levendig beeld. Onderzocht is of in de gevels met hogere elementen het industriële karakter kan worden versterkt, maar dit leverde een te onrustig beeld op, dat een minder sterke interne logica had.

Bevinding adviescommissie omgevingskwaliteit:
De commissie dankt de architect voor de heldere en navolgbare toelichting. Zij begrijpt de argumenten om af te wijken van het concept van het opgetilde maaiveld, dat in andere projecten in het Gildekwartier is gehanteerd. Het nu gekozen concept is voor de plek ook een logische keuze en het plan oogt als een aantrekkelijke plek voor met name starters en (alleenstaande) senioren. De plastische massawerking legt ook een link met de andere projecten. Toch wordt erop aangedrongen nader te onderzoeken hoe het plan iets meer van de industriële historie in karakter en verschijningsvorm kan weerspiegelen.
Het plan is erg afhankelijk van de kwaliteit van het binnengebied. Het is een gebied waaraan de belangrijkste ruimtes van de woningen zijn gesitueerd en de woonkwaliteit is er sterk van afhankelijk. Tegelijkertijd is er niet veel ruimte voor (fietsen)bergingen ingeruimd. Nog onduidelijk is hoe zaken als afvalcontainers en installaties een plek in het project krijgen. Dit mag niet ten koste gaan van de gebruiks- en belevingswaarde van het binnengebied, zoals dit nu is verbeeld. De commissie adviseert daarom een landschapsarchitect bij het project te betrekken.
Daarnaast adviseert de commissie aandacht te besteden aan het vormgeven van een overgangszone aan de voorkant. De woningen zijn klein en inpandig is hiervoor feitelijk geen ruimte. De geringe omvang van de woningen maakt ook de noodzaak voor gemeenschappelijke voorzieningen groter. En het roept om een voorstel voor inbouwpakketten: oplossingen in bouwkundige vorm die functies kunnen combineren, bedacht voor de specifieke ruimtevorm.
De commissie adviseert voorts aandacht te besteden aan miva-toegankelijkheid, met name voor de begane grond appartementen.
De commissie wijst er tenslotte op dat de getrapte achtergevels weliswaar gevelopeningen bevatten, maar door de hoge gesloten borstweringen toch erg gesloten overkomen. In het licht van een mogelijke doorontwikkeling van het gebied in de toekomst zou het goed zijn ook die gevel een opener karakter te geven.

In resumé

- Industriële historie in karakter en verschijningsvorm weerspiegelen
- Aandacht voor kwaliteit van het binnengebied
- Aandacht besteden aan overgangszone voorkant
- Eventueel toepassen van slimme inbouwpakketten in kleine woningen
- Aandacht besteden aan toekomstige miva-toegankelijkheid op begane grond
- Opener karakter aan de achtergevels met oog op toekomstige ontwikkelingen



2

Ontwerp

ONTWERP

Impressiebeeld straatzijde



ONTWERP

Maaiveld

Aanpassingen:

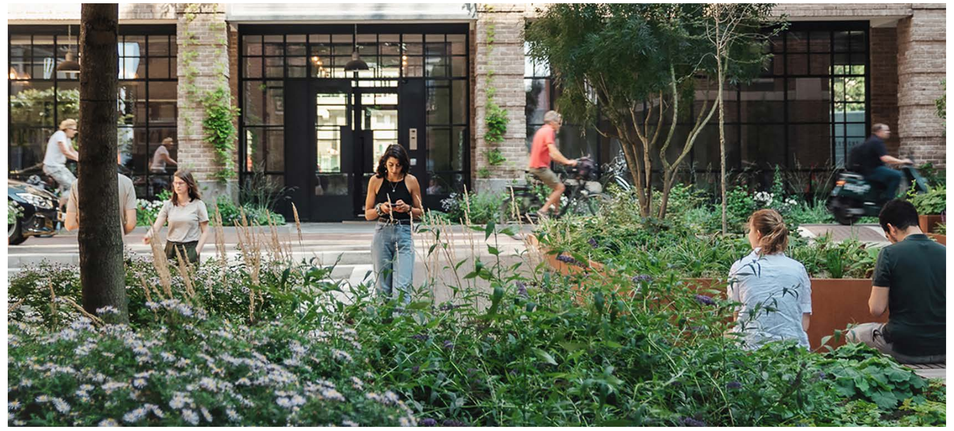
1. Efficiëntieslag ontsluiting
2. Toekomstige positie lift tbv toegankelijkheid (eis portiek ontsluiting)
3. Optimalisatie en kwaliteitslag fietsenberging
4. Vaste inrichting tbv groenvoorziening & buitenruimten
5. Efficiëntieslag indeling kleinste appartementen



Referenties binnengebied

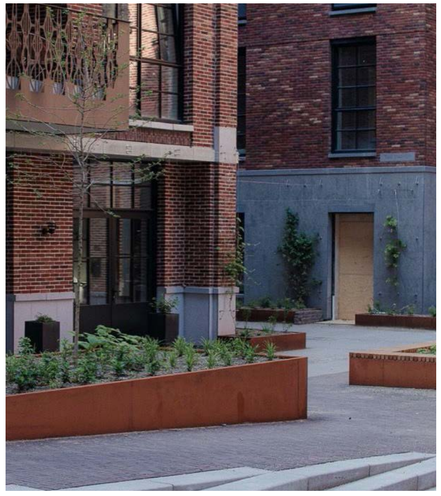






Verschillende manieren van privacy waarborgen naar de achterburen.







Het binnengebied is ontworpen als een vergroend en semi-openbaar gebied, met aandacht voor privacy en biodiversiteit. Vergelijkbaar met het bospad in Eindhoven, biedt het plan een aangename ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en recreatie.

ONTWERP

Impressiebeeld binnengebied

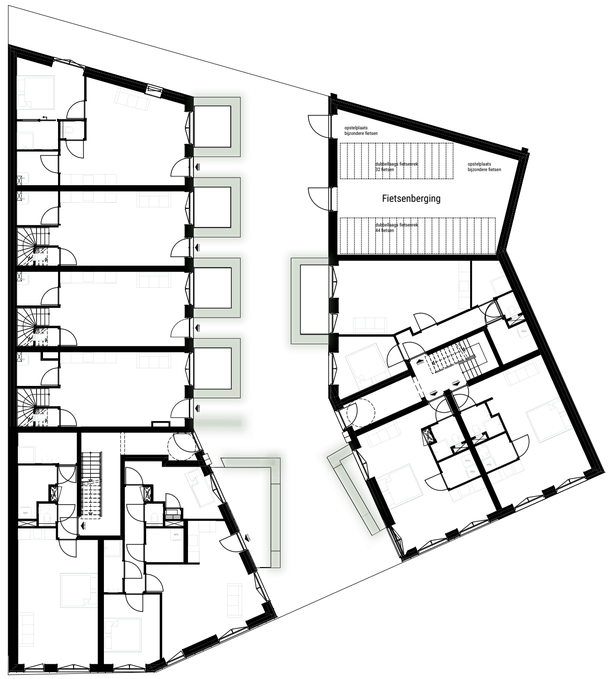


ONTWERP

Plattegronden

Het plan bestaat uit twee gebouwen, elk met een portiekontsluiting. Deze ontsluitingstypologie maakt het gebruik van galerijen overbodig. Hierdoor kunnen meer appartementen worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de privacy van de achterburen.

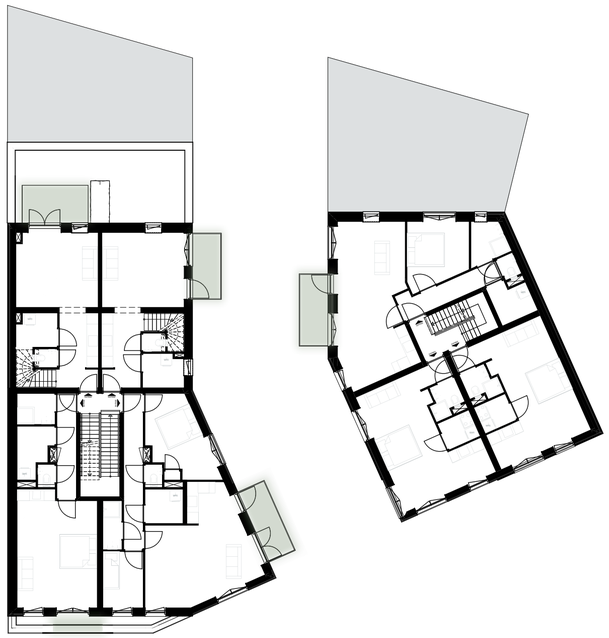
De buitenruimtes zijn, waar mogelijk, in het binnengebied of aan de voorzijde geplaatst. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van de ruime daken, die verder van de achterburen liggen.



BEGANE GROND
1:200

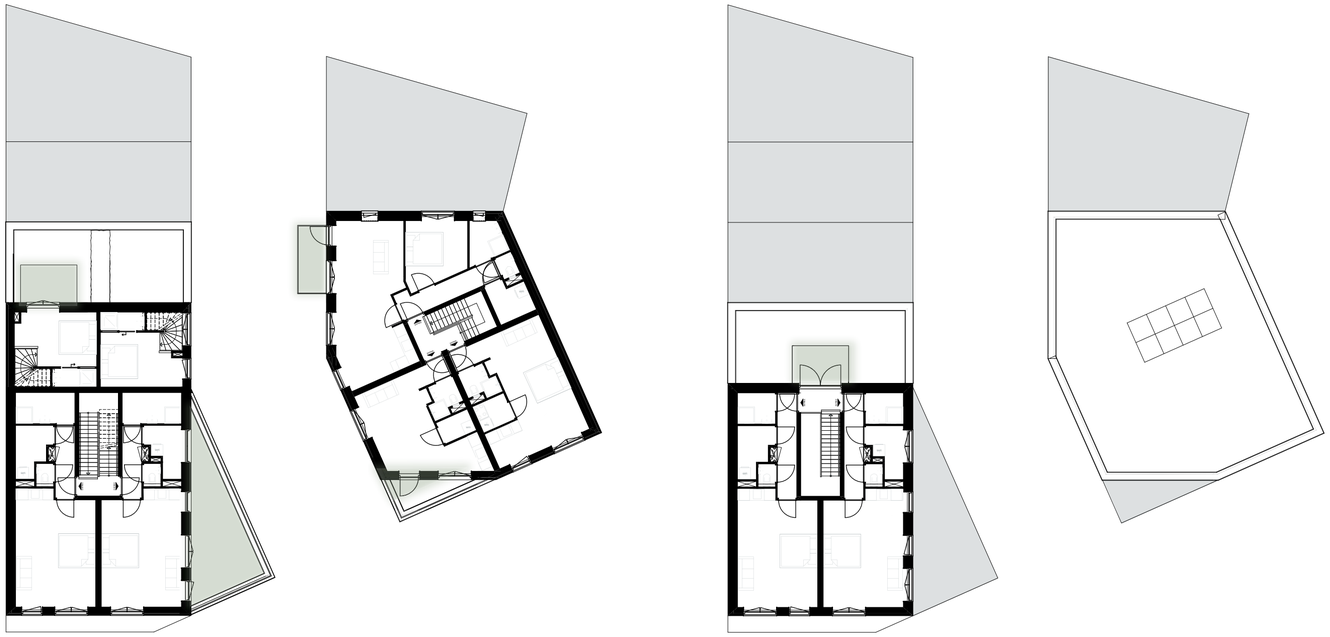


EERSTE VERDIEPING
1:200



TWEEDE VERDIEPING
1:200

Plattegronden

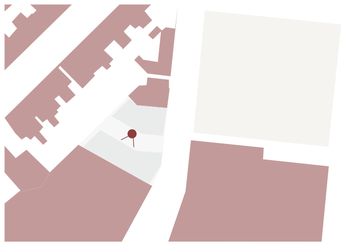


DERDE VERDIEPING
1:200

VIERDE VERDIEPING
1:200

ONTWERP

Binnengevel zuid



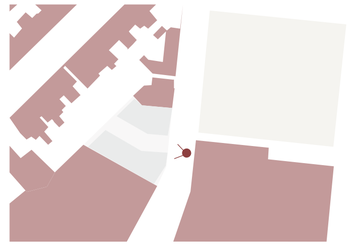
Materialen:

1. gevelsteen Wienerberger Feil Fjord WS WF baksteen waalformaat, wild verband, lagenmaat 60mm
2. felsplaten gevel afwerking gepoedercoat RAL 7039
3. balustrade therm. verzinkt + gepoedercoat RAL 7039
4. kozijnen / puien aluminium kozijnprofiel / vliesgevelprofiel RAL 7039



ONTWERP

Voorgevel



Materialen:

1. gevelsteen Wienerberger Feil Fjord WS WF baksteen waalformaat, wild verband, lagenmaat 60mm
2. felsplaten gevel afwerking gepoedercoat RAL 7039
3. balustrade therm. verzinkt + gepoedercoat RAL 7039
4. kozijnen / puien aluminium kozijnprofiel / vliesgevelprofiel RAL 7039



ONTWERP

Achtergevel





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 Maatschapij ter bevordering der bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten BNA, Organisatie van Advies - en Ingenieursbureau ONRI, gedeponeerd 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.