Amalia van Anhaltstraat 13 – Verslag omgevingsdialoog 1

Datum: 22-09-2025
Tijd: 19:30
Locatie: Pitch, PSV stadion

Initiatiefnemer: Kragt – Jeroen van Wezel
Architect: Kragt – Nicky Kouwenberg en NBA – Robert Jonkhart

Aanwezigen:
- Jeroen van Wezel - KRAGT
- Nicky Kouwenberg - KRAGT
- Lenneke van de Loo - KRAGT
- Robert Jonkhart - NBArchitecten
- Britt Kuunders - KRAGT
- 58 omwonenden

Inleiding bijeenkomst:
Jeroen opent de presentatie en verwelkomt de grote groep betrokken buurtbewoners. Er volgt een introductie van de sprekers en hij vertelt kort over KRAGT. Deze dialoog wordt gehouden om de buurt te informeren en informatie op te halen. Het doel is om de zorgen, wensen en ideeën van de bewoners te verzamelen en te bespreken, zodat het project niet alleen voldoet aan de eisen van de gemeente, de randvoorwaarden van de ontwikkelaar, maar ook aansluit bij de behoeften en verwachtingen van de lokale gemeenschap. Door deze open communicatie hoopt men een constructieve samenspraak te creëren, waarbij tot een gedragen project kan worden gekomen.
Dit is de eerste dialoog van een reeks bijeenkomsten. We presenteren een concept plan wat gebruikt wordt als praatstuk en waarvan we bewust zijn dat het na inspraak kan veranderen. Als voorbeeld schets Jeroen een project aan de Mecklenburgstraat, the Hide, wat ooit begon met een idee voor een woontorentje en uiteindelijk 37 grondgebonden woningen zijn geworden.
KRAGT heeft deze locatie onder voorwaarden gekocht van de huidige eigenaar. Deze voorwaarden zijn dat we de gemeente en de buurt meekrijgen in onze plannen. Wij denken dat dit kan lukken door met respect voor de buurt en de historische waarde van het huidige pand iets nieuws te ontwikkelen.

Samenvatting presentatie
Met deze presentatie zijn we ook al bij de gemeente geweest en zij staan positief tegenover dit plan. Dit geeft de basis voor verdere gesprekken en ontwikkelingen, mits het plan voldoet aan de stedelijke en bouwtechnische voorwaarden, er rekening gehouden wordt met de buurt en dat het behoud van de historische elementen van het gebouw, zoals de muren en de architectonische kenmerken geborgd is. De synagoge en een café grenzend aan het pand en ook de verschillende toegangen naar het pand maken dit een bijzonder plek: voor de gemeente, de buurt en voor ons.
Momenteel heeft de locatie nog een bedrijfsbestemming maar dat zal met onze plannen veranderen naar een woonbestemming.

Uit het verslag met de gemeente komen 3 belangrijke punten:
1. Positief tegenover bestemming wonen
2. Bijzonder stuk erfgoed moet behouden blijven
3. Typisch voor deze plek is kleinschalige bedrijvigheid en dat moet behouden blijven. Dit door een aantal atelierwoningen.

Concept Kragt:

- De bestaande muren laten we staan en binnen die kaders gaan we bouwen.
- De spanten structuur laten we geheel of gedeeltelijk staan.
- We willen hier gaan werken met prefab bouwelementen van hout die gedeeltelijk al elders in de fabriek voorbereid zijn. Dus geen jarenlange bouwplaats en overlast.
- We zijn ook in contact met VDL De Meeuw om met woonunits te werken.
- Het plan bevat nu 14 woningen.
- Een centrale tuin met veel groen.

- Omwonende: "Wat wordt de hoogte?"

Antwoord Nicky: "De buitenmuren zijn 4,80m hoog. De bestaande lichtstraten 6,5m hoog. In de presentatie is te zien hoe deze units binnen de kaders van de bestaande buitenmuur passen. We zullen units op elkaar zetten dan kom je uit op 6 meter hoogte."

- Omwonende: "De doorgangen moeten dan nog bekeken worden?"

Antwoord Jeroen: Ja, we moeten kijken naar de veiligheid. Het zou kunnen dat er toegangen, die momenteel gesloten zijn, open moeten worden gemaakt."

- Omwonenden uiten zorgen over de hoogte van de units en dat deze hoger worden dan het huidige platte dak. Ook wordt er gevraagd naar de plaatsing van ramen en het uitzicht vanuit de huidige woningen/tuinen.

Antwoord Jeroen: "We zijn hier vandaag bij elkaar gekomen om o.a. jullie zorgen te inventariseren om zo tot oplossingen te komen. Als ontwikkelaar kijken wij ook altijd met de blik *Hoe zou het zijn als ik hier zou wonen?* Kale muren kunnen we bekleden met planten. Ook bij dit project zullen we zoveel mogelijk de ramen plaatsen zodat ze niet uitkijken op de bestaande woningen door bijvoorbeeld lichtkoepels te plaatsen op het dak en de ramen te plaatsen aan de interne straatkant."

- Omwonende: "Ik zie hier nergens parkeerplekken?"

Antwoord Nicky: "De gemeente wil geen parkeerplaatsen in deze ruimte. De gemeente zorgt voor nieuwe parkeeropties. De gemeente maakt elders in de stad nieuwe parkeerplaatsen."

- Omwonende: "Zitten daar verplichtingen aan voor de gemeente?"

Antwoord Nicky: "Ja en ook voor ons door bijvoorbeeld storting in een parkeerfonds."

- Omwonende: "Je kan toch ook maar 4 woningen maken? Dan heb je ook maar 4 auto's."

Antwoord Jeroen: "Met 4 woningen is dit project financieel niet rendabel. We hebben minimaal 14 woningen nodig om tot een haalbaar project te komen."

- Omwonende: "We hadden graag gehad dat jullie van meet af aan het design met de buurt gedeeld hadden. De buurt als co designer betrekken. Dat er vanuit de vraag van de buurt gewerkt wordt, i.p.v. het aanbod van de ontwikkelaar."

Antwoord Jeroen: "We kunnen makkelijker met jullie commentaar op ons idee aan de gang. Door eerst naar de gemeente te gaan weten we nu aan welke randvoorwaarden het project moet voldoen. Nu weten we hun standpunt wat betreft de stedenbouwkundige kaders. We staan met dit plan nog steeds open voor alle veranderingen. Zo lang we maar binnen de financiële kaders blijven van het project."

- Omwonende: “Ik ben het met je eens dat je eerst een plan moet hebben. Het is dan veel makkelijker om een gesprek aan te gaan.”

- Omwonende: “Komen er groene daken?”

Antwoord Jeroen: “We moeten groen toevoegen en dat zullen we zoveel mogelijk doen, op de daken is daar veel ruimte voor.”

Vanuit het gesprek met de gemeente kregen we de opmerking dat er atelierwoningen toegevoegd moeten worden. Wij hebben aangegeven dat we niet van alle woningen atelierwoningen zullen maken. In dit concept krijgen 6 woningen de atelier functie. Een ander punt is de toegang tot het gebied en de brandgang. We kunnen kijken naar de mogelijkheden om het gebied met een poort af te sluiten in de nacht, zodat alleen bewoners die toegang nodig hebben tot de brandgang er in kunnen.

- Omwonende: “Welke ingang gaan jullie gebruiken?”

Antwoord Jeroen: “Sowieso de huidige open doorgang. De andere moeten onderzocht worden.”

- Omwonende: “Volgens het kadaster zijn er erfdienstbaarheden op deze percelen gevestigd die alleen ruimte geven voor overgang met kruiwagens en fiets. Er mogen geen auto’s overheen.”

Antwoord Jeroen: “Het is de bedoeling deze ruimte autovrij te houden. Wat betreft de doorgangen en het recht van overpad, dat zullen we moeten uitzoeken.”

- Omwonende: “Hebben jullie gekeken of je er kleinschalige werkruimte van kan maken?”

Antwoord Jeroen: “Ja, hebben we naar gekeken maar dat is financieel niet rendabel en kantoorfunctie mag niet op dit plek. Daarnaast is er geen parkeerruimte voor de mensen die van die kantoren gebruik zouden maken.”

- Omwonende: “Hoeveel woningen willen jullie gaan maken?”

Antwoord Nicky: “14 woningen, 12 grotere + 2 kleine.”

- Omwonende: “Wat is de tijdlijn?”

Antwoord Jeroen: “Ideaal: over 2 jaar start bouw. Bij tegenslag: 4 jaar. Eerst moeten we tot een plan komen. Dan naar de gemeente met dat plan. Dan minimaal 8 weken wachten tot we reactie krijgen van de gemeente. Daarna is er 6 weken inzage termijn voor alle belanghebbenden. Als er zienswijze zijn zal de gemeente daar op reageren.”

- Omwonende: “Eerder werd vertelt dat de aankoop onder voorwaarde is dat de buurt positief is over het plan. Wanneer is het volgens jullie positief en gaat het door?”

Antwoord Jeroen: “We gaan door met het project zodra er een principeakkoord is met de gemeente en de ruime meerderheid van de buurt positief is. Een principeakkoord betekent dat de gemeente in grote lijnen instemt en wij aan de ruimtelijke en bouwtechnische wettelijke eisen kunnen voldoen.”

- Omwonende: “Tegelijkertijd met jullie uitnodiging voor de dialoog ontvingen we ook een brief voor de opzegging van de huur van de parkeerplaatsen. De plannen die daarin beschreven worden komen niet overeen met de plannen die jullie nu presenteren.”

Antwoord Jeroen: “Wij wisten nog niet van het bestaan van deze brief en deze staat dus los van onze plannen.”

- Omwonende: “Is het koop of huur?”

Antwoord: “Koop.”

- Omwonende: “Wat gaat er met de muur gebeuren?”

Antwoord Nicky: “De muur blijft staan. We gaan deze bouwkundig herstellen.”

- Omwonende: “Krijgen deze woningen ook een tuin?”

Antwoord Nicky: “Ja, dat is nu die kleine ruimte tussen de muur en de woning. Centraal maken we een parkje. Een huis groter dan 50m2 moet minimaal 5m2 privé buitenruimte hebben.”

- Omwonende: “Ze krijgen dan toch geen dakterras?”

Antwoord Nicky: “Nee.”

- Omwonende: “Bij een eerdere ontwikkeling, de verbinding van het Lodewijk Napoleonplein met de Willemstraat, heb ik in de commissie gezeten. Na alle gespreken met de gemeente waren de plannen toch heel anders dan wat er met ons besproken was.”

Antwoord Jeroen: “Wij zijn niet de gemeente. Voordat wij van start kunnen gaan, krijgen jullie nog een brief van de gemeente dat wij een vergunning hebben aangevraagd. Dat verzoek kunnen jullie inzien en controleren of daar in staat wat wij met u gecommuniceerd hebben.”

- Omwonende: “De woningen komen ongeveer 1,20m boven de muur uit. Is er bij de zijkanten van de woningen aan de kant van de Amalia van Anhaltstraat rekening gehouden met de plaatsing van de ramen?

Antwoord Jeroen: “Ja, daar is rekening mee gehouden. De ramen komen aan de voorkant van de units en zijn daarmee naar binnen gericht.”

- Omwonende: “Hoe voorkom je dat het AirBnB’s worden?”

Antwoord Jeroen: “Dat is gemeentelijk beleid. Je ziet in Amsterdam al dat het niet meer mag en ik voorzie dat dat ook in Eindhoven gaat gebeuren maar wij als ontwikkelaar hebben daar geen grip op.”

- Omwonende: “Hebben jullie nog alternatieve plannen?”

Antwoord Jeroen: “Nee, alleen een werkbestemming hier is hier financieel niet haalbaar. We moeten ook een bepaald aantal m2 wonen maken. De vorm en wijze waarop volgt uit deze dialogen. Door de beperkte ruimte die we hebben, moeten we creatief zijn.”

- Omwonende: “Wat zou zo’n woning kosten?”

Antwoord Jeroen: “Voor woningen als dit op deze locatie moet je rekening houden met ongeveer €450.000,-.”

- Omwonende: “Dan zal je straks zien dat ze die units willen uitbouwen en er een deel bovenop zetten.”

Antwoord Jeroen: “Dan moet deze persoon hetzelfde proces bij de gemeente doorlopen als dat wij nu doen. En dan kunnen jullie als buren daar bewaar op maken.”

- Omwonende: “Wat gaan jullie doen met de bodemsanering, er heeft immers ooit een garage gezeten?”

Antwoord Jeroen: “We laten de fundering zitten en gaan daarop bouwen. Dan hoef je de bodem niet te saneren. Als uit onderzoek blijkt dat er zware vervuiling zit, komt het plan financieel onder druk.”

- Omwonende: “Deze woningen krijgen zeker ook warmtepompen, airco’s en zonnepanelen.”

Antwoord Jeroen: “Ja, dit worden ‘biobased’ woningen. Dit soort kleine woningen hebben waarschijnlijk maar 1 zonnepaneel nodig. U maakt zich vast zorgen over het geluid dat de warmtepomp maakt. Wij zijn verplicht te zorgen dat dat allemaal binnen de normen blijft.”
Antwoord Nicky: “We kunnen daarnaast ook met u bespreken waar deze airco’s en waterpompen dan geplaatst zullen worden.”

- Omwonende: “Ik hoorde iets over starterswoningen. Kunnen we meepraten over de doelgroep?”

Antwoord Jeroen: “We kunnen nooit bepalen wie een woning koopt, we kunnen wel programmeren richting een bepaalde doelgroep. Daar kunnen we zeker over in gesprek gaan.”

- Omwonende: “Zijn er risico’s voor onze woningen tijdens de bouw?”

Antwoord Jeroen: “De aannemer doet een inventarisatie van alle woningen om de locatie heen. Dit doet hij om zichzelf in te dekken. We gaan niet ver de grond in. We doen het zo licht mogelijk om overlast in de buurt te beperken.”

- Omwonende: “Wat doe je tegen geluidsoverlast?”

Antwoord Jeroen: “Er zit een muur om deze locatie heen en we gaan veel groen toevoegen, dat dempt het geluid. We moeten de overlast gaan berekenen en aantonen dat we aan de norm voldoen. Extra toevoegen van groen/kokosmatten en het plaatsen van een waterelement zijn allemaal maatregelen die we kunnen treffen om geluid te dempen.”

- Omwonende: “Wie wordt er straks verantwoordelijk voor het onderhoud van die centrale tuin?”

Antwoord Jeroen: “Er komt een Vereniging van Eigenaren. Daar betalen de bewoners ook extra voor.”

- Omwonende: “Wanneer vinden jullie het dialoog positief genoeg?”

Antwoord Jeroen: “Als de ruime meerderheid positief is. Soms moet je de afweging maken of een tegenargument wel redelijk is en daar dan ook eerlijk in zijn als we daar niet in mee kunnen gaan.”

- Omwonende: “Ik heb bewust gekozen voor deze woning met die loods erachter. Lekker rustig. Ik vind dat deze wijk al genoeg belast wordt met nieuwe woningbouw. Dat raakt het woongenot. Denk aan al het verkeer in en uit de wijk, de rollende kliko’s, de fietsers. Ik wil duidelijk resisteren en ik denk niet dat ik de enige ben. Als er dan toch iets moet komen, vind ik het een goed idee om die muren te laten staan. De huizen hoger maken dan die muren vind ik een slecht plan. Ik kan me voorstellen dat huishoudens, waarvan de kinderen al zijn uitgevlogen, die nu nog een ruime gezinswoning bewonen in onze wijk, plaats kunnen maken voor nieuwe gezinnen met kinderen en zo toch in onze wijk kunnen blijven wonen.”

Antwoord Jeroen: “Dat vind ik een goed idee. En de zorgen die je uitspreekt snap ik ook helemaal en nemen we ook zeker mee. Maar ik zou graag het volgende willen zeggen: de huidige eigenaar, heeft het ook gekocht voor ontwikkeling. Er zou ook en aannemersbedrijf kunnen komen met een hoop zagen en af- en aanrijdende bussen. Er gaat uiteindelijk iets met de loods gebeuren en wij willen het zo mooi en goed mogelijk doen binnen de geschetste randvoorwaarden.”

- Omwonende: “Je realiseert je dat de wijkvereniging in de loods hun spullen opgeslagen heeft? Hebben jullie daar ook een oplossing voor?”

Antwoord Jeroen: “Daar heb ik vandaag een gesprek over gehad. We gaan kijken of we een ruimte kunnen creëren voor de opslag voor de buurt. We willen graag iets teruggeven en als het past, past het. We moeten wel nog inventariseren hoe we dit dan financieel oplossen.”

- Omwonende: “Parkeerplaatsen worden steeds minder, hoe gaat dit opgelost worden? De 50 plaatsen in de hal verdwijnen. In heel de wijk komen meer woningen en minder parkeerplaatsen.”

Antwoord Nicky: “Dit kunnen we meenemen naar de gemeente. De gemeente wil de auto uit de stad, dat is in heel Nederland het geval. Daar hebben we allemaal last van, vooral als je in de stad woont, daar kunnen wij niets aan veranderen. De mensen die hier komen wonen krijgen geen parkeervergunning in de wijk. Wij kunnen de gemeente vragen waar ze het parkeerprobleem, voor de huidige bewoners en de toekomstige, concreet willen gaan oplossen.”

- Omwonende: “Ik snap dat je niet mag discrimineren op de woningmarkt, maar kunnen jullie met dit project iets terug doen voor de ouderen in onze wijk? Hebben jullie gedacht aan een Knarrenhof?”

Antwoord Jeroen: “Dat is een leuk idee.”
Antwoord Nicky: We zouden een mix kunnen maken in de programmering. Voor ouderen, starters en gezinswoningen.”

Werkgroep
De buurt heeft al een werkgroep opgericht en de 5 personen hebben al geïnventariseerd wat de wensen van de buurt zijn. In deze groep zitten voorstanders en tegenstanders. De namen van de mensen in deze werkgroep zijn bij ons bekend en we zullen hun uitnodigen om te sparren over de ideeën.

Gevraagd is of alle aanwezigen er akkoord mee zijn dat de mensen in de werkgroep hen initieel representeren. Het antwoord hierop was positief. Daarnaast blijven we deze buurtdialogen met de hele groep houden wanneer er weer grote ontwikkelingen in het plan zijn.

Getoonde beelden: Presentatie

Contactgegevens voor vragen en opmerkingen info@kragtgroep.nl