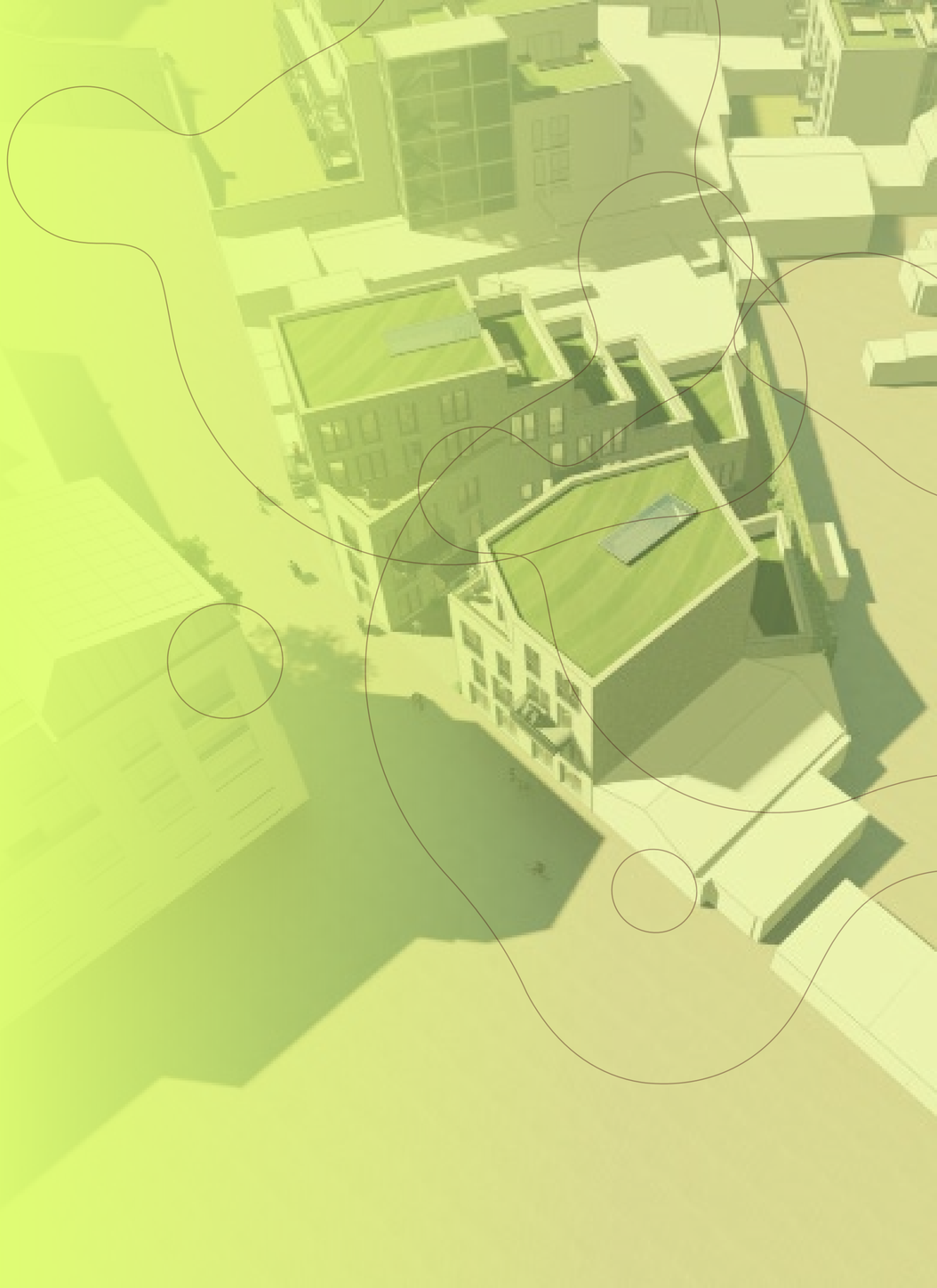
Voorlopig ontwerp | Omgevingsdialoog 3
Visserstraat

projectnummer 22064
datum 13-01-2024



Projectpartners

NBArchitecten
Materiaalweg 8
5681RJ Best
+31 499 395 072
www.nbarchitecten.nl

Initiatiefnemer:
KRAGT GROEP
ontwikkeling
Strijp-T gebouw TAB
Achtseweg Zuid 161B
5651 GW Eindhoven

Inhoudsopgave

1 wat voorafging pagina 4

2 locatie en historie pagina 6

3 het plan pagina 9

4 concept pagina 13

5 plan in detail pagina 18

maakt_Visserstraat_ mogelijk

1

Wat voorafging



VOORGAAND PROCES

Dialogen omwonenden

1e Omgevingsdialoog (23-05-2024)

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

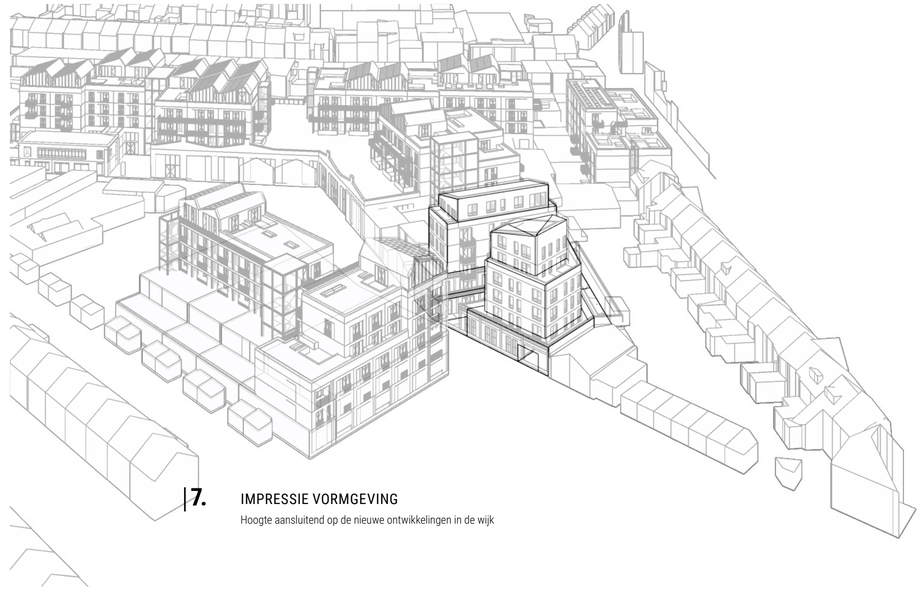
Daglicht en zonlicht:
- Bezorgdheid over verlies van licht in tuinen door de hoogte van de nieuwbouw.

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.



Beeld dialoog 1



7. IMPRESSIE VORMGEVING

Hoogte aansluitend op de nieuwe ontwikkelingen in de wijk

Beeld dialoog 1

VOORGAAND PROCES

Dialogen omwonenden

2e Omgevingsdialoog (01-07-2024)

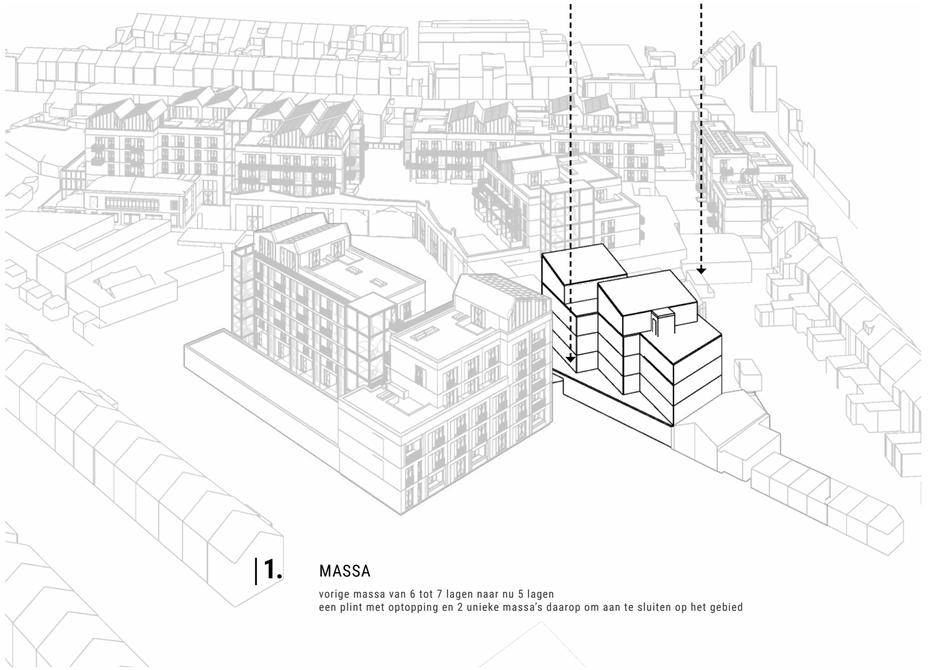
Nieuwe ontwerpen:
- Vier varianten gepresenteerd met focus op privacy, daglicht, en groenvoorzieningen.

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.

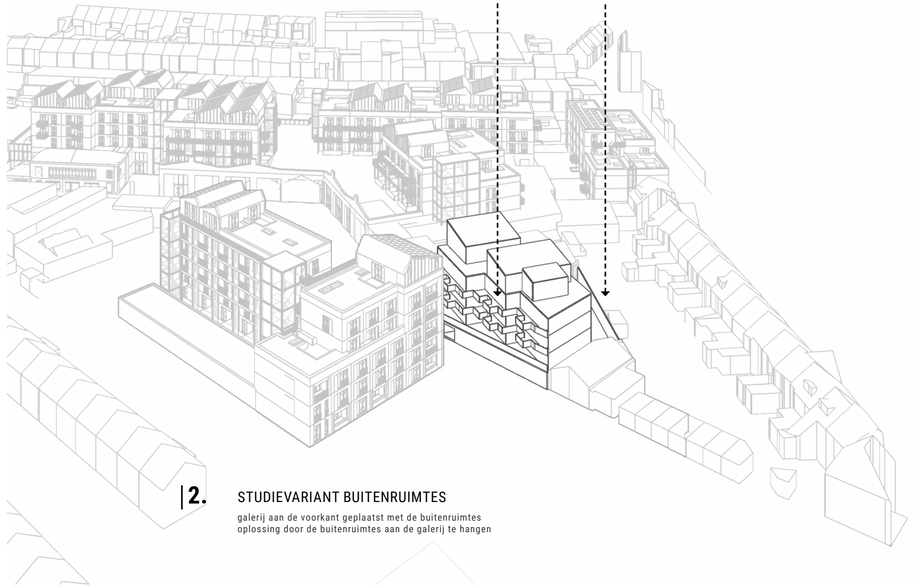
Vervolgacties:
- Uitwerken van varianten met galerijen en balkons aan de voorkant.
- Onderzoek naar haalbaarheid van groen en privacy-oplossingen.



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

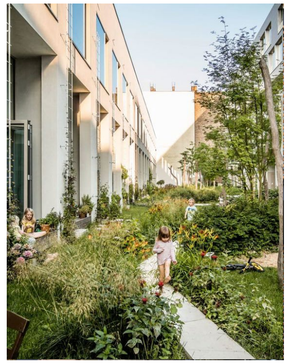
Beeld dialoog 2



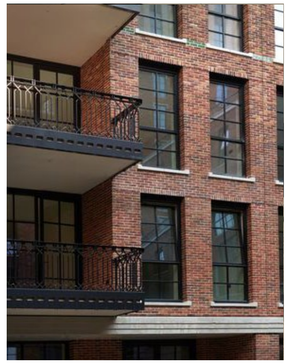
2. STUDIEVARIANT BUITENRUIMTES

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

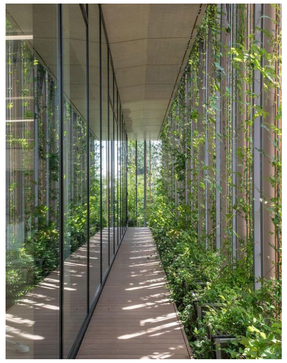
Beeld dialoog 2



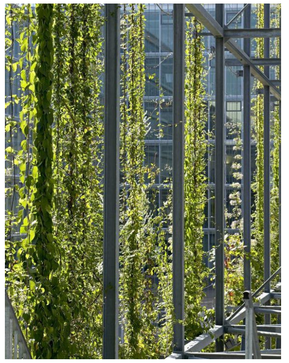
ruimte plint voorzijde



buiten ruimtes voorzijde



afscheding galerij



3. STUDIEVARIANT

Referenties voor verschillende aspecten

Dialogen omwonenden

2e Omgevingsdialoog (01-07-2024)

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.

2

Het plan

Invulling

In het plan zijn 29 woningen voorzien, 5 maisonnettes, 16 studio’s, 3 één slaapkamer appartementen en 4 twee slaapkamer appartementen. Daarbij wordt een inpandige fietsenstallingen voorzien met ruimte voor fietsen.



3

Locatie en historie



Gildekwartier

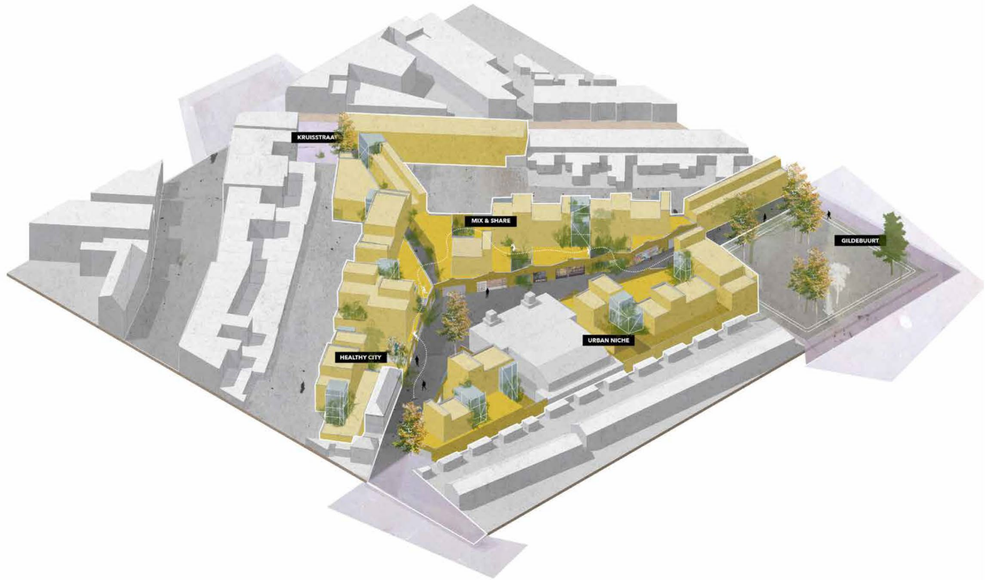








Gildekwartier









#1 URBAN NICHE

- De Visserstraat als plek die je moet ontdekken. Achter het lint van de Kruisstraat, verborgen in het stedelijke weefsel.
- Als je er bent voel je je er prettig als een stedelijke huiskamer. Een plek van geluk.
- Het gebieds is intern gericht, maakt geen groot gebaar in de stad, althans niet fysiek. Het gebaar uit zich in de waarde voor de gebruiker en omwonende.
- De Visserstraat is al sinds een eeuw 'net even anders'. Die eigenheid mag ook zo blijven. Een beetje rauw en met karakter.
- De Visserstraat bedient ook een niche qua programma. Functies die elders niet passen (te duur, te mooi, te druk, etc... vinden hier hun plek. Denk aan de boksschool, de werkplaats of de moskee.
- De plek is een broedplaats voor kleine bedrijfjes. De plek waar je kan beginnen.
- We ontwerpen stedelijk interieur ipv de buitenkantje van een buurtje.
- De plek vraagt om slim en duurzaam verdichten.

X

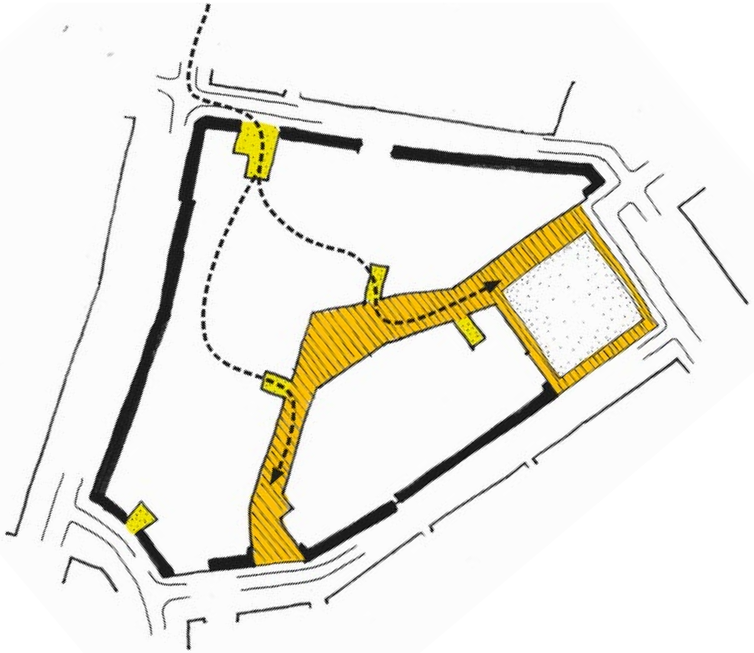
#2 MIX & SHARE

- Een rijke plek met de multiculturele sfeer en het multifunctionele gebruik als kracht. Zoveel kleuren, zoveel mensen. Alles komt hier samen: wonen, werken, winkelen, leven.
- Een plek met positieve stedelijkheid: wonen en werken versterken elkaar. Het gebied heeft een kleinschalige en dynamische karakter op maat van mensen.
- Het gebied speelt een rol in de buurt op het gebied van voorzieningen, plek om te verblijven op als werkplek.
- Het gebied faciliteerd de in de stad terugkerende en groeiende kleinschalige maakindustrie (tot milieucategorie 2).
- Het gebruik (en programma) is flexibel. Bestendig voor verschillende levensfases en bestendig voor veranderende marktvraag van bedrijven.
- Woon- en werkvoorzieningen en mobiliteit gaat uit van delen ipv bezit.
- Het gebied is een plek van samenkomst.
- Het programma en de typologieën zijn voldoende divers voor een gezonde samenstelling van doelgroepen.

X

#3 GEZONDE STAD

- Het gebied heeft de intentie om een antwoord te formuleren op de kwetsbaarheden van de wijk Oud Woensel.
- Een veilig en inclusief gebied welke uitdaagt tot gezond en verantwoord leven, voor mens en planeet.
- Groen en rood gaan samen op: met de ontwikkeling van gebouwen wordt de natuurlijke, ecologische en klimatologische situatie sterk verbeterd.
- Het is niet alleen een place to use maar ook een place to be.
- Gebouwen zijn duurzaam en mogelijk zelfs regeneratief.
- Het gebied heeft een zichtbare eigenaar met langdurige betrokkenheid.



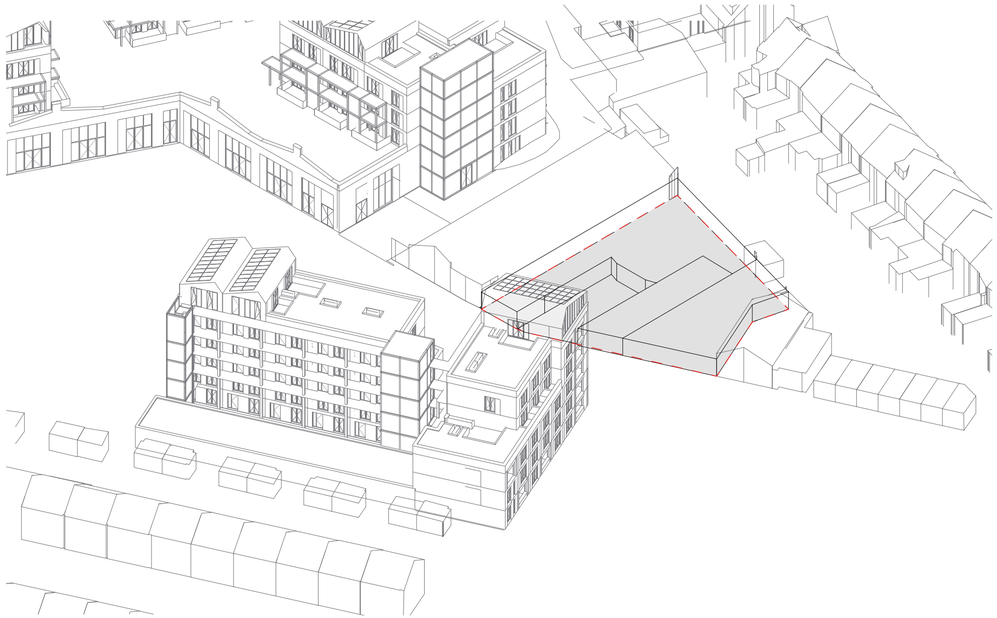
4

Concept

CONCEPT

Stedenbouwkundige inpassing

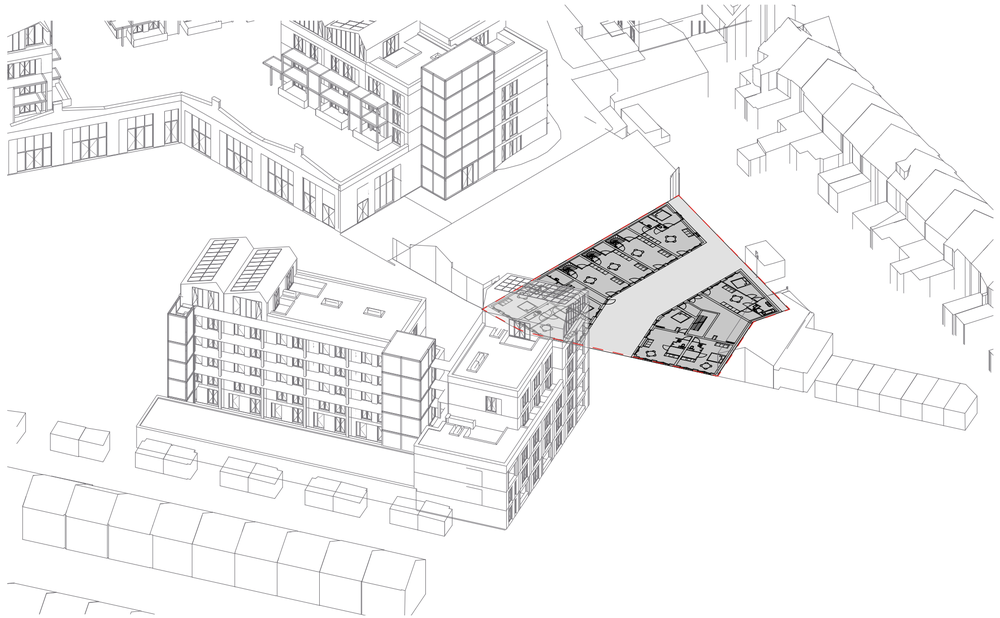
1.



BESTAANDE SITUATIE

De bestaande situatie wordt gesloopt.

2.



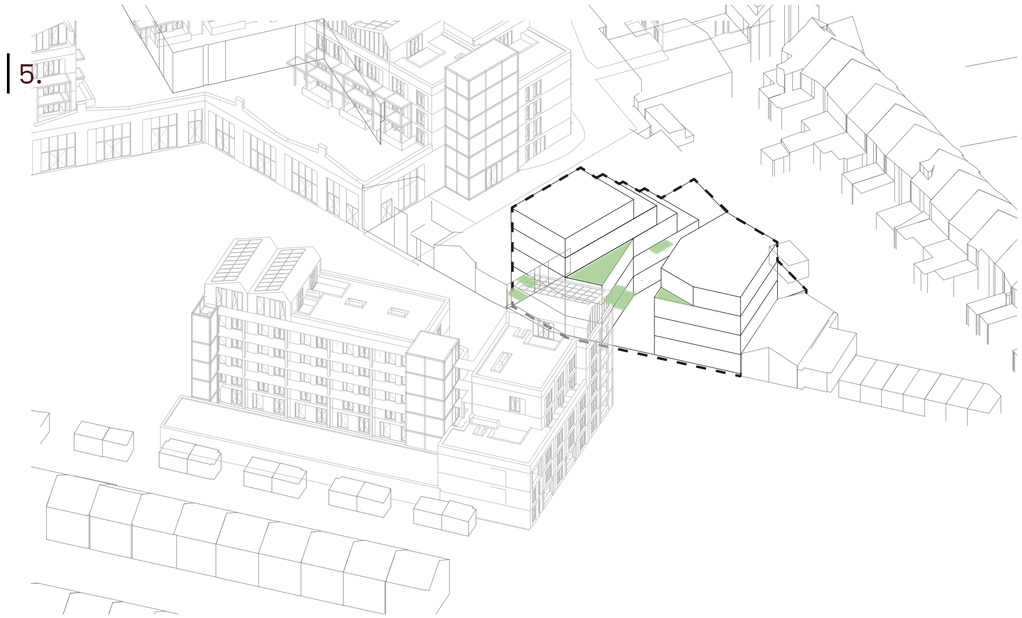
BOUWBLOK BEPALEN

De nieuwe voetafdruk

CONCEPT

Inpassinjg architectuur

5.



DE GROENE TUSSENRUIMTE

Buitenruimtes waar mogelijk aan de binnen- en voorzijde.

6.



INGREDIËNTEN IN DE ARCHITECTUUR

Openingen worden systematisch geplaatst (gevelopeningen sober en doelmatig in een duidelijk ritme). De 2 losse gebouwen zijn niet gelijk maar wel “broertjes“ vandaar hetzelfde gebaar.

5

Voorlopig ontwerp

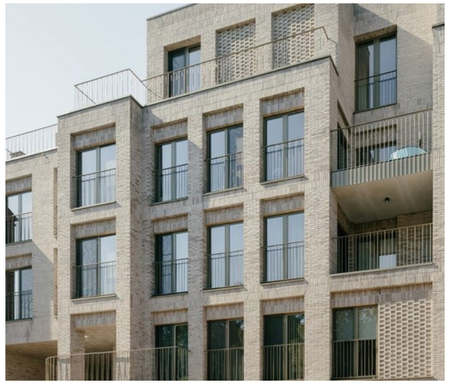
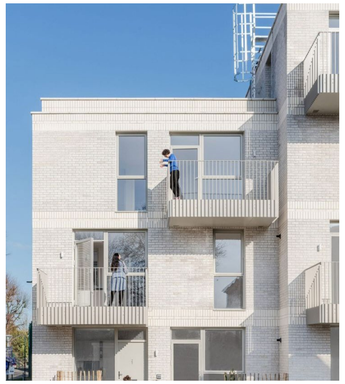
Met het verdwijnen van dergelijke rijtjeshuizen verdwijnt vaak de kleinschaligheid en charme die zo kenmerkend is voor de bebouwing langs de hoofdtoegangswegen tussen de binnen- en buitenring. Met dit project willen we inspelen op deze trend van stadsvernieuwing en proberen de ongunstige perceptie van collectief wonen om te buigen door aantrekkelijke architectuur te maken.

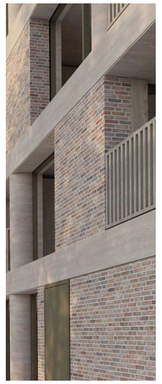
Referenties

Eigentijdse referenties



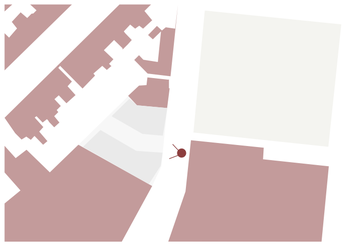





VOORLOPIG ONTWERP

Voorgevel Visserstraat



Gevelopeningen sober en doelmatig in een duidelijk ritme

Consistent toepassen van Franse balkons zorgt voor een rustige gevel met een unieke vorm.

In het plan zijn al diverse grootschalige projecten ontworpen waarbij meerdere percelen zijn samengevoegd en die refereren aan industrie. Als reactie hierop is gezocht naar een verticale opdeling met smallere afmetingen, vergelijkbaar met die van een klassiek herenhuis, om het wonen meer te benadrukken.



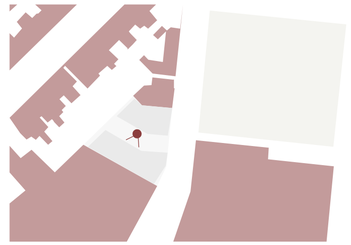
In het ontwerp is bijzondere aandacht besteed aan de architectuur van de straatgevel, waarbij is gestreefd naar 'de maat van de straat'.

De twee volumes zijn niet identiek maar zijn wel op basis van dezelfde principes ontworpen, waardoor het geheel een eenheid is.

VOORGEVEL VISSERSTRAAT

VOORLOPIG ONTWERP

Binnengevel



Gevelopeningen sober en doelmatig in een duidelijk ritme

Consistent toepassen van Franse balkons zorgt voor een rustige gevel met een unieke vorm.

De buitenruimtes zijn zo veel mogelijk in deze snede geplaatst.

Hoofd entreedeur



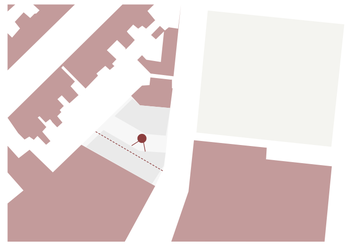
BINNENGEVEL ZUID

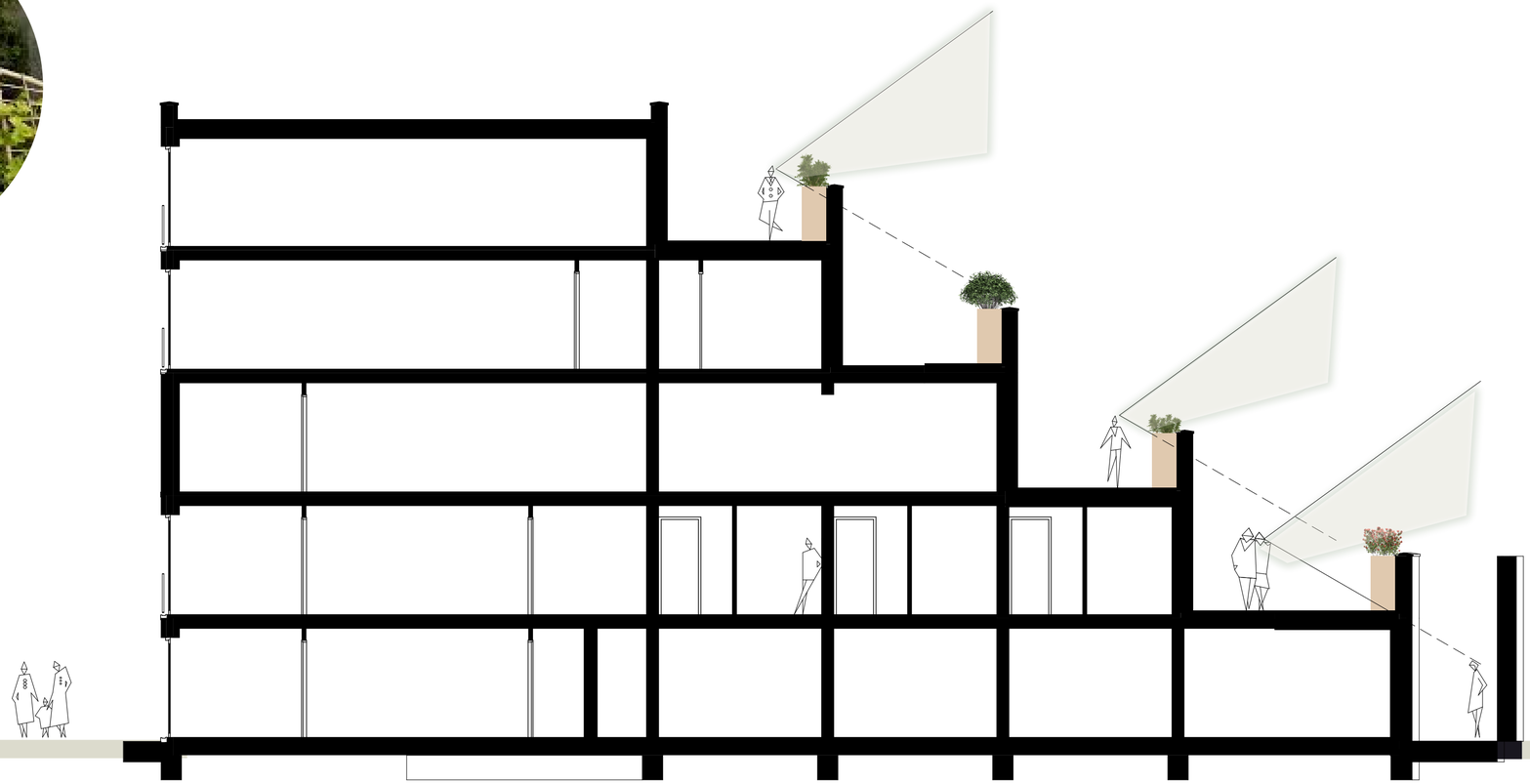
maakt_Visserstraat_ mogelijk

VOORLOPIG ONTWERP

Doorsnede







VOORLOPIG ONTWERP

Achtergevel





ACHTERGEVEL

VOORLOPIG ONTWERP

Doorsnede





Groene tussenruimte

VOORLOPIG ONTWERP

Type appartementen

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

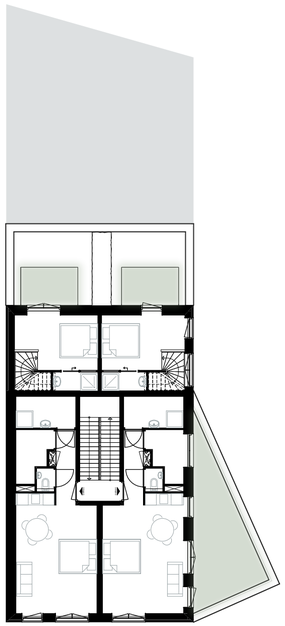
1:200



TWEEDE VERDIEPING

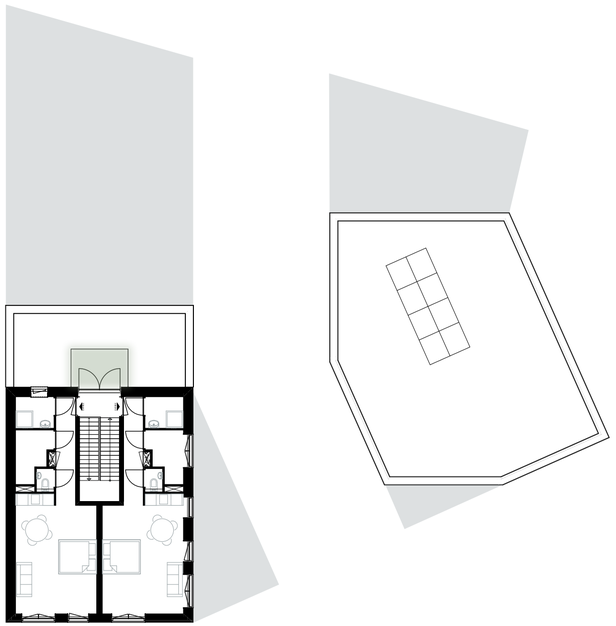
1:200

Type appartementen



DERDE VERDIEPING

1:200



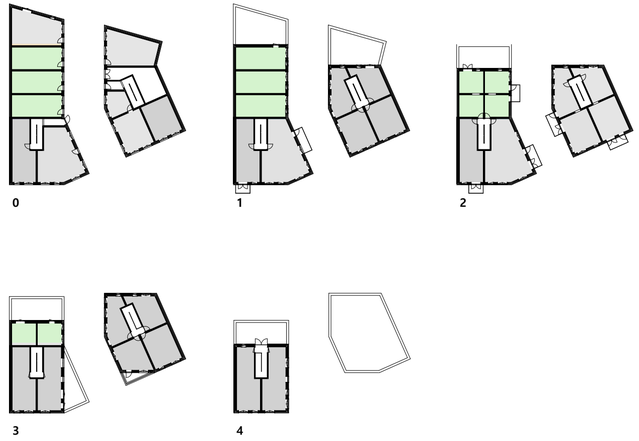
VIERDE VERDIEPING

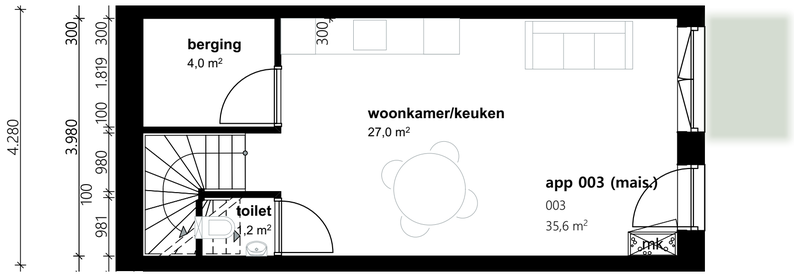
1:200

VOORLOPIG ONTWERP

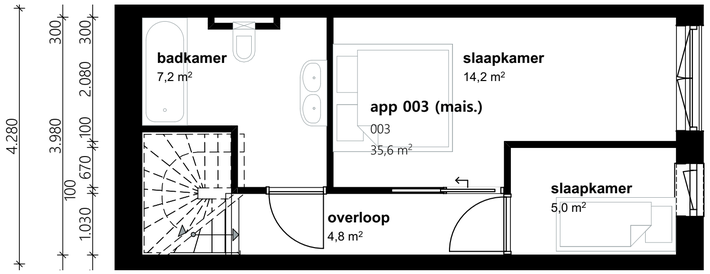
Type appartementen

5 **maisonnettes**
16 studio’s
4 één slaapkamer appartementen
4 twee slaapkamer appartementen

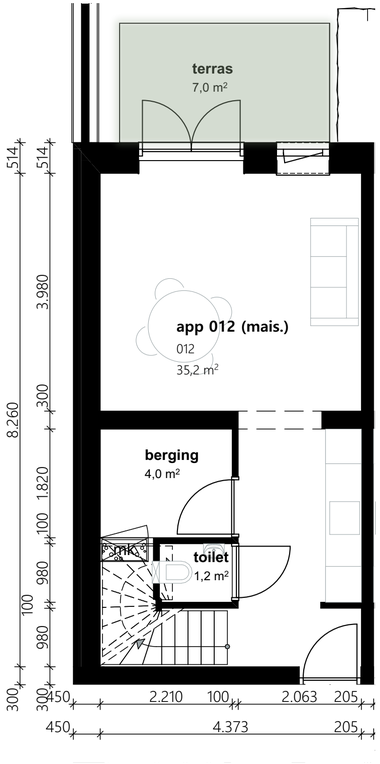




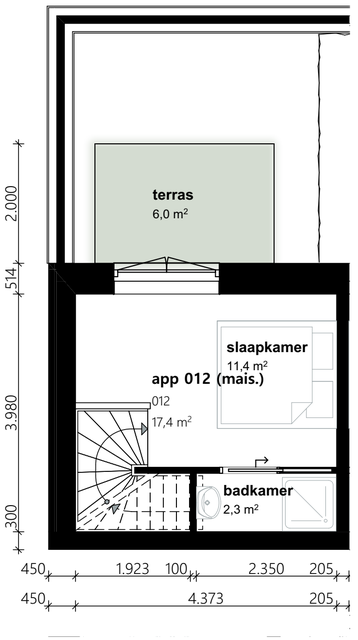
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



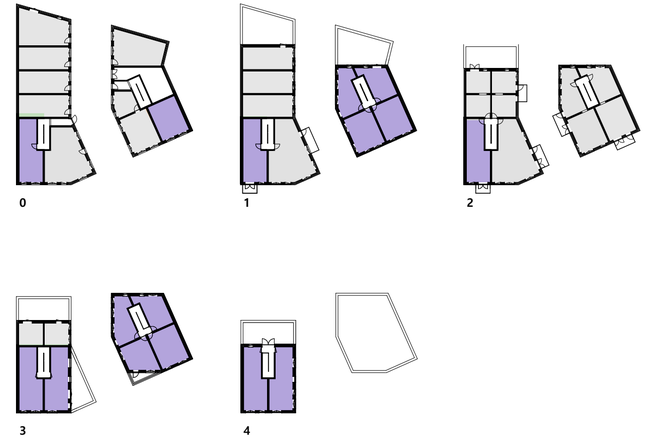
DERDE VERDIEPING

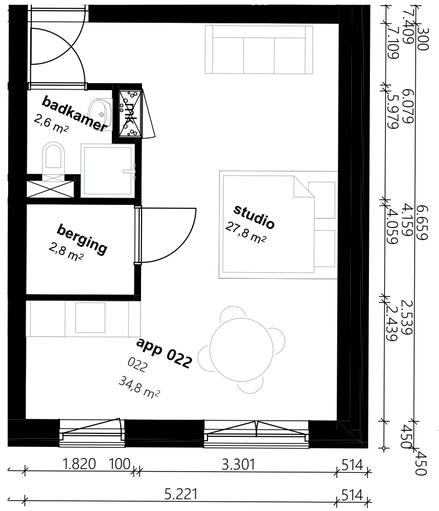
maakt_Visserstraat_ mogelijk

VOORLOPIG ONTWERP

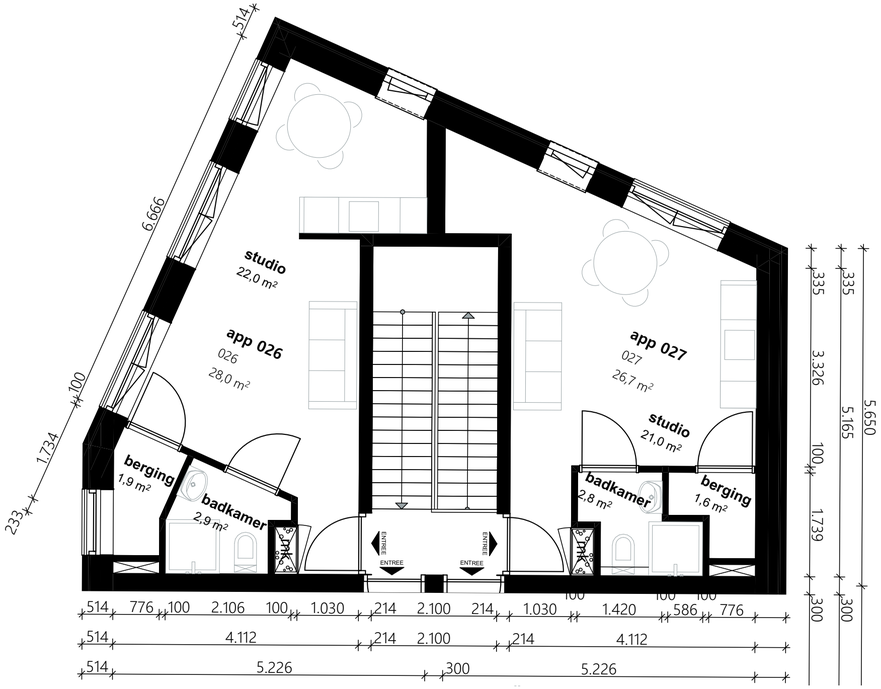
Type appartementen

5 maisonnettes
16 studio's
4 één slaapkamer appartementen
4 twee slaapkamer appartementen

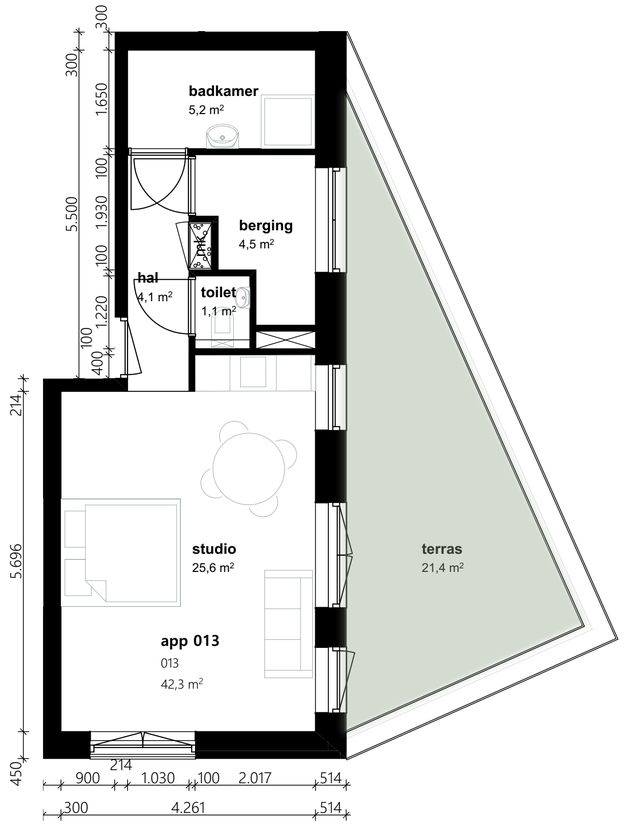




EERSTE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING

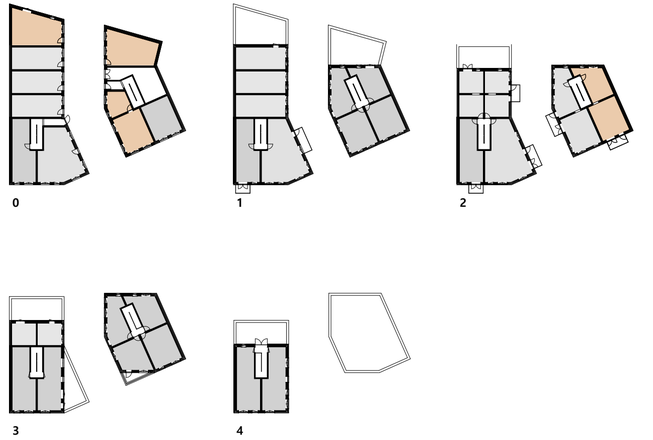


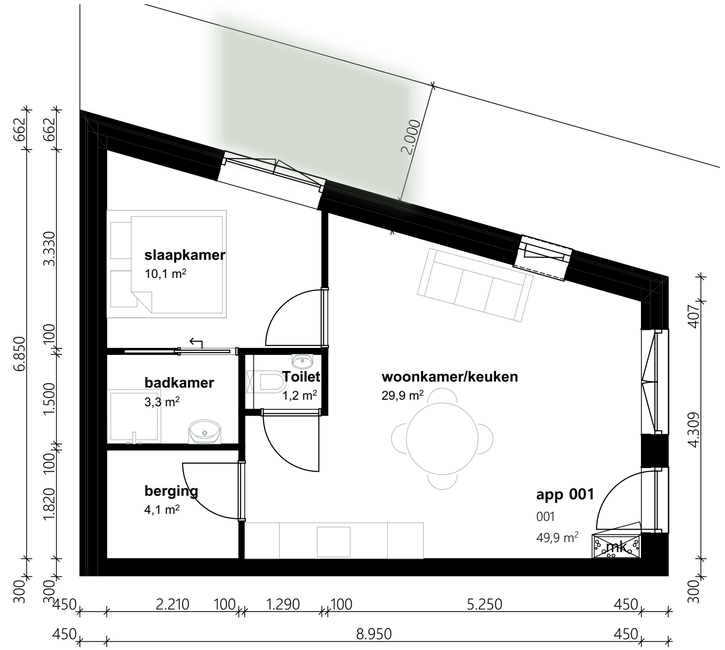
DERDE VERDIEPING

VOORLOPIG ONTWERP

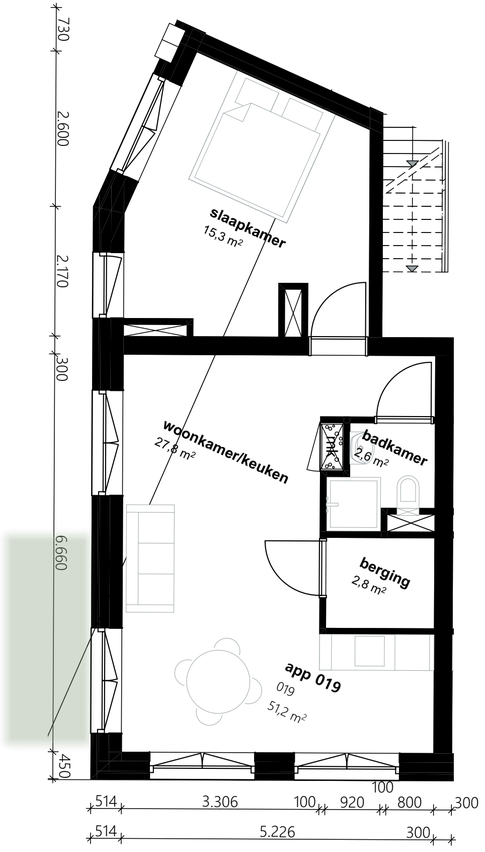
Type appartementen

5 maisonnettes
16 studio’s
4 één slaapkamer appartementen
4 twee slaapkamer appartementen





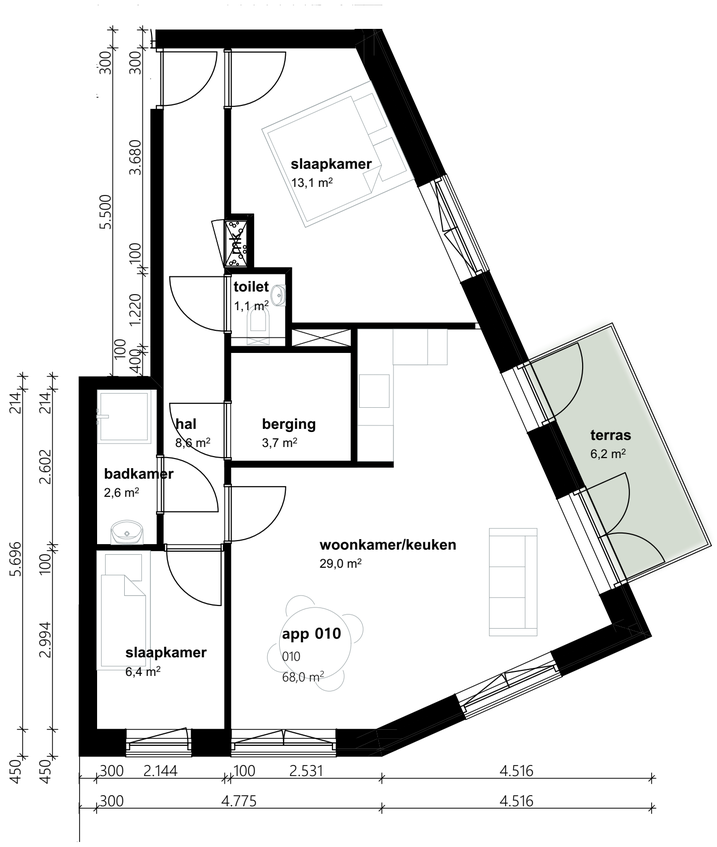
BEGANE GROND

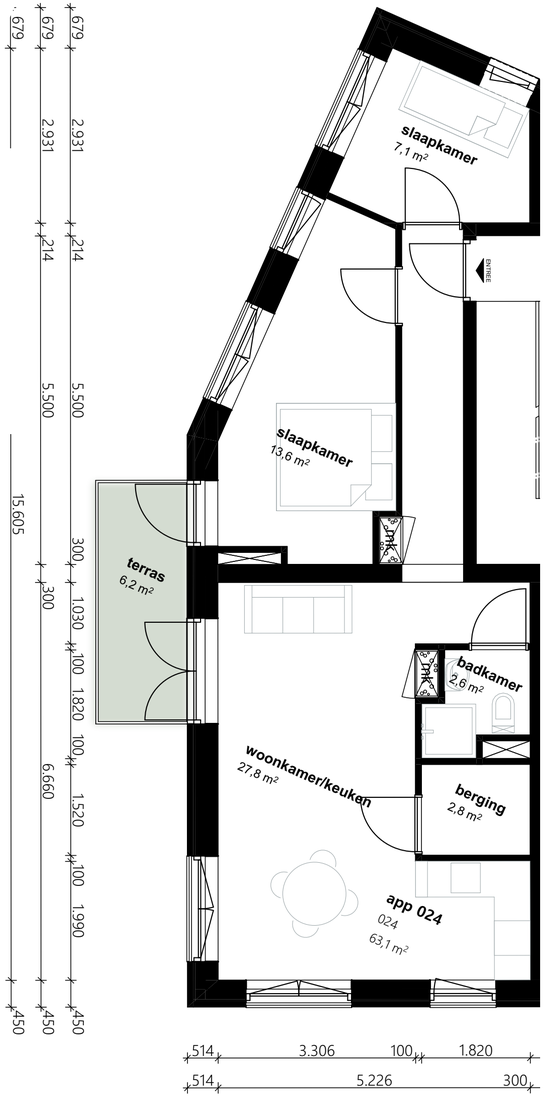


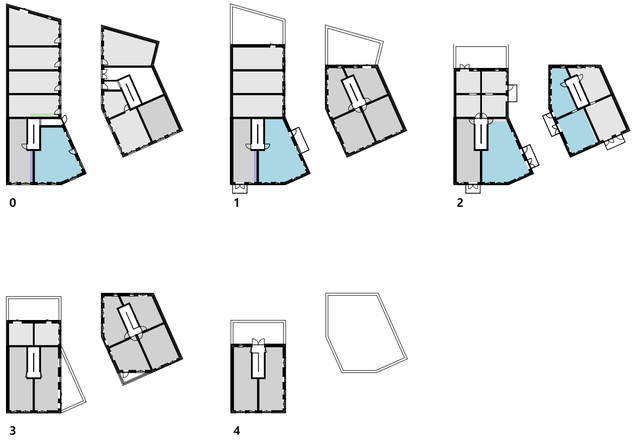
VOORLOPIG ONTWERP

Type appartementen

5 maisonnettes
16 studio's
4 één slaapkamer appartementen
4 twee slaapkamer appartementen

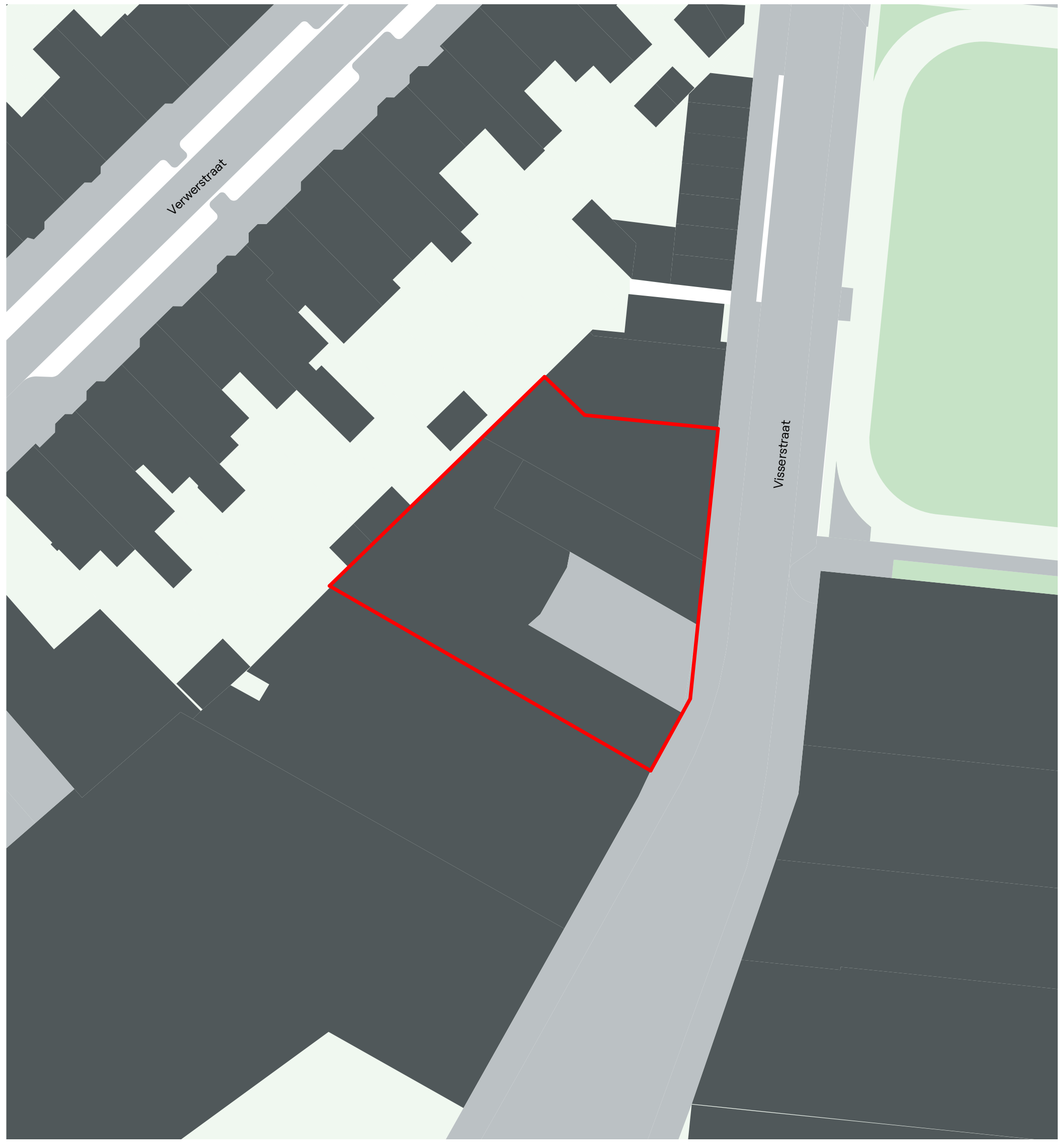






maakt_Visserstraat_ mogelijk

Situatie



BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

Impressie



VOORLOPIG ONTWERP

Impressie



Impressie



VOORLOPIG ONTWERP

Impressie



VOORLOPIG ONTWERP

Impressie





Positie A



Positie B

Impressie





Positie A



Positie B

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.

NBArchitecten
Materiaalweg 8
5651 RJ Best

+31 499 395 072
info@nbarchitecten.nl
www.nbarchitecten.nl

KVK: 76176002

KRAGT

nba-