



ONTWIKKELING KLEINE BLEEKSTRAAT

December 2025

inhoudsopgave

Dit participatieverslag brengt in kaart hoe omwonenden en andere betrokkenen zijn geïnformeerd en betrokken rondom de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Kleine Bleekstraat 16–24. Het verslag legt uit waarom dit traject is gestart, welke ruimte er binnen het project bestaat voor inbreng vanuit de omgeving en welke vormen van participatie zijn ingezet. Daarbij wordt beschreven welke informatie tijdens deze momenten is gedeeld en hoe de reacties uit de buurt zijn verzameld.

De aanleiding voor het participatietraject ligt in de plannen om de verouderde bebouwing te vervangen door nieuwe woningen. Omdat deze plek in de binnenstad gevoelig is voor wateroverlast en de huidige panden aan het einde van hun levensduur zijn, wordt gewerkt aan een toekomstbestendig ontwerp dat beter aansluit bij de omgeving. Binnen dit proces is gekozen voor een participatieniveau dat gericht is op het informeren van de directe omgeving en het ophalen van aandachtspunten.

Het verslag geeft een weergave van de volledige bandbreedte aan reacties die tijdens gesprekken en informatiebijeenkomsten naar voren zijn gekomen. De inbreng varieerde van vragen over bouwvolume, privacy, groen en waterberging tot zorgen over schaduwwerking, verkeersbewegingen en mogelijke hinder tijdens de uitvoering. Alle reacties zijn samengevat op een manier die geen koppeling toestaat met individuele bewoners of adressen.

Het doel van dit document is om inzicht te geven in wat er leeft in de buurt. Het bevat daarom geen formele reactie of beoordeling van de ingebrachte punten; het verwerken en afwegen van belangen gebeurt in de verdere uitwerking van het plan. De ontwikkelende partij houdt omwonenden op de hoogte van de vervolgstappen en de manier waarop de opgehaalde aandachtspunten worden meegenomen. Zij doen dit via <https://bouwbedrijfvangerven.nl/kleinebleekstraat/> en via de nieuwsbrief. Aanmelden voor de nieuwsbrief kan via dezelfde projectpagina.

INHOUDSOPGAVE

Participatieplan

1. Aanleiding en aanpak
2. Participatieplan

Participatieverslag

3. Keukentafelgesprekken
4. Informatiebijeenkomst
5. Vragen en antwoorden
6. Vooruitblik en aanbevelingen voor vervolg
7. Bijlage

Participatieplan

1. Aanleiding Kleine Bleekstraat

Dot40 Real Estate is eigenaar van de kavels en panden aan de Kleine Bleekstraat 16–24 en wil deze locatie herontwikkelen.

Deze laaggelegen binnenstadslocatie in de omgeving van de Dommel staat bekend om wateroverlast bij regenbuien. Vocht en schimmel zorgen ervoor dat de bestaande woningen niet langer gezond zijn om langdurig in te wonen. De panden zijn feitelijk aan het einde van hun levensduur; herstel is vele malen duurder dan nieuwbouw. Inmiddels is één woning afgesloten in verband met overlast door zwervers en drugsgebruikers, op verzoek van de buurt en de handhaving.

Het plan is om de huidige situatie te herontwikkelen met een nieuwbouwplan, zoals in de directe omgeving al veelvuldig is en zal worden toegepast in de nabije toekomst.

In 2022 heeft Dot40 Real Estate al studies laten uitvoeren naar herontwikkeling van de locatie en de bestaande bebouwing.

Deze plannen boden destijds echter onvoldoende perspectief om mee verder te gaan.

Doel van het initiatief:

- Een bijdrage leveren aan het woningtekort door het toevoegen van een gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- Het creëren van een aantrekkelijke, groene, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.
- Het verbeteren van de groenstructuur en de mogelijkheden voor waterberging op locatie- en buurtniveau.
- Bijdragen aan de revitalisering van de wijk en aansluiten op de reeds ingezette nieuwbouwstructuren en -typologieën.

Locatie

Kleine Bleekstraat is een oud straatje in de wijk Irisbuurt, in stadsdeel Stratum. De straat maakt deel uit van een compact woongebied met voornamelijk oudere bebouwing.

De meeste woningen in de Kleine Bleekstraat stammen uit het begin van de twintigste eeuw. Veel huizen zijn rond 1919 gebouwd en vormden oorspronkelijk een typisch rijtje arbeiderswoningen, bedoeld voor werknemers van nabijgelegen fabrieken. Dit geeft de straat nog altijd een karakteristiek en historisch uiterlijk.

Van oudsher wonen er mensen met uiteenlopende beroepen; het straatje stond bekend om zijn eenvoudige, maar hechte woonomgeving. Door de jaren heen is het straatbeeld grotendeels behouden gebleven, al neemt de veroudering van de panden steeds verder toe.

Tegelijkertijd is de omgeving volop in beweging. De locatie ligt dicht bij het centrum en langs de Dommel, waardoor er de komende jaren verschillende nieuwbouwontwikkelingen worden voorbereid. Zo wordt in de directe omgeving gewerkt aan plannen met een hogere woningdichtheid en een meer stedelijk woonmilieu.

Kortom: Kleine Bleekstraat is een karaktervolle, historische straat die nu op het punt staat om te transformeren naar een toekomstbestendiger en stedelijker woongebied.



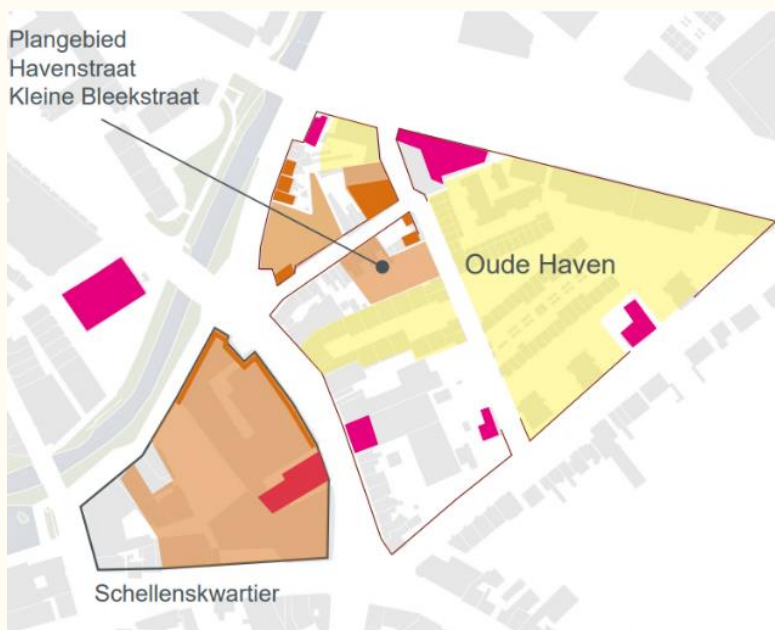
Toelichting op het ontwerp van woningen en terrein

Aan de Kleine Bleekstraat 16–24 en Havenstraat, op de overgang tussen het kleinschalige woonweefsel van de binnenstad en het industriële erfgoed langs de Havenstraat, verrijst een nieuw woonhof dat het historische karakter van de plek respecteert en tegelijkertijd inspeelt op de toekomstige woonbehoefte van Eindhoven. De ontwikkeling van DOT40 transformeert een versnipperd en deels verouderd binnengebied tot een doorwaadbaar, groen en aantrekkelijk stedelijk woonmilieu.

Stedenbouwkundige inpassing

Het plan sluit aan op de fijnmazige structuur van het gebied tussen Havenstraat, Bleekstraat en Vestdijk. De nieuwe bebouwing vormt duidelijke straatwanden aan zowel Havenstraat als Kleine Bleekstraat en omsluit een centraal, collectief binnenhof. Dit hof is het kloppend hart van het plan: een open, groene ruimte die lucht en licht toevoegt aan de compacte stedelijke omgeving en een natuurlijke ontmoetingsplek biedt voor bewoners.

De bouwmassa bestaat uit circa vier lagen en blijft daarmee in schaal en maat zorgvuldig afgestemd op de omliggende bebouwing. Naar de straat presenteert het gebouw zich met een rustige, verfijnde gevelcompositie, terwijl de hofzijde een zachtere, groenere uitstraling krijgt. In afstemming met burens zijn verschillende dak- en volumestudies uitgevoerd, waaronder varianten met plat dak of lessenaarsdak, al dan niet gecombineerd met het bestaande privacy-scherm op de erfgrans. Groene gevels en sedumdaken dragen bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een prettig microklimaat.



Toelichting op het ontwerp van woningen en terrein

Gebouw en architectuur

De architectuur verwijst subtiel naar de historische pakhuis- en fabriekstypologieën die het gebied kenmerken. De industriële geschiedenis van de Bleekstraat – van de sigarenindustrie tot de textielnijverheid – vormt een duidelijke inspiratiebron. Verticale ritmiek, robuuste materialen en genuanceerd metselwerk zorgen voor een tijdloze uitstraling en laten het gebouw vanzelfsprekend aansluiten op de bestaande omgeving.

Aan de hofzijde ontstaat een vriendelijker, meer lommerrijke sfeer dankzij balkons, gevelgroen en lichte materialen. Sedumdaken en gevelopgroening versterken deze groene uitstraling en verbeteren het microklimaat in het binnenhof. De uiteindelijke materialisatie wordt in de volgende ontwerpfase zorgvuldig afgestemd op haalbaarheid, onderhoud en betaalbaarheid.

Programma

De ontwikkeling omvat 34 appartementen, met een duidelijke focus op betaalbare huur. De woningen variëren van circa 45–85 m² GO, met een zwaartepunt rond de 60 m². Hierdoor ontstaat een veelzijdig woonprogramma voor starters, singles, jonge stellen en compacte huishoudens.

Programma-overzicht:

- 7 appartementen ≤ 50 m²
- 16 appartementen 50–66 m²
- 8 appartementen 66–78 m²
- 3 appartementen 78–85 m²

De ontsluiting is compact en efficiënt georganiseerd via centrale trappenhuisen, waardoor de bruikbare woonoppervlakte optimaal wordt benut.

Toelichting op het ontwerp van woningen en terrein

Groen binnenhof

Het binnenhof functioneert als een collectieve tuin, rijk aangeplant en zorgvuldig vormgegeven. Het draagt bij aan een hoge leef kwaliteit voor bewoners én omwonenden door vergroening, waterabsorptie en verkoeling. Een robuuste haag langs de randen waarborgt privacy tussen percelen, terwijl strategische beplanting de ecologische waarde van het gebied versterkt. Het hof vergroot tevens de doorwaadbaarheid van het gebied en introduceert een rustige, groene wereld achter de stenige straten van het centrum.

Samenwerking en gemeentelijke context

Na een uitgebreide voorbereidingsperiode en constructief overleg met de gemeente Eindhoven is het project doorontwikkeld tot de fase van Intake en AOKE op hoofdlijnen. De gemeente stemt in met de verkoop van de benodigde percelen binnen de juridische kaders van Didam en ziet in dit plan een kans om compacte, betaalbare woningbouw toe te voegen aan de stad. Door bewust af te zien van het opstellen van een gebiedskader wordt de doorlooptijd verkort en kan sneller worden bijgedragen aan de stedelijke woningbouwopgave.

Duurzaamheid & omgevingskwaliteit

Het plan zet stevig in op duurzaamheid en een toekomstbestendige leefomgeving:

- Energiezuinig ontwerp met hoogwaardige isolatie, warmtepompen en zonnepanelen.
- Groen-blauwe maatregelen zoals sedumdaken, infiltrerende verharding en regenwateropvang beperken hittestress en verbeteren de waterhuishouding.
- Biodiversiteit wordt versterkt door robuuste hagen, klimplanten en gevarieerde beplanting in het hof.
- Hoogte, dakvormen en privacyoplossingen worden zorgvuldig afgestemd met de burens. Hierbij spelen het bestaande zwartstalen privacy scherm en groene randen van het plangebied een belangrijke rol.

Een stedelijk woonhof voor Eindhoven

De ontwikkeling aan de Kleine Bleekstraat en Havenstraat vormt een nieuwe schakel in het groeiende Blake–Schellens-kwartier, een gebied waar historie, wonen en groen steeds hechter verweven raken. Met dit plan ontstaat een kleinschalig, karaktervol en duurzaam woonensemble dat voortbouwt op de geschiedenis van de plek en een positieve impuls geeft aan de buurt.

Proces & planning

Het project bevindt zich in de fase Voorontwerp, met een positief doorlopen Intake en AOKE op hoofdlijnen. De gemeente Eindhoven verleent medewerking aan de gebiedstransformatie en stelt de benodigde gemeentelijke percelen (kad. 4770 / 4771 / 7067) onder voorwaarden beschikbaar. Door het besluit geen gebiedskader op te stellen, wordt een versnelde planvorming mogelijk gemaakt.

er al eerder gesproken met de omgeving?

De oud-huurders zijn medio 2022 via een brief op de hoogte gebracht van de plannen voor herontwikkeling en de daarmee samenhangende sloopplannen op termijn.

Dot40 Real Estate heeft informeel overleg gevoerd met een aantal van de oud-huurders. Zij hebben aangegeven graag in gesprek te willen gaan met de overige bewoners en de buurt. Er zijn echter nog geen concrete afspraken gemaakt.

Met de Henri van Abbe Stichting heeft overleg plaatsgevonden over de herbestemmingsplannen uit 2022.

Men ging er aanvankelijk van uit dat er sprake zou zijn van een hoogbouwappartementencomplex en was gerustgesteld toen bleek dat dit niet het geval is.

De huidige koers van de herontwikkelingsplannen is besproken met de buurt. Dot40 Real Estate heeft ervoor gekozen eerst het overleg met de gemeente opnieuw op te pakken via het TIRA-intaketraject, waarna buurtbewoners en andere stakeholders beter zijn geïnformeerd.

2. Participatieplan:

De gezamenlijke verkenning met het projectteam heeft een helder beeld opgeleverd van de participatiemogelijkheden. Twee factoren bepalen de beschikbare ruimte voor participatie:

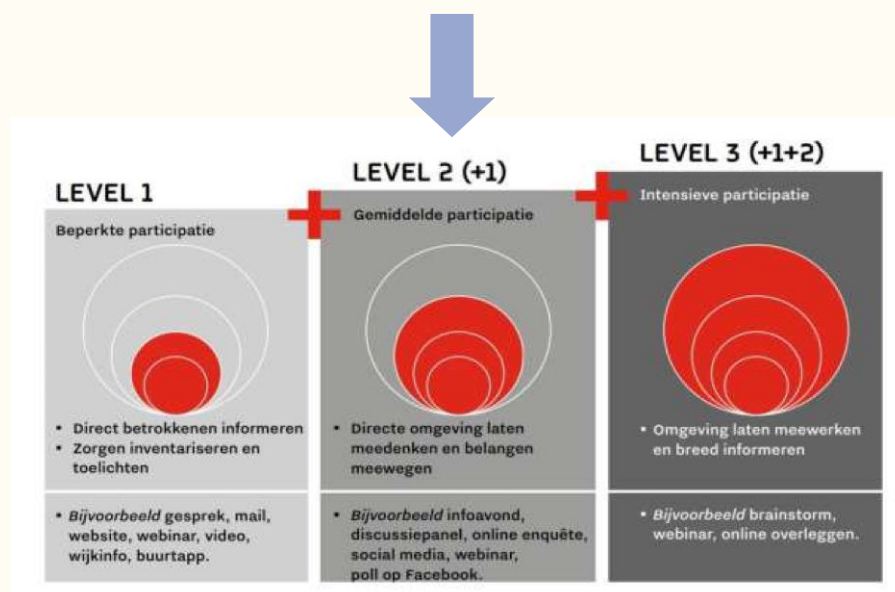
- De financiële kaders die nodig zijn voor een haalbaar bouwproject.
- De beperkte mogelijkheden voor aanpassingen binnen het huidige plan – zowel in ruimtelijke als sociale zin.

Binnen deze randvoorwaarden is gekozen voor participatieniveau 2 (raadplegen). Dit betekent dat belanghebbenden actief worden betrokken bij het project door hen te informeren én gericht te bevragen, zodat hun kennis, ervaringen en aandachtspunten kunnen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Deze aanpak richt zich op de volgende kernactiviteiten:

- Direct betrokkenen ontvangen tijdig volledige en begrijpelijke informatie over het project, inclusief de kaders waarbinnen het plan zich ontwikkelt.
- Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om hun ideeën, zorgen en aandachtspunten te delen via gerichte participatiemomenten.
- De opgehaalde reacties en inzichten worden door het projectteam gewogen en, waar mogelijk, verwerkt in de verdere planvorming.
- Er wordt transparant teruggekoppeld wat er met de inbreng is gedaan en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt.

Op de volgende pagina's wordt per doelgroep de communicatiestrategie, participatievormen en planning toegelicht.



Doelgroepen voor communicatie

Naar aanleiding van de resultaten van de verkenning onderscheiden we drie doelgroepen, gebaseerd op hun mate van betrokkenheid, ervaren impact en mogelijke zorgen rondom de herontwikkeling.

Huidige huurders

De huidige huurders zijn direct verbonden aan het initiatief, omdat de bestaande woningen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Zij ervaren daardoor de grootste persoonlijke impact. Hun zorgen richten zich voornamelijk op het beëindigen van de huurovereenkomst, de planning van de verhuisperiode, de duidelijkheid over procedures en het tijdig ontvangen van juiste informatie. Deze groep wordt individueel en rechtstreeks geïnformeerd.

Omwonenden

Tot deze groep behoren de bewoners van de Kleine Bleekstraat, de achtergelegen woningen en de bewoners van de Havenstraat. Zij ervaren ruimtelijke effecten zoals veranderingen in uitzicht, privacy, lichtinval, massa-volume, verkeersbewegingen, parkeerdruk en mogelijke overlast tijdens de uitvoering. Daarnaast spelen onderwerpen als vergroening, de aansluiting op de bestaande buurtstructuur en de positionering van ontsluitingen een belangrijke rol. Deze groep wordt op vaste momenten betrokken via informatiebijeenkomsten, waarbij ruimte is voor het inventariseren van zorgen en aandachtspunten. Ook is de werkgroep Oude Haven betrokken bij de participatie. Zij hebben deel genomen aan de eerste participatieavond en contact via mail voor aanvullende informatie opgevraagd.

Professionele stakeholders

Professionele partijen zoals Henri van Abbe Stichting en Trefpunt Groen Eindhoven richten zich vooral op thema's zoals cultuurhistorie, architectonische kwaliteit, stedenbouwkundige inpassing, duurzaamheid en vergroening. Zij hebben geen directe hinder van de ontwikkeling, maar vertegenwoordigen wel belangrijke inhoudelijke belangen. Met deze organisaties wordt één à twee keer gericht overleg gevoerd om hun perspectief mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan.

De gebiedscoördinator gemeente Eindhoven is bij het participatietraject betrokken en zal evenals de omwonende als professionele stakeholders deel uitmaken van het verdere traject.

Participatieplan: 4 fases

De uitwerking van het participatieplan is afgestemd op de vier ontwikkelfases van De Kleine Bleekstraat en het formele proces. Dit plan beschrijft de concrete invulling van fase 1: Informeren. De aanpak voor de vervolgfases (2. Op de hoogte houden, 3. Start bouw en 4. Oplevering) wordt later vastgesteld, waarbij de ervaringen en resultaten uit deze eerste fase als basis dienen. De aangegeven planning is indicatief. Dit hangt af van de voortgang van de formele processen met Gemeente Eindhoven.

1.1 Ontwikkeling Participatieplan

1.2 Omgevingscommunicatie

1.3 Oplevering participatie

1.4 Op de hoogte houden

2022

In een gezamenlijke werksessie met Dot40 Real Estate werden het doel van de participatie, de bijbehorende kaders en de beschikbare ruimte besproken, en werden de relevante stakeholders in kaart gebracht. De uitkomsten van deze sessie vormden de basis voor het participatieplan en de bijbehorende communicatie.

2022-2025

Het participatieplan wordt uitgevoerd met de focus op duidelijke en transparante communicatie.

In eerste instantie richten we ons op de huidige huurders (2022), omdat zij direct door de voorgenomen sloop en herontwikkeling worden geraakt. Zij worden individueel benaderd voor gesprekken waarin hun situatie, planning en vragen centraal staan.

Aansluitend wordt de groep omwonenden betrokken. Voor hen organiseren we bijeenkomsten waarin we in gesprek gaan over de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling, zoals massa-volume, privacy, verkeersbewegingen, parkeren, vergroening en de aansluiting op de bestaande buurtstructuur.

december 2025

De resultaten van fase 1.2 worden vastgelegd in een participatieverslag. Dit verslag wordt vervolgens teruggekoppeld aan omwonenden en belanghebbenden.

Vanaf 2026

Na het participatietraject is afgelopen worden betrokkenen actief geïnformeerd tot aan de oplevering van de woningen.

participatieverslag

3. Keukentafelgesprekken

Voor een eerste kennismaking heeft Dot40 de direct aan het projectgebied grenzende omwonenden per brief uitgenodigd voor een keukentafelgesprek bij hen thuis. De uitnodigingen zijn persoonlijk door de brievenbus bezorgd. In totaal zijn drie adressen geselecteerd voor deze keukentafelgesprekken, maar bij geen van deze adressen werd gehoor gegeven aan de uitnodiging.

Activiteit: Keukentafelgesprekken

Voor wie: Omwonenden wiens perceel grenst aan het nieuwbouwterrein.

Participatieniveau: Raadplegen, om op te halen wat er speelt en wat men belangrijk vindt.

Resultaat: Geen gehoor; geen van de drie adressen reageerde op de uitnodiging.



Uitnodiging
Participatieavond

KLEINE BLEEKSTRAAT

Beste burens, omwonenden en eigenaren,

Samen met de gemeente Eindhoven werkt Dot40 Real Estate BV aan de herontwikkeling van de locatie Kleine Bleekstraat (huisnummers 16-24) – Havenstraat (naast huisnummers 2 en 12). Wij vinden het belangrijk dat de buurt betrokken is bij de planvorming.

		
Dinsdag 28 oktober 2025	Doorlopend tussen: 16:00 en 19:00 uur	Brouwerijcafé 100% Watt Bleekweg 1, Eindhoven

Daarom nodigen wij u van harte uit voor een participatieavond waarin wij u graag informeren over de stand van zaken, het ontwikkelproces en de vervolgstappen. Tevens horen wij graag uw vragen, mogelijke zorgen en suggesties.

Tijdens deze inloopavond is er een doorlopende presentatie en staan wij klaar om toelichting te geven en met u in gesprek te gaan.

Mocht u vooraf vragen hebben of zich willen aanmelden, dan kunt u contact opnemen via: info@kleinebleekstraat.nl

Wij hopen u daar te mogen verwelkomen!

4. Informatiebijeenkomst

dinsdag 28 oktober, Café 100 Watt Bleekweg 1, Eindhoven

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn de plannen toegelicht aan de hand van informatiemateriaal en was er ruimte om vragen te stellen en feedback te geven aan Dot40. Bewoners uit de directe omgeving zijn per brief uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De uitnodigingen zijn op 6 oktober 2025 huis-aan-huis verspreid en nodigden bewoners uit voor de participatieavond op dinsdag 28 oktober 2025 in Brouwerijcafé 100% Watt aan de Bleekweg 1 in Eindhoven. Tijdens deze doorlopende inloop tussen 16:00 en 19:00 uur konden aanwezigen de presentatie bekijken en in gesprek gaan met Dot40 over het plan, het proces en de vervolgstappen.

Activiteit: Informatiebijeenkomst.

Voor wie: Omwonende en belanghebbende uit de directe buurt van de Kleine Bleekstraat en Havenstraat.

Participatieniveau: Raadplegen – gericht op het ophalen van wat er speelt in de omgeving, welke vragen er leven en welke aandachtspunten bewoners belangrijk vinden.



- Uitgenodigde adressen
- De Kleine Bleekstraat: ontwikkelgebied

Uitnodiging Participatieavond

KLEINE BLEEKSTRAAT

Beste burens, omwonenden en eigenaren,

Samen met de gemeente Eindhoven werkt Dot40 Real Estate BV aan de herontwikkeling van de locatie Kleine Bleekstraat (huisnummers 16-24) – Havenstraat (naast huisnummers 2 en 12). Wij vinden het belangrijk dat de buurt betrokken is bij de planvorming.

 Dinsdag 28 oktober 2025	 Dooriend tussen: 16:00 en 19:00 uur	 Brouwerijcafé 100% Watt Bleekweg 1, Eindhoven
--	--	--

Daarom nodigen wij u van harte uit voor een participatieavond waarin wij u graag informeren over de stand van zaken, het ontwikkelproces en de vervolgstappen. Tevens horen wij graag uw vragen, mogelijke zorgen en suggesties.

Tijdens deze inloopavond is er een doorlopende presentatie en staan wij klaar om toelichting te geven en met u in gesprek te gaan.

Mocht u vooraf vragen hebben of zich willen aanmelden, dan kunt u contact opnemen via: info@kleinebleekstraat.nl

Wij hopen u daar te mogen verwelkomen!

 **REAL ESTATE** **architecten en en** (ontwikkelaar en adviseur)  **EINDHOVEN**

Posters

ONTWIKKELING

Havenstraat Kleine Bleekstraat



De woningen aan de Kleine Bleekstraat 10-24 verkelen in zeer slechte staat en zijn haastig onbewoonbaar door ernstige vochtschade- en schimmelproblemen. Ze zijn ongeschikt en voldoen niet aan de eisen van deze tijd. De noodzakelijke investeringen voor renovatie staan niet in verhouding tot de opbrengsten. Aangezien vergelijkbare arbeidsomvang elders in Eindhoven beter resultaat zijn geboven, is gekozen voor sloep en nieuwbouw.



bestaand

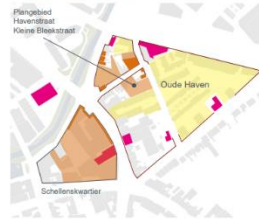


Gemeente Eindhoven is akkoord en verkiert medewerking aan nieuwbouw op dit braakliggende perceel aan de Havenstraat (gemeentebestuur met het plan aan de Kleine Bleekstraat). Realiseren is dat er geen gebiedskader wordt opgesteld omdat de doorlooptijd van de initiatieven in dit gebied te lang maakt.

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Ruimtelijke Structuur & Karakteristiek 'Oude Haven'

Combinatie van bestaand en nieuw



- Legende
- monument
 - historisch waarden (juni 13 jan 2023)
 - reeds gerealiseerde nieuwbouw
 - plannen nieuwbouw ontwikkeling

DNA gebied: afwisseling van grote en kleine korrel



Reeds gerealiseerde nieuwbouw: 'pakhuis industrieel' / 'pv' arbeiderswoningen

Toekomstperspectief: nieuwe ontwikkelingen in de buurt



MASSA VAN HET ONTWERP

Conceptmatige Opzet: Fijnmazig weefsel haven-structuur



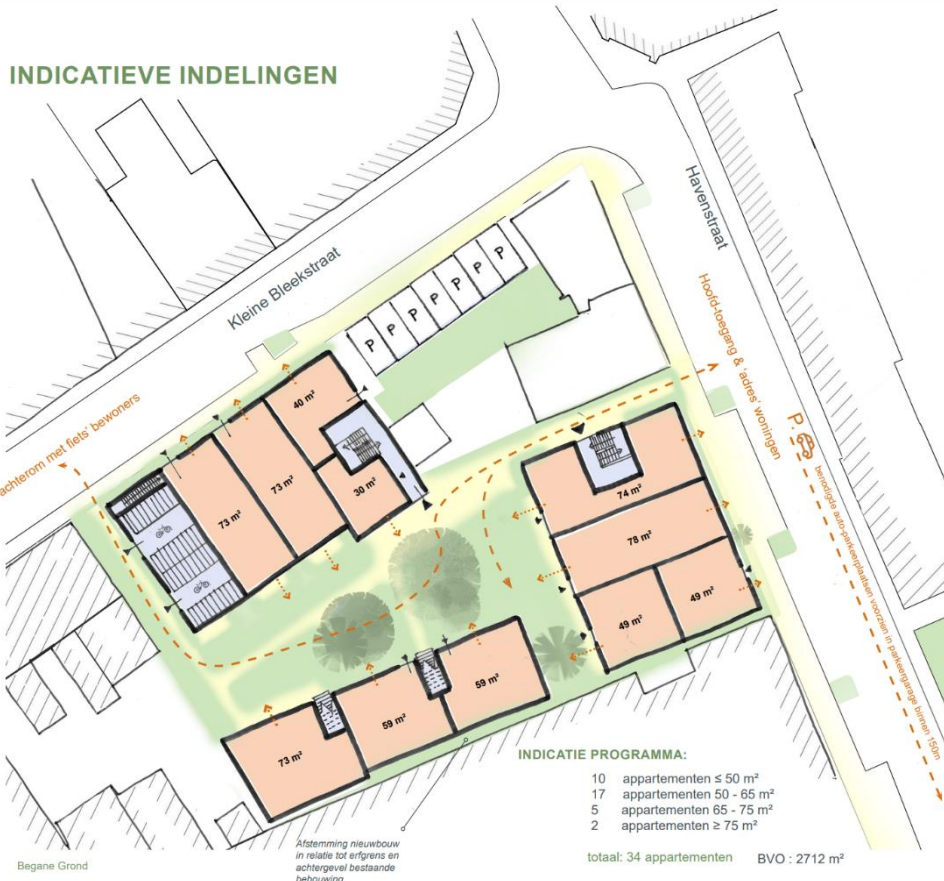
Stedenbouwkundige Inpassing Nieuwbouw - Situering



Stedenbouwkundige Inpassing Nieuwbouw - Ruimtelijk Volume



INDICATIEVE INDELINGEN



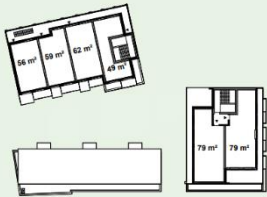
Begane Grond

Afsterming nieuwbouw in relatie tot erfgrans en achtergevel bestaande bebouwing

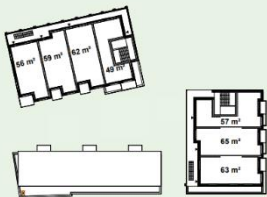
INDICATIE PROGRAMMA:

- 10 appartementen $\leq 50 \text{ m}^2$
- 17 appartementen $50 - 65 \text{ m}^2$
- 5 appartementen $65 - 75 \text{ m}^2$
- 2 appartementen $\geq 75 \text{ m}^2$

totaal: 34 appartementen BVO : 2712 m^2



Derde verdieping



Tweede verdieping



Eerste verdieping

WONEN MET DE BUURT



plan Blake

Doorsnede Plangebied

Buurkavel Havenhof



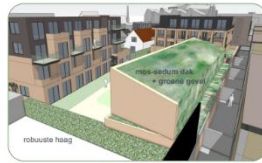
Optie A1: Plat dak - met bestaand privacy scherm



Optie B1: Lessenars dak - met bestaand privacy scherm

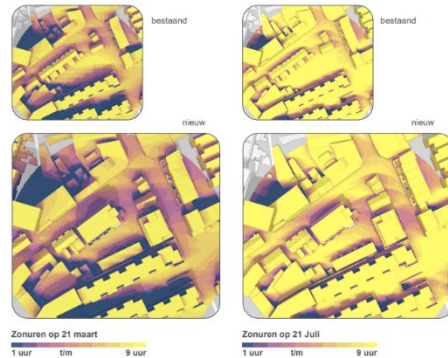


Optie A2: Plat dak - zonder bestaand privacy scherm



Optie B2: Lessenars dak - zonder bestaand privacy scherm

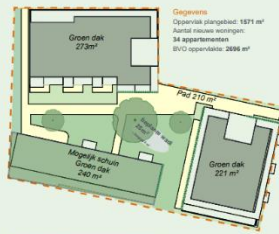
Opties voor volume toekomstige bebouwing en huidig zwart stalen privacy-scherm in afstemming met buien



STRAATBEELDEN



HOFBEELDEN



Gegevens
 Oppervlak plangebied: 1871 m²
 aantal nieuwe woningen: 34 appartementen
 BVO oppervlakte: 2696 m²

Eerste 'Oefening' Rekentool Klimaat Opbouw

- Collectieve tuin bij woningen: 365m²
- Water en 60% hoogwaardig groen en 7% beplante wand
- Terrassen op max. 1,45 m
- Open verharding park: 210 m²
- Groen dak interaal: 748 m²
- Groene gevel: 70 m²
- 3 Nieuwe bomen
- Robuuste hegen
- Regenput op max. 1,45 m
- Wadi (indak) met waterberging: 4 m³

Tot plaatse van de datum is theoretisch nog meer capaciteit om water te bergen, in dit gebied niet overzacht.

Exact compensatieplan voor bestaande bomen mag op te stellen op basis van Bomen Effect Analyse



Kleine Bleekstraat



Sfeerimpressie informatieavond



Resultaten

Tijdens de bijeenkomst vroegen we omwonenden naar hun mening over de ontwikkeling. Hier kunnen mensen hun tips/vragen/zorgen met ons delen.

- Bewoners wensen dat bouwverkeer zorgvuldig word gepland. Er is aangegeven dat bouwverkeer via de Havenstraat en Kleine Bleekstraat voor veel overlast zorgt. Deze ervaringen zijn ontstaan uit eerdere nieuwbouwprojecten in de omgeving. De oude wegen en huizen zijn slecht bestand tegen het zware bouwverkeer.
- Er zijn zorgen uitgesproken over een vermindering van daglicht. Door de komst van de nieuwbouw zijn er door meerdere bewoners zorgen geuit over de vermindering in daglicht die hierdoor in de woningen komt.
- Enkelingen hebben zorgen geuit over privacy dat in gevaar komt door inkijk van de appartementen.
- Bewoners geven aan dat er in het gebied niet voldoende parkeerplaatsen zijn, de wens is dat dit niet mag toenemen door de komst van de nieuwbouw.

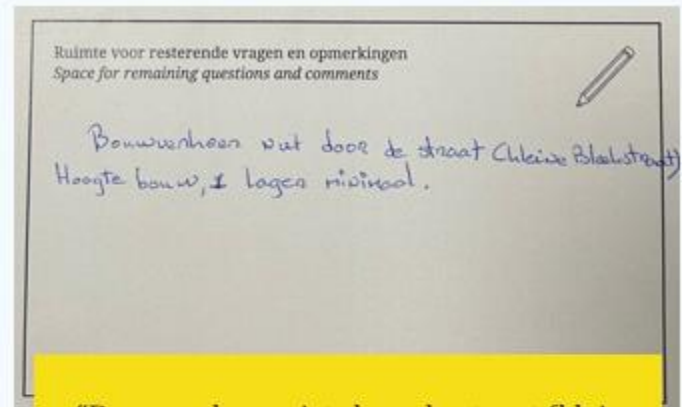
"3 in plaats van 4 bouwlagen in verband met lichtinval Havenstraat"

"De aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouwverkeer dient zorgvuldig te worden gepland. Wij verzoeken om deze routes via de Kanaaldijk-Zuid te laten verlopen."

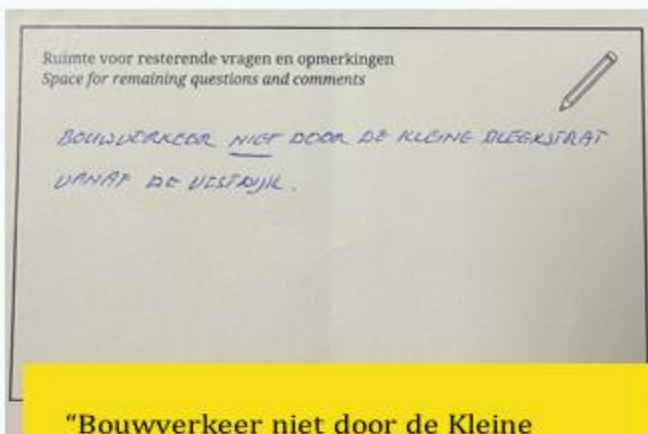
"Door deze nieuwbouw krijgen wij minder daglicht in de woonkamer en inkijk vanaf het appartementencomplex."

Resultaten: ansichtkaarten

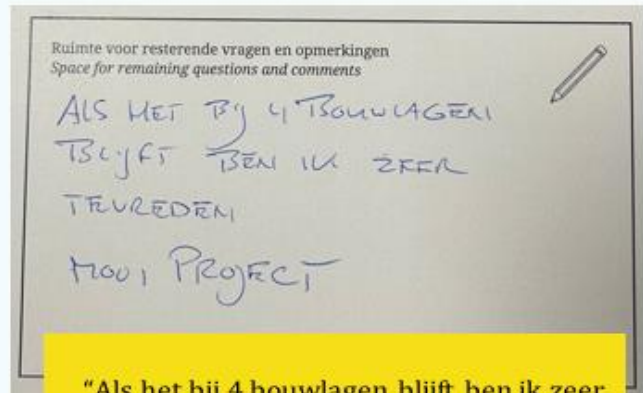
13 buurtbewoners/woonadressen hebben tijdens de inloopbijeenkomst een ingevulde ansichtkaart achtergelaten. Opmerkingen en vragen hierop zijn verwerkt in de resultaten op de vorige pagina's.



"Bouwverkeer niet door de straat (kleine Bleekstraat). Hoogte bouw, 1 lager minimaal."



"Bouwverkeer niet door de Kleine Bleekstraat vanaf de Vestdijk."



"Als het bij 4 bouwlagen blijft ben ik zeer tevreden. Mooi project."

5. Vragen en antwoorden

1. Bouwhoogte en daglichttoetreding (Havenstraat / Havensingel)

Ingebrachte zorg

Meerdere omwonenden hebben aangegeven zorgen te hebben over de bouwhoogte van het plan en de mogelijke gevolgen daarvan voor daglichttoetreding, uitzicht en woonkwaliteit. Met name enkele bewoners aan de Havenstraat en de Havensingel geven aan dat een bouwhoogte van vier lagen als ingrijpend wordt ervaren.

Reactie / duiding

De voorgestelde bouwhoogte van circa vier lagen is afgestemd op de stedenbouwkundige context van de omgeving, waar vergelijkbare bouwhoogtes voorkomen. In de ontwerpfase zijn verschillende volumestudies uitgevoerd om de bebouwing zo zorgvuldig mogelijk in te passen en de effecten op de directe omgeving te beperken. Zo heeft het plan bijvoorbeeld na gesprekken met stedenbouw en welstand een aanpassing gekregen door een setback op de 4e woonlaag. Hierdoor ervaar je aan de straatkant drie woonlagen.

Naar aanleiding van de geuite zorgen is een daglicht- en bezonningsonderzoek uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de effecten van de nieuwbouw op de daglichttoetreding bij omliggende woningen zeer beperkt zijn. In een aantal situaties blijft de daglichtsituatie ongewijzigd en waar wel sprake is van een verandering, blijft deze binnen de aanvaardbare marges die in de geldende richtlijnen worden gehanteerd.

Naast deze onderbouw is het ontwerp op een punt aangepast. De bebouwing aan de binnentuin is bij een woning met een bouwlaag verlaagd. Deze aanpassing is gedaan om meer lucht en ruimtelijkheid in het plan te brengen en om de beleving van openheid in het binnengebied te vergroten.

Hoewel de uitkomsten van het onderzoek laten zien dat de invloed op daglichttoetreding beperkt is, wordt erkend dat veranderingen in bebouwing ook subjectief kunnen worden ervaren. De resultaten van het onderzoek en de gemaakte ontwerpkeuzes worden in een vervolgfase nader toegelicht, zodat inzichtelijk wordt hoe de effecten zijn beoordeeld en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt.

2. Privacy en inkijk

Ingebrachte zorg

Omwonenden hebben zorgen geuit over mogelijke inkijk vanuit het nieuwe appartementengebouw, met name op plekken waar ramen op korte afstand van bestaande woningen zijn gesitueerd. Specifiek zijn zorgen benoemd over de zijgevel van het gebouw aan de Havenstraat, waar in de visualisaties ramen zichtbaar zijn in de richting van de bestaande appartementen van Woonbedrijf. Bewoners gaven aan dat deze ramen kunnen leiden tot verlies van privacy.

Reactie / duiding

Naar aanleiding van deze zorgen is het projectteam in gesprek gegaan met betrokken bewoners over de situering en werking van deze ramen. Het projectteam heeft begrip getoond voor de geuite zorgen en deze meegenomen in de verdere beoordeling van het ontwerp.

Tegelijkertijd is toegelicht dat het realiseren van een volledig blinde gevel aan de Havenstraat vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt niet wenselijk is, omdat dit afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebouw en de straat.

Daarom is gekozen voor een oplossing waarbij de ramen in deze zijgevel behouden blijven, maar zodanig worden ontworpen en gepositioneerd dat zij uitsluitend dienen voor daglichttoetreding. De ramen worden hoog in de gevel geplaatst, waardoor directe zichtlijnen en daarmee inkijk richting de bestaande woningen worden voorkomen. Op deze manier wordt een balans gevonden tussen ruimtelijke kwaliteit, daglichttoetreding en het waarborgen van de privacy van omwonenden.

De exacte uitwerking van deze raamposities wordt in de volgende ontwerpfase verder uitgewerkt en toegelicht aan de omgeving.

3. Bouwverkeer en aan- en afvoer bouw materiaal

Ingebrachte zorg

Meerdere bewoners geven aan zorgen te hebben over de routing van bouwverkeer. Daarbij wordt specifiek benoemd dat de Kleine Bleekstraat en de Havenstraat als kwetsbaar worden ervaren, onder andere vanwege trillingen, drempels en mogelijke schade of hinder. Er wordt gevraagd of aan- en afvoer via alternatieve routes, zoals de Vestdijk of Kanaaldijk, mogelijk is.

Reactie / duiding

De zorgen over bouwverkeer en mogelijke overlast worden herkend. De exacte logistieke routing van bouwverkeer wordt in een latere fase vastgelegd in een bouwlogistiek plan, in afstemming met de gemeente Eindhoven.

Bij het opstellen van dit plan wordt nadrukkelijk gekeken naar het beperken van overlast voor omwonenden, het vermijden van smalle woonstraten waar mogelijk en het zorgvuldig plannen van aan- en afvoer. De suggesties voor alternatieve routes worden hierbij meegenomen als aandachtspunt.

4. Parkeerdruk en mobiliteit

Ingebrachte zorg

Omwonenden hebben aangegeven dat de parkeerdruk in de omgeving reeds hoog is en dat zij zorgen hebben dat de ontwikkeling zal leiden tot een verdere toename van parkeerdruk in de omliggende straten.

Reactie / duiding

Binnen het project wordt geen gebruik gemaakt van parkeren in de openbare ruimte in de directe omgeving. Voor de toekomstige bewoners wordt voorzien in een ondergrondse parkeervoorziening aan de Tongelresestraat, die voldoende capaciteit biedt om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien.

Daarnaast geldt dat toekomstige bewoners van het project geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning voor de omliggende openbare straten. Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerdruk in de buurt toeneemt als gevolg van de nieuwbouw.

Naast auto parkeren wordt nadrukkelijk ingezet op fietsgebruik. Het gebouw wordt voorzien van een inpandige fietsenstalling met voldoende capaciteit voor de toekomstige bewoners, zodat fietsen veilig en comfortabel binnen het gebouw kunnen worden gestald.

5. Algemene waardering van het plan

Ingebrachte reactie

Naast zorgen zijn er ook positieve reacties ontvangen. Enkele bewoners geven aan het plan er verzorgd en aantrekkelijk uit te vinden en spreken hun tevredenheid uit, mits de bouwhoogte en uitvoering zorgvuldig worden afgestemd op de omgeving.

Reactie / duiding

Deze positieve reacties worden gewaardeerd en bevestigen het belang van een zorgvuldige inpassing van het plan in de bestaande buurt. Zowel de waarderende opmerkingen als de kritische aandachtspunten vormen input voor de verdere uitwerking van het ontwerp.

Aanvulling: overleg met bewoners Havenstraat (Woonbedrijf)

In aanvulling op de algemene vragen en antwoorden die zijn opgehaald tijdens het participatietraject, heeft op verzoek van bewoners een afzonderlijk overleg plaatsgevonden met omwonenden van Havenstraat, een wooncomplex van Woonbedrijf. Dit overleg maakt onderdeel uit van het participatieproces en vormt een nadere verdieping op specifieke locatie gebonden aandachtspunten.

Aanleiding en opzet van het overleg

Tijdens dit overleg zijn de voorgenomen bouwplannen voor de herontwikkeling van de Kleine Bleekstraat en Havenstraat nader toegelicht. Aanwezig waren vertegenwoordigers van DOT40, de architect en een vertegenwoordiger van Woonbedrijf. De bewoners spraken namens meerdere huurders van het complex en brachten hun zorgen en vragen naar voren.

Daglicht en zonlicht

Het belangrijkste aandachtspunt betrof mogelijke effecten op daglicht en zonlicht. Ter plaatse is dit onderwerp uitgebreid besproken en beoordeeld. Op basis van deze toelichting is geconcludeerd dat het verlies aan zonlicht naar verwachting zeer beperkt zal zijn en zich met name voordoet bij een laagstaande zon. Deze uitleg heeft de zorgen van bewoners grotendeels kunnen wegnemen.

Bebouwing in de binnentuin en ruimtelijkheid

Tijdens het gesprek is toegelicht dat de bebouwing in het binnenhof trapsgewijs wordt uitgevoerd. De bebouwing op de eerste verdieping sluit aan op de bestaande muurhoogte aan de zijde van Woonbedrijf, terwijl de tweede verdieping wordt teruggelegd. Hierdoor ontstaat meer lucht, zicht en ruimtelijkheid. Deze opzet is ter plaatse verduidelijkt met schetsen en werd door bewoners als wenselijk ervaren.

Privéschermen en zichtlijnen

Er is gesproken over de aanwezige privéschermen langs de Havenstraat. Deze zijn oorspronkelijk geplaatst ten behoeve van privacy van woningen die inmiddels zullen worden gesloopt. Het projectteam heeft aangegeven dat het verwijderen van deze schermen mogelijk wenselijk en haalbaar is, omdat dit ten gunste van de bewoners van het complex van Woonbedrijf kan bijdragen aan meer licht, zicht en een opener uitstraling, zonder extra inkijk te veroorzaken.

Erfgrens en tussenruimtes

Bewoners uitten zorgen over het volgen van de huidige, onregelmatige erfgrans en het ontstaan van moeilijk toegankelijke tussenruimtes. Vanuit het project is aangegeven dat wordt onderzocht of het wenselijker is om dichter tegen de bestaande bebouwing aan te bouwen, om loze en slecht te beheren ruimtes te voorkomen. Deze voorkeur wordt gedeeld door zowel bewoners als Woonbedrijf.

Ramen in zijgevel Havenstraat

Specifiek is gesproken over ramen in de zijgevel van het gebouw aan de Havenstraat. Hoewel een volledig blinde gevel vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt niet wenselijk wordt geacht, is toegelicht dat de ramen behouden blijven uitsluitend ten behoeve van daglichttoetreding. Deze ramen worden hoog in de gevel geplaatst, zodat geen directe zichtlijnen en daarmee geen inkijk richting de bestaande woningen ontstaat.

Galerijen en gebruik

Bewoners gaven aan zorgen te hebben over het gebruik van galerijen als verblijfsruimte. Regelgeving geeft in de basis al aan dat dit niet toegestaan is, maar in de praktijk wordt dit niet altijd opgevolgd. Het projectteam heeft toegezegd dat in de huishoudelijke reglementen van de nieuwbouw expliciet wordt vastgelegd dat galerijen niet bedoeld zijn voor verblijf, zodat hierop kan worden gehandhaafd.

Vluchtroute

Ten aanzien van de geplande vluchtroute is toegelicht dat deze uitsluitend bedoeld is voor noodsituaties, als eenrichtingsroute wordt uitgevoerd en geen logische doorgaande looproute vormt. Hiermee wordt regulier gebruik ontmoedigd.

Conclusie

Het overleg is door zowel bewoners als projectteam als constructief ervaren. Veel zorgen zijn weggenomen door toelichting, visualisatie en nadere uitleg. De input uit dit gesprek is meegenomen en vormt een aanvullende verdieping op de algemene vragen en antwoorden binnen het participatietraject.

Aanvulling: Gesprek Trefpunt Groen

Voorafgaand aan de informatieavond is Trefpunt Groen Eindhoven uitgenodigd om hen vroegtijdig te betrekken bij de ontwikkeling van de Kleine Bleekstraat. Het doel hiervan was om aandachtspunten op het gebied van groen, biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit in een vroeg stadium mee te nemen in het planproces.

Trefpunt Groen heeft positief gereageerd op de uitnodiging en aangegeven het te waarderen dat zij vroeg in het proces worden betrokken. Zij hebben het belang benadrukt van een zorgvuldige inpassing van groen in stedelijke ontwikkelingen en het meenemen van ecologische en klimaat adaptieve aspecten in de verdere planuitwerking. De Bomen Effect Analyse (BEA) zal met Trefpunt Groen worden besproken, zodat hun aandachtspunten waar mogelijk kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Aanvulling: Werkgroep Oude Haven

Werkgroep Oude Haven is betrokken bij de ontwikkeling en heeft deel genomen aan de eerste informatieavond. Hierop volgend hebben zij nog aanvullende vragen via email gesteld en zijn voorzien van antwoord. Werkgroep Oude haven zal betrokken blijven bij de verdere ontwikkelingen.

6. Vooruitblik

De eerste participatie momenten zijn afgerond. Doelgroep A (oud huurders), B (omwonende) en C (belangenorganisaties/media) zijn geïnformeerd over de plannen om de Kleine Bleekstraat te ontwikkelen tot 34 woningen.

De zorgen, frustraties, vragen en ontwerp suggesties van groep B zijn verzameld en staan beschreven in dit verslag. Tijdens de participatie momenten zijn al een deel van de vragen beantwoord. Sommige vragen zijn nog niet beantwoord of later per mail ingediend. Er wordt gewerkt aan de antwoorden op deze resterende vragen. Deze antwoorden worden gedeeld via de nieuwsbrief en de website (<https://bouwbedrijfvangerven.nl/kleinebleekstraat/>).

Het ontwikkeltraject bevindt zich nog in de voorbereidingsfase. Dit creëert een tijdelijke kloof tot de start van de fysieke bouw. In de tussentijd wordt gewerkt aan de indiening en besluitvorming van de BOPA (inclusief zienswijzen) en later de start van de verkoop..

Duidelijke en transparante communicatie blijft essentieel

Tweede informatieavond

In de volgende fase van het participatietraject wordt een tweede informatieavond georganiseerd. Deze bijeenkomst vormt een inhoudelijk vervolg op de eerste informatieavond en is bedoeld om opnieuw met de omgeving in gesprek te gaan over het ontwerp voor de herontwikkeling van de Kleine Bleekstraat.

Tijdens deze tweede informatieavond wordt toegelicht op welke wijze de opgehaalde reacties, vragen en aandachtspunten uit de eerdere gesprekken en informatiebijeenkomst zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt wat er met de gegeven feedback is gedaan en waar dit heeft geleid tot aanpassingen, verduidelijkingen of nadere afwegingen binnen het ontwerp. Ook word ingegaan op reacties en aanpassingen vanuit TIRA zoals het aanpassen van het woonprogramma.

Daarnaast zal deze bijeenkomst nadrukkelijker ingaan op de verdere uitwerking van de terreininrichting en het groen. Onderwerpen zoals de inrichting van het binnenhof, beplanting, waterberging en de overgang naar de omliggende percelen krijgen hierbij extra aandacht.

De uitnodiging voor deze informatieavond richt zich niet alleen op de directe omwonenden, maar ook de belanghebbenden en belangengroeperingen rondom de ontwikkeling. Naast bewoners uit de omgeving worden onder meer professionele stakeholders en de gebiedscoördinator van de gemeente Eindhoven uitgenodigd om deel te nemen aan deze bijeenkomst. Op deze manier wordt geborgd dat het gesprek over het plan breed wordt gevoerd en dat verschillende perspectieven betrokken blijven bij de verdere planvorming.

Verdere communicatie

Het participatieverslag informeert Dot40 Real Estate over de perspectieven en wensen van de omwonenden. Het maken van een zorgvuldige afweging van belangen binnen de kaders van het project vergt tijd. Daarom bevat het verslag geen directe reactie van de ontwikkelaar op de geuite zorgen en opmerkingen. De resultaten van deze participatie worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen voor de Kleine Bleekstraat. Dot40 Real Estate zal u in de vervolgfase informeren over de volgende stappen en hoe uw input een plaats heeft gekregen in het ontwerp.

Verdere communicatie gebeurt via twee kanalen:

- De project pagina op de website van Dot40 Real Estate.
(<https://bouwbedrijvangerven.nl/kleinebleekstraat/>)
- De nieuwsbrief: aanmelden voor nieuwsbrief kan via dezelfde project pagina.

7. bijlage



Eindhoven, 6 oktober 2025

Uitnodiging
Participatieavond

KLEINE BLEEKSTRAAT

Beste burens, omwonenden en eigenaren,

Samen met de gemeente Eindhoven werkt Dot40 Real Estate BV aan de herontwikkeling van de locatie Kleine Bleekstraat (huisnummers 16-24) – Havenstraat (naast huisnummers 2 en 12). Wij vinden het belangrijk dat de buurt betrokken is bij de planvorming.

		
Dinsdag 28 oktober 2025	Doorlopend tussen: 16:00 en 19:00 uur	Brouwerijcafé 100% Watt Bleekweg 1, Eindhoven

Daarom nodigen wij u van harte uit voor een participatieavond waarin wij u graag informeren over de stand van zaken, het ontwikkelproces en de vervolgstappen. Tevens horen wij graag uw vragen, mogelijke zorgen en suggesties.

Tijdens deze inloopavond is er een doorlopende presentatie en staan wij klaar om toelichting te geven en met u in gesprek te gaan.

Mocht u vooraf vragen hebben of zich willen aanmelden, dan kunt u contact opnemen via: info@kleinebleekstraat.nl

Wij hopen u daar te mogen verwelkomen!

 **DOT40 REAL ESTATE**

 **architecten en en**
architecten en ingenieurs

 **EINDHOVEN**

INLOOPBIJEENKOMST KLEINE BLEEKSTRAAT

NL

Bedankt voor uw komst. Experts van EN | EN Architecten en Bouwbedrijf Van Gerven zijn aanwezig om uw vragen over het project te beantwoorden. Voor onbeantwoorde vragen of opmerkingen: vul de andere zijde van deze kaart in en lever in. Aanmelden voor de nieuwsbrief kan ook met deze kaart.

→ Voor vragen over het bouwproject en de ontwikkeling kunt u terecht bij bram@bouwbedrijfvangerven.nl

→ Voor vragen over de participatie en communicatie kunt u terecht bij info@kleinebleekstraat.nl

Naam Name

.....

Straat en huisnummer Street and house number

.....

Postcode Postal code

.....

EN

Thank you for attending. Experts from EN | EN Architects and Bouwbedrijf Van Gerven are present to answer your questions about the project. If you still have unanswered questions or comments, please fill in the other side of this card and hand it in. You can also use this card to sign up for the newsletter.

→ For questions about the construction project and development, please contact: bram@bouwbedrijfvangerven.nl

→ For questions about participation and communication, please contact: info@kleinebleekstraat.nl

Ik meld me aan voor de nieuwsbrief over de ontwikkelingen van de Kleine Bleekstraat.

I would like to subscribe to the newsletter on the development of Kleine Bleekstraat

Ik ga akkoord met het gebruik van mijn contactgegevens om mij te contacteren over de voortgang van de Kleine Bleekstraat

I would like to subscribe to the newsletter on the development of Kleine Bleekstraat



Meer informatie op de website van Van Gerven



architecten | en en
architecten en ingenieurs





INLOOPBIJEENKOMST KLEINE BLEEKSTRAAT

Ruimte voor resterende vragen en opmerkingen
Space for remaining questions and comments



