Inspraaknota
Ontwerp Gebiedskader Vaartbroek

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, 7 juli 2026

Inhoud

Inleiding 3
Thema 1 – Algemeen 9
Thema 2 – Voorzieningen 15
Thema 3 – Verdichting 17
3A) Effecten van verdichting op groen en (micro)klimaat 17
3B) Omvang en locaties verdichting 18
3C) Mogelijke veranderingen in demografie / woonmilieu 20
3D) DNA en stedenbouwkundige kwaliteit Vaartbroek 21
3E) Overige 22
Thema 4 – Sloop 24
Thema 5 – Bouwhoogte 28
Thema 6 – mobiliteit 30
Thema 7 – Parkeren 32
Thema 8 – Leefbaarheid en veiligheid 34
Overzicht per thema van de voorgestelde aanpassingen 37

Inleiding

Deze inspraaknota hoort bij het ontwerp gebiedskader Vaartbroek. Het college van B&W wilde iedereen de kans te geven daarop te reageren, aanvullend op het participatieproces waarbinnen het gebiedskader tot stand is gekomen. Daarom heeft het ontwerp gebiedskader vanaf 10 februari 2026 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een inspraakreactie indienen. Reageren kon via een formulier op de gemeentelijke website openeindhoven.nl en per brief. Er zijn 103 ontvankelijke inspraakreacties ontvangen, waarvan 25 individueel opgestelde inspraakreacties. De overige 78 reacties zijn een 'voorgedrukte' inspraakreactie die door één bewoonster van Vaartbroek (met medewerking van enkele buurtgenoten) was opgesteld, ter beschikking gesteld en neergelegd op een ontmoetingsplek in de buurt. Daar is door buurtgenoten veel gebruik van gemaakt en vaak zijn persoonlijke opmerkingen of een aanvullend betoog opgenomen (in ruim 40 gevallen). In al deze gevallen vroeg de indiener de inspraakreactie mondeling te mogen toelichten aan de gemeente.
In deze inspraaknota worden degenen die een inspraakreactie hebben gestuurd “inspreker(s)” genoemd.

Gezien het aantal reacties en het verzoek om mondelinge toelichting heeft het verwerken van de terinzagelegging een lange doorlooptijd gekend. Iedereen die verzocht om mondelinge toelichting hebben we benaderd met de vraag of ze daadwerkelijk een afspraak wilden maken. Uiteindelijk hebben drie insprekers een mondelinge toelichting gegeven: twee bewonerscommissies en één individuele bewoner. Een kort verslag daarvan is aan de betreffende inspraakreactie toegevoegd.

Het aantal inspraakreacties is hoog, maar het aantal thema’s waar zij op ingaan is vrij overzichtelijk. In deze inspraaknota zijn de inspraakreacties daarom onder acht thema’s samengevat en behandeld. Per thema is aangegeven welke inspraakreacties dat benoemen.
De samenvattingen in deze inspraaknota hebben uitsluitend tot doel de leesbaarheid van de nota te vergroten. Bij de beoordeling van de inspraakreacties zijn de volledige reacties met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken. De inspraakreacties zijn in deze inspraaknota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Eén inspreker (17) geeft aan het niet eens te zijn met een door een bewonerscommissie (15) ingediende inspraakreactie. Deze heeft verder geen eigen standpunten naar voren gebracht.

Wat is een gebiedskader?
Het gebiedskader is een gemeentelijk kerninstrument onder de Omgevingswet. Het geldt na vaststelling als Omgevingswetprogramma en geeft ambities, ruimtelijke voorwaarden en kansen voor de ontwikkelingen in een gebied. Het gebiedskader beschrijft vanuit de

ruimtelijke en sociale context de ambities voor Vaartbroek. Het hoofddoel van dit gebiedskader is drieledig: de buurt en haar huidige bewoners moeten erop vooruitgaan, doorstromers uit Vaartbroek moeten binnen de wijk kunnen doorstromen en er moet ruimte zijn voor nieuwkomers om fijn in Vaartbroek te wonen.

Als er meerdere (bouw)ontwikkelingen zijn, zorgt het gebiedskader voor afstemming tussen deze verschillende ontwikkelingen. Door de verschillende ontwikkelingen samen te bekijken is er meer mogelijk dan wanneer de ontwikkelingen los van elkaar worden uitgewerkt en gerealiseerd. Denk hierbij aan het combineren van parkeeroplossingen, het versterken van het groen of het verbeteren van het openbaar vervoer in een gebied. Ook voor toekomstige (bouw)ontwikkelingen in Vaartbroek die nu nog niet in beeld zijn, geeft het gebiedskader randvoorwaarden en kansen mee.

Wat was de aanleiding?
De aanleiding om een gebiedskader voor Vaartbroek op te stellen was tweeledig. Eén aanleiding is de sterke groei van (regio) Eindhoven en de behoefte om meer woningen, werkplekken en voorzieningen aan de bestaande stad toe te voegen. We noemen dat verdichting. Die verdichting vindt niet alleen plaats in centrumgebieden maar kan ook in woonbuurten plaatsvinden, zoals Vaartbroek. Daarbij zag de gemeente dat in Vaartbroek uitdagingen bestaan op het gebied van onder meer leefbaarheid en sociale cohesie.
Tegelijk was Woonbedrijf, de woningcorporatie die veruit de meeste sociale huurwoningen in Vaartbroek bezit, aan het studeren op de toekomst van zijn bezit in deze buurt. De afweging daarbij komt in essentie neer op: renoveren of slopen en nieuw bouwen? Woonbedrijf constateerde dat het woningaanbod in Vaartbroek niet meer goed aansloot op de behoefte van woningzoekenden. Het heeft een ‘onderzoeksgebied’ aangewezen waar het wenselijk zou kunnen zijn om door middel van sloop en nieuwbouw een woningmix te kunnen maken, die beter inspeelt op de huidige en toekomstige woningvraag.
Het gebiedskader heeft deze twee aanleidingen opgepakt en vertaald in ambities, kansen en randvoorwaarden. Deze geven sturing aan de toekomstige ontwikkeling van de buurt Vaartbroek.
Inmiddels onderzoekt Woonbedrijf actief samen met bewoners van Vaartbroek naar de optimale aanpak van het woningbezit: renoveren, sloop-nieuwbouw of een mix daarvan. Dit betreft het gebied rond het Amandelpark. Voor veel andere complexen had Woonbedrijf al besloten tot renovatie.

Wat is het ontwerp gebiedskader?
Het ontwerp gebiedskader is de laatste tussenstap richting het definitieve gebiedskader. Voordat het ontwerp gebiedskader werd opgesteld, is in participatie met de buurt gewerkt aan een conceptversie. Daar heeft de gemeenteraad op 30 september 2025 zijn wensen en

bedenkingen over meegegeven aan het college van B&W. Deze zijn verwerkt in het gebiedskader en dit heeft geleid tot vaststelling van het ontwerp gebiedskader. Vervolgens hebben we dit ontwerp gebiedskader vanaf 10 februari 2026 zes weken ter inzage gelegd, zodat inspraakreacties kunnen worden verzameld.

Wat is gedaan met de reacties?
Na de inzageperiode zijn alle reacties gebundeld in deze inspraaknota. Zo beoordeelt het college welke reacties wel of niet in het gebiedskader worden verwerkt. In deze nota staat hoe de reacties worden overgenomen of waarom ze niet worden overgenomen. Vervolgens stelt het college het gebiedskader definitief vast, samen met de inspraaknota, en informeert de raad. Het wordt dan gepubliceerd in het digitaal stelsel omgevingswet (‘Regels op de Kaart’) en op de website openeindhoven.nl, zodat het gemakkelijk vindbaar is.

Inspraakreacties
Ten aanzien van het ontwerp gebiedskader Vaartbroek zijn 105 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn binnen de termijn ingediend. Twee stuks zijn afgevallen (1x dubbel; 1x ontbrekende gegevens) daarmee zijn er 103 als ontvankelijk beschouwd en door ons beoordeeld. In verband met de privacy zijn in deze inspraaknota de naam- en adresgegevens van de insprekers geanonimiseerd.
De meeste reacties komen van inwoners van Vaartbroek, inclusief een tweetal bewonerscommissies. Vanuit het ‘onderzoeksgebied’ rond het Amandelpark zijn 33 inspraakreacties gekomen: één van de bewonerscommissie Amandelpark-oost en 32 van individuele bewoners. Dat is ongeveer een kwart van het aantal woningen in het onderzoeksgebied. Ruim 30 reacties komen vanuit straten direct grenzend aan het onderzoeksgebied, met name oostelijk van het Amandelpark.
Vijftien reacties komen van buiten Vaartbroek: vijf uit Heesterakker, twee uit Kronehoef, twee uit Jagershoef; er is ook een reactie gekomen uit Eckart, Luytelaer, Generalenbuurt, Vlokhoven, Hemelrijken en Woenselse Heide. Drie reacties zijn van medewerkers van de bibliotoop Vaartbroek, zelf niet woonachtig in de buurt.

Een aantal inspraakreacties heeft buiten een zakelijke kijk vooral een emotionele lading. Al vanaf het actieve participatietraject was duidelijk dat de eventuele sloopplannen van Woonbedrijf veel emotie losmaken. Dat geldt ook voor het feit dat het gebiedskader ruimte aan sloop wil geven, indien Woonbedrijf tot sloop zou besluiten. Het achterliggende doel van sloop is het verbeteren van de buurt, het bijdragen aan de stedelijke groeiopgave en het beter bedienen van de woningzoekenden. Voor veel bewoners van het betreffende ‘onderzoeksgebied’ leidde de mogelijke sloop echter tot grote onzekerheid en in een aantal gevallen ook tot stress en verdriet. Dat lezen we ook terug in een aantal inspraakreacties. We hebben begrip voor die emotie; het kan zeer

ingrijpend zijn als ‘men’ aan jouw woning dreigt te komen, zeker als je er al lang en met plezier woont. Toch hebben we de reacties zakelijk moeten beoordelen, om te bezien of en hoe inspraakreacties nog aanleiding konden zijn tot aanvullingen of aanpassingen van het gebiedskader.

Ten aanzien van het ontwerp gebiedskader Vaartbroek zijn ontvankelijke inspraakreacties kenbaar gemaakt door de volgende insprekers:

1 Inwoner van de Vijgenstraat
2 Inwoner van De Koppele
3 Inwoner van de Perzikstraat
4 Inwoner van De Streep
5 Inwoner van De Kulder
6 Inwoner van De Streep
7 Inwoner van de Mirabelweg
8 Inwoner van de Suikerpeerstraat
9 Inwoner van Amandelpark
10 Inwoner van De Streep
11 Inwoner van de Tarwelaan
12 Inwoner van de Mirabelweg
13 Inwoner van de Pippelingstraat
14 Inwoner van de Mirabelweg
15 Bewonerscommissie Groentewijk
17 Inwoner van de Airbornelaan
18 Inwoner van het Palermopad
19 Inwoner van De Streep
20 Inwoner van de Dadelstraat
21 Bewonerscommissie Amandelpark-oost
22 Inwoner van de Vijgenstraat
23 Inwoner van De Streep
24 Inwoner van de Dadelstraat
25 Inwoner van De Streep
26 Inwoner van De Streep
27 Inwoner van De Streep
28 Inwoner van de Dadelstraat
29 Inwoner van de Hoenderberglaan
30 Inwoner van de Schoolstraat
31 Inwoner van de Vijgenstraat
32 Inwoner van De Streep
33 Inwoner van de Fluwijnstraat
34 Inwoner van de Gibeonstraat
35 Inwoner van De Streep
36 Inwoner van de Genovevalaan
37 Inwoner van de Ooievaarsakker
38 Inwoner van de Ooievaarsakker
39 Inwoner van De Streep
40 Inwoner van de Vijgenstraat
41 Inwoner van De Streep

42 Inwoner van de Dadelstraat
43 Inwoner van de Dadelstraat
44 Inwoner van de Ooievaarsakker
45 Inwoner van de Dadelstraat
46 Inwoner van De Streep
47 Inwoner van de Dadelstraat
48 Inwoner van De Ooievaarsakker
49 Inwoner van de Genovevalaan
50 Inwoner van De Streep
51 Inwoner van De Streep
52 Inwoner van de Ooievaarsakker
53 Inwoner van de Dadelstraat
54 Inwoner van de Dadelstraat
55 Inwoner van de Abrikozenstraat
56 Inwoner van de Vijgenstraat
57 Inwoner van de Dadelstraat
58 Inwoner van de Dadelstraat
59 Inwoner van De Streep
60 Inwoner van de Abrikozenstraat
61 Inwoner van de Dadelstraat
62 Inwoner van de Sonseweg
63 Inwoner van de Dadelstraat
64 Inwoner van de Sonseweg
65 Inwoner van De Stoutheuvel
66 Inwoner van het Generaal De Rhoopad
67 Inwoner van de Canopuslaan
68 Inwoner van de Pippelingstraat
69 Inwoner van de Abrikozenstraat
70 Inwoner van de Dadelstraat
71 Inwoner van de Abrikozenstraat
72 Inwoner van de Vijgenstraat
73 Inwoner van de Abrikozenstraat
74 Inwoner van de Dadelstraat
75 Inwoner van de Dadelstraat
76 Inwoner van de Abrikozenstraat
77 Inwoner van de Mirabelweg
78 Inwoner van de Tarwelaan
79 Inwoner van de Abrikozenstraat
80 Inwoner van De Kulder
81 Medewerker van de bibliotoop (geen buurtbewoner)
82 Inwoner van De Kulder
84 Inwoner van de Dadelstraat
85 Inwoner van de Sonseweg
86 Inwoner van Amandelpark
87 Inwoner van de Abrikozenstraat
88 Medewerker van de bibliotoop (geen buurtbewoner)
89 Inwoner van de Boekweitstraat
90 Inwoner van de Esperenkamp

91 Inwoner van de Molstraat
92 Inwoner van de Sonseweg
93 Inwoner van de Vijgenstraat
94 Inwoner van de Passerstraat
95 Inwoner van de Dadelstraat
96 Inwoner van de Mirabelweg
97 Inwoner van de Abrikozenstraat
98 Inwoner van de Mirabelweg
99 Inwoner van de Perzikstraat
100 Inwoner van de Abrikozenstaat
101 Medewerker van de bibliotoop (geen buurtbewoner)
102 Inwoner van de Abrikozenstraat
103 Inwoner van De Stoutheuvel
104 Inwoner van de Vijgenstraat
105 Inwoner van de Mirabelweg

De nummers 23 t/m 31, 33 t/m 44, 46 t/m 70, 72 t/m 86 en 88 t/m 105 betreffen de 78 hiervoor genoemde ‘voorgedrukte’ inspraakreactie, waarbij in veel gevallen nog een handgeschreven opmerking is toegevoegd. Die zijn allemaal meegenomen in de beoordeling.

Bij de verwerking en beoordeling van de inspraakreacties is grote zorgvuldigheid betracht. Desondanks kan het voorkomen dat insprekers niet 100% van hun reactie herkenbaar terugzien in de inspraaknota. Per losse opmerking die in de inspraakreacties is gemaakt, soms slechts opgenomen in een bijzin, hebben we de afweging gemaakt of deze wel of niet expliciet vermeld zou moeten worden.

Thema 1 – Algemeen

Insprekers: 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23 t/m 31, 33 t/m 105.
Dit thema splitsen we in vijf onderdelen:

1A) Afwegingskader en toetsingskader
1B) Verantwoordelijkheid en rolverdeling
1C) Onderzoeken
1D) Menselijke gevolgen van het gebiedskader
1E) Participatie

We vatten de inspraakreacties samen en geven een beantwoording per onderdeel.
Per onderstaand punt (A, B, C) geldt dat ze door één tot vijf insprekers zijn vermeld. Het onderdeel 'menselijke gevolgen' (D) komt uit de voorgedrukte inspraakreactie en die van bewonerscommissie Amandelpark-oost. Het onderdeel 'participatie' (E) komt terug bij beide bewonerscommissies, de voorgedrukte inspraakreactie en een enkele andere inspreker.

1A) Afwegingskader en toetsingskader

Samenvatting

- Het afwegingskader en toetsingskader van het gebiedskader zijn volgens enkele insprekers onvoldoende. Het is te weinig sturend. De analyse van de bestaande situatie is onvoldoende uitgevoerd. Daarnaast laat het gebiedskader ruimte voor interpretatie. Er worden ontwikkelrichtingen geschetst, maar deze worden niet uitgewerkt. Enkel de op dit moment bekende ontwikkelingen zijn opgenomen in het gebiedskader. Het is voor bewoners onduidelijk waar en hoe eventuele toekomstige ontwikkelingen plaats zullen vinden en aan welke criteria deze plannen worden beoordeeld.
- Het gebiedskader spreekt over kansen, ontwikkelruimte en verdichting, maar maakt niet inzichtelijk hoe deze ambities zich verhouden tot de huidige draagkracht van de wijk.

Beantwoording

Een gebiedskader is geen plan maar een kader dat richting geeft op hoofdlijnen. Het geeft ambities, randvoorwaarden en kansen voor ruimtelijke ontwikkelingen, opgezet vanuit een grondige analyse van de bestaande ruimtelijke en sociale context van Vaartbroek. In het gebiedskader is aangegeven hoe verdichtingsmogelijkheden kunnen bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke en sociale kwaliteit. Daarnaast zijn voor het hele plangebied randvoorwaarden en kansen opgenomen over de positionering van bouwvolumes, de bouwhoogtes, het groen en materiaal- en kleurgebruik. Dit geeft een eerste toetsbare ontwikkelrichting. Een gebiedskader heeft echter niet als doel om de exacte bouwmogelijkheden op te nemen. Dat detailniveau komt aan de orde in het Omgevingsplan of bij aanvraag van een omgevingsvergunning. Bij de procedures voor wijziging van het

Omgevingsplan of een vergunningsaanvraag staan bezwaar en/of beroep open.

Het gebiedskader schetst de ontwikkelruimte voor de gehele buurt. Het geeft niet aan dat ergens gebouwd of verbouwd moet worden, alleen wat de kaders zijn indien ergens een bouwinitiatief ontstaat. Dat laatste is afhankelijk van derden (ontwikkelaars, woningcorporaties). Slechts ter informatie zijn de drie nu bekende ontwikkelingen meegenomen in het gebiedskader (Wijngaardplein, Suikerpeerstraat, Amandelpark-oost).

1B) Verantwoordelijkheid en rolverdeling

Samenvatting

- De rolverdeling tussen gemeente, woningcorporaties en andere betrokken partijen is niet helder, waardoor onduidelijk blijft bij wie de (eind)verantwoordelijkheid ligt.
- Het is volgens een inspreker nu te sturend en het is niet duidelijk wie waar (eind)verantwoordelijk voor is, wie toezicht houdt op het hele proces, wie een sturende of corrigerende rol heeft. Tevens lopen er nog allerhande onderzoeken, wacht eerst de uitslagen hiervan af voordat er tot goedkeuring wordt overgegaan.
- In de communicatie richting bewoners wordt herhaaldelijk aangegeven dat de gemeente kaders stelt en dat andere partijen, zoals de corporatie, verantwoordelijk zijn voor de uitwerking en concrete plannen. De gemeente kan zich in dit traject niet beperken tot het stellen van kaders, maar dient haar rol als regisseur en eindverantwoordelijke duidelijk, zichtbaar en controleerbaar in te vullen.

Beantwoording

De gemeente is verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening, maar dat doet zij niet solitair. Bij het opstellen en opvolgen van een gebiedskader werkt de gemeente intensief samen met andere partijen in een gebied. Daarbij heeft de gemeente meerdere rollen, namelijk regisserend, kaderstellend, faciliterend en uitvoerend. De rol van de gemeente kan per planonderdeel verschillen. De gemeente zal ontwikkelingen binnen het gebied toetsen aan de randvoorwaarden in het gebiedskader. Daarnaast draagt zij samen met de partners de verantwoordelijkheid voor de integrale veiligheid. De gemeente gaat echter niet zelf woningen slopen of bouwen; dat is niet haar taak, maar die van ontwikkelaars en woningcorporaties. Dat geldt ook voor het informeren van en het voeren van overleg met huidige huurders. De gemeente gaat wel over onder meer openbare ruimte, groen en verkeer. In de fase van voorbereiding en uitvoering heeft de gemeente daarnaast altijd publiekrechtelijke taken: vergunningsaanvragen behandelen en toetsen, wijzigingen van het omgevingsplan doorvoeren, vergunningverlening, toezicht en handhaving.

We kunnen dit in het gebiedskader verduidelijken in de paragraaf over gemeentelijke maatregelen.

1C) Onderzoeken

Samenvatting

- In het gebiedskader zijn verschillende data opgenomen met betrekking tot inwonersaantallen, verkeersintensiteit. Deze data is afkomstig uit verschillende onderzoeken. Enkele respondenten stellen dat de onderzoeken onvolledig zijn.
- Heesterakker is een buurt die sterk afhankelijk is van Vaartbroek; voor zowel voorzieningen als mobiliteit. Heesterakker wordt niet goed gerepresenteerd in dit kader.
- In het gebiedskader wordt volgens een inspreker uitgegaan van een te laag inwonersaantal van 5.300. www.allecijfers.nl laat zien dat het aantal inwoners van Vaartbroek in 2025 5.400 bedroeg en bovendien een stijgende trend vertoont.

Beantwoording

Voor het gebiedskader zijn meerdere onderzoeken en datastudies uitgevoerd. In deze onderzoeken en datastudies is met name gekeken naar de buurt Vaartbroek, aangezien het gebiedskader Vaartbroek betreft, maar verkeer en voorzieningen zijn buurtoverschrijdend meegenomen in deze studies. Voor zaken als inwoneraantal is gebruik gemaakt van de meest actuele data van de gemeente Eindhoven; deze zijn per definitie dynamisch. Het aantal inwoners van Vaartbroek is nu inderdaad ongeveer 5.400.

1D) Menselijke gevolgen van het gebiedskader

Samenvatting

- De fysieke kant van ontwikkeling wordt concreet en uitgewerkt gepresenteerd. De menselijke gevolgen blijven impliciet en onzeker. Daardoor ontstaat een document dat wel laat zien wat er gebouwd kan worden, maar wat onvoldoende belicht welke impact de ontwikkelingen hebben op de huidige bewoners van Vaartbroek.
- Er ligt een document dat wel laat zien wat er gebouwd kan worden, maar niet wat er verloren kan gaan. De buurt Vaartbroek, en in het bijzonder het Amandelpark, is geen lege ruimte waarin nieuwe plannen kunnen worden ingepast. Het is een bestaande leefomgeving waarin bewoners over tientallen jaren sociale structuren hebben opgebouwd. Het gebiedskader benadert de buurt vanuit een ruimtelijke logica, terwijl de sociale werkelijkheid onvoldoende wordt meegenomen.
- Eerdere ervaringen in de wijk met renovaties zetten het vertrouwen verder onder druk. Het feit dat het gebiedskader deze geschiedenis niet benoemt en geen maatregelen bevat om herhaling te voorkomen, maakt dat bewoners weinig vertrouwen hebben in nieuwe ingrepen waarbij dezelfde partijen betrokken zijn.

Beantwoording
In het gebiedskader zijn de ruimtelijke en sociale context van Vaartbroek onderzocht. Vaartbroek is een bestaande buurt waar veel mensen al heel lang wonen en waar sociale netwerken gevormd zijn. Veel inwoners voelen zich verbonden met de buurt en willen er graag blijven wonen. Tegelijkertijd geven veel bewoners aan dat ze minder sociale cohesie in de buurt ervaren en zich niet altijd veilig voelen. Het beeld van bewoners is dus gemengd. Het gebiedskader bevat algemene richtlijnen, doelstellingen en maatregelen om ervoor te zorgen dat de buurt een veilige en prettige leefomgeving wordt voor bestaande en nieuwe bewoners.
Het toevoegen van woningen door sloop-nieuwbouw heeft een grote impact op de sociale structuren in een buurt. Hier wordt nader op ingegaan in 8A, leefbaarheid.

1E) Participatie
Samenvatting
- Hoewel de terinzagelegging van het ontwerp gebiedskader als doel had, inhoudelijke feedback uit Vaartbroek daarover op te halen, zijn diverse insprekers ook ingegaan op het doorlopen proces. Ze geven aan niet tevreden te zijn over de participatie. Ze voelden zich onvoldoende betrokken bij de participatie, of hadden het gevoel dat ze niet voldoende inbreng konden leveren tijdens de participatie, of dat hun inbreng bij de participatie geen invloed heeft gehad op de inhoud van het gebiedskader.
- Deze feedback heeft voornamelijk (niet uitsluitend) een relatie met de eventuele sloop van een aantal woningen in Vaarbroek. De opmerkingen worden vooral gemaakt door mensen in of om het onderzoeksgebied van Woonbedrijf. Een aantal insprekers stelt dat bij het begin van participatietraject niet duidelijk was, dat sloop van woningen overwogen werd. Dat werd hen pas in een later stadium duidelijk. Ze voelden zich daardoor overvallen en stellen dat sprake was van onvoldoende transparantie.

Beantwoording
Rond de behandeling van het concept gebiedskader in de raad (in november 2024 en nogmaals in september 2025) is al veel gezegd en geschreven over het doorlopen participatieproces. Hoewel het gebiedskader geheel Vaartbroek betreft, zien we in het proces dat de meeste aandacht is uitgegaan naar het onderzoeksgebied rond het Amandelpark. Het eventueel slopen van woningen daar heeft het gesprek over dit gebiedskader gedomineerd, zowel in de participatie als in het politieke debat. De opsomming van alle gevoerde participatie en communicatie (activiteiten, bijeenkomsten, gesprekken, Wijkinfo’s etc.) doet niets af aan het gevoel van veel insprekers dat de participatie niet goed was. Wij hebben hen niet kunnen overtuigen; zij blijven van mening dat het proces niet transparant was.

Het eerste participatieverslag toont aan dat sloop al vanaf het begin een gespreksonderwerp was. Toch blijken we niet duidelijk genoeg daarover te zijn geweest. Niet iedereen voor wie het relevant was heeft de boodschap toen al opgepikt. We hebben hiervan geleerd dat een moeilijke boodschap niet duidelijk genoeg kan zijn, ondanks de gevoeligheid.

Een dilemma bij participatie en communicatie over gevoelige onderwerpen (zoals sloop) is dat we het nooit iedereen naar de zin kunnen maken. De insprekers willen transparantie, maar lijden onder de onzekerheid. Als we al in een vroeg stadium bewoners melden dat sloop van hun woning wordt overwogen, ook al is dat nog lang niet zeker, dan zal er een lange periode van onzekerheid zijn, die voor velen als heel zwaar wordt ervaren. Als de communicatie pas laat komt om die onzekerheid te beperken, zijn we volgens hen niet transparant geweest. Per saldo kiezen we nu voor transparantie, wetende dat dit meer en langer onzekerheid met zich meebrengt.

Het is terecht en begrijpelijk dat mensen opkomen voor hun persoonlijke belangen. Als gemeente nemen we die heel serieus. Daarnaast heeft een gemeente echter ook belangen van andere mensen en het algemene belang mee af te wegen. Dat kan op gespannen voet staan met persoonlijke belangen van een aantal bewoners. Een zorgvuldige afweging is hoe dan ook noodzakelijk.

Conclusie
Het college worden de volgende aanpassingen op het gebiedskader voorgesteld.

- In 2.2.2 Sociale context de zin “*Er wonen ongeveer 5.300 mensen*” te wijzigen in: “*Er wonen ongeveer 5.400 mensen, verdeeld over ongeveer 2.600 huishoudens (2025)*”.
- De rolverdeling tussen de gemeente en initiatiefnemers kan beter worden toegelicht. Paragraaf 4.1 Maatregelen te hernoemen tot “*Maatregelen en rolverdeling*” en te beginnen met een nieuwe tekst: “*De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening (‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’). Een gebiedskader is daarbij een belangrijk instrument, dat een brug slaat tussen de omgevingsvisie en locatieontwikkelingen. Bij het opstellen van een gebiedskader werkt de gemeente samen met vele partijen. Het uitvoeren van het gebiedskader in de vorm van nieuwbouw op kleine of grote bouwlocaties is veelal aan ontwikkelaars en woningcorporaties. Zij moeten over hun plannen onder meer overleg voeren met de omgeving en met de eventueel aanwezige huurders. De gemeente zal initiatieven en bouwplannen binnen het gebied toetsen aan de randvoorwaarden in het gebiedskader. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor publiekrechtelijke taken zoals het wijzigen van het omgevingsplan, het verlenen van vergunningen, toezicht en handhaving en integrale*

veiligheid. In uitvoerende zin gaat de gemeente over onder meer openbare ruimte, groen, verkeer en bepaalde voorzieningen".

- Voor het overige zien we in de inspraakreacties op dit punt geen aanleiding het gebiedskader aan te passen.

Thema 2 – Voorzieningen

Insprekers: 11, 12, 15, 20, 21, 23 t/m 44, 46 t/m 105.
Het onderdeel over de druk op basisvoorzieningen komt uit de voorgedrukte inspraakreactie, die van de twee bewonerscommissies en zes individuele reacties. Het belang van de bibliotoop wordt gemeld in de inspraakreactie van bewonerscommissie Groentewijk en twee individuele reacties.

Samenvatting van dit onderdeel van de inspraakreacties

- Bewoners maken zich zorgen over de bestaande en door verdichting toenemende druk op de (basis)voorzieningen. Dit geldt voor huisartsen, fysiotherapie, apotheken, scholen, sportverenigingen en de twee supermarkten die Vaartbroek en Heesterakker bedienen.
- Daarnaast hechten bewoners heel veel waarde aan de bestaande bibliotoop en willen ze deze op de bestaande locatie behouden.
- Het gebiedskader houdt geen rekening met de gevolgen van de toename van inwonersaantallen op voorzieningen. De huidige voorzieningen zoals scholen, artsen en andere zorgverleners zijn op dit moment al overbelast.
- Bewoners ervaren al jarenlang dat de druk op (dagelijkse) voorzieningen structureel te hoog is. Dit geldt voor huisartsenpraktijken met een patiëntenstop, scholen die moeite hebben de groei op te vangen, wachtlijsten voor kinderopvang en sportverenigingen.
- De grote toename van inwoners zal ten koste gaan van de leefbaarheid en het welzijn van de bestaande bewoners.
- De bibliotoop in de huidige vorm en nabij de huidige locatie moet gewaarborgd zijn. Hij is spontaan gegroeid als ontmoetingsplek en moeilijk planmatig te creëren. Deze moet terugkomen bij de herontwikkeling van Tarwelaan 56 en een tijdelijke plek in de wijk krijgen tijdens de bouw.

Beantwoording
Eindhoven werkt aan de 15-minutenstad. Dat betekent dat alle basisvoorzieningen binnen 15 minuten lopen of fietsen bereikbaar zijn. Bij het opstellen van het gebiedskader is ten aanzien van voorzieningen een datastudie uitgevoerd. Deze datastudie bestaat uit een inventarisatie van de bestaande voorzieningen en een berekening van de bij verdichting noodzakelijke extra voorzieningen. Naar aanleiding van de uitkomsten hiervan zijn randvoorwaarden opgenomen in het gebiedskader. De gemeente kan helaas niet zelf huisartsen, fysiotherapeuten etc. aannemen of aanwijzen. De gemeente heeft relatief weinig sturingsmacht daarover. De genoemde krapte is een bekend punt van zorg, dat onze aandacht heeft vanwege het maatschappelijke belang van voldoende voorzieningen.

In februari 2025 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten de Bibliotoop Woensel-Noord tijdelijk op de Tarwelaan 56 te vestigingen tot de potentiële verhuizing richting Stads-hart Woensel. We zien dat hij daar al snel een belangrijke sociale waarde is gaan vervullen; daar is door bewoners zelfs een petitie over opgesteld. Eén van de ontwikkellocaties in Vaartbroek is de locatie waar de huiskamer / bibliotoop gevestigd is. Het nieuwe ontwerp bestaat uit een woongebouw met ongeveer 130 sociale huurwoningen en ruimte voor maatschappelijke functies op de begane grond. De exacte invulling daarvan is nog niet bekend maar heeft de volle aandacht van de gemeente.

In het gebiedskader is de noodzaak voor een uitbreiding van een aantal voorzieningen als randvoorwaarde voor de verdichting opgenomen. Ontwikkelingen in Vaartbroek worden getoetst aan de in het gebiedskader opgenomen randvoorwaarden. Dit betekent dat er in ontwikkelingen voldoende ruimte opgenomen moet worden voor het vestigen van noodzakelijke voorzieningen.

Conclusie
We onderschrijven de zorgen, maar het gebiedskader hoeft op deze punten niet te worden aangepast.

Thema 3 – Verdichting

De verdichting in Vaartbroek leidt tot een aantal verschillende reacties die onder te verdelen zijn in vier verschillende subthema's, namelijk:

3A) effecten van verdichting op groen en (micro)klimaat;
3B) omvang en locaties van verdichting;
3C) mogelijke veranderingen in demografie en woonmilieu;
3D) aantasting van het DNA en de stedenbouwkundige opzet.

Daarnaast zijn enkele reacties over dit thema ontvangen die niet onder een subthema vallen. Deze zijn gebundeld onder de kop 3E) overige.

3A) Effecten van verdichting op groen en (micro)klimaat
Insprekers: 12, 13, 15, 23 t/m 44, 46 t/m 70, 72 t/m 86, 88 t/m 105.
Per onderstaand punt geldt dat ze door twee tot vier insprekers zijn vermeld. Het onderdeel over vermindering van rust, ruimte en groenbeleving komt uit de voorgedrukte inspraakreactie.

<u>Samenvatting</u>

- Het bestaande groene karakter van de buurt wordt door de verdichting wezenlijk aangetast omdat de beschikbare ruimte niet toereikend is voor extra woningen, parkeerplaatsen, infrastructuur en voorzieningen. Hoewel in het gebiedskader vergroening en verbetering van de openbare ruimte centraal staat, zorgt verdichting er juist voor dat het absolute oppervlak aan groen afneemt doordat ook privétuinen verdwijnen. Daarnaast zorgt verdichting voor vergroting van de verkeersintensiteit wat een negatief effect heeft op kwetsbare fauna. Dit leidt tot een vermindering van de biodiversiteit, verandering van het microklimaat en een toename van hittestress.
- Onderzoek naar stedelijke verdichting toont dat groen vaak per saldo afneemt wanneer de woningdichtheid stijgt. Ondanks maatregelen zal stedelijke hittestress toenemen wanneer er in het park groen en open bodem van de huidige bebouwing verdwijnen. Het vergroten van het park zal dit effect niet voldoende kunnen compenseren.
- Intensiever verkeer heeft negatieve effecten op luchtkwaliteit en geluidsbelasting, daarmee heeft dit ook mogelijk blijvende schade en nadelig effect op kwetsbare fauna in de ecologische zone, onder ander het natura 2000 gebied aan de oostzijde van de wijk waar de sluiproutes en ontsluitingsroutes langslopen.
- Vaartbroek is juist aantrekkelijk door de ruime opzet, het vele groen en het karakter van een afgeronde woonwijk uit de wederopbouwperiode.
- Er wordt een enorme massa gecreëerd in het midden van de buurt, vlak naast het park, hierdoor wordt het groen aangetast.
- In het hart van de buurt komt iedereen samen, het is een open plek voor iedereen met een fijne natuurbeleving. De groenbeleving

verandert door hoge bebouwing. Er komt meer schaduw en wind en het gras zal minder groeien.
- Concreet maak ik me zorgen over vermindering van rust, ruimte en groenbeleving.

Beantwoording
Het gebiedskader zet juist in op het versterken van openbare ruimte en groen door het verbinden van de drie groene gebieden in Vaartbroek (aan de J.F. Kennedylaan, het Amandelpark en de Dommelzone). Dit gebeurt door het vergroenen van bestaande straten en pleinen. Dit draagt bij aan klimaatadaptatie door het vergroten van schaduwmogelijkheden en de waterbergende mogelijkheden. Daarnaast draagt verbonden groen bij aan het verbeteren van de biodiversiteit.

Herontwikkeling aan het Amandelpark biedt juist de kans om openbaar groen toe te voegen. Privégroen kan bijdragen aan klimaatadaptatie en de biodiversiteit maar kan niet openbaar gebruikt worden. Daarnaast kan een eigenaar of huurder besluiten de tuin te verharden waardoor het privégroen verdwijnt. Vergroten van het park draagt bij aan het versterken van aaneengesloten hoogwaardig openbaar groen. Dit draagt bij aan de groenbeleving voor de buurt en de biodiversiteit.
Er is geen natura 2000 gebied aan de oostzijde van de buurt. De Dommelzone valt provinciaal onder de groenblauwe mantel.

Sinds 2024 geldt de Europese Natuurherstelverordening (hierna: NHV). Met de NHV moet Nederland (stedelijke) ecosystemen herstellen en beschermen. Het gaat hierbij onder meer over stedelijk groen, stedelijke boomkroonbedekking en de populatie bestuivers. Het is belangrijk om bestaand groen zoveel mogelijk te behouden en kwalitatief te versterken. De NHV wordt momenteel doorvertaald naar nationaal beleid en ook gemeente Eindhoven bereidt zich er al op voor. Het referentiejaar voor het stedelijk groen is 2024 en de eerste doelen gelden voor 2030.

3B) Omvang en locaties verdichting
Insprekers: 9, 12, 15, 18, 20, 21, 23 t/m 31, 33 t/m 105.

Samenvatting
Veel insprekers geven vooral een reactie op de ontwikkelingen rondom het Amandelpark. De bestaande woningen rondom het Amandelpark bestaan uit sociale huurwoningen. De insprekers geven aan dat de toevoeging van 1000 woningen te groot is. Zij zouden liever een kleinere of gefaseerde toevoeging van woningen zien. Eén inspreker geeft aan blij te zijn met het toevoegen van woningen in Vaartbroek.
- Daarnaast vinden zij dat de woningen niet evenredig verdeeld worden over Vaartbroek, maar te veel worden geconcentreerd rondom het Amandelpark. Daarbij is onvoldoende gezocht naar

alternatieve locaties voor die ontwikkeling. Dat geeft een onevenredige inbreuk in de leefsfeer van de (sociale) huurders.

- Enkele insprekers zouden graag zien dat naast de bouw van appartementen rondom het winkelcentrum juist eengezinswoningen in de buurt behouden blijven, waarbij door splitsing woningtoevoeging plaats zou vinden. Bewonerscommissie Groentewijk stelt dat sloop-nieuwbouw economisch minder rendabel is dan het ontwikkelen van woningen op uitleggebieden.
- Beperk het aantal nieuwbouwwoningen tot max 600 - 700 rondom het Amandelpark (inclusief Wijngaardplein) in relatie tot leefbaarheid, aanzien en veiligheid.
- Voor de verdichting van Vaartbroek is de gemakkelijkste weg gekozen door deze te plannen bij woningcorporaties. Er is niet vanuit een integrale visie gezocht naar mogelijke locaties in Vaartbroek en er is niet goed geluisterd naar de bewoners. Wanneer de sloopplannen doorgaan zijn sociale huurders hiervan de dupe.
- De gemeente reageerde zo snel op de alternatieve bouwlocaties die bewonerscommissie Amandelpark-oost aandroeg, dat er vast niet goed naar is gekeken.
- Een stukje oplossing ligt in het splitsen van woningen. Dan creëer je meteen extra woonruimte om de druk op de wachtlijsten te verminderen, je hebt geen kapitaalverlies en mochten er weer meer grotere woningen nodig zijn, heb je ze voorhanden.

Beantwoording

Het gebiedskader geeft aan dat in Vaartbroek ongeveer 1000 woningen toegevoegd kunnen worden. Daar is grondige studie door deskundigen aan voorafgegaan. Ruimtelijk zou een toevoeging van meer dan 1000 woningen mogelijk zijn, maar dan zouden de nadelen voor Vaartbroek zwaarder gaan wegen dan de voordelen. Daarnaast is met open blik gekeken naar alternatieve bouwlocaties die bewonerscommissie Amandelpark-oost heeft aangedragen. Door heldere afspraken te maken en werktijd te reserveren ter bestudering van de suggesties van de bewonerscommissie, kon de gemeente snel op die voorstellen reageren. Ook de raad heeft (geanonimiseerd) deze beoordeling ontvangen (https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/15994219/2/8020396_4_4_1_+-+Bijlage+1+-+Geanonimiseerde+lijst+10+juni+25+-+Alternatieve+bouwlocaties+bewonerscommissie+Amandelpark-Oost?connection_type=16&connection_id=1061826)

De nieuwe woningen kunnen in heel Vaartbroek gerealiseerd worden. Het gebiedskader geeft een gewenste ontwikkelrichting voor Vaartbroek. Onderdeel hiervan zijn kaders voor de stedelijke inpassing en stedelijke uitstraling per gebiedstype. Het aantal 1000 is een richtgetal en geen must.

Het is niet vreemd dat voor het grootschalig toevoegen van woningen hoofdzakelijk wordt gekeken naar plekken waar woningcorporaties bezit hebben. Het is in de praktijk zo goed als onhaalbaar om dat te doen op locaties waar huizen staan van eigenaar-bewoners.

Tijdens het opstellen van het gebiedskader waren drie locaties bekend waar mogelijk ontwikkelingen plaats gaan vinden. Deze bouwprojecten zullen gefaseerd plaatsvinden. Voor de volledigheid zijn deze locaties in het gebiedskader benoemd. Dit betekent niet dat dit de enige of enig mogelijke verdichtingslocaties in Vaartbroek zijn. Binnen de kaders en richtlijnen van het gebiedskader kan verdichting in heel Vaartbroek plaats vinden. Deze verdichting kan in verschillende vormen tot uiting komen. Van middelhoogbouw rondom het winkelcentrum tot laagbouw in de stempelstructuren en hoogteaccenten van gemiddeld vijf lagen rondom het Amandelpark. Ook splitsing en optopping kan binnen de kaders van het gebiedskader plaatsvinden.

Het gebied rondom het Amandelpark, waar de meeste reacties op komen, is in de onderzoeksfase. De woningcorporatie onderzoekt samen met bewoners en een stedenbouwkundig bureau het optimale scenario voor deze ontwikkeling. Dat kan variëren van volledige renovatie tot volledige sloop-nieuwbouw of een tussenvariant. Al deze scenario's zullen echter passen binnen de in het gebiedskader opgenomen randvoorwaarden.

3C) Mogelijke veranderingen in demografie / woonmilieu
Insprekers: 9, 11, 13, 15, 20, 23 t/m 31, 33 t/m 44, 46 t/m 70, 72 t/m 86, 88 t/m 105.

<u>Samenvatting</u>

- De meeste insprekers geven aan dat verdichting leidt tot een andere demografische bevolkingsopbouw van de buurt door prijsstijgingen van woningen en sociale verdringing. Zij geven aan dat dit een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de buurt.
- Enkele andere insprekers geven juist aan dat ze pleiten voor een gelijkere verdeling tussen koop- en huurwoningen. Een te grote toevoeging van sociale huurwoningen heeft een negatief effect op de leefbaarheid van de buurt.
- Economisch kan een verdichting zoals het gebiedskader voorstelt leiden tot speculatieve grondwaardestijgingen en stijgende huurprijzen. Hierdoor ontstaat het risico van sociale verdringing.
- Het zou absurd zijn als de bestaande bewoners plaats moeten maken voor anderen en gedwongen moeten verhuizen. De woningen die terug gebouwd worden zijn duurder en zullen bezet worden door één- of tweepersoons huishoudens.
- Het maken van alleen sociale huurappartementen geeft een groot risico op een ghetto, zie Parijse voorsteden.

- Landelijk wordt gestreefd naar 50% koop en 50% huur. Vaartbroek wijkt hiervan af met 36% koop en 64% huur. De 1000 woningen die erbij komen zijn voornamelijk sociale huur. Daarmee gaat de grafiek nog meer scheef staan.
- Het aantal bewoners met een migratieachtergrond wordt groter vanwege Brainport.

Beantwoording
In het gebiedskader zijn geen verhoudingen opgenomen tussen goedkope, middeldure en dure koop- en huurwoningen. Het gebiedskader verwijst hiervoor naar het Woonprogramma, dat nog wordt uitgewerkt in het Volkshuisvestingsprogramma. Het gebiedskader streeft naar een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in een buurt waarbij voor iedere portemonnee een woning te vinden is, wat de leefbaarheid ten goede komt; dat staat er al in benoemd. Dankzij de verdichting c.q. woningtoevoeging is een toevoeging van sociale huurwoningen mogelijk en is tegelijk menging met andere groepen mensen en andere typen woningen mogelijk. Gedwongen vertrek uit de wijk om plaats te maken voor anderen is niet ons uitgangspunt en is in principe niet nodig. We streven maatwerk na per buurt of wijk. Welke mix van koop en huur, goedkoop en (middel)duur daarbij hoort is nog onderwerp van onderzoek. Daarbij is een belangrijke rol weggelegd voor de woningcorporatie(s).

We herkennen ons niet in de opmerkingen van enkele insprekers dat de nieuwbouw in Vaartbroek alleen maar bedoeld zou zijn voor ASML'ers of rijke mensen en dat bestaande bewoners daardoor de buurt moeten verlaten.

3D) DNA en stedenbouwkundige kwaliteit Vaartbroek
Insprekers: 9, 12, 15, 23 t/m 44, 46 t/m 70, 72 t/m 86, 88 t/m 105.

Samenvatting
Het DNA van Vaartbroek mag niet verloren gaan. Verdichting ondermijnt de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteit, de cultuurhistorische waarde en de leefbaarheid van Vaartbroek.
- Laat de expansie van Brainport en de woningnood niet de drijfveer zijn om dit kader vast te stellen. Maak het zo dat het gedragen kan worden door de huidige bewoners zodat die er prettig kunnen wonen.
- De wijkidentiteit en kwaliteit zal verdwijnen. Vaartbroek is juist aantrekkelijk door de ruime opzet, het groen en het karakter van een afgeronde woonwijk uit de wederopbouwperiode. Open verkaveling, veel groen en lage bouwhoogte vormen belangrijk historisch erfgoed.
- Verdichting op deze schaal dreigt de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid te ondermijnen.

- De schaal van verdichting acht ik niet passend bij het huidige karakter van de buurt. Vaartbroek is momenteel een rustige, sociale en leefbare buurt.
- Hoewel het gebiedskader aangeeft dat cultuurhistorische elementen behouden moeten blijven, blijkt vaak dat herstructurering van wederopbouwwijken leidt tot verlies van stedenbouwkundige samenhang. Het toevoegen van hoogbouwtorens verandert deze structuur fundamenteel.

Beantwoording
Het gebiedskader erkent de cultuurhistorische waarde van de stedenbouwkundige opzet van Vaartbroek. Dit betekent echter niet dat er in Vaartbroek nooit meer iets mag veranderen; er mag onder voorwaarden een nieuwe dimensie aan worden toegevoegd. De omgevingsvisie Eindhoven beschrijft in de deelambitie 'Eindhoven als stad in ontwikkeling' dat Eindhoven een veranderende stad is met oog voor eigenheid en historie. Dit betekent dat bij de groei van de stad oud en nieuw op een goede manier met elkaar verweven worden. De ontwikkeling van de stad mag zichtbaar blijven, net zoals bij eerdere schaalsprongen van de stad gebeurd is. Deze verstedelijking gebeurt met respect voor de stad en de identiteit van wijken en buurten, waarbij de openbare ruimte van wezenlijk belang is.
In het gebiedskader Vaartbroek zijn voorwaarden opgenomen waardoor nieuwe bebouwing zich voegt binnen de bestaande stedenbouwkundige en cultuurhistorische context en deze ook versterkt.

3E) Overige
Insprekers: 12 en 18.
Naast een aantal reacties die door meerdere respondenten genoemd zijn, hebben enkele insprekers ook reacties gegeven die slechts eenmaal genoemd zijn.

Samenvatting
- Voor omwonenden betekent een meerjarig sloop- en bouwproces aanzienlijke overlast: geluid, stof, verkeershinder en waardedaling van koopwoningen.
- De huidige capaciteit van het elektriciteitsnet staat landelijk steeds meer onder druk. Het risico bestaat dat nieuwe én bestaande bewoners geconfronteerd worden met beperkingen in energievoorziening, aansluitingen of verduurzamingsmogelijkheden.

Beantwoording
In Eindhoven worden tot 2040 tienduizenden nieuwe woningen gebouwd. Dat betekent dat in heel Eindhoven bouwprojecten worden uitgevoerd. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over geluidhinder, waar een bouwer zich bij bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden aan moet houden. Ze gaan over werktijden en het

geluidsniveau. Daarnaast maakt een bouwer een werkplaatsinrichting om overige overlast zo veel mogelijk te beperken. Bouwwerkzaamheden op zichzelf zijn tijdelijk en de eventuele bouwhinder zorgt in de regel niet voor een waardedaling van woningen in de buurt.

De beperkingen in de transportcapaciteit van het elektriciteitsnet (netcongestie) vormen een terecht zorgpunt, ook in Eindhoven. Het zal de komende jaren veel extra creativiteit, oplossend vermogen en ook geduld vergen om daarmee om te gaan, totdat naar verwachting over zes tot negen jaar de capaciteit qua hoogspanning en middenspanning weer op orde is. Hoewel heel ingrijpend, betreft het een ‘praktisch’ aandachtspunt. Het doet geen afbreuk aan de randvoorwaarden en de kansen die het gebiedskader benoemt. De houdbaarheid daarvan is lang genoeg.

Conclusie
We zien in de inspraakreacties op dit thema geen aanleiding het gebiedskader aan te passen.

Thema 4 – Sloop

Insprekers: 1, 4, 5, 6, 10, 14, 15, 20 t/m 31, 33 t/m 105.
Sloop is gedurende de totstandkoming van het gebiedskader een centraal thema geweest – en nog steeds. Hoewel het gebiedskader geheel Vaartbroek betreft, lijkt vooral de eventuele sloop van circa 130 woningen in het 'onderzoeksgebied' van Woonbedrijf rond het Amandelpark de gemoederen bezig te hebben gehouden. We zien dat veruit de meeste inspraakreacties afkomstig zijn uit dit onderzoeksgebied, of uit straten zeer dichtbij. Dit is begrijpelijk; sloop is een zwaar onderwerp dat zeer ingrijpend is voor de mensen die het aangaat. Hun huis en thuis staan op de helling. Men voelt grote onzekerheid. Wat betekent sloop concreet voor hen en voor hun omgeving; wat voor woning en leefsituatie krijgen ze er voor terug? Zien ze hun buren nog? En voor de mensen die er vlakbij wonen: wat voor effect heeft de vervangende nieuwbouw op hun levenssfeer en woongenot?

Samenvatting van dit onderdeel van de inspraakreacties

- Eén van de insprekers geeft aan voor de sloop en nieuwbouw van woningen te zijn, omdat de huidige woningen oud en slecht geïsoleerd zijn. Echter de meeste insprekers zeggen tegen de sloop van bestaande woningen te zijn. De argumenten hiervoor zijn verschillend. Zo wordt genoemd dat de woningen in het onderzoeksgebied rond het Amandelpark nog niet toe zijn aan renovatie of sloop en dat het slopen van bestaande woningen niet duurzaam is.
- Het meest wordt echter aangegeven dat de sociale gevolgen van sloop onvoldoende in beeld zijn gebracht. Respondenten uiten hun onrust, verdriet en onzekerheid over het feit dat hun thuis verdwijnt en ze tot een sloopbesluit in onzekerheid verkeren. Ze benoemen dat sloop de sociaal-ruimtelijke identiteit van de buurt ondermijnt en de bestaande sociale cohesie wegvaagt.
- De woningen in Vaartbroek zijn degelijk. Het is niet duurzaam om deze te slopen terwijl ze met het juiste onderhoud nog jaren mee kunnen. Het renoveren en eventueel splitsen van woningen zorgt voor een kwaliteitsimpuls, mét behoud van huizen.
- Er bestaat onduidelijkheid over welke woningen en garageboxen er in het onderzoeksgebied van de ontwikkeling rondom het Amandelpark vallen. De weergave op de kaart in het gebiedskader komt niet overeen met de informatie van de woningbouwcorporatie.
- Wanneer de sloopplannen doorgaan dan zijn sociale huurders hiervan de dupe. Zij moeten hun vertrouwde omgeving verlaten en hun buren verliezen. Bovendien moet hen een alternatieve woning aangeboden worden, wat de druk op de sociale huursector alleen maar zal vergroten.

- De mogelijke sloop van woningen wordt gepresenteerd als een ruimtelijke optie, zonder dat de menselijke gevolgen hiervan inzichtelijk worden gemaakt. Er wordt niet uitgewerkt wat dit betekent voor bewoners die mogelijk hun woning moeten verlaten, of en onder welke voorwaarden terugkeer mogelijk is en wat de betaalbaarheid van nieuwe woningen is. Ook wordt geen inzicht gegeven in bescherming of herstel van bestaande sociale netwerken.
- De woningen aan De Streep 56 t/m 64 zijn circa 20 jaar geleden gerealiseerd en verkeren in goede bouwkundige staat. Het betreft vrije-sector woningen, waarmee zij bijdragen aan een gemengde woningvoorraad. Sloop of herontwikkeling is milieutechnisch onlogisch en doet geen recht aan de investeringen en verwachtingen van bewoners.
- Ik werk als hulpverlener voor een cliënt in Vaartbroek. Als deze bewoner met beperking moet verhuizen heeft dat een negatief effect op zijn welbevinden en sociale contacten. En wellicht gaat de cliënt in het verzorgingsgebied van een ander wijkteam vallen.

Beantwoording
Het gebiedskader gaat vooral in op de mogelijkheden voor verdichting in Vaartbroek. Vaartbroek is een bestaande buurt waarbinnen de vrije bouwlocaties niet voor het oprapen liggen. Dit betekent dat verdichting kan vereisen dat bestaande bebouwing en ook woningen worden vervangen door nieuwbouw met grotere woningaantallen. Dit gebeurt op diverse plekken in de stad. We willen immers niet bouwen in het groen en ook andere functies in de stad blijven nodig.
Het woord sloop wordt echter nauwelijks genoemd in het gebiedskader. Dit komt doordat de gemeente niet kan zeggen dat woningen gesloopt moeten worden. Het zijn immers niet haar woningen. Indien een woningeigenaar, zoals een woningcorporatie, de gemeente benadert met plannen voor (sloop en) nieuwbouw, dan geeft het gebiedskader daarvoor de inhoudelijke randvoorwaarden aan. Daarbij hoort ook een proces, waarbij zorgvuldig met de bestaande bewoners wordt gecommuniceerd en afgestemd. De woningeigenaar heeft in dat proces de leiding en de gemeente kan erbij ondersteunen.

Eén van de drie genoemde buurtontwikkelingen in het gebiedskader is de eventuele gebiedsontwikkeling van Woonbedrijf in het ‘onderzoeksgebied’ rond het Amandelpark. De meeste insprekers reageren op deze ontwikkeling. Het onderzoeksgebied is indicatief ingetekend in het gebiedskader, op de locatie van bestaande woningen en garageboxen. De ontwikkeling zit momenteel in de onderzoeksfase. Woonbedrijf werkt samen met een stedenbouwkundig bureau, een communicatiebureau, bewoners en belanghebbenden toe naar een definitief scenario voor dit gebied. Hierbij onderzoekt Woonbedrijf de mogelijkheden voor renovatie (eventueel in combinatie met

woningsplitsing en optoppen), gehele sloop-nieuwbouw in het onderzoeksgebied, of een mix van renovatie en sloop-nieuwbouw. Alle opties passen binnen het gebiedskader. Woonbedrijf hoopt voorjaar 2027 tot besluitvorming te komen over het onderzoeksgebied. Indien Woonbedrijf kiest voor (gehele of gedeeltelijke) sloop in het onderzoeksgebied, dan biedt het gebiedskader hier handvatten voor. De reden daarvoor is dat de gemeente het belang van de gehele buurt Vaartbroek, het belang van woningzoekenden (vanuit Vaartbroek en daarbuiten) en het algemene belang van de stad wil laten prevaleren boven het belang van de mensen die nu in het onderzoeksgebied wonen en die dan zullen moeten verhuizen. We realiseren ons dat dit voor de betreffende bewoners zeer ingrijpend is en hebben afspraken met Woonbedrijf over een zorgvuldig proces met de bewonerscommissie(s) over het opstellen en uitvoeren van een sociaal plan.

Als huurders gedwongen moeten verhuizen door renovatie of sloop dan is de woningcorporatie verplicht om een sociaal plan op te stellen. Daarover gaat één van de afspraken die de gemeente dit jaar met onze woningcorporaties heeft gemaakt in het Eindhovens Statuut. In het sociaal plan maakt de corporatie onder meer afspraken met bewoners over vergoedingen en rechten en plichten bij gedwongen verhuizing. Ons beeld is dat Woonbedrijf deze verplichting zeer serieus neemt. We kunnen het proces rond eventuele sloop verduidelijken in het gebiedskader.

Conclusie
Het college wordt een aantal aanpassingen aan het gebiedskader voorgesteld.

- Onder het kopje in 2.1.1 ‘Buurtontwikkelingen / Gebiedsontwikkeling Amandelpark’ (blz. 9) wordt aan het scenario van volledige sloop-nieuwbouw uitgebreid aandacht besteed; de andere scenario’s worden echter slechts kort genoemd. Dit is een disbalans die te weinig recht doet aan het traject dat nu met bewoners gaande is. Het voorstel is de alinea “*Woonbedrijf heeft deze opgaven gebruikt om een onderzoeksgebied … het eventueel renoveren van een aantal van deze woningen*” te wijzigen in: “*Woonbedrijf heeft deze opgaven gebruikt om een onderzoeksgebied te bepalen. In het onderzoeksgebied zijn nu ongeveer 130 woningen. Woonbedrijf onderzoekt samen met bewoners, belanghebbenden en deskundigen welk scenario het best passend is bij de buurt Vaartbroek. Het kijkt daarbij ook naar de eigen opgave voor het realiseren en vergroten van een passende woningvoorraad in de stad. In het scenario dat uitgaat van volledige sloop-nieuwbouw biedt het gebiedskader in het onderzoeksgebied ruimte om bijna 600 woningen aan de buurt toe te voegen, tegelijkertijd de veiligheid van de buurt te vergroten en het Amandelpark uit te breiden. Een ander scenario gaat uit van het renoveren van de bestaande woningen, eventueel met betere benutting door middel van splitsen*

of optoppen. Een derde scenario zoekt naar een mix van sloop-nieuwbouw en renovatie (al dan niet met beter benutten). Omdat er vooral vraag is naar kleinere woningen voor kleine huishoudens en doordat het gebiedskader meer bouwmassa rond het park toestaat, is in alle scenario's sprake van meer woningen dan het nu aanwezige aantal. Woonbedrijf wil in 2027 besluiten welk scenario de voorkeur heeft".

- Een laatste alinea toe te voegen aan 2.1.1 Context / Buurtontwikkelingen / Gebiedsontwikkeling Amandelpark: "*De Eindhovense woningcorporaties en het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) hebben begin 2026 met de gemeente afspraken vastgelegd in het Eindhovens Statuut. Deze gaan over het op tijd en op een goede manier betrekken van huurders bij sloop en renovatie van hun woning(en). Dit Statuut zal in 2027 worden herijkt. Wanneer een corporatie besluit woningen te gaan slopen, stelt het samen met de bewonerscommissie(s) een sociaal plan op. Dat gaat onder meer in op de planning, vervangende woonruimte, vergoedingen en terugkeer. Voor veel bewoners is een dergelijk traject heel ingrijpend. Een zorgvuldig proces, open communicatie en een goed sociaal plan geven duidelijkheid en maken het proces draaglijker*".
- Bij de grote afbeelding op blz 8 (2.1.1) staat: "*In 2025 bekende bouwinitiatieven en onderzoeksgebied gebiedsontwikkeling Amandelpark*". Dit te wijzigen in: "*In 2026 bekende bouwinitiatieven en onderzoeksgebied gebiedsontwikkeling Amandelpark. De begrenzing van de bouwlocaties en van het onderzoeksgebied bij het Amandelpark is indicatief aangegeven*". Tevens in de afbeelding 'druppel 3' ("onderzoeksgebied") duidelijker en centraler te positioneren bij het onderzoeksgebied.
- Voor het overige zien we in de inspraakreacties op dit punt geen aanleiding het gebiedskader aan te passen.

Thema 5 – Bouwhoogte

Insprekers: 1, 3, 8, 9, 11, 14, 19, 23 t/m 31, 33 t/m 44, 46 t/m 70, 72 t/m 86, 88 t/m 105.
De meeste reacties over dit thema betreffende de kaders voor eventuele nieuwbouw rond het Amandelpark. Vier reacties gaan over hoogbouwplannen nabij winkelcentrum Vaartbroek.

Samenvatting van dit onderdeel van de inspraakreacties

- Een groot aantal insprekers (voornamelijk via de 'voorgedrukte inspraakreactie') benoemt zorgpunten bij de randvoorwaarden en kansen die het gebiedskader benoemt voor de eventuele nieuwbouw rond het Amandelpark.
- Men vindt de beschreven nieuwbouw te massaal en te hoog. Dat heeft een negatieve impact op de omliggende woningen en het Amandelpark in termen van licht/schaduw, windhinder, aantasting van privacy en overlast door geluid.
- Door hoge gebouwen naast het park te bouwen, creëer je een scheiding in het hart van de wijk.
- Twee insprekers ageren tegen de genoemde maximale bouwhoogte van de woonbebouwing, waarvoor aan de westkant van de Suikerpeerstraat een initiatief is gekomen van een ontwikkelaar. Dat geeft schaduw en inkijk en drukt de waarde van de bestaande woningen.
- Eén inspreker vindt het woongebouw dat Woonbedrijf aan het ontwikkelen is aan Tarwelaan/Wijngaardplein te hoog.

Beantwoording
Het gebiedskader (3.1.2) stelt over de hoogte van de eventuele nieuwbouw rond het Amandelpark: "Uitgangspunt is gemiddeld vijf lagen, met variatie en met mogelijkheden tot maatwerk in combinatie met kwaliteit van bebouwing en omgeving". Hoogte is echter maar één aspect. Er staat ook (3.1.1): "De bouwblokken zijn gevarieerd en hebben voldoende groene tussenruimte zodat er geen doorlopende wand gevormd wordt. De positionering van gebouwen draagt bij aan het vergroten van het veiligheidsgevoel in het park en het maken van prettige en veilige ontmoetingsplekken [en aan] het maken van een fijnmazig langzaamverkeernetwerk in het park".

Het totale samenspel van onder meer architectuur, stedenbouwkundige positionering van bouwblokken, materiaal- en kleurgebruik, plaatskeuze van ramen en balkons, programmering/woningtypen, aanwezigheid van bomen en groen, inrichting en gebruik van de openbare ruimte en nog veel meer aspecten bepaalt, hoe we een woonbuurt ervaren. We zijn ervan overtuigd dat ook in de 'traditionele' laagbouwbuurt Vaartbroek goed geplaatste hogere gebouwen een positieve bijdrage daaraan kunnen leveren. Bebouwing van vijf lagen zien we daarbij niet als hoog.

Toch is het een nieuwe dimensie ten opzichte van de huizen met twee bouwlagen, of twee lagen met een kap, waar veel mensen in Vaartbroek aan gewend zijn. Het vraagt stedenbouwkundige overtuigingskracht als een bouwinitiatief wil inzetten op die maat en schaal. Wij zien dat met vertrouwen tegemoet.
Daarnaast is helder dat de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met regio, provincie en Rijk over te realiseren woningaantallen in Eindhoven niet haalbaar zijn als we overal in de stad de bestaande bouwhoogtes als maatstaf nemen. Het woord schaalsprong wordt niet voor niets gebruikt: die duidt onder meer op de noodzaak om bij nieuwbouw van meer stedelijke dimensies en bouwhoogtes uit te gaan. Daarbij is het minimaal nodig om bouwhoogtes van vijf lagen als gemiddelde voor de stad te nemen. Het is vervolgens een ontwerpopgave om de nieuwbouw zo te positioneren en vorm te geven, dat inderdaad sprake is van de gewenste verbetering van de buurt.

Voor wat betreft woongebouwen aan de Suikerpeerstraat en Wijngaardplein zien we geen probleem in een maximale bouwhoogte van 50 meter. Juist rond het winkelcentrum zoeken we naar extra verdichting en hoogte: zo komen er meer woningen die de centrale wijkvoorzieningen en het openbaar vervoer onder handbereik hebben. Zo maken we bovendien stedenbouwkundig duidelijker dat deze plek die centrale functie heeft voor Vaartbroek en naastgelegen buurten. Het versterkt daarnaast het draagvlak onder de winkel- en maatschappelijke voorzieningen in Vaartbroek en het stimuleert ontmoeting in de openbare ruimte. Dit alles is in lijn met onder meer de Omgevingsvisie en de Koers Sociaal (2)040. We hebben geen aanleiding om te denken dat de woningwaarde in de buurt erdoor zou dalen. Wat betreft zon en schaduw op bestaande woningen is het gemeentelijke bezonningsbeleid van toepassing.

Conclusie
We zien in de inspraakreacties op dit punt geen aanleiding het gebiedskader aan te passen.

Thema 6 – mobiliteit

Insprekers: 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 22, 23 t/m 105.
Bijna alle insprekers geven aan te vrezen voor toename van de verkeersdrukte in Vaartbroek. Velen wijzen ook op het zwakke aanbod van openbaar vervoer.
Sommige individuele insprekers wijzen op specifieke verkeersaspecten. Parkeren wordt als apart thema (7) besproken.

Samenvatting van dit onderdeel van de inspraakreacties

- De meeste insprekers maken zich zorgen over een toename van de verkeersdrukte in Vaartbroek, als de verdichting van Vaartbroek conform het gebiedskader doorgaat. In de spits loopt het nu vaak al vast, geven sommigen aan, met name voor de rotonde van de Airbornelaan.
- Velen wijzen ook op het zwakke aanbod van openbaar vervoer, qua lijnfrequentie en bestemmingen. Enkele anderen geven juist aan dat ze geen openbaar vervoer door hun straat willen, of geven aan dat meer openbaar vervoer de verkeersveiligheid zou aantasten.
- Sommige insprekers wijzen op het sluipverkeer dat Vaartbroek onnodig belast.
- Enkele insprekers wijzen daarnaast op specifieke zaken binnen dit thema, zoals: de bereikbaarheid voor hulpdiensten; vrachtverkeer naar winkels; veiligheid van oversteekplaatsen; dat het uitgevoerde verkeersonderzoek ondeugdelijk zou zijn.

Beantwoording
De zorg die de insprekers benoemen over de verkeersdrukte in Vaartbroek is begrijpelijk, het is ook een belangrijk aandachtspunt. Het gebiedskader benoemt ook dat bij de komst van verdichting aandacht voor mobiliteit noodzakelijk is. Ook zonder bouwplannen in Vaartbroek is het mogelijk dat de verkeersdrukte in en rond Vaartbroek toeneemt. Bijvoorbeeld door:
- de groei van het aantal inwoners van de regio;
- de groei van het autogebruik;
- toenemende druk op de viaducten over de J.F. Kennedylaan;
- sluipverkeer door de wijk.

We zien dat deze problemen bestaan. Soms is het zo druk voor kruispunten dat even moet worden gewacht. Dat is niet acceptabel als het te vaak voorkomt of onredelijk lang duurt. We hebben daarom de ambitie om andere vormen van mobiliteit eenvoudiger en aantrekkelijker te maken voor inwoners van Vaartbroek. Zo proberen we het fijner te maken om naar de supermarkt te lopen of fietsen. Ook proberen we het makkelijker te maken om de bus te gebruiken. We zijn daarover in gesprek met de busmaatschappij en provincie Noord-Brabant.

Door inwoners van Vaartbroek minder afhankelijk te maken van autogebruik, ontstaat er meer ruimte om andere oplossingen toe te passen; meer lopen, fietsen en openbaar vervoer, of eventueel deelvervoer. Autorijden blijft uiteraard mogelijk, maar lopen, fietsen en reizen met de bus moet net zo eenvoudig worden. Hoe meer mensen kiezen voor andere vormen van mobiliteit, hoe rustiger het wordt op de weg.

Sluipverkeer voorkomen is een lastige uitdaging. Mensen kennen vaak ‘de kortste route’, wat helaas voor overlast voor omwonenden kan zorgen. Het is belangrijk Eindhovense buurten goed bereikbaar te houden. Om te bepalen welke maatregelen effectief zijn tegen sluipverkeer in Vaartbroek is meer onderzoek nodig. We willen grote en kleine ingrepen goed afwegen, om de overlast voor inwoners zo min mogelijk te maken. Wat prettig is kan per buurt verschillen, afhankelijk van de ligging, de ontsluitingen, de bouwplannen, de bewoners etc.

Het verkeersonderzoek dat voor het gebiedskader is uitgevoerd was een eerste studie. Zoals eerder benoemd is aanvullend verkeersonderzoek nodig, maar dit is pas zinvol als we meer weten over de bouwplannen in Vaartbroek. We trekken daarom tegelijk op met Woonbedrijf in zijn scenariostudie voor het gebied rond het Amandelpark. Los daarvan zal op langere termijn ook worden gestudeerd op het functioneren van de ‘bundelroute’ (J.F. Kennedylaan – Ring – Eisenhowerlaan).

In het gebiedskader staat al helder benoemd dat maatregelen op het gebied van mobiliteit randvoorwaardelijk zijn voor de verdichting van Vaartbroek. De zorgen die insprekers hebben geuit worden meegenomen in verdere studies naar oplossingsrichtingen.

Conclusie
We zien in de inspraakreacties op dit punt geen aanleiding het gebiedskader aan te passen.

Thema 7 – Parkeren

Insprekers: 8, 9, 11, 12, 13, 15, 18, 21, 22, 23 t/m 31, 33 t/m 44, 46 t/m 105.
Heel veel insprekers uiten zorgen over het toenemen van de parkeerdruk in Vaartbroek door het toevoegen woningen en het verwijderen van garageboxen. Ook zijn er bij enkele insprekers zorgen over het idee om het parkeren in centrale parkeerhuizen te gaan onderbrengen.

Samenvatting van dit onderdeel van de inspraakreacties

- De meeste insprekers noemen parkeren als punt van zorg. Ze ervaren nu soms al een uitdaging om de auto vlakbij de woning te parkeren. Dat wordt lastiger als er meer mensen komen, zeker ook als een aantal bestaande garageboxen komt te vervallen. En kunnen mensen met een mobiliteitsbeperking of kwetsbare gezondheid hun auto straks nog voor het huis parkeren? Enkele insprekers verwachten dat de parkeerdruk zich zal uitspreiden met effecten in naastgelegen buurten.
- Een paar insprekers gaan in op een mogelijke oplossing die het gebiedskader (3.6.2) noemt: het maken van enkele centrale parkeerhuizen nabij de zone waar de meeste nieuwe woningen worden gebouwd. Dat is minder fijn dan parkeren voor de eigen deur. En wat betekent zo'n voorziening voor de mensen die ernaast wonen; overlast en onveiligheid? Iemand anders vraagt zich af of hulpverleners dan nog wel vlakbij de woning van een cliënt kunnen parkeren. Ook het 'schrikbeeld' van betaald parkeren wordt een keer genoemd. Tot slot plaatsen enkele insprekers vraagtekens bij de effectiviteit van deelmobiliteit, om mensen uit de eigen auto te krijgen. Je eigen auto voor de deur hebben staan blijft het mooiste.

Beantwoording
De aandacht die de insprekers vragen voor de parkeersituatie in Vaartbroek is begrijpelijk en terecht. Het is dan ook een belangrijk aandachtspunt, dat uitgebreid is opgenomen in het gebiedskader. Het hebben van een eigen auto is voor sommigen een noodzaak (bijvoorbeeld wegens werk of een beperking), voor deze mensen willen we de bereikbaarheid met de auto goed houden. Voor de inwoners die niet afhankelijk zijn van een auto voor de deur, kijken we naar alternatieve oplossingen.

Door bouwplannen in Vaartbroek aan te grijpen de buurt aantrekkelijker en veiliger in te richten, wordt het gemakkelijker voor inwoners om bijvoorbeeld lopend of fietsend naar de supermarkt te gaan. De gemeente streeft ernaar dat meer verkeersdeelnemers in de toekomst gebruik maken van deelmobiliteit, lopen, fietsen en openbaar vervoer. Het aantrekkelijk maken van alternatieve mobiliteitsopties heeft ook

effect op parkeeroverlast. Als mensen dicht bij hun bestemming wonen, is een auto minder snel nodig. Als er minder auto's zijn, zijn er ook minder parkeerplaatsen nodig.

Dit probleem speelt niet alleen in Vaartbroek. In de hele stad hebben we op steeds meer plekken te weinig ruimte om de groei op te vangen zoals we dat in het verleden gedaan hebben. We studeren dan ook op innovatieve parkeeroplossingen en passend parkeerbeleid. Dit zit nu in een verkennende fase; in de loop van 2027 verwachten we daar besluiten over te kunnen nemen. We kunnen daar in het gebiedskader een aanvullende opmerking over maken.

Vooruitlopend daarop denkt de gemeente mee in de scenariostudie die Woonbedrijf samen met bewoners doorloopt rond het Amandelpark. We bespreken voor- en nadelen van verschillende aanpakken, met verschillende parkeeroplossingen, waaronder centrale parkeerhuizen. Hierin zijn nog geen definitieve keuzes gemaakt.

De aandachtspunten die insprekers noemen zijn terecht en vragen om zorgvuldige vormgeving van welke parkeeroplossing dan ook. Zeker is dat de stad verandert en drukker wordt. De gemeente kiest voor meer woningen en meer groen en dit vraagt om parkeeroplossingen, die de bestaande situatie (eigen auto voor de deur) steeds minder vanzelfsprekend maken. Dat is wennen, maar de inwoners krijgen hier vaak andere voordelen voor terug. Zo is er meer ruimte voor kinderen om te spelen, meer ruimte om te wandelen en elkaar buitenshuis te ontmoeten, en meer ruimte voor groen. Maatwerk is daarbij nodig, zodat de mensen voor wie de eigen auto (nabij) noodzakelijk is, niet de dupe worden.

Conclusie
We stellen het college een aanpassing van het gebiedskader voor.

- In 3.6.2 Parkeren staat als kans beschreven: "*Mobiliteitshub - Een mogelijke koppelkans is … pakketautomaten, een kiosk of kleine ondernemers*". Deze tekst te wijzigen in: "*Mobiliteitshub - Een mogelijke koppelkans is om deelmobiliteit (zowel auto's als tweewielers) in de collectieve parkeervoorziening te plaatsen, om het aanbod aan duurzame vervoerswijzen te vergroten en zo een buurthub/wijkhub voor Vaartbroek te creëren. Zo'n type hub is een plaats waar veel bewoners hun auto parkeren en waar veel vervoersmiddelen samenkomen. Naast mobiliteit is er in een wijkhub plaats voor aanvullende voorzieningen, zoals pakketautomaten, een kiosk of kleine werkruimten. De gemeente studeert nu op een hubstrategie, manieren om deze in de stad te realiseren en bijpassend parkeerbeleid. Besluitvorming daarover wordt in 2027 verwacht*".
- Voor het overige zien we in de inspraakreacties op dit punt geen aanleiding het gebiedskader aan te passen.

Thema 8 – Leefbaarheid en veiligheid

Insprekers: 9, 12, 13, 15, 20, 22 t/m 105.
Heel veel insprekers geven aandacht aan dit thema in hun inspraakreactie. De meeste reacties, waaronder die van bewonerscommissie Groentewijk en de voorgedrukte inspraakreactie, stellen dat bestaande bewoners zich niet meer thuis zullen voelen door de verdichting. Velen denken ook dat de nieuwbouw en snelle bevolkingsgroei de veiligheid zullen aantasten.

8A) Leefbaarheid

Samenvatting

- Veel insprekers geven aan dat ze fijn wonen in Vaartbroek (sommigen al ontzettend lang) en niet zitten te wachten op grote veranderingen. In hun buurtje heerst een positief buurtgevoel, dat ze koesteren. Velen stellen dat te grote verdichting zorgt voor te grote veranderingen in het gebied, waardoor de huidige bewoners zich niet meer thuis voelen en de sociale structuren ontwricht worden.
- Dat geldt al helemaal als sommige huurders verplicht worden te verhuizen; dit geeft onzekerheid en verdriet. In de praktijk blijken veel mensen niet meer terug te keren naar de oude buurt.
- Zij vinden dat het gebiedskader hier te gemakkelijk overheen stapt en de opgave teveel als technische uitdaging beschouwt, in plaats van als iets waar de dagelijkse levens van mensen mee gemoeid zijn.
- De komst van veel nieuwe bewoners in korte tijd betekent dat er geen sociaal netwerk is, dat er veel anonimiteit zal zijn en dat mensen niet meer naar elkaar uitkijken. Het warme buurtgevoel zal daaronder lijden. Bewonerscommissie Groentewijk maakt een vergelijking met delen van de Amsterdamse Bijlmermeer tijdens de grootschalige herstructurering.
- Sommigen wijzen erop dat voor hulpbehoevende bewoners of bewoners met een beperking een wijziging in de woonomgeving extra ingrijpend is.

Beantwoording

Volgens de jaarlijkse inwonersenquête scoort Vaartbroek vrij laag op sociale cohesie: een cijfer van 5,5 (tegen 5,9 voor Eindhoven totaal; 2025). Dat is een gemiddelde. Uit de inspraakreacties blijkt gelukkig dat sommige plekken veel positiever worden beleefd.
Naast fysieke zaken zoals de inrichting van de openbare ruimte, het onderhoud van de stoep en de kwaliteit van de gebouwen is het vooral de mens die een buurt maakt, in de beleving van haar bewoners. Een fijn gevoel bij de buurt, je veilig voelen, heeft vooral met dat sociale aspect te maken. Het is begrijpelijk dat mensen zich zorgen maken over grote veranderingen in hun buurt, die juist de sociale component in hun

ogen bedreigen. ‘De buurt’ is voor een bewoner veelal een deel van een straat, of enkele stukken van elkaar rakende straten. Een heel andere dimensie dus dan ‘de buurt’ zoals het CBS en de gemeente die definiëren, zoals de buurt Vaartbroek. Hetzelfde buurtgevoel zit in dit geval niet bij 5.400 mensen; er zijn binnen Vaartbroek heel veel ‘buurtjes’, zoals ervaren door de bewoners.

In relatie tot eventuele sloop van woningen is de vrees van de insprekers niet zonder grond. Uit vergelijkbare trajecten in Eindhoven en elders blijkt dat relatief veel mensen die ‘tijdelijk’ gingen verhuizen wegens renovatie of sloop van hun huurwoning, niet meer terugkwamen. Dat komt doordat ze zich thuis zijn gaan voelen op de nieuwe plek en/of doordat ze een tweede verhuizing niet zien zitten, om welke reden dan ook. Dit heeft dus effect op zowel de verhuizenden zelf als op de achterblijvers in de oude buurt.

Enkele zaken kunnen hierbij helpend zijn, indien daadwerkelijk tot sloop zou worden besloten:

- de wijze waarop en de mate waarin (in dit geval) Woonbedrijf mensen kan begeleiden naar een nieuwe woning in de eigen buurt of wijk, als zij dat willen;
- het aanstellen van verhuiscoaches en de hoogte van verhuisvergoedingen;
- het gefaseerd (‘in stukjes’) werken aan sloop-nieuwbouw, zodat meer mensen daadwerkelijk in de oude buurt kunnen blijven wonen, vlakbij de mensen die ze kennen;
- het besef dat nieuwe sociale structuren kunnen ontstaan, zij het dat de omstandigheden daarvoor goed moeten zijn en dat er tijd voor nodig is.

De gehoorde opmerkingen dat het gebiedskader te weinig aandacht geeft aan de sociale cohesie en de impact van sloopplannen op mensen, kunnen wij volgen. We kunnen hier in het gebiedskader meer aandacht aan besteden.

8B) Veiligheid

Samenvatting

- Veel insprekers stellen daarnaast dat de komst van veel nieuwe woningen en nieuwe bewoners de veiligheid in de buurt zal aantasten. Het wegvallen van bestaande sociale netwerken en de komst van veel nieuwe mensen in korte tijd zorgt voor weinig betrokkenheid, meer anonimiteit, minder buurtgevoel en dus minder veiligheid.
- In het kader van (on)veiligheid zijn de garagepleintjes en het Amandelpark meermaals genoemd. Diverse inspraakreacties stellen dat het bouwen van appartementen rond het park de bestaande onveiligheidsgevoelens zal versterken.

- Ook is sprake van onveiligheid door snelle fietsen en fatbikes op plekken waar die niet zijn toegestaan en van onveiligheidsgevoel door (‘hangende’) jongeren bij het winkelcentrum en het park.
- Een inspreker vraagt zich af of het verwijderen van garagepleinen bijdraagt aan het oplossen van veiligheidsproblemen, omdat niet alle garagepleinen worden verwijderd.

Beantwoording
Veiligheid is een belangrijk thema dat in het gebiedskader daarom op veel plekken al aandacht krijgt. We delen de mening van de insprekers niet, dat nieuwbouw met appartementen rond het Amandelpark de onveiligheid zou verergeren. Uit de participatie bleek dat mensen de garagepleintjes en het park noemen als onveilige plekken, met name in het donker. Daarbij is ook gewezen op de blinde kopgevels van woningen aan het park en op het ‘afgesloten’ karakter van veel garagepleintjes. Onze insteek is dat nieuwe gebouwen aan het park meer open tussenruimte kunnen bieden (met uitwaaiering van extra groen richting de omgeving) en dat de juiste plaatsing van ramen en balkons gaat zorgen voor meer ‘ogen’ op het park. Dat zal het gevoel van veiligheid verbeteren. Daarom ook ondersteunt het gebiedskader de eventuele keuze van de eigenaren (zoals Woonbedrijf) om parkeerpleintjes op te heffen. We zien verdichting dus als middel, mits op goede wijze ingezet, om de beleving van veiligheid te versterken.

Conclusie
Het college wordt voorgesteld om in het gebiedskader meer recht te doen aan het belang van sociale structuren, ook in relatie tot eventuele sloop, als volgt.
- We stellen voor 3.8.1 Sociale structuren te beginnen met een nieuwe alinea: “*Veel inwoners van Vaartbroek wonen er fijn. Op veel plekken heerst een positief buurtgevoel; dat is iets om te koesteren. Naast allerlei fysieke zaken in de omgeving zijn het vooral de mensen die een buurtgevoel maken (of er juist afbreuk aan doen). Wanneer een buurt in korte tijd sterk verandert, bijvoorbeeld door veel nieuwbouw of door renovatie of sloop, kunnen ook de sociale structuren wijzigen. Nieuwe structuren kunnen groeien en bloeien, onder de juiste omstandigheden. Het is aan alle betrokken partijen en natuurlijk de bewoners zelf om daar actief een rol in te nemen. Daarom zet het gebiedskader sterk in op ontmoeting, een goede woningmix en voorzieningen*”.
- Voor het overige zien we in de inspraakreacties op dit punt geen aanleiding het gebiedskader aan te passen.

Overzicht per thema van de voorgestelde aanpassingen

Thema 1 – Algemeen

- In 2.2.2 Sociale context de zin "*Er wonen ongeveer 5.300 mensen*" te wijzigen in: "*Er wonen ongeveer 5.400 mensen, verdeeld over ongeveer 2.600 huishoudens (2025)*".
- De rolverdeling tussen de gemeente en initiatiefnemers kan beter worden toegelicht. Paragraaf 4.1 Maatregelen te hernoemen tot "*Maatregelen en rolverdeling*" en te beginnen met een nieuwe tekst: "*De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening ('evenwichtige toedeling van functies aan locaties'). Een gebiedskader is daarbij een belangrijk instrument, dat een brug slaat tussen de omgevingsvisie en locatieontwikkelingen. Bij het opstellen van een gebiedskader werkt de gemeente samen met vele partijen. Het uitvoeren van het gebiedskader in de vorm van nieuwbouw op kleine of grote bouwlocaties is veelal aan ontwikkelaars en woningcorporaties. Zij moeten over hun plannen onder meer overleg voeren met de omgeving en met de eventueel aanwezige huurders. De gemeente zal initiatieven en bouwplannen binnen het gebied toetsen aan de randvoorwaarden in het gebiedskader. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor publiekrechtelijke taken zoals het wijzigen van het omgevingsplan, het verlenen van vergunningen, toezicht en handhaving en integrale veiligheid. In uitvoerende zin gaat de gemeente over onder meer openbare ruimte, groen, verkeer en bepaalde voorzieningen*".

Thema 4 – Sloop

- Onder het kopje in 2.1.1 'Buurtontwikkelingen / Gebiedsontwikkeling Amandelpark' (blz. 9) wordt aan het scenario van volledige sloop-nieuwbouw uitgebreid aandacht besteed; de andere scenario's worden echter slechts kort genoemd. Dit is een disbalans die te weinig recht doet aan het traject dat nu met bewoners gaande is. Het voorstel is de alinea "*Woonbedrijf heeft deze opgaven gebruikt om een onderzoeksgebied … het eventueel renoveren van een aantal van deze woningen*" te wijzigen in: "*Woonbedrijf heeft deze opgaven gebruikt om een onderzoeksgebied te bepalen. In het onderzoeksgebied zijn nu ongeveer 130 woningen. Woonbedrijf onderzoekt samen met bewoners, belanghebbenden en deskundigen welk scenario het best passend is bij de buurt Vaartbroek. Het kijkt daarbij ook naar de eigen opgave voor het realiseren en vergroten van een passende woningvoorraad in de stad. In het scenario dat uitgaat van volledige sloop-nieuwbouw biedt het gebiedskader in het onderzoeksgebied ruimte om bijna 600 woningen aan de buurt toe te voegen, tegelijkertijd de veiligheid van de buurt te vergroten en het Amandelpark uit te breiden. Een ander scenario gaat uit van het renoveren van de bestaande woningen, eventueel met betere benutting door middel van splitsen*

of optoppen. Een derde scenario zoekt naar een mix van sloop-nieuwbouw en renovatie (al dan niet met beter benutten). Omdat er vooral vraag is naar kleinere woningen voor kleine huishoudens en doordat het gebiedskader meer bouwmassa rond het park toestaat, is in alle scenario's sprake van meer woningen dan het nu aanwezige aantal. Woonbedrijf wil in 2027 besluiten welk scenario de voorkeur heeft".

- Een laatste alinea toe te voegen aan 2.1.1 Context / Buurtontwikkelingen / Gebiedsontwikkeling Amandelpark: "*De Eindhovense woningcorporaties en het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) hebben begin 2026 met de gemeente afspraken vastgelegd in het Eindhovens Statuut. Deze gaan over het op tijd en op een goede manier betrekken van huurders bij sloop en renovatie van hun woning(en). Dit Statuut zal in 2027 worden herijkt. Wanneer een corporatie besluit woningen te gaan slopen, stelt het samen met de bewonerscommissie(s) een sociaal plan op. Dat gaat onder meer in op de planning, vervangende woonruimte, vergoedingen en terugkeer. Voor veel bewoners is een dergelijk traject heel ingrijpend. Een zorgvuldig proces, open communicatie en een goed sociaal plan geven duidelijkheid en maken het proces draaglijker*".
- Bij de grote afbeelding op blz 8 (2.1.1) staat: "*In 2025 bekende bouwinitiatieven en onderzoeksgebied gebiedsontwikkeling Amandelpark*". Dit te wijzigen in: "*In 2026 bekende bouwinitiatieven en onderzoeksgebied gebiedsontwikkeling Amandelpark. De begrenzing van de bouwlocaties en van het onderzoeksgebied bij het Amandelpark is indicatief aangegeven*". Tevens in de afbeelding 'druppel 3' ("onderzoeksgebied") duidelijker en centraler te positioneren bij het onderzoeksgebied.

Thema 7 – Parkeren

- In 3.6.2 Parkeren staat als kans beschreven: "*Mobiliteitshub - Een mogelijke koppelkans is … pakketautomaten, een kiosk of kleine ondernemers*". Deze tekst te wijzigen in: "*Mobiliteitshub - Een mogelijke koppelkans is om deelmobiliteit (zowel auto's als tweewielers) in de collectieve parkeervoorziening te plaatsen, om het aanbod aan duurzame vervoerswijzen te vergroten en zo een buurthub/wijkhub voor Vaartbroek te creëren. Zo'n type hub is een plaats waar veel bewoners hun auto parkeren en waar veel vervoersmiddelen samenkomen. Naast mobiliteit is er in een wijkhub plaats voor aanvullende voorzieningen, zoals pakketautomaten, een kiosk of kleine werkruimten. De gemeente studeert nu op een hubstrategie, manieren om deze in de stad te realiseren en bijpassend parkeerbeleid. Besluitvorming daarover wordt in 2027 verwacht*".

Thema 8 – Leefbaarheid en veiligheid

- We stellen voor 3.8.1 Sociale structuren te beginnen met een nieuwe alinea: "*Veel inwoners van Vaartbroek wonen er fijn. Op veel plekken heerst een positief buurtgevoel; dat is iets om te koesteren. Naast allerlei fysieke zaken in de omgeving zijn het vooral de mensen die een buurtgevoel maken (of er juist afbreuk aan doen). Wanneer een buurt in korte tijd sterk verandert, bijvoorbeeld door veel nieuwbouw of door renovatie of sloop, kunnen ook de sociale structuren wijzigen. Nieuwe structuren kunnen groeien en bloeien, onder de juiste omstandigheden. Het is aan alle betrokken partijen en natuurlijk de bewoners zelf om daar actief een rol in te nemen. Daarom zet het gebiedskader sterk in op ontmoeting, een goede woningmix en voorzieningen*".