

Omgevingsprogramma Gebiedskader Vaartbroek

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Eindhoven heeft op 7 juli 2026 besloten;

1. De inspraaknota ontwerp gebiedskader Vaartbroek, zoals toegevoegd bij I Overzicht Documentenbijlagen, vast te stellen en daarmee het verwerken van de voorstellen uit de inspraaknota in het definitieve gebiedskader.
2. Het definitieve gebiedskader Vaartbroek vast te stellen.
3. De raad te informeren met bijgaande raadsbrief.

Artikel I

"Omgevingsprogramma Gebiedskader Vaartbroek" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 10-07-2026
Aldus vastgesteld door Gemeente Eindhoven, 7 juli 2026.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Gebiedskader Vaartbroek

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Eindhoven is in trek. De regio trekt mensen uit binnen- en buitenland. Zij komen hier graag wonen en werken. Tussen 2022 en 2040 bouwen we in Eindhoven 40.000 nieuwe woningen. Deze woningen bouwen we niet alleen in het centrum, de stadsdeelcentra en aan de (Hoogwaardig) Openbaar Vervoer assen - (H)OV-assen. In heel de stad komen er woningen bij. Ook in Vaartbroek. Hier bouwen we, in meerdere fases en verspreid over meerdere jaren, ongeveer 1000 extra woningen. Daarnaast voegen we verschillende voorzieningen toe. Als er veel woningen in een bestaand woongebied bijgebouwd worden, spreken we van verdichting van het gebied.

In 2024 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Eindhoven vastgesteld. De omgevingsvisie geeft kaders voor de ontwikkeling van Eindhoven tot een gezonde, leefbare stad. Het gebiedskader is een gebiedsgerichte uitwerking van de omgevingsvisie. Daarnaast is voor het opstellen van het gebiedskader gebruik gemaakt van ander vastgesteld beleid, zoals het Masterplan Mobiliteit 2050 en Koers Sociaal (2)040.

Vaartbroek is gebouwd in de jaren zestig. De buurt is toe aan een nieuwe impuls om de woningen, woningtypen en leefbaarheid te verbeteren. Leefbare woonwijken vragen om sociale cohesie, een hoogwaardige openbare ruimte en goede voorzieningen. Daarom is samenwerking nodig om een leefbare en gezonde buurt te ontwikkelen. Dit gebiedskader geeft daar richtlijnen voor. Daarnaast is dit kader bedoeld om de toekomstige bouwinitiatieven voor Vaartbroek te kunnen beoordelen en op elkaar af te stemmen. Het gebiedskader Vaartbroek is in participatie opgesteld met initiatiefnemers, inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden.

Leeswijzer

In deel 2 wordt de opgave voor Vaartbroek beschreven. Deel 3 gaat in op de randvoorwaarden en kansen per uitgangspunt. Elke ontwikkeling moet voldoen aan de randvoorwaarden. Daarnaast beschrijven de kansen de mogelijkheden om extra meerwaarde toe te voegen aan het gebied. Deel 4 beschrijft de gemeentelijke maatregelen en haalbaarheid van dit gebiedskader.

2 Opgave

2.1 aanleiding

Een gebiedskader geeft ambities en randvoorwaarden voor de ontwikkelingen in een gebied. 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.

In Vaartbroek ligt een sociale en een ruimtelijke opgave. Veel van de woningen in Vaartbroek zijn huurwoningen in bezit van woningcorporaties. Aan de randen zijn er meer koopwoningen en particuliere huurwoningen. De openbare ruimte is toe aan een kwaliteitsimpuls en moet aangepast worden om te zorgen dat de wijk voldoet aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie).

In Vaartbroek staan veel grote eengezinswoningen die niet aansluiten bij de grote vraag naar woonruimte voor één- tot tweepersoonshuishoudens. Ook hebben veel huidige (jonge) bewoners van Vaartbroek behoefte aan een eigen woning. Omdat Vaartbroek gebouwd is in de jaren zestig, zijn de woningen van de woningbouwcorporaties toe aan vernieuwing. Dit biedt kansen om woningen in het gebied toe te voegen die passen bij de vraag. Daarbij kan meteen gewerkt worden aan het verbeteren van de openbare ruimte.

Er speelt ook een aantal sociale opgaven. Er is een groeiende zorgvraag, bewoners geven aan zich niet altijd veilig te voelen in de buurt en er is een grote behoefte aan laagdrempelige ontmoeting, zodat de sociale samenhang in de buurt verbetert.

Deze opgaven worden met dit gebiedskader in beeld gebracht. Er ligt er een ambitie om Vaartbroek te verdichten met ongeveer 1.000 woningen, het Amandelpark een kwaliteitsimpuls te geven en straten te vergroenen, waardoor de leefbaarheid in de buurt vergroot wordt. Zo profiteren niet alleen woningzoekenden, ook bestaande bewoners van Vaartbroek gaan erop vooruit.

Het getal van 1.000 woningen is geen doel op zichzelf, maar meer een richtgetal. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat ongeveer dit aantal woningen op een goede manier door de buurt kan worden opgenomen. Hierbij zijn wel bepaalde maatregelen nodig om bijvoorbeeld doorstroming van verkeer te borgen.

2.1.1 context

Eindhoven heeft voor de hele stad beleid. Er is bijvoorbeeld beleid voor de fysieke leefomgeving en om te zorgen dat Eindhoven een gezonde en sociale stad blijft. De fysieke leefomgeving is de omgeving, waarin wij als mensen leven, wonen, werken, reizen en recreëren. Het bestaat uit bouwwerken, infrastructuur, water, maar bijvoorbeeld ook bodem en ondergrond, lucht, natuur, landbouw, landschappen en cultureel erfgoed. Er zijn voor het gebiedskader twee beleidsdocumenten die de langetermijnvisie van Eindhoven beschrijven. Dit zijn de omgevingsvisie Eindhoven en Koers Sociaal (2)040. Deze documenten bepalen de ambitie voor de stad. Deze ambitie is in het gebiedskader uitgewerkt voor Vaartbroek.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie beschrijft hoe we omgaan met de groei van Eindhoven tot 2040. In 2040 is Eindhoven flink gegroeid binnen de bestaande grenzen van de stad. Eindhoven is een compacte, gezonde, groene stad met een wereldse uitstraling. Het is plezierig om er te wonen, met veel groen, goede voorzieningen en prettige wijken. De stad is slim ingedeeld. Woningen en voorzieningen vind je bijvoorbeeld in de buurt van het openbaar vervoer. Ook parken en andere groene plekken zijn altijd in de buurt. Daarmee is het gemakkelijk om elkaar te ontmoeten en buiten te bewegen en te ontspannen. Zo zorgt de groei van de stad ook voor een fijne en gezonde leefomgeving, voor oude en nieuwe bewoners. Dit hebben we omschreven in de volgende ambitie: "Eindhoven is de stad waar de toekomst gemaakt wordt, met een goede balans tussen onze unieke economie, ecologie en welzijn."

Deze ambitie hebben we uitgewerkt in zes uitgangspunten, 'verstedelijkingsprincipes' genaamd, die ons helpen bepalen hoe de stad het best kan groeien. Deze uitgangspunten zijn, in willekeurige volgorde:

- De groene hoofdstructuur is leidend voor de gezonde ontwikkeling van de stad.
- Voldoende ruimte voor energievoorziening is noodzakelijk.
- Eindhoven is een compacte stad waar nabijheid en meervoudig ruimtegebruik het uitgangspunt zijn.
- De mobiliteit zorgt voor een verbonden ruimte-efficiënte en gezonde stad.
- De Brainporteconomie krijgt ruimte op bestaande en toekomstige economische toplocaties.
- De ruimtelijke structuur van de stad is herkenbaar en we voegen hoogwaardige architectuur toe.

Koers Sociaal (2)040

Koers Sociaal (2)040 beschrijft de keuzes die we maken zodat Eindhoven nu en in de toekomst een sociale stad is en blijft. Daarbij werken we aan de volgende ambitie: "In 2040 voelen alle Eindhovenaren zich thuis in onze stad, kan iedereen meedoen in onze samenleving, kan iedereen zich ontwikkelen en kijken we om naar elkaar. Eindhovenaren in een kwetsbare positie ontvangen daarbij (extra) ondersteuning."

Om dit te bereiken gaan we bij alles wat we doen uit van drie principes:

- We gaan uit van de kansen en krachten van onze inwoners, wijken en stad.
- We richten ons op het aanpakken van grondoorzaken van sociaal maatschappelijke problemen.
- We investeren ongelijk voor gelijke kansen.

Via zes opgaven werken we aan de ambitie van de Koers Sociaal (2)040. Deze opgaven zijn geclusterd in twee pijlers van drie:

Fundament: een sterke sociale basis dichtbij

- Kracht van inwoners en sociale netwerken centraal.
- Versterken van de institutionele sociale basis (In de institutionele sociale basis gaat het over de plekken (gebouwen) en organisaties waarin mensen samenkomen. Bijvoorbeeld een bibliotheek of

- buurthuis. Ook gaat het om de formele voorzieningen zoals een vrijwilligerssteunpunt of een welzijnsorganisatie).
- Sociaal bouwen & inrichten van de fysieke leefomgeving.

Plus: focus op inwoners en wijken met een samenloop van problemen

- Kansrijk opgroeien.
- Een financieel zeker bestaan.
- Eerst een thuis.

In het gebiedskader Vaartbroek richten we ons met name op de opgave Sociaal bouwen en inrichten van de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat een stevig sociaal perspectief een belangrijk uitgangspunt is bij gebiedsontwikkeling en gebiedsprogrammering. Meedoen, ontmoeting en ontwikkeling zijn de belangrijkste uitgangspunten als we de fysieke ruimte gaan inrichten. In een stad met steeds meer verschillende inwoners en steeds meer eenpersoonshuishoudens, is het stimuleren van ontmoeting cruciaal. Daarnaast stijgt de gemiddelde leeftijd van Eindhovenaren de komende jaren, waardoor een toegankelijke openbare ruimte belangrijk is. Ook stimuleert een optimale inrichting van de fysieke leefomgeving bewegen, gezondheid en bereikbare (collectieve) ondersteuning.

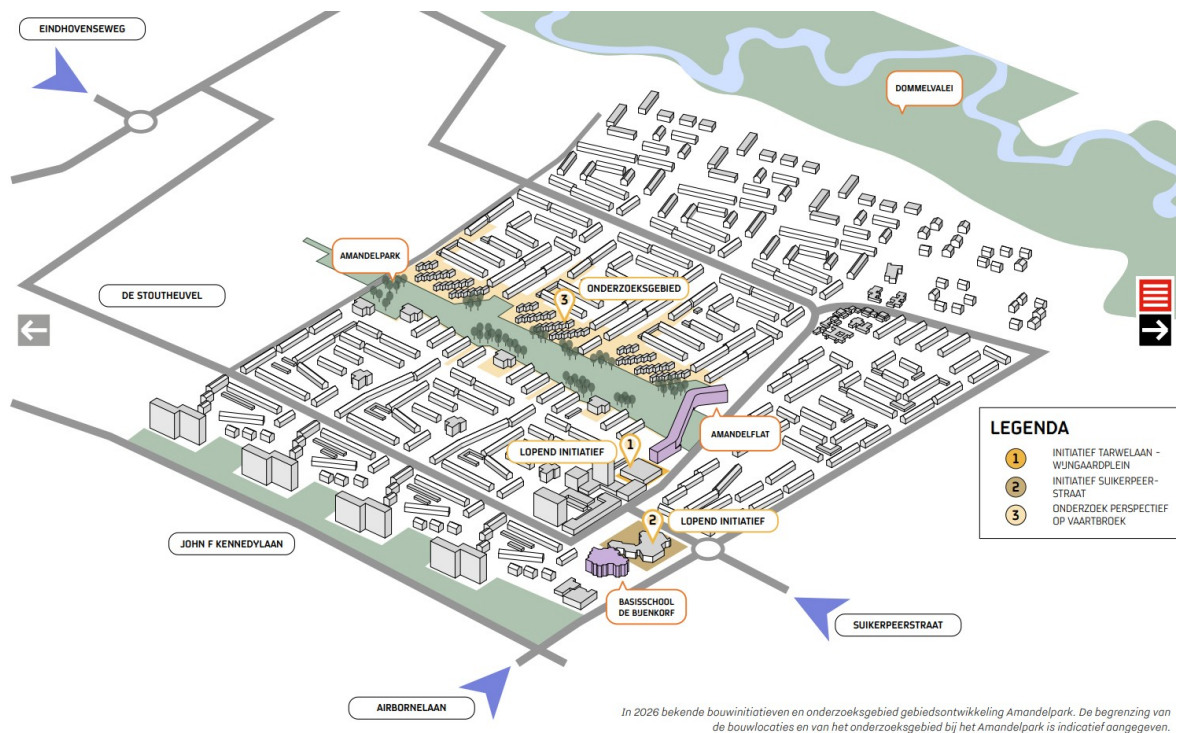
Wat vinden we belangrijk?

- De inrichting van de openbare ruimte is gericht op ontmoeting, bewegen en veiligheid.
- De woningopgave: we richten ons op een goede mix van inwoners, door woningen te bouwen die aansluiten bij verschillende levensfasen en portemonnees en met extra aandacht voor specifieke groepen als ouderen, eenpersoonshuishoudens en kwetsbare inwoners.
- Maatschappelijke voorzieningen: fysieke plekken in de wijk bieden die gericht zijn op ontmoeting en laagdrempelige toegang tot ondersteuning, zoals bijvoorbeeld aan wijkteams. Maar ook voldoende ruimte voor de benodigde basis- en maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld gezondheidscentra of (buurt)ontmoeting. We zorgen dat basisvoorzieningen binnen 15 minuten lopen of fietsen bereikbaar zijn.

Buurtontwikkelingen

In de buurt zijn drie verschillende ontwikkelingen voor nieuwbouw bekend. Dit is één van de redenen voor het opstellen van dit gebiedskader. Het gebiedskader biedt de mogelijkheid om deze drie ontwikkelingen in samenhang met elkaar te bekijken. Hierdoor kunnen we zorgen voor een extra kwaliteits- en leefbaarheidsimpuls voor de buurt. Bijvoorbeeld door het afstemmen van de invulling van de verschillende plinten, het vergroten van de veiligheid door het opheffen van onoverzichtelijke plekken en het verbeteren en uitbreiden van het Amandelpark. Ook zorgt het ervoor dat we met de provincie Noord-Brabant in gesprek kunnen gaan over het verbeteren van het openbaar vervoer in de wijk.

De drie initiatieven zijn in verschillende fases van ontwikkeling. Sommige ontwikkelingen zijn nog in onderzoek, waarbij alleen de locatie of het onderzoeksgebied, een geschat aantal woningen en een aantal ruimtelijke randvoorwaarden bekend zijn. Andere ontwikkelingen zijn al verder in de ontwikkeling waarbij er al een eerste ontwerp gemaakt is. Op basis van de ruimte die het gebiedskader biedt en de nu bekende stand van zaken bieden de ontwikkelingen ruimte aan ongeveer 870 woningen. Dit betekent dat er op andere plekken binnen het gebiedskader nog ruimte is om ongeveer 130 woningen te ontwikkelen, uitgaande van 1.000 toe te voegen woningen als richtgetal voor Vaartbroek.



1. Ontwikkeling Tarwelaan / Wijngaardplein

Woonbedrijf ontwikkelt een nieuw gebouw op de locatie Tarwelaan 54-56. Op deze locatie zijn nu de Bibliotheek, de buurthuiskamer en Dynamo jongerenwerk gevestigd. Ook bevinden zich hier sociaal-culturele instellingen. Het nieuwe ontwerp bestaat uit een woongebouw van 50 meter hoogte met ongeveer 130 sociale huurwoningen en ruimte voor maatschappelijke functies op de begane grond.

2. Ontwikkeling Suikerpeerstraat

Op deze locatie staat nu de voormalige kerk en het gemeenschapsgebouw. Het plan bestaat uit het vervangen van de bestaande bebouwing door een woontoren van 50 meter hoogte met ongeveer 160 koop- en huurappartementen. Op de begane grond van het gebouw komen waarschijnlijk sociale en commerciële voorzieningen. De bestaande bebouwing vormt een architectonische eenheid met de naastgelegen Bijenkorf-school. Daarom moeten de kwaliteiten en waarden van de bestaande bebouwing terugkomen in het ontwerp voor de nieuwbouw. Dit is nu een duidelijk herkenbare entree van de buurt en dit moet behouden blijven.

3. Gebiedsontwikkeling Amandelpark

Rondom het Amandelpark is veel bezit van woningcorporatie Woonbedrijf. De woningen in het gebied bestaan vooral uit grote eengezinswoningen die gebouwd zijn rond 1965. Daarmee zijn deze woningen toe aan een kwaliteitsimpuls. De woningcorporaties zien dat de woningzoekenden vooral bestaan uit één- tot tweepersoons huishoudens, terwijl het aanbod in de wijk bestaat uit grote eengezinswoningen. Ook geeft een deel van de bewoners aan zich niet veilig te voelen door gebrek aan sociale controle op bepaalde plekken in de buurt, zoals rondom de garageboxen en in het Amandelpark.

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.

Woonbedrijf heeft, mede op verzoek van buurtbewoners, ook op andere plekken in Vaartbroek onderzocht of daar goede kansen liggen voor verdichting, door middel van vervangende nieuwbouw. De conclusie daarvan was dat ongeveer net zoveel woningen gesloopt zouden moeten worden als bij het Amandelpark, maar dat de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkter zijn. Die alternatieve bouwlocaties vallen voornamelijk af. Het gebiedskader geeft niettemin ook ruimtelijke kaders aan voor die andere locaties, voor het geval daar toch bouwplannen ontwikkeld worden.

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.

2.1.2 Begrenzing

Vaartbroek ligt in het noorden van Eindhoven aan de oostzijde van de J.F. Kennedylaan. De buurt wordt begrensd door het Dommeldal, de J.F. Kennedylaan, de Airbornelaan en de Mirabelweg. In het midden van Vaartbroek ligt het Amandelpark. De buurt wordt in het zuiden ontsloten via de Peterselieweg/Kosmoslaan en via de Airbornelaan naar de J.F. Kennedylaan. In het noorden is Vaartbroek toegankelijk via de Anconalaan/Italiëlaan.

De buurt is opgebouwd uit een aantal zones met verschillende bebouwingskenmerken. In het hart ervan ligt het Amandelpark. Daar omheen ligt een parkrandzone met vooral laagbouw met eengezinswoningen, beneden- en bovenwoningen en een aantal lage appartementengebouwen. De meeste woningen hier zijn rijwoningen. Aan de oostzijde van de buurt, richting het Dommeldal, is de bebouwing wijder opgezet met meer vrijstaande bebouwing in het groen. In het zuiden bevindt zich winkelcentrum Vaartbroek met een aantal hoogteaccenten. De J.F. Kennedylaan in het westen wordt afgegrensd met een aantal hoge appartementencomplexen.



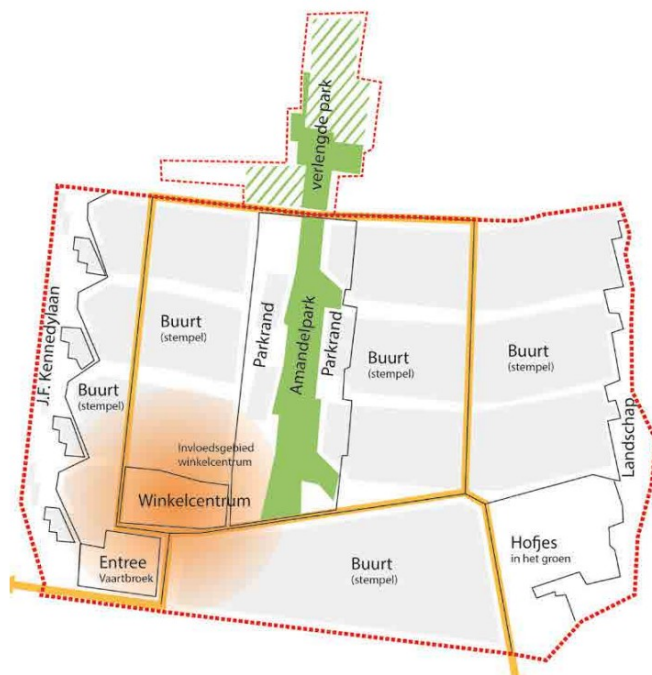
2.2 Ruimtelijke en sociale context

2.2.1 Ruimtelijke context

Vaartbroek is rond 1965 gerealiseerd. De buurt is gebouwd in een periode waarin de stad uitgebreid werd in het omliggende landschap. Het heeft stedenbouwkundig typische kenmerken van de wederopbouwperiode (1940-1965). Licht, lucht en ruimte waren in deze periode belangrijk voor de ontwikkeling van woningen en wijken. Dit werd bereikt door strokenbebouwing in het groen. Deze bestonden uit afwisselend

laagbouw, portieketageflats en incidenteel hoogbouw. Vanaf 1955 ontstond er een stempelstructuur. Dit zijn patronen in de groepering van bouwblokken die vaak meerdere keren herhaald werden.

In alle buurten en wijken van de wederopbouw vormt de groenstructuur een netwerk van doorgaande verbindingen. De invulling van deze groenplekken is specifiek voor de plek zelf. Het groensysteem kent een rangorde van parken, groene pleinen en groenstructuren langs wegen, met op elk niveau een eigen programma, vormgeving en beplanting. De wegen langs Vaartbroek ontsluiten verschillende wijken, maar zorgen ook voor ruimtelijke grenzen. De J.F. Kennedylaan is vormgegeven als parkway, een ontworpen route voor auto's met een groen profiel en duidelijke wanden (flats). De J.F. Kennedylaan is voor de stedenbouwkundige structuur van de stad van belang.



Tijdens de wederopbouwperiode was er een grote woningbouwopgave, deze lijkt op de opgave die we nu hebben. De principes van de wederopbouwperiode kunnen daarom worden gebruikt en een hedendaagse invulling krijgen. Met de doorontwikkeling van Vaartbroek ontstaat de kans om de bestaande structuren en kwaliteiten te behouden, te benutten en te versterken.

Wederopbouwkenmerken

- **Functiescheiding:** de functies van een stad (wonen, werken en recreatie) werden gescheiden en met elkaar verbonden door een ruim netwerk van infrastructuur waarbinnen de verkeerssoorten op hun beurt ook van elkaar werden gescheiden.
- **De wijkgedachte:** dit ordeningsprincipe maakte de grootschalige uitbreidingen overzichtelijk. Elke wijk had eigen voorzieningen zoals winkels, scholen en kerken. De wijken zijn weer onderverdeeld in buurten met voorzieningen op loopafstand.
- **De rekenmethode in het ontwerp:** demografie, economie en mobiliteit hadden grote invloed op het stedenbouwkundige ontwerp.
- **De nieuwe technologieën in de bouw:** systeembouw en prefab-bouwsystemen gaven antwoord op de hoge woningnood na de Tweede Wereldoorlog.

2.2.2 Sociale context

Vaartbroek is de grootste van de zes buurten in de wijk Dommelbeemd. Mensen wonen graag in Vaartbroek en willen hier blijven wonen. Ze noemen hierbij onder andere de groene omgeving, goede ligging en goede (sociale) voorzieningen in de wijk.

Er wonen ongeveer 5.400 mensen, verdeeld over ongeveer 2.600 huishoudens (2025). De herkomst van de bewoners is divers. Ongeveer 51% heeft een herkomst van buiten Nederland. De meeste van deze

bewoners hebben een Turkse of Marokkaanse achtergrond. Ook zien we ook een grote diversiteit in leeftijden van de bewoners: 23,3% van de bewoners is jonger dan 19 jaar en 22,4% van de bewoners is ouder dan 60 jaar. In de samenstelling van de huishoudens valt op dat veel bewoners alleen wonen (39%) en het aantal eenoudergezinnen hoog is (13%). Het percentage huishoudens met kinderen is 25%. Het valt daarom op dat er in de buurt veel eengezinswoningen (60%) staan. Dit was passend voor de behoeften van toen, maar sluit minder goed aan op de woningbehoeften van nu.

Tot slot zien we dat er meer bewoners wonen met basisonderwijs, vmbo-diploma of mbo-diploma niveau 1 als hoogste opleidingsniveau (41%) dan gemiddeld in Eindhoven (24%). Ook het aantal bewoners met een havo of vwo diploma of mbo 2, 3, 4 als hoogste behaalde opleiding is hoger dan het gemiddelde. De arbeidsparticipatie in Vaartbroek is relatief laag, net als het aandeel vrijwilligers en bewoners die lid zijn van een vereniging. Dit kan voor een deel te maken hebben met het aantal bewoners dat een langdurige ziekte heeft (29%) en/of hun eigen gezondheid als matig of slecht beoordeelt (16%).

Kortom, hoewel mensen graag in Vaartbroek wonen, is er niet altijd een gezonde balans tussen draagkrachtige en zorgvragende bewoners. Uit landelijk onderzoek blijkt dat deze disbalans directe gevolgen heeft voor de leefbaarheid en sociale cohesie (*bronnen: Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid 2022; Actieagenda Wonen 2021*). Dit kan gedeeltelijk een verklaring zijn voor de score die bewoners zelf geven aan de sociale cohesie in hun buurt, namelijk een 5,2 in 2024 (voor Eindhoven als geheel is dat 5,9. *Bron: Inwonersenquête Gemeente Eindhoven 2024*). Tegelijkertijd geven veel bewoners in gesprekken over hun buurt aan zich zeer verbonden te voelen met de buurt en er niet weg te willen.

Uit de inwonersenquête blijkt dat het veiligheidsgevoel in Vaartbroek lager is dan gemiddeld in Eindhoven, terwijl het aantal registraties van criminaliteit niet hoger is. Dit kan te maken hebben met de meldingsbereidheid en de lage sociale cohesie.

2.3 Ambities

Vaartbroek is een buurt met potentie. De basis- en maatschappelijke voorzieningen zijn goed en er is veel groen aanwezig. Daarnaast is de buurt goed ontsloten en ligt Stads-hart Woensel op korte afstand van Vaartbroek. Er zijn ook punten die aandacht nodig hebben. Zo is er geen directe busverbinding vanuit Vaartbroek naar Stads-hart Woensel en het Catharinaziekenhuis. De auto is dominant in de wijk aanwezig en de wijk kan verbeterd worden voor fietsers en voetgangers. Het onveiligheidsgevoel in Vaartbroek is relatief groot en de sociale samenhang kan verbeterd worden.

We willen het goede van Vaartbroek behouden. We versterken de goede kenmerken en verbeteren de andere punten. Zo ontstaat een veilige, gezonde en leefbare buurt waar bestaande en nieuwe bewoners zich thuis voelen. Dit doen we door het versterken van het groen, het zorgen voor een goede openbare ruimte, het zorgen voor een goede mix van verschillende typen woningen en het versterken en behouden van maatschappelijke, recreatieve en commerciële voorzieningen. Dat is dus goed voor bestaande bewoners en voor nieuwe bewoners van de buurt.

2.3.1 Een goede mix van verschillende typen woningen

In Vaartbroek is nu een duidelijke scheiding tussen de huur- en koopwoningen. De woningen staan per type bij elkaar in verschillende delen van de buurt. Hierdoor komen de bewoners van de verschillende woningen elkaar minder tegen. Ook is er een hoog percentage kwetsbare mensen in bepaalde delen van de buurt.

In de toekomst is Vaartbroek een levendige en prettige woonbuurt voor verschillende doelgroepen. Voor iedere levensfase en voor iedere portemonnee is er een woning te vinden. Dit draagt bij aan de sociale structuur in de buurt. Bestaande bewoners kunnen binnen de eigen buurt doorstromen naar een andere woning. Voor gezinnen met kinderen is de doorstroming zoveel mogelijk van eengezinswoning naar eengezinswoning. Voor ouderen die hun (te) grote eengezinswoning willen verruilen voor een kleiner appartement, zal ook worden gebouwd. En nieuwe bewoners worden aan de buurt toegevoegd. Sommigen komen van buiten de buurt en sommigen wonen al in Vaartbroek maar hebben nog geen eigen woning kunnen vinden. Om dit te bereiken, bouwen we verschillende typen woningen in verschillende prijscategorieën. Dit doen we op basis van het Woonprogramma. We kijken daarbij bewust naar welk type woningen we waar plaatsen, om een stapeling van kwetsbaarheid te voorkomen.

Vaartbroek is een verbonden buurt waarbij bewoners naast en met elkaar leven. Daarom zien we ontmoeten als één van de ontwerpprincipes die terugkomen op ieder niveau, van gebouw tot openbare ruimte. Hierbij hebben we extra aandacht voor de openbare ruimte rondom de woning. Van alle ontmoetingen vindt 80% namelijk op de stoep voor de voordeur plaats. Op deze manier wordt de bestaande ruimte

beter benut en ontstaat er een gemengde buurt die bijdraagt aan de leefbaarheid, veiligheid en kracht van de inwoners in Vaartbroek.

2.3.2 Voorzieningen en ontmoeting

De basisvoorzieningen in Vaartbroek zijn goed. Het winkelcentrum biedt een gevarieerd aanbod van winkels. En het naast het winkelcentrum gelegen park biedt een groen hart voor de buurt. Ook zijn er verschillende andere voorzieningen aanwezig zoals scholen, een kinderdagverblijf en verschillende medische en sociale voorzieningen. Voor de niet-dagelijkse voorzieningen ligt Stads-hart Woensel op korte afstand van Vaartbroek. De groene omgeving, de dagelijkse voorzieningen op loopafstand en de bereikbaarheid zorgen voor een prettige woonomgeving. Dit willen we graag behouden en versterken. Dit doen we door op centrale plekken in de buurt sociale of commerciële plinten toe te voegen. Een plint is het onderste deel van een gebouw; meestal de begane grond, soms aangevuld met de eerste verdieping. De plint bevat vaak een openbare functie. Goed ingevulde plinten brengen levendigheid en stimuleren de sociale verbindingen tussen inwoners.

2.3.3 Beweging en gezondheid

Vaartbroek is een groene buurt. Het Amandelpark en de Dommelzone zorgen voor kwaliteit. Groen nodigt uit om naar buiten te gaan en om te bewegen. Ook biedt het een plek om mensen te ontmoeten. De inrichting van de openbare ruimte heeft invloed op de mate waarin mensen zich verbonden voelen, met elkaar en met de buurt. De openbare ruimte is levendig, sociaal veilig en nodigt uit om te ontmoeten.

Door nieuw groen toe te voegen, versterken we de bestaande groenstructuren en verbinden we deze met elkaar. We vergroten de biodiversiteit door het toevoegen van verschillende inheemse soorten. Ook zorgt het toevoegen van groen voor het verbeteren van de klimaatadaptatie waardoor de buurt minder warm wordt in de zomer en het regenwater beter opgenomen wordt tijdens een zware regenbui. Hiervoor zetten we in op een robuust bodem-water-systeem. Dit betekent dat er voldoende ruimte is voor groen, water en een gezonde open bodem, die het regenwater makkelijk op kan nemen.

3 Uitgangspunten

3.1 Stedelijke inpassing

Eindhoven is een compacte stad waar nabijheid en meervoudig ruimtegebruik het uitgangspunt zijn. Dit betekent dat de basisvoorzieningen binnen 15 minuten bereikbaar zijn en we slim omgaan met de beschikbare ruimte door het combineren van verschillende functies op één plek. Dit zorgt niet alleen voor ruimtewinst, maar verbetert ook de kwaliteit, leefbaarheid, gezondheid en levendigheid. We werken aan sociale ontwerpprincipes die deel uit moeten maken van ieder ontwerp. Van gebouw tot openbare ruimte. We passen de stad aan het veranderende klimaat en de veranderende woningbehoefte aan.

De bestaande stedenbouwkundige en groenstructuren van Vaartbroek geven ruimte voor deze opgaves. Verdichting is mogelijk, maar alleen als dit gebeurt in combinatie met investeringen in de buurt en meervoudig ruimtegebruik. Hierbij kan gedacht worden aan het versterken en uitbreiden van de basis- en sociale voorzieningen in de wijk, ruimte voor energie, (gezonde) mobiliteit, kwaliteit van de bebouwing en kwaliteit van de openbare ruimte. Op deze manier kan gezonde verdichting bijdragen aan de versterking van de leefbaarheid en identiteit van Vaartbroek.

3.1.1 Positionering van volumes

Er wordt in principe niet gebouwd in de hoofdgroenstructuur. Dit betekent dat het Amandelpark en de Dommelvallei vrij blijven van bebouwing. Om de identiteit van de buurt te behouden wordt nieuwe bebouwing zorgvuldig ingepast ten opzichte van de bestaande bebouwing in de stempelstructuur.

De bebouwing aan het Amandelpark bestaat op dit moment vooral uit rijwoningen die haaks op het park geplaatst zijn. Dit zorgt ervoor dat de wegenstructuur op het park uitkomt. Maar het zorgt er ook voor dat de woningen zelf minder verbinding hebben met het park. Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (*pbl-2023-onderbenutte-parkranden_5210_0*) is gebleken dat woningen en een park elkaar versterken bij een parkrand, waarbij de woningen in verbinding staan met het park. Het is daarom een kans om een flink aantal woningen rondom het park toe te voegen. Dit gebeurt door middel van een vrijere plaatsing van de nieuwe bebouwing. De groene ruimte van het park kan in dit geval om de bebouwing uitgebreid worden. Hierdoor ontstaat een vloeiende overgang richting het park waarbij de zichtlijnen naar het park vanuit de omliggende straten behouden blijven. Het is hierbij belangrijk dat de nieuwe bebouwing naar het park gericht is, zodat de woningen en het park elkaar versterken.

In de hele buurt is het mogelijk om hoogteaccenten toe te voegen (paragraaf 3.1.2 gaat nader in op bouwhoogte). Een terugliggende bouwlaag (een setback) kan ruimte bieden aan groene daken. Door gebruik te maken van een variatie in architectuur en schaal wordt de bebouwing als minder massaal ervaren en wordt de menselijke maat behouden.

Om ook onder de grond voldoende ruimte te houden wordt bij het bouwen rekening gehouden met de drukte in de ondergrond en de kwaliteit van de ondergrond.

Randvoorwaarden

Algemeen

- De positionering van de bebouwing is maatwerk en moet aansluiten op de omgeving.
- De bovengrondse grens van de bouwblokken vormt ook de ondergrondse grens van de bouwblokken. Dat wil in ieder geval zeggen dat ook ondergrondse bouwdelen zich niet uitstrekken onder de openbare ruimte.
- een aaneenschakeling van kelders wordt geminimaliseerd om het grondwater vrij te laten stromen en daarmee overlast te voorkomen.

Ruimtelijke principes Stempel

- De stempelstructuur van de buurt wordt versterkt door het herhalen van de ingrepen in de stempel. Dit wil zeggen dat aanpassing in de stempel, herhaald wordt in gelijksoortige stempels.
- Op de hoeken van stempels, grenzend aan de grotere structuren of centrale (ontmoetings-)plekken in de buurt zijn accenten mogelijk, bijvoorbeeld bij het winkelcentrum of grotere wegen.
- Rooilijnen van bebouwing van de stempels worden zo veel mogelijk behouden.
- De bebouwing is op de straat gericht.

Randen Amandelpark

- Vrijere positie bebouwing aan het park.
- Door toevoegen van groen kan de bebouwing deels in het extra aangelegde groen staan (maar niet in het huidige Amandelpark).
- Waarschijnlijk zal eerst de woningstrook aan de oostzijde van het park in een nieuwe invulling met bouwvolumes krijgen, terwijl het merendeel van de woningen aan de westzijde gerenoveerd zal worden. De oostzijde zet dus de toon voor de bebouwing aan de parkranden.
- De oost- en westzijde van het park worden bij ontwikkeling op elkaar afgestemd zodat er uiteindelijk twee evenwichtige zijdes (in proportie en volumes) ontstaan. 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.
- De positionering van gebouwen draagt bij aan het maken van een fijnmazig langzaamverkeernetwerk in het park. Het fijnmazige netwerk sluit aan op en versterkt de (groene) oost-west verbinding.

Winkelcentrum

- Volumes worden opgebouwd uit een basis van drie lagen inclusief de plint met daarboven hoogteaccenten.
- De hoogteaccenten op en in de directe omgeving van het winkelcentrum vormen een herkenbaar en samenhangend geheel.
- Positionering van volumes dusdanig dat deze geen negatief effect hebben op ontmoetingsplekken voor de buurt.

J.F. Kennedylaan

- Er wordt niet gebouwd in bestaande groene structuren langs de J.F. Kennedylaan.

Kansen

- Gelijktijdig ontwerpen van de bovengrond en ondergrond zorgt voor een robuust bodem-watersysteem en voldoende ruimte. Daarnaast zorgt het voor een goede aansluiting van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur.

3.1.2 *Bouwhoogte*

De bouwhoogte in Vaartbroek bestaat vooral uit tweelaagse bebouwing met een kap. Deze lagere bebouwing is al in de beginfase van de buurt gecombineerd met hogere flatgebouwen aan de J.F. Kennedylaan en hogere bebouwing in de buurt van het winkelcentrum. Op de kop van het Amandelpark is later de Amandelflat als hoogteaccent toegevoegd.

Nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bouwhoogtes in de buurt. Hierbij zijn hoogteaccenten tot 17,5 meter mogelijk. Aan de randen van het park is, door de open structuur, een natuurlijke aanleiding om meer hoogte en bebouwingsdichtheid te maken. De hoogteverschillen met de omliggende bebouwing mogen echter niet te groot zijn, zodat een natuurlijke opbouw tussen de bebouwing ontstaat. Echte hoogteaccenten kunnen toegevoegd worden aan de J.F. Kennedylaan en in de directe omgeving van het winkelcentrum. Dit is mogelijk via nieuwbouw, maar ook door één of twee extra lagen op de bestaande bebouwing te plaatsen (optoppen).

Randvoorwaarden

- Hogere dichtheden gaan samen met een hoogwaardige openbare ruimte.
- De huidige bebouwing bestaat grotendeels uit woningen van twee lagen met kap. Bij nieuwbouw moet aansluiting hiermee worden gezocht door een beperkte bouwhoogte (3-4 lagen). Buurtaccenten van vijf lagen (tot 17,5m) zijn mogelijk.
- Aan de groene randen van het Amandelpark is een hogere dichtheid van de huidige bebouwing mogelijk en kan de bebouwing iets hoger zijn. Kleine hoogteaccenten zijn mogelijk. Uitgangspunt is gemiddeld vijf lagen, met variatie en met mogelijkheden tot maatwerk in combinatie met kwaliteit van bebouwing en omgeving.
- Bouwhoogte J.F. Kennedylaan: huidige bebouwing is tot 45m hoog, toevoegingen in deze zone vragen om maatwerk.
- Bouwhoogte winkelcentrum: basis van drie lagen (inclusief plint) met een compositie (samenspel) van verschillende structuurdragers (structuurdrager: een belangrijk element, combinatie of patroon van gebouwen dat de basis vormt voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur in het gebied) tot 50 meter hoog.

Kansen

- Optoppen van bestaande gebouwen.
- Maatwerk is mogelijk als dit leidt tot een betere inpassing.



3.1.3 *Plinten*

Juist in een verdichtende stad is de openbare ruimte belangrijk. De plint vormt hierbij de overgang tussen de openbare ruimte en het gebouw. Het is de onderste laag van het gebouw, die je vanaf de straat het beste ziet. Een goede plint zorgt voor herkenning, beleving en sociale controle in de openbare ruimte.

Het is belangrijk dat een gebouw goed geplaatst en georiënteerd wordt. Op deze manier versterken het gebouw en de beleving van de openbare ruimte elkaar. Ook is het belangrijk dat een plint een diverse invulling heeft. De begane grond moet voldoende hoogte, uitstraling en flexibiliteit hebben. Dat is vooral belangrijk op grotere openbare plekken in de buurt waarbij de openbare ruimte extra aantrekkelijk moet zijn, zoals in het gebied rondom het winkelcentrum en het Amandelpark.

Randvoorwaarden

- Ten minste de huidige oppervlakte aan voorzieningen handhaven in de buurt.

- De begane grond heeft een plafondhoogte van minimaal 4,5m waar mogelijk.
- Geen slaapkamers op de begane grond die grenzen aan de openbare ruimte.
- Uitnodigende plinten (winkelcentrum).
- Voorzieningen voor afval, nutsvoorzieningen of stalling moeten op eigen terrein worden opgelost. Mits goed ingepast, kunnen deze in de plint worden opgenomen, waarbij ze worden mee ontworpen in de architectuur, waarbij blinde gevels zoveel mogelijk worden voorkomen.

Kansen

- De openbare ruimte van het Amandelpark aantrekkelijker maken om te bezoeken, gebruiken en te verblijven (activeren) door programma in de plint toe te voegen.
- Het toevoegen van eengezinswoningen in de onderste twee lagen (gebouwplint) van vijf-laags bebouwing zorgt voor beleving en interactie aan de parkranden.
- Gebouwhoeken op strategische plekken in de buurt activeren door middel van programma in de plint, anders dan wonen.
- Bundelen van logistieke oplossingen voor winkels en andere voorzieningen.

3.1.4 Daken

Om voldoende woningen, voorzieningen en groen te kunnen bouwen en aanleggen, moeten we zo goed mogelijk gebruikmaken van de beschikbare ruimte. Daarom gebruiken we ook de daken. Bijvoorbeeld voor energieopwekking, groen, waterberging, of een combinatie hiervan.

Om te zorgen voor een fijne en levendige openbare ruimte op straatniveau wordt in Vaartbroek minder gebruik gemaakt van (openbare) ontmoetingsplekken op daken. Wel zijn privé dakterrassen goed voorstelbaar.

Randvoorwaarden

- Elk dak krijgt een extra functie: daken worden ingezet voor vergroening, duurzame energie, wateropvang of een combinatie hiervan.
- Verlichting op daken mag geen hinder voor de omgeving veroorzaken.

Kansen

- Op (dak)terrassen en balkons liggen veel kansen om te vergroenen. Dit draagt bij aan een prettige woonomgeving, zowel in het straatbeeld als voor de individuele bewoners, en leidt tot minder verhitte op warme dagen.
- (Dak)terrassen en balkons kunnen, mits deze zicht hebben op de openbare ruimte, bijdragen aan een betere sociale veiligheid.
- Gemeenschappelijke dakterrassen kunnen bij bepaalde woontypologieën worden ingezet voor ontmoeting door bewoners.

3.1.5 Fijnmazig netwerk

Een prettige woonbuurt heeft een menselijke maat en geeft ruimte aan voetgangers en fietsers. De auto is er te gast. De openbare ruimte stimuleert bewegen en heeft een positief effect op de mentale en fysieke gezondheid van bewoners. Een fijnmazig netwerk van loop- en fietsroutes verbindt de levendige plekken, ontmoetingsruimtes en rustplekken in de openbare ruimte met elkaar. Dit netwerk van plekken en verbindingen zorgt bovendien voor een sociaal veilige omgeving.

In Vaartbroek is op dit moment de auto de dominante factor in het straatbeeld. In het park is een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer aanwezig dat gedeeltelijk uitmondt in de omliggende straten. We willen de langzaamverkeersroutes versterken en uitbreiden door het Amandelpark te zien als het hart van de buurt. Het groen wordt vanuit het Amandelpark de wijk ingetrokken, waardoor het groen op meer plekken in de buurt beleefd en gebruikt kan worden. Enkele straten in de oost-west verbinding worden vergroend, waardoor de drie groene kerngebieden - de groene rand aan de J.F. Kennedylaan, het Amandelpark en het Dommeldal - met elkaar verbonden worden.

Randvoorwaarden

- Het amandelpark wordt primair ingericht voor recreatie en wandelaars met diverse wandelpaden. Op enkele punten kunnen fietsverbindingen het Amandelpark doorkruisen voor een goede fietsontsluiting van de buurt.
- Woonbuurten zijn loop- en fietsvriendelijk ingericht.
- Bouwblokken met een grote lengte (vanaf 70m breedte) moeten voorzien zijn van minimaal één openbare doorgang door het gebouw. Aan het Amandelpark is het, vanwege de verbinding met het groen, wenselijk om op kleinere afstand van elkaar doorgangen te maken. Op deze manier ontstaan gebouwen in het groen en wordt de relatie tussen buurt en park versterkt.
- Eventuele doorgangen door een gebouw zijn ruim en bij voorkeur over meerdere verdiepingen.

Kansen

- Het huidige netwerk versterken door oost-west verbindingen te vergroenen.
- Straatprofielen beweegvriendelijker inrichten.



3.1.6 Zon, schaduw en wind

Bebouwing, open ruimte en groen hebben invloed op het microklimaat in een buurt. Zo zorgt voldoende schaduw voor koelte op een warme dag, maar kan te veel schaduw ervoor zorgen dat een plek op koelere momenten kil en vochtig aanvoelt. Wind kan zorgen voor een aangename bries op warme dagen, maar kan door bebouwing ook juist onaangenaam versterkt worden zodat er windhinder ontstaat. Voor elk bouwplan, maar ook voor combinaties van bouwplannen is het daarom nodig een windhinder- en bezonningsonderzoek te doen. Naast de bezonning op individuele woningen is het ook belangrijk dat er voldoende bezonning is in de openbare ruimte.

Randvoorwaarden

- Belangrijke buurtontmoetingsplekken (zoals het winkelcentrum en het Amandelpark) hebben een aangenaam verblijfsklimaat. Buitenruimtes worden ontworpen met aandacht voor windaspecten in combinatie met zon- en schaduwplekken.
- Windstudie bij hogere bebouwing. In ieder geval bij bebouwing hoger dan 30m.

Kansen

- Slimme oriëntatie van gebouwen in relatie tot de heersende zuidwestenwind.
- Benut de beschutting die gebouwen bieden voor andere bebouwing en openbare ruimte
- Ontwerp de buitenruimte met gebruikmaking van de positieve aspecten van klimaat gedurende het jaar, waarbij er aandacht is voor o.a. sunspots (plekken waar heel het jaar een deel van de dag zon is), maar ook schaduwplekken en een verkoelend briesje in de zomer.
- Het park heeft verschillende ingerichte plekken waardoor er het hele jaar voldoende prettige verblijfsplekken zijn.

3.2 Stedelijke uitstraling

Eindhoven ontwikkelt zich en verandert. De stad heeft al vaker een groeispurt doorgemaakt. De contrasten en tijdslagen van de groei van de stad zijn in de loop van de jaren een belangrijk onderdeel geworden van de identiteit van Eindhoven. De ontwikkeling van de stad mag, net zoals eerder in andere delen van de stad gebeurd is, zichtbaar blijven. Ook nieuwe verstedelijking gebeurt met respect voor de stad en de identiteit van wijken en buurten. Dit geldt voor de hele stad én voor Vaartbroek.

Door het toevoegen van ongeveer 1000 woningen staat Vaartbroek voor een behoorlijke schaa sprong. Dit is niet vreemd in onze stad, maar het is nog relatief nieuw voor naoorlogse buurten.

De gelaagdheid van de stad mag ook in Vaartbroek zichtbaar zijn. Nieuwe bebouwing in woonstraten vormt een eenheid met de bestaande bebouwing en contrasteert niet met de schaal van de bestaande bebouwing en de grootte en het volume van de omliggende bestaande bebouwing (de stedenbouwkundige korrel). Rondom het Amandelpark kan meer gewerkt worden met losse volumes met een sterke relatie met de groene omgeving. De nieuwe bebouwing rondom het winkelcentrum en de zuidelijke hoofdentree van de buurt (Suikerpeerstraat) mag veel hoger zijn en vormt daarmee in opbouw een eenheid met de bestaande bebouwing bij het winkelcentrum.

3.2.1 Massa, vorm en samenhang

Algemeen

- Buurt, bouwblok, gebouw vormen een eenheid ongeacht het woningtype (koop of huur).
- De overgang van openbaar naar privé vormgeven, zodat bewoners het gevoel van een eigen plek blijven behouden.
- De openbare ruimte dient toegankelijk te zijn zonder barrières.
- Alle woongebouwen hebben een hoogwaardige architectonische uitstraling passend bij de omgeving.

Buurt

- Voldoende aansluiten op de grootte en het volume van de omliggende bebouwing (stedenbouwkundige korrel) waarbij de nieuwe laag in vorm, uitstraling en hoogteverschillen zichtbaar mag zijn. Accenten zijn mogelijk op bijvoorbeeld hoekpunten en kruisingen met belangrijke structuren. De menselijke schaal en de schaal van de straat is belangrijk.
- Balans tussen oud en nieuw: ontwerpen als een familie, maar verschillen tussen ingrepen zijn mogelijk.

Randen Amandelpark

- Het amandelpark wordt mede vormgegeven door de aanliggende bebouwing.
- Eenduidige volumes met een sterk groenrelatie.
- Alzijdige bebouwing met een hoogwaardige architectuur.
- Grote en lange gevels moeten worden voorkomen door toepassing van openingen, verspringingen, inhammen etc. waardoor een gevarieerd beeld ontstaat.
- Wandelroutes en zichtlijnen tussen de bouwblokken versterken de relatie met het achterliggende gebied.
- De stempelstructuur van Vaartbroek kent een grote mate van herhaling, maar wordt op enkele plekken onderbroken voor een verbijzondering.

Rond het winkelcentrum

- Massa en vorm sluiten aan op de bestaande opbouw van het winkelcentrum met een basis en een terugliggende hoogbouw.
- De hoogbouvvolumes op de basis zijn vormgegeven als alzijdige bebouwing.

3.2.2 Materiaal- en kleurgebruik

Randvoorwaarden

- Op een eigentijdse manier relatie zoeken in materiaal- en kleurgebruik met het bestaande.
- Duurzame en circulaire materialen toepassen.
- Bij kleurgebruik rekening houden met het tegengaan van hittestress.
- Vergroening maakt onderdeel uit van architectuur.
- Grote gebouwen worden geen monotone blokken, maar worden opgedeeld in een fijnere, ruimtelijke indeling.

Kansen

- De parkrand geeft kansen voor een meer eigentijdse toevoeging en uitstraling in relatie tot de bouwtypologie.
- Verbijzonderingen in de architectuur op plekken van belangrijke buurtontmoeting en bij aanleiding in de stedenbouwkundige structuur.
- Aanlichten van gebouwen kan bijdragen aan het veiligheidsgevoel. Aanlichten dient geen doel op zichzelf te zijn en mag alleen op gebouwen met een duidelijke 'baken-functie' die bijdraagt aan de herkenbaarheid van de buurt.
- Gedetailleerde randvoorwaarden en uitgangspunten kunnen in een later stadium opgenomen worden in ontwerpafspraken of een beeldkwaliteitsplan.

3.3 cultuurhistorie

Vaartbroek is vanaf 1965 gebouwd. Toch kenmerkt de buurt zich door typische wederopbouw'-kenmerken. De nog relatief gave en karakteristieke opzet van de buurt is een kwaliteit. Naast dit hoofdstuk zijn de specifieke uitgangspunten rondom de wederopbouwkenmerken verwerkt in hoofdstuk 1 en 2.

3.3.1 Cultuurhistorisch erfgoed

Voor Eindhoven zijn de naoorlogse perioden van groot belang: de wederopbouwperiode (1940-1965) en Post65-periode (1965-1990). Eindhoven heeft in deze periodes een grote groei doorgemaakt. Het huidige stadsbeeld heeft voor een groot deel in die periode vorm gekregen. Daarnaast bevinden zich met name aan de stadranden veel cultuurhistorisch waardevolle landschappen en elementen.

Op gebouw-/architectuurniveau is het aantal waardevolle elementen beperkt. Uit inventarisatie is gebleken dat de basisschool De Bijenkorf (De Koppele 2) van de Architectensamenwerking Werkgroep 4 uit 1969-1978, een waardevol Post-65 bouwwerk is. Daarnaast is de opzet van de J.F. Kennedylaan in relatie tot de aangrenzende flats als zeer waardevol aangemerkt. Tot slot is de groene stadstrandzone aan de oostzijde van de buurt (rood/roze markering op kaart) ook in cultuurhistorisch opzicht hoog gewaardeerd, vanwege nog herkenbare kwaliteit en gaafheid als typisch broek- en beekdallandschap in overgang naar de Dommel.

3.3.2 Archeologisch erfgoed

Vaartbroek ligt op een dekzandrug die in de laatste ijstijd is opgestoven door de koude poolwinden. Aan de oostkant ligt het beekdal van de Dommel. Deze ligging maakt dat het voor mensen al vanaf de prehistorie een aantrekkelijke woon- en verblijfsplek is geweest. Ook liggen er op twee plekken in het plangebied historische bebouwingslinten. Een opvallende archeologische plek is de locatie van een militair legerkamp. Op 17, 18 en 19 mei 1748 stond hier namelijk een kampement van Engelse en Duitse legers, vanwege de toen heersende Oostenrijkse Successieoorlog.

Randvoorwaarden

- Basisschool De Bijenkorf, De Koppele 2 is een gaaf en voor Eindhoven zeldzaam voorbeeld van 'structuralistische architectuur'. Bij herbesteding van dit gebouw en/of planontwikkeling in de omgeving dienen de kwaliteiten en waarden van het schoolgebouw mee te worden genomen.
- Het grootstedse karakter aan de J.F. Kennedylaan dient te worden behouden: zeer hoge begeleidende bebouwing vrij gelegen in het groen, die nog eens worden versterkt door de geschakelde

opzet en de horizontale belijning van de gevels van deze 'Wilmaflats'. De vier onderstreepte kwaliteiten dienen bij eventuele herontwikkeling of sloop/nieuwbouw mee te worden genomen.

- Archeologisch (voor)onderzoek uit laten voeren bij bouwplannen.
- Behoud van archeologische resten in de bodem (behoud in situ) heeft de voorkeur. Wanneer andere belangen zwaarder wegen, moeten de archeologische resten worden behouden door middel van een opgraving (behoud ex situ).

Kansen

- De buurt kent in zijn hoofdopzet (bebouwingsstructuur, groenstructuur) een aantal kenmerkende elementen. Versterking hiervan draagt bij aan de identiteit en leefbaarheid van de buurt.
- Basisschool De Bijenkorf vormt nu een ensemble met de voormalige Matteuskerk aan de Suikerpeerstraat 1 en het buurtcentrum aan de Tarwelaan 109. Bij toekomstige ontwikkeling op de locatie van de Matteuskerk en het buurtcentrum, moet in de normgeving rekening worden gehouden met dit ensemble. De bebouwing moet in dit geval vervangen worden door nieuwe hoogwaardige architectuur waarbij betekenisvol wordt verwezen naar de recente historie van deze plek.
- De eerste stap van het archeologisch onderzoek (het archeologisch bureauonderzoek) en één keer voor het gehele plangebied uitvoeren.
- De buurt actief betrekken bij archeologisch onderzoek.
- Archeologische resten als inspiratiebron voor het ontwerp van de herinrichting gebruiken.
- Erfgoedborden plaatsen bij aansprekende archeologische/historische plekken.

3.4 Openbare ruimte, groen, water en ondergrond

Met de verdichting van de stad neemt het belang van een goed functionerende openbare ruimte toe. De inrichting van de openbare ruimte heeft invloed op de mate waarin mensen zich verbonden voelen. Een goede inrichting van de openbare ruimte nodigt uit tot bewegen en ontmoeten en vermindert hittestress (die leidt tot gezondheidsklachten). Verharding houdt hitte overdag en 's nachts vast, terwijl voldoende groen en een gezonde open bodem zorgen voor schaduw, verkoeling en waterberging.

De toekomstige openbare ruimte van Vaartbroek nodigt uit tot bewegen en ontmoeten. Vergroening speelt daarbij een belangrijke rol. Het netwerk van groen draagt bij aan verkoeling, een betere luchtkwaliteit en een prettige leefomgeving. Het helpt onze stad beter om te gaan met een veranderend klimaat en extremer weer. Het brengt meer verschillende planten en dieren in de stad. De gezondheid van bewoners verbetert erdoor en het geeft onze stad een sterkere identiteit.

Daarnaast is de openbare ruimte veilig. Vanuit de gebouwen is er zicht op de openbare ruimte waardoor er geen blinde plekken ontstaan. De gevels zijn aangepast op de maat en schaal van de omgeving en zeker op plekken die grenzen aan de openbare ruimte heeft de gevel een levendige plint.

3.4.1 Openbare ruimte

De openbare ruimte vormt het cement tussen de woningen, winkels en andere voorzieningen. Zij zorgt dat we van A naar B kunnen komen en geeft ruimte om te spelen, sporten, picknicken en buurtgenoten te ontmoeten. Tenslotte is de openbare ruimte ook iets wat moet worden bijgehouden en tegen een stootje moet kunnen.

Door Vaartbroek lopen drie grote groenstructuren; de groene rand aan de J.F. Kennedylaan, het Amandelpark en de Dommelvlei. Daarnaast ligt in de buurt een aantal kleinere groenvoorzieningen, soms met speelvoorzieningen. De straten zijn, met name in het middendeel van de buurt, erg versteend. Op een aantal plekken in de buurt zijn doodlopende pleinen met garageboxen te vinden.

Door de drie groene gebieden met elkaar te verbinden ontstaan nieuwe, herkenbare structuren en routes door de buurt. Hiervoor is het niet nodig om nieuwe verbindingen aan te leggen. De verbinding kan gemaakt worden door het vergroenen van bestaande straten en pleinen. In de grotere groene gebieden is ruimte voor het stimuleren van nieuwe activiteiten voor buurtontmoetingen. Een openbare plint op plekken waar veel mensen komen, zorgt voor voldoende interactie tussen de bebouwing en openbare ruimte. Zicht op de openbare ruimte verbetert de veiligheid.

Randvoorwaarden

- Bij herinrichting van alle gemeentelijke openbare ruimte in en om het gebied gelden vastgestelde uitgangspunten voor ontwerp en materiaalgebruik volgens kwaliteitseisen.
- De hoofdroutes en aantrekkelijke locaties, zoals het winkelcentrum, worden ingericht conform kwaliteitsniveau hoog zoals genoemd in het handboek toegankelijkheid.

- Betrek zowel het dag-, avond- als nachtbeeld bij de integrale inrichting van de openbare ruimte om een veilige, toegankelijke, aangename en onderhoudsvriendelijke leefomgeving te creëren.
- De openbare ruimte moet volledig toegankelijk zijn en inclusief worden ingericht.
- Voorzieningen ten behoeve van gebouwen en woningen moeten op eigen terrein een plek vinden.
- Beheerbewust ontwerpen en ontwerpbewust beheren. Dit betekent dat bij het ontwerp rekening ermee wordt gehouden dat de openbare ruimte goed onderhouden kan worden en dat bij het beheer rekening wordt gehouden met het gebruik van de openbare ruimte.
- In de buurt zijn veel plekken om te sporten en te bewegen. We leggen geen nieuwe plekken aan, maar geven bestaande plekken een kwaliteitsimpuls. Plekken om te sporten en spelen sluiten aan op de behoefte van de buurtbewoners.
- Recreatienetwerk voor iedere inwoner:
 - o iedere inwoner heeft toegang tot groen binnen vijf minuten lopen van huis;
 - o iedere inwoner heeft toegang tot een groot park binnen vijf minuten fietsen van huis;
 - o de buurt biedt een gevarieerd netwerk van kleinschalige speelplekken op een loopafstand van 150 - 200 meter en grotere wijkspiegelplekken met een grotere onderlinge afstand.

Kansen

- Ontmoeting bevorderen door kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten en aantrekkelijk te maken voor meerdere doelgroepen.
- Fysieke gezondheid bevorderen door een openbare ruimte die extra stimuleert om te bewegen.
- Ontmoeting faciliteren door een goede positionering van ontmoetingsplekken en passende beweegvoorzieningen voor verschillende doelgroepen.
- De groene aders in de buurt lopen voornamelijk noord-zuid: het Amandelpark, langs de J.F. Kennedylaan en langs de Dommel. Door de drie groene gebieden in de oost-west richting met elkaar te verbinden ontstaat een sterker groen netwerk.
- Dit kan door bestaande straten opnieuw in te richten en te vergroenen. Zo verbeteren we de koppeling met het groene buitengebied en stimuleren we:
 - o beweging door wandelvriendelijke verbindingen;
 - o biodiversiteit/ ecologische verbinding;
 - o klimaatadaptatie (afwatering kan via de groenzones) en ruimte voor benodigde netwerken voor energietransitie.
- Door mobiliteitsoplossingen op gebiedsniveau kan er ruimte worden gemaakt voor een groenere en beweegvriendelijke inrichting van straatprofielen.
- Maatwerk is mogelijk voor een passende afvalinzameling voor de buurt.
- Afvalinzameling vraagt altijd om bereikbaarheid vanuit de openbare ruimte.

3.4.2 Groen, water en ondergrond

Een toekomstbestendige stad is een stad die zich aangepast heeft aan de veranderende klimaatomstandigheden (klimaatadaptatie). Groen en water leveren een essentiële bijdrage aan een gezonde, leefbare en toekomstbestendige stad voor mens en dier. We richten de stad zo in dat er meer planten- en diersoorten kunnen leven. Dit noemen we

natuurinclusief bouwen en inrichten. Maatregelen zoals vergroening, waterberging en een gezonde open bodem dragen bij aan het klimaatadaptief en natuurinclusief maken van Vaartbroek.

Een aantal gebieden in Vaartbroek zijn kwetsbaar voor een waterdiepte van 60mm. Dit geeft aan waar en hoeveel water op straat blijft staan als er 60mm regen per uur valt.

Het Dommeldal ligt lager dan de rest van Vaartbroek. Dit zorgt ervoor dat de huidige waterstructuur van west naar oost richting de Dommel loopt. De straten die van oost naar west liggen, geven ook ruimte aan de hemelwaterberging. De groenstructuren en groenstroken in de buurt bergen het hemelwater.

Randvoorwaarden

- Verstedelijking moet samengaan met klimaatadaptatie en een prettig leefklimaat door meer en beter binnenstedelijk groen. Voor iedere nieuwe woning en iedere vierkante meter met andere functies moet voldaan worden aan het groenbeleidsplan en de water- en klimaatadaptatie aanpak.

- Daken kunnen worden benut voor de groen- en wateropgave.
- Hemelwater moet zoveel mogelijk gescheiden van afvalwater ingezameld en lokaal verwerkt worden.
- Bij nieuwe inrichting het hemelwater zoveel mogelijk vasthouden en niet meteen afwateren.
- Zoveel mogelijk bovengrondse berging van hemelwater.
- Vergroenen van wegprofielen door ontharding. Onthard waar mogelijk, maar in ieder geval 10%.
- De bodemafdekking door gebouwen en verharding wordt geminimaliseerd om te zorgen dat regenwater goed opgenomen kan worden door de bodem.
- Door natuurinclusief bouwen, met aandacht voor inheemse, gebiedseigen soorten beplanting, gaat verstedelijking samen met een verbetering en toename van biodiversiteit.
- Het netwerk van de ondergrondse infrastructuur sluit aan bij de bovengrondse infrastructuur. Dat wil zeggen dat de ondergrondse infrastructuur onder de verharding ligt.

Kansen

- Klimaatadaptatie (minder hitte, minder wateroverlast):
 - o stimuleren van klimaatrobuust inrichting van privaat terrein;
 - o een klimaatbestendige inrichting van openbare ruimte kan ook een goede plek opleveren voor ontmoeting, verbinding en educatie/bewustwording van de omgeving;
 - o planten kiezen die tegen droge en natte omstandigheden kunnen.
- Maaiveld inrichten op het afstromen van water naar de berging.
- Hemelwaterreservoir voor hergebruik van water voor bijvoorbeeld planten en toiletten.
- Waar mogelijk de bestaande bomen behouden.
- Bij aanpassing of toevoeging van groen moet er goed gekeken worden naar de ondergrondse ruimte die bomen krijgen/ hebben. Dit is gerelateerd aan hoe zij bovengronds groeien. Is er niet voldoende groeiruimte voor een boom, kies dan voor lager groen. En selecteer enkele plekken in de straat waar bomen specifiek de (ondergrondse) ruimte krijgen om uit te groeien.
- Gezondheid bevorderen door de aanblik van meer groen.
- Inrichten van robuuste groenstructuren door verbinden van de grote groene structuren via bestaande vergroende west-oost verbindingen ten behoeve van klimaatadaptatie en waterberging.

3.4.3 Amandelpark

Het Amandelpark is door de centrale ligging een belangrijke verbinder in de buurt. Het is onderdeel van het structurele stadsgroen en is ook een belangrijke plek voor ontmoeting en ontspanning. Het park heeft korte groene uitlopers naar de buurt. De meeste huidige bebouwing aan de rand van het park is niet op het park gericht en heeft hierdoor geen echte verbinding met het park. Aan de noordzijde van het park bevindt zich een bokkentuin.

Het Amandelpark is eigenlijk geen park, maar een plantsoen. Plantsoenen zijn groene gebieden die zijn ontworpen door of in opdracht van de gemeente, meestal in directe relatie tot de ontwikkeling van de omliggende of aangrenzende wijk. Boerema ontwierp het langwerpige centrale plantsoen voor Vaartbroek, dat een vrij strakke, sobere opbouw kreeg met twee doorgaande paden die via diagonale looproutes met elkaar werden verbonden. Het langwerpige plantsoen in Vaartbroek sloot aan op het plantsoen van de aangrenzende buurt Heesterakker.

In de toekomst blijft het Amandelpark een prettige verblijfsplek. De centrale ligging van het Amandelpark in de buurt zorgt, in combinatie met een beweegvriendelijke inrichting,

voor verbinding en ontmoeting. Het Amandelpark en de omliggende bebouwing versterken elkaar door een interactie met elkaar aan te gaan. De bebouwing wordt gericht op het park en wordt in een groene omgeving geplaatst, waardoor het park vergroot kan worden en de verbinding met de omliggende buurt verbeterd wordt. Daarnaast vergroot zicht op het park de veiligheid in het park.

Randvoorwaarden

- We willen de cultuurhistorische parkarchitectuur met het oorspronkelijke ontwerp zo veel mogelijk tot zijn recht laten komen. Daarin is de relatie van omliggende bebouwing tot het plantsoen essentieel.

- Veilige inrichting voor langzaam verkeer waarbij de voetganger de primaire gebruiker is van het park, maar fietsverbindingen zijn toegestaan wanneer deze nodig zijn voor een goede fietsontsluiting van de buurt. Duidelijke inrichting moeten overlafsituaties door o.a. sluipverkeer en onveilige situaties voorkomen.
- Verbeteren van de verbinding tussen het park en de omliggende buurt door de positionering van de bebouwing in een groene omgeving.
- Sociaal veiligheidsgevoel verbeteren door betere oriëntatie van gebouwen op de openbare ruimte en door verlichting.
- Inrichting stimuleert ontmoeting en beweging.
- Inrichting leidt niet tot extra verharding van het park.

Kansen

- Inrichting en (bijzondere) elementen zoals een speelplek kunnen bijdragen aan de identiteit van de omgeving.
- Ontbrekende tussenlaag aan beplanting met planten en struiken toevoegen voor insecten en vogels. Bij positionering onder de boom hebben ze ook positieve invloed op de boom.
- Mogelijk zijn er kansen voor een sterkere verbinding tussen de kinderboerderij (bokkentuin) met andere functies en voorzieningen in de buurt zoals educatie en speelplekken. Inrichting kan hierbij een belangrijke rol spelen.
- Kwaliteitsimpuls met recreatief groen om bewegen aan te moedigen en sport te faciliteren.
- Ruimte voor faciliteiten voor sport en spel op gazons kunnen gecombineerd worden met het toevoegen van een tussenlaag. Wel met respect voor de oorspronkelijke ontwerpprincipes van het park.

3.5 Duurzaamheid

We streven naar een gezonde en toekomstbestendige stad. Bebouwing wordt voorzien van duurzame energie en er worden gezonde en circulaire materialen toegepast. We werken toe naar het duurzaam, zonder CO₂-uitstoot, verwarmen van onze gebouwen in 2050. In de Transitievisie Warmte is voor elke buurt aangegeven wat de best passende aardgasvrije warmteoplossing is. De uitdaging in Vaartbroek ligt met name in de voorbereiding van de bestaande woningen op energietransitie en de beperkte duurzame energiebronnen die in de omgeving aanwezig zijn. Vaartbroek is een van de buurten die kansrijk zijn om (deels) aardgasvrij te worden vóór 2035.

3.5.1 Bodem en energie

Eindhoven streeft ernaar een klimaatneutrale stad te zijn in 2050. Daarom is in de Klimaatverordening 2016 vastgelegd dat de uitstoot van broeikasgassen van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050 ten opzichte van het jaar 1990. In de praktijk betekent dit dat het gebruik van aardgas snel afgebouwd moet worden. Nieuwbouw moet aardgasvrij zijn.

Het huidige Vaartbroek is nog niet klaar voor de energietransitie. Eerst moet ervoor gezorgd worden dat de vraag naar warmte, koude en elektra zo laag mogelijk is. Dat kan bijvoorbeeld door beter te isoleren. Alle daarna benodigde energie moet duurzaam worden opgewekt. Vaartbroek heeft weinig potentiële warmtebronnen, dit betekent dat het meest realistische scenario voor woningverwarming is gebaseerd op een 'all-electric' oplossing, waarbij alle warmte elektrisch wordt opgewekt. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van warmtepompen, zonnepanelen en een collectieve Warmte en Koude Opslag (WKO).

Bodemenergie

Mogelijk zal bij de herontwikkeling gebruik gemaakt worden van bodemenergie voor de opslag of levering van warmte en koude. Hierbij dienen de diverse systemen goed op elkaar afgestemd te worden. Daarnaast vergt een groot deel van de maatregelen voor de energietransitie veel ondergrondse ruimte. Door een goede ondergrondse ordening zorgen we dat hiervoor voldoende ruimte is.

Verontreinigingen

Vanuit het verleden is geen grootschalige bodemverontreiniging te verwachten. In het verleden is bodemonderzoek uitgevoerd in enkele delen van de buurt. Hierbij zijn geen omvangrijke verontreinigingen aangetroffen. Wel zijn plaatselijk enkele spots met lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond met verschillende parameters (o.a. metalen, asbest of minerale olie).

Van grote delen van Vaartbroek is de milieukundige bodemkwaliteit onbekend. Op basis van de beschikbare gegevens wordt er vanuit gegaan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de herontwikkeling. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat voorafgaand aan herontwikkeling of realisatie van bodemenergiesystemen nog onderzoek nodig is om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

Randvoorwaarden

- De warmte-, koude- en elektriciteitsvraag van bestaande woningen verlagen door te isoleren tot het niveau van de nieuwe isolatiestandaard.
- Een verzwaring van het huidige elektriciteitsnet en de aansluitingen binnen Vaartbroek realiseren.
- Ontwerp de ondergrond gelijktijdig met de bovengrond zodat de ondergrond optimaal gebruikt kan worden voor een robuust bodem-/watersysteem, (een goede aansluiting op) de noodzakelijke ondergrondse infrastructuur en eventueel aanwezige bodemenergie.

Kansen

- Herinrichting van het park benutten voor een mogelijk ondergronds WKO-systeem.
- Gezamenlijke duurzame energiesystemen.
- Het duurzame energie- en warmteontwerp voor het gebied integraal aanpakken. Waarbij koppelkansen tussen nieuwbouw en renovatie benut kunnen worden.
- Inzetten op maatregelen die de energiebehoefte van gebouwen verlagen zoals: groene daken, zonwering en schaduwmakers, muren en/of daken in een lichte kleur.
- De energiebesparingsaanpak van gemeente Eindhoven voor de inwoner.

3.5.2 Circulariteit

Duurzame materialen zijn (grond)stoffen, materialen en producten die geen negatieve effecten hebben op mens en milieu. Niet bij winning of productie, transport en gebruik, maar ook niet aan het einde van de levensduur. Onze ambitie is dat we 50% minder niet-hernieuwbare grondstoffen gebruiken in 2030. In 2050 willen we een volledig circulaire economie hebben. We streven naar een circulaire gebiedsontwikkeling waarbij alle nieuwbouw, transformatie en openbare ruimte zo circulair mogelijk ontwikkeld wordt.

Randvoorwaarden

- Het belangrijkste uitgangspunt bij circulaire gebiedsontwikkeling is waardebehoud. Niets wat van waarde is, zou verloren mogen gaan. Dit kan gaan om materiële en immateriële waarden en daarmee ook financiële waarden. Alle nieuwbouw, transformatie en buitenruimte (inclusief infra) in Vaartbroek wordt zo circulair mogelijk ontworpen en gebouwd of aangelegd.
- De ontwikkeling is toekomstbestendig. Ontwerp en uitvoering van gebouwen is zo goed mogelijk aanpasbaar voor toekomstige wensen en eisen, bijvoorbeeld flexibel en demonteerbaar (materiaalgericht ontwerpen).
- In Vaartbroek wordt gebruik gemaakt van de kennis en ervaring die opgebouwd wordt via Het Nieuwe Normaal (Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad). Gezocht wordt naar de wijze waarop circulariteit een plek kan krijgen in bouwplannen en de gebiedsontwikkeling. De subthema's en onderwerpen voor gebouwen vanuit het Nieuwe Normaal worden in Vaartbroek gebruikt om te bepalen welke kansen er liggen bij ontwerp en uitvoering van de ontwikkelkavels.
- Opstellen van materialenpaspoorten om zicht te krijgen op welke materialen vrijkomen, gebruikt worden en op lange termijn circulair inzetbaar zijn.
- Hoeveelheid huishoudelijk en bedrijfsafval reduceren.

Kansen

- Gezamenlijk onderzoeken van circulariteitskansen, ook bij sloop.
- Circulaire ontwikkeling betreft niet alleen gebouwen, maar er zijn ook kansen voor openbare ruimte en afval

3.6 Mobiliteit

Eindhoven is en blijft een magneet voor bestaande en nieuwe inwoners, bezoekers en bedrijven. De groei van de stad zorgt voor een grote toename van het aantal verkeersbewegingen, terwijl er op straat steeds minder ruimte voor mobiliteit beschikbaar is. Dit betekent dat we zorgvuldig om moeten gaan met de beschikbare ruimte en dat we onze manier van verplaatsen moeten veranderen ('mobiliteitstransitie'). In

het Masterplan Mobiliteit 2050 is vastgelegd hoe de mobiliteit een bijdrage kan leveren aan de belangrijke uitdagingen van deze tijd, zoals de leefbaarheid, gezondheid, verstedelijking en klimaatverandering.

In Vaartbroek ligt een grote veranderingsopgave. De uitwerking van deze opgave heeft invloed op de mobiliteit in de buurten Vaartbroek en Heesterakker, en daarbuiten. Meer inwoners betekent ook meer verplaatsingen. Tegelijkertijd zorgt juist het toevoegen van inwoners voor kansen om de mobiliteitstransitie te stimuleren. Bijvoorbeeld doordat we dankzij de verdichting met de provincie in gesprek kunnen over het verbeteren van de ritfrequentie overdag en 's avonds en zo mogelijk het toevoegen van buslijnen. Dat gesprek met de provincie is gaande.

In Vaartbroek zetten we in op duurzame mobiliteit. Dit doen we door het ontwikkelen van hoogwaardige loop-, fiets- en OV-routes. Daarbij stimuleren we de ontwikkeling van hubs en het gebruik van deelmobiliteit.

3.6.1 Verkeer

Onderzoek

Tussen maart en mei 2025 is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd in Vaartbroek en Heesterakker. In deze paragraaf worden deze buurten samen 'het plangebied' genoemd. In het kader van de bouwplannen in Vaartbroek zal, na vaststelling van het gebiedskader, aanvullend verkeersonderzoek zal worden uitgevoerd. Voor het onderzoek van maart en mei 2025 zijn 18 maart en 3 april verkeerstellingen uitgevoerd. Daarnaast zijn de data van de verkeerslichten uitgelezen. Op basis van deze gegevens is de huidige druk op de wegen in het plangebied onderzocht. De autonome verkeersgroei, de groei die hoe dan ook plaatsvindt, ook als er niets bijgebouwd wordt, is berekend met behulp van het BBMA-verkeersmodel. De toename van het verkeer door de toekomstige ontwikkelingen is berekend op basis van de verkeerskundige kencijfers van het CROW, publicatie 744.

Uit het onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied drie wegen zijn die mogelijk een knelpunt opleveren voor de ontwikkeling van 1000 extra woningen. Dit zijn de Anconalaan (tussen de Florencelaan en de Eindhovenseweg), de Vaartbroek (ten zuiden van De Kulder) en de Tarwelaan. Hierbij zien we dat de Anconalaan en de Tarwelaan ook te druk zullen worden als er geen woningen bijkomen.

Ook de rotondes, die toegang geven tot de buurten Vaartbroek en Heesterakker aan de Airbornelaan en Eindhovenseweg, zijn onderzocht. De rotonde aan de Airbornelaan kan de toekomstige hoeveelheid verkeer niet verwerken zonder maatregelen. De rotonde aan de Eindhovenseweg heeft voldoende capaciteit, maar bij grote groei blijft weinig ruimte over voor verdere verkeerstoename. Het onderzoeksbureau geeft aan dat deze berekening een eerste indicatie is. Vooruitlopend op nader onderzoek adviseert het onderzoeksbureau de volgende mogelijke oplossingsrichtingen:

- aanpassing in profiel (verbreden van het wegprofiel of aanleggen van vrijliggende fietspaden);
- aanpassing in netwerk (het beperken van doorgaand (sluip)verkeer).

Ontwikkelingen

Er rijdt een stadsbus (lijn 4). Deze bus rijdt ieder half uur, en op piekmomenten ieder kwartier. Voorheen reed deze lijn structureel vier keer per uur. We willen onderzoeken of de frequentie verder omhoog kan en daarnaast of een busverbinding met Stads-hart Woensel kan worden gerealiseerd. Hiervoor gaan we in gesprek met de provincie Noord-Brabant.

Randvoorwaarden

- Voor actieve mobiliteit (lopen en fietsen) zijn er directe verbindingen beschikbaar naar de omliggende buurten, zoals Heesterakker en Eckart.
- Het plangebied wordt doorkruist door oost-westverbindingen. De oost-westroutes verbinden het Dommeldal, het Amandelpark en groen langs de J.F. Kennedylaan. Er wordt aangesloten op het wandel- en fietsnetwerk van Eindhoven, zoals is vastgesteld in het Masterplan Mobiliteit 2050.
- Het Amandelpark is primair het domein van de voetganger. Op de oost-westverbindingen is ook ruimte voor de fietser. Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.
- Door het plangebied loopt een doorfietsroute, de Slowlane, die voor het grootste deel langs De Stouthuvel loopt. Aanvullende fietsinfrastructuur sluit aan op deze slowlane. Er wordt ingezet op hoogwaardige routes voor voetgangers naar OV-haltes om het gebruik van het openbaar vervoer zo aangenaam mogelijk te maken. In de buurt van OV-haltes zijn voldoende fietsparkeergelegenheden.
- Het centrum van de stad blijft bereikbaar via buslijn 4. De aanwezigheid van de buslijn is van belang voor het kunnen waarmaken van ambities op het gebied van duurzame mobiliteit en voor het bieden van een breed vervoersaanbod voor alle bewoners en bezoekers van het gebied.

- Voldoende toegang voor logistiek en transportmiddelen voor het brengen en halen van goederen en materialen.
- Ruimteclaims worden op zo'n manier georganiseerd, dat een efficiënte afhandeling van calamiteiten, goederen (laden en lossen), verhuizen en vuilnisophalen kan plaatsvinden.
- De ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer in het plangebied loopt via de Suikerpeerstraat, Tarwelaan, De Stoutheuvel, Airbornelaan, Peterselieweg en/of Vaartbroek.
- De maximumsnelheid in het hele plangebied is 30km/u.
- Infrastructurele maatregelen binnen Vaartbroek en Heesterakker zijn noodzakelijk en randvoorwaardelijk om de buurt te verdichten. In het onderzoek naar de oplossingen zal de volgende hiërarchie worden toegepast:
 1. maatregelen dragen bij aan de mobiliteitstransitie;
 2. maatregelen gaan uit van het beter benutten van bestaande infrastructuur;
 3. maatregelen gaan uit van de aanleg van nieuwe wegen. Hierbij wordt opgemerkt dat de aanleg van nieuwe wegen pas wordt overwogen als de oplossingsrichtingen uit de eerste twee categorieën tot onvoldoende effect leiden.
- Goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen zijn randvoorwaardelijk bij de nieuwbouw van woningen.

Kansen

- Het gemotoriseerd verkeer beter verdelen over de twee ontsluitingspunten van de buurt. Dit zijn de rotondes aan de Anconalaan en de Airbornelaan.
- Onderzoeken of De Koppele afgesloten kan worden van de Airbornelaan, om zo gemotoriseerd verkeer geen sluiproute te bieden. Er wordt met enige regelmaat tegen het verkeer in gereden.
- De mogelijkheden onderzoeken om ingrepen te maken in de huidige verkeerscirculatie, om hiermee de verkeersintensiteit beter te verdelen en sluipverkeer tegen te gaan.
- Bij een nieuwe concessie openbaar vervoer, inzetten op een hogere frequentie van buslijn 4 (viermaal per uur ook buiten spijstijden).
- De mogelijkheid onderzoeken een rechtstreekse busverbinding met Stads-hart Woensel te realiseren.
- Op de oost-west verbindingen in het plangebied wordt vanuit verkeer ruimte gemaakt voor vergroening.

3.6.2 Parkeren

In de Nota parkeernormen 2024 zijn de normen voor auto- en fietsparkeren vastgelegd. Bij nieuwe (gebieds)ontwikkelingen is het doel tweedelig; ten eerste zoveel mogelijk sturen op de mobiliteitstransitie in het belang van een leefbare en bereikbare stad. Ten tweede het voorkomen van parkeeroverlast in de nabije omgeving. Vaartbroek ligt aan de rand van de stad, dus worden voor het auto- en fietsparkeren de normen van het zogeheten restgebied gehanteerd.

De parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen zijn uitgangspunt, maar in de nota is ook opgenomen dat bij grote gebiedsontwikkelingen anders omgegaan kan worden met de invulling van de parkeereis. In een mobiliteitsvisie worden, in samenspraak met de ontwikkelende partijen, de uitgangspunten vastgelegd over de (toekomstige) parkeereis, gericht op een bijdrage aan de mobiliteitstransitie en het voorkomen van parkeeroverlast. Deze worden meegenomen in een wijziging het omgevingsplan.

Tussen maart en mei 2025 is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd in Vaartbroek. Het onderzoek geeft een beeld van de huidige parkeerdruk in de buurt en laat zien hoeveel parkeerplaatsen toegevoegd moeten worden voor het realiseren van 1000 woningen. Voor dit onderzoek zijn tussen 1 april en 5 april parkeertellingen uitgevoerd op de volgende momenten:

- 1x werkdagavond (maatgevend moment bewoners + bezoekers);
- 2x werkdagnacht (maatgevend moment bewoners);
- 1x zaterdagmiddag (maatgevend moment bezoekers).

Uit deze parkeertellingen blijkt dat er in sommige delen van de buurt weinig restcapaciteit is. Ook blijkt dat er sprake is van structurele parkeeroverschrijding. Auto's worden aan beide zijden van de weg geparkeerd, waar daar eigenlijk geen ruimte voor is. De meeste resterende parkeerruimte is te vinden in het oostelijke deel van de buurt.

Hierna is onderzocht of er sprake is van een sluitende parkeerbalans. Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn om aan de parkeervraag van de ontwikkeling te voldoen. Er kan op de volgende manieren aan de parkeervraag voldaan worden:

- parkeren op eigen terrein;
- parkeren in een alternatieve private parkeeroplossing;
- benutten restcapaciteit in de openbare ruimte.

Als er geen sluitende parkeerbalans is dan spreken we van een restopgave. Dit is het aantal parkeerplaatsen waarvoor nog een oplossing gezocht moet worden. Deze restopgave kan verminderd worden als er gebruik gemaakt kan worden van deelmobiliteit.

Uit het onderzoek blijkt dat vooral de parkeeropgave van de ontwikkeling rondom het Amandelpark een restopgave heeft. Deze restopgave kan gedeeltelijk opgelost worden door de maximale loopafstand tot de parkeermogelijkheid te vergroten van 100 meter naar 400 meter van de woning. Dit betekent echter wel dat de parkeerdruk in een groter deel van de buurt stijgt. Om een sluitende parkeerbalans in het gebied te krijgen moet onderzocht worden of en hoe de resterende parkeerbehoefte opgelost wordt. Het ligt voor de hand om het parkeren voor de ontwikkeling rond het Amandelpark op te lossen in een gebouwde parkeervoorziening (parkeergarage). Dit kan door parkeervoorzieningen vlak bij of in het gebouw zelf te maken, maar ook door één of meerdere centrale parkeervoorzieningen aan te leggen. Een centrale parkeervoorziening biedt hierbij ook mogelijkheden voor het aanbieden van mobiliteitsalternatieven in een duidelijk herkenbare mobiliteitshub. Ook kan de centrale parkeervoorziening de parkeerdruk op andere plekken in de wijk verlichten.

Groenambitie oost-west verbindingen

Om de drie grote groenstructuren aan de J.F. Kennedylaan, het Amandelpark en het Dommeldal te verbinden worden straten tussen deze verbindingen vergroend. De meeste van deze wegen zijn minder dan 7,5 meter breed. Dit betekent dat er maar aan één kant van de weg geparkeerd mag worden om voldoende ruimte te bieden voor hulpdiensten. In werkelijkheid wordt aan beide zijden van de weg geparkeerd, terwijl dit niet is toegestaan. Om deze reden is bij de parkeertelling gerekend met parkeren aan één kant van de weg. Hierdoor is er bij vergroening van straten weinig tot geen verlies van officiële parkeerplaatsen en wordt de parkeerdruk bij vergroening van deze straten niet substantieel vergroot.

Randvoorwaarden

- De volledige parkeerbehoefte wordt binnen de scope van het gebiedskader opgelost om zo parkeeroverlast voor omliggende buurten te voorkomen.
- Opstellen van een mobiliteitsplan waarin de oplossingen voor parkeren en bereikbaarheid worden uitgewerkt en vastgelegd.
- De parkeervoorzieningen worden zo veel mogelijk inpandig dan wel gebouwd opgelost om op het maaiveld ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.
- Goede (collectieve) voorzieningen voor deelmobiliteit, zowel auto's als tweewielers, zijn aanwezig op aantrekkelijke, toegankelijke en zichtbare locaties.
- Voor de parkeernorm en parkeeroplossing in het restgebied, waar Vaartbroek toe behoort, wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen 2024.
- In het mobiliteitsplan wordt zorgvuldig onderbouwd op welke manier er gebruik kan worden gemaakt van de mobiliteitscorrecties. Dit betekent dat er een lagere vraag naar parkeren gerekend mag worden als er goede alternatieven zijn naast de auto, denk bijvoorbeeld aan de bus.
- De ontsluiting van (collectieve) parkeervoorzieningen is gepositioneerd aan de hoofdontsluiting (zie paragraaf 6.1) en zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied. De voorziening dient binnen acceptabele loopafstand gerealiseerd te worden, hierbij wordt verwezen naar de nota parkeernormen.

Kansen

- Om het parkeren gebruiksefficiënt (met maximaal dubbelgebruik) en ruimte efficiënt (zo klein mogelijk ruimtebeslag) op te lossen, kunnen collectieve parkeervoorzieningen worden gerealiseerd waar bewoners, werknemers en bezoekers kunnen parkeren.
- 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.

- Vergoeden van aanwezige parkeerplaatsen.
- Met een fors verdichtende stad is invoering betaald parkeren een manier om de slagingskans van deelmobiliteit te vergroten en te voorkomen dat bewoners en bezoekers hun auto enkel in de openbare ruimte parkeren. Er kan worden onderzocht of er voldoende draagvlak is om betaald parkeren in de wijk in te voeren.
- Van norm naar nodig – in de planvorming 100% van de parkeerbehoefte uitwerken en in de praktijk minimaal 80% van de parkeerbehoefte realiseren. De laatste 20% zo nodig bijbouwen op basis van monitoring.
- Verdere onveilige situaties rondom garageboxen worden vermeden.
- Om foutparkeren (bijvoorbeeld op de stoep) tegen te gaan kunnen wegen heringericht worden.

Fietsparkeren

De gemeente Eindhoven hanteert voor fietsparkeerplaatsen het uitgangspunt dat de fietsparkeeropgave van bouwplannen helemaal op eigen terrein wordt opgelost. Deze fietsparkeerplaatsen zijn goed toegankelijk en liggen in de buurt van de entree (max. 25 m) op de begane grond. De fietsenstalling voldoet aan het document Kwaliteitseisen Inpandige Fietsenstallingen en er wordt rekening gehouden met verschillende fietstypes zoals bakfietsen en elektrische fietsen.

Randvoorwaarden

- Opstellen van een mobiliteitsplan waarin de oplossingen voor parkeren en bereikbaarheid van de fiets worden vastgelegd.
- De fietsparkeervoorzieningen voor zowel bewoners, werknemers als bezoekers, worden volledig op eigen terrein gerealiseerd.
- Bij niet-grondgebonden woningen en werklocaties wordt de fietsenstalling inpandig gerealiseerd.
- De ontwikkelingen voorzien (gezamenlijk) in kwalitatief goede, aantrekkelijke (collectieve) fietsparkeervoorzieningen die voldoen aan onze Kwaliteitseisen Inpandige Fietsenstallingen.
- Voor de fietsparkeernormen en fietsparkeeroplossing voor het restgebied wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen 2024.
- Alle fietsparkeervoorzieningen zijn ontsloten en georiënteerd op fietsinfrastructuur, zoals de Slowlane.

Kansen

- Het realiseren van een collectieve, inpandige fietsparkeervoorziening nabij het winkelcentrum. Eventueel kan deze voorziening gecombineerd worden met het fietsparkeren van bezoekers van woningen (bijvoorbeeld als er sprake is van verdichting in de omgeving van het winkelcentrum).
- In de fietsparkeervoorziening wordt rekening gehouden met fietsen met afwijkende maten, zoals bakfietsen.

3.7 Programma

Leefbare en sociale buurten zijn belangrijk voor het welzijn van inwoners. Voorzieningen dienen als natuurlijke ontmoetingsplek in de buurt. We werken aan goede basisvoorzieningen in de buurt (zoals scholen, buurthuizen, buurtwinkels, gezondheidscentra en sportaccommodaties) die met veranderingen in de buurt meebewegen. De gemeente biedt ruimte aan de buurteconomie, deeleconomie en andere initiatieven die bijdragen aan de levendigheid van buurten. Denk aan kleine bedrijfjes aan huis en ruimte voor creatief ondernemerschap. Hierdoor worden de economische structuur en de levendigheid in de buurten verbeterd.

Ook is een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in een buurt belangrijk voor een leefbare en prettige woonomgeving. In een gemengde buurt is het mogelijk om voor iedere portemonnee een woning te vinden. Dit zorgt voor een draagkrachtige buurt waar kwetsbare inwoners ondersteuning vinden en de verdraagzaamheid groot is. Daarnaast biedt het inwoners de kans om, als zij dat willen, binnen de eigen buurt door te stromen naar een andere woning.

3.7.1 Wonen

In de gemeente Eindhoven hebben we een Woonvisie en een hiervan afgeleid Woonprogramma. Dit Woonprogramma wordt in de toekomst vervangen door een Volkshuisvestingsprogramma. In het Woonprogramma (en straks het Volkshuisvestingsprogramma) staat in welke verhouding woningen van de verschillende categorieën (huur, koop; goedkoop, middelduur en duur) gebouwd moeten worden. Ook staat daarin welke typen woningen voor welke doelgroepen gerealiseerd moeten worden. Dit Woonprogramma stuurt op gebiedsniveau, niet op individuele projecten. Hierdoor kan maatwerk geleverd

worden. Bijvoorbeeld als de bestaande opbouw van de woningvoorraad, de leefbaarheid van de buurt of de sociale opbouw van een buurt daarom vraagt.

Het hoofddoel van het toevoegen van woningen in Vaartbroek is drieledig: de buurt en haar huidige bewoners moeten erop vooruitgaan, doorstromers uit Vaartbroek moeten binnen de buurt kunnen doorstromen en er moet ruimte zijn voor nieuwkomers om fijn in Vaartbroek te wonen. Voor diverse doelgroepen wordt gebouwd, óók voor jongeren die nog bij hun ouders wonen en graag een eigen woning willen en óók voor senioren die graag binnen hun buurt kleiner willen gaan wonen. Waar eengezinswoningen plaats moeten maken voor nieuwbouw, zoekt de woningcorporatie voor een gezin met kinderen een vervangende eengezinswoning in de wijk.

De aanpak van de woonopgave in Vaartbroek vraagt om innovatie op het gebied van:

- betaalbaarheid;
- versnelling van de woningbouw;
- ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen en kwetsbaren;
- duurzame en toekomstbestendige woningbouw: innovatief, industrieel, biobased en circulair bouwen en ontwikkelen, met aandacht voor sociale innovatie.

Randvoorwaarden

- Om bij te dragen aan de maatschappelijke opgave is het belangrijk dat er meer evenwichtige woningvoorraad ontstaat, zodat alle inwoners een voor hen betaalbare woning kunnen vinden. Ook het realiseren/behouden van voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners is van groot belang.
- In Vaartbroek kunnen ongeveer 1000 woningen toegevoegd worden; dat is een richtgetal voor de bijdrage van de buurt aan de groei van de stad. De bouw vindt gefaseerd plaats over meerdere jaren.
- Ontwikkelingen moeten in totaal voldoen aan de eisen uit het Woonprogramma.
- Het Woonprogramma geldt voor heel Vaartbroek, waarbij ook gekeken wordt naar omliggende buurten. Maatwerk zorgt voor een goede verdeling binnen de buurt en de keuze voor bijpassende woningtypen betreft uitwerking.

Kansen

- Het aantal en type woningen goed laten aansluiten bij de voorzieningen en daardoor bijdragen aan een gezonde leefomgeving.
- Toevoegen van andere typologieën aan woningen:
 - o Vaartbroek aantrekkelijk maken voor starters door het toevoegen van kleinere woningen voor één- tot tweepersoonshuishoudens. Dit zorgt voor kansen om een wooncarrière in de eigen buurt te starten;
 - o het realiseren van één- tot tweepersoonswoningen voor senioren, met gezamenlijke (ontmoeting-)ruimten; dit helpt tegen de eenzaamheid, bevordert doorstroming en doet recht aan het trouwe gevoel van de (eerste) bewoners van de buurt;
 - o de buurt aantrekkelijk maken voor andere doelgroepen, eventueel ruimte beschikbaar stellen voor zelfbouw (CPO), waardoor meteen een langdurige investering in de buurt wordt gerealiseerd (betrokkenheid, community etc.);
 - o het kleinschalig realiseren van woon-werkruimten voor met name de creatieve sector is een kans om plekken in de buurt een andere 'vibe' te geven. Vanuit designopleidingen worden dit soort kleinschalige plekken gezocht. Ook in andere sectoren zoals zakelijke dienstverlening bestaat behoefte aan woon-werkruimten;
 - o het anders benutten van de grote woningen; splitsen/woningdelen van de woningen, maar wellicht ook inzetten voor meergeneratiewoningen, waarbij de grote tuinen ingezet kunnen worden voor het plaatsen van mantelzorgeenheden;
 - o het anders benutten van de grote woningen, door onder andere hospitaoverhuur;
 - o eventuele verkoop of aanpassen van prijsklassen van de bestaande grote woningen.

3.7.2 Plinten en overig programma

Door de te verwachten groei van Woensel en Vaartbroek zijn voldoende voorzieningen nodig voor een leefbare buurt. Woensel-Noord heeft een erg dichte voorzieningenstructuur voor boodschappen en heeft een bovengemiddeld aanbod in de dagelijkse behoeften. Vrijwel iedere buurt beschikt over een eigen concentratie van deze voorzieningen. Daarnaast is in Woensel-Noord ook WoensXL gevestigd, wat functioneert als een stadsdeelcentrum en zich doorontwikkelt tot Stads-hart Woensel.

Winkelcentrum Vaartbroek heeft een goed winkelaanbod met twee supermarkten, verschillende speciaalzaken (zoals de bakker), horeca en diensten. In de Detailhandelsvisie Eindhoven 2030 is opgenomen dat het wenselijk is om het winkelcentrum te moderniseren als hart van de wijk. Uitbreiding van het winkelaanbod is hierbij mogelijk als dit past bij de functie van het winkelcentrum als klein wijkcentrum. Buiten het winkelcentrum is uitbreiding van het winkelaanbod niet wenselijk. Het toevoegen van ongeveer 1000 woningen geeft een goede impuls voor het winkelcentrum.

In Vaartbroek is ook een aantal sport-, culturele en sociale voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen ondersteunen in de leefbaarheid door het mogelijk maken van ontmoeting en de ondersteuning van kwetsbare groepen inwoners. Het is voor de leefbaarheid noodzakelijk dat deze sport-, culturele en sociale voorzieningen behouden blijven.

De zorgvoorzieningen in de buurt staan onder druk. De bestaande huisartspraktijk heeft bijvoorbeeld geen ruimte om nieuwe patiënten op te nemen. De dichtstbijzijnde locatie met ruimte voor nieuwe patiënten is aan de overzijde van de J.F. Kennedylaan. Voor de leefbaarheid is het noodzakelijk dat er voldoende zorg- en maatschappelijke voorzieningen in de buurt aanwezig zijn.

Bij een verdichting van de buurt met ongeveer 1000 woningen is er behoefte aan een uitbreiding van de huisartszorg, fysiotherapiezorg en tandartszorg. Omdat er in de buurt al een aantal zorgvestigingen zijn moet onderzocht worden of de extra zorg opgevangen kan worden door uitbreiding van de bestaande praktijken of door toevoeging van nieuwe praktijken.

Randvoorwaarden

- Ruimte in Eindhoven is schaars. Daarom is voor alle ontwikkelingen meervoudig ruimtegebruik het uitgangspunt.
- Winkelcentrum Vaartbroek is een belangrijke kern voor de wijk Dommelbeemd en moet versterkt worden. Deze positie kan versterkt worden met zorg-, culturele en sociale voorzieningen.
- Het winkelcentrum moet bereikbaar zijn voor iedereen, waarbij vooral ingezet moet worden op bereikbaarheid door lopen, fietsen en de bus.
- Ruimte voor groeiende behoefte aan zorg (tandarts, apotheek en gezondheidscentrum). Uitbreiding van aantal huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen en/of uitbreiding van bestaande praktijken is nodig.
- Huidige ruimte voor (culturele, sociale en maatschappelijke) voorzieningen in stand houden en bij voorkeur uitbreiden.
- Huidige ruimte en spreiding van binnen- en buitensportvoorzieningen behouden. Dit betekent dat de huidige sportaccommodaties op de Tarwelaan en de Suikerpeerstraat bij herontwikkeling een nieuwe plaats moeten krijgen.
- Toegang tot sportvoorzieningen op loopafstand voor iedere bewoner.
- Jongerencentrum (jeugdwerk) een eigen plek geven in de buurt met voldoende privacy.

Kansen winkelcentrum

- Ontmoetingsfunctie van het winkelcentrum versterken door meer passende verblijfs- en ontmoetingsconcepten.
- Modernisering/uitbreiding van de kleine full service supermarkt.
- Vrije ruimte in de huidige meters winkelcentrum benutten voor voorzieningen met een maatschappelijk karakter, vooral in het zorgsegment

Overige kansen

- Ontmoetingsplek met kleinschalige daghoreca aan het Amandelpark.
- Ruimte geven voor cultuur in de buurt. In Woensel-Noord zijn weinig culturele instellingen. Behoud van bestaande instellingen en het versterken hiervan biedt een aanvulling voor de buurt.
- Sportaanbod kwalitatief verbeteren en naar huidige standaarden/wensen updaten en daarmee plekken in de buurt verlevendigen.

- Specifieke doelgroepen een veilige sportomgeving geven; zoals ouderen en vrouwen met een migratieachtergrond.
- Verschillende ontmoetingsplekken voor onder anderen jongeren en ouderen, ontworpen op de behoeftes van de specifieke doelgroep.
- Combineren van mobiliteitshubs en ander servicegericht programma zoals pakketdiensten op centrale plekken in de buurt.

3.8 Leefbaarheid en veiligheid

Mensen wonen graag in Vaartbroek. Het Amandelpark, de Dommelzone en het winkelcentrum met de bestaande sociale en culturele voorzieningen zorgen voor kwaliteit.

Inwoners voelen zich verbonden met de buurt en willen er graag blijven wonen. Tegelijkertijd geven bewoners ook aan dat ze minder sociale cohesie in de buurt ervaren en dat ze zich niet altijd veilig voelen. Voornamelijk de garagepleinen en het Amandelpark worden niet altijd als veilige plekken ervaren. Bijvoorbeeld omdat deze plekken uit het zicht liggen van woningen en voorzieningen. Ook geven bewoners aan zich in het verkeer niet altijd veilig te voelen. Fietsers gebruiken voetpaden in het Amandelpark en de wegenstructuur is voornamelijk voor autoverkeer ingericht.

Fysieke en sociale veiligheid zijn noodzakelijk voor een prettige en leefbare woon- en leefomgeving. We willen de leefbaarheid en de fysieke en sociale veiligheid van de buurt verbeteren en versterken. Bewoners geven aan behoefte te hebben aan plekken om elkaar te ontmoeten. Ontmoeting helpt de band tussen bewoners te versterken. Dit kan door het creëren van gemeenschapsruimtes, recreatiemogelijkheden, evenementen en activiteiten die de onderlinge band tussen bewoners versterken. Maar ook door toevallige ontmoeting met de burens bij het thuiskomen.

Het gebiedskader bevat algemene richtlijnen, doelstellingen en maatregelen om ervoor te zorgen dat de buurt een veilige en prettige leefomgeving wordt voor de bewoners. Nieuwe woningen en publieksfuncties in de plint worden zo geplaatst dat ze gericht zijn op de openbare ruimte. Collectieve ruimten en ontmoetingsplekken zijn van goede kwaliteit. Ze helpen tegen anonimiteit en eenzaamheid en vergroten het wooncomfort.

3.8.1 Sociale structuren

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.

Sociale cohesie

Stimuleer sociale interactie en betrokkenheid door het creëren van gemeenschapsruimtes, recreatiemogelijkheden, evenementen en activiteiten die de onderlinge band tussen bewoners versterken. Denk daarbij als voorbeeld aan:

- De routing van thuiskomen die ontmoeting van burens stimuleert.
- Inrichting van het park dat (toevallige) ontmoeting bevordert.
- Ontmoetingsmogelijkheden voor de opgroeiende jeugd.
- Toepassen van levendige plinten; programmering met voorzieningen.

Toegankelijkheid

Zorg ervoor dat de buurt toegankelijk is voor mensen van alle leeftijden en mobiliteitsniveaus door het bevorderen van fiets- en voetgangersvriendelijke infrastructuur en voorzieningen voor mensen met een beperking.

- Toegankelijkheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten is cruciaal.
- Goede balans tussen toegankelijkheid en beweging stimuleren: aantrekkelijk ontworpen trappen zijn een goede manier om beweging te stimuleren in plaats van de lift te gebruiken.

Beheer en onderhoud

Stel een duidelijk plan op voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimtes, groenvoorzieningen en voorzieningen om de kwaliteit van de leefomgeving op lange termijn te waarborgen.

- De openbare ruimte is schoon, heel en veilig. Wellicht is het daarnaast mogelijk om bewoners van dit gebied, blijvend te betrekken bij het onderhoud van de groenvoorzieningen in dit gebied.

Jeugd

- Richt parken en openbare recreatieplekken zo in, dat het ook fijn vertoeven is voor oudere jeugd (16 – 23 jaar), zonder dat hun samenkomst overlast veroorzaakt: hangplekken mogelijk aan periferie van parken met voldoende afvalbakken. Hangplekken waarop beperkt zich is, zijn echter ongewenst.
- Creëer inpandige locaties voor jeugdwerkers en jeugdcoaches die als zodanig niet herkenbaar zijn. In hun werk is anonimiteit voor hun doelgroep juist wel gewenst.
- Elk stadsdeel dient een deel van de stedelijke opgave omtrent maatschappelijke opvang te dragen. Zo ook Woensel-Noord. Voorkom echter stapeling van maatschappelijke opvanglocaties van kwetsbare groepen die overlast kunnen veroorzaken.

3.8.2 Veiligheid

Infrastructuur en ruimtelijke planning

Zorg voor goed ontworpen straten, pleinen en groene ruimtes die sociale interactie en gemeenschapsvorming bevorderen, terwijl tegelijkertijd de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd.

- Voorkom onoverzichtelijke hoeken. Zorg voor ogen op de straat, door gebouwen richting de openbare ruimte te positioneren. Dit zorgt voor sociale controle.
- Richt (doorgaande) wegen zodanig in dat hardrijden in de buurt ontmoedigd wordt.
- Toegankelijkheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten is cruciaal; blokkades en obstakels worden zoveel mogelijk voorkomen.
- De openbare ruimte wordt groen en veilig ingericht.

Veiligheid en beveiliging

- Implementeer maatregelen zoals goed verlichte straten, veilige speelplaatsen voor kinderen, indien noodzakelijk cameratoezicht en versterken van de aanwezige buurtpreventie om het gevoel van veiligheid voor de bewoners te vergroten.
- Collectieve ruimten en ontmoetingsplekken zijn uitnodigend en van goede kwaliteit. Ze werken tegen anonimiteit en eenzaamheid en vergroten het wooncomfort.
- Ontwerp parkeergelegenheden zo transparant mogelijk om anonieme ruimtes tegen te gaan.
- Houdt bosschages kort. Dit neemt anonimiteit weg.
- Zorg dat (woon)gebouwen afsluitbaar zijn om zoveel mogelijk ongewenste bezoekers tegen te gaan en maak afspraken over het implementeren van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (verlichting, sloten, afsluitbare achterpaden etc.).
- Nieuwe en gerenoveerde huizen dienen te voldoen aan de eisen op het gebied van inbraakpreventie en sociale veiligheid (Politiekeurmerk Veilig Wonen).
- Bij cameratoezicht is het belangrijk dat camera's iets kunnen zien. Voorkom daarom obstakels die het zicht belemmeren. Houdt bijvoorbeeld het groen kort bij belangrijke zichtlijnen.
- Als het noodzakelijk is kunnen bepaalde delen van de openbare ruimte afgesloten worden tijdens nachtelijk uren. Als dit gebeurt worden er duidelijke afspraken over gemaakt.
- Sportende inwoners dragen bij aan de sociale veiligheid, richt hier openbaar toegankelijke locaties voor in.

Georganiseerde criminaliteit

- Voorkom stapeling van gevoelige branches. Dit geldt in het algemeen, maar in het bijzonder voor zaken als coffeeshops, shishalounges en smartshops.
- Zorg voor een transparante opzet van gebouwen zodat "kruip door sluip door" wordt voorkomen. Ter voorkoming van criminele activiteiten als mensenhandel.

4 Gemeentelijke maatregelen en haalbaarheid

4.1 Maatregelen en rolverdeling

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 veel 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.

De maatregelen, die de Gemeente gaat treffen om de geformuleerde doelstellingen voor de fysieke leefomgeving in Vaartbroek te bereiken zijn:

1. Er worden afspraken gemaakt met initiatiefnemers die verantwoordelijk zijn voor de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt; bijvoorbeeld Woonbedrijf. De gemeente toetst bouwplannen aan onder meer het vastgestelde gebiedskader. De gemeente zelf is verantwoordelijk voor de herinrichting van het Amandelpark. Deze verantwoordelijkheidsverdeling kan bijvoorbeeld via een intentie- of samenwerkingsovereenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente worden vastgelegd.
2. Voorafgaand daaraan formuleert de gemeente, in samenwerking met de belangrijkste initiatiefnemers, een ontwikkelstrategie voor Vaartbroek, waarin staat op welke wijze de in dit gebiedskader geschetste toekomst daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.
3. De gemeente faciliteert en draagt bij aan het bereiken van de ambities voor dit gebied door actief te sturen op de (her)inrichting en het (uiteindelijke) beheer van de openbare ruimte binnen de grenzen van het gebiedskader. Een goed functionerende en hoogwaardige openbare ruimte is van groot belang.

Nadere uitwerking van projectafspraken, waaronder afspraken over kostenverhaal (kosten die de gemeente maakt voor de uitvoering van bouwplannen die toerekenbaar of verhaalbaar zijn op de gebiedsontwikkeling), worden in anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers uitgewerkt.

Kosten

In deze fase van de gebiedsontwikkeling kunnen er nog geen concrete uitspraken gedaan worden over de investeringen in het (openbaar) gebied en dus ook nog niet over de hoogte van de kosten hiervan. Het Amandelpark is openbaar gebied en valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De herinrichting van het Amandelpark wordt in een volgende fase (na vaststelling gebiedskader) verder uitgewerkt.

4.2 Beoordeling mogelijke milieu-effecten

Op basis van het omgevingsbesluit is er voor de voorziene ontwikkelingen in Vaartbroek een planmerbeoordeling uitgevoerd. Een m.e.r. betekent milieu-effectrapportage. De beoordeling moet aangeven of de verwachte ruimtelijke ingrepen dusdanig negatieve effecten voor het milieu hebben, dat het verplicht is om tijdens de planvorming daadwerkelijk een milieu-effectrapportage te doorlopen.

Op basis van een kwalitatieve beoordeling van de milieuthema's wordt gesteld dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht door de ontwikkelingen in Vaartbroek. Vanwege de kwalitatieve aard van deze mer-beoordeling zal een concreet ruimtelijk initiatief door middel van nader onderzoek moeten onderbouwen of er sprake is van nadelige milieueffecten.

Een aantal van de potentiële effecten kan zijn:

1. Stikstof

De verwachting is dat het gebiedskader en de daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen leiden tot belemmeringen voor stikstof. Maar door de ruimte die het gebiedskader geeft en wegens de onzekerheid van de ontwikkelingen, is dit nu niet met zekerheid te stellen. Het feit is dat er momenteel weinig stikstofruimte beschikbaar is in Brabant. Verwacht wordt dat de stikstofuitstoot zal toenemen door uitvoering van het gebiedskader, zowel door de bouw als door extra verkeer. Bij concrete uitwerkingen van ruimtelijke ontwikkelingen (wanneer sprake is van bestemmingsplanwijzigingen of omgevingsvergunningaanvragen) dient de stikstofdepositie op Natura 2000 verder te worden onderzocht.

2. Luchtkwaliteit

De verdichting van Vaartbroek kan, door de toename van woningen en overige functies, leiden tot meer stikstofuitstoot in de aanleg- en de gebruiksfase. De inbreiding en transformatie kan tijdens de aanlegfase tijdelijk resulteren in een verslechtering van de luchtkwaliteit, vanwege de emissie door de inzet van materieel. Daarnaast kan de extra woningbouw ook structureel meer verkeer opleveren wat een effect kan hebben op de concentraties fijnstof en stikstofdioxide in de gemeente. Gelijktijdig zet het gebiedskader ook in op klimaatneutrale en klimaatbestendige leefomgeving en duurzame mobiliteit. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de verkeersaantrekkende werking richting het gebied naar verwachting toenemen. Er zal per initiatief in Vaartbroek onderzoek moeten worden gedaan naar de luchtkwaliteit om te bepalen of dit aspect een belemmering vormt.

3. Archeologie

Vanwege de hoge verwachtingswaarde is het thema archeologie een aandachtspunt, maar gezien het huidige gebruik en de geroerde grond zal onderzoek moeten uitwijzen of archeologie voor initiatieven daadwerkelijk een belemmering vormt

4.3 Globale toets op haalbaarheid

De ideeën en ambities evenals de randvoorwaarden rond de ontwikkeling van dit gebied zijn dusdanig, dat een haalbare business case niet vanzelfsprekend is. De wens en het streven om Vaartbroek te gaan ontwikkelen is dusdanig, dat extra kansen en mogelijkheden moeten worden onderzocht, zodat financiële afwegingen door ontwikkelende partijen in afstemming met de gemeente kunnen worden gemaakt. De vier factoren die waarschijnlijk de grootste impact zullen hebben in deze afwegingen betreffen de (centrale) parkeeroplossingen, de herinrichting van de openbare ruimte, de verkeersontsluiting van de buurt en het woonprogramma (de verhouding koop, huur; goedkoop, middelduur, duur) in combinatie met de doelgroepen (senioren-/ zorg)woningen, starters, woningdelen etcetera).

Er zijn wellicht kansen op subsidiebijdragen, bijvoorbeeld in de vorm van een WBI-subsidie. Dit moet nog onderzocht worden. Uiteindelijk is het aan de ontwikkelende partijen om te bepalen welk financieel risico ze willen en durven te nemen. Door gefaseerd te ontwikkelen kunnen financiële risico's over een bepaalde periode worden gespreid.

Tegelijkertijd is de impact van het aantal woningen (circa 1.000) een uitdaging voor de verkeersafwikkeling van het gebied. Uit onderzoek blijkt dat drie wegdelen en één ontsluitingsrotonde door de verdichtingsopgave op bepaalde delen van de dag een te hoge intensiteit krijgen. Er moet nader onderzoek plaatsvinden om te bepalen welke verkeersaanpassingen het best zullen functioneren, om te zorgen dat de bereikbaarheid van het gebied voldoende gewaarborgd blijft.

Het verkrijgen van een sluitende parkeerbalans in het gebied is randvoorwaardelijk. Het ligt voor de hand om het parkeren voor de ontwikkeling rond het Amandelpark op te lossen in een gebouwde parkeervoorziening (parkeergarage). Dit kan door parkeervoorzieningen vlak bij of in het gebouw zelf te maken, maar ook door één of meerdere centrale parkeervoorzieningen aan te leggen. Een centrale parkeervoorziening biedt hierbij ook mogelijkheden voor het aanbieden van mobiliteitsalternatieven in een duidelijk herkenbare mobiliteitshub.

De ontwikkeling en exploitatie van een centrale parkeerhubs vraagt nog aandacht. Er zijn meerdere scenario's mogelijk, wellicht met ook een rol voor de gemeente. Wat die rol kan of moet zijn wordt niet alleen voor Vaartbroek, maar voor meerdere gebieden in de stad bekeken.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Vaartbroek /join/id/regdata/gm0772/2026/6ebd41fa2727473dbb880dd244f7571a/nld@2026-07-08;13042102

I Overzicht Documentenbijlagen

*Bijlage 1 Inspraaknota gebiedskader
Vaartbroek*

[/ind/pub/alg/0772026/945cd770e04ab5a095dcb39795hd@2026-07-08/13042102](#)