



VERDER MET HET GEBIEDSKADER VAARTBROEK

Beste inwoners van Vaartbroek en Heesterakker,

In Eindhoven willen we meer huizen bouwen. Niet alleen in het centrum, maar ook in de stadsdelen. Vaartbroek biedt kansen en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Initiatiefnemers hebben bij de gemeente aangegeven (woning)bouwplannen te hebben. Om te kunnen beoordelen wat wenselijk is in het gebied, stellen we een gebiedskader op. Het Gebiedskader zorgt voor duidelijke spelregels over wat wel en niet mag bij de bouwplannen en ontwikkelingen in Vaartbroek. Het opstellen van het gebiedskader gebeurt in samenspraak met de stad.

Op maandag 24 maart was de tweede buurt-informatieavond in basisschool De Bijenkorf over het Gebiedskader Vaartbroek. Op 15 mei 2024 was de eerste bijeenkomst.

Alle informatie van deze avond staat ook in dit boekje. Zo kun je het nog eens rustig nalezen. Heb je vragen? Loop dan gerust binnen in de huiskamer aan de Tarwelaan 56. Medewerkers van gemeente Eindhoven en Woonbedrijf zijn hier aanwezig op dinsdag 1, 8 en 15 april van 10.00 tot 12.00 uur om je te helpen.

Je kunt gemeente Eindhoven ook bereiken via het emailadres vaartbroek@eindhoven.nl of Woonbedrijf via gebiedsontwikkeling-vaartbroek@woonbedrijf.com.



EINDHOVEN



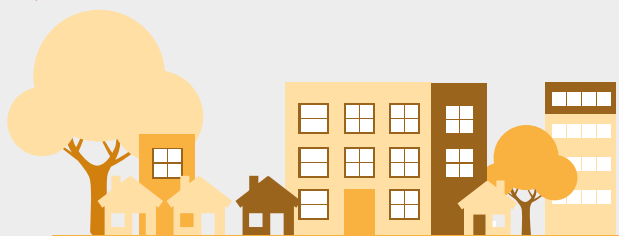
WAAROM WERKEN WE AAN VAARTBROEK? WAT LEVERT GROEI OP?

Deze poster legt uit dat de stad Eindhoven in de komende jaren groeit. Eindhoven is in trek. Mensen willen hier graag wonen en werken. Tussen 2022 en 2040 bouwen we in Eindhoven 40.000 nieuwe woningen. Dit gebeurt niet alleen in het centrum maar ook in de buurten en wijken. Ook in Vaartbroek worden extra woningen bijgebouwd.

De groei van Vaartbroek zorgt voor kansen. Doordat er woningen in Vaartbroek worden bijgebouwd, kunnen we ervoor zorgen dat er ook andere typen woningen beschikbaar komen. Zo komen er passende woningen voor jongeren, alleenstaanden en senioren. Daarnaast willen we het Amandelpark verbeteren en meer plekken maken waar de buurt elkaar kan ontmoeten. En groei van Vaartbroek leidt ook tot kansen om de verbinding met het openbaar vervoer te verbeteren.

Het Gebiedskader zorgt voor duidelijke spelregels over wat wel en niet mag. Het geeft aan waar er gebouwd mag worden en waar niet.

BEHOEFTE AAN WONINGEN

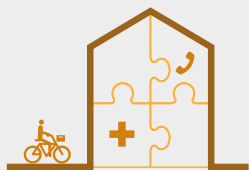


In heel Eindhoven komen er 40.000 woningen bij. Dit betekent op iedere 3 woningen 1 woning erbij. Ook in Vaartbroek is behoefte aan meer woningen.



Mismatch tussen woningen en woningzoekenden. We voegen passende woningen toe voor 1- tot 2-persoons huishoudens.

VERBETERINGEN DOOR GROEI



Betere voorzieningen, zoals huisarts, winkelcentrum en plaats voor buurtontmoetingen dicht bij huis



Op termijn:
Betere verbinding
openbaar vervoer

Veiliger gevoel voor iedereen

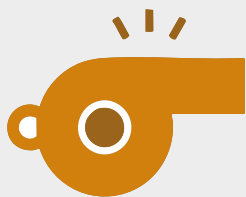


- Verbeteren Amandelpark
- Groenere straten
- Plek voor ontmoeten



De meeste huurwoningen worden gerenoveerd

DUIDELIKHEID DOOR HET GEBIEDSKADER



Spelregels
bij nieuwe
ontwikkelingen

Wat mag wel en
wat mag niet

Waar wel bouwen
en waar niet





WAT WETEN WE AL? DE VOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE

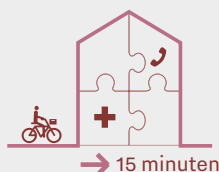
De gemeenteraad of het college van Burgemeester en Wethouders bepalen de regels voor bouwen en gebiedsontwikkeling, die gelden voor heel Eindhoven. En de gemeente Eindhoven moet zich houden aan landelijke wetten en regels, zoals de Omgevingswet.

Links zie je de regels die gelden voor heel Eindhoven. Rechts staat wat de regels voor Vaartbroek betekenen. Zo komt in het Gebiedskader te staan dat er niet in het Amandelpark of Dommeldal wordt gebouwd en dat het toevoegen van woningen bij moet dragen aan een betere buurt voor iedereen.

HEEL EINDHOVEN



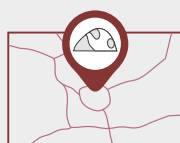
- We bouwen zo min mogelijk in het groen
- We voegen groen toe



- We hebben weinig ruimte, dus op 1 plek combineren we functies zoals woningen/werken en voorzieningen (huisarts, basisschool, supermarkt en groen) en waar mogelijk en we stimuleren voorzieningen dichtbij

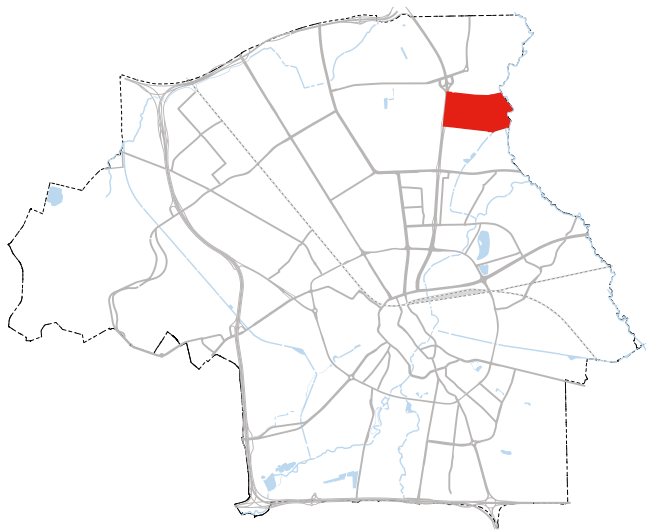


- We willen gezonde en schone mobiliteit (openbaar vervoer, fietsen en lopen)
- Autoverkeer gaat vooral via de hoofdwegen
- Er komen hubs (plekken waar je kan overstappen op ander vervoer)

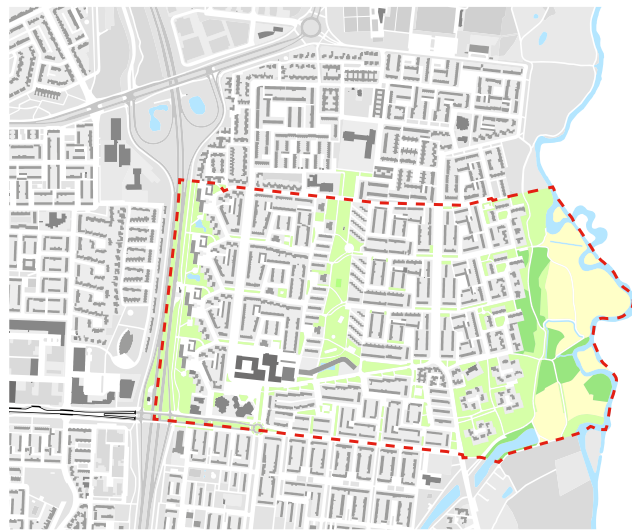


- We willen zorgvuldig omgaan met de eigen sfeer en het eigen karakter van de wijk.
- Wijken krijgen verschillende soorten woningen
- Mensen kunnen elkaar blijven ontmoeten

Eindhoven

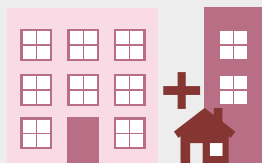


Vaartbroek

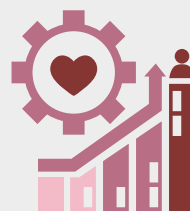


VAARTBROEK

Ongeveer 1000
woningen erbij



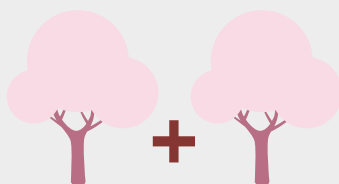
Verbetering door
groei (voorzieningen,
veiligheid, groen, OV en
renovatie)



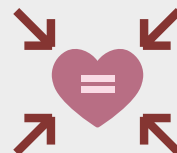
Niet bouwen in
park of Dommeldal



We voegen
groen toe



Identiteit van
Vaartbroek blijft
behouden





WAT WETEN WE AL? WAT GAVEN JULLIE IN MEI-JUNI 2024 AAN ONS MEE?



WONEN

Jullie input

- Woningen voor verschillende doelgroepen
- Waar wordt er gebouwd en gesloopt?

Wat doen we met de input?

- Uitleg vooronderzoek 'Perspectief op Vaartbroek'
- Uitleg over nieuwe bouwinitiatieven + bijbehorende participatietrajecten
- Uitleg: "wat gebeurt er als mijn woning wordt gesloopt of gerenoveerd?"



GROEN

Jullie input

- Graag meer groen in de wijk. Verbeteren bestaand groen (Amandelpark, Dommeldal) en toevoegen nieuw groen
- Veiliger maken Amandelpark

Wat doen we met de input?

- We werken aan het verbeteren van de leefbaarheid rondom het Amandelpark.
- We onderzoeken of het park uitgebreid kan worden.
- We kijken naar de mogelijkheid om straten te vergroenen.





LEEFBAARHEID

Jullie input

- Garageboxen zorgen voor onveilige situaties
- Zorgen voor meer eenheid in de buurt door middel van ontmoetingen in de wijk en voorzieningen
- Meer uitstraling aan de wijk geven
- We zetten ons in om de bestaande sociale voorzieningen te behouden.
- We onderzoeken welke andere mogelijkheden er zijn om sociale ontmoeting te stimuleren.

Wat doen we met de input?

- Onderzoek naar de bouw van woningen op garagepleinen t.b.v. verdichting en verbeteren veiligheid.



MOBILITEIT

Jullie input

- Verbeteren van de verkeerssituatie (ontsluiting, bereikbaarheid, veiligheid voetgangers en fietsers, parkeren)
- Te weinig openbaar vervoer
- Geen parkeerpleinen

Wat doen we met de input?

- Mobiliteitsonderzoek naar:
 - de auto-toegankelijkheid van de wijk
 - het parkeren



Meer weten? Kijk op www.eindhoven.nl/vaartbroek



VAARTBROEK, EEN BLIK OP DE TOEKOMST

TIJDLIJN GEBIEDSKADER



Inwoners



Gemeente

Bewonersavond
24 maart 2025

Spreekuur over ontwik-
kelingen in het gebied
april 2025

Participatie Tarwelaan/
Wijngaardplein (1)
start mei 2025

Participatie Suiker-
peerstraat (2)
start sept-okt 2025

Inspreken raad
oktober 2025

Gebiedskader
ter inzage
oktober-november 2025

Mobiliteits
Onderzoek
maart – mei 2025

Aanpassen
gebiedskader

Raadsvergadering
Wensen en bedenkingen
oktober 2025

Vaststellen
Gebiedskader
januari 2026

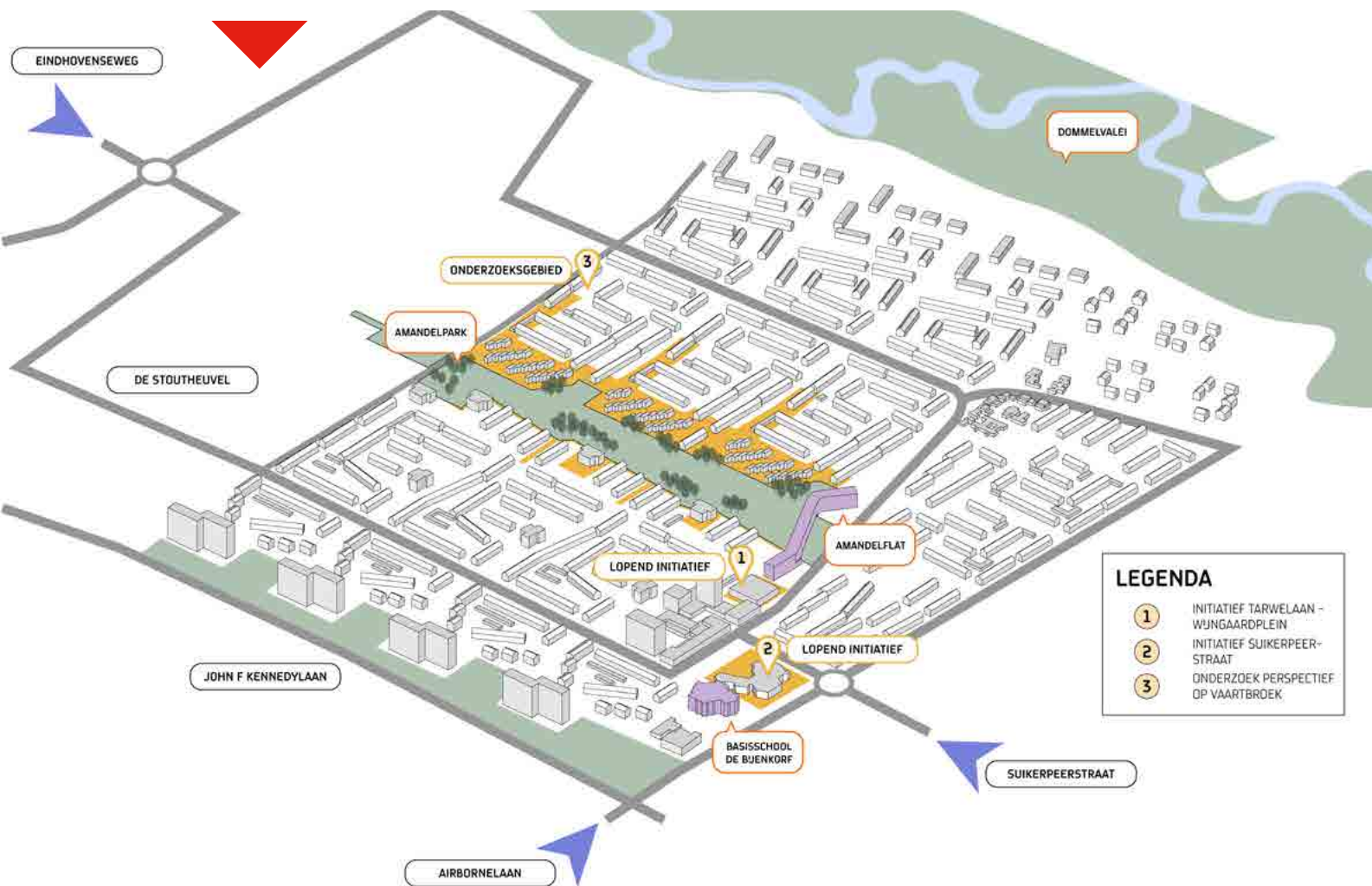
Om jongeren, senioren en gezinnen een huis te bieden, bouwen we veel nieuwe woningen in Eindhoven. Ook in Vaartbroek onderzoeken we welke plekken geschikt zijn voor extra woningen en sociale voorzieningen.

Op de kaart boven is te zien welke drie gebieden nu bekend zijn bij gemeente Eindhoven waar plannen voor worden gemaakt. Het gaat om appartementen aan de Tarwelaan (nummer 1), de Suikerpeerstraat (nummer 2) en een gebiedsontwikkeling rondom het Amandelpark (nummer 3). Het tempo van de plannen verschilt. De plannen voor de appartementen aan de Tarwelaan (1) en de Suikerpeerstraat (2) zijn al verder ontwikkeld. Hierover kun je verder in dit boekje meer lezen. De gebiedsontwikkeling rondom het Amandelpark (3) zit nog in de onderzoeksfase. Dat wil zeggen dat alleen nog bepaald is dat we in dit gebied willen gaan ontwikkelen. Ook geeft het gebiedskader aan dat in het gebied rondom het Amandelpark het uitgangspunt is dat er 3 tot 5 lagen hoog gebouwd mag worden. Hoe dit gebied er precies uit gaat zien, wordt na de vaststelling van het gebiedskader uitgewerkt. We houden je hiervan op de hoogte.

Op de kaart onder zie je hoe de buurt eruit kan zien in 2040. De gemeente weet dit nog niet. De kaart is een globaal voorbeeld om te laten zien hoe het kan worden. Zeker het gebied rondom het Amandelpark wordt nog verder uitgewerkt. We betrekken jou graag in deze uitwerking.

De tijdlijn links laat zien wanneer de gemeente een besluit neemt over het Gebiedskader en wanneer je als inwoner jouw stem kunt laten horen. De gele tekst geeft aan wanneer je kunt meepraten over de ontwikkelingen aan de Tarwelaan (nummer 1) en de Suikerpeerstraat (nummer 2).

BESTAAND 2025



MOGELIJKE BLIK OP DE TOEKOMST 2040

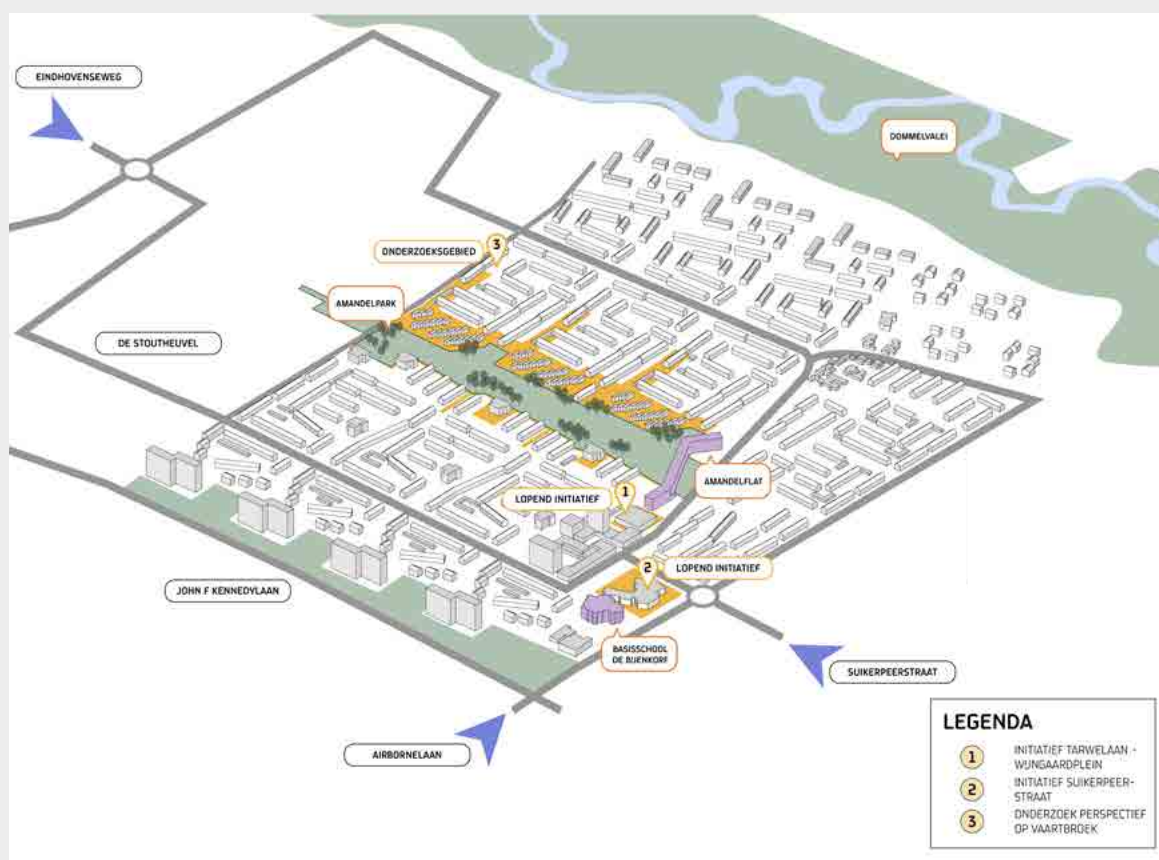




VAARTBROEK, EEN BLIK OP DE TOEKOMST NIEUWE BOUWINITIATIEVEN

Woonbedrijf heeft het plan om sociale huurappartementen te bouwen op de plek waar nu de huiskamer, bibliotoop en het jongerenwerk zitten. Op de begane grond komen deze voorzieningen terug als de toren klaar is. Woonbedrijf gaat de buurt uitnodigen voor een gesprek in het voorjaar van 2025. Je krijgt hiervoor een uitnodiging in de brievenbus als je in de omliggende straten woont. Woon je buiten dat gebied en wil je hierbij betrokken worden? Laat dit weten via wijngaardplein@woonbedrijf.com.

1. TARWELAAN ±130 SOCIALE HUURAPPARTEMENTEN





**Ruimte voor
maatschappelijke functies
op begane grond**



**Auto en fiets op eigen
terrein**



**Mogelijk ook
atelierwoningen
in plint**

Hoe kun je meedoen?



In gesprek met:

- Bewoners aan de Tarwelaan, Suikerpeerstraat, deel van de Sonseweg en Winterjanstraat.
- Winkeliers en ondernemersvereniging
- Huidige huurders plint | Dommelbeemd, Bibliotoop, Huiskamer



Inwoners

**Gesprekken over verkeer,
invulling plint en openbare
ruimte direct rond het gebouw
vanaf mei – december 2025**



**Technisch-financieel
haalbaarheidsonderzoek
t/m maart 2025**

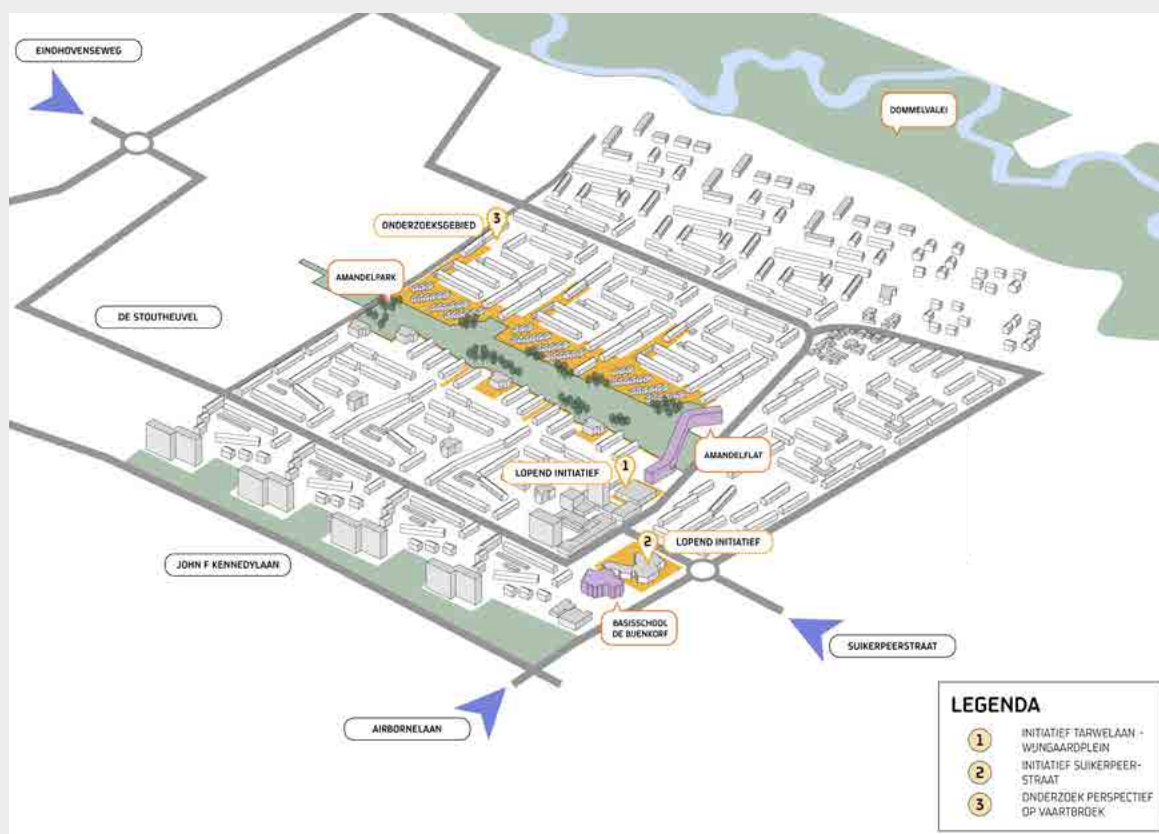
**Vervolg planuitwerking
na vaststelling gebieds-
kader vanaf januari 2026**

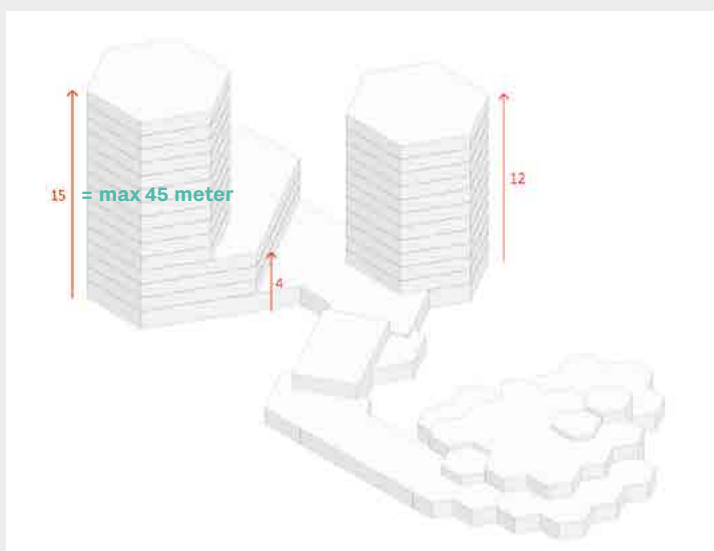
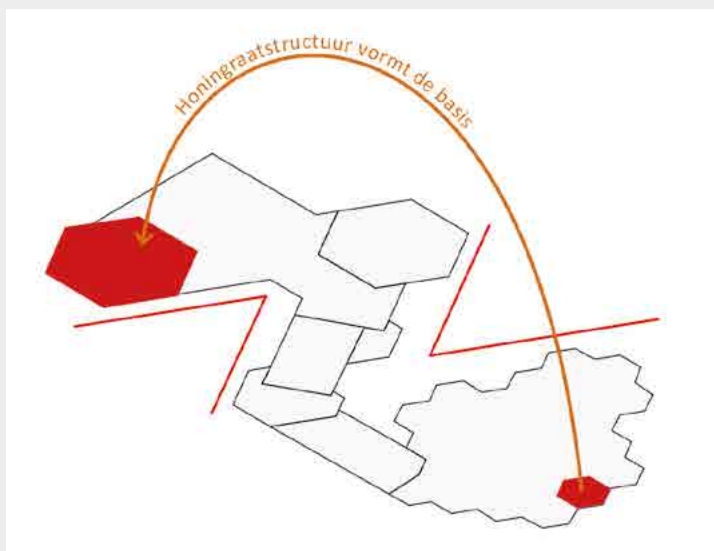


VAARTBROEK, EEN BLIK OP DE TOEKOMST NIEUWE BOUWINITIATIEVEN

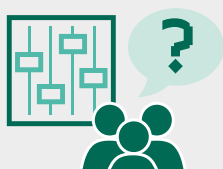
Naast basisschool De Bijenkorf, op de plek waar nu de kerk staat, ligt een plan om ±160 appartementen te bouwen. Dit zijn koop- en huurappartementen. Op de begane grond komen waarschijnlijk sociale en (deels) commerciële voorzieningen. De plannen worden nog uitgewerkt door samenwerkingspartners Nextdevelopment en Burgtbouw. Om dit goed te doen is het idee een woonwensenonderzoek onder buurtbewoners via een enquête te houden. Met als doel om woningen te bouwen zodat je in de buurt kunt blijven wonen. In het najaar wordt de buurt uitgenodigd door deze partners om in gesprek te gaan over verkeer en invulling van de plint (begane grond). Je krijgt hiervoor een uitnodiging in de brievenbus als je in de omliggende straten woont. Woon je buiten dat gebied en wil je hierbij betrokken worden? Laat dit weten via info@bnprojecten.nl.

2. SUIKERPEERSTRAAT ± 160 APPARTEMENTEN





Hoe kun je meedoen?



Meedenken over:

- Invulling van functies
- Grootte van de appartementen, afstemmen naar behoefte buurtbewoners
- Commerciële en/of maatschappelijke plint



Herplaatsing kinderdagverblijf



Ruimte voor ontmoetingen tussen bewoners, omwonenden, bezoekers winkelcentrum en ouders basisschool en KDV



Auto en fiets in het gebouw



Deelmobiliteit beschikbaar stellen



Inwoners



BURGTBOUW
Ramen voor de toekomst



HOOFDSTAD

Gesprekken over verkeer
en invulling plint
vanaf mei – december 2025



VAARTBROEK, EEN BLIK OP DE TOEKOMST

PERSPECTIEF OP VAARTBROEK

Er is door Woonbedrijf en Gebiedsontwikkelaar BPD een verkennend onderzoek uitgevoerd met de naam Perspectief op Vaartbroek. Zij hebben samen gekeken hoe extra woningen gebouwd kunnen worden én dit kan zorgen voor een beter, veiliger en mooi Vaartbroek.

Op dit plaatje zie je een voorbeeld van waar er woningen in dit gebied kunnen worden bijgebouwd (blauw). Ook zie je dat het Amandelpark wordt verbreed. Perspectief op Vaartbroek is een onderzoek. Dit betekent dat het plaatje nog niet definitief is. Woonbedrijf en BPD gaan hierover in het voorjaar van 2025 in gesprek met de buurt. Wil je meer weten en/of betrokken worden bij het vervolg van de plannen?

Laat dit weten via gebiedsontwikkeling-vaartbroek@woonbedrijf.com.



Eerder gesproken met:

- Stichting Bewonersplatform Woensel Noord
- Stichting bewonersvereniging Woenselse Heide
- Eindhoven 365
- Inge's leestafel
- Stichting Zesde Kolonne
- Seniorensoos Andromeda
- WJ Eindhoven
- Archipel
- Lumens Dynamo Jeugdwerk
- Stedelijk College Eindhoven
- De Rooi Pannen
- Wooninc.
- Catharina Ziekenhuis
- Huisartsenpost SGE
- Gebiedscoördinatoren gemeente
- Actieve bewoners

Wanneer praten we verder?

Voorjaar 2025 gaan we in gesprek met bewoners in de buurt, bijvoorbeeld over:

- het opzetten van een bewonerscommissie met hulp van Woonbond en
- leefbaar houden van de buurt.

LEGENDA

	BESTAAND AMANDELPARK
	DOMMELVALEI
	BASISSCHOOL DE BIJENKORF
	AMANDELFLAT
	INITIATIEF TARWELAAN - WIJNGAARDPLEIN
	INITIATIEF SUIKERPEER- STRAAT
	ONDERZOEKSGEBIED SLOOP/NIEUWBOUW





WAT GEBEURT ER ALS MIJN HUIS WORDT GESLOOPT?

HULP BIJ HET VINDEN VAN EEN PASSENDE WONING!

Wanneer we weten dat jouw huis gesloopt gaat worden maken Woonbedrijf en bewoners afspraken met elkaar. Deze afspraken worden vastgelegd in een sociaal plan. Bijvoorbeeld over de ondersteuning die je krijgt bij het vinden van een nieuwe woning. Dat je urgentie krijgt en welke vergoedingen van toepassing zijn. Want sloop heeft impact, hier gaat Woonbedrijf dan ook zorgvuldig mee om.

Tussen het moment van aankondigen sloop en daadwerkelijke sloop ligt ongeveer 1,5 jaar. Vanaf het moment van aankondiging dat jouw huis gesloopt wordt, biedt Woonbedrijf hulp bij het vinden van een nieuwe woning.

Neem contact op met gebiedsontwikkeling-vaartbroek@woonbedrijf.com als je meer wilt weten.

WAT IS EEN SOCIAAL PLAN?



Een sociaal plan bij sloop bevat afspraken en regelingen voor de bewoners van de te slopen woningen. Dit plan biedt duidelijkheid over hun rechten, plichten en ondersteuning.

Het sociaal plan wordt opgesteld door Woonbedrijf in overleg met de bewonerscommissie. De bewonerscommissie geeft advies over het sociaal plan. Woonbedrijf mag alleen van het advies afwijken als dit schriftelijk wordt gemotiveerd.

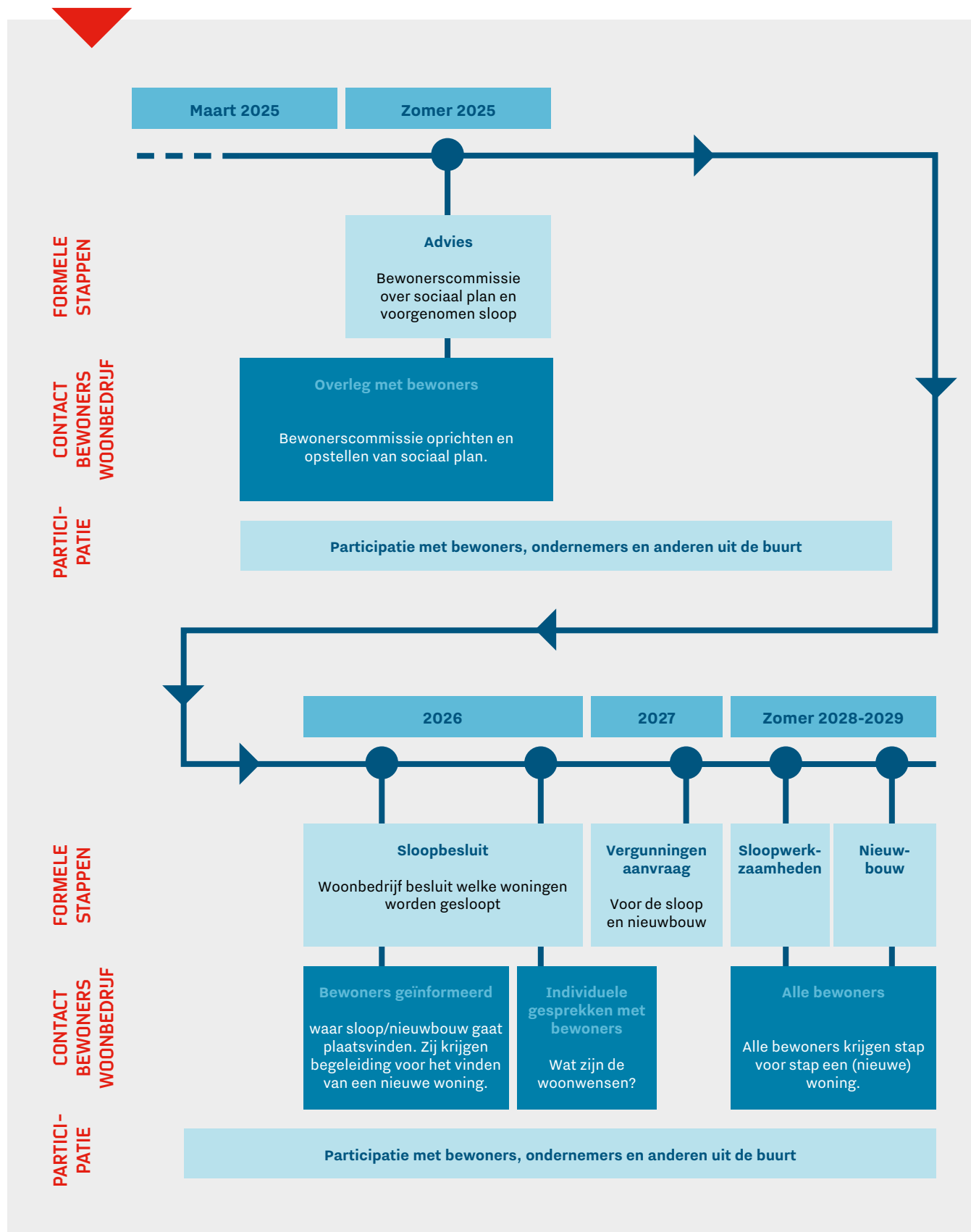
AFSPRAKEN MET BEWONERS



Woonbedrijf maakt met bewoners afspraken, bijvoorbeeld over:

1. Voorrang op nieuwe woningen die vrijkomen
2. Begeleiding en ondersteuning in het vinden van een nieuwe woning
3. Verhuiskostenvergoeding / inrichtingsvergoeding
4. Passende woning bij de (gezins)situatie
5. Ondersteuning bij het vinden van een nieuwe woning

VOORLOPIGE PLANNING





WAT GEBEURT ER ALS MIJN HUIS WORDT GERENOVEERD?

Komende jaren wordt een deel van de woningen van Woonbedrijf gerenoveerd. Voordat we gaan renoveren hoort Woonbedrijf graag wat je van jouw huidige woning vindt. Woon je er fijn? Of zijn er punten die beter kunnen? Deze informatie halen we bij de huidige bewoners op, zodat we deze kunnen verwerken in het renovatieplan.

Wanneer 70% van de bewoners het eens is met het renovatieplan, starten de voorbereidingen. Als een renovatie wordt uitgevoerd terwijl je nog in de woning woont, hanteert Woonbedrijf een vergoeding voor de overlast. De hoogte van deze vergoeding is afhankelijk van het soort werk.

Neem contact op met renovatie@woonbedrijf.com als je meer wilt weten.

BESLUIT TOT RENOVATIE



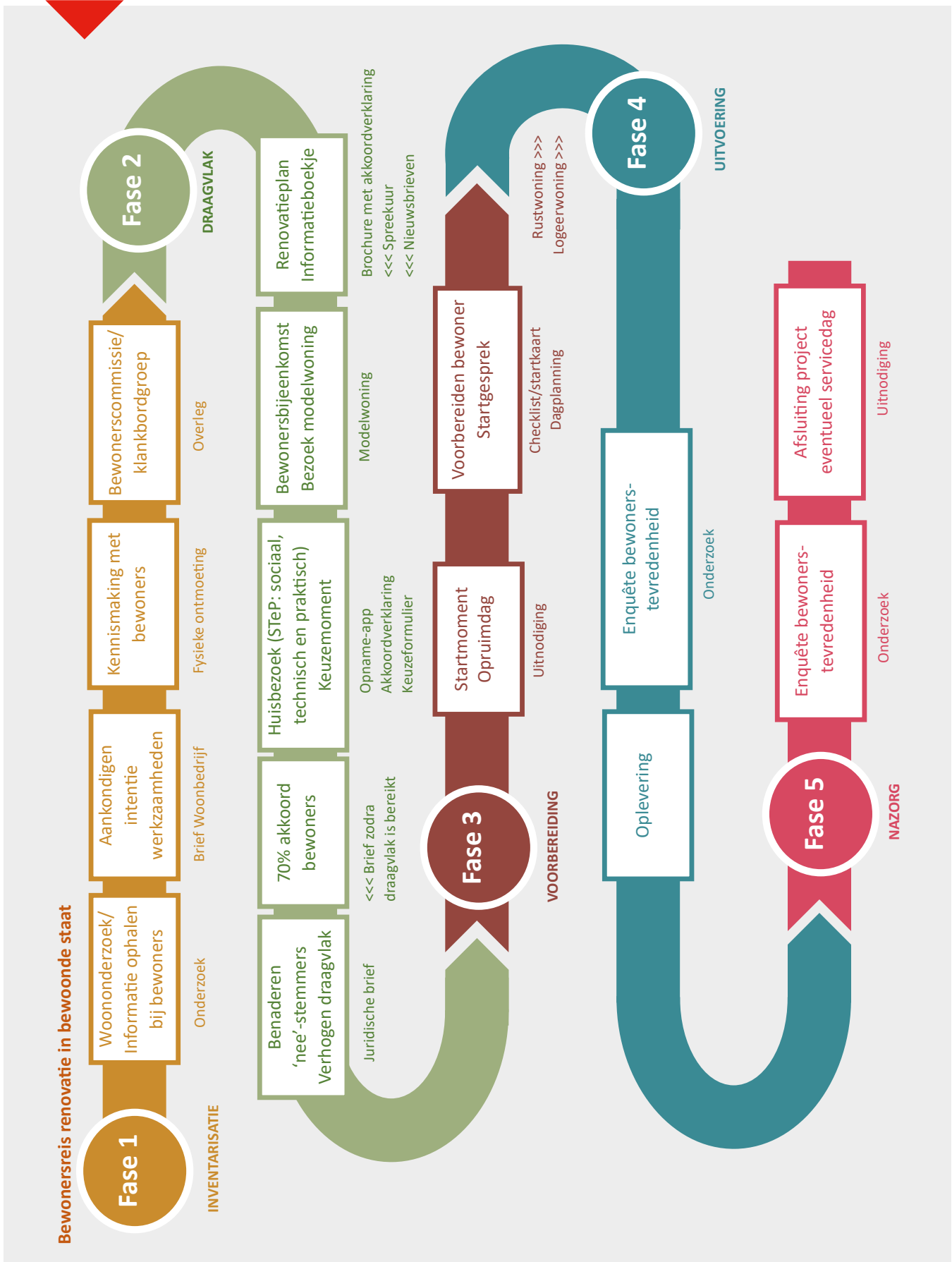
Als een woning erg verouderd is, kan Woonbedrijf besluiten jouw woning te renoveren. Om uw woongenot te vergroten wordt in dat geval jouw woning gedeeltelijk vernieuwd.



Mogelijke vergoedingen

1. Overlastvergoeding
2. Vergoeding voor uitloop van het werk

CONTACT TUSSEN WOONBEDRUF EN BEWONERS





DIT WIL IK NOG MEEGEVEN WAAR WORD JE BLIJ VAN? WAAR BEN JE BEZORGD OM? WAAR WIL JE AFSCHIED VAN NEMEN?

Tijdens de buurtinformatieavond hebben we de mensen gevraagd wat ze nog aan de gemeente, Woonbedrijf, BPD en BurgtBouw zouden willen meegeven. Op deze pagina's vind je foto's van wat mensen ons meegegeven hebben.



EINDHOVEN