

Verslag Wijktafel Vaartbroek – 3 scenario's

Datum bijeenkomst: 1 juli 2026

Locatie: Jongerencentrum De Vaart, Dynamo

Deelnemers: Wijktafelgenoten (Beppie, Wim, Nooshin, Diego, Denise, Tom, Ria, Geert, Bart, Karin, Winand, Ank, Sjaak, Geert), Woonbond (Talal), stedenbouwkundig bureau SVP (Esther, Barbara, Tamara) en Woonbedrijf (Yvon, Wendy, Elske, Marte, Marleen), gemeente (Gerrit Jan).

1. Doel van de bijeenkomst

Op 1 juli vond het zesde overleg van de Wijktafel plaats. De wijktafelgenoten krijgen de eerste schetsen te zien van mogelijke scenario's voor de ontwikkeling van het onderzoeksgebied rondom het Amandelpark. Hierover gingen bewoners met elkaar in gesprek: welke kansen en welke zorgen zien zij per scenario? De inzichten worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van de plannen.

Opmerking: het overleg vond plaats voor de vaststelling van het Gebiedskader Vaartbroek door de gemeente (7 juli 2026).

De avond startte met een presentatie van SVP, waarin de schetsen werden uitgelegd. Daarna stond de groep om een maquette van de wijk, waar zichtbaar werd gemaakt hoe dat eruit zou kunnen zien. Voor de bewoners was dit een spannende avond en er waren veel emoties.

In dit verslag krijg je een introductie van de scenario's en lees je de reactie van de Wijktafel daarop.

2. Presentatie drie scenario's

Tijdens het eerste deel van de bijeenkomst is het stedenbouwkundig concept uitgelegd en zijn vier schetsen voor de 3 scenario's gepresenteerd. De getoonde beelden zijn schetsen waaraan SVP op dit moment nog sleutelt en ook de financiële haalbaarheid niet vaststaat. In september zijn de scenario's verder uitgewerkt op basis van de input van bewonerscommissie en wijktafel.

Scenario 1: Behouden en renoveren

Uitgangspunt: Zoveel mogelijk huidige woningen behouden en renoveren.

- **Sonseweg** | Eerste resultaten van het bouwtechnisch onderzoek wijzen aan dat renovatie van sterflats aan Sonseweg zeer complex en ingrijpend lijken. Op diezelfde plek kunnen nieuwe appartementengebouwtjes terugkomen. Hoogte van de nieuwe gebouwtjes verkent SVP.
- **Zigzagwoningen** | In scenario 1 blijven de woningen staan: ze worden gerenoveerd en opgetopt. Op het dak is ruimte om appartementjes van ongeveer 45m² toe te voegen. Onderzoek loopt om te bezien of optoppen van de woningen constructief mogelijk is.
- **Aan oostzijde van het park** worden alleen garageboxen gesloopt om plaats te maken voor kleine boven-benedenwoningen.

Scenario 2: Combinatie van behoud en sloop

Uitgangspunt: Een combinatie van slopen en deels behouden.

In dit scenario blijven de uitgangspunten voor scenario 1 hetzelfde:

- Appartementsgebouwtjes Sonseweg worden vernieuwd
- Zigzagwoningen worden grotendeels gerenoveerd en opgetopt/gesplit

Extra ingrepen zijn aan oostzijde van het park zijn:

- Alle garageboxen en 6 woningen maken plaats voor nieuwbouwappartementen met een galerij. Op het binnenterrein ruimte voor parkeren. Hoogte is nog te bepalen.
- 3 zigzagwoningen en 5 woningen aan De Streep zouden in dit scenario worden vervangen door 2 appartementsgebouwen met een galerijontsluiting. De parkeeroplossing wordt nog onderzocht, uitgangspunt is zoveel mogelijk op maaiveld.

Scenario 3: Sloop en nieuwbouw in twee varianten

3a. Bouwblok: sloop en nieuwbouw, waarbij de wijk herkenbaar blijft door te bouwen in vaste, herhalende patronen ('stempels').

In dit scenario blijven de volgende uitgangspunten van scenario 1 hetzelfde:

- Appartementsgebouwtjes Sonseweg worden vernieuwd
- Garageboxen worden vervangen voor woningen.

Herhaling uit scenario 2:

- Alle garageboxen en 6 woningen maken plaats voor nieuwbouwappartementen met een galerij. Op het binnenterrein ruimte voor parkeren. Hoogte is nog te bepalen.

Voorgestelde ingrepen aan oostzijde van het park in dit scenario zijn:

- Vernieuwen oostzijde van het park door alle zigzagwoningen te slopen en daarvoor appartementsgebouwen in de vorm van bouwblokken toe te voegen (hoogte moet nog onderzocht). Met parkeren naast de gebouwen in de openbare ruimte.
- Appartementen rond een hof toevoegen (3 lagen hoog) met parkeren op binnenhof.

3b. Sloop en nieuwbouw via nieuwe losse volumes

In dit scenario blijven de volgende uitgangspunten van scenario 1 hetzelfde:

- Appartementsgebouwtjes Sonseweg worden vernieuwd
- Garageboxen worden vervangen voor woningen.

Herhaling uit scenario 2:

- Alle garageboxen en 6 woningen maken plaats voor nieuwbouwappartementen met een galerij. Op het binnenterrein ruimte voor parkeren. Hoogte is nog te bepalen.

Voorgestelde ingrepen aan oostzijde van het park in dit scenario zijn:

- Alle zigzagwoningen slopen en daarvoor appartementsgebouwen in de vorm van losse volumes in het groen toe te voegen met verschillende hoogte en maat (hoogte nog bepalen)
- Hub toevoegen met parkeergelegenheid, aanbod van deelmobiliteit en functie in de plint (denk aan buurtkamer, huisarts of sportschool)

3. In gesprek bij de maquette: Kansen en zorgen per scenario

In algemene zin spraken bewoners hun frustratie uit over dat het gesprek zich alleen mag richten op oplossingen binnen het onderzoeksgebied, terwijl de vorige keer was gevraagd 'out of the box' te denken. Dat wekte het gevoel dat er over die ideeën ook serieus kon worden nagedacht.

Woonbedrijf en SVP lichten toe dat het onderzoeksgebied de focus is. We startten het gesprek met scenario 3, het scenario met volledige sloop en nieuwbouw in het onderzoeksgebied.

Scenario 1: behouden en renoveren

- *Zorgen:* De appartementen aan de westzijde zijn in een slechte bouwkundige staat, waardoor alleen renoveren daar niet voldoende lijkt.
- *Kansen:* Mensen vinden het fijn als woningen behouden blijven. Er kan gekeken worden naar het verhogen (optoppen) van gebouwen met een plat dak, zoals de garageboxen en zigzagwoningen.

Scenario 2: combinatie sloop en behoud

- *Zorgen:* Er is bezorgdheid over nieuwe, hoge torens aan de westkant en de schaduw die dit geeft op bestaande woningen. Men vraagt om een oplossing voor het verdwijnen van 40 garageboxen. Bewoners geven aan dat al deze boxen in gebruik zijn, maar er wordt ook gesteld dat een deel van de boxen alleen maar opslag voor rommel is.
- *Kansen:* Een idee uit de groep was om op de plek van de duplexwoningen nieuwe appartementengebouwen te plaatsen. De kleine appartementen op de garageboxen zouden een alternatief kunnen zijn. Ook het 'optoppen' (verdiepingen erbovenop bouwen) van de zigzagwoningen en het behouden van eengezinswoningen wordt als positief gezien.

Scenario 3: Sloop en nieuwbouw

- *Zorgen:* Er is heel veel weerstand tegen dit scenario; bewoners vinden het niks en noemen het zelfs onmogelijk. In variant 3a komen er te veel gebouwen in een te smalle strook, waardoor het park geen echt park meer is. Variant 3b – met de u-vormige appartementencomplexen, voelt te gesloten. Ook verdwijnen de zichtlijnen naar het park vanuit de zigzagwoningen. Tot slot is er grote angst voor hittestress door de hoeveelheid stenen en parkeerplekken in dit plan.
- *Kansen:* Er is nagedacht over het bouwen van een parkeergarage (een hub) met meerdere verdiepingen om het parkeren op te lossen.

4. Belangrijke thema's voor een goede wijkontwikkeling

Tijdens het gesprek werden bepaalde thema's steeds benoemd als belangrijk voor een goede ontwikkeling van de wijk.

- **Behoud van het park en groen:** Het park is enorm belangrijk voor de bewoners. Men is bang dat het park versnipperd en verandert in een ongezellig grasveld als er te veel (hoge) gebouwen in of strak langs het park worden gezet. Hoge gebouwen voelen als een grote muur die het park afsluit.
- **Parkeren en garageboxen:** Parkeren is een heel gevoelig onderwerp. Sommige bewoners maken zich druk over parkeren verder weg van hun voordeur, terwijl anderen in de groep aangeven dat dit een kwestie van wennen is. Het weghalen van de garageboxen stuit bij sommigen op weerstand.
- **Hittestress en zon:** Meer steen en asfalt (bijvoorbeeld voor parkeren) zorgt voor extra hitte in de zomer, wat veel zorgen oproept. Daarnaast willen bewoners niet dat nieuwe, hoge flatgebouwen de zon uit hun tuinen en huizen wegnemen.
- **Community en verbinding:** Bestaande bewoners willen dat nieuwe burens echt onderdeel worden van de wijk en verantwoordelijkheid nemen voor hun omgeving.
- **Veiligheid:** De veiligheid en aantrekkelijkheid van bepaalde straten, zoals de Sonseweg, moet verbeterd worden.

5. Suggesties van de Wijktafel

De bewoners aan de Wijktafel pleiten voor een betere spreiding van de nieuwe woningen over de west- en oostzijde van het park. SVP en Woonbedrijf leggen nog eens uit dat de opgave om te bouwen binnen het onderzoeksgebied leidend is. Bewoners komen met suggesties die daarbuiten vallen. Ondanks dat deze suggesties op dit moment niet passen, gaan we wel kijken wat hiervan mogelijk is, eventueel in een volgende fase.

- **Onderzoeksgebied vergroten:** Betrek een deel van de duplexwoningen bij het onderzoek, zodat aan de westkant ook grotere bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden.
- **Hoger bouwen dan in gebiedskader bepaald:** Creëer 6 tot 8 bouwlagen op de plek van de appartementsgebouwtjes aan de westkant. Dit is hoger dan nu in het gebiedskader staat.
- **Optoppen en verdichten:** Top de zigzagwoningen op en benut het grondoppervlak van de garageboxen voor het toevoegen van kleine appartementen.
- **Grote woontoren aan de noordkant:** Samenwerken met Wooninc. om grote woontoren te realiseren aan de noordkant van het park bij de scholen, met parkeren onderin en woningen erboven.
- **Basketbalveld benutten:** vraag de gemeente om het basketbalveld naast de Amandelpoort te benutten om woningen toe te voegen.

SVP en Woonbedrijf nemen de input van de bewoners ter harte in de verdere uitwerking van de scenario's.

Volgend overleg is gepland in september. Een exacte datum wordt in augustus bekend gemaakt.