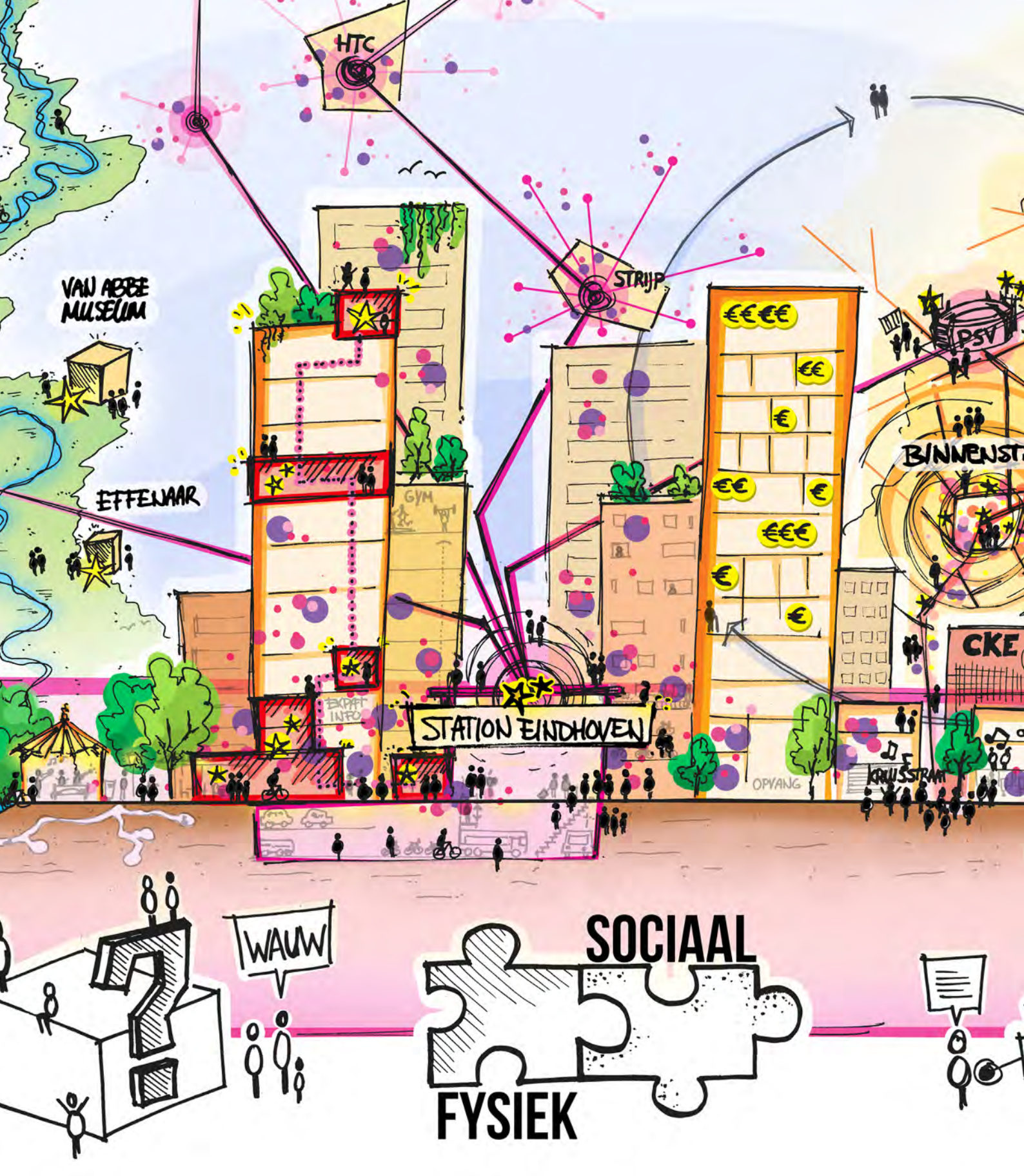


WERKPLAATS

FELLENOORD

Op zoek naar zachte waarden

BVR

VenhoevenCS
architecture+urbanism

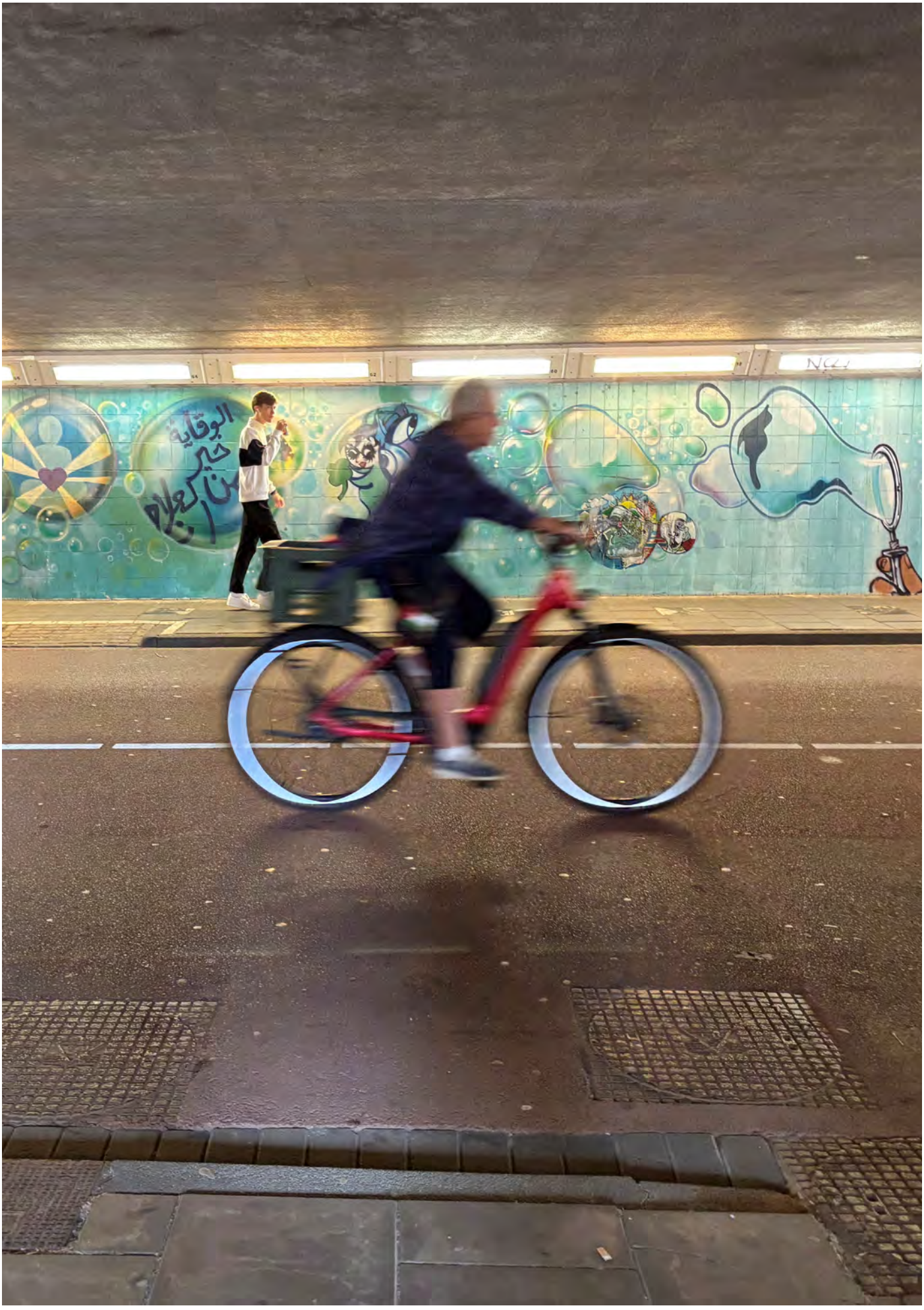


Foto streetart tunnel in Fellenoord

INHOUDSOPGAVE

Managementsamenvatting 4

Voorwoord 6

Leeswijzer 7

1 **Waarom Werkplaats Fellenoord?** 8

INTERMEZZO: **Fellenoord in perspectief** 10

2 **Werkplaats Fellenoord** 14

3 **Ontwerpend Onderzoek** 16
De wereldstad 18
De gezonde stad 20
De weerbare stad 22

4 **Advies voor de ontwikkeling van Fellenoord** 25
Programmering 26
Organisatie 26
Financiën 27
Beleid 28

5 **Conclusie kaart** 29

INTERMEZZO: **Op pad met Vitruvius** 32

6 **Reflectie en vervolgacties** 34

7 **Deelnemers Werkplaats** 37

8 **Bronnen** 38

Colofon 40

Bijlagen
Verslag Kick-off
Verslag Werkplaats 1
Verslag Werkplaats 2
Verslag Werkplaats 3

MANAGEMENT SAMENVATTING

Werkwijze Werkplaats Fellenoord

De Werkplaats Fellenoord is opgezet als een interdisciplinair leer- en ontwerpproces waarin beleid, ontwerp en praktijk samenkomen. Via een reeks werkateliers, ontwerpend onderzoek en locatiebezoeken zijn beleidsmakers uit het sociale en fysieke domein, maatschappelijke organisaties, ontwerpers en lokale actoren met elkaar in gesprek gebracht. Door verschillende perspectieven expliciet naast elkaar te zetten, zijn onderliggende aannames, sturingsmechanismen en spanningen in de gebiedsontwikkeling zichtbaar gemaakt.

De werkwijze combineert analyse en verbeelding: concrete ontwerpscenario's en casusvergelijkingen met andere (inter)nationale stedelijke ontwikkelingen worden gebruikt om abstracte beleidsdoelen te vertalen naar sociale, programmatische en ruimtelijke keuzes. De Werkplaats fungeert daarbij als proeftuin, waarin ruimte is voor reflectie, experiment en gezamenlijke betekenisgeving, los van directe project- of besluitdruk.

Deze aanpak heeft niet alleen geleid tot inhoudelijke adviezen voor Fellenoord, maar ook tot gedeeld inzicht in hoe zachte waarden – zoals inclusie, eigenaarschap en sociale kwaliteit – structureel kunnen worden meegenomen in grootschalige woningbouwontwikkelingen.

Advies gebaseerd op de Werkplaats

Van gebiedsontwikkeling naar inclusieve stadsontwikkeling

Het advies laat zien dat de toekomst van Fellenoord niet alleen wordt bepaald door aantallen woningen en vierkante meters, maar vooral door de manier waarop sociale, culturele en maatschappelijke waarden structureel worden meegenomen in programmering, organisatie, financiering en beleid. De relatie en fysieke verbinding met de omliggende gebieden is essentieel om te bepalen wat waar moet en hoe gebruik kan worden gemaakt van het grotere netwerk, zowel in functies als in organisaties. De kernboodschap: zonder expliciete borging van zachte waarden dreigt Fellenoord succesvol te worden als vastgoedproject, maar kwetsbaar als stedelijk leefgebied.

1. Zachte waarden zijn geen bijzaak, maar randvoorwaarde

De ambitie voor Fellenoord als internationaal stedelijk knooppunt (Brainport) sluit onvoldoende aan bij de lokale behoefte aan leefbaarheid, ontmoeting en binding. Programmering wordt nu sterk gestuurd door kwantitatieve KPI's (m², aantallen, rendement), terwijl sociale cohesie, mentale gezondheid, gemeenschapsvorming en dagelijks gebruik onvoldoende worden meegewogen. Juist deze impliciete sturingsmechanismen bepalen wie zich thuis voelt in het gebied, wie er kan blijven wonen en werken, en welke vormen van gebruik en ontmoeting mogelijk zijn.

2. Betaalbaarheid als stedelijke kwaliteit

Betaalbaarheid wordt nu vooral vertaald naar kleine woningen binnen sociale en middeldure segmenten. Dit leidt tot een eenzijdige bewonerssamenstelling, tijdelijke bewoning en beperkte binding met de omgeving. Het advies stelt voor om betaalbaarheid te benaderen als **stedelijke kwaliteit**: niet alleen betaalbaar in prijs, maar ook in woninggrootte, woonkwaliteit, werkruimtes en voorzieningen. Een gemengde woningvoorraad – inclusief grotere betaalbare woningen – is essentieel voor mentale gezondheid, sociale stabiliteit en een divers voorzieningenaanbod. Daarbij is het van belang dat er gebouwd wordt voor verschillende groepen en inkomens die bijdragen aan een rijke palet van culturele en recreatieve functies en voorzieningen.

3. De maatschappelijke en culturele 'humuslaag'

Een goed functionerend gebied vraagt om een sterke maatschappelijke en culturele basislaag: betaalbare werkruimtes, ontmoetingsplekken, culturele initiatieven en sociale voorzieningen. Deze functies zijn cruciaal voor identiteit, inclusie en weerbaarheid, maar verdwijnen vaak in marktgedreven ontwikkelingen. Het advies pleit voor het afzonderlijk organiseren en borgen van deze humuslaag, bijvoorbeeld via maatschappelijke ontwikkelaars en gebiedsoverstijgende samenwerking, zodat sociale en culturele functies structureel onderdeel worden van Fellenoord.

4. Lokaal eigenaarschap en samenhang

De huidige scheiding tussen eigenaarschap van vastgoed, openbare ruimte en programmering belemmert samenhang. Lokale actoren – bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties – worden nu vooral adviserend betrokken. Door lokaal eigenaarschap te formaliseren en tijdelijke projecten (placetesting) in te zetten als leer- en experimenteerruimte, kan sociale waarde vanaf het begin worden geïntegreerd in het gebied. Dit versterkt betrokkenheid, identiteit en langdurige verbondenheid met de plek.

5. Maak zachte waarden financieel en beleidsmatig 'hard'

Financiering en subsidies sturen momenteel vooral op aantallen en haalbaarheid. Sociale impact, inclusie en leefbaarheid tellen nauwelijks mee. Het advies pleit ervoor zachte waarden expliciet te verankeren in subsidiecriteria, tenders, grondbeleid en anterieure overeenkomsten. Niet

alleen wat iets kost, maar ook wat het maatschappelijk bespaart en oplevert, moet onderdeel zijn van de afweging. Zo worden zachte waarden onderdeel van besluitvorming in plaats van sluitpost.

6. Van ambities naar uitvoering

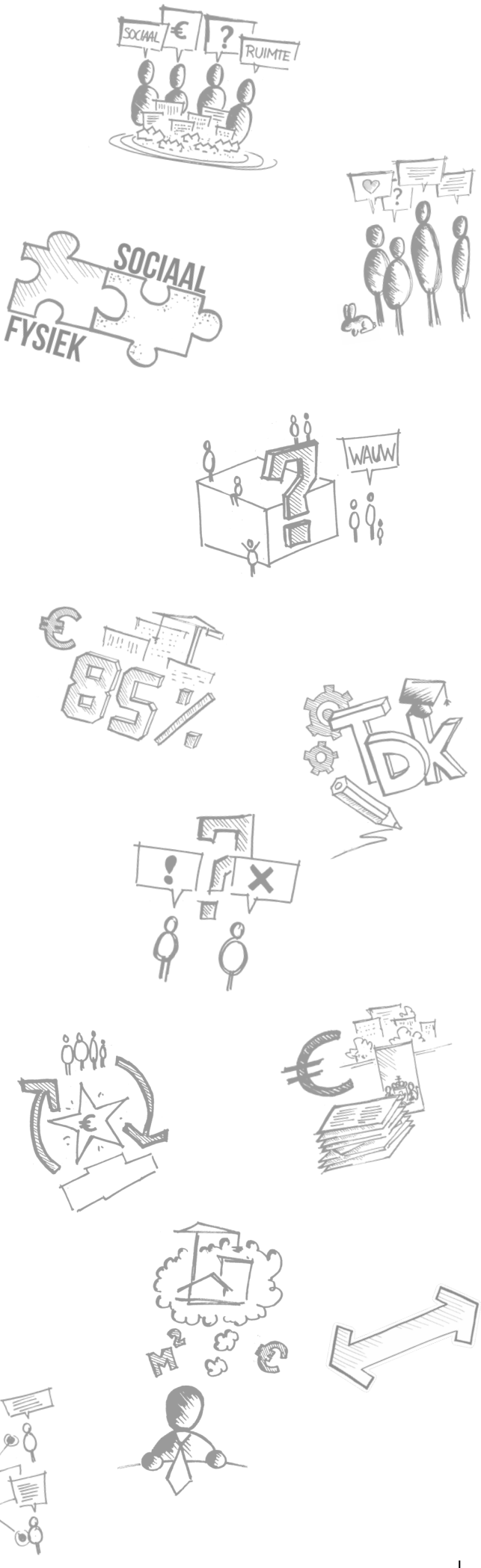
De kernvraag verschuift van wat Fellenoord wil zijn naar hoe en voor wie die ambitie wordt waargemaakt. Dit vraagt om institutionele keuzes: wat telt mee, wie beslist en wie draagt verantwoordelijkheid op de lange termijn. Door sociale en programmatische waarden gelijkwaardig te maken aan fysieke en financiële doelen, kan Fellenoord uitgroeien tot een inclusief, gezond en weerbaar gebied dat zowel de internationale ambities als de lokale stedelijke samenleving dient.

Uitvoeringsacties

- **Veranker zachte waarden** als expliciete randvoorwaarden in beleid, tenders, subsidieaanvragen en anterieure overeenkomsten.
- **Werk programmatische keuzes uit**: concretiseer de gewenste mix van woningtypen, voorzieningen, werkruimtes en maatschappelijke functies.
- **Start met placetesting** door tijdelijke projecten in te zetten voor het testen van programmering, routes, plinten en ontmoetingsplekken.
- **Organiseer lokaal eigenaarschap** via structurele participatie- en besluitvormingsvormen voor bewoners, ondernemers en maatschappelijke partijen.
- **Ontwikkel een governance- en financieringsmodel** dat sociale en culturele waarden borgt, inclusief beheer na oplevering.
- **Monitor en evalueer** voortgang niet alleen op aantallen en m², maar ook op sociale kwaliteit, gebruik en inclusie.

Conclusie

Fellenoord biedt de kans om te laten zien dat stedelijke schaalsprongen niet alleen over groei gaan, maar over kwaliteit van leven. Door zachte waarden structureel te verankeren in programma, organisatie, financiën en beleid, ontstaat een gebied dat economisch sterk is én sociaal gedragen – nu en op de lange termijn. Kortom: van verkennen en agenderen naar institutioneel borgen, testen in de praktijk en sturen op sociale meerwaarde.



VOORWOORD

Werkplaatsen

(NOVEX-)Gebieden waar sprake is van een complexe stapeling van ruimtelijke en maatschappelijke opgaven vragen om een aanvullende, integrale aanpak. De werkplaatsen bieden ruimte aan betrokken partijen om met inzet van ontwerpkracht en het voeren van een brede maatschappelijke dialoog, goed onderbouwde keuzes te maken. Keuzes met oog voor ruimtelijke kwaliteit én met oog voor de verbinding tussen het fysieke en sociale domein.

Werkplaatsen zijn een samenwerking tussen het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Ze worden uitgevoerd binnen de kaders van de Actieagenda Ruimtelijk Ontwerp (ARO) en de Ontwerpagenda.

Met de werkplaatsen creëren we een tussenruimte waarin vraagstukken samen met andere (semi)overheidslagen— zoals gemeenten, provincies en waterschappen— en relevante stakeholders worden verkend. Vanuit verschillende perspectieven en belangen onderzoeken we toekomstmogelijkheden. Deze tussenruimte schept de voorwaarden om ieders kracht te benutten, samen te leren en collectieve kennis in te zetten, waardoor onverwachte verbanden en nieuwe oplossingen kunnen ontstaan.

Een dergelijke tussenruimte op lokaal niveau is nodig omdat samenwerkende partijen vaak verschillende beelden, waarden, perspectieven, kennis en ervaringen hebben met betrekking tot de opgave. Structurele maatschappelijke, institutionele en ruimtelijke uitdagingen vragen om lokaal verankerde en gezamenlijk gedragen interventies. Om te komen tot dergelijke fundamentele veranderingen is een voortdurende wisselwerking nodig tussen de inhoud van de opgave en de individuele waarden en motivaties van overheid, burgers en stakeholders.

Om dit voor elkaar te krijgen wordt in een werkplaats gewerkt aan passende en effectieve interventies die samen een beweging in gang zetten en handvatten om het proces op de lange termijn op koers te houden en om zowel de opgaven als de betrokken partijen blijvend met elkaar te verbinden.

In 2025 zijn er vier werkplaatsen georganiseerd in de Kraag van Utrecht (onderdeel van de Hollandse Waterlinie), Fellenoord in Eindhoven (NOVEX-gebied Stedelijk Brabant), NOVEX-gebied North Sea Port District in Zeeland en de Wieringermeer in Noord-Holland aan het IJsselmeer.

Hoofd afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies, Ministerie van VRO

Hoofd afdeling Creatieve Industrie, Ministerie van OCW

LEESWIJZER

Voor u ligt de eindrapportage van de Werkplaats Fellenoord. In de rapportage zijn de belangrijkste lessen en bevindingen van de Werkplaats opgenomen. Deze zijn vervolgens vertaald naar adviezen hoe zachte waarden gelijkwaardig met harde waarden meegenomen kunnen worden in de gebiedsontwikkeling. In de bijlage zijn de verslagen van de drie werkateliers opgenomen én een verslag van het locatiebezoek.

De rapportage is als volgt opgebouwd. Eerst wordt uitgelegd waarom deze Werkplaats is georganiseerd. Vervolgens wordt in het eerste intermezzo inzicht gegeven in de ontwikkeling van Fellenoord – Eindhoven. Dit wordt gevolgd door een beschrijving van wat er in de werkateliers is besproken en welke resultaten en inzichten dit heeft opgeleverd. Onderdeel van de opdracht was het onderzoeken van verschillende perspectieven voor het gebied: wereldstad, gezonde stad, weerbare stad. Deze perspectieven zijn apart in deze rapportage uitgelicht. Vervolgens gaat de rapportage verder met de adviezen die gaan over hoe zachte waarden volwaardig meegenomen kunnen worden in de gebiedsontwikkeling, om direct het advies te lezen kunt u naar pagina 25 gaan. En wat dit betekent voor de programmering, de organisatie, de financiën en het beleid. Hoewel Fellenoord het onderwerp was voor het ontwerpend onderzoek, zijn de adviezen interessant en toepasbaar voor grootschalige woningbouwontwikkelingen in Nederland. De adviezen zijn gevisualiseerd op een conclusiekaart waardoor sociaal en fysiek bij elkaar komt. In het tweede intermezzo is het verslag terug te vinden van de curator maatschappelijke dialoog regionale werkplaatsen ARO. De rapportage sluit af met een hoofdstuk over reflecties en vervolgacties. Achterin staat de lijst met deelnemers van een of meerdere werkateliers en is een literatuurlijst opgenomen waarvan gebruik is gemaakt tijdens het ontwerpend onderzoek.

1 WAAROM DEZE WERKPLAATS?

De veranderende huishoudenssamenstelling, demografische veranderingen en sociaal-maatschappelijke behoeften vragen om een stevige regie van het Rijk op de ruimtelijke ordening en de woningbouwopgaven. Interbestuurlijke (NOVEX) afspraken sturen op een integrale aanpak en geven richting aan de uitvoerbaarheid van deze opgaven. In binnenstedelijke gebieden, zoals Fellenoord, is een dergelijke integrale sturing noodzakelijk om te komen tot een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Fellenoord betreft een grootschalige gebiedstransformatie in Eindhoven, waarin ongeveer de helft van de geplande woningbouwopgave van de stad tot 2040 wordt gerealiseerd: circa 7.000 woningen.

Rijksbeleid

De Romeinse architect en ingenieur Vitruvius beschreef in zijn standaardwerk 'De architectura' drie principes waar een goed gebouw aan moet voldoen, namelijk bruikbaar (utilitas), duurzaam (firmitas) en mooi (venustas). In de Nota Ruimte zijn deze klassieke principes naar een eigentijds toetsingskader met 3 ruimtelijke waarden als: Gebruikswaarde: hoe functioneel is een ruimte?; Belevingswaarde: wat is de eigenheid en schoonheid van de omgeving? en Toekomstwaarde: hoe duurzaam en toekomstbestendig is het gebied? Deze waarden vormen de kern van het ruimtelijk denken in Nederland.

In vervolg hierop heeft Sanne van Manen met haar Vitruvius-lezing de maatschappelijke waarden aan deze benadering toegevoegd, het “societas” ofwel de maatschappelijke meerwaarde van de integrale benadering. Hiermee worden kaders ontwikkeld voor ruimtelijke keuzes van gemeenten en regio’s, die via eigen verstedelijkingsstrategieën invulling geven aan de opgaven. De concretisering van deze keuzes vindt plaats in regionale en lokale programma’s. Waar de complexiteit van de opgaven groot is, maken overheden binnen NOVEX-trajecten afspraken over samenwerking en een integrale aanpak.

Na een periode waarin de focus vooral lag op de kwantitatieve woningbouwopgave – bouwen, bouwen, bouwen – wordt de noodzaak om woningbouw te verbinden met andere maatschappelijke opgaven steeds urgenter. Daarbij blijkt dat sociale aspecten in de gebiedsontwikkeling niet vanzelfsprekend worden meegenomen. Om dit verder te verkennen heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in 2025 de verhalenbundel Negen visies op de leefomgevingen van morgen opgesteld, vanuit het principe: ‘Fysiek volgt Sociaal’.

Opgave Fellenoord

Ook in Eindhoven liep men aan tegen de scheiding tussen het sociale en het fysieke domein en heeft ontwikkelingsmaatschappij Fellenoord 2040 het Rijk gevraagd mee te denken over de gebiedsontwikkeling vanuit dit perspectief. De ontwikkeling van Fellenoord is nauw verbonden met de stedelijke ontwikkeling van Eindhoven, de Brainportontwikkeling en de beoogde schaalsprong van de stad. Het gebied levert een belangrijke bijdrage aan binnenstedelijke verdichting en integrale gebiedsontwikkeling. Deze groei betekent niet alleen een ingrijpende verandering voor de stad zelf, maar raakt ook bredere vraagstukken rondom de sociaaleconomische positie van het gebied binnen het stedelijk netwerk van Nederland.

De ontwikkelvisie voor Fellenoord zet in op een integrale benadering, met aandacht voor een betere inbedding van het gebied in de stedelijke structuur, een programmatische intensivering met een sterke focus op woningbouw en het vergroten van de verblijfskwaliteit. Binnen het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) lopen de trajecten Multimodale Knoop (MMK) en Spoorknoop Eindhoven (SKE), die zich richten op het verbeteren van bereikbaarheid, leefbaarheid en economische ontwikkeling in respectievelijk de regio rondom de multimodale knoop en de spoorknoop van Eindhoven. Daarnaast is een verkeerscirculatieplan (VCP) vastgesteld en heeft de gemeenteraad een set KPI’s vastgesteld als kader voor de gebiedsontwikkeling. Voor een aantal locaties in het gebied zijn clusterpaspoorten opgesteld en is planuitwerking gestart. In de Ontwikkelvisie Fellenoord wordt de ambitie voor het gebied geschetst en deze visie vormt de kaders voor de ontwikkeling van dit gebied. Als uitwerking van de ontwikkelvisie is het Ruimtelijk Raamwerk opgestart, dat planuitwerking is en een kader stelt voor zowel de vastgoedontwikkelingen als de openbare ruimte.

Ontwerpend onderzoek

Voor dit ontwerpend onderzoek stond een overkoepelend vraagstuk centraal, dat ook leefde bij de Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. (Fellenoord 2040): ***Wat zou de sociaaleconomische positionering van de gebiedsontwikkeling Fellenoord moeten betekenen voor de doelgroepen en programmering van vastgoed en openbare ruimte in het gebied, vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de Brainportregio en Schaalsprong Eindhoven?*** Daarbij spelen uitdagingen zoals een hoog aandeel betaalbare woningbouw, een grote hoeveelheid kleine appartementen, hoge doorstroom van bewoners en een beperkte binding tussen nieuwe bewoners en omliggende wijken. Ontwikkelingsmaatschappij Fellenoord 2040 ziet hierin een parallel met eerdere schaalsprongen van Eindhoven, door het bedrijfsleven gedragen ontwikkelingen van programmering zoals begin vorige eeuw met de groei van Philips, waarin oog was voor de lokale context en het borgen van sociale binding en leefbaarheid. Bij deze schaalsprong gaat het onder meer om het voorkomen van een eenzijdig ‘appartementen-stadsdeel’ en net als destijds om het versterken van het voorzieningenniveau voor de stad.

Sociaaleconomische positionering

In deze werkplaats lag de focus op de sociaaleconomische positionering en ontwikkeling van Fellenoord. De werkplaats was nadrukkelijk bedoeld als aanvulling op en input voor het traject van het Ruimtelijk Raamwerk, dat parallel in ontwikkeling is. Waar mogelijk is hierbij gezamenlijk opgetrokken en is ingezet op wederkerige kennisdeling.

Voor de werkplaats is de methodiek van ontwerpend onderzoek ingezet. Het traject bevat geen vorm van bestuurlijke besluitvorming; werkplaatsen zijn bewust ingericht als vrije denkruimte. Centraal staat de open dialoog tussen partijen met verschillende expertises en belangen, met als doel gezamenlijke betrokkenheid en gedeeld eigenaarschap te creëren. Dit moet leiden tot een gedragen sociaal-fysieke strategie voor Fellenoord, met een onderbouwd handelingsperspectief.

De werkplaats bood ruimte om tijdelijk uit de lopende processen te stappen en een 'tussenruimte' te creëren waarin ontwerpend kon worden onderzocht wat het gebied nodig heeft om verder te komen. Daarmee is de focus verbreed naar de maatschappelijke opgave, aanvullend op het ruimtelijke traject dat al loopt. De resultaten van dit ontwerpend onderzoek bieden inzichten voor de ontwikkeling van de stad en fungeren tevens als voorbeeld voor vergelijkbare locaties in Nederland. Het onderzoek laat zien hoe sociaaleconomische profielen en maatschappelijke ontwikkelingen van invloed zijn op een gebied en welke betekenis dit heeft voor de ruimtelijke ontwikkeling, inrichting en sociale kwaliteit van een stedelijke omgeving.

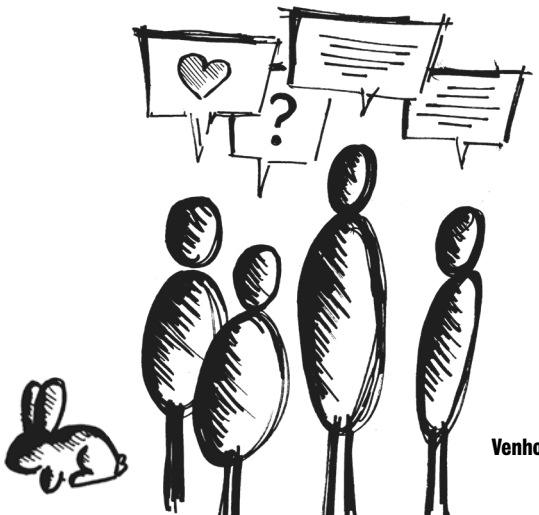
Maatschappelijke dialoog

De maatschappelijke dialoog heeft het ontwerpend onderzoek verdiept en verbonden met lokale inzichten en initiatieven rond bredere ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke opgaven. Centraal stond het voeren van betekenisvolle gesprekken over ruimtelijke kwaliteit, (Vitruvius-)waarden en de lessen die vanuit verschillende perspectieven kunnen worden getrokken. Door deze dialoog is met andere ogen naar het gebied gekeken en zijn de integrale opgaven (wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte) ook in de praktijk ervaren. De maatschappelijke dialoog maakte het mogelijk om vragen te stellen op twee niveaus: vanuit de lokale context én vanuit bredere ruimtelijke en maatschappelijke waarden. Daarmee zijn nieuwe inzichten uit andere domeinen (zoals de zorg, onderwijs) aan het onderzoek toegevoegd.

Sociaal Digitaal Tweeling

In lijn met de Samenwerkingsagenda Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling (SA TBGO) kunnen de opbrengsten van de Werkplaats Fellenoord doorwerken in een sociale digitale tweeling, waarin sociale en fysieke opgaven integraal worden meegenomen. Door aan te sluiten op bestaande gemeentelijke data en landelijke standaarden ontstaat schaalbaarheid en herbruikbaarheid, zowel binnen Eindhoven als voor andere gemeenten, NOVEX-gebieden en provincies.

In samenwerking met het programma Netwerk Lokale Digitale Tweelingen, Geonovum en het DMI-ecosysteem wordt een digitale werkwijze ontwikkeld waarin zachte waarden zoals ontmoeting, gezondheid, eigenaarschap, betaalbaarheid en lokale identiteit gelijkwaardig worden meegenomen in de sturing. Door deze waarden te vertalen naar concrete indicatoren en KPI's, kunnen de sociale effecten van ontwerpkeuzes al in een vroeg stadium zichtbaar worden gemaakt en worden geborgd in het Ruimtelijk Raamwerk van Fellenoord. Tijdens deze werkplaats is de samenwerking rondom deze sociale digitale tweeling gestart.



INTERMEZZO

FELLENOORD IN PERSPECTIEF

De transformatie van Fellenoord is het nieuwste hoofdstuk in een lange geschiedenis van beweging, barrières en stedelijke ambities. Voor wie het gebied vandaag de dag kent als een stenige verkeersmachine, is het moeilijk voorstelbaar dat dit ooit een drassig buurtschap was waar Eindhovenaren letterlijk hun weg moesten zoeken door de modder. Of dat het al een keer eerder in de geschiedenis een levendige woonwijk was.

Jaren 1800 en eerder: oorsprong als een lastige oversteek

De naam “Fellen Oort” vinden we al terug op oude landkaarten rond 1800. Het gebied was een buurtschap in de gemeente Woensel, grenzend aan het stadje Eindhoven. De naam ‘Fellenoord’ voert ons terug naar de fysieke gesteldheid van het landschap. Het is waarschijnlijk een verbastering van ‘felle voorde’, wat duidt op een lastige of gevaarlijke doorwaardbare plaats in een drassig gebied. Ook al werd de weg al in de 17e eeuw geplaveid. De mensen zochten in die tijd de drogere plekken rond de 'felle voorde' op om een bescheiden maar hechte buurtschap te vormen.

In 1803 beschreef dominee Stephanus Hanewinckel (1766-1856) het als een buurt waar de huizen "stadswijze" bij elkaar stonden. Het was een cruciaal knooppunt waar wegen uit ’s-Hertogenbosch, Oirschot en Eckart samenkwamen: *“Fellenoord is ene Buurt van Woensel, welke vlak by Eindhoven ligt, en slechts door ene smalle gracht van hetzelve worden gescheiden; de huizen liggen hier Stadwyze by elkanderen, en de straten zyn met stenen belegd. Door deze buurt loopt de weg van Eindhoven naar ’s Hertogenbosch, als men een weinig ter regte zyde afwykt, en naar Oirschot, als men zich lings afwendt.”*



Afbeelding 1: Eindhoven en belendende gemeenten - Eindhoven in Beeld

1866 - 1952: komst van industrie, het spoor en de overwegkwestie

In 1866 veranderde het karakter van Fellenoord definitief door de aanleg van de spoorlijn, die destijds op maaiveldniveau en circa 150 meter zuidelijker lag dan het tracé zoals we dat vandaag de dag kennen. Dit was het vliegwiel voor de Eindhovense industrie. De komst van Philips in 1891 zorgde voor een flinke schaalsprong. De razendsnelle groei van de fabrieken trok duizenden gezinnen aan. Dat zorgde in Eindhoven voor levendige arbeiderswijken waar buren op elkaar konden rekenen. En het leidde tot belangrijke voorzieningen zoals een cooperatie van kruidenierswinkels en de oprichting van de Philips Sport Vereniging (PSV). De gloeilampenfabriek aan de Emmasingel lag pal aan het spoor. Fellenoord werd daarmee de natuurlijke corridor voor duizenden arbeiders die dagelijks de oversteek maakten tussen hun huizen in Woensel en de fabrieken in de stad.

De komst van het spoor creëerde ook een logistiek probleem: de Woenselse overweg. De spoorbomen waren gemiddeld vijf uur per dag gesloten, wat leidde tot enorme wachttijden en gevaarlijke situaties. Ondanks deze barrière groeide Fellenoord uit tot een levendige buurt van doeners. Sigarenmakers en een bloeiende middenstand met grutterswinkels en koffiehuizen vormden de basis van een gemeenschap die haar eigen sociale vangnetten organiseerde.

In 1909 kreeg de buurt een herkenbaar middelpunt met de opening van de Sint-Antonius van Paduakerk, in de volksmond de ‘Fellenoordkerk’. In 1920 werd Fellenoord officieel onderdeel van Eindhoven door de fusie van de stad met omliggende gemeenten, waaronder Woensel. Hiermee veranderde het buurtschap van weleer in een stedelijke wijk.



Afbeelding 2: Fellenoord, onderdeel van de gemeente Woensel-Eindhoven in Beeld



Afbeelding 3: Spitsuur bij de Woenselse overweg, vermoedelijk aan het einde van de werkdag voor de fabrieksarbeiders van Philips (circa 1930) - Eindhoven in Beeld

1953 – 1988: omslag naar kantoren en de automobielstad

Na de Tweede Wereldoorlog, waarin de wijk zwaar werd getroffen door het Sinterklaasbombardement van 1942, kozen bestuurders voor een koerswijziging. De wederopbouw bood de kans om Eindhoven om te vormen tot een moderne autostad naar Amerikaans model.

In 1953 werd het spoor verhoogd en vanuit het centrum circa 150 meter naar het noorden verplaatst. De tunnels maakten een einde aan de 'overwegkwestie'. Om ruimte te maken voor brede verkeerswegen en flinke parkeerterreinen kwam er een einde aan de woonwijk en het sociale leven op deze plek. Ook de 'Fellenoordkerk', in 1949 nog met zorg gerestaureerd, werd in 1973 afgebroken.



Afbeelding 4: Modern centrum met volop ruimte voor de auto, met aan de andere kant van het spoor de Philips-fabrieken en nog verder weg het Philips Stadion (1967) - Eindhoven in Beeld

In de jaren '70 en '80 werd het gebied herontwikkeld als een modern kantoren- en handelscentrum, inclusief de komst van de Holiday Inn. Dit resulteerde in een ensemble van gebouwen, maar het gebied bleef vooral bekend als een autogerichte, weinig uitnodigende omgeving; met veel tunnels en een gebrek aan verbinding met de omringende wijken.



Afbeelding 5: Oud en nieuw aan de Fellenoord: de Holiday Inn vlak ná het vertrek van bouwvakkers en de St. Antoniuskerk vlák voor de komst van de sloopkogel (1973) - Eindhoven in Beeld



Afbeelding 6: Groeten uit Eindhoven! Met deze ansichtkaart uit 1992 van het nieuwe en moderne busstation Neckerspoel - Eindhoven in Beeld

1989 – 2020: van functionele verkeersas naar een nieuwe visie

Eind twintigste eeuw werd duidelijk dat de naoorlogse keuzes een barrière hadden opgeworpen. Fellenoord was een puur functioneel verkeers- en werkgebied geworden. Een plek waar je wel snel doorheen kon rijden, maar waar je niet wilde zijn.

In 1991 kreeg de noordzijde met de opening van busstation Neckerspoel een kwaliteitsimpuls. Voor die tijd was het revolutionair, onder meer dankzij de elektronische informatieborden met actuele vertrektijden. Halverwege de jaren '90 volgde de bouw van het Kennedy Business Center, met zijn opvallende architectuur en glazen gevels. Het versterkte de positie van de noordzijde als het moderne zakelijke 'gezicht' van de stad, maar droeg tegelijkertijd bij aan het monofunctionele karakter van het gebied

Terwijl Eindhoven zich transformeerde tot het hart van de Brainport-regio, bleef het stationsgebied een grijs eiland van kantoorkolossen en verkeersassen. De omslag in het denken begon rond de eeuwwisseling. Het succes van de transformatie van Strijp-S bewees dat Eindhovenaren graag in het midden van de stad wilden wonen, als de omgeving maar karakter en kwaliteit had.

Dit besef leverde nieuwe inzichten op voor het stationsgebied. In de jaren ‘10 vertaalde dit zich naar verkenningen om de dominante rol van de auto te verminderen en wonen weer naar het hart van de stad te halen. De barrière van de brede weg werd niet langer als een gegeven beschouwd, maar als een kans om een nieuwe, groene wijk te creëren.

2021 – 2040 en verder: een nieuw Fellenoord

Met de vaststelling van de Ontwikkelvisie Fellenoord (2021) sprak de stad de ambitie uit om de historische barrière tussen de binnenstad en Woensel te doorbereken. Fellenoord is in de toekomst niet langer een plek in de stad die je aanspoort te vertrekken, maar een stadswijk die juist uitnodigt voor een bezoek en een verblijf. De transformatie is onderdeel van een grotere schaalsprong voor de stad, die rekening houdt met de sterke economische groei en de behoefte aan meer woon- en leefruimte

De plannen voor deze ontwikkelingen maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Knoop XL: een grootschalige transformatie voor het gehele stationsgebied. Aan weerszijden van het station wordt het gebied getransformeerd tot een volwaardige entree van de stad. Belangrijk onderdeel hiervan is de nieuwe OV-knoop, waarbij vanaf de jaren 2030 gewerkt wordt aan het ondergronds brengen van het busstation. Dit schept in Fellenoord de ruimte voor een groene stadswijk waar wonen, werken, verblijven en ontmoeten samenkomen. Fellenoord wordt weer een echt stuk Eindhoven waar weer mensen wonen en elkaar op straat tegenkomen.

Regie en uitvoering is in handen van de Ontwikkelingsmaatschappij Fellenoord 2040, dat in 2025 is opgericht door de gemeente Eindhoven en provincie Noord-Brabant. Concreet verrijst in Fellenoord tussen 2027 en 2040 stap voor stap een nieuwe stadswijk met 6.000 tot 7.000 woningen in een gemengd programma van huur en koop. Met de Dommel als groene stadsrivier en een focus op duurzaamheid en innovatie, groeit Fellenoord uit tot een internationale toplocatie. Waar ooit de 'felle voorde' een lastige oversteek was, ontstaat een gebied dat Eindhovenaren, reizigers en bezoekers uit de hele wereld verwelkomt.

Afbeelding 7: Fellenoord in de zomer van 2025 - Architectuurcentrum Eindhoven (2024)



Afbeelding 8: Artist impression van een mogelijk toekomstig Fellenoord - KCAP



2 WERKPLAATS FELLENOORD

Voor de Werkplaats is de volgende vraagstelling meegegeven: *Wat zou de sociaaleconomische positionering van het gebied Fellenoord moeten betekenen voor de doelgroepen en programmering van vastgoed en openbare ruimte in het gebied, vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de Brainportregio en Schaalsprong Eindhoven?*

Nadrukkelijk is aangegeven dat het in deze Werkplaats niet gaat om het maken van een ruimtelijk plan. De resultaten van de Werkplaats zijn input voor het Ruimtelijk Raamwerk, waaraan parallel door een consortium wordt gewerkt. *'Een raamwerk dat duidelijke richting geeft aan een divers en rijk stedelijk programma, de verbindingen tussen omliggende buurten versterkt en de dagelijkse leefkwaliteit voor de gebruikers van het gebied maximaliseert, terwijl het ruimte biedt aan de verwachte groei van de stad (Studio for New Realities)'.*

In drie werkateliers en een locatiebezoek is de vraagstelling op verschillende manieren verkend. Gestart is met een locatiebezoek waar stakeholders uit de omliggende gebieden inzicht hebben gegeven in hun opgaven én wat de ontwikkeling van Fellenoord voor hun kan betekenen. Met de deelnemers is besproken dat het eigenlijk gaat om de zachte waarden binnen gebiedsontwikkeling. De wens van de deelnemers is vooral om meer inzicht te krijgen hoe die te realiseren. In het eerste werkatelier stond centraal wat zachte waarden zijn. Geïnspireerd door praktijkvoorbeelden uit het werk van VenhoevenCS en BVR én uit het participatietraject dat door de gemeente sinds 2019 is georganiseerd.

In aanloop naar het tweede werkatelier zijn drie perspectieven ontwerpend onderzocht en vertaald naar de situatie in Fellenoord: wereldstad , gezonde stad en weerbare stad. De wereldstad komt voort uit de internationale positionering van Brainport en de wens om een inclusieve stad te zijn; de gezonde stad uit de beleidsambitie van de gemeente en de weerbare stad is ontstaan uit de zorgen die deelnemers hebben over de ontwikkeling.

Tijdens het tweede atelier zijn de perspectieven bediscussieerd. Tevens is aan de deelnemers gevraagd om in de huid van verschillende personages te kruipen en aan te geven wat zij graag wensen in het gebied en waar in het gebied zij zich thuis voelen. Het helpt om te denken vanuit een gezin, een kenniswerker, een oudere, een konijn, een ondernemer, een dakloze. Welke behoeften hebben zij waar Fellenoord op in kan spelen? Voor iedereen geldt een veilige omgeving, zowel overdag als 's nachts, betaalbare plekken om te schuilen, koffie te drinken, elkaar te ontmoeten, groen om te spelen, te wandelen of uit te rusten, plekken met veel activiteiten én plekken waar je tot rust kunt komen.

Tijdens dit tweede atelier is curator Alexandra Sonnemans (ARO: Op pad met Vitruvius) met de deelnemers op pad gegaan en zij heeft, in lijn met de drie perspectieven, drie routes in de stad uitgezet zodat de deelnemers al wandelend en fietsend hebben kunnen ervaren welke aanwezige waarden er in Eindhoven zijn die een relatie aan kunnen gaan met Fellenoord. Zoals de rol van design voor de stad maar ook de rol van de grote kennisbedrijven. Net zoals Philips die begin vorige eeuw veel heeft bijgedragen aan de culturele voorzieningen, het bouwen van dorpen en het werven van personeel uit andere delen van Nederland. Dat is vergelijkbaar met de Brainportbedrijven in deze eeuw, die personeel werft uit delen van de wereld en ook bijdraagt aan huisvesting en voorzieningen. Maar ook de activiteiten, initiatieven en deskundigheid van lokale ondernemers en bewoners uit de directe omgeving kunnen helpen om van Fellenoord een inclusief en betekenisvol gebied te maken.

In het derde en laatste atelier zijn de resultaten uit de eerdere ateliers geconfronteerd met de huidige manier van ontwikkelen en is besproken welke mechanismes doorbroken moeten worden om de zachte waarden, op een gelijkwaardige manier als de harde waarden (vastgoed en infrastructuur), mee te nemen.

De opzet van de Werkplaats was om mensen uit het sociale en fysieke domein met elkaar samen te laten denken en werken over de vraagstelling. Belangrijk is om met elkaar het gesprek aan te gaan, elkaars taal te spreken en begrip te hebben voor elkaars belangen en standpunten. In de praktijk bleek het lastig om de verschillende 'bloedgroepen' bij elkaar te krijgen. Voor mensen uit het sociale domein is de Werkplaats een kans om vroegtijdig en gelijkwaardig mee te doen. Voor mensen uit het fysieke domein had de Werkplaats niet altijd prioriteit en hing deelname af van de persoonlijke betrokkenheid.

OPVALLENDE EERSTE RESULTATEN

De ontwikkeling van Fellenoord laat de ambitie van Eindhoven zien als onderdeel van een metropoolregio die meetelt op wereldniveau. Tegelijkertijd zijn er Eindhovenaren die bang zijn dat zij de stad kwijtraken aan kenniswerkers en internationals. In de Werkplaats is gezocht naar de mogelijkheid om een dubbelslag te maken. Dus én goed voor de kenniseconomie en -doelgroep én goed voor de andere inwoners en werkenden van Eindhoven en de regio.

De eerste kennismaking met het gebied leverde mooie inzichten op. De ontwikkellocatie Fellenoord kent op dit moment nauwelijks bewoners, maar er gaat wel voor duizenden nieuwe inwoners gebouwd worden. De vraag is wat de behoeftes zijn van deze nieuwe bewoners ten aanzien van voorzieningen,

type woningen en cultuur in het gebied. Hoe kan er cohesie en verbinding ontstaan tussen de nieuwe bewoners onderling en met hun omgeving en andere gebruikers, bezoekers en passanten in het gebied. Kan cultuur, groen, toegankelijke buitenruimte helpen voorkomen dat mensen vereenzamen in de nieuwe woontorens en in een sociaal isolement komen?

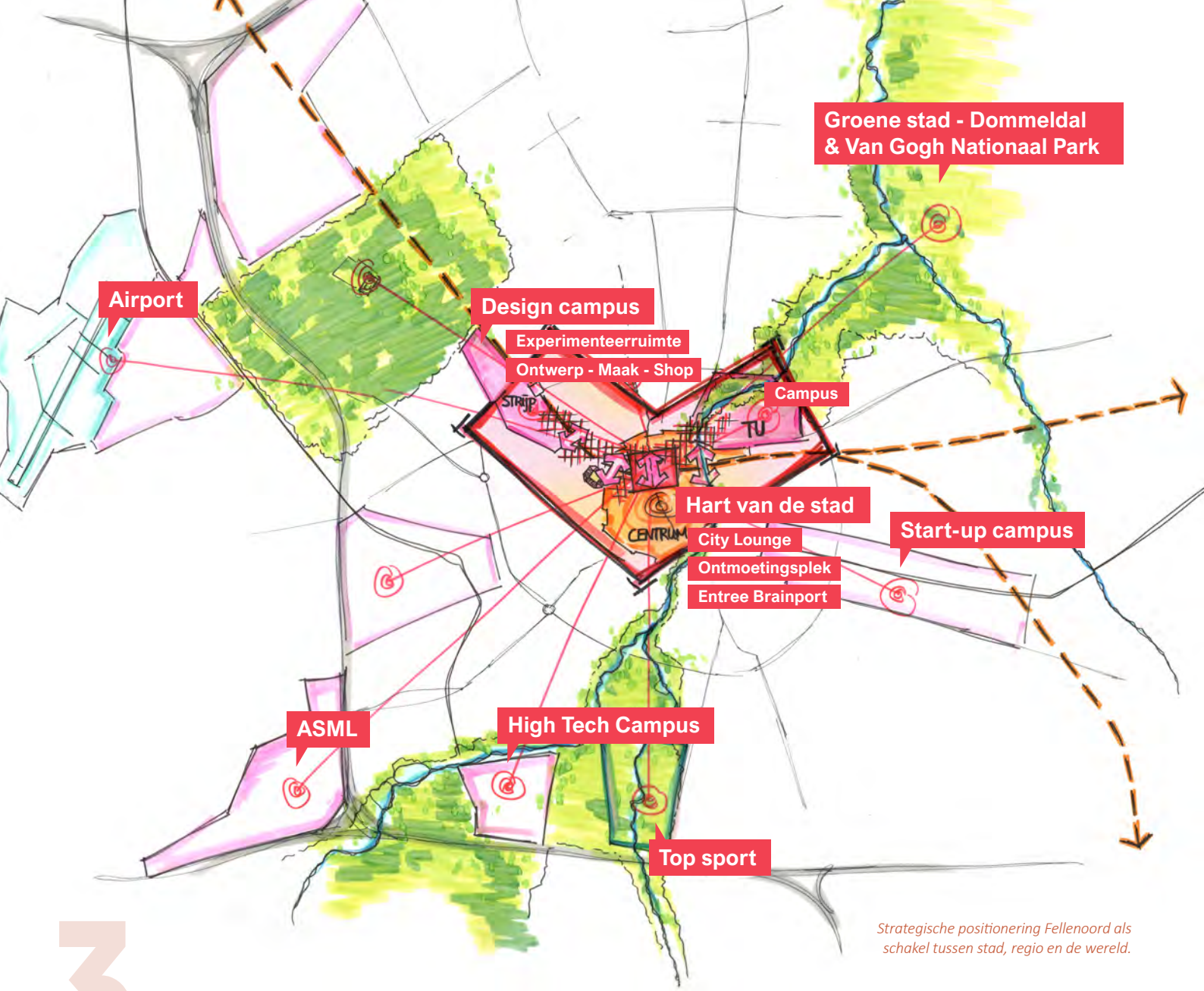
En hoe kunnen ondernemers en inwoners uit de omgeving profijt hebben van deze ontwikkeling en kan voorkomen worden dat ze worden verdrukt? Hoe krijgt de nieuwe ontwikkeling de verbindende functie met en tussen de omliggende stadsdelen? Kan de Dommel de schaalspong wel aan wanneer hier duizenden mensen gaan recreëren en een ommetje maken?

Betaalbaarheid en diversiteit aan voorzieningen zijn belangrijk om hier een divers en levendig gebied van te maken. Hoe wordt voorkomen dat dit onder druk komt te staan door de urgente vraag naar woningen? De bestaande situatie kent een stedelijke ruwheid die zich leent voor experimenten en plekken voor lokale ondernemers. Hoe zorgen we ervoor dat deze rauwe plekken en lokale ondernemers gewaardeerd worden als identiteitsdragers zodat ze definitief een betaalbare plek kunnen krijgen?

Wat opvalt is, dat bij het formuleren van uitgangspunten of de ambities voor Fellenoord, de zachte waarden wel genoemd worden maar de zorg is dat in de vertaling richting realisatie sneuvelt. In de werkateliers ontstond het beeld dat de Excelsheet en een sluitende GREX en VEX de ontwikkeling domineert en zachte waarden snel gezien worden als ‘nice to have’ en een mogelijke bezuiniging. Dit wordt versterkt door de manier waarop de ontwikkeling extern wordt gepresenteerd. Als een gebied met veel appartementen (torens) in een net en lux vormgegeven buitenruimte die onpersoonlijk en anoniem aanvoelt. Dit terwijl in de werkateliers ruimte wordt gevraagd voor groen en cultuur, voor onverwachte ontmoetingen, voor een mix van sferen, drukke en luwe gebieden en plekken waar mensen de sfeer bepalen en niet de stenen en het straatmeubilair. De ultieme hartenkreet uit het tweede atelier was dan ook: Zacht behandelen als ‘hard’ (vastgoed en infrastructuur). Harde afspraken over zachte waarden als essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling.



Foto: Gesprek bij gebiedsmaquette tijdens het gebiedsbezoek



Strategische positionering Fellenoord als schakel tussen stad, regio en de wereld.

3 ONTWERPEND ONDERZOEK

Voor de werkateliers heeft het team VenhoevenCS-BVR werkmateriaal ontwikkeld waarin de betekenis van de Brainportregio en de Schaalsprong Eindhoven, de sociaaleconomische positionering van Eindhoven en drie perspectieven op stedelijke ontwikkeling (wereldstad, gezonde stad en weerbare stad) centraal stonden. Dit materiaal vormde de basis om de rol en ambities van het gebied Fellenoord wat betreft zachte waarden te onderzoeken.

De Brainportregio Eindhoven speelt een sleutelrol in de nationale ambitie om Nederland als toonaangevende kenniseconomie te versterken (bron: Ontwerpnota Ruimte). De aanwezigheid van internationale technologiebedrijven en een sterk innovatie-ecosysteem maken de regio tot een motor voor economische groei en internationale concurrentiekracht. Deze ontwikkeling vraagt niet alleen om economische versterking, maar ook om een samenhangende ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van Eindhoven. Binnen de Schaalsprong Eindhoven en de ontwikkeling van de Internationale Knoop XL wordt de stad steeds nadrukkelijker gepositioneerd als een stad van wereldkwaliteit, met verdichting, functiemenging en internationale uitstraling als belangrijke uitgangspunten.

Het gebied Fellenoord heeft een strategische positie in de stad Eindhoven als potentiële schakel tussen de binnenstad, TU/e, het regionale en (inter)nationale mobiliteitsnetwerk en de bredere Brainportregio. De grootschalige publieke investeringen in dit gebied maken het des te relevanter om scherp te kijken naar de vraag voor wie er in Fellenoord ontwikkeld wordt en welke sociaaleconomische waarden worden gerealiseerd. De centrale onderzoeksvraag richtte zich daarom op de sociaaleconomische positionering van Fellenoord: hoe ruimtelijke, economische en sociale keuzes samen bepalen wie er in de toekomst in Fellenoord wonen, werken en verblijven, en wie juist wordt uitgesloten.

In de werkateliers is deze positionering verkend aan de hand van drie perspectieven die de ambities van Fellenoord als wereldstad, gezonde stad en weerbare stad neerzetten.

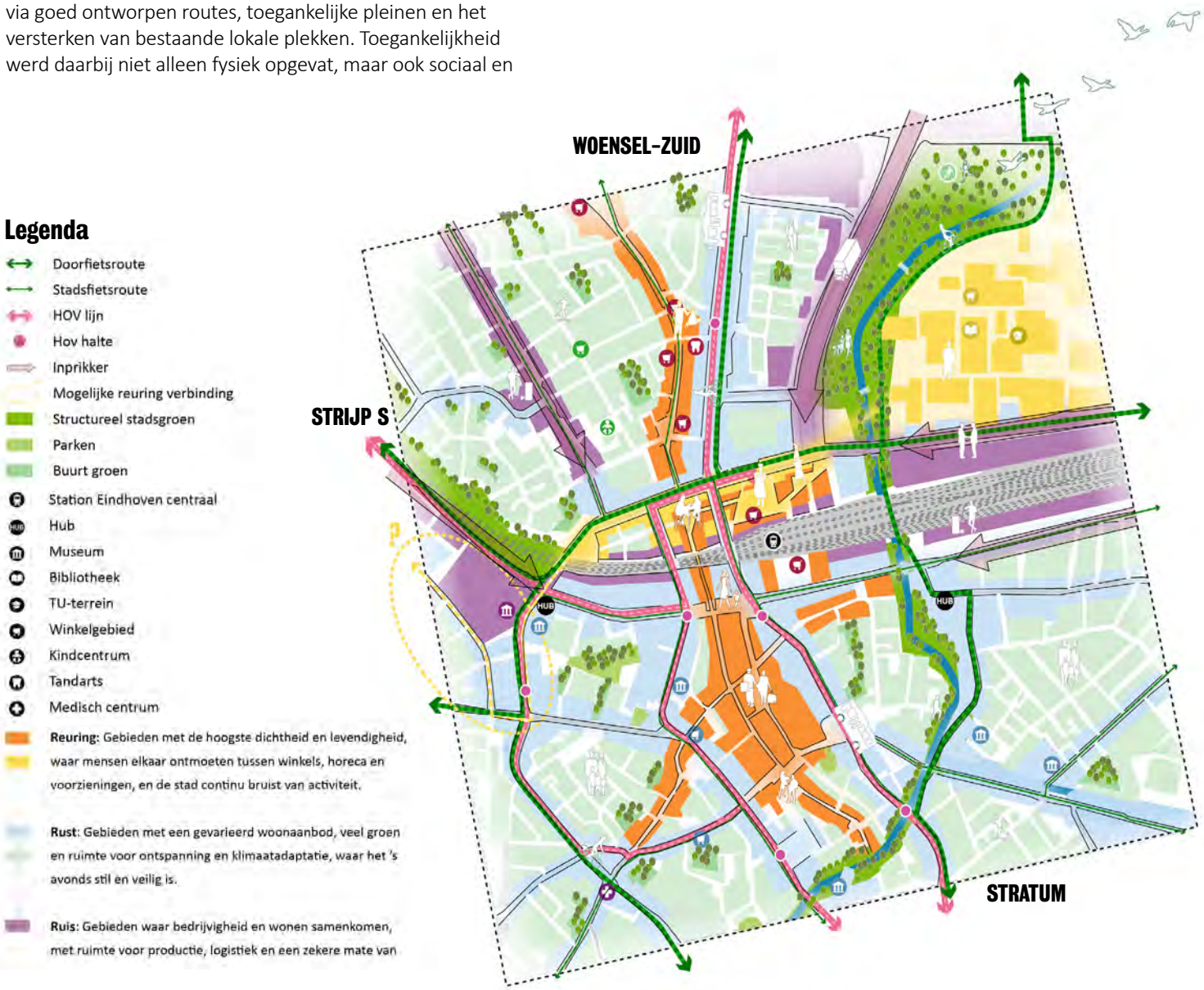
Daarbij is onderzocht wat deze abstracte begrippen concreet betekenen voor verschillende doelgroepen, dagelijkse gebruikers, voorzieningen en vormen van gebruik. Het ontwerpend onderzoek laat zien dat een hoogwaardig vestigingsklimaat voor kenniswerkers en internationale bedrijven belangrijk is voor de concurrentiekracht van stad en regio, maar op zichzelf onvoldoende om een inclusief, gezond en veerkrachtig gebied te realiseren.

Een inclusieve stad, werelds, gezond en veerkrachtig, vraagt ook om sociale en maatschappelijke meerwaarde voor uiteenlopende type mensen, waaronder huidige bewoners, gezinnen, lokale ondernemers en internationale kenniswerkers. Deze mensen hebben verschillende behoeften en manieren van gebruik, wat vraagt om bewuste keuzes in programmering van vastgoed, openbare ruimte en voorzieningen. Toegang tot betaalbare woningen, werkgelegenheid, onderwijs, culturele en recreatieve functies is daarbij cruciaal om uitsluiting te voorkomen.

De werkateliers benadrukten het belang van concrete verbindingen tussen Fellenoord en omliggende wijken, belangrijke voorzieningen en plekken in de stad, onder andere via goed ontworpen routes, toegankelijke pleinen en het versterken van bestaande lokale plekken. Toegankelijkheid werd daarbij niet alleen fysiek opgevat, maar ook sociaal en economisch. Mensen moeten daadwerkelijk kunnen meedoen. Eigenaarschap van lokale actoren en het integreren van sociaal-maatschappelijke functies in nieuwe ontwikkelingen wordt gezien als belangrijke voorwaarden voor lokale verbondenheid en veerkracht.

De kernconclusie is dat de ambitie om Fellenoord als inclusieve stad te ontwikkelen verder gaat dan fysieke verdichting en hoogwaardige programmering. De betekenis van deze ambitie ontstaat pas door een expliciete sociaaleconomische positionering die rekening houdt met de diversiteit aan gebruikers en hun behoeften. De werkateliers laten zien dat er nog een kloof bestaat tussen hoge beleidsambities en een daadwerkelijke vertaling. Juist in Fellenoord, als centrale plek in stad en regio, ligt een belangrijke kans om bij te dragen aan inclusie, gezondheid en kansengelijkheid, mits hier bewust en consequent op wordt gestuurd.

Een uitgebreide beschrijving van de bevindingen en het ontwerpend onderzoek van de verschillende werkateliers is te vinden in de verslagen die zijn toegevoegd in de bijlage van dit rapport.

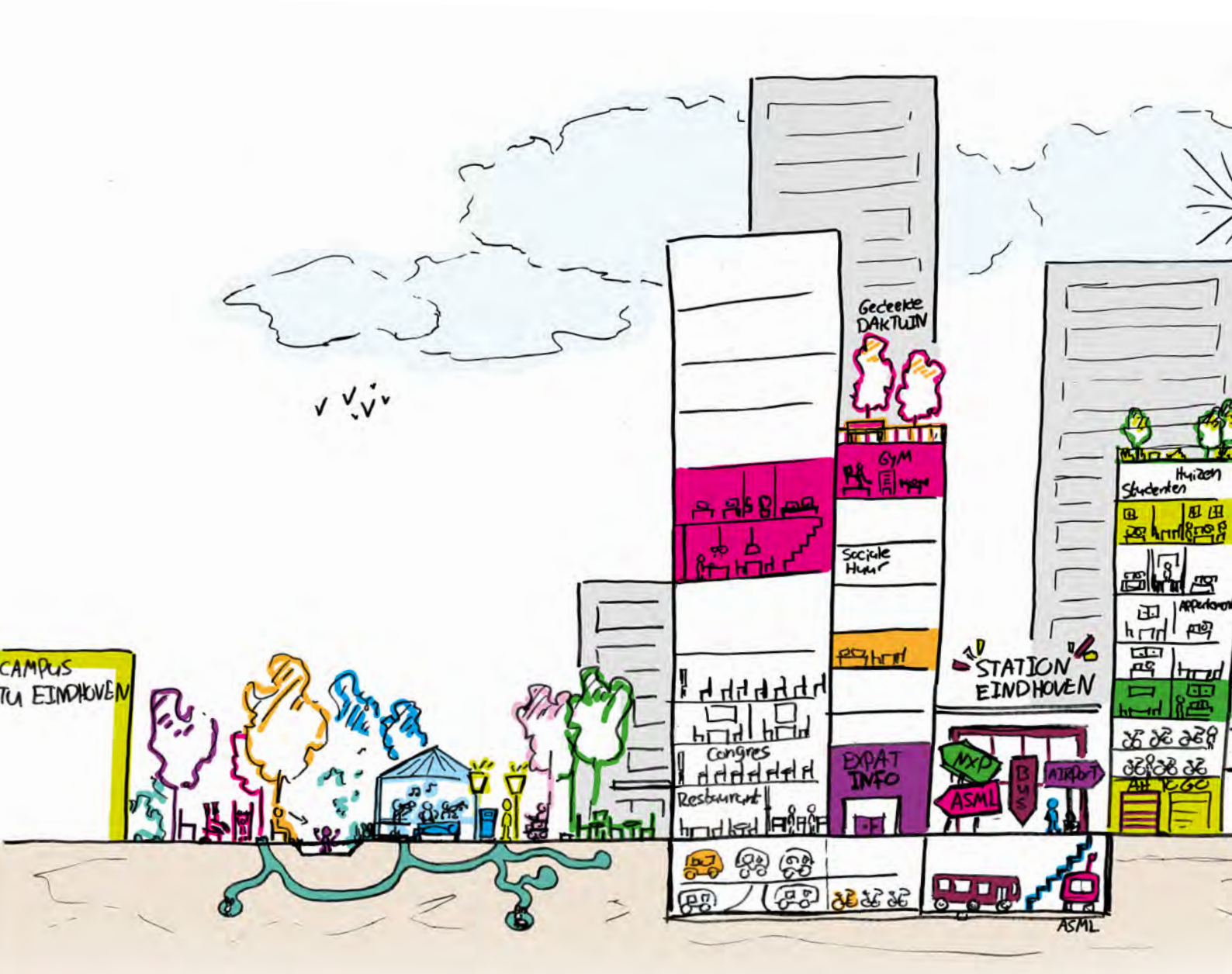


De wereldstad

Het verhaal van de wereldstad gaat over de unieke mentaliteit en levensstijl van de mensen. Hoe je je als persoon door de stad beweegt. Verbindingen maken tussen verschillende culturen, het overkomen van tegenstellingen en mogelijk maken van unieke ontmoetingen. Wereldstadstad wordt vaak vertaald met het zijn van een inclusieve stad. Een wereldstad is ook een stad met een aantrekkingskracht in de zoektocht naar werk of rijkdom.

Een inclusieve stad
Een wereld stad is een stad waar ruimte is voor iedereen. Een stad die per definitie multicultureel en divers is. Er heerst verdraagzaamheid en solidariteit naar elkaar. Elke inwoner of bezoeker gebruikt de stad op zijn eigen manier en heeft zijn eigen vertrouwde, veilige plekken. Fellenoord is onderdeel van zo'n wereldstad!

Een stad van bubbels
Een wereldstad barst van de dynamiek en reuring. Plekken om elkaar te ontmoeten, comfortabel te reizen en over te stappen en een grote diversiteit aan voorzieningen. Naast hoog dynamische plekken kent de wereldstad ook plekken van rust en geborgenheid. Waar ben je thuis en waar voel je je veilig? Inwoners van de wereldstad richten zelf collectieve plekken in voor hun eigen doelgroep. Daar waar ze elkaar ontmoeten zijn vaak de interessantste plekken in de stad.



WERELDSTAD



Legenda: Personages in de doorsnede

Nel
Pensionado die buurtgebonden is en graag bridget

Pete, Theresa, Kayla en Dane
Gezin dat net aankomt in Brainport

Lara
Winkeleigenaar die opkomt voor de belangen van de winkeliers

Johan
Dakloze die veilige slaapplek zoekt

Aylinn
Expat uit Turkije die graag kookt voor anderen

Marin
Eenoudergezin die weinig te besteden heeft

Ramin
Werkt in Brainport, jonge vader die graag alles nabij heeft

Konijn
Die veilig wil huppelen

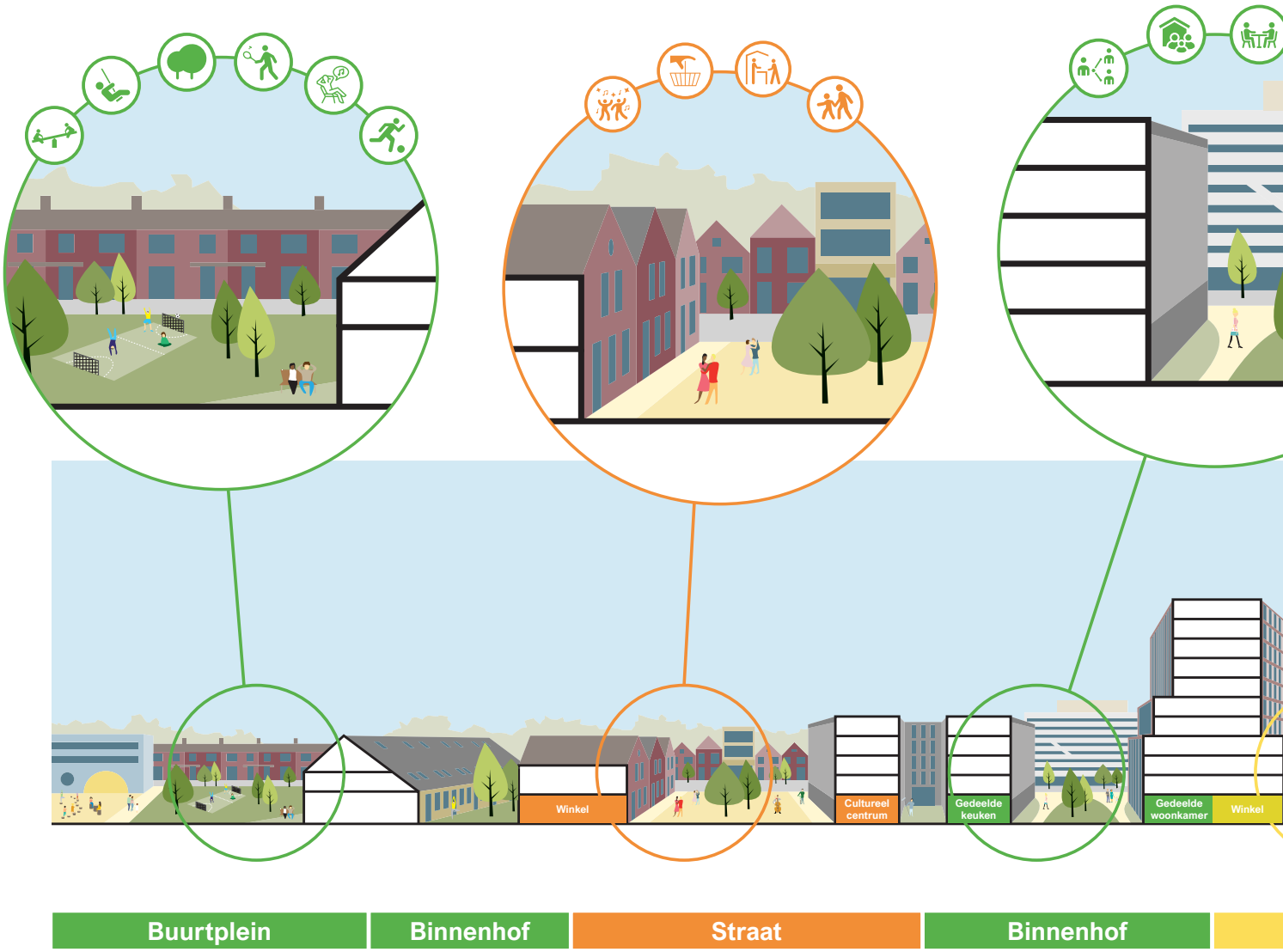


De gezonde stad

De gezonde stad is een omgeving die de mogelijkheid biedt tot bewegen, ontmoeten, vertragen en zorg delen. In de 4 km² rond het station organiseer je dat fijnmazig, op loop- en fietsafstand, door routes verrassend te maken, hittestress te temperen met schaduw en koelteplekken, basiszorg en zitplekken te verweven in het straatleven, en betekenisvolle leegtes te laten die zich telkens anders laten gebruiken.

Rust, ruis en reuring
Het Rust–Ruis–Reuring-principe creëert verschillende gezondheidsmilieus: Rust, met open ruimtes en betekenisvolle leegte voor stilte en herstel; Ruis, voor dagelijkse bedrijvigheid, logistiek en geluid; en Reuring, voor zichtbare activiteit en sociale energie. Zo ontstaat een mix van plekken waar bewoners van alle leeftijden en ritmes hun eigen gezonde praktijk kunnen vinden.

In de gezonde stad vertaalt het ontwerp van de fysieke omgeving zich op meerdere schaalniveaus en stimuleert het individueel gedrag. Straten variëren van lichte ruis door verkeer en kleine buurtinteracties tot reuring door markten en terrassen, terwijl pleinen zichtbare activiteit, sociale energie en ontmoetingen bieden. Binnenhoven en hofjes zijn rustzones voor herstel, spelen en kleinschalige ontmoetingen. Margestroken versterken dit: dezelfde strook in een hof kan stilte en groen bieden, terwijl een strook langs een straat met reuring actief wordt ingericht met zitplekken en terrassen.



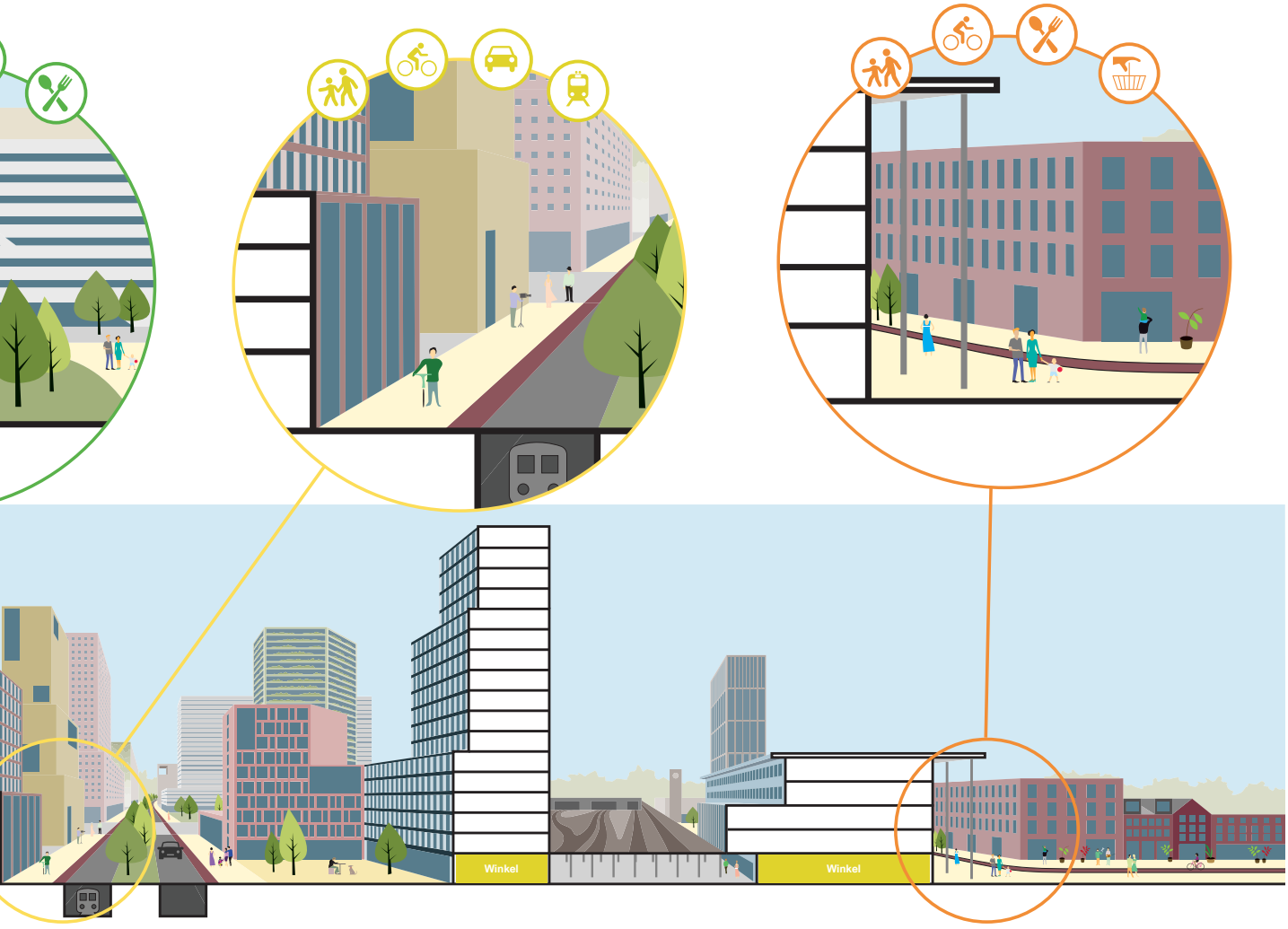


Legenda

Reuring: Gebieden met de hoogste dichtheid en levendigheid, waar mensen elkaar ontmoeten tussen winkels, horeca en voorzieningen, en de stad continu bruist van activiteit.

Rust: Gebieden met een gevarieerd woonaanbod, veel groen en ruimte voor ontspanning en klimaatadaptatie, waar het 's avonds stil en veilig is.

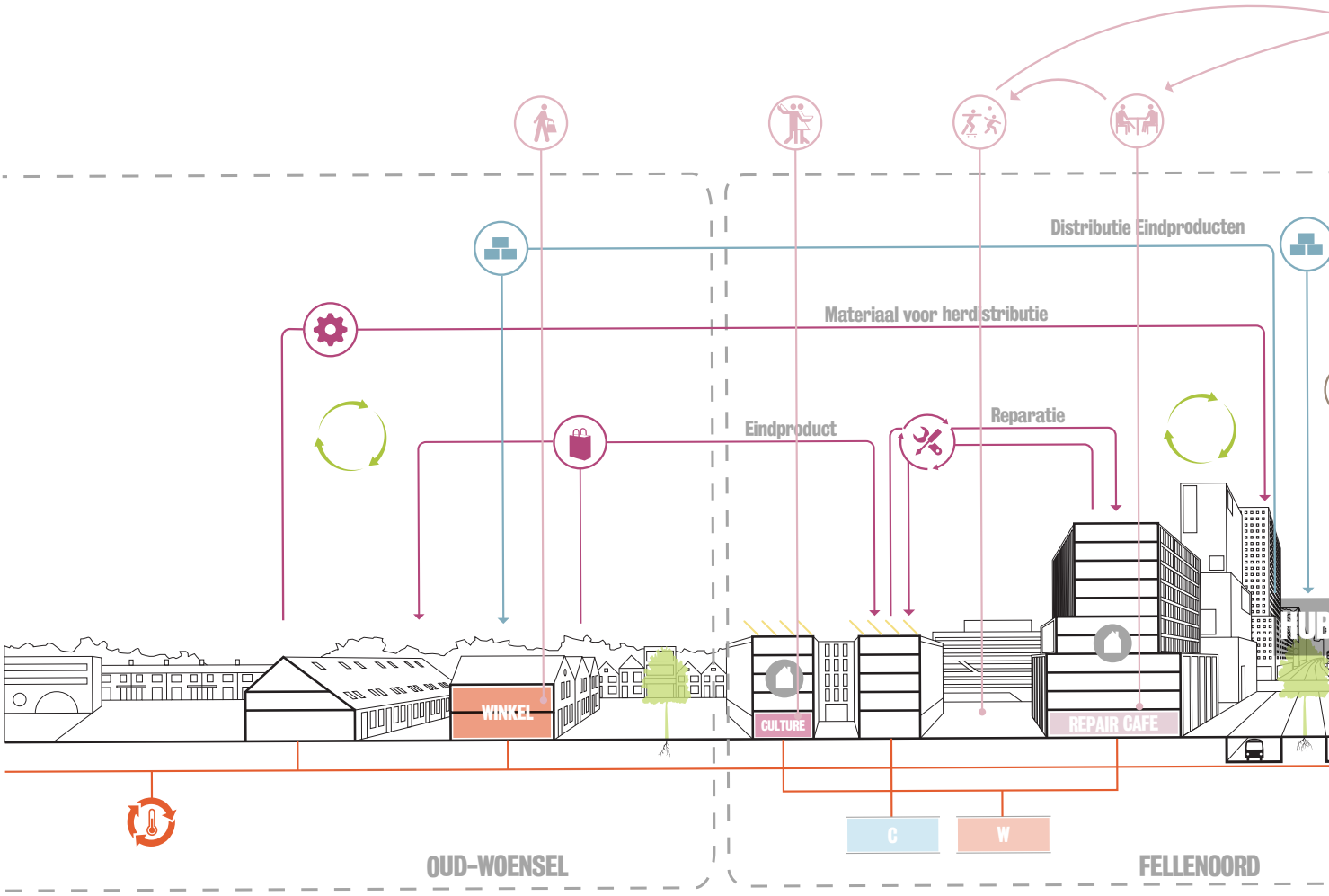
Ruis: Gebieden waar bedrijvigheid en wonen samenkomen, met ruimte voor productie, logistiek en een zekere mate van



De weerbare stad

Een weerbare stad biedt fysieke, sociale en economische bescherming, met beperkte afhankelijkheid van complexe ketens (autonomie). Ze blijft functioneren in tijden van crisis – op vlak van voeding, gezondheid, techniek en transport. Daarom is het belangrijk om lokale ketens te organiseren: deze zijn sneller te herstellen, transparanter en minder kwetsbaar voor geopolitieke of logistieke schokken. Lokale verweving van productie, distributie en kennis maakt dat de stad zichzelf tijdelijk kan dragen wanneer bovenlokale systemen uitvallen.
Dit versterkt tegelijk zachte waarden zoals vertrouwen, wederkerigheid, collectieve zorg en het gevoel van nabijheid en eigenaarschap tussen bewoners.

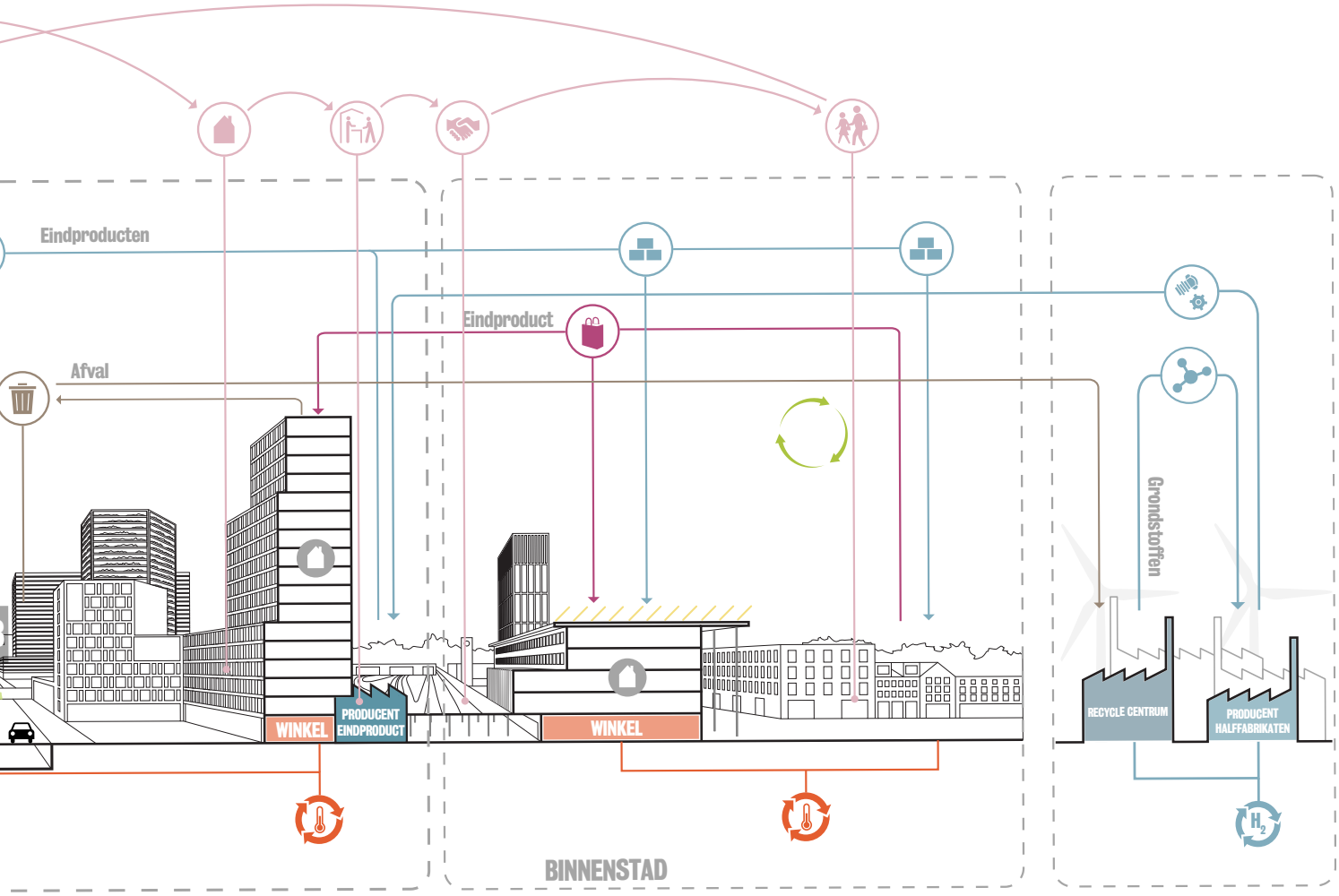
Autonomie en zelf organiserend vermogen
In de Weerbare Stad keren reparatie, logistiek en zorg terug in de openbare ruimte, in en rond gebouwen met actieve plinten, diverse functies en woningtypologieën. Zo worden straten en pleinen opnieuw productief en onderhandelbaar: bewoners en ondernemers organiseren, ruilen en maken ter plaatse in plaats van enkel te consumeren. De nabijheid en toegankelijkheid van functies geven mensen autonomie: je kan iets laten maken, telen, ruilen of oplossen zonder verre ketens of grote instellingen. Doordat woningen en plinten mee kunnen schuiven met levensfasen, kunnen mensen in het gebied blijven wonen ook wanneer hun huishouden, inkomen of zorgbehoefte verandert; autonomie wordt zo niet alleen een handelingsruimte, maar ook een verblijfszekerheid.





Legenda

- Afval
- Materiaal voor hergebruik en herdistributie
- Component voor hergebruik
- Eindproducten
- Distributie
- Eindproducten
- Halffabrikaten
- Grondstoffen
- Materialenstroom
- Educatie





Sfeerfoto werkatelier 2 bij CKE.

4 ADVIES VOOR DE ONTWIKKELING VAN FELLENOORD

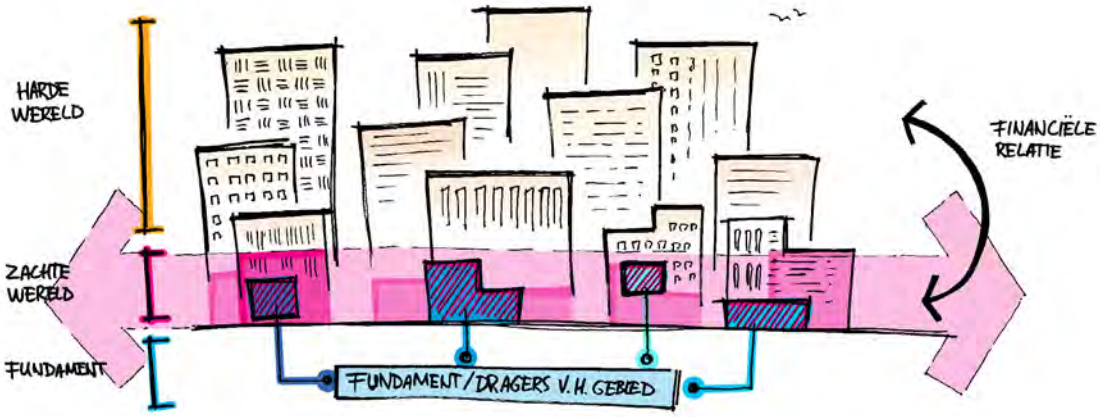
Dit advies is opgesteld op basis van de werkateliers, het ontwerpend onderzoek, de vergelijking met andere steden en de ervaring en expertise van Venhoeven CS en BVR. De aanbevelingen zijn specifiek gericht op Fellenoord, maar zijn ook relevant voor andere stedelijke regio's die te maken hebben met een schaalsprong en een grote woningbouwopgave. De verslagen van de ateliers en het locatiebezoek zijn opgenomen in de bijlagen en vormen de nadere onderbouwing van dit advies.

Het advies is bedoeld voor beleidsmakers en professionals die direct of indirect betrokken zijn bij de ontwikkeling van Fellenoord, waaronder het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), provinciale en gemeentelijke beleidsmakers en bestuurders, De uitvoeringsorganisatie Fellenoord 2040, ontwikkelaars, woningcorporaties, kennisinstellingen en lokale gebiedsactoren zoals maatschappelijke organisaties, ondernemers en bewonerscollectieven.

Het advies laat zien hoe de sociaaleconomische positionering van Fellenoord wordt vertaald naar doelgroepen en programmering van vastgoed en openbare ruimte. Deze vertaling is niet neutraal of vanzelfsprekend, maar het resultaat van onderliggende mechanismen in organisatie, financiering en beleid. Juist deze mechanismen bepalen welke doelgroepen toegang krijgen tot het gebied, welke functies worden gerealiseerd en welke vormen van gebruik, ontmoeting en verblijf mogelijk zijn.

Daarmee verschuift de centrale vraag van wat Fellenoord wil zijn naar hoe deze ambitie institutioneel en programmatisch wordt waargemaakt, en voor en door wie. Het advies maakt zichtbaar waar de huidige sturingslogica leidt tot een eenzijdige invulling van Fellenoord als 'wereldstad' en biedt handvatten om deze te verbreden naar een inclusieve, gezonde en weerbare stedelijke programmering die zowel de Brainportambitie als de lokale stedelijke samenleving ondersteunt.

Hoewel het advies vertrekt vanuit de context van Fellenoord, zijn de gesignaleerde spanningen herkenbaar in veel Nederlandse gebiedsontwikkelingen: tussen kwantitatieve doelstellingen en sociale kwaliteit, tussen projectmatige ontwikkeling en gebiedsbrede samenhang, en tussen institutionele sturing en lokaal eigenaarschap. Daarmee biedt dit advies ook bredere inzichten voor knooppuntontwikkelingen en stedelijke schaalsprongen.



PROGRAMMA

Zorg voor een betaalbare en diverse mix woningen
Het advies is om betaalbaarheid in Fellenoord niet alleen te sturen op percentages, maar ook op woningtypologie en woonkwaliteit, zodat een mix van kleine en grotere woningen ontstaat voor verschillende groepen en inkomens. Dit advies komt voort uit het feit dat in Fellenoord de ambitie momenteel is om een groot aandeel betaalbare woningen te realiseren. Omdat ontwikkelaars bij vaste grondprijzen en bouwkosten rendement willen behouden, resulteert dit vaak in kleine woningen: ze zijn goedkoper te bouwen, sneller te verkopen of te verhuren, en passen binnen sociale en middeldure prijsklassen. Deze kleine woningen bieden echter weinig mogelijkheden voor doorstroom wat de sociale en economische binding met Fellenoord mogelijk beperkt. Daarnaast kan de eenzijdige samenstelling van huishoudens de draagkracht voor lokale voorzieningen verminderen. Om deze ambitie goed te organiseren, is het daarom belangrijk dat betaalbaarheid niet alleen in prijs wordt gestuurd, maar ook in woningtypologie en -grootte. Zo kan een gemengde woningvoorraad ontstaan die doorstroom vergemakkelijkt, sociale en economische binding versterkt en de draagkracht voor voorzieningen vergroot. Concreet kan dit bijvoorbeeld worden geregeld door in het clusterpaspoort expliciete eisen op te nemen voor woningtypes en minimale oppervlaktes. Een relevant internationaal voorbeeld is *Cambridge (VS)*, waar inclusionary housing-regelgeving vereist dat betaalbare woningen ook grotere eenheden omvatten, zoals drie-slaapkamerwoningen, zodat betaalbare woningen geschikt zijn voor gezinnen en niet alleen voor eenzijdige huishoudens.

Organiseer een maatschappelijke en culturele basislaag ('humuslaag')
Het advies is om de stedelijke laag los te koppelen van de bovenliggende woningen. Maatschappelijke en culturele functies, inrichting van de buitenruimte en commerciële voorzieningen krijgen dan een eigen gebiedsentiteit. In de huidige clusterpaspoorten wordt veel ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen zonder verdere specificatie, waardoor het risico bestaat dat maatschappelijke functies verdwijnen of dat bijvoorbeeld koffietentjes met betaalbare koffie financieel niet kunnen overleven. Dit komt doordat commerciële huurprijzen en exploitatiekosten vaak hoger liggen dan wat kleine, toegankelijke initiatieven kunnen dragen. Door een eigen entiteit op te zetten, kunnen opbrengsten uit bovenliggende woningen (deels) worden ingezet om deze functies financieel te ondersteunen en programmering structureel te borgen. Hiermee kan een meer gevarieerde humuslaag ontstaan, waarin zowel betaalbare maatschappelijke functies als commerciële ketens kunnen bestaan, waarmee Fellenoord betaalbaar wordt voor verschillende doelgroepen.

ØRESTAD - Kopenhagen



Afbeelding 9: Tietgen Dormitory - Jens M. Lindhe



Afbeelding 10: Aktivitetstaget Bella, recreatief dakterras- Wonderful Copenhagen

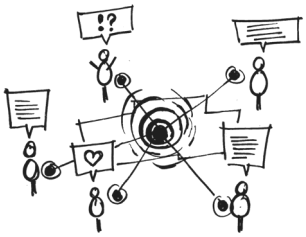
ORGANISATIE

Doorbreek verkokering door regie op de samenhang



Het advies is om de lopende ontwikkelvisie voor Fellenoord te versterken met een team van stadsadviseurs met kennis en ervaring over sociale, programmatische en ruimtelijke zaken. Dit team coördineert vastgoed, openbare ruimte en programmering, bewaakt dat zachte waarden zoals sociale cohesie, culturele functies en ontmoetingsplekken expliciet worden meegenomen, en zorgt dat alle deelprojecten bijdragen aan een samenhangend en sociaal stadsdeel. Concreet betekent dit dat het team in Fellenoord verantwoordelijk is voor het koppelen van deelprojecten, het bewaken van fasering en prioriteiten, het faciliteren van samenwerking tussen ontwikkelaars, gemeente en maatschappelijke partijen, en het monitoren en bijsturen van het gebruik van plint- en maatschappelijke functies. Zonder een centrale regie werken deelprojecten vaak los van elkaar, omdat ontwikkelaars, gemeente en andere partijen elk hun eigen planning, doelen en verantwoordelijkheden volgen, waardoor functies, routes en sociale structuren niet altijd logisch op elkaar aansluiten. ***Ørestad (Kopenhagen)*** laat zien dat een centrale regie functiemenging en stedelijke samenhang mogelijk maakt, waardoor deelprojecten juist geïntegreerd en verbonden worden.

Creëer experimenteerruimtes om lokale betrokkenheid en de humuslaag te versterken



Het advies aan Fellenoord is om tijdens bouw- en ontwikkelfasen experimenteerruimtes in te richten, waarin tijdelijke sociale, culturele en commerciële functies kunnen plaatsvinden. Deze ruimtes dienen meerdere doelen: ze betrekken lokale stakeholders, ondernemers, maatschappelijke organisaties, actief bij de ontwikkeling van het gebied, versterken de maatschappelijke en culturele basislaag (de humuslaag) en bieden ruimte voor innovatieve initiatieven, zoals een lab voor TU/e-studenten of andere experimenten die de identiteit van Fellenoord als innovatief stadsdeel versterken. Momenteel gebeurt dit nog nauwelijks in Fellenoord, maar de komende jaren, wanneer delen van het gebied tijdelijk beschikbaar zijn als bouwput of tijdelijke leegstand, ontstaan hiervoor duidelijke kansen. Door functies tijdelijk te testen kunnen succesvolle initiatieven mogelijk blijven in het gebied, terwijl niet-functionerende ideeën kunnen worden bijgestuurd of vervangen voordat ze definitief worden gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat Fellenoord al tijdens de transitieperiode betekenis krijgt, innovatie ideeën en culturele activiteiten worden gestimuleerd, en gebruikers verbonden raken met hun omgeving. In ***Schieoevers Noord (Delft)*** worden tijdelijke functies bijvoorbeeld gebruikt om sociale en culturele activiteiten te testen via placetesting; alleen functies die goed functioneren mogen permanent blijven.

KABELDISTRICT - Delft



Afbeelding 9: De rustplaats Strandbeesten van Theo Jansen- Esther de Cuijper

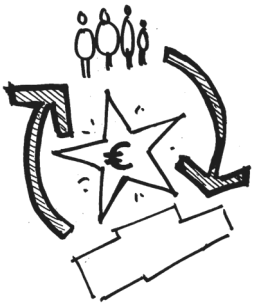


Afbeelding 10: Kabeldistrict als levendig werk-woongebied- MEI architecten

FINANCIËN

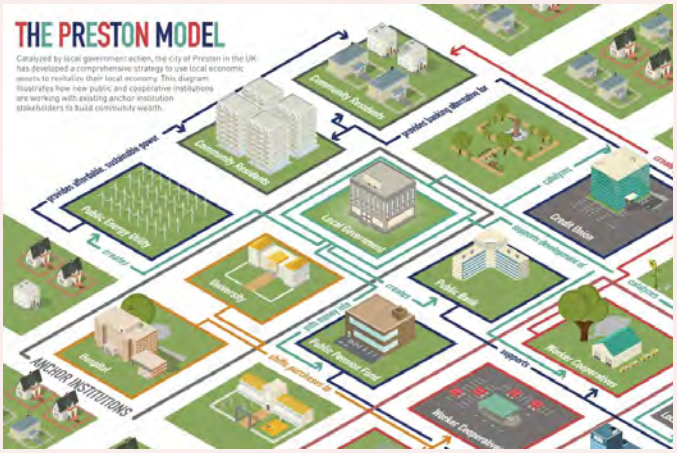
Maak maatschappelijke waarde onderdeel van haalbaarheid

Het advies is om financiële instrumenten en projectafwegingen zo in te richten dat maatschappelijke meerwaarde en lange-termijn effecten expliciet meetellen. In Fellenoord worden subsidies en financiering momenteel vooral gestuurd op aantallen woningen, bouwtempo en korte-termijnrendement, waardoor zachte waarden zoals inclusie, sociale cohesie, culturele functies en dagelijks gebruik onder druk komen te staan. Door een maatschappelijke businesscase te maken, wordt expliciet gekeken naar de maatschappelijke opbrengsten van een project, zoals: een gemengde mix aan woningen die doorstroom bevordert, grotere woningen die bijdragen aan mentale gezondheid, en veilige, levendige openbare ruimtes die sociale cohesie en veiligheid versterken. Deze effecten vertalen zich in lange-termijnbesparingen in zorg, toezicht en sociale ondersteuning, waardoor investeringen in zachte waarden economisch verantwoord worden. Dit kan ook een opmaat zijn naar het beter verbinden van het fysieke en het sociale domein. Dergelijke modellen worden bijvoorbeeld onderzocht in de publicatie *Samen Slim*, waarin wordt beschreven hoe maatschappelijke waarde systematisch kan worden meegenomen bij projectafwegingen. Voor Fellenoord betekent dit dat nog verder onderzocht moet worden hoe een vergelijkbare aanpak kan worden toegepast



Versterk maatschappelijke waarde door benutten van lokale economie
In Fellenoord is het raadzaam om tenders en opdrachten strategisch uit te zetten via anchor-instituties en sociale ondernemingen, geïnspireerd op het *Preston-model* uit het Verenigd Koninkrijk. Het Preston-model is belangrijk omdat het de vaak negatieve effecten van marktgedreven ontwikkeling beperkt, waarbij grote commerciële partijen alle opbrengsten naar buiten sluizen en sociale voorzieningen of lokale economie onder druk komen te staan. Hierbij worden bouw-, ontwerp- en culturele opdrachten bewust lokaal gegund, zodat de opbrengsten in het gebied blijven en niet direct naar externe partijen vloeien. Dit kan bijvoorbeeld door samenwerking met lokale aannemers, ontwerpers, startups of maatschappelijke organisaties, en door voorwaarden in aanbestedingen op te nemen die lokale werkgelegenheid, sociale impact en participatie stimuleren. Het toepassen van dit model zorgt ervoor dat investeringen in Fellenoord economische waarde genereren voor de lokale gemeenschap, terwijl tegelijk de sociale en culturele infrastructuur wordt versterkt en bewoners en lokale ondernemers eigenaarschap en betrokkenheid krijgen bij het gebied.

PRESTON - Londen



Afbeelding 16: Infographic het Preston Model - The next system project

Maak zachte waarden hard
In Fellenoord is het aan te raden om sociale, culturele en ruimtelijke kwaliteit expliciet doorslaggevend te maken bij subsidies, tenders en vergunningen, in plaats van alleen te sturen op aantallen, bouwvolume of tempo. Projecten moeten bij de aanvraag aantonen hoe zij bijdragen aan inclusie, stedelijke verbinding en betekenisvol dagelijks gebruik, en hoe beheer en sociaal functioneren structureel worden geborgd. Dit

VALLASTRADEN - Linköping



Afbeelding 11: Broparken, Linköping - Whitearkitekter

kan bijvoorbeeld door beoordelingscriteria in aanbestedingen en subsidievoorwaarden op te nemen die kwalitatieve en maatschappelijke impact zwaar wegen. Door zachte waarden expliciet als randvoorwaarde te hanteren, wordt voorkomen dat deze ondersneeuwen bij harde meetbare doelen zoals m² of rendement. In *Vallastaden (Zweden)* worden sociale waarden verankerd als harde eisen bij programmatische beslissingen en contracten. Ontwikkelaars en bewoners moeten aantonen hoe zij bijdragen aan inclusie en dagelijks gebruik, waardoor sociale en culturele kwaliteit juridisch en organisatorisch wordt geborgd. Dit heeft geleid tot een wijk waarin zachte waarden net zo bindend zijn als fysieke en financiële randvoorwaarden, en waarin langdurige betrokkenheid en veerkrachtige sociale structuren ontstaan.

BELEID

Beleid als borging van zachte waarden
Al met al, om zachte waarden te verankeren in gebiedsontwikkeling is het essentieel dat alle eerdere adviezen, over woningmix, plint- en maatschappelijke functies, organisatie en financiering, formeel worden geborgd in beleid. Dit betekent concreet dat beleidsdocumenten zoals bestemmingsplannen, ontwikkelovereenkomsten, grondprijzen, clusterpaspoorten en subsidiecriteria expliciet randvoorwaarden opnemen voor zachte waarden. Voorbeelden zijn: het opnemen van minimale eisen voor woningtypologie en grootte binnen het betaalbare segment, vastleggen van percentages maatschappelijke functies in plinten of plint clusters, eisen dat deelprojecten sociale en culturele functies realiseren, en het juridisch vastleggen van de rol van lokale stakeholders bij besluitvorming over programmering en beheer. Het gevolg is dat zachte waarden niet vrijblijvend zijn, maar afdwingbaar en toetsbaar: deelprojecten worden beter op elkaar afgestemd, maatschappelijke functies krijgen een structurele plek, en lokale partijen bouwen mede-eigenaarschap op. Beleidsmatige borging is daarmee de sleutel om alle andere mechanismes effectief te laten werken.

5 CONCLUSIEKAART

De lessen uit de Werkplaats en de adviezen die vervolgens gemaakt zijn, zijn opgetekend op de kaart. Het fundament wordt gevormd door de humuslaag waar vastgoed, programma, buitenruimte in samenhang en in verbinding met de omgeving zijn ontworpen. Het symboliseert de leeflaag waar mensen zich thuis voelen, plek is voor iedereen, stille en drukke gebieden elkaar afwisselen en ruimte is voor lokale ondernemers en nieuwe initiatieven. De doorsnede Fellenoord laat zien hoe het nieuwe gebied verbonden is met stad en regio. Op de horizon staan de actoren die het mogelijk maken om de zachte waarden te verankeren in de gebiedsontwikkeling.





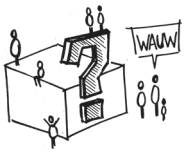
Maak zachte waarden hard
Veranker deze doelen via meetbare effectindicatoren in contracten, anterieure overeenkomsten en subsidievoorwaarden, en maak ze formeel onderdeel van besluitvorming.



Onderzoek wat groepen nodig hebben
Door te begrijpen hoe mensen zich daadwerkelijk kunnen verbinden met Fellenoord, kan de sociaal-economische positionering betekenis krijgen.



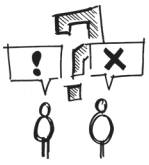
Maak een team stadsadviseurs
Jaag inclusieve stadsontwikkeling aan vanuit deskundigheid.



Houd ruimte voor verrassing
Bestem niet alles van te voren en hou ruimte voor veranderingen in de tijd of nieuwe inzichten.



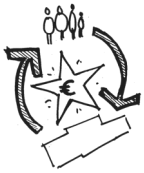
Maak keuzes en voorkom stapeling van beleid
Breng prioriteit aan in het programma van eisen voor de ontwilkkeling.



Spreek elkaars taal
Ga aan de voorkant van ontwikkeling met elkaar in gesprek over de sociale waarden.



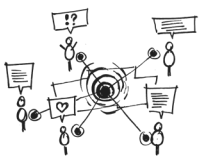
Betaalbaarheid als stedelijke kwaliteit
Voorkom dat betaalbaarheid leidt tot kleine woningen en daarmee eenzijdige typologie. Zorg ook voor betaalbare voorzieningen en bedrijfsruimtes.



Laat rendement terugvloeien in het gebied
Richt een gebiedsfonds in waarin een vast percentage van ontwikkelopbrengsten wordt geïnvesteerd in sociale, culturele en economische functies.



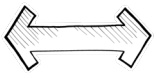
Focus niet te veel op wonen als verdienmodel
Kijk naast kosten en opbrengsten ook naar besparingen en rendement op lange termijn.



Zorg voor lokaal eigenaarschap
Richt een gebiedsorganisatie op waarin bewoners, ondernemers en instellingen meebeslissen over programmering, plinten en beheer van publieke ruimte.

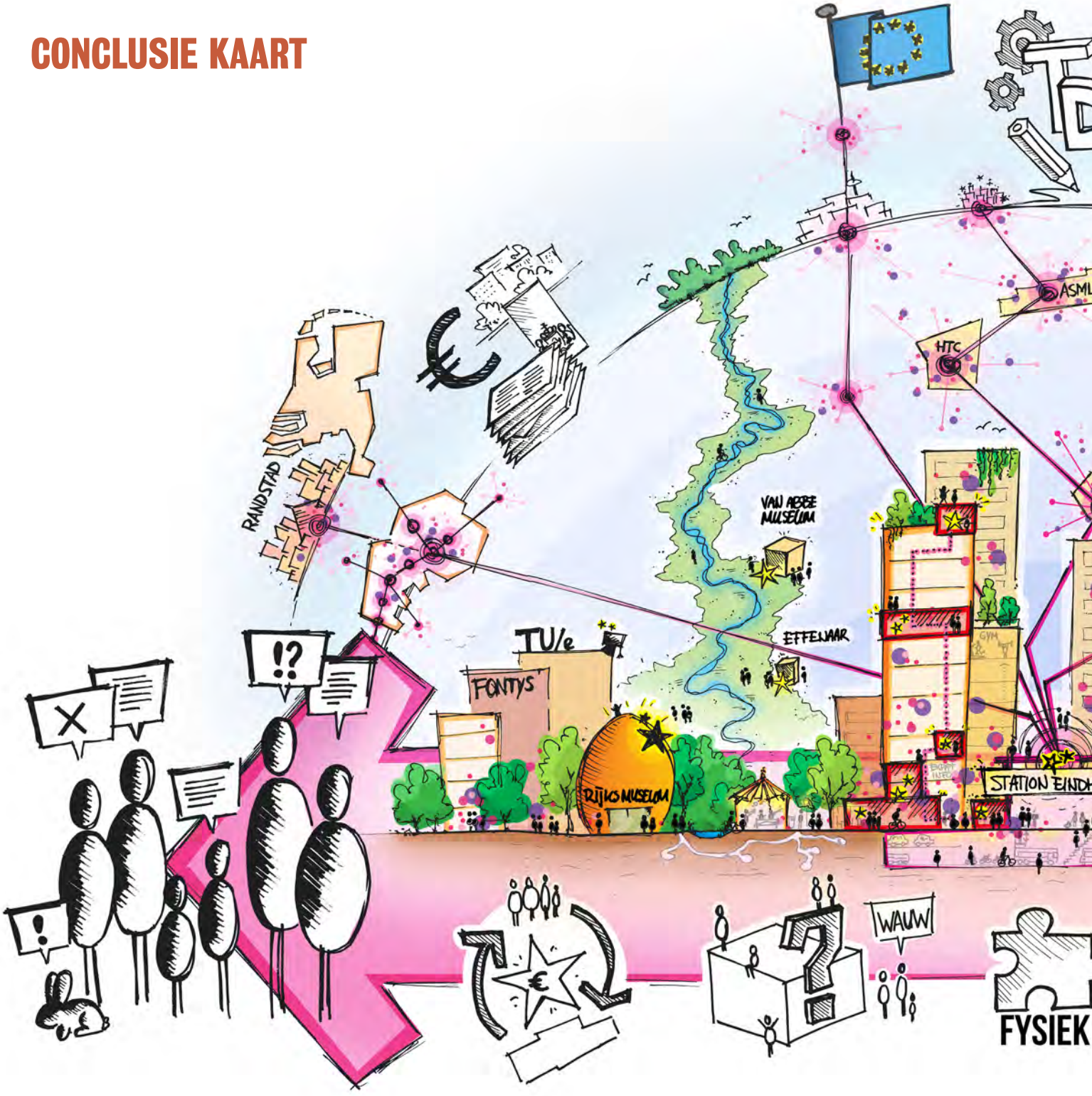


Maak techniek, design en kennis zichtbaar in Fellenoord
Benut de kracht van Brainport om Fellenoord een eigen identiteit te geven.



Bouw een humuslaag voor inclusie
Organiseer collectief eigenaarschap voor plinten, openbare ruimte en programmering.

CONCLUSIE KAART



LEGENDA



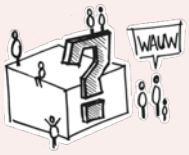
Maak zachte waarden hard



Betaalbaarheid als stedelijke kwaliteit



Onderzoek wat groepen nodig hebben



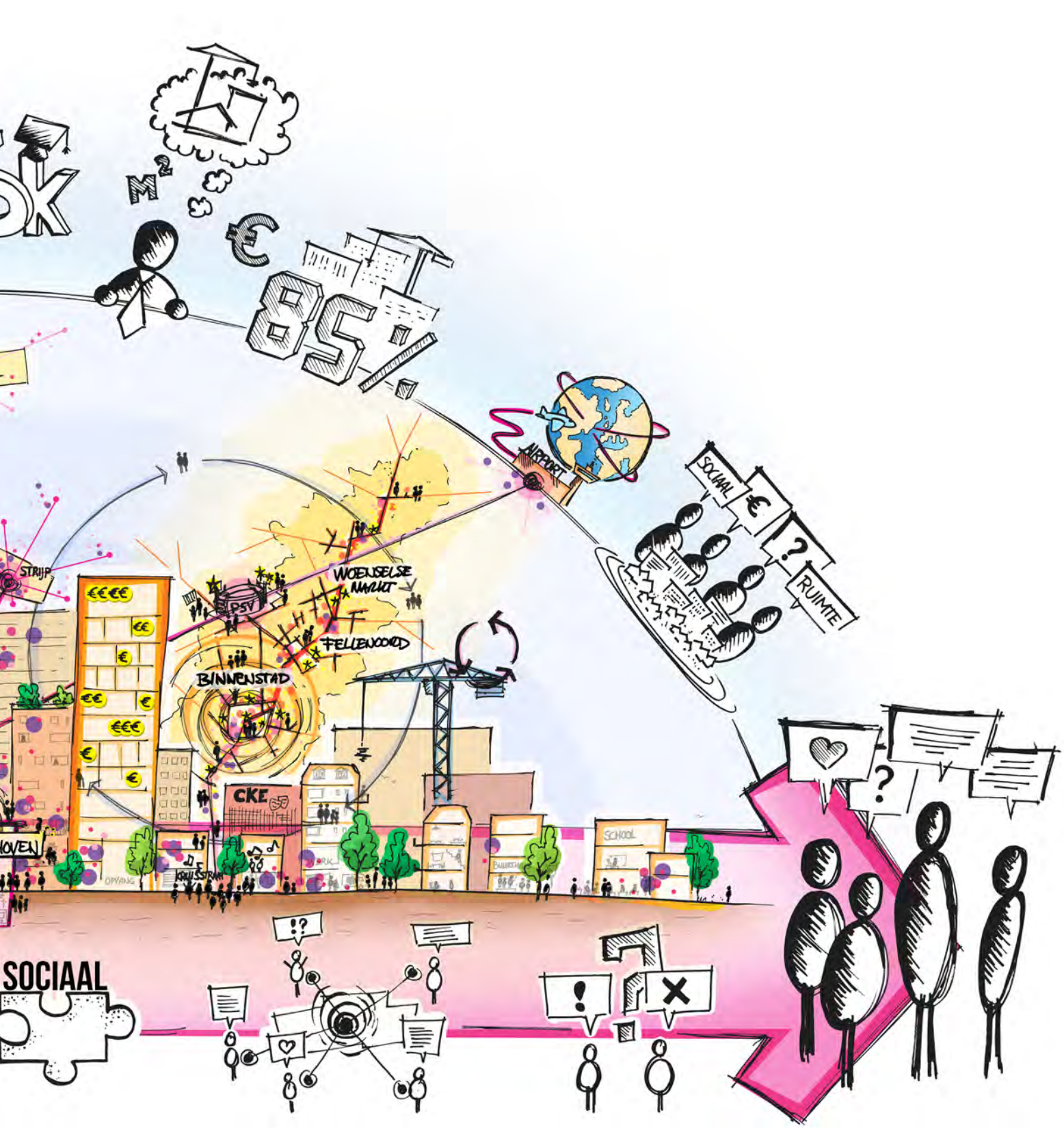
Houd ruimte voor verrassing



Spreek elkaars taal



Maak keuzes en voorkom stapeling van beleid



Laat rendement terugvloeien in het gebied

Maak techniek, design en kennis zichtbaar in Fellenoord

Maak een team stadsadviseurs

Zorg voor lokaal eigenaarschap

Focus niet te veel op wonen als verdienmodel

Bouw een humuslaag voor inclusie

INTERMEZZO

OP PAD MET VITRUVIUS

Drie routes naar één punt van samenkomst

Voor de eerste maatschappelijke dialoog binnen de Werkplaats Fellenoord stelde ik een programma samen met drie routes door Eindhoven: elk met haltes, reflectieve kernvragen en externe sprekers. De insteek van deze Werkplaats is nadrukkelijk om input op de 'zachte' kant van gebiedsontwikkeling te verkennen – waarden als ontmoeting, herkenning, gebruik, sociale veiligheid, gezondheid en eigenaarschap. Niet als bijzaak, maar als randvoorwaarde voor ruimtelijke kwaliteit.

In de voorbereiding werd voor mij steeds duidelijker dat de kern van de opgave niet alleen in Fellenoord zelf ligt, maar juist in de verbinding met de omliggende wijken en stedelijke structuren. Fellenoord staat niet op zichzelf, maar raakt aan bestaande gemeenschappen, infrastructuren, culturen en landschappen. Vanuit dat inzicht heb ik ervoor gekozen om Fellenoord niet als vertrekpunt te nemen, maar als punt van samenkomst. Alle routes startten elders in de stad en kwamen uit in Fellenoord, zodat we de positie van het gebied als mogelijke verbinder niet alleen konden bespreken, maar ook letterlijk konden ervaren.

De opzet sloot aan bij de drie verhaallijnen uit het ontwerpend onderzoek van BVR en VenhoevenCS: Weerbare stad, Gezonde stad en Wereldstad. Met Op pad met Vitruvius verdiepten, toetsten en verrijkten we deze richtingen in de praktijk – op ooghoogte, in contact met dagelijkse routines, lokale initiatieven en uiteenlopende perspectieven.

Onderweg gingen we in gesprek met bewoners, lokale initiatieven, ondernemers, ontwerpers en experts uit verschillende disciplines. Zo gingen onder andere mee en/of ontmoetten we onderweg: Florian de Visser (Site Stories), Maaike van Zijl (Kruisstraat Original), Aike Heuvelink (T+HUIS), Suzanne van Gool van (Pact Woensel-Zuid) Philippe Rol (Volle Grond), Dries van Wagenberg (DDF/DDW), Niki van der Ploeg (super MARKT restobar), Ronald Rijnen (Gemeente Eindhoven en stadsgids), Tom van Boekel (Delva), Isis Boot, Adriaan Mout (Levs) en René Erven (Architectuurcentrum Eindhoven).

Route 1 – Kruisstraat en omgeving

De Kruisstraat als historische en sociale drager (Weerbare stad)

We wandelden over de Kruisstraat als 'main street': een historische ader en sociale drager waar ondernemerschap, diversiteit en gemeenschapskracht zichtbaar samenkomen – en ook onder druk staan. Via haltes bij Kruisstraat Original, T+Huis en de Woenselse Markt spraken we over eigenaarschap, vertrouwen, zorg, zichtbaarheid en de betekenis van publieke ruimte als ontmoetingsplek. In gesprekken met lokale initiatiefnemers en partners werd scherp hoe cruciaal continuïteit is: "je moet er zijn" – als vast gezicht in de wijk, ook als systemen wisselen en plannen verschuiven. De kernvraag die bleef hangen: hoe kan de transformatie van Fellenoord bijdragen aan deze bestaande sociale infrastructuur, in plaats van haar te verdringen?



Afbeelding 13: Route 1- bij T+HUIS - Bron: foto Martin van Rooij

Route 2 – Design, cultuur, publieke ruimte en stadsnatuur

(Gezonde stad – fysieke én psychologische ruimte)

Deze route verkende hoe ontwerp, cultuur en vergroening kunnen bijdragen aan welzijn, ontmoeting en betrokkenheid – en wat daarvoor nodig is in proces, beheer en eigenaarschap. We bezochten het Campina-terrein / Melkfabriek (in de context van DDW), VDMA (het 'stadsbos' als publieke waarde) en het NRE-terrein (collectieve ontwikkeling en gedeelde verantwoordelijkheid). Het gesprek ging over de rol van design als verbeelder en aanjager van verandering, maar ook over de keerzijde van groei: wie heeft ruimte in de stad, wie kan blijven, en hoe zorg je dat zachte waarden niet verdwijnen zodra het complex wordt. Een terugkerende gedachte was dat zachte waarden soms 'harde kaders' nodig hebben om overeind te blijven – in beheer, in afspraken en in verantwoordelijkheid op lange termijn.



Afbeelding 14: Route 2- Fietsen naar VDMA



Afbeelding 15: Route 3 - Bron: foto Martin van Rooij

Route 3 – Groei, erfgoed en stedelijke ontwikkeling

(Wereldstad, met echo's van Weerbare en Gezonde stad)

De derde route bracht de spanning tussen internationale dynamiek en lokale verankering in beeld. We volgden de sporen van Eindhovens groeigeschiedenis – van Philipsdorp en Drents Dorp naar Strijp T en projecten als Groot Hartje – en spraken over identiteit, schaal, rechtvaardigheid en de vraag voor wie de stad groeit. Historische wijken lieten zien hoe wonen, werken en gemeenschap ooit één geheel vormden; nieuwe verdichtingslocaties maakten voelbaar hoe lastig het is om bij hoge dichtheid toch nabijheid en verbondenheid te organiseren. De route hielp om Fellenoord te plaatsen in een langere lijn van stedelijke ontwikkeling: welke lessen nemen we mee uit eerdere groeifasen, en hoe voorkom je dat de schaalsprong nieuwe breuklijnen creëert?

Doorwerking en opbrengst

De drie routes maakten zichtbaar dat verbinden, vertragen en verdichten niet alleen ruimtelijke principes zijn, maar sociale en culturele keuzes. Door het gesprek buiten, op straat en op locatie te voeren, kwamen waarden die vaak 'tussen de regels' vallen expliciet op tafel: ontmoeting, herkenning, publieke ruimte, vertrouwen, eigenaarschap en sociale veiligheid.

De waarnemingen en gesprekken vormden zo voeding voor het vervolg van de Werkplaats: niet als blauwdruk, maar als waardekader en reality check voor het ontwerpend onderzoek. En misschien minstens zo belangrijk: de dag legde ook letterlijk nieuwe verbindingen in de stad – tussen mensen, plekken en initiatieven – waar in het vervolg op voortgebouwd kan worden.

Op pad met Vitruvius

Alexandra Sonnemans, curator maatschappelijke dialoog regionale Werkplaatsen ARO 2025

6 REFLECTIE EN VERVOLGACTIES

Terugblik op zes maanden Werkplaats Fellenoord

De Werkplaats Fellenoord heeft in een periode van zes maanden ruimte geboden voor verdieping, reflectie en verkenning naast de lopende werk- en planprocessen. In drie werkateliers en de “Op pad met Vitruvius” maatschappelijke dialoog is, samen met een brede groep betrokkenen, onderzocht welke betekenis de sociaal-economische positionering van Fellenoord zou moeten hebben voor doelgroepen, programmering en gebruik van vastgoed en openbare ruimte. Daarbij lag de nadruk nadrukkelijk niet op het ruimtelijk ontwerp zelf, maar op de zogenoemde ‘zachte waarden’ die richting geven aan een toekomstbestendig, veilig en leefbaar stedelijk gebied.

De werkplaats heeft gefunctioneerd als een tussenruimte: een plek waar beleidsmakers, ontwerpers, ontwikkelaars, maatschappelijke organisaties en bewoners elkaar konden ontmoeten buiten de druk van besluitvorming en deadlines. Deze opzet maakte het mogelijk om bestaande aannames te bevragen, verschillende perspectieven naast elkaar te zetten en gezamenlijk nieuwe taal te ontwikkelen voor thema’s die vaak lastig te concretiseren zijn, zoals identiteit, inclusiviteit, gezondheid en thuisgevoel.

Zachte waarden als drager van gebiedsontwikkeling

Een belangrijke opbrengst van de werkplaats is het gezamenlijke begrip van zachte waarden als wezenlijk onderdeel van gebiedsontwikkeling. In de ateliers werd duidelijk dat deze waarden niet losstaan van ‘harde’ ingrepen zoals bouwen, programmeren en investeren, maar daar juist richting en betekenis aan geven. Begrippen als menselijke maat, ontmoeting, humuslaag voor vernieuwing, betekenisvolle leegte (het Japanse begrip Ma), inclusiviteit en zorg voor elkaar kwamen vaak terug, telkens vanuit een andere invalshoek.

In het eerste atelier lag de nadruk op het verkennen en duiden van deze zachte waarden. Door te werken met beelden, verhalen en voorbeelden uit binnen- en buitenland ontstond een rijk en gelaagd gesprek. Inspiratie uit onder meer Japan, Wenen en Silicon Valley liet zien dat ook in grootschalige, hoogstedelijke ontwikkelingen ruimte kan worden gemaakt voor lokale identiteit, kleine ondernemers, informele ontmoetingen en culturele verankering. Tegelijkertijd werd onderkend dat Eindhoven een eigen schaal, cultuur en economisch draagvlak heeft, en dat voorbeelden altijd vertaald moeten worden naar de lokale context.

Gezonde, weerbare en inclusieve stad

De drie inhoudelijke invalshoeken – de gezonde stad, de weerbare stad en de wereldstad – boden structuur om de zachte waarden verder te verdiepen.

Bij de gezonde stad werd onderscheid gemaakt tussen fysieke en psychologische ruimte. Naast aandacht voor groen, schaduw, koelte en aantrekkelijke looproutes, kwam vooral het belang van sociale verbondenheid en laagdrempelige ontmoetingsplekken naar voren. Gezondheid werd niet alleen gezien als afwezigheid van ziekte, maar als het vermogen om je thuis te voelen, anderen te ontmoeten en deel uit te maken van een gemeenschap. Dit vraagt om een openbare ruimte en woonomgeving die uitnodigt tot verblijf en interactie, en om woonvormen die verschillende generaties en leefstijlen mengen.

De weerbare stad werd benaderd vanuit het idee van de 10-minutenstad: een omgeving waarin dagelijkse voorzieningen, werk, zorg en ontmoeting op korte afstand bereikbaar zijn. Weerbaarheid bleek hierbij niet alleen een kwestie van logistiek en functiespreiding, maar ook van sociale netwerken en lokale economie. Een gebied die tegen een stootje kan, is een gebied waarin bewoners en ondernemers elkaar kennen, waarin ruimte is voor initiatief en waarin kleine, lokale functies een plek krijgen naast grootschalige ontwikkelingen.

De wereldstad, tenslotte, draaide om inclusiviteit en openheid. Fellenoord ligt op een strategische plek in Eindhoven en vormt voor veel mensen een eerste indruk van de stad. De vraag is hoe dit gebied zowel internationaal georiënteerd als lokaal verankerd kan zijn. De ateliers benadrukten het belang van programmering voor diverse doelgroepen, betaalbaarheid en het voorkomen van eenzijdige focus op één type bewoner, zoals young professionals of expats. Inclusiviteit vraagt om bewuste keuzes in woningtypologieën, plinten, openbare ruimte en beheer.

De waarde van experiment en tijdelijke interventies

Een terugkerend thema in alle ateliers was het belang van experimenteren. Tijdelijke interventies, placemaking-activiteiten en proefopstellingen werden gezien als effectieve manieren om zachte waarden tastbaar te maken en te testen in de praktijk. Voorbeelden uit Fellenoord, zoals activiteiten tijdens de Dutch Design Week, maquettes van mogelijke toekomsten, workshops met diverse doelgroepen en tijdelijke programmering, laten zien hoe betrokkenheid kan worden vergroot en hoe waardevolle inzichten kunnen worden opgehaald.

Deze aanpak vraagt om flexibiliteit in beleid, financiering en in de uitvoering. Kleine ingrepen kunnen soms grote betekenis hebben, zeker wanneer ze samen met gebruikers worden ontwikkeld. De werkplaats liet zien dat het loont om ruimte te laten voor initiatieven van bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, en om succes niet alleen af te meten aan vooraf vastgestelde doelen, maar ook aan onverwachte effecten, eigenaarschap en leerervaringen.

Reflectie op het proces

De Werkplaats Fellenoord heeft laten zien dat ontwerpend onderzoek een krachtig instrument is om complexe vraagstukken te verkennen. Door ontwerp, gesprek en reflectie te combineren, ontstond een gedeeld leerproces. Tegelijkertijd bracht het proces ook spanningen aan het licht. De ambitie om inclusieve en zachte waarden te borgen staat soms op gespannen voet met financiële haalbaarheid, marktlogica en planologische kaders. Deze spanning is niet opgelost in de werkplaats, maar wel expliciet gemaakt.

Een andere belangrijke les is dat zachte waarden voortdurende aandacht vragen. Ze laten zich niet eenmalig vastleggen in een visie of inspiratieboek, maar moeten steeds opnieuw worden vertaald naar concrete keuzes in verschillende fases van ontwikkeling en beheer. Dit vraagt om eigenaarschap bij meerdere partijen en om institutionele verankering.

Vervolgacties

Op basis van de werkplaats kunnen de volgende vervolgacties en aandachtspunten voor het Rijk en anderen overheden worden benoemd:

1. **Verankering van zachte waarden in organisatie en werkwijze**
   Zorg voor structurele verbindingen tussen het fysieke en het sociale domein. Betrek de inhoudelijk strategen uit beide domeinen actief bij de opbrengsten van dit onderzoek. Zij kunnen borgen dat de opgehaalde zachte waarden expliciet worden meegenomen in vervolgfases, bijvoorbeeld via randvoorwaarden, kwaliteitskaders en ontwikkelprincipes. Gezondheid, welzijn en sociale cohesie zijn daarbij geen bijvangst, maar kernonderdelen van gebiedsontwikkeling.

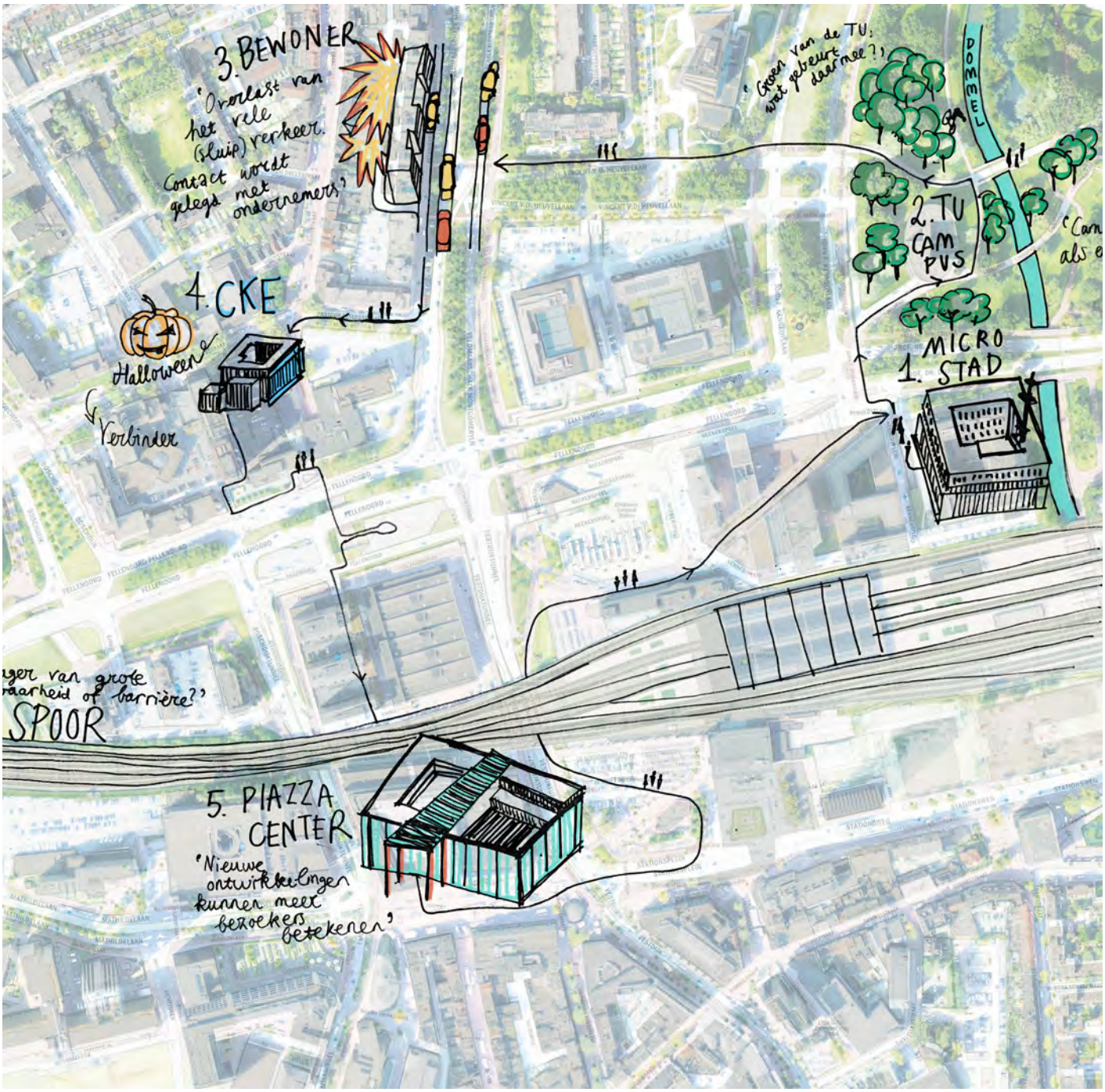
2. **Ruimte voor schaalsprong én lokale economie**
   Er wordt vaak een spanning ervaren tussen de schaalsprong en het versterken van de lokale economie en initiatieven. Door met elkaar de kwaliteitsdialoog te voeren, kan deze tegenstelling worden onderzocht en verkleind, onder meer aan de hand van de (Vitruvius) waarden van de plek. Onderzoek hoe betaalbare ruimte voor lokale ondernemers, makers en maatschappelijke functies structureel kan worden geborgd, bijvoorbeeld via nieuwe eigendomsvormen, een gerichte plintstrategie of samenwerking met maatschappelijke partijen. De ontwikkeling van plekken met een gebiedseigen karakter heeft zich in andere contexten al vaker bewezen als duurzame strategie.

3. **Experimenteren en leren als vast onderdeel van het proces**
   De uitkomsten van de werkplaats worden openbaar gemaakt en actief verbonden aan bestaande trajecten, zoals het Ruimtelijk Raamwerk, de Community of Practice Grootschalige Gebiedsontwikkeling, de Samenwerkingsagenda TBGO, de Ontwerp Nota Ruimte en NOVEX. Blijf inzetten op tijdelijke interventies en voorbeeldplannen voor verstedelijking en programmering. Gebruik deze experimenten expliciet als leerinstrument en betrek gebruikers van het gebied — bewoners, bedrijven en bezoekers — bij participatie en maatschappelijke dialoog.

4. **Sturen op inclusieve woon-, werk- en leefmilieus**
   De sterke focus op aantallen woningen heeft de woningbouw versneld, maar vraagt nu om verbreding naar andere domeinen. Dit vraagt om een integrale aanpak op alle schaalniveaus — gemeenten, regio's, provincies en Rijksoverheid — waarin sturing en programmering gezamenlijk worden opgepakt. Inspiratie kan worden gehaald uit binnen- en buitenlandse voorbeelden waar inclusiviteit, betaalbaarheid en gemeenschappelijkheid succesvol zijn geïntegreerd in gebiedsontwikkeling.

Slot

De Werkplaats Fellenoord heeft geen blauwdruk opgeleverd, maar wel een gedeeld verhaal en een rijk palet aan inzichten. Daarnaast zijn er nieuwe contacten tussen partijen ontstaan, waardoor zij elkaar hebben leren kennen en weten te vinden. Juist in een gebied met de schaal en dynamiek van Fellenoord is het van belang om naast ambities voor groei en verdichting ook aandacht te houden voor de menselijke maat en het "Daily Urban System". De opbrengsten van deze werkplaats vormen daarmee geen eindpunt, maar een stevige basis voor het vervolg: een uitnodiging om zachte waarden blijvend serieus te nemen als drager van een gezonde, weerbare en inclusieve stad.



Route locatiebezoek Fellenoord

7 DEELNEMERS WERKPLAATS

Ministerie VRO
- Hanna Lára Pálsdóttir
- Annemijn Oskam
- Chris van Langen
- Paola Huijding
- Feddo Christ
- Erik Martens
- Frank Reniers
- Renate Overhage

Provincie Noord-Brabant
- Frederick Pienaar
- Jan Willem van Herpen
- Marnic Aarts
- Peter van Boheemen
- Robert de Munnik
- Jeroen Smarius

Fellenoord 2040
- Erik Jacobs
- Jose Meijboom
- Isidoor Hermans
- Daphne Quack
- Ingrid de Boer (lid Raad van Commissarissen)
- Caro van de Venne (lid Raad van Commissarissen)

Gemeente Eindhoven
- Gied Alferink
- Dennis Kaspori
- Emma Briggs
- Monique Habraken
- Ronald Rijnen
- Rosalie Frissen
- Liudmila Neykova
- Fons van Overbeek
- Manon Grond
- Sanne van Hove -Koorneef
- Marieke van de Heuvel
- Stephanie Verweijmeren
- Stijn Thoonen

Externen
- Rinske Brand – Brand Urban Agency
- Alexandra Sonnemans – curator ARO / Maatschappelijke dialoog
- Caroline Newton – TU Delft
- Desiree Wevers – CKE
- Jeroen Zuidgeest – Studio for New Realities
- Colette de Vries – Vitaliteitstransitie
- Mariette Lutgerink – Kekpartners
- Olga Wagenaar – Amvest
- CeesJan Pen – Fontys Hogeschool
- Nancy van Loon – Woonbedrijf
- Damo Holt – Rebel Group
- Frank Werner – KCAP
- Michiel Jongmans – CRA vastgoed
- Sabine Swinkels – GLOW
- Jan-Willem Schellekens – TU Eindhoven
- Arjan Spruijt – Ministerie van I&W
- Christopher Baan – Ministerie van BZK
- Renske van Tol – Ministerie van VWS
- Isabel Liedtke – Studio Bereikbaar
- Rianne Hadders – KAW

Begeleiding:

VenhoevenCS
- Ton Venhoeven
- Rebecca Smink
- Willem Koning

BVR
- Hilde Blank
- Jorick Boddeke
- Francien Fons
- Wilgemijne Prins

8 BRONNEN

CRa een nieuwe bouwcultuur - Uitgave van het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2025)

De stad van de toekomst: BNA onderzoek: Tien ontwerpvisies voor vijf locaties Verbeelding voor een vierkante kilometer stad - Business case aanpak 14 grootschalige gebieden - Rebel in samenwerking met Stad2, Fakton, Decisio (2021)

Een gezonde inrichting van de openbare buitenruimte: vuistregels voor bewegen, groen en ontmoeten - RIVM (2025)

Elucidating and expanding the restorative theory framework to comprehend influential factors supporting ageing-in-place: A scoping review - Anne Johanna Jacoba Grave, Louis Neven and Masi Mohammadi (2023)

Fellenoord: Van levendig stukje stad naar druk verkeersknooppunt - Architectuurcentrum Eindhoven (2024)

Fellenoord Eindhoven: Van visie naar realiteit - Studio for New Realities (2025)

Fysiek volgt sociaal - VRO (2025)

Gebiedsontwikkeling Fellenoord: Uitgangspunten ruimtelijk raamwerk - Studio for New Realities in samenwerking met Mulder en de Vries Architecten in opdracht van Fellenoord 2040 (2025)

Gezond en actief leven akkoord (GALA): Eindhoven 2024-2026- Gemeente Eindhoven (2024)

Gezondheid telt voor iedereen: Evaluatie uitvoeringsagenda gezondheid 2023 en bijstelling uitvoeringsagenda 2024 - 2025- Gemeente Eindhoven (2024)

Gezondheid telt voor iedereen: Gezondheidsnota Eindhoven 2022-2025- Gemeente Eindhoven (2022)

Handreiking stedelijke knooppunten, een breder perspectief - VenhoevenCS, BVR, Sweco - in opdracht van Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, programma MooiNL (Directie Ruimtelijke Ontwikkelling, afdeling Ruimtelijke Kwaliteit) (2024)

Hart hoofd handen - Gids voor stadmakers - In 4 stappen naar cultuurgedreven ontwikkelingen - Rinske Brand (2024)

Landschapsvisie TU/e Campus 2040 - Landschappelijke uitgangspunten op basis van het masterplan 2040 TU/e Campus - Quadrat in opdracht van TU Eindhoven (2020)

Manual - First life, then space, then buildings - Stipo (2024)

Masterplan 2040 tu/e campus- Rapp+Rapp B.V. in opdracht van College van Bestuur/Dienst Huisvesting Technische Universiteit Eindhoven (2020)

MIRT onderzoek Brainport Avenue 2020-2040 - BVR adviseurs (2014)

Ontwerp-Nota Ruimte - Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025)

Ontwikkelagenda 2025-2026 - Koers sociaal (2)040 - Gemeente Eindhoven (2025)

Omgevingsvisie Eindhoven - Gemeente Eindhoven (2024)

Ontwikkelvisie & ontwikkelkader Fellenoord, internationale Knoop XL - KCAP, Rebel, APPM, Goudappel - in opdracht van de Gemeente Eindhoven, Provincie Noord-Brabant- betrokken overheden ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2021)

Ontwerpen voor ontmoeten: Hoe de gebouwde omgeving kan uitnodigen tot contact - Stipo (2021)

Ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040 - Een nieuwe koers voor een duurzame ontwikkeling van de stedelijke regio's van Brabant - Stuurgroep NOVEX Stedelijk Brabant (2023)

Participatiestrategie Knoop XL 2025-2030 - Integrale gebiedsparticipatie: met de stad, voor de regio - Gemeente Eindhoven (2025)

Publieke ruimte voor iedereen - Pleinen, parken, plinten en straten waar alle bewoners zich thuis voelen - Stipo

Reconsidering restorative environments for older adults: How the social context shapes restorative experiences - Anne J.J. Grave, Louis Neven b, Masi. Mohammadi (2025)

Ruimtelijke economische visie: Ruimte voor een dynamische economie in tijden van verandering - Ministerie van Economische Zaken (2025)

Ruimtelijke kwaliteitsaanpak Mooi Nederland - Mooi Nederland (2024)

Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw: Een stedenbouwkundig kader - Frits Palmboom (2023)

Samen slim: Naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling - Watertorenberaad (2023)

The design of neighbourhood open spaces to improve mental health: A critical review of restorative spatial characteristics and their applicability in design practice- Anne J. J. Grave, Louis Neven & Masi Mohammadi (2024)

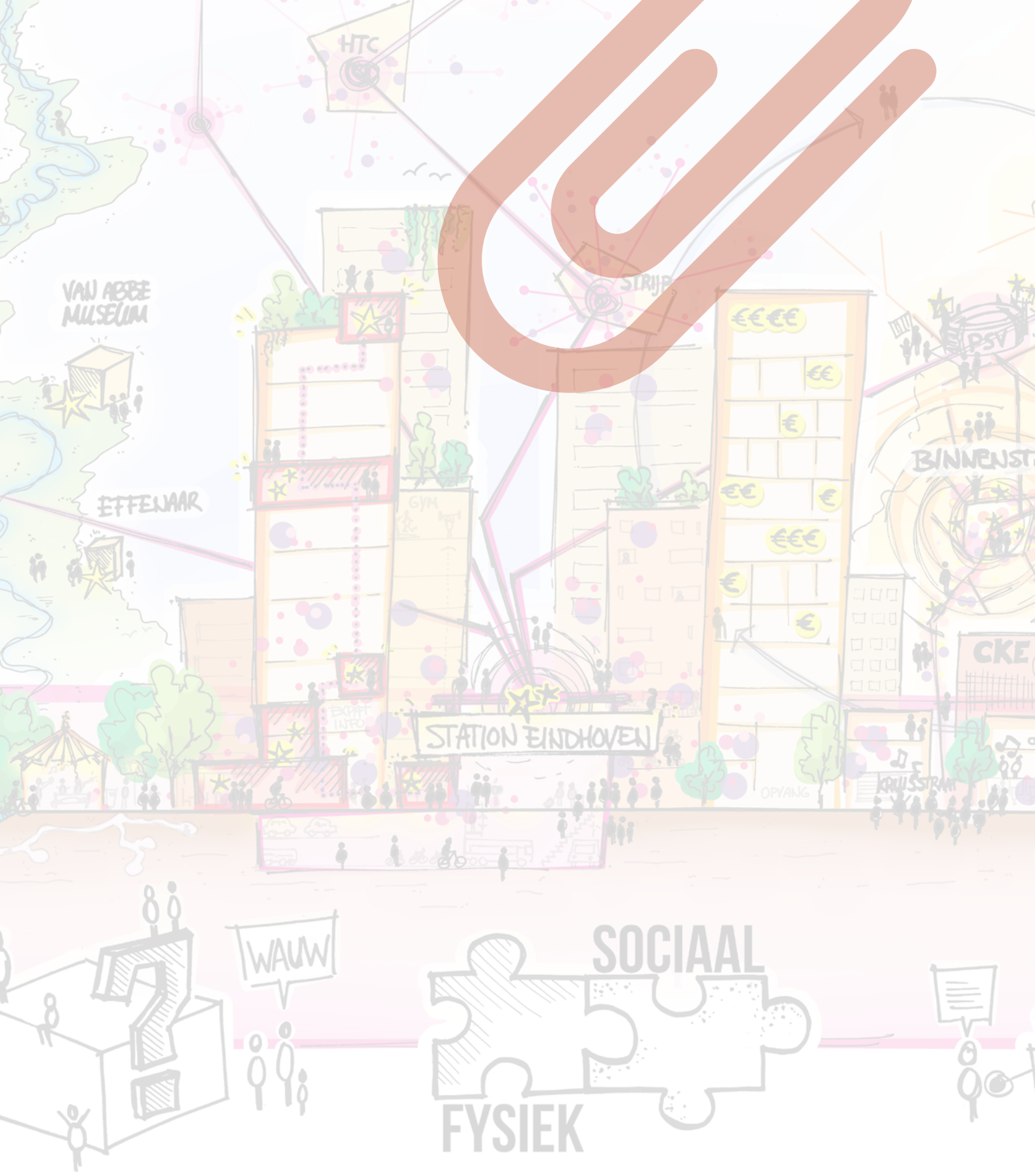
Trendverkenning gemeente Eindhoven 2025 - Gemeente Eindhoven (2025)

Value of placemaking: Based on statistics - HUNC, Stipo, Placemakingeurope (2020)

Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040: Een nieuwe koers voor de ontwikkeling van de Brabantse steden en dorpen - Studio Bereikbaar, DonaStedenbouw, H+N+S, bureau Buiten- in opdracht van de Provincie Noord-Brabant (?)

Vitruvius lezing - Societas - Sanne van Manen (2024)

Woningbouw in Eindhoven: Lerend tot versnelling komen - Rekenkamerrapport - Gemeente Eindhoven (2024)



WERKPLAATS

FELLENOORD BIJLAGEN

Op zoek naar zachte waarden

Verslag Kick-off
Verslag werkplaats 1
Verslag werkplaats 2
Verslag werkplaats 3

BVR

VenhoevenCS
architecture+urbanism

27 Augustus 2025
Microstad Eindhoven

LOCATIEBEZOEK FELLENOORD

Verslag Startbijeenkomst Werkplaats Fellenoord



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

VenhoevenCS
architecture+urban sm

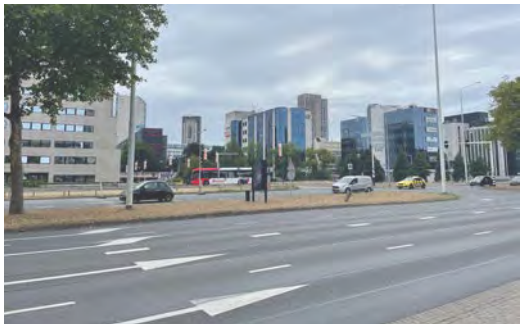
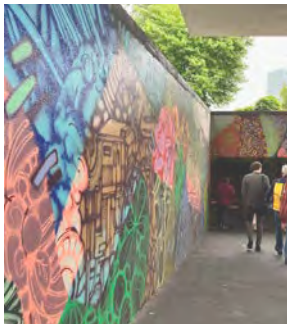
BVR

FELLE 2040 NOORD
Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

INHOUD

Verslag locatiebezoek Fellenoord

1. Werkplaats Fellenoord p. 3
   - Context p. 3
   - Verloop startbijeenkomst p. 3
2. Presentaties p. 4
   - Ronald Rijnen - Gemeente Eindhoven p. 4
   - Jeroen Zuidgeest - Studio for New Realities p. 4
   - Hilde Blank - BVR Adviseurs p. 5
3. Route & Impressies p. 6
4. Betrokkenen aan het woord p. 8
   - Jan-Willem Schellekens - TU Eindhoven p. 8
   - Marc Gast - Bewonersvereniging voorzitter VVE p. 9
   - Desiree Wevers - CKE p. 10
   - Angelique Kok - Piazza Center p. 11
5. Enquête aanwezigen p. 12




WERKPLAATS FELLENOORD

Context

Afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van het ministerie van VRO en het programma ARO van het ministerie OCW organiseren Mooi NL werkplaatsen. In deze werkplaatsen worden extra denk- en ontwerpkracht ingezet om lopende trajecten te ondersteunen. Dit door, voor even, uit de lopende processen te stappen en in een interactief proces met de gebiedspartijen samen vraagstukken te verkennen door middel van ontwerpend onderzoek. Voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord is extra denk- en ontwerpkracht nodig, specifiek op het gebied van de sociaal-economische ontwikkeling en positionering van het gebied. Voor de werkplaats Fellenoord Eindhoven is de vraagstelling:

Wat zou de sociaal-economische positionering van de wijk Fellenoord moeten betekenen voor de doelgroepen en programmering van vastgoed en openbare ruimte in het gebied, vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de Brainportregio en Schaalsprong Eindhoven?

Nadrukkelijk wordt in deze werkplaats input gevraagd op de ‘zachte’ onderdelen van de gebiedsontwikkeling en niet op het ruimtelijk plan.

Er zijn 4 verschillende werkplaatsen die parallel aan elkaar lopen. Curator Alexandra Sonnemans verzorgt voor de ministeries het maatschappelijke dialoog van alle vier de werkplaatsen. In de werkplaats wordt een (vrije) ruimte geboden voor verdieping en versnelling van oplossingen voor het meervoudige ruimtelijke vraagstuk in het gebied. Met de maatschappelijke dialoog wordt beoogd om tot een gedeeld begrip te komen over ruimtelijke kwaliteit in het desbetreffende gebied. Dit wordt gedaan in een semi-gesloten zetting tijdens de werkplaats en in een open dialoog na afloop. Verkenning Fysiek volgt sociaal loopt parallel aan dit traject voor een nadere verdieping op de zachte waarden. Ook wordt samenwerking gezocht met het DMI programma om Digital Twin van het gebied te ontwikkelen.

Startbijeenkomst

Op 27 augustus 2025 vond de startbijeenkomst plaats. Naast inhoudelijke presentaties is er een rondleiding georganiseerd door het gebied waar ter plekke 4 betrokken ondernemers en bewoners een toelichting hebben gegeven. De deelnemers aan de wandeling hebben een invulformulier meegekregen waarop ze konden aangeven wat volgens hen zachte waarden zijn, die ze tijdens de wandeling hebben opgemerkt. Dit ging over dat wat behouden moet blijven in het gebied en wat niet. Hier het verslag van deze startbijeenkomst.

PRESENTATIES

Ronald Rijnen
Gemeente Eindhoven

Ronald Rijnen neemt de groep mee in de ontwikkeling van Eindhoven, van gloeilamp tot nu. Hij legt uit welke ambitie de stad heeft om een knoop XL te worden met de nieuwe internationale treinverbinding Eindhoven-Düsseldorf. Knoop XL komt onder andere voort uit het MIRT onderzoek en de gebiedsvisie van Brainport Avenue naar Brainport City (BVR, 2014), waar het belang van een aantrekkelijke stad voor de ontwikkeling van Brainport centraal staat. Bedrijven als ASML en de High Tech Campus liggen langs de snelweg aan de buitenkant van de stad, terwijl de spoorzone 'leeg' is en er 'een vliegtuig zou kunnen landen' (een donut dus). Hoe zorg je dat het gat in het midden van de donut onderdeel wordt van de stad, met goede verbindingen, aantrekkelijke programma's en leefbaar voor de nieuwe bewoners, bezoekers en omliggende wijken?

Het gebied Fellenoord ondergaat een grote metamorfose, er wordt geïnvesteerd in het openbaar vervoer, wandel en fiets infrastructuur. De bus gaat onder de grond en fietsen en voetgangers krijgen meer de ruimte. Er is een ontwikkelvisie gemaakt voor het toevoegen van een fors woningbouwprogramma en voorzieningen. Er zijn 11 ontwikkelclusters waarvoor 16 clusterpaspoorten opgesteld opgesteld gaan worden, 4 clusterpaspoorten zijn nu vastgesteld door de raad.

Jeroen Zuidgeest
Studio for New Realities

Jeroen heeft opdracht gekregen om richtinggevende principes op te stellen voor een ruimtelijk raamwerk van het gebied Fellenoord. In het uiteindelijke ruimtelijk raamwerk worden in verschillende uitgangspunten de kwaliteiten van de plek, hiërarchie in routes en de programmering van de deel gebieden nader geduid. De werkplaats kan hier ook waardevolle input aan geven.

Jeroen heeft alle plannen bekeken en komt tot de volgende observaties. Er zijn enorm veel visies, ontwikkelperspectieven en ambitiedocumenten gemaakt over Fellenoord. De ontwikkelvisie die er nu ligt biedt nog te weinig handvaten voor juist de tussenschaal, omdat een ontwikkelvisie geen stedenbouwkundig masterplan is. Daarnaast zijn er nog een aantal vragen die gesteld kunnen worden omtrent de ontwikkelvisie:

- Wordt dit niet een anoniem appartementenstadsdeel? Met veel kleine woningen, veel eenpersoonshuishoudens en een hoge doorstroom?
- Is dit echt Eindhovens? Past dit bij de identiteit van de stad?
- Hoe ga je om met de rand en de verbinding met de bestaande wijken, wordt dit een satelliet ontwikkeling?
- Worden de voorzieningen betaalbaar? De woningen kunnen dan wel betaalbaar zijn, maar wat als je 6 euro moet betalen voor een kopje koffie? Of als er geen ruimte is?

Hilde Blank
BVR Adviseurs

VenhoevenCS/BVR hebben de opdracht gekregen om de Werkplaats Fellenoord inhoudelijk te organiseren. Werkplaats Fellenoord loopt tot eind december. Er worden 3 ateliers georganiseerd met elk een eigen invulling en groep om uit te nodigen.

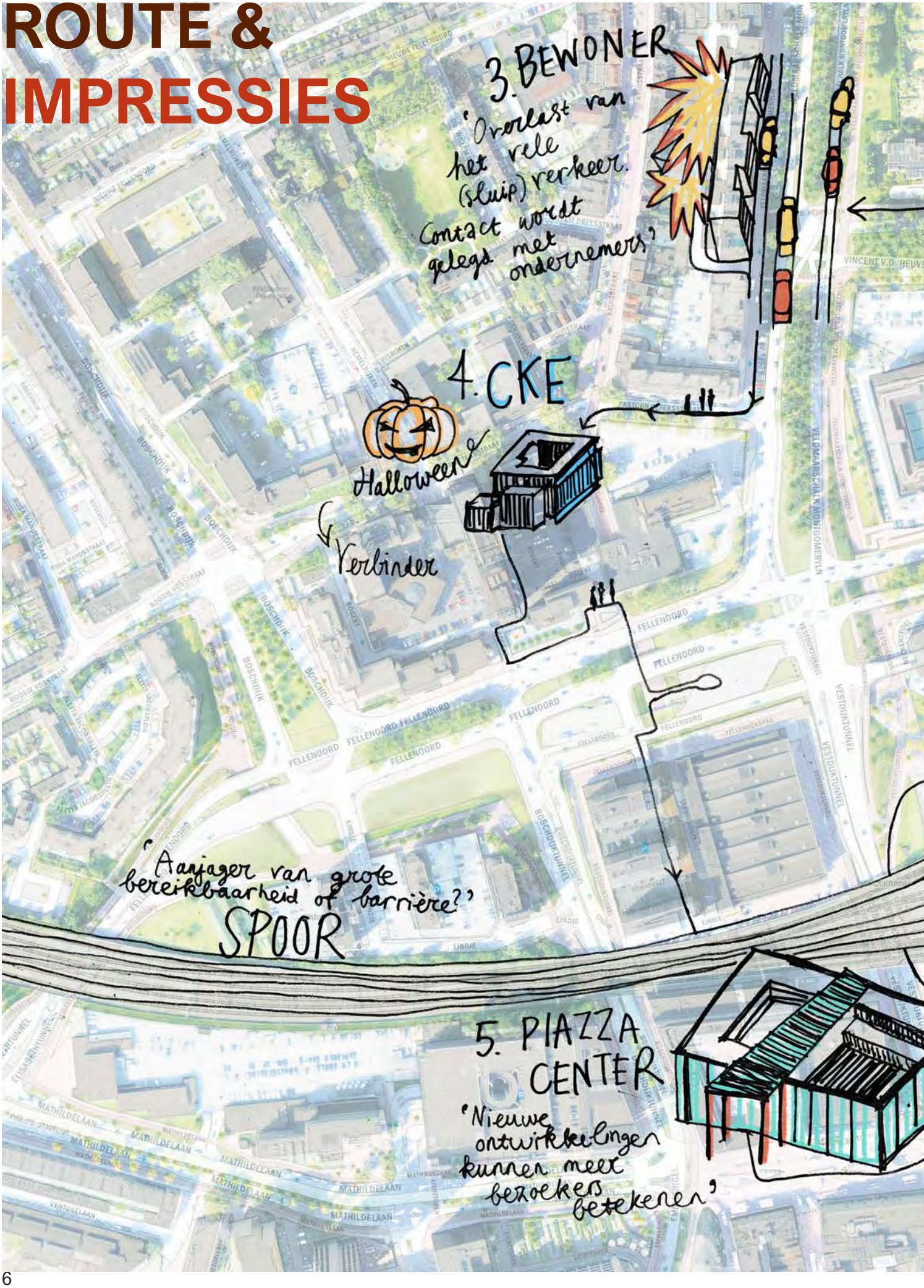
16 september staat in het teken van het bouwen van verschillende perspectieven; 23 oktober worden de perspectieven getest en besproken met een brede groep betrokkenen en 4 december worden de resultaten gespiegeld aan de lopende planontwikkeling en worden de lessen getrokken wat er nodig is om de zachte waarden te borgen. Het idee is om het atelier op 23 oktober te combineren met de Dutch Design Week.

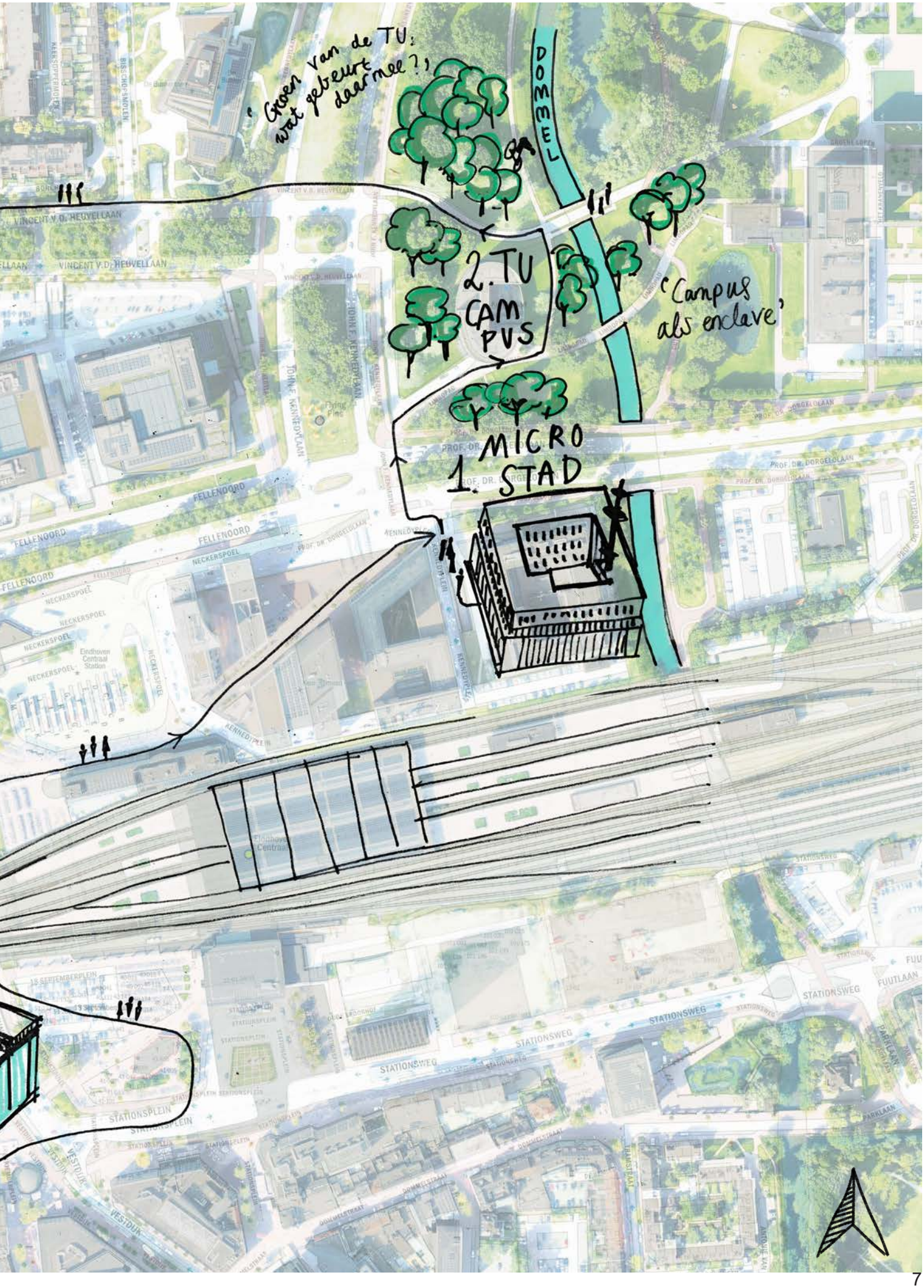
Het eindresultaat van de Werkplaats is een samenvatting van de resultaten van al het werk met een bijbehorend advies en een concreet voorstel hoe de resultaten te implementeren de lopende ontwikkeling.

Tijdlijn Werkplaats Fellenoord
Presentatie Hilde Blank



ROUTE & IMPRESSIES

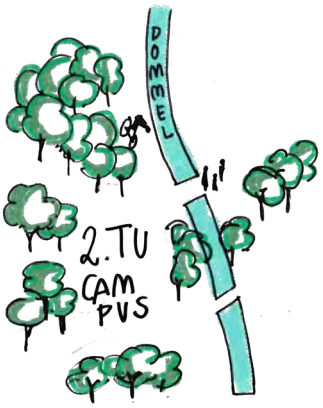



'Groen van de TU: wat gebeurt daarmee?'
DOMMEL
2. TU CAMPUS
'Campus als enclave'
1. MICRO STAD
VINCENT V.D. HEUVELLAAN
JOHN F. KENNEDYLAAN
FELLENOORD
NECKERSPOEL
PROF. DR. DORGELOLAAN
STATIONSPLEIN
STATIONSWEG
VESTDIJK
DUNANTSTRAAT
PARKLAAN
FUUTLAAN

BETROKKENEN AAN HET WOORD

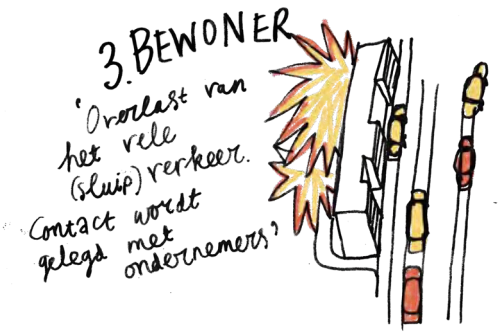
Wat vinden zij?

Jan-Willem Schellekens
Technische Universiteit Eindhoven



Vanaf Microstad liepen wij met de gehele groep naar de TU campus. Daar stond de eerste spreker, Jan-Willem, ons op het zogeheten Limbo pad op te wachten. Het pad heeft zijn naam te danken aan de vele Limburgse studenten die ’s ochtends richting de campus en ’s avonds richting het station lopen. Elke dag komen 10.000 mensen vanaf het station naar de campus. Daarom is deze route erg belangrijk, maar bij het huidige kruispunt is nog veel ruimte voor verbetering. De TU campus heeft zelf voldoende horeca, sport, woon en zorgvoorzieningen en studenten kunnen hier dan ook 24/7 verblijven. Ook worden er veel evenementen op het campus terrein georganiseerd. De ontwikkeling Fellenoord werd niet als een kans gezien om voorzieningen te verplaatsen of voorzieningen te delen.

Onze wandeling vervolgde zich over TU campus door het park waar de Dommel doorheen loopt. Dit park is grondgebied van de universiteit en wordt dan ook door hen beheerd en onderhouden. Het is openbaar toegankelijk en er zijn afspraken met de gemeente dat daklozen hier ‘s nachts kunnen verblijven. Echter de ontwikkeling van Fellenoord heeft als mogelijk gevolg dat de druk op het park rond de Dommel hoger wordt. Samenwerking met de gemeente is hierbij essentieel.



Marc Gast

Bewonersvereniging: voorzitter VVE

Na vervolgens meerdere kruispunten te hebben getrotseerd, wachtend na de stoplichten op een deel van de groep, vervolgden we de route naar een appartementencomplex in Fellenoord. Voor dit complex stond Marc Gast, de voorzitter van de bewonersvereniging op ons te wachten.

Hij vertelde dat doordat het woongebouw door drie wegen is omsloten, er veel last is van hardrijdende en optrekkende auto's. De ventweg en de straat aan de achterzijde van het gebouw worden gebruikt als sluiproute. Daarnaast geeft de straat aan de achterkant van het gebouw een gevoel van onveiligheid door de geïsoleerde ligging en de weinige ogen op de weg. De wens van de VVE is om deze weg af te sluiten. De voorzitter zoekt contact op met ondernemers van de Kruisstraat om met elkaar de leefbaarheid te verbeteren. Dit gaat niet vanzelf.

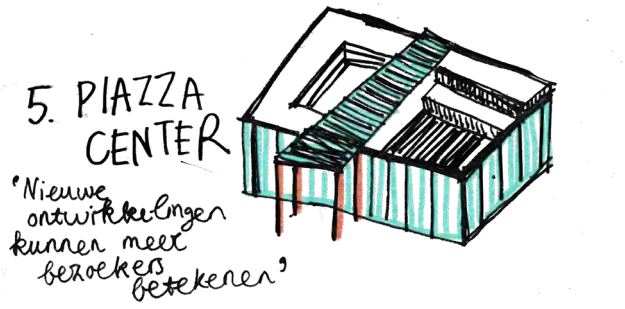
Desiree Wevers
CKE

Een korte wandeling verder brengt ons bij Desiree Wevers, een enthousiaste vrouw die meteen start met te vertellen dat beelden altijd meer zeggen dan woorden. Desiree werkt voor het CKE, een stichting die verschillende bewoners verbindt door middel van kunst en cultuur. Al wijzend naar verschillende afbeeldingen die voor ons bezoekje op het raam zijn geplakt, legt ze uit dat Halloween een van hun grootste events is. Het is een feest dat verschillende buurten verbindt en Fellenoord op een andere manier belicht. Bij het CKE krijgen vrijwilligers een cursus acteren die tijdens halloween vervolgens op verschillende plekken in Fellenoord gaan staan. Zo komt men ook ‘aan de andere kant van de weg’.

Daarnaast werkt CKE veel samen met basisscholen omdat het via kinderen makkelijk is om ouders/ broers en zussen etc. te betrekken. Dak- en thuislozen zijn welkom en de vrijwilligers zijn getraind in hoe met hen om te gaan. Op de vraag hoe er door de omgeving wordt gesproken over de plannen voor Fellenoord wordt aangegeven dat veel mensen in de wijken eromheen aan het overleven zijn en niet de ruimte hebben om na te denken over de plannen.







Angelique Kok
Piazza Center

Vanaf het CKE-gebouw lopen we naar ‘de Paddenstoel’: een betonnen constructie met een ‘steel’ en ‘hoed’. De Paddenstoel is geplaatst boven een lusvormige trap met hellingbaan die toegang biedt tot de Kruisstraattunnel. Deze tunnel voor voetgangers en fietsers leidt ons onder de Fellenoord richting het binnenstedelijk winkelgebied.

Via de kruisstraattunnel komen we zo uit bij het Piazza center, een kleine mall aan de andere kant van het spoor. In deze mall staat Angelique Kok ons te woord. Zij vertelt dat ze erg blij is met de ontwikkeling van Fellenoord. De verbouwing betekent in het begin wel een slechtere bereikbaarheid van de Piazza, maar zal op den duur zorgen voor waarschijnlijk meer bezoekers. Zelf is Angelique erg blij met de plannen voor Fellenoord, ze omschrijft het plan als ‘prachtig’, erg veel groene en blauwe ruimte wat helpt bij het verkoelen van de binnenstad.

Het Piazza zelf loopt goed mede door de positie tussen de Bijenkorf en de MediaMarkt. De mediamarkt zorgt dat ook de eerste verdieping van de mall voldoende aanloop heeft. Op dit moment heeft de Piazza voornamelijk retail, maar ze zijn aan het kijken of ze dat kunnen verbreden met meer belevings- en ontmoetingsfuncties.

ENQUÊTE AANWEZIGEN

Welke zachte waarden vragen volgens u aandacht?

Het laten aanhaken van bewoners met de ontwikkeling: welke behoeftes hebben zij ten aanzien van voorzieningen, type woningen en cultuur in het gebied

Ik denk dat bestaanszekerheid, gezondheid, samenleven, veiligheid en diversiteit van inwoners belangrijke zachte waarden zijn.

Hoe zorg je voor echte ontmoetingen tussen diverse groepen?

Wat is de DNA van het gebied, welke identiteit gaat het krijgen en van wie gaat het zijn?

De uitdaging is cohesie en verbinding maken, misschien doormiddel van kunst en groen.

Eenzaamheid, de torens die gepland spelen eenzaamheid en sociale isolatie in de hand. Cultuur zou in dit gebied terug moeten komen.

Wat zou u hier gelijk aan willen pakken?

Niet het gebied zelf, maar de gebieden er omheen. Hoe voorkomen we verdrukking van inwoners en ondernemers? Hoe komen we tot sociale ontwerpprincipes om mee te geven aan projectontwikkelaars?

Toevoegen publieke functies in de tijdelijkheid.

Tijdelijke voorzieningen voor breed publiek om mensen naar het gebied te trekken.

De barrières, de grote hoeveelheid infrastructuur, de overgang tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande wijken erboven (Woensel-Zuid).

In de tijdelijkheid al ruimte bieden voor groepen die hier iets kunnen opbouwen.

Wat vind u waardevol en moet behouden blijven?

Het groen en de Dommel

De stedelijke ruwheid van het gebied, dit is een beetje een rafelrand en een plek voor experimenten.

De culturele diversiteit van de omliggende gebieden, rollen van microstad / TU Eindhoven / CKE

De huidige bewoners van Woensel-Zuid scoren hun eigen leefomgeving helemaal niet slecht.

De sociale kwaliteiten die Eindhoven heeft behouden.

Het hoogteverschil is echt een kwaliteit die behouden moet blijven. Woensel licht hoger dan Fellenoord en dat is een opgave voor Fellenoord.

Wat mogen we niet vergeten mee te nemen?

Professionals uit het sociaal domein, ook vandaag waren de verhoudingen helaas scheef. Inwoners (toekomstige is lastig, maar huidig van de rand kan wel).

Om echt vanuit andere perspectieven te denken (ook bijvoorbeeld de bij).

De randen, daar waar knoop XL raakt aan de rest van de stad.

Veel gaat over dak- en thuislozen die er nu naar het gebied komen, zijn die bij de ontwikkeling nog in het gebied? Dat gaat natuurlijk verschuiven!

Functies op hoogte zijn moeizaam, voor ontmoeting is oog voor de verticale woonwijk nodig.

Betaalbaarheid, hoe komt deze niet onder druk door de ontwikkeling?

De nieuwe mensen in en rond Eindhoven. Verder is er ook een grote wateropgave in het gebied!

16 september 2025
Microstad Eindhoven

ATELIER 1
FELLENOORD

Verslag Eerste Atelier
Werkplaats Fellenoord



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

VenhoevenCS
architecture+urban sm

BVR

FELLE2040NOORD
Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

INHOUD

Verslag Atelier 1

Introductie p. 2
Zachte waarden: wat zijn dat? p. 3
Inspiratiepitch Ton Venhoeven p. 4
Inspiratiepitch Hilde Blank p. 5
Inspiratiepitch Monique Habraken p. 6
Invalshoeken p. 7
- Gezonde stad - Psychologische ruimte p. 8
- Weerbare stad - 10 minuten stad p. 10
- Wereldstad - Inclusieve stad p. 11

Afsluiting p. 12

INTRODUCTIE

De afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van het ministerie van VRO en het programma ARO van het ministerie OCW organiseren MOOI NL werkplaatsen. Dit zijn vier verschillende werkplaatsen verspreid door het land, die eind van dit jaar afgerond zullen zijn. Na de werkplaatsen zal er een evaluatie plaatsenvinden om de lessen te bundelen om deze te kunnen delen met inzichten voor het vervolg. Daarnaast wordt iedere werkplaats afgesloten met een maatschappelijke dialoog met een breed publiek in het gebied. De werkplaatsen beogen een tussenruimte te bieden voor verdieping en reflectie in bestaande trajecten.

Dit atelier is het eerste atelier van de werkplaats Fellenoord. Voor de werkplaats Fellenoord Eindhoven is de onderzoeksvraag:

Wat zou de sociaal-economische positionering van de wijk Fellenoord moeten betekenen voor de doelgroepen en programmering van vastgoed en openbare ruimte in het gebied, vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de Brainportregio en Schaalsprong Eindhoven?

Nadrukkelijk wordt in deze werkplaats input gevraagd op de ‘zachte waarden’ van de gebiedsontwikkeling en niet op het ruimtelijk plan. We hebben ons gerealiseerd dat we meer gevoel moeten krijgen voor wat deze zachte waarden eigenlijk zijn. Omdat taal, denk bijvoorbeeld aan vakjargon, vaak domein specifiek is, hebben we aan de hand van beelden het gesprek gevoerd.

ZACHTE WAARDEN:
Wat zijn dat?

De deelnemers aan het Atelier hebben zich voorgesteld aan de hand van een beeld, woord, filmpje of voorwerp. Deze beelden symboliseerden de betekenis van zachte waarden voor de deelnemers, die deze gelijk konden toelichten. Woorden die terugkwamen waren: zelf initiatief nemen, de kunst van tussenruimte creëren, stilte en leegte (het japanse begrip Ma, 間), de menselijke maat, groene plekken, creativiteit, verrassing, samenkomen, ontmoeten, thuis voelen, huidige bewoners die nog weten hoe het ooit was (groeipijn), een plek voor iedereen, invloed van natuurlijke of strakke lijnen op onze hersenen, identiteit en elkaar zien.

De daar bijhorende voorbeelden gingen over levensloopbestendige wijken, waarbij ouderen binnen hun vertrouwde buurt kunnen blijven wonen, het verzachten van de scheidslijn tussen publieke en private ruimte, een bewoonster Tilly die een moestuin opzette in de wijk Poptahof Noord en zo een echte ontmoetingsplek voor de buurt creëerde en Amsterdam Zuidoost wat een slecht imago heeft maar als inwoner aanvoelt als een prettige chaos, een plek waar mensen elkaar kennen en spreken.



INSPIRATIEPITCH:
Ton Venhoeven

Ton Venhoeven (VenhoevenCS) presenteert meerdere voorbeelden van zachte waarden in (hoog)stedelijke ontwikkelingen. Verscheidene voorbeelden uit Japan laten zien hoe grootschalige stedelijke herontwikkeling een betekenis hebben voor de bestaande bewoners van die locatie. Deze bewoners kregen de garantie van een nieuw huis in de ontwikkeling. In de herontwikkelingen van grote stations of winkelcentra krijgen juist de kleine ondernemers een plek, hierdoor krijgt een grootschalige ontwikkeling een menselijke maat en identiteit. Bij Tokyo Station werd een cultureel fenomeen, namelijk de Float Parade, gebruikt om het gebied culturele zachte waarde te geven en in te bedden in de stad. De vraag komt op of evenementen zoals bijvoorbeeld de Dutch Design Week ook op die manier van betekenis kan zijn voor Fellenoord. Het inbedden van zulke zachte waarden in een 'harde' gebiedsontwikkeling maakt dat er een fijne waardevolle plek ontstaat. Andere voorbeelden uit het Beurskwartier in Utrecht en Preston in de UK laten zien hoe een stad haar eigen eisen kan stellen. Utrecht doet dit door harde eisen aan de variatie in bouwvolumes en -hoogtes te stellen en Preston doet dit door sterk in te zetten op het ontwikkelen van een lokale economie en *community wealth*.

Wat leren we van deze inspiratie voor Eindhoven? Eindhoven is moeilijk te vergelijken met de wereldsteden in Japan. Het economisch draagvlak van de stad is veel kleiner. Toch werden de ambities van het ruimte houden en maken voor kleine ondernemers breed gedragen. Binnen de gemeente is al eerder geopperd om een corporatie op te richten voor betaalbare werkgebouwen. Financiën zijn in deze ambitie een grote uitdaging. Wenen werd aangedragen als voorbeeld waar alle plinten worden verkocht aan één partij. Dit is een maatschappelijke partij die deze vervolgens toebedeeld aan functies die nodig zijn binnen de wijk, zoals lokale ondernemers, zorg en ontmoetingsruimten.

Voor de ondernemers aan de Kruisstraat en in de binnenstad kan de gebiedsontwikkeling zowel kansen als uitdagingen met zich meebrengen. De komst van meer bewoners en bezoekers kan zorgen voor extra klandizie. Tegelijkertijd leven er zorgen over mogelijke concurrentie en de effecten van de langdurige bouwperiode. In de verdere uitwerking kan mogelijk worden gekeken naar hoe ondernemers een rol kunnen krijgen bij nieuwe functies en voorzieningen in het gebied.


Namba Station en Namba Parks, Osaka, Japan






Gion Festival

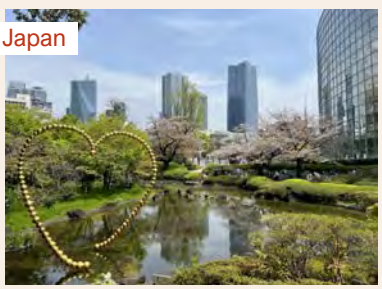

Coulée Verte, Parijs, Frankrijk


Tokyo Station, Tokio, Japan


Centre Aquatique Olympique, St. Denis, Parijs, Frankrijk


MICROCITY | zelfvoorzienende buurt en 10-minutenstad


Roppongi Hills, Tokio, Japan




Kleine restaurants in en rond Namba Station

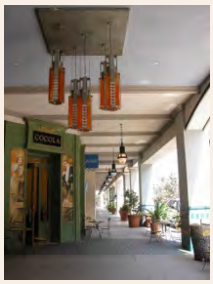
INSPIRATIEPITCH:
Hilde Blank

Hilde Blank (BVR) laat een voorbeeld uit Silicon Valley zien waar ze heeft gewoond. Santana Row was een verouderd winkelgebied in San Jose dat getransformeerd is naar een gemengd hoogstedelijk gebied. Door te programmeren voor verschillende doelgroepen en dit te mengen door het gebied is een levendige wijk ontstaan, met een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte met hergebruik van bestaande elementen. Het plaatsen van grote volwassen bomen, het maken van een centraal plein, het organiseren van boerenmarkten en plekken waar geschaakt kan worden maken onderdeel uit van het succes. Ondernemers betalen naar draagkracht zodat kleine ondernemers die voor veel beleving zorgen, ook kunnen bestaan. Als bouwmeester bij gebiedsontwikkelaar AM heeft Hilde de prijsvraag: AM I Included? georganiseerd. Dat leverde inspirerende voorbeelden op zoals het opzoeken van de wrijving tussen subculturen; het bouwen voor misfits waardoor er ongemakkelijke en daardoor betaalbare plekken ontstaan en het maken van een Buurtblok als collectief te gebruiken plek voor de buurt. Hilde toonde studentenplannen uit haar tijd als hoofd van de afdeling Man & Public Space van de Design Academy Eindhoven. Zoals het ontwerp van een parkbank speciaal voor allochtone meisjes, een voetbalwedstrijd op de grens tussen rivaliserende dorpen die samen bouwden aan de scheidsrechtertoren en de tribunes.

In reactie op de pitch werd gesteld dat Eindhoven een stad van innovatie en ondernemerschap is. Er zouden meer broedplaatsen voor kleine ondernemers en jong talent moeten worden gefaciliteerd, ook in Fellenoord.

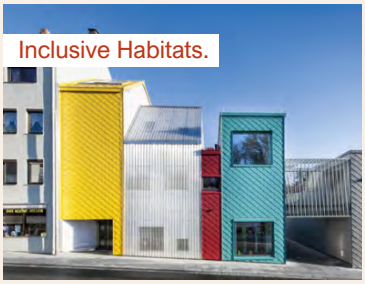
























INSPIRATIEPITCH:
Monique Habraken

Monique Habraken, projectleider Identiteit Knoop XL bij de gemeente Eindhoven is ruim 5 jaar bezig met het onderzoeken en bevragen van inwoners, voorbijgangers en toekomstige bewoners van Fellenoord. Door de inzet van placemaking en participatie is al heel veel informatie opgehaald over hoe mensen het gebied zien, wat ze willen en wat ze missen.

Vanaf 2019 worden er tijdens de Dutch Design Week activiteiten georganiseerd over Fellenoord. Zo konden mensen met een VR-bril een eerste beeld van de gebiedsontwikkeling krijgen en zijn er straatinterviews gedaan rond het station. Na vaststelling van de ontwikkelvisie is aan Eindhovenaren feedback gevraagd. Er werden visualisaties uit de ontwikkelvisie gepresenteerd en bezoekers kregen raamstickers die ze daarop konden plakken. Deze stickers representeerden aanvullende programmering, zoals beplanting, een fontein, een speeltoestel etc. De keuze voor de inhoud van de stickers was gebaseerd op de eerder gehouden straatinterviews. Opvallend was dat daken echt als openbare ruimte werden gezien, iets wat in Eindhoven niet gebruikelijk is. Ook de thema's natuur en samenkomen blijken belangrijk. Mensen konden ook nog niet bestaande feesten of gebeurtenissen op een kalender zetten, ideeën zoals 'autovrije zondag' of een 'anti-depressie week' in januari werden erop gezet. Tijdens een ander event op de Dutch Design Week is een 1:10 maquette van het gebied gemaakt waarop mensen beter konden beleven hoe het kan gaan worden en is hun feedback opgehaald.

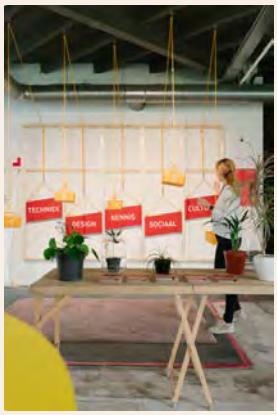
Deze jarenlang verzamelde input van Eindhovenaren, reizigers en bezoekers is gevat in het Inspiratieboek. Rondom tien thema's die zich relateren aan zachte gebiedswaarden worden hierin de wensen van de bewoners uitgedrukt. Het Inspiratieboek wordt met een workshop co-creatie aangeboden aan ontwikkelaars die in het gebied aan de slag gaan.

Na de ontwikkeling van dit boek is Monique met haar team verdergegaan om het gebied op de kaart te zetten en kinderen en jongeren te betrekken bij de gebiedsontwikkeling. Er is een gezamenlijke Halloweenoptocht door Fellenoord georganiseerd met de Gemeente Eindhoven en het CKE. Dit bleek een groot succes. Ook zijn er workshops en co-creatiesessies gehouden met basisschoolkinderen en tieners. Uit de workshops kwam dat kinderen graag speelplekken willen en tieners vooral chillplekken waar in privacy samen kunnen chillen of sporten. Naar aanleiding hiervan is een modulair ontwerp gemaakt van een plein die jongeren van verschillende leeftijden kunnen gebruiken. Dit ontwerp wacht nog op financiering voor de uitvoering.

Als reactie is gesuggereerd dat de gemeente de kosten van dit soort projecten zou kunnen opleggen aan ontwikkelaars. In een ander voorbeeld werd aangehaald dat relatief kleine interventies in de openbare ruimte eerst provisorisch werden uitgevoerd. Wanneer na een korte testperiode de waarde van deze interventies bleek, werden ondernemers uit de buurt gevraagd ze te financieren.


Inspiratieboek


De maquette ervaren




Stickeren


In gesprek

Foto's: https://cocosmos.nl/project/knoop-xl/

INVALSHOEKEN

In drie groepen is gewerkt aan verschillende thema's met de insteken: de gezonde stad, de weerbare stad en de wereldstad. Op de volgende pagina's staat kort samengevat wie er bij welk thema aanwezig was en wat er in elke sessie is gezegd.

1



① **Gezonde stad**
Psychologische ruimte

Welke zachte waarden zijn belangrijk voor dit thema?

Hoe zouden deze waarden en plek kunnen krijgen in Fellenoord?

Wat zouden verdere onderzoeksvragen kunnen zijn?

Atelier 1(16-09-2025)

② **Weerbare stad**
10 minutenstad

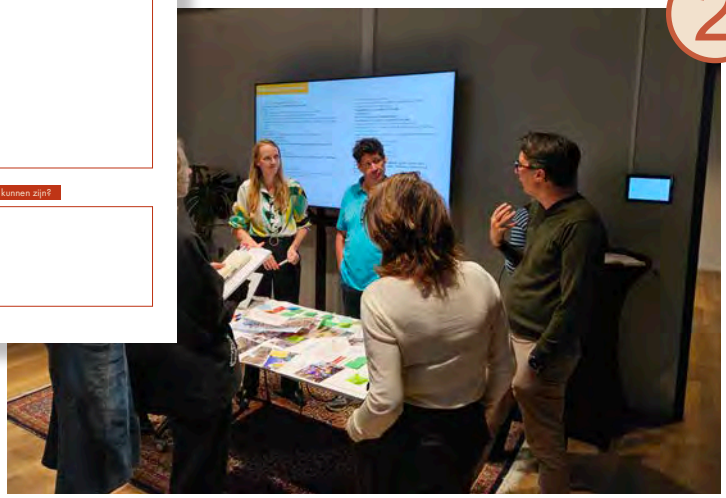
Welke zachte waarden zijn belangrijk voor dit thema?

Hoe zouden deze waarden en plek kunnen krijgen in Fellenoord?

Wat zouden verdere onderzoeksvragen kunnen zijn?

Atelier 1(16-09-2025)

2



3



③ **Wereldstad**
Inclusieve stad

Welke zachte waarden zijn belangrijk voor dit thema?

Hoe zouden deze waarden en plek kunnen krijgen in Fellenoord?

Wat zouden verdere onderzoeksvragen kunnen zijn?

Atelier 1(16-09-2025)

Invalshoek 1: Gezonde stad – psychologische ruimte

Aanwezigen bij discussie:

Ton Venhoeven	VenhoevenCS
Monique Habraken	Gemeente Eindhoven
Frederick Pienaar	Provincie Noord-Brabant
Wilgemijne Prins	BVR
Nancy van Loon	Woonbedrijf
Daphne Quak	Fellenoord 2040
Willem Koning	VenhoevenCS

Besproken onderwerpen:

In de sessies is een tweedeling tot stand gekomen over de gezonde stad. Allereerst is de fysieke ruimte van de gezonde stad besproken en hierna is de psychologische ruimte.

Deel 1 – Fysieke ruimte

De fysieke ruimte gaat over de inrichting, voorzieningen en bereikbaarheid van de leefomgeving.

We begonnen het gesprek over de bewoners die vaak dagelijks hetzelfde rondje lopen, en hoe we hen kunnen stimuleren om nieuwe routes en plekken in hun buurt te ontdekken. Door natuurlijke groenstructuren toe te voegen of het versterken van paden en hondenuitlaatplekken slim te integreren kom je al een heel eind. Het begrip wat aan het rondje om werd gekoppeld was ‘verrassing’. Denk aan een tijdelijke wegversperring of een ander object in de openbare ruimte die de aandacht trekt waardoor een ander rondje gelopen word.

Daarnaast speelt het tegengaan van hittestress een belangrijke rol, niet alleen voor de leefbaarheid van de openbare ruimte maar ook voor de gezondheid van bewoners. Koelteplekken, schaduwrijke routes en groenvoorzieningen dragen hier sterk aan bij.

Ook het toevoegen van basiszorgvoorzieningen en speelplekken met bankjes kan verbinding stimuleren: ouders raken met elkaar in gesprek terwijl kinderen spelen, en ouderen vinden er sociale aansluiting.

De inrichting van de openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol. Waar in Nederland functies vaak strikt worden gescheiden (speelplaats, picknickplek, evenemententerrein), zien we in Zuid-Europa dat deze juist vaker open gelaten worden. Men kan dan zelf de ruimte gebruiken naar eigen inzicht en verlangen. Het begrip ‘Ma’ (japans begrip voor betekenisvolle leegte) past hier goed bij. Het zorgt voor een inclusieve en dynamische ruimte. De pleinen van Venetië zijn een goed voorbeeld.

Een ander thema is veiligheid en levendigheid in de stad, vooral in de avonduren. Moet een stad overal levendig zijn of is het beter om te kiezen voor een aantal veilige, goed verlichte routes? Verlichting, activiteit en sociale controle zijn hierbij cruciaal.

Daarnaast is de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte het hele jaar door van belang. Bezonning, microklimaat en seizoensgebonden inrichting spelen hierbij een rol.

Deel 2 – Psychologische ruimte

De psychologische ruimte gaat over hoe mensen zich in hun omgeving voelen en hoe sociale interactie en gemeenschap worden versterkt.

Sociale verbondenheid is een belangrijke pijler die bijdraagt aan gezondheid en levensverwachting. Om dit te stimuleren is het belangrijk om te investeren in ontmoetingsplekken zoals pluktuinen, buurthuizen en sportclubs. Het uitgangspunt hierbij is dat de drempel laag moet zijn: mensen moeten niet het gevoel hebben hun portemonnee te hoeven trekken om ergens te verblijven of anderen te ontmoeten. Voorbeelden zoals een buurtfietsenmaker waar bewoners samen kunnen werken en gratis koffie krijgen, laten zien hoe samenwerking en ontmoeting vanzelf kunnen ontstaan.

Kinderen en ouderen blijken bovendien een goede combinatie te zijn in het versterken van sociale netwerken. Bij het wonen is er behoefte aan andere woonvormen, waarbij generaties en functies

gemengd worden. Voorbeelden zijn studenten die samenleven met ouderen, collectieve woonprojecten (CPO), of woongroepen met meerdere generaties. Wenen laat zien dat dit werkt: daar krijgen sociale huurwoningen alleen subsidie als er gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw worden opgenomen. Tegelijkertijd werd besproken dat gemengde woonvormen ook frictie kunnen opleveren. De vraag is hoe verschillende groepen elkaar vinden en samenleven.

Het creëren van een thuisgevoel is eveneens belangrijk. Dit kan door functies en voorzieningen voor verschillende doelgroepen te combineren en betaalbaar te houden. Bekenden tegenkomen in de buurt versterkt dit gevoel. Het mixen van voorzieningen in parken, bijvoorbeeld sporttoestellen naast bankjes, vergroot de toegankelijkheid en diversiteit van gebruik.

Op het gebied van zorg gaat het zowel om formele voorzieningen als om informele zorg: op elkaar letten en elkaar ontmoeten. Grootschalige woontorens bevorderen dit niet; juist kleinere eenheden met uitnodigende gezamenlijke verblijfsruimtes maken het makkelijker om elkaar te zien en contact te maken.

Tenslotte werd besproken wie de doelgroep van een gebied is en hoe je als gemeente kunt sturen op de samenstelling van bewoners. Hoe voorkom je privatisering door het maar voor 1 doelgroep te maken, namelijk young professionals en expats. Voorbeelden uit Wenen en Japan laten zien dat dit mogelijk is, mits er duidelijke kaders en stimulansen zijn. Een voorbeeld uit Wenen is de Sargfabrik. De Sargfabrik is een zelfbeheer woonproject dat een voormalige kistenfabriek omvormde tot een levendige gemeenschap met gedeelde culturele, recreatieve en zorgvoorzieningen. De flexibele en toegankelijke architectuur ondersteunt uiteenlopende woonvormen (van beschermd wonen tot tijdelijke opvang voor vluchtelingen) en bevordert openheid en sociale uitwisseling.

Onderzoeksvragen:

- Hoe gaat sociaal/gezondheidsdomein/ organisaties aansluiten op deze ontwikkeling
- Hoe meten we gezondheidswaarde vanuit het huidige zorgstelsel
- Openbare ruimte en doelgroepen mix. Hoe?
- Hoe combineer je verschillende doelgroepen zonder het te forceren?
- Wie is de doelgroep? Hoe bepalen we die?
- Kan je eisen stellen soort/grootte van woningen aan de ontwikkelaar?
- Hoe wordt het stationsgebied een echte ontmoetingsplek?
- Betaalbaarheid. Hoe krijg je ontwikkelaars mee?

Invalshoek 2: Weerbare stad – 10 minuten stad

Aanwezigen bij discussie:

Rebecca Smink	Venhoeven
Francien Fons	BVR
Hanna Lara Pálsdóttir	VRO
Alexandra Sonnemans	Maatschappelijke dialoog
Gied Alferink	Gemeente Eindhoven
Emma Briggs	Gemeente Eindhoven
Erik Jacobs	Fellenoord 2040
Annemijn Oskam	VRO

De sessie ging van start met het pakken van een afbeelding van de grootte tafel. Centraal bij dit thema stond de vraag: wat is een weerbare stad voor jou? Wat bekent weerbaarheid eigenlijk? Hoe ziet dat eruit?

Weerbaarheid ging volgens sommigen over het **heft in eigen hand nemen, het zelf organiserend vermogen** van een gemeenschap. Als voorbeeld werd het Halloweenfeest genoemd, wat de gemeente heeft besloten niet meer te sponsoren. Er zijn andere sponsoren aangetrokken en evenement heeft een doorstart gemaakt. Vaak wordt de financiële meerwaarde van projecten die de zachte waarden ondersteunen niet ingezien en juist deze relatief goedkope projecten worden dan geschrapt. Daarom is het belangrijk dat mensen zelf **initiatief nemen**, de gemeente kan dan aanjager zijn en ruimte creëren voor deze initiatieven. Als mensen zelf naar voren stappen levert het vaak meer op dan wanneer de gemeente dit doet. Mensen zullen alleen naar voren stappen als er eigenaarschap is en dat eigenaarsschap komt als mensen zich **thuis voelen** op een plek.

Een ander woord wat werd genoemd was **sociale veerkracht**, namelijk het voor elkaar zorgen. Het realiseren van een levensloopbestendige en sociaal diverse buurt werd daarvoor gezien als essentieel. Segregatie moet worden tegengegaan en die dreiging is wel aanwezig op deze locatie omdat dit de duurste vierkante meters van Eindhoven zijn. De raad heeft meegegeven dat 85% van de huizen betaalbaar moet zijn, tegelijkertijd moeten de ontwikkelaars ook rendement behalen. Slechte woningen, uitgeklede openbare ruimte en weinig ruimte voor gemeenschappelijke functies kunnen een gevolg zijn van die hoge betaalbaarheidsdruk. Dit terwijl goed functionerende buurten op de lange termijn meer opleveren.

Weerbaarheid ging volgens anderen ook over de **toegankelijkheid en de belevingswaarde** van de openbare ruimte. Een schrikbeeld was een openbare ruimte waar overal hekken staan. De beleving op ooghoogte is essentieel (menselijke maat), torens hoeven niet perse te leiden tot minder beleving zolang de plinten levendig zijn en de bebouwing een set-back heeft.

Wat is het **DNA/karakter** van Eindhoven? Dat moet worden uitgewerkt en daar aan worden vastgehouden, juist in dit gebied. Dat karakter is nodig om mensen te verleiden naar dit gebied te komen. Het gebied moet kleine ondernemers faciliteren, dappere pioniers die uiteindelijk de levendigheid van het gebied bepalen. In de tijdelijkheid van de ontwikkeling kan er gedacht worden aan het bouwen van kleine interventies en het gefaseerd invulling geven van het programma in de openbare ruimte.

Onderzoeksvragen:

- Hoe zorg je dat kennis van onderop aan tafel komt? Hoe zorg je dat deze kennis zichtbaar en ervaarbaar wordt gemaakt?
- Hoe zorg je dat ontwikkelaars, maar ook mensen binnen de gemeente de meerwaarde van juist de ‘projecten met zachte waarde’ inzien?
- Zijn de richtlijnen van de gemeente om in Fellenoord 85% betaalbare woningen te bouwen een beperking in het realiseren van voldoende kwaliteit (fysiek en sociaal)?

Invalshoek 3: Wereldstad – Inclusieve stad

Aanwezigen bij discussie:

Hilde Blank	BVR
Jorick Boddeke	BVR
Caroline Newton	TU Delft
Jan-Willem van Herpen	Provincie Noord-Brabant
José Meijboom	Fellenoord 2040
Desiree Wevers	CKE

Wat als we de ontwikkeling van Fellenoord bekijken vanuit de bril ‘Wereldstad – de inclusieve stad’, welke begrippen en beelden passen daarbij? Dat was de startvraag van het gesprek in de deelsessie.

In een wereldstad is heel veel **interactie** tussen bewoners, bezoekers en reizigers. Dat kan op straat, in gebouwen en op bijzondere plekken in de openbare ruimte. Het zou mooi zijn als de openbare plekken echt uitnodigen tot interactie tussen verschillende doelgroepen, culturen en leeftijden. Om deze plekken goed in te vullen of vorm te geven is **co-creatie en gemeenschapszin** nodig. Samen met je buren aantrekkelijke plekken maken. Zo bouw je goede relaties tussen de inwoners en gebruikers van de plek en wordt **verdraagzaamheid** ten opzichte van elkaar en het **community gevoel** versterkt.

Het zijn van een wereldstad betekend ook het **omarmen van diversiteit**. Er moet voor ieder iets zijn wat maakt dat hij of zij zich thuis voelt in het gebied. Hoe wordt je **trots** op de wereldstad wat maakt het een succes? Realiseer ontmoetingsplekken, (kleine) ruimtes voor werk, aantrekkelijk groen, en plekken met lekker eten. Naast plekken voor interactie is het ook zaak om plekken te realiseren waar mensen zich even kunnen terugtrekken. **Organiseer de dynamiek en de rust**. Zet in op het organiseren van een robuuste basis en laat ruimte voor eigen invulling en flexibiliteit in planvorming en uitwerking.

Opgaven met betrekking tot **sociale rechtvaardigheid, isolatie** van personen en **verdringing** van doelgroepen liggen op de loer in een wereldstad. Deze opgaven vragen aandacht. Het inzetten van **social design en creativiteit** is nodig.

Onderzoeksvragen:

- Welke doelgroepen gaan er eigenlijke wonen in een wereldstad? En hoe voelen al deze mensen zich straks thuis?
- Hoe kun je eenzaamheid en sociale isolatie voorkomen in een wereldstad?
- Wat is de basis die in ieder geval nodig is om gemeenschapszin te organiseren? En waar kan ruimte worden gevonden voor flexibiliteit en eigen invulling van plekken of voorzieningen?
- Hoe kun je aan gemeenschapszin bouwen voor een gebied dat nog niet gemaakt is?
- Hoe betrekken we de ongehoorde ‘bubbels’? Hoe krijgen we andere groepen aan tafel? Kun je als organisatie iets aanbieden zodat participatie niet vrijblijvend is, er moet ook echt wat gedaan worden met wat er wordt opgehaald. Iets maken, financieren of oplossen op de korte termijn?

AFSLUITING

Ter afsluiting presenteerden de drie groepen aan elkaar de ingevulde posters. Uit het gemeenschappelijke gesprek kwam naar voren dat er heel veel beleid, doelen en ambities zijn. Waarbij in de grote hoeveelheid der dingen het uitdagend is om dit verder te brengen in de concrete uitvoering. Er is een belangrijke opgave om prioriteiten te gaan stellen en keuzes te maken. Ook richting ontwikkelaars. Met scherpte in wat waar zou moeten of kunnen gebeuren. Er zijn voldoende ideeën over WAT er gewenst is of zou moeten komen. Bijvoorbeeld ‘levendige plinten’. Het HOE moet nog ingevuld worden: hoe krijg je die levendige plinten voor elkaar?

De laatste hartenkreten van groep gingen over de doelgroepen. In een wereldstad wonen ook gezinnen, het is nodig om flexibele ruimtes maken. De gemeenteraad heeft kaders meegegeven voor de woningbouwopgave, zoals het streven naar 85% betaalbare woningen. Tegelijkertijd weten we nog niet precies wat er over 10 of 20 jaar nodig zal zijn. Belangrijk is daarom dat we voldoende flexibiliteit behouden om in te spelen op veranderende behoeften en omstandigheden, zodat het gebied aantrekkelijk en leefbaar blijft voor iedereen.

Voor het volgende Atelier worden de drie invalshoeken verder uitgewerkt, het is de bedoeling dat daarbij ook andere partijen worden uitgenodigd.

23 oktober 2025
CKE Eindhoven

ATELIER 2
FELLENOORD

Verslag Tweede Atelier
Werkplaats Fellenoord



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

VenhoevenCS
architecture+urbanism

BVR

FELLE 2040 NOORD
Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

INHOUD

Verslag Atelier 2

Introductie p. 4

Interview-pitch p. 5

- Olga Wagenaar - Amvest
- Evaringen Kabeldistrict Delft: placemaking en van placemaking naar ontwikkeling
- Cees-Jan Pen - Fontys
- Ervaringen zachte waarden gebiedsontwikkeling vanuit economisch perspectief

3 tours (Vitrivius) p. 6

- Tour A (Wereldstad): De inclusieve stad
- Tour B (Gezonde stad): Fysieke én psychologische ruimte
- Tour C (Weerbare stad): De stad van gemeenschappen en initiatief

3 perspectieven p. 7

- De Wereldstad
- De Weerbare stad
- De Gezonde stad

Doelgroepen - personages p. 14

Wisdom of the crowd p. 15

Bijlagen p. 16

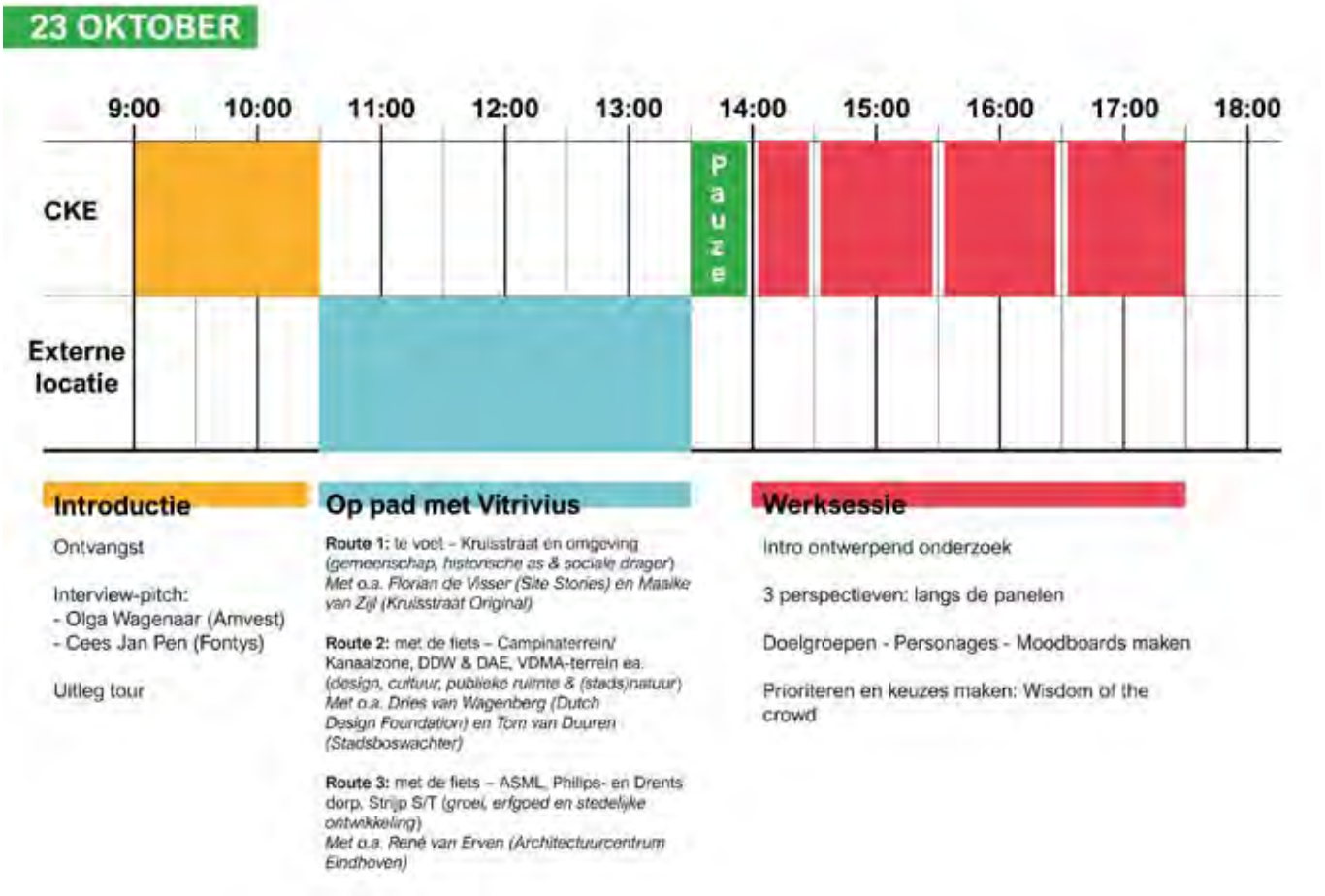
INTRODUCTIE

De eerste atelier maakte duidelijk dat de toekomst van Fellenoord niet alleen een fysieke opgave is. Het gebied moet zich ontwikkelen tot een plek die sociaal verbindt, ondersteunt en uitnodigt. Zachte waarden zoals ontmoeting, eigenaarschap, gezondheid, betaalbaarheid en lokale identiteit zijn essentieel om van Fellenoord een wijk te maken waar verschillende groepen zich thuis kunnen voelen. Tegelijkertijd schuurt de grote stedelijke groei: hoe blijft de menselijke maat overeind in een gebied dat onderdeel wordt van de economische motor van de Brainportregio? Hoe wordt voorkomen dat nieuwe bewoners en bestaande gemeenschappen langs elkaar heen leven?

Het tweede atelier richt zich volledig op het ervaren van die vragen in de praktijk. De opgave wordt bekeken vanuit de stad zelf, op drie manieren: lopend door de Kruisstraat, fietsend langs plekken van design, stadsnatuur en verbeeldingskracht, en fietsend door buurten die de economische ontwikkeling van Eindhoven en schaalsprongen uit het verleden zichtbaar maken. Elke route laat een ander perspectief zien op gezonde, weerbare en wereldse stedelijkheid.

Onderweg ontstaan ontmoetingen met bewoners, lokale initiatieven, ondernemers en experts. Niet alleen successen, maar ook knelpunten worden tastbaar: toegankelijkheid van publieke ruimte, druk op betaalbaarheid, wisselwerking tussen groei en leefkwaliteit, de rol van cultuur en erfgoed in vernieuwing.

In de gezamenlijke terugkomst worden observaties vertaald naar scherpere scenario's: wat betekent sociaal-economische positionering hier concreet voor doelgroepen, programmering en publieke ruimte? Welke zachte waarden verdienen prioriteit in Fellenoord, zodat het gebied niet alleen verandert, maar ook verbindt?



INTERVIEW - PITCH:

Olga Wagenaar

Ontwikkelaar voor Amvest

Binnen Kabeldistrict, onderdeel van de Schieoevers in Delft, wordt tijdelijkheid bewust ingezet als instrument om te leren en om de zachte waarden van het gebied — zoals gemeenschapsvorming, experiment en betaalbaarheid — een plek te geven. Tijdelijkheid is hier niet slechts een tussenfase, maar een actieve strategie om inzichten op te doen voor de lange termijn.

Belangrijke elementen om tijdelijkheid te organiseren zijn:

- Een programmamanager die continuïteit en samenhang bewaakt;
- Pilots en tijdelijke bedrijven als testcases om te ontdekken wat op de lange termijn werkt;
- Tijdelijke locaties gebruiken om nieuwe vormen van samenwerking en gebruik te verkennen.

Hoe kunnen tijdelijke projecten op de lange termijn ook een plek krijgen in de gebiedsontwikkeling, zodat de zachte waarden niet verloren gaan:

- Maatschappelijke vierkante meters te reserveren in overleg met de gemeente;
- Succesvolle initiatieven uit de tijdelijke fase een vaste plek te geven;
- Contractuele afspraken te maken over betaalbare ruimtes;
- Dubbelprogramma's te stimuleren die samenwerking tussen bedrijven bevorderen.

Voor Fellenoord ligt hier een duidelijke les: tijdelijkheid is niet slechts een tussenfase, maar een programmeerbare leerfase. Zo kan er worden gebouwd aan een duurzame gemeenschap waarin zachte waarden — zoals ontmoeting, betaalbaarheid en lokale betrokkenheid — een blijvende plek krijgen.

INTERVIEW - PITCH:

Dr. Cees-Jan Pen

Lector Duurzame stedelijke transformatie bij Fontys

Cees-Jan Pen hield in zijn pitch "Manhattan aan de Dommel" een pleidooi om niet te ontwerpen voor de Excel sheet. In de praktijk verdwijnen daardoor veel zachte waarden. Verder ziet hij kansen om woningbouw en werkgelegenheid regionaal te laten domineren.

Volgens Pen moet Fellenoord niet worden ontworpen vanuit de Excel-sheet of de vastgoedlogica van maximale dichtheid en winst, maar vanuit de kwaliteit van leven. Groei is geen doel op zich, maar moet bijdragen aan een gezonde, inclusieve en aantrekkelijke stad. Hij pleit daarom voor duidelijke keuzes: niet alles hoeft binnen Fellenoord te worden opgelost. Woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen kunnen beter regionaal worden verdeeld tussen Eindhoven, Helmond en de omliggende gemeenten.

Pen benadrukt dat meer groen, ruimte en ontspanning essentieel zijn voor de leefbaarheid en concurrentiekracht van Brainport. Een ontspannen, groene en toegankelijke stad trekt talent aan en vergroot het welzijn van haar bewoners. Hij wijst op internationale voorbeelden zoals Parijs, waar vergroening en ruimte voor voetgangers de economische vitaliteit juist versterken.

Beperk de ontwikkeling in Fellenoord niet tot het oorspronkelijke programma, maar richt de blik breder op een ontspannen, groen stadsdeel. Groen vormt een essentiële voorwaarde voor een leefbare en succesvolle stad — zoals duidelijk zichtbaar is in Parijs. Steeds meer geldt groen als een harde waarde: een vestigingsfactor in plaats van een zachte kwaliteit.

OPGAVEN IN DE PRAKTIJK

Opgaven in de praktijk: drie tours bieden elk een uniek perspectief op wereldse, gezonde en weerbare stedelijkheid.

Tour Wereldstad: De inclusieve stad

Deze fietsroute toont Eindhoven als wereldstad in wording. Van de mondiale groei-impuls van ASML tot de historische arbeiderswijken van Philips: hier wordt duidelijk hoe economische kracht, identiteit en leefkwaliteit elkaar beïnvloeden. De rit langs Drents Dorp, Philipsdorp en Strijp S/T laat zien hoe gemeenschappen zich telkens aanpassen aan nieuwe golven van groei en vernieuwing. Steeds meer kenniswerkers en expats vinden hun weg naar Eindhoven, maar hoe blijft de menselijke maat voelbaar? De route stelt scherpe vragen: voor wie ontwikkelen we de stad, hoe blijft een wijk verbonden met haar omgeving en welke waarden zorgen ervoor dat Fellenoord geen eiland wordt, maar een toekomstbestendige verbinder tussen werelden?

Aanwezigen bij de Tour

1. Ronald Rijnen
2. René van Erven
3. Arjan Spruijt
4. Chris van Langen
5. Fons van Overbeek
6. Frederick Pienaar
7. Frederiek Dijkstra
8. Janneke Snoeijen
9. José Meijboom
10. Marnic Aarts
11. Rianne Hadders
12. Rosalie Frissen
13. Iris Boot

Tour Gezonde stad: fysieke én psychologische ruimte

Deze route verkent Eindhoven als gezonde stad, waarin design, cultuur en groen samenkomen om ontmoeting en welzijn vorm te geven. Langs het Campinaterrein, VDMA en de Dommel zie je hoe voormalige industriële plekken veranderen in nieuwe stadsdelen vol creativiteit. Design functioneert hier niet alleen als visitekaartje van de stad, maar ook als middel om gebruikers te verbinden en stedelijke ontwikkeling tastbaar te maken. Publieke ruimte en stadsnatuur spelen daarbij een cruciale rol: ze zorgen voor rust, toegankelijkheid en collectief eigenaarschap in een stad die steeds dichter wordt. De vraag onderweg: hoe zorgen we dat deze energie ook waarde toevoegt voor álle Eindhovenaren?

Aanwezigen bij de Tour

1. Dries van Wagenberg
2. Tom van Duuren
3. Annelot Tijs
4. Castor Bours
5. Francien Fons
6. Hanna Lára Pálsdóttir
7. Jan-Willem van Herpen
8. Leonie Wendker
9. Marieke Rietbergen
10. Mariette Lutgerink
11. Marjanne Steenhuis
12. Monique Habraken
13. Philippe Rol
14. Renson van Tilborg
15. Rob Gerardts
16. Wilgemijne Prins

Tour Weerbare stad: De stad van gemeenschappen en initiatief

De Kruisstraat vertelt het verhaal van de weerbare stad. Wandelend door deze historische ader zie je hoe gemeenschappen, ondernemerschap en culturele diversiteit al generaties lang de stad vormgeven. Hier leer je Eindhoven op ooghoogte kennen: ontmoetingen op de markt, buurtinitiatieven die plekken van zorg en nabijheid creëren, en ondernemers die met creativiteit de straat levend houden. Tegelijk schuurt de toekomst dicht langs deze straat, met de grote veranderopgave van Fellenoord om de hoek. Hoe kan die nieuwe wijk gevoed worden door het bestaande sociale weefsel zonder het te verdringen? Deze route onderzoekt continuïteit, eigenaarschap en de zachte waarden die een stad echt veerkrachtig maken.

Aanwezigen bij de Tour

1. Florian de Visser
2. Alexandra Sonnemans
3. Anne Grave
4. Annemijn Oskam
5. Colette de Vrues
6. Daphne Quak
7. Eduard Scheel
8. Gied Alferink
9. Hans de Leeuw
10. Job Japenga
11. Liudmila Neykova
12. Manon Grond
13. Najah Aouaki
14. Sanne Crum
15. Steven Huijser

TOELICHTING SCENARIO'S

Na de verkenningen in de stad komt iedereen weer samen in het CKE. Ton Venhoeven trapt de verdieping af met een presentatie over de drie scenario's voor Fellenoord: de gezonde stad, de weerbare stad en de wereldstad.
De krachtige referentiebeelden, van internationale hubs als Parijs en Londen tot lokale voorbeelden als Strijp-S en Doornakkers, tonen hoe verschillende waarden het stedelijke leven kleuren.

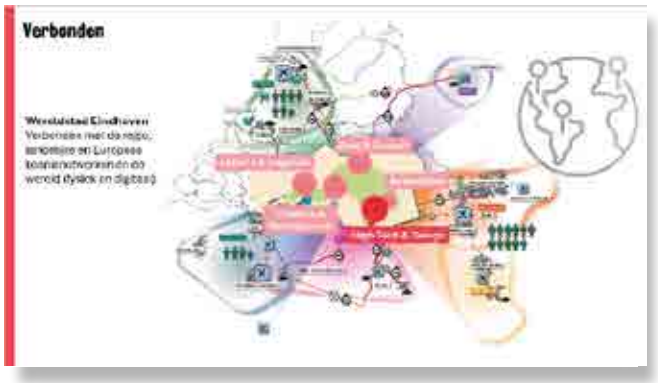
De Wereldstad is een open en gastvrije stad, met tweetalige scholen, levendige straten en parken waar culturen samenkomen. Beelden van markten, sport, festivals en kunst in de openbare ruimte tonen hoe diversiteit en ontmoeting de motor vormen van stedelijke vitaliteit. Tegelijkertijd is er ook een keerzijde: drukte, gentrificatie en anonimiteit vragen om inclusieve woonvormen, betaalbaarheid en plekken waar subculturen elkaar kruisen.

De Weerbare Stad krijgt vorm via voorbeelden uit steden als Detroit, Basel en Preston — plekken waar lokale economieën schokken weten op te vangen. Ze laten zien hoe stedelijke veerkracht werkt op drie niveaus: (1) reactief, door schade te herstellen; (2) adaptief, door zich aan te passen aan veranderende omstandigheden; en (3) transformatief, door structurele veranderingen door te voeren die de stad sterker en duurzamer maken. Eindhoven werd daarbij gepositioneerd als een "Philips-stad zonder Philips", die zich opnieuw moest uitvinden via samenwerking, kennisdeling en lokale netwerken.

Het scenario van De Gezonde Stad toont rustige lanen, water, bomen en sportende bewoners — een stedelijke omgeving waarin gezondheid vanzelf ontstaat. Het legt de relatie bloot tussen fysieke ruimte, gedrag en sociale omstandigheden, zoals beschreven in het onderzoek Building a Healthy Lifestyle van het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie. Gezondheid gaat hier niet alleen over het lichaam, maar ook over het mentale welzijn: het vinden van balans tussen rust en ruis, tussen prikkel en pauze, en het stimuleren van bijvoorbeeld ontmoeting in hybride zones waar sociale interactie vanzelf kan ontstaan.

De observaties uit de routes vormen vervolgens het startpunt om die scenarios verder te verrijken. Waar was ontmoeting voelbaar en waar bleef die uit? Welke plekken lieten veerkracht en eigenheid zien? En waar botst groei met leefkwaliteit? In kleine groepen worden inzichten ter discussie gesteld, aangevuld en aangescherpt. Zo groeien abstracte waarden uit tot concrete richting: wat moet Fellenoord toevoegen aan Eindhoven en hoe ziet dat er straks uit voor de mensen die er leven en werken?







1. DE WERELDSTAD

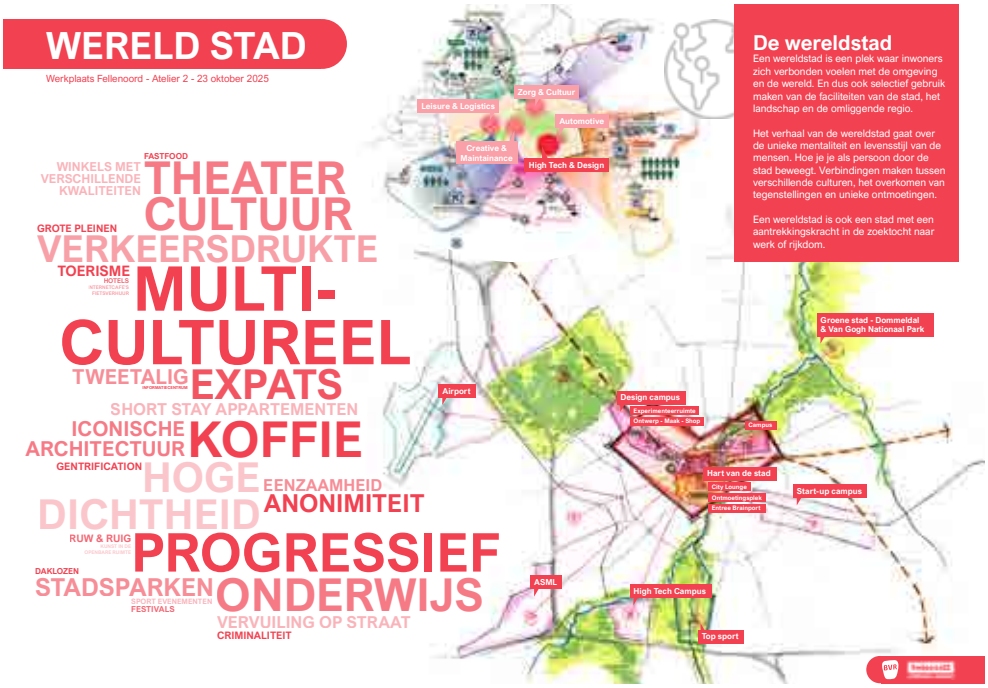
Fellenoord is het hart van de wereldstad Eindhoven. Het is een stad die internationaal goed verbonden is met de kennisregio's in Nederland, Duitsland, België en de rest van de wereld via goede trein, auto en vliegverbindingen. Regionaal is Eindhoven goed verbonden met de Brabantse steden die samen bijdragen aan het internationale vestigingsklimaat. Binnen Eindhoven is er top openbaarvervoer van en naar de belangrijke internationale plekken in de stad. Het landschap en de natuur zijn altijd dichtbij, het van Gogh nationaal park ligt om de hoek, dus een klein stukje fietsen en je bent er al.

In de wereldstad wonen mensen van veel verschillende nationaliteiten, maar ook authentieke Eindhovenaren wonen er nog steeds. Kenmerkend aan de wereldburger is niet de herkomst maar een instelling van een open houding, nieuwsgierig en avontuurlijk. Binnen Fellenoord ligt de kans om verschillende dynamieken samen te brengen. Er is ruimte voor mensen die graag in een gebied willen wonen waar veel reuring is, maar ook voor mensen die liever in een stadswijk wonen waar er meer rust is. De ontmoeting van de verschillende dynamieken vindt plaats op plekken zoals het Dommelpark, rondom het station, in het buurthuis of in de gemeenschappelijke (dak)tuinen of rooftop-bars. Flexibele woonvormen zorgen voor een menging van verschillende doelgroepen. Zo is er voor iedereen in de Wereldstad een plek waar je je thuis kunt voelen.

Een wereldstad trekt mensen die op zoek zijn naar bestaanszekerheid, maar kan ook de bestaanszekerheid van sommige bewoners onder druk zetten. Ook daarvoor moet oog zijn; mensen mogen zich niet buitengesloten voelen. Zo kan Fellenoord uitgroeien tot een gezonde, weerbare en mensgerichte wereldstad waar iedereen zichzelf kan zijn.

De vijf meest terugkerende notities:

- **Ruimte voor inclusiviteit en huidige bewoners:**
  Ruimte voor expats is belangrijk, maar gezinnen en huidige Eindhovenaren mogen niet vergeten worden. Een inclusieve stad en wereldstad kunnen naast elkaar bestaan;
- **Ontmoeten, community en 'schuren' moeten actief gefaciliteerd worden:**
  Gemeenschapszin en verbondenheid vragen om plekken waar spontaniteit en ontmoeting ontstaan, liefst ook in de avond en nacht;
- **Water en buitenleven als unieke kracht:**
  Van suppen tot zwemwater en parken: de stad aan het water vormt een cruciale identiteit;
- **Ruimte voor informaliteit, experiment en ondernemerschap:**
  Ondernemers met hart voor de stad, "ruimte voor niks", markten, daken programmeren en moderne monumenten;
- **Nieuwe schaal koppelen aan de bestaande stad:**
  Contrasten opzoeken, aansluiting met omliggende wijken, doorwaadbaarheid en oog voor eigenheid zoals de Woenselse Markt.

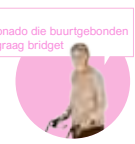


WERELD STAD

Werkplaats Fellenoord - Atelier 2 - 23 oktober 2025

Thuis in een wereldstad

Een wereld stad is een stad waar ruimte is voor iedereen. Een stad die per definitie multicultureel en divers is. Er heerst verdraagzaamheid en solidariteit naar elkaar. Elke inwoner of bezoeker gebruikt de stad op zijn eigen manier en heeft zijn eigen vertrouwde, veilige plekken. Fellenoord is onderdeel van zo'n wereldstad!



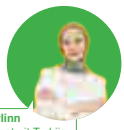
Nel
Pensionado die buurtgebonden is en graag bridget



Konijn
Die veilig wil huppelen



Marin
Eenoudergezin die weinig te besteden heeft



Aylinn
Expat uit Turkije die graag kookt voor anderen



Ramin
Werkt in Brainport, jonge vader die graag alles nabij heeft



Pete, Theresa, Kayla en Dane
Gezin dat net aankomt in Brainport

Situatie
- Gaan emigreren naar Nederland
- Pete heeft baan gekregen in Brainport
- Komen uit Silicon Valley
- Kinderen, een op basisschool en een op de middelbare
- Theresa wil graag werken maar heeft nog geen baan

Wat hebben Pete, Theresa, Kayla en Dane nodig
- Appartement voor 4 in een short stay appartement
- Kennismaking met Nederland
- Tweetalige informatie over Nederland, voorzieningen, musea, scholen, openbaar vervoer etc.
- Internationale school
- Park om te spelen en te recreëren
- Arbeidsbureau om werk te vinden



Lara
Winkeleigenaar die opkomt voor de belangen van de winkeliers

Situatie
- Eigenaresse winkel in Fellenoord
- Woont in Woensel
- Actief in de winkeliersvereniging

Wat heeft Lara nodig
- Betaalbare huisvesting winkel
- Bevoorrading en afvalinzamelplek
- Routing langs winkel waar veel mensen langslopen
- Onderdeel winkelgebied waar veel verschillende soorten mensen komen



Johan
Dakloze die veilige slaapplek zoekt

Situatie
- Daklooz
- Slaapt in het Dommelpark
- Door scheiding en gokschulden geen huis
- Bedelt rond het station
- Schaamt zich voor zijn situatie

Wat heeft Johan nodig
- Daklozenopvang met zorg
- Beschutte buitenruimtes
- Veilige plek om te slapen
- Glimlach en medemenselijkheid
- Dak boven zijn hoofd



Megha
Student uit India die houdt van cultuur en theater

Tuan
Expat uit Tilburg die dagelijks met de trein reist

Matthijs
15 jarige scholier die houdt van chillen, skaten en muziek maken

De personages die een rol hebben in het verhaal en waarvoor Fellenoord een thuis moet bieden.

WERELD STAD

Werkplaats Fellenoord - Atelier 2 - 23 oktober 2025

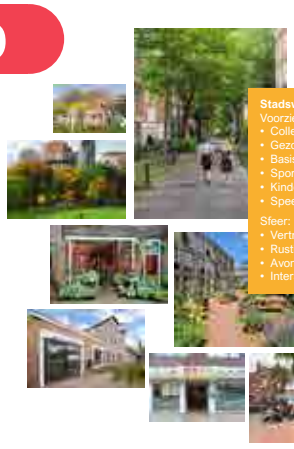
Een stad van bubbels

Een wereldstad barst van de dynamiek en reuring. Plekken om elkaar te ontmoeten, comfortabel reizen en overstappen en een grote diversiteit aan voorzieningen.

Naast hoog dynamische plekken kent de wereld stad ook plekken van rust en geborgenheid. Waar ben je thuis en waar voel je je veilig? Inwoners van de wereldstad richten zelf collectieve plekken in.

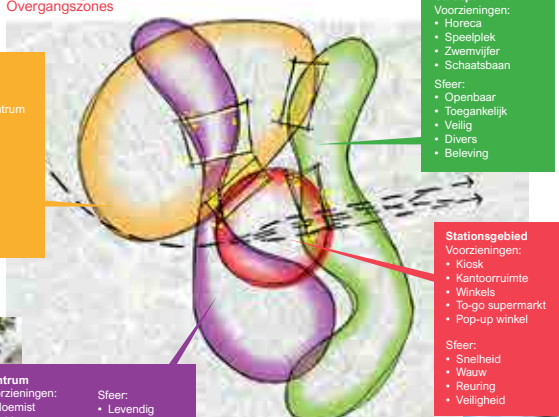
Vier type ruimte

Overgangszones



Stadswijk
Voorzieningen:
- Collectieve tuin
- Gezondheidscentrum
- Basisschool
- Sportschool
- Kinderopvang
- Speeltuin

Sfeer:
- Vertrouwd
- Rustig
- Avontuur
- Interactie



Stadspark
Voorzieningen:
- Horeca
- Speelplek
- Zwemvijfer
- Schaatsbaan

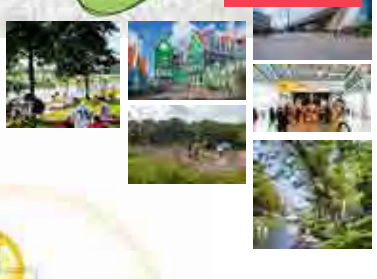
Sfeer:
- Openbaar
- Toegankelijk
- Veilig
- Divers
- Beleving

Stationsgebied
Voorzieningen:
- Kiosk
- Kantoorruimte
- Winkels
- To-go supermarkt
- Pop-up winkel

Sfeer:
- Snelheid
- Wauw
- Reuring
- Veiligheid

Centrum
Voorzieningen:
- Bloemist
- Bakker
- Horeca
- Speciaalhandel
- Schoenmaker
- Kledingwinkel

Sfeer:
- Levendig
- Gezellig



Rust en reuring

Match dynamiek passend bij het type ruimte

2. DE GEZONDE STAD

Een gezonde stad geeft iedereen de vrijheid om zich goed te voelen in het dagelijks leven. In Fellenoord krijgt gezondheid zowel een fysieke als een psychologische dimensie. Loop- en fietsroutes worden aantrekkelijk, groen en verkoelend ingericht, zodat actief bewegen en daarbij andere mensen ontmoeten als vanzelf plaatsvinden. Koelteplekken, schaduwrijke lanen en groene hofjes temperen hittestress en maken het buiten prettig, het hele jaar door.

Het Rust–Ruis–Reuring-principe zorgt voor verschillende omgevingen die aansluiten bij verschillende ritmes: rustige plekken voor herstel, zones voor dagelijkse beweging en levendige plekken met zichtbare activiteit. Speelplekken, buurtpleinen, sportvoorzieningen en zitplekken worden fijnmazig verweven, zodat mensen elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten.

Gezondheid gaat ook over mentale kracht. Bekenden tegenkomen in je straat, je welkom voelen en een plek hebben om anderen te leren kennen: dat geeft veiligheid en warmte. Daarom worden generaties en functies gemengd, met ruimte voor zorgvoorzieningen en gemeenschappelijke plekken in de directe omgeving. De drempel om mee te doen blijft laag: ontmoeten hoeft niets te kosten.

Hittebestendige woningen, schone lucht en veilige, leesbare routes van het station naar de omliggende wijken vergroten comfort en vertrouwen. Kinderen en jongeren krijgen ruimte om te spelen, skaten en samen te chillen, zodat hun energie een positieve plek krijgt in de buurt.

Gezondheid groeit in verbinding met elkaar en de omgeving. Daarom is het belangrijk dat de de gezonde stad Fellenoord ontwikkeld wordt mét bewoners, zodat wat belangrijk is ook echt wordt gebouwd.

De vijf meest terugkerende notities:

- **Kwaliteit van de openbare ruimte als drager van gezondheid:**
  Publieke ruimte leidend voor functies, routes voor verschillende doelgroepen, toegankelijk groen voor iedereen;
- **Sociale veiligheid en cohesie actief organiseren:**
  Bij gebiedsontwikkeling daalt sociale cohesie eerst; programmering en leesbaarheid van routes zijn cruciaal;
- **Ontwerpen voor alle levensfasen:**
  Van kind tot oudere, multifunctionele plekken die interessant zijn voor jong en oud;
- **Hitte, rust en mentale gezondheid serieus nemen:**
  Hittebestendige woningen, stilteplekken, plekken voor toevallige ontmoetingen, meanderende structuren;
- **Zorg dat het gebied toegankelijk en betaalbaar is voor de bewoners van de omliggende wijken:**
  Zorg dat het gebied toegankelijk en betaalbaar blijft voor bewoners van omliggende wijken, zodat ook zij er gebruik van kunnen maken en zich ermee verbonden voelen — zoals Trudo laat zien met hun gezonde mix van (sociale) huur en koopwoningen in De Nieuwe Kruidenbuurt.

GEZONDE STAD

Werkplaats Fellenoord - Atelier 2 - 23 oktober 2025

DE GEZONDE STAD
De gezonde stad biedt een omgeving die de mogelijkheid biedt tot bewegen, ontmoeten, vertragen en zorg delen. In de 4 km² rond het station organiseer je dat fijnmazig — op loop- en fietsafstand — door routes verrassend te maken, hittestress te temperen met schaduw en koelteplekken, basiszorg en zitplekken te verweven in het straatleven, en betekenisvolle leegtes (Ma) te laten die zich telkens anders laten gebruiken.

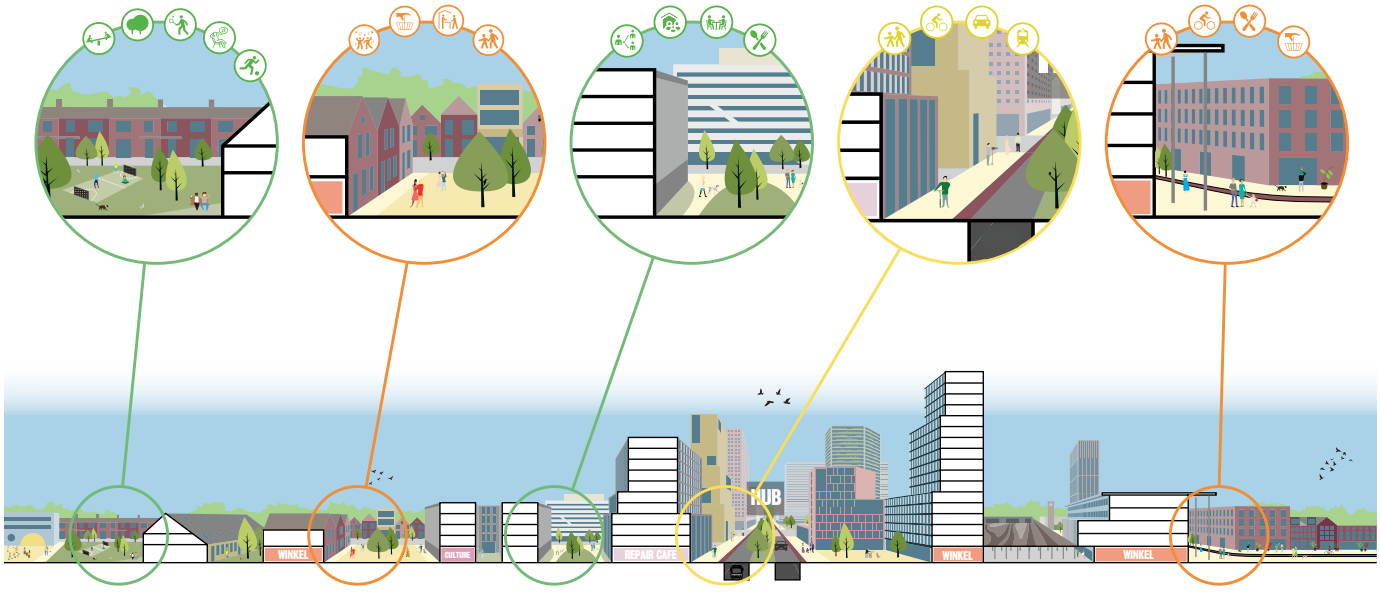
Het Rust–Ruis–Reuring-principe creëert verschillende gezondheids-milieus: Rust, met open ruimtes en betekenisvolle leegte (Ma) voor stilte en herstel; Ruis, voor dagelijkse bedrijvigheid, logistiek en geluid; en Reuring, voor zichtbare activiteit en sociale energie. Zo ontstaat een mix van plekken waar bewoners van alle leeftijden en ritmes hun eigen gezonde praktijk kunnen vinden.



GEZONDE STAD

Werkplaats Fellenoord - Atelier 2 - 23 oktober 2025

DE FYSIEKE RUIMTE STIMULEERT INDIVIDUEEL GEDRAG
In de gezonde stad vertaalt het ontwerp van de fysieke omgeving zich op meerdere schaalniveaus en stimuleert het individueel gedrag. Straten variëren van lichte ruis door verkeer en kleine buurtinteracties tot reuring door markten en terrassen, terwijl pleinen zichtbare activiteit, sociale energie en ontmoetingen bieden. Binnenhoven en hofjes zijn rustzones met betekenisvolle leegte (Ma) voor herstel, spelen en kleinschalige ontmoetingen. Margestroken versterken dit: dezelfde strook in een hof kan stilte en groen bieden, terwijl een strook langs een straat met reuring actief wordt ingericht met zitplekken en terrassen.



3. DE WEERBARE STAD

Een weerbare stad is een plek waar mensen met elkaar kunnen meebewegen met veranderingen en schokken. Dat begint bij de sociale basis: eigenaarschap, vertrouwen en de zekerheid dat je in je buurt kunt blijven wonen, ook wanneer je leven verandert. Het is daarom voor bewoners belangrijk dat Fellenoord een mix van betaalbare woningen in verschillende groottes en typologiën krijgt met voldoende flexibiliteit om zichzelf in verschillende woonvormen te kunnen organiseren. Sociale netwerken en collectieve ruimtes zorgen dat mensen niet alleen afhankelijk zijn van formele systemen maar ook voor elkaar klaarstaan. Zelfredzaamheid groeit dan uit tot samenredzaamheid.

Weerbaarheid betekent ook autonomie. Lokale productie, reparatie en uitwisseling keren terug in de wijk. Actieve plinten, werkplaatsen, circulaire hubs en initiatieven van ondernemers en studenten maken de straten opnieuw productief. Niet alleen consumeren, maar maken, ruilen, herstellen en delen. Lokale netwerken van energie, water en circulaire materiaalstromen zijn daarbij cruciaal. Wanneer logistiek, energie of de internationale economie stokt, draait de wijk door.

De openbare ruimte krijgt een menselijke maat en stimuleert ontmoeting en activiteit. Tijdelijkheid en experimenten bieden ruimte om ideeën in het klein te testen voordat ze groot worden uitgevoerd. Zo ontstaan plekken die echt werken en toekomstbestendig zijn.

Weerbaarheid vraagt tenslotte ook om financiële kaders die sociale kwaliteit beschermen. Eisen aan betaalbaarheid, aan gebruik van plinten en aan ruimte voor ontmoeting zijn nodig om verdringing te voorkomen. Het DNA van Eindhoven – ondernemend, technisch, creatief – wordt zichtbaar in positieve frictie, kleine interventies en een levendig straatbeeld.

Het is belangrijk dat Fellenoord een uitnodigende, diverse en flexibele stadswijk wordt die tegen een stootje kan en waar bewoners samen het verschil maken.

De vijf meest terugkerende notities:

- **Samenredzaamheid boven zelfredzaamheid:** Weerbaarheid ontstaat in sociale netwerken, niet via top-down ontwerp;
- **Ruimte voor experiment, makers en betaalbare werklocaties:** Hummuslaag: tijdelijke programmering, ateliers, betaalbare bedrijfsruimten en lokale ondernemers versterken ecosystemen;
- **Ontmoeten op alle schalen:** Beste buurthuis van de stad, horizontaal en verticaal ontmoeten, ook herkenning op straat als basis voor veiligheid;
- **Verbondenheid met omliggende gebieden Noord-zuid verbindingen, doortrekken:** Kruisstraat en samenwerking met buurwijken voor leefbaarheid;
- **Innovatie als motor van weerbaarheid:** Testplek voor smart city, onderwijsinstellingen en nieuwe investeringsmodellen die sociale waarden meenemen.

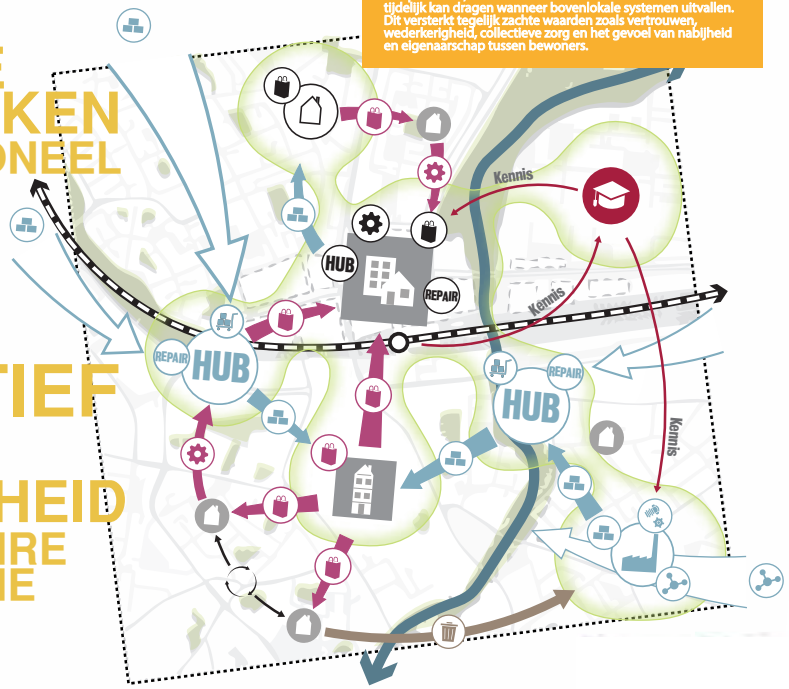
WEERBARE STAD

Werkplaats Fellenoord - Atelier 2 - 23 oktober 2025

DE WEERBARE STAD
Een weerbare stad biedt fysieke, sociale en economische bescherming, met beperkte afhankelijkheid van complexe ketens (autonomie). Ze blijft functioneren in tijden van crisis – op vlak van voeding, gezondheid, techniek en transport.

Daarom is het belangrijk om lokale ketens te organiseren: deze zijn sneller te herstellen, transparanter en minder kwetsbaar voor geopolitieke of logistieke schokken. Lokale verweving van productie, distributie en kennis maakt dat de stad zichzelf tijdelijk kan dragen wanneer bovenlokale systemen uitvallen. Dit versterkt tegelijk zachte waarden zoals vertrouwen, wederkerigheid, collectieve zorg en het gevoel van nabijheid en eigenaarschap tussen bewoners.

COÖPERATIES
INCLUSIEF
SOCIALE
NETWERKEN
PREFENTIEF
KENNISUITWISSELING
MULTIFUNCTIONEEL
FLEXIBEL
DIVERS
ZELFREDZAAM
TOEGANKELIJK
LOKAAL
MODULAIR
ENERGIE
BETAALBAAR
WERKPLAATSEN
BETAALBARE WONINGEN
ADAPTIEF
SAMEN DOEN
EENVOUD
DELEN
WEDERKERIGHEID
AMBACHTEN
STADSLANDBOUW
ZELFORGANISATIE
MAAKBAAR
CIRCULAIRE
ECONOMIE
REPARATIE CULTUUR



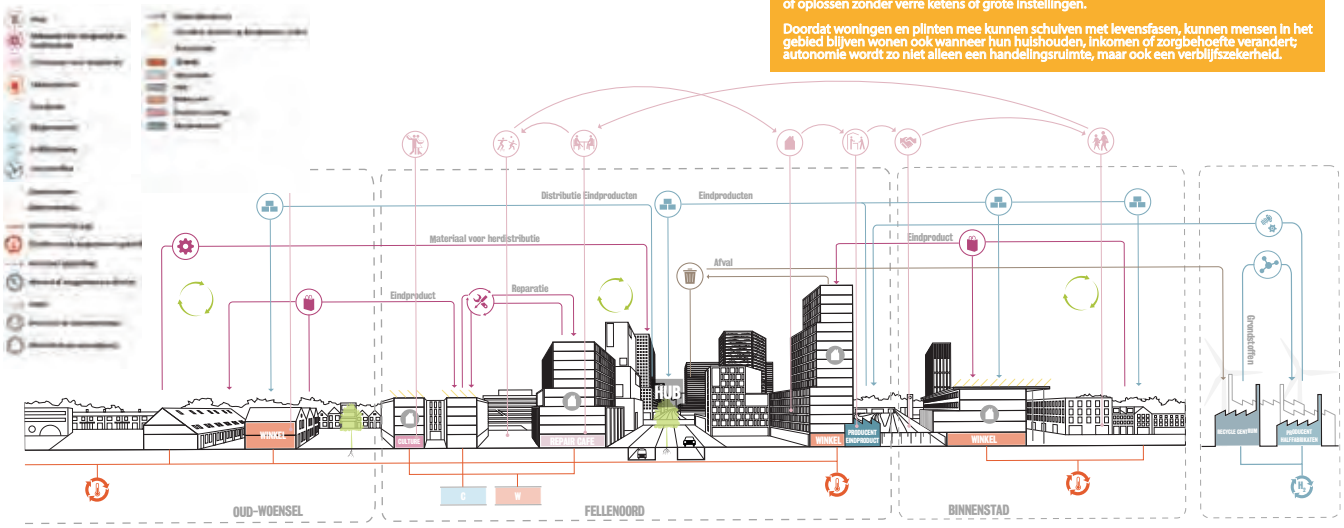


WEERBARE STAD

Werkplaats Fellenoord - Atelier 2 - 23 oktober 2025

AUTONOMIE IN EEN WEERBARE STAD
In de Weerbare Stad keren reparatie, logistiek en zorg terug in de openbare ruimte, in en rond gebouwen met actieve plinten, diverse functies en woningtypologieën. Zo worden straten en pleinen opnieuw productief en onderhandelbaar: bewoners en ondernemers organiseren, ruilen en maken ter plaatse in plaats van enkel te consumeren. De nabijheid en toegankelijkheid van functies geven mensen autonomie: je kan iets laten maken, telen, ruilen of oplossen zonder verre ketens of grote instellingen.

Doordat woningen en plinten mee kunnen schuiven met levensfasen, kunnen mensen in het gebied blijven wonen ook wanneer hun huishouden, inkomen of zorgbehoefte verandert; autonomie wordt zo niet alleen een handelingsruimte, maar ook een verblijfszekerheid.









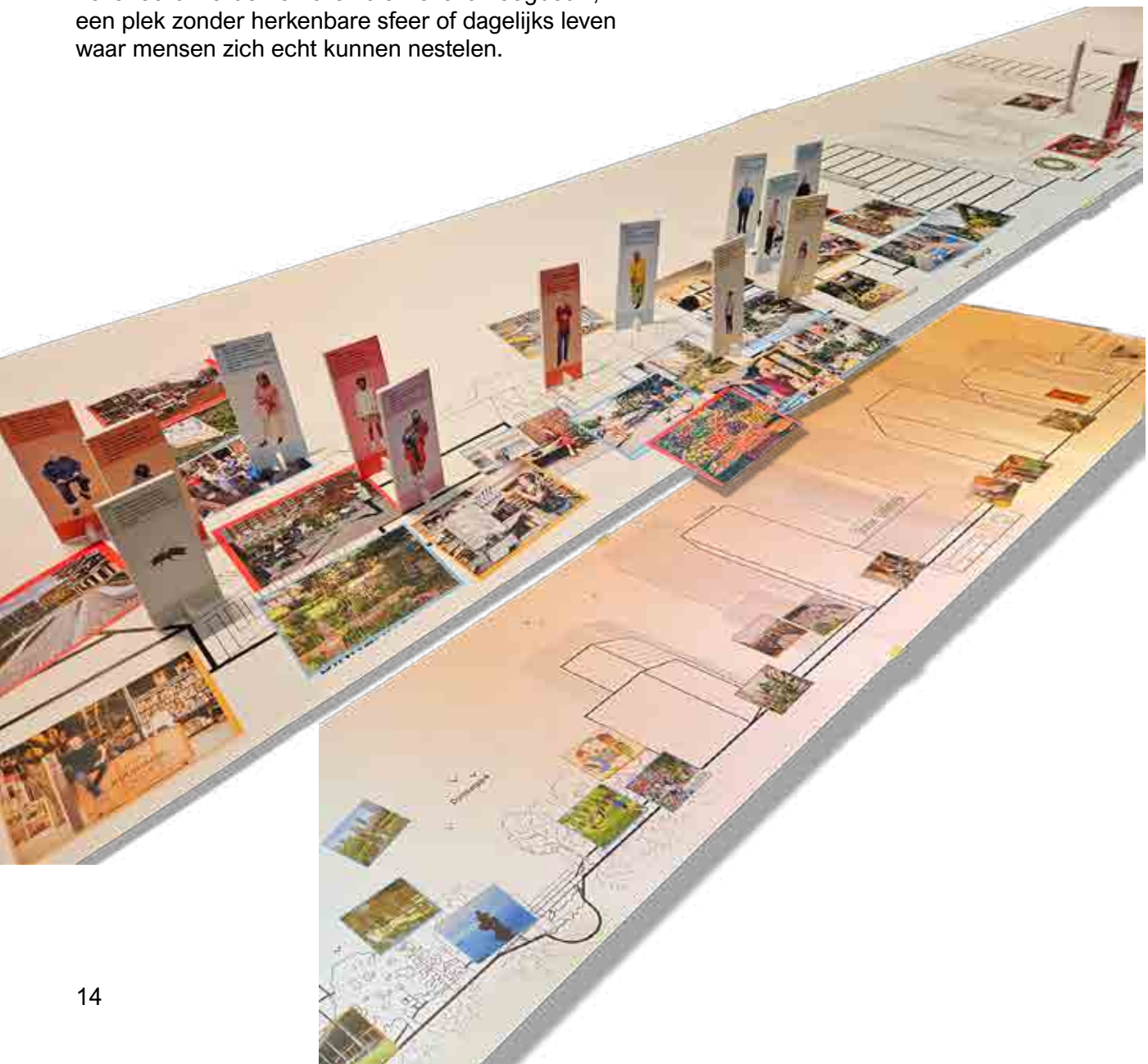
DOELGROEPEN - PERSONAS

In het tweede deel van het atelier werden de verschillende doelgroepen voor Fellenoord tastbaar gemaakt met behulp van persona's. Het ging om uiteenlopende stadsbewoners, gezinnen, jongeren, ouderen, expats, ondernemers en zelfs het konijn dat veilig wil kunnen huppelen. Deelnemers kozen eerst een persona en zochten vervolgens voor elk scenario een sfeer- of referentiebeeld dat paste bij de leefwereld van die persoon. Daarna bepaalden ze op de grote doorsnede waar deze het beste tot zijn recht zou komen.

Daarbij viel iets op. De meeste persona's werden niet in Fellenoord geplaatst, maar juist in de omliggende wijken, zoals Woensel en de binnenstad. Die keuze leidde tot een waardevolle discussie. Het nieuwe gebied blijkt voor velen nog abstract en moeilijk voorstelbaar. De huidige plannen voor Fellenoord worden ervaren als zielloze hoogbouw, een plek zonder herkenbare sfeer of dagelijks leven waar mensen zich echt kunnen nestelen.

Dit inzicht leidde tot een belangrijk gesprek: hoe krijgt het toekomstige Fellenoord een ziel die verschillende doelgroepen aantrekt én vasthoudt?
Er werden meerdere oplossingsrichtingen genoemd. Het pioniersgevoel van de eerste bewoners vasthouden, zoals ooit gebeurde op Strijp-S. Gebouwen ontwerpen met verschillende woningtypologieën, zodat bewoners kunnen doorstromen binnen hetzelfde complex en buren niet verdwijnen wanneer levensfases veranderen. En ook collectieve huiskamers en gedeelde ruimtes opnemen, om ontmoeting en sociale cohesie vanaf het begin te stimuleren.

De personas maakten helder dat Fellenoord pas echt gaat werken wanneer mensen zich er willen blijven ontwikkelen. Dat vraagt om gebouwen en straten die bijdragen aan de kwaliteit van het alledaagse leven.



WISDOM OF THE CROWD

TOP VIJF ADVIEZEN VAN DE DEELNEMERS:

1. Zacht behandelen als ‘hard’ (stenen & stadsontwikkeling). Hard in hard afspraken: harde afspraken als essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

2. Ruimte houden voor creatieve invulling en ontmoeting in de tijdelijkheid en dat is nu!

3. Houd oog voor de gemeenschappen in omliggende wijken, daar zit zoveel energie, versterk elkaar.

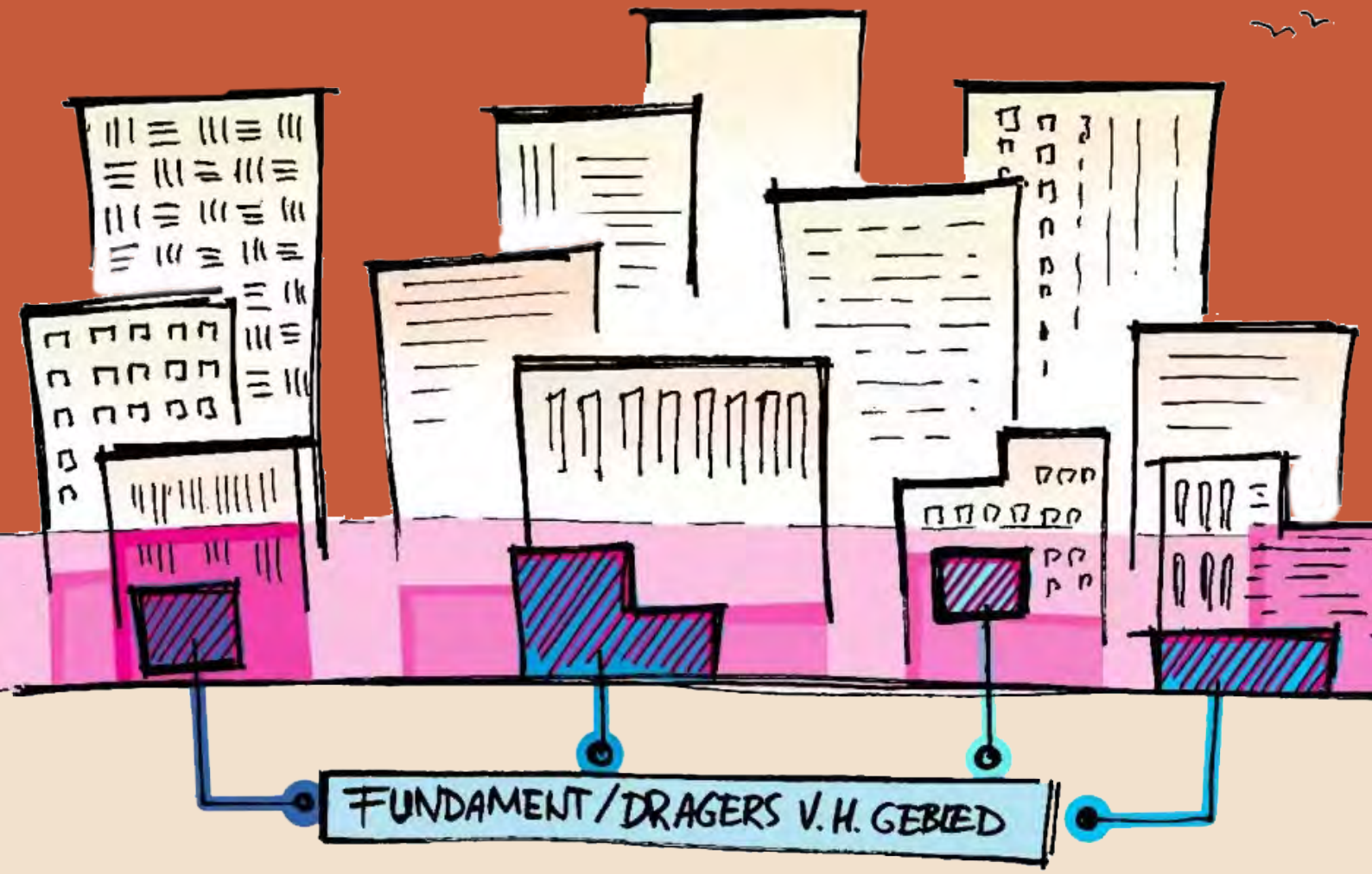
4. Beter onderzoeken voor WIE we woningen bouwen in plaats van HOE of WAT we bouwen.

5. Een sociaalarchitect voor de ontwikkeling en nogmaals bouw nu iets voor mensen, bijvoorbeeld een ‘container park’ en groen.

4 december 2025
BUNKR Events Eindhoven

ATELIER 3
FELLENOORD

Verslag Derde Atelier
Werkplaats Fellenoord



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
VenhoevenCS architecture+urbanism
BVR
FELLE2040 NOORD
Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

INHOUD

Verslag Atelier 3

Introductie 5

Panel Discussies 6

1. Financiele en ruimtelijke mechanismen 6
2. Nieuwe organisatie vormen 8
3. Communicatie en verhaal 10

Wat vindt de zaal? 12

Top 10 adviezen 14

Horizontaal organiseren 15

Internationale voorbeelden ‘zachte’ gebiedsontwikkeling 16

Sargfabrik, Wenen
Vallastaden, Linköping
Community Land Trust Brussel (CLBT), Brussel
Community Wealth Building, Preston
Kabeldistrict, Delft



‘De kruiwagen moet zo aantrekkelijk zijn dat de kikkers er vanzelf inspringen.’

‘Goede gebieds-ontwikkelaars zijn ook van de zachte waarden.’





‘Ik zou Eindhovenaren toewensen dat er in Fellenoord lokale identiteiten kunnen komen en dat ze eigenaarschap voelen over het gebied.’

‘Van beton naar leefbaar met trots.’



INTRODUCTIE

Gebiedsopgaven zoals Fellenoord kunnen een voorbeeldfunctie vervullen voor grootschalige woningbouwlocaties in Nederland. Even los van bestaande beleidsprogramma's, om vrij te kijken naar de uitdagingen in een tussenruimte. Niet de bestaande kaders centraal, maar wat een plek nodig heeft om van maatschappelijke waarde te zijn. Zo kunnen de inzichten ingebracht worden in landelijke programma's met gebiedsgerichte uitwerking. Vanuit dit gedachte is *BVR Adviseurs ruimtelijke ontwikkeling* en *VenhoevenCS architecture+urbanism* vanuit de *Ministeries van VRO en OCW* gevraagd om deze werkplaats te leiden met een vraag vanuit het gebiedsniveau door het Ontwikkelmaatschappij Fellenoord 2040: *Wat zou de sociaal-economische positionering van Fellenoord moeten betekenen voor de doelgroepen en programmering van vastgoed en openbare ruimte in het gebied, vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de Brainportregio en Schaalsprong Eindhoven?*

Terugblik
Atelier 1 maakte duidelijk dat de transformatie van Fellenoord veel verder gaat dan een ruimtelijke of technische opgave, zoals het herinrichten van straten en pleinen of het ondergronds brengen van het busstation. Het gaat om het creëren van een plek waar mensen zich gezien voelen, waar ontmoeting vanzelfsprekend is, waar gezondheid, identiteit, betaalbaarheid en eigenaarschap niet als bijvangst maar als uitgangspunt worden meegenomen voor iedereen.

In *atelier 2* stonden drie scenario's centraal: de wereldstad, de gezonde stad en de weerbare stad. Deze lenzen vormden het kader voor een verkennende beweging door de stad. Al lopend en fietsend werden de scenario's niet alleen besproken, maar ook ervaren: langs plekken van innovatie, cultuur, stadsnatuur en buurten waar economische groei en schaalvergroting voelbaar zijn. Onderweg maakten ontmoetingen met bewoners, ondernemers en initiatieven zichtbaar waar kansen liggen om waarden te versterken en waar spanning ontstaat door druk op betaalbaarheid, toegankelijkheid en continuïteit.

Het gedeeld terugkijken maakte de scenario's concreter. Ze hielpen om keuzes en spanningen te benoemen: Wat betekent een wereldstad voor wie hier leeft? Hoe ziet een gezonde stad eruit in de praktijk? En wat vraagt een weerbare stad van ontwerp, proces en governance? Zo vormden de scenario's een lens om prioriteiten te wegen en betekenis te geven aan wat Fellenoord kan en mogelijk moet worden. Hierbij geldt: think global, act local, dus een Fellenoord dat meebeweegt met internationale groei en ambities, maar geworteld blijft in dagelijkse leefkwaliteit, menselijke maat en lokale verbinding.

De hoe-vraag
Met *atelier 3* verschuift de focus van verkennen naar vormgeven. Niet langer staat de vraag centraal welke zachte waarden niet mogen ontbreken in Fellenoord, maar hoe we gebiedsontwikkeling anders kunnen inrichten zodat zachte waarden een structurele plek krijgen in Fellenoord zowel op de korte als lange termijn.

Hoe kan de menselijke maat niet alleen als ambitie worden benoemd, maar ook worden verankerd in het proces? Welke instrumenten, governancevormen en ontwerplogica's zijn nodig om ruimte te maken voor verbondenheid, gezondheid, betaalbaarheid en lokale identiteit? Dit zijn essentiële vraagstukken voor een gebied dat onderdeel wordt van een snelgroeiende internationale economische regio als de Brainportregio.

In dit atelier gaan we met experts in gesprek over welke nieuwe spelregels, werkwijzen en ontwerpprincipes nodig zijn voor de ontwikkeling van Fellenoord. Onder leiding van Hilde Blank (BVR) verkennen drie panelgesprekken hoe Fellenoord kan uitgroeien tot een gebied dat niet alleen verandert, maar ook verbindt; een plek waar zowel nieuwe bewoners als bestaande gemeenschappen zich kunnen herkennen en thuis kunnen voelen.

'Verbinding begint met dezelfde taal spreken, elkaar begrijpen en dezelfde ambities hebben'
Hilde Blank

1. Doorbreken van financiële en ruimtelijke mechanismen

Klopt onze veronderstelling dat door huidige manier van ontwikkelen onvoldoende aandacht is voor de zachte waarden? komt betaalbaarheid onder druk te staan door rendement denken? Laten we teveel over aan de marktpartijen? Staan al ingenomen grondposities de zachte waarden in de weg? Zijn er andere ontwikkelmodellen denkbaar?

Panelleden
Isidoor Hermans *Directeur Ontwikkelingsmaatschappij Fellenoord 2040,* Feddo Christ *Gebiedsregisseur Grootschalige woningbouwlocaties,* Michiel Jongmans *CRA Vastgoed Eindhoven,* Frank Werner *KCAP - Ontwerp ontwikkelplan en busstation,* Damo Holt *Rebel*

In de eerste ronde bespraken we een aantal schurende veronderstellingen, namelijk: dat de huidige manier van ontwikkelen onvoldoende aandacht heeft voor zachte waarden, dat betaalbaarheid onder druk staat door rendement-denken, dat marktpartijen te veel bepalend zijn, en dat bestaande grondposities mogelijk zachte waarden blokkeren.

In de gesprekken werd snel duidelijk dat deze zorgen reëel zijn: de beeldvorming en het systeem waarop we nu gebiedsontwikkeling baseren, loopt achter op de ambities die we voor Fellenoord uitspreken. Volgens verschillende panelleden is Fellenoord niet begonnen vanuit het idee van hoge dichtheden of torens, maar vanuit de wens om verbinding te maken, zowel ruimtelijk als sociaal. De structuren van de openbare ruimte zijn zorgvuldig ontworpen op basis van historische logica's, routes en plekken. Toch komt de vraag terug: als verbinding het vertrekpunt is, waarom voelt het gebied dan nog zo weinig verbonden?

Daarmee raakt de discussie aan een kernpunt: eigenaarschap. Zonder lokale betrokkenheid of handelende gemeenschap blijven zachte waarden abstract. Waar andere gebiedstransformaties, zoals Katendrecht, sterk zijn geworden doordat lokale spelers vanaf het begin mede-ontwerpers en mede-eigenaren waren, ontbreekt in Fellenoord nog zo'n basis. Van wie is Fellenoord?, luidde de scherpe vraag. Voor nu: van niemand, en dat maakt de zachte laag kwetsbaar.

Tegelijkertijd is er een bredere maatschappelijke beweging zichtbaar. Waar het Rijk lange tijd vooral stuurde op aantallen woningen, verschuift de blik nu naar de kwaliteit van leefomgevingen. De gereedschapskist wordt voller: nieuwe financieringsmodellen, afsprakenstelsels en instrumenten ontstaan om gezondheid, inclusie en sociale infrastructuur mee te wegen in gebiedsplannen. Maar het stelsel loopt nog achter op de ambities.

Dat werd zichtbaar in de discussie over plinten en voorzieningen. De huidige ambitie om 30% niet-woon programma en 85% betaalbaar wonen te ontwikkelen is uitzonderlijk inclusief in nationaal perspectief. Daarbij is de vraag of deze ruimte structureel ingevuld kan worden. De markt biedt geen vanzelfsprekend dragend vermogen en leegstand ligt op de loer, zoals voorbeelden elders laten zien. Daarom klinkt een oproep voor flexibiliteit: niet vooraf dichtzetten wat waar moet komen, maar ruimte laten om functies te laten groeien, samen met ondernemers, bewoners en maatschappelijke partners. Niet elk plein hoeft bruisend te zijn; niet elke plint hoeft commercieel. Sommige plekken mogen stil zijn en andere plekken moeten juist de stad maken.

Op dat moment stelde iemand uit de zaal de vraag of eigenaren eigenlijk betrokken zijn. Dat leidde naar een onderliggende factor die tot dan toe impliciet was gebleven: de versnippering van eigendom in Fellenoord. Veel kavels zijn in privaat bezit. Sommige eigenaren zijn actief betrokken, anderen wachten af. Dat maakt het moeilijk om als gebied collectief te handelen, tijdelijke invullingen te starten of zachte waarden al vroeg tastbaar te maken. Flexibiliteit is dus niet alleen een principe, het is een voorwaarde om in zo'n gefragmenteerde context überhaupt iets samenhangends te kunnen realiseren.

Daarnaast moet de overheid actiever sturen op maatschappelijke waarden. Meerdere panelleden benadrukten dat dit vraagt om een publiek-

private samenwerking waarin zachte waarden niet bijzaak zijn, maar onderdeel van de opdracht, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een zachte businesscase. Omdat eigenaren en betrokken partijen verschillende belangen en tijdshorizonten hebben, kunnen zachte waarden niet alleen worden afgedwongen via standaard financiële logica. Het gaat erom te erkennen dat sommige investeringen nu kosten met zich meebrengen, maar op langere termijn maatschappelijke baten opleveren.

Het voorbeeld van de extra slaapkamer maakte dat concreet. Het is geen simpele optelsom, maar het laat zien hoe fysieke ruimte sociale ruimte kan worden: een rustige plek om te studeren, een mantelzorgkamer, minder spanningen in het gezin. Zulke randvoorwaarden kunnen leiden tot minder stress, betere ontwikkelkansen en minder druk op zorgstructuren. Dat is geen directe financiële return, maar een preventieve maatschappelijke waarde.

Conclusie

1. Worden zachte waarden onvoldoende geborgd in de gebiedsonwikkeling?
De ambitie om zachte waarden een onderdeel van de ontwikkeling te maken is er wel, maar eigenaarschap en creatieve vormen van instrumentarium ontbreken om die waarden structureel een plek te geven.

2. Staat betaalbaarheid onder druk door rendement-denken?
De huidige constellatie van versnipperde grondposities maakt het lastig om de sociale ambities waar te maken. Eigenaren hebben uiteenlopende doelen en tijdshorizonten: sommigen sturen sterk op rendement, anderen kijken breder. Maar omdat er geen gezamenlijk handelingsperspectief is, wordt het moeilijk om maatschappelijke en betaalbare functies, plinten en voorzieningen te organiseren die niet direct renderen. Zonder aanvullend publiek instrumentarium of gezamenlijke afspraken kunnen zachte waarden daardoor alsnog onder druk komen te staan.

3. Laten we nu te veel over aan marktpartijen?
Gedeeltelijk wel. Marktpartijen bepalen tempo en invulling, terwijl de gemeenschap, lokale partners en sociale infrastructuur nog geen gelijkwaardig gewicht hebben.

4. Blokkeren ingenomen grondposities de zachte waarden?
Ja, in zekere mate. De versnippering van eigendom belemmert collectief handelen, tijdelijke programmering en adaptief ontwikkelen.

5. Zijn er andere ontwikkelmodellen denkbaar?
Er zijn andere ontwikkelmodellen denkbaar. Denk aan een zachte businesscase, adaptieve plinten, gebiedscontracten, coalities met maatschappelijke partijen, placetesting en modellen waarbij eigenaarschap breder wordt gedeeld.

‘Het gaat erom ruimte te creëren om iets te laten ontstaan, niet om steeds ergens voor te moeten knokken. De ruimte is er al, strategisch bedoeld, maar je hoeft die niet direct helemaal te vullen. Want zodra je moet vechten voor extra ruimte, wordt alles ingewikkelder’.



2. Nieuwe organisatie vormen

Hoe betrekken we de gemeenschap en organiseren we eigenaarschap? Hoe kan het sociale en ruimtelijk domein meer samenwerken? Zijn er alternatieve businessmodellen denkbaar en wat vraagt dat van de manier van tenderen en ontwikkelen?

Panelleden
Rosalie Frissen *Kwartiermaker Sociaal Maatschappelijke Schaalsprong Gemeente Eindhoven,* Sabine Swinkels *GLOW - Rethinking group,* Frederick Pienaar *Provincie Brabant,* Jeroen Zuidgeest *Ruimtelijk Raamwerk SFNR,* Paola Huijding *Ministerie VRO.* Damo Holt *Rebel*

De tweede gespreksronde richtte zich op de vraag hoe de gemeenschap betrokken kan worden en eigenaarschap kan worden georganiseerd, hoe sociale en ruimtelijke domeinen beter kunnen samenwerken, en welke alternatieve businessmodellen en tenderingvormen mogelijk zijn.

De discussie begon met het besef dat gebiedsontwikkeling meer is dan fysieke inrichting; het gaat over mensen en betekenis voor nu en de toekomstige generaties. Ontwikkeling begint met identiteit en perceptie, zoals zichtbaar wordt in de naam Fellenoord en Knoop XL, die bij sommigen associaties oproept met Feyenoord of een knoop in de maag. Dit laat zien dat identiteit en betrokkenheid al vroeg een rol spelen in het proces.

Een belangrijke conclusie was dat de stad nog onvoldoende wordt benut voor sociaal-maatschappelijke opgaven. Het leggen van een sociale claim in vierkante meters kan helpen, maar organisatie en samenwerking moeten vanaf het begin worden meegenomen in de financiële strategie. Fysieke keuzes zoals een ondergronds bussstation brengen niet alleen hoge bouwkosten met zich mee, maar vragen ook om extra maatregelen voor sociale veiligheid: meer toezicht, politie-inzet, verlichting en beheer. De inrichting van het gebied moet daarom altijd aansluiten bij sociale doelen. Scoringsmodellen en tenderingssystemen zouden hierop moeten worden aangepast, zodat sociale en fysieke doelstellingen gelijkwaardig worden meegenomen in besluitvorming en aanbesteding.

Brede welvaart en gezondheid werden als aanvullende randvoorwaarden gezien. Sociale waarden worden steeds belangrijker en moeten concreet worden meegenomen in gebiedsontwikkeling. Het is niet voldoende om effecten pas achteraf te meten; maatschappelijke baten, zoals een langere gezonde levensverwachting, moeten al meegenomen worden bij ontwerp en besluitvorming. Tegelijkertijd botsen organisaties vaak op elkaar: sociale en fysieke domeinen spreken niet dezelfde taal en hebben andere prioriteiten in tijd en geld. Een pragmatische aanpak kan helpen: klein beginnen, leren van de praktijk en niet alles vanaf het begin groot willen maken.

Het fundament van Fellenoord gaat dus verder dan alleen fysieke inrichting. Effectieve gebiedsontwikkeling vereist een samenhangend drieluik van hardware, software en orgware. De hardware (gebouwen, pleinen, straten en infrastructuur) werkt pas goed wanneer de software (programma's, gebruiksfuncties en activiteiten) wordt ondersteund door orgware (de organisatie, governance en betrokkenheid van bewoners en marktpartijen). Gebruikskwaliteit, beleving en sociale verbondenheid staan centraal; het gebied moet zo ingericht zijn dat mensen zich ermee kunnen verbinden. Tegelijkertijd beperken risico's als kleine woningen en een hoge doorstroom het ontstaan van actieve betrokkenheid. Daarom is expliciete aandacht nodig voor plekken en functies die verbindingen mogelijk maken en waar de "humuslaag" van betrokken Fellenoorders kan gisten en groeien

Het fysieke kan het sociale ondersteunen en zou idealiter ruimte kunnen bieden voor experiment en verwondering. Initiatieven zoals GLOW laten zien hoe beleving kan bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van een gebied. Fellenoord is geen blanco vel want het gebied bestaat en leeft al, en de uitdaging is om huidige gebruikers mee te nemen, zodat het gebied inclusief blijft en niet verandert in een expatwijk. Placemaking is daarbij essentieel.

Echter, kleine initiatieven zijn alleen waardevol als ze passen in een overkoepelend gebiedsplan, anders dreigt versnippering en verlies van samenhang. Instrumenten zoals clusterpaspoorten of festivals kunnen verbinding stimuleren, maar de gebiedsontwikkeling als geheel moet de overkoepelende structuur bieden. Daarbij moet helder worden wie er aan moet tafel zitten: bewoners, sociale basispartners, maatschappelijke organisaties en infrastructuurpartners zoals vervoerders. Specifieke groepen, zoals ouderen en zorginstellingen, verdienen gerichte aandacht om hun rol en behoeften in het gebied te waarborgen. Directe tendering aan eindgebruikers kan een manier zijn om betrokkenheid en eigenaarschap concreet vorm te geven, zoals ervaring met het NRE-terrein in Eindhoven laat zien, en voorbeelden zoals collectieve energiesystemen in Amsterdam bieden inspiratie voor samenwerking tussen sociale en fysieke domeinen.

Conclusie

Hoe betrekken we de gemeenschap en organiseren we eigenaarschap?
Eigenaarschap ontstaat door vroegtijdige betrokkenheid van bewoners, sociale partners en eigenaren. Kleine initiatieven en gezamenlijke activiteiten kunnen verbinding stimuleren, maar vervangen geen integrale gebiedsontwikkeling. Tijdspaden en belangenverschillen van verschillende eigenaren moeten expliciet worden meegenomen.

Hoe kan sociale en ruimtelijk domein meer samenwerken?
Samenwerking vereist afstemming van doelen, budgetten en prioriteiten. Fysieke keuzes, zoals een ondergronds bussation dat extra toezicht en beheer vraagt, moeten aansluiten bij sociale doelen. Beide domeinen moeten vanaf het begin gelijkwaardig worden meegenomen in ontwerp en besluitvorming.

Zijn er alternatieve businessmodellen denkbaar en wat vraagt dat van tenderen en ontwikkelen?
Directe tendering aan eindgebruikers en scoringsmodellen die maatschappelijke baten gelijkwaardig waarderen naast financiële opbrengsten, kunnen zachte waarden vanaf het begin borgen. Systemen moeten zodanig worden ingericht dat investeringen in leefkwaliteit en sociale samenhang meetellen in gebiedsontwikkeling.

‘‘Een humuslaag moet kunnen gisten en groeien.’’



3. Identiteitsdragers en iconen

Zijn er iconen nodig om het gebied te activeren en op de kaart te zetten? Hoe kunnen zachte waarden hard gemaakt worden? Hoe kan de factor tijd helpen? Hoe kan placetesting en tijdelijk programmeren dienen als opmaat naar definitief programma? Hoe kan narratief over het gebied beeldvorming veranderen?

Panelleden
Erik Jacobs *Communicatieadviseur ontwikkelingsmaatschappij Fellenoord 2040,* Colette de Vries *Adviseur Vitaliteitstransitie,* Monique Habraken *Placemaking en Identiteit Gemeente Eindhoven,* Rinske Brand *Auteur Hart - Hoofd - Handen,* Damo Holt *Rebel*

De derde gespreksronde stond in het teken van communicatie en verhaal. Centrale vragen waren hoe zachte waarden zichtbaar en meetbaar gemaakt kunnen worden, hoe tijd als factor kan bijdragen, hoe placemaking en tijdelijk programmeren kunnen dienen als opmaat naar een definitief programma, en hoe het narratief over Fellenoord de beeldvorming kan veranderen.

Het gesprek benadrukte dat identiteit en eigenaarschap cruciaal zijn. Ouderengroepen, bijvoorbeeld, brengen niet alleen uitdagingen met zich mee, maar ook wijsheid, kracht en expertise. Het betrekken van deze groepen kan bijdragen aan de vitaliteit en kennis in het gebied.

Het vinden van de ziel van Fellenoord staat centraal: het gebied is geen anonieme polder, maar het hart van de stad. Die ziel moet worden vormggegeven in het ontwikkelen van een gezonde, vitale stad De uitdaging is om nu te ontwerpen voor een gezonde, vitale leefomgeving, geïnspireerd door het Bluezone-programma van de Gemeente Eindhoven. Beleefbaar groen en een omgeving die uitnodigt tot lopen en fietsen zijn belangrijke elementen om een gezonde levensstijl te stimuleren. Tijdens het atelier werd de vraag gesteld: als je naar Fellenoord kijkt vanuit gezondheid en vitaliteit, aan welke iconen en identiteitsdragers denk je dan? Welke plekken, gebouwen of initiatieven kunnen de lokale identiteit in Fellenoord zichtbaar maken?

Eigenaarschap is ook belangrijk om de identiteit van Fellenoord zichtbaar te maken. Eigenaarschap kan ontstaan door mensen ruimte te geven om ideeën te ontwikkelen en vorm te geven. Placemaking en placetesten bieden concrete manieren om bewoners, ondernemers en professionals te betrekken. Tijdelijke invullingen laten zien wat werkt en kunnen uitgroeien tot permanente functies. Leegstand kan zo niet alleen een probleem zijn, maar ook een kans om experimenten uit te voeren die later het definitieve programma inspireren. Boegbeelden en tribeleaders helpen daarbij om het verhaal en de identiteit van Fellenoord zichtbaar te maken.

Het gesprek ging ook over praktische belemmeringen zoals vergunningen, contracten en regelgeving. Freezones of speciale tijdelijke regelingen kunnen deze drempels verlagen, waardoor initiatieven sneller van de grond komen. Curatorschap of een faciliterende rol kan helpen om deze ruimte te bewaken en te verbinden met de bredere ontwikkeling.

Tijdelijkheid werd gezien als strategisch instrument: initiatieven kunnen in de praktijk worden getest, co-creatie kan worden gestimuleerd en creativiteit kan worden benut om functies en gebruik te ontdekken die niet vooraf bedacht konden worden. De betrokkenheid van studenten en toekomstige bewoners kan de wording van het gebied versterken en ervoor zorgen dat het gebied onderdeel wordt van de gemeenschap en het verhaal van de stad.

Co-creatie met de stad en samenwerking met lokale coalities, netwerken en kennispartners zijn essentieel om creatieve ideeën te realiseren. De nadruk ligt op handelen en experimenteren — niet alleen plannen maken, maar samen iets tastbaars creëren dat de identiteit en zachte waarden van Fellenoord zichtbaar maakt.

Conclusie

Zijn er iconen nodig om Fellenoord te activeren en op de kaart te zetten?
Ja, maar niet in de traditionele zin van grote torens of spektakelarchitectuur. Het gesprek benadrukte dat identiteitsdragers nodig zijn die het verhaal van Fellenoord belichamen: plekken, mensen en programma's die zichtbaar maken waar het gebied voor staat. Dat kunnen beleefbare groene plekken zijn, tribeleaders die het gezicht vormen van de ontwikkeling, of tijdelijke interventies die uitgroeien tot herkenbare symbolen van de nieuwe identiteit. Zulke iconen fungeren als ankerpunten in de transformatie, helpen gebruikers zich te verbinden met het gebied én zetten Fellenoord op de kaart als een plek met een sterkere identiteit.

Hoe kunnen zachte waarden hard gemaakt worden?
Zachte waarden worden zichtbaar door ze concreet te maken in gebruik, beleving en participatie. Placemaking, placetesten en tijdelijke invullingen laten zien wat werkt in de praktijk en kunnen uitgroeien tot permanente functies. Boegbeelden en tribeleaders helpen om deze waarden herkenbaar en tastbaar te maken, zodat ze onderdeel worden van het narratief en de identiteit van Fellenoord.

Hoe kan de factor tijd helpen?
Tijdelijkheid biedt ruimte om te experimenteren en te leren. Initiatieven kunnen stap voor stap getest worden, waardoor fouten en successen zichtbaar worden voordat definitieve keuzes worden gemaakt. Tijd helpt ook om eigenaarschap en betrokkenheid van bewoners, ondernemers en toekomstige gebruikers geleidelijk te laten groeien.

Hoe kan placemaking en tijdelijk programmeren dienen als opmaat naar een definitief programma?
Tijdelijke functies en placetesten creëren een vliegwiel voor co-creatie. Ze maken ruimte voor creatieve ideeën die niet vooraf bedacht kunnen worden, stimuleren samenwerking tussen bewoners, professionals en ondernemers, en laten zien welke programma's het best aansluiten bij de gemeenschap. Succesvolle tijdelijke invullingen kunnen daarna een plek krijgen in het definitieve programma.

Hoe kan het narratief over het gebied beeldvorming veranderen?
Een sterk verhaal over Fellenoord, gedragen door bewoners, tribeleaders en coalities, verandert de perceptie van het gebied. Door verhalen en ervaringen zichtbaar te maken, groeit betrokkenheid, identiteit en eigenaarschap. Het gebied wordt zo een magneet voor initiatieven en een plek waar mensen zich verbonden voelen. 'Onconventioneel denken x samenwerken = energie', luidde het panel.

'We moeten samen met de stad iets in de tijdelijkheid maken. Daar zit creativiteit wat jezelf niet kan bedenken.'



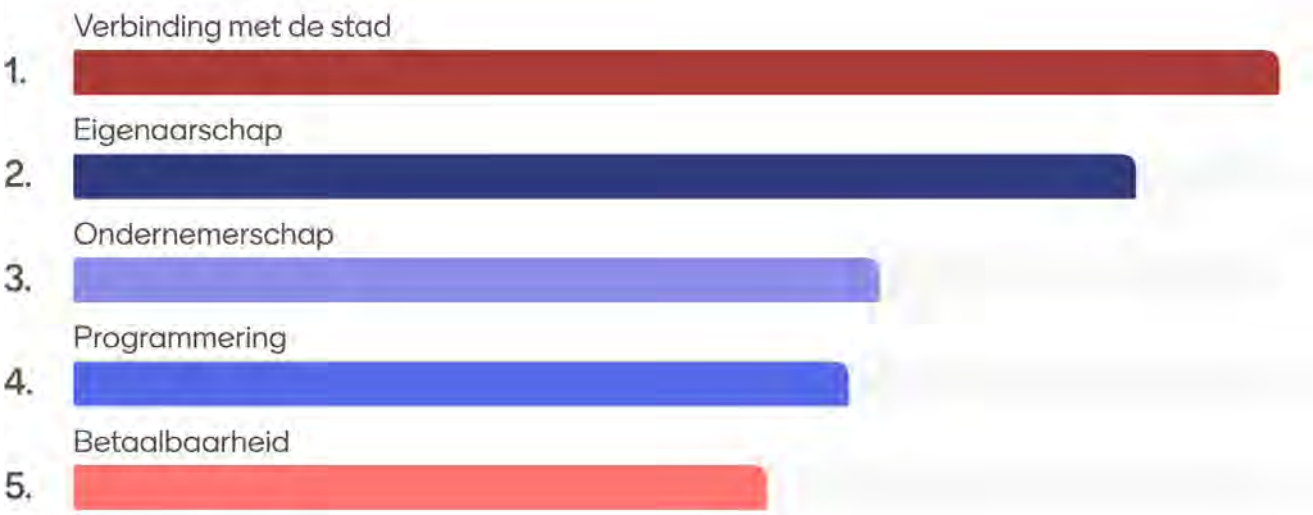
Wat vindt de zaal?

Met Mentimeter hebben we de zaal actief betrokken bij het gesprek: welke waarden vinden mensen het belangrijkst, waar zitten de kansen, en waar wringt het nog?

Vraag 1:
Wat zijn volgens u kansrijke mechanismen of ideeen om een doorbraak te realiseren?

- Maatschappelijke waarden als investering meenemen;
- Een investeringsstrategie samen met sociaal. Andere manier van meten, maar ook scoren van projectvoorstellen;
- Placetesting;
- Maatschappelijke buca die hogere aanvangsinvesteringen kunnen onderbouwen/ verantwoorden;
- Sociale BC;
- Kwantificeren van invloed goede zachte waarden op vastgoedwaarde;
- Werk lokaal samen tussen publiek en privaat, programmeer met ruimte voor flexibiliteit en maak ook een zachte businesscase;
- Verbinden van cash cows en verlieslaters op gebiedsniveau's. Voorbeeld VGL en Strijp S;
- Perspectief van de gezonde stad dat de tand des tijds doorstaat;
- Key Value Indicators opstellen en gelijkwaardig stellen aan KPI's;
- Passanten: recreeren, aantrekking voor de regio waar zijn die?;
- Visie vanuit software en orgware. Hardware volgt;
- Gebiedsgericht maken kwaliteiten van het gebied (als uitgangspunt of kader);
- Community-led development;
- Raad van 100;
- Openbare ruimte is ook een voorziening;
- Praat minder over Top- en onderste laag, maar zie het als geheel. Wonen in de plint en ondernemen op de 10e verdieping;
- Kracht van de regio benutten: DNA toen en nu en morgen;
- Vormen van lokale coalitie om vestiging ondernemers te versnellen;
- Bouwen van een netwerk en later woningen;
- Maatschappelijke opgaven basis laten zijn voor fysieke ingreep;
- Sterker inzetten op de originele waarden van verbinden. Als er voldoende 'traffic' is in het gebied biedt dat goede kansen voor voorzieningen;
- Doelen meer als kwaliteiten formuleren en daar ook waardering aan hangen, die kun je dan op inhoud tegen elkaar afwegen;
- Businesscases inclusief zachte waarden en publiek-private verantwoordelijkheid voor de maatschappelijke waarden;
- Deel programmering niet alleen op, maar maak deelontwikkelaars ook samen verantwoordelijk voor collectieve zachte en harde opgaven;
- In Eindhoven hebben we een groot netwerk van designers die vaak andere oplossingen verzinnen. Inschakelen als klankbordgroep?;
- Gemeenschappen betrekken bij het begin van de ontwikkeling, om zo als tijdens de bouw te zorgen dat het gebied van hen kan zijn;
- Experimenteer in de tussenfase;
- Samenwerken en tijdelijkheid benutten;

Vraag 2:
Zet in volgorde van belangrijkheid, wat bepaalt het succes van de humuslaag?



Vraag 3:
Noem maximaal 3 identiteitsdragers voor deze grootstedelijke ontwikkeling.



Top 10 adviezen

Het atelier liet zien dat gebiedsontwikkeling in Fellenoord niet alleen over stenen en torens gaat, maar over het combineren van ratio en gevoel, technologie en design, en het verbinden van maatschappelijke opgaven met eigenaarschap en identiteit. Geïnspireerd door de drie panelgesprekken, heeft Damo Holt (Rebel) 10 adviezen geschreven voor de ontwikkeling van Fellenoord, zodat deze verbinding echt tot uiting komt.

1. Maatschappelijke opgaven centraal stellen
Alle keuzes in gebiedsontwikkeling moeten beginnen bij het beantwoorden van de kernvragen van de stad: gezondheid, inclusie, leefkwaliteit. Dit vormt het fundament van alle vervolgstappen.

2. Vertaling van samenwerking tussen partners in publiek-private samenwerkingsvormen
Op basis van deze maatschappelijke opgaven worden samenwerkingen tussen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties gestructureerd. Heldere rollen en verantwoordelijkheden zorgen dat partners gezamenlijk sturen op het gewenste maatschappelijk effect.

3. Vertaling van een sociaal gebiedsplan
Wanneer partners samenwerken, kunnen zachte waarden concreet worden vertaald naar fysieke ontwerpen, programmering en planning. Zo krijgt het gebied een sociaal fundament dat verder kan groeien.

4. Aanpassen van contracten en tendering
Om het sociaal gebiedsplan te realiseren, moeten contracten en tenderingsmodellen worden aangepast. Selecteer partijen eerst op sociale kwaliteit en maatschappelijke impact, pas daarna op prijs. Zo wordt het gezamenlijke doel daadwerkelijk geborgd.

5. Maatschappelijke businesscase
Met een sociaal plan en aangepaste contracten kan een businesscase worden ontwikkeld die maatschappelijke baten zichtbaar maakt op lange termijn. Dit helpt bij keuzes zoals de balans tussen betaalbare woningen en duurzame leefkwaliteit.

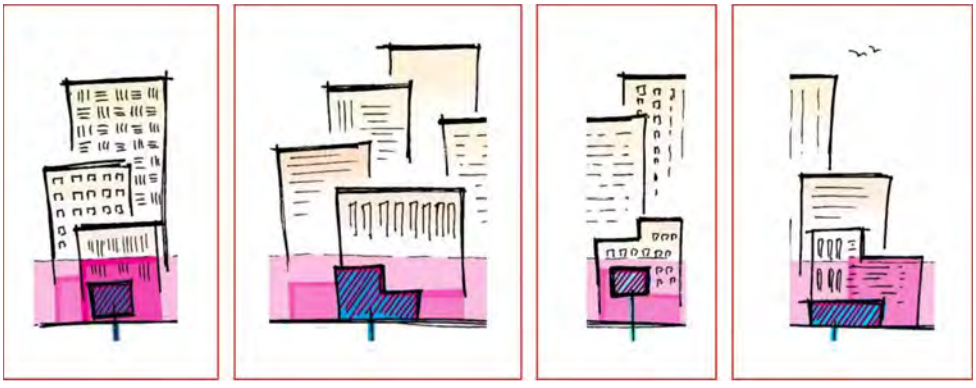
6. Actieve programmering
Om zachte waarden tastbaar te maken, is actieve programmering nodig: trekken, sjouwen, sjorren. Een verweefcoach kan verbindingen leggen, tijdelijke initiatieven begeleiden en zorgen dat ideeën daadwerkelijk tot uitvoering komen.

7. Placetesters en placemakers van nu
Actieve programmering en tijdelijke experimenten vormen de praktijktoets van het plan. Placetesting en placemaking maken zachte waarden zichtbaar, stimuleren betrokkenheid en vormen de opmaat naar het definitieve programma.

8. Rol van digitalisering
Digitale middelen ondersteunen participatie, communicatie en monitoring van initiatieven. Ze helpen het verhaal en de waarden van het gebied breed uit te dragen en betrokkenheid te versterken.

9. Fonds en bundeling van middelen
Om initiatieven van de grond te krijgen en lokale spelers actief te betrekken, kan een gezamenlijk fonds of middelenbundeling worden opgezet.

10. Durf groots te denken
Al deze stappen samen vormen het fundament om groot te durven denken. Wat zou je bijvoorbeeld doen met 1 miljoen?



Horizontaal organiseren?

In Fellenoord ligt de uitdaging om de sociale verbinding en identiteit van het gebied te versterken. Iconen en betrokkenheid van de gemeenschap zijn essentieel voor de ziel van het gebied, maar zonder nieuwe vormen van orgware blijven ze versnipperd of marginaliseren ze.

De onderste lagen van gebouwen vormen een logische plek om dit te organiseren. In een horizontaal model kan de onderlaag ruimte bieden voor identiteitsdragers, maatschappelijke functies of community-spaces, terwijl de bovenlagen economisch renderen. De onderlaag kan worden beheerd via een plint-BV, maatschappelijke BV of community-gedragen constructie, waarbij de lokale gemeenschap actief wordt betrokken bij inrichting, gebruik en beheer.

Ook wanneer de grond al is uitgegeven, denken we dat horizontale exploitatie mogelijk is. Dit kan via aanvullende samenwerkingsafspraken (anterieure overeenkomsten, addenda, plintconvenanten), een apart gebiedsfonds of programmastichting, exploitatiebijdragen uit de bovenlagen of via een zelfstandige maatschappelijke organisatie. De bovenbouw levert rendement en cashflow, die structureel de maatschappelijke onderlaag kan ondersteunen. Op deze manier kan verbinding (zowel hardware als software) en identiteit een plek krijgen in de gebiedsontwikkeling.

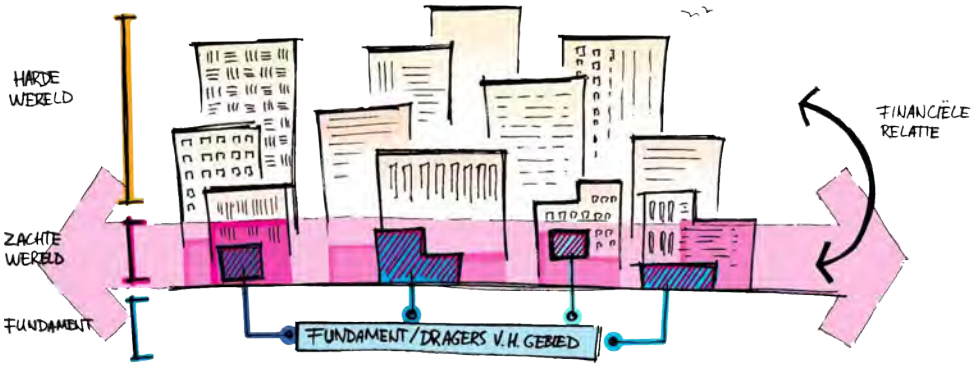
Er bestaan meerdere voorbeelden van horizontale exploitatie die als inspiratie kunnen dienen:

Mixed-Use Cross-Subsidy
Bovenlagen leveren marktconforme opbrengsten, terwijl de onderlagen maatschappelijke functies huisvesten. Voorbeelden: King's Cross in Londen en BLOX in Kopenhagen, waar commerciële meters community- en publiekslagen dragen.

Layered Ownership / Gesplitste erfpacht
Het gebouw wordt juridisch gesplitst in een onderlaag (publiek of semi-publiek) en bovenlagen (marktpartijen). De opbrengst van bovenlagen ondersteunt de maatschappelijke plint. Voorbeeld: Beurskwartier in Utrecht.

Plint-BV of Gebouw-coöperatie
Een aparte organisatie beheert de onderste lagen, met participatie van gemeente, corporaties, ontwikkelaars of bewoners. Exploitatiewinsten van bovenlagen vloeien terug naar deze BV/coöperatie. Voorbeelden: Zuidplein in Rotterdam, Zuidas Ravel-gebied.

Community Wealth Building / Community Land Trust
Publieke of non-profit partijen bezitten permanent de onderste lagen. De bovenlagen genereren marktinkomsten die worden teruggeploegd in gemeenschapsdoelen. Voorbeelden: Dudley Street (Boston, VS),



Hypothese: van verticaal organiseren naar horizontaal organiseren.

Nieuwe vormen van orgware

We laten een aantal voorbeelden zien waarin andere vormen van orgware worden ingezet om zachte waarden zichtbaar en structureel onderdeel te maken van een gebied.

Sargfabrik (Wenen)



Wat is het?
- Coöperatief woonproject in Wenen
- Van voormalige doodskistenfabriek naar collectieve woonvorm

Waarom is het een interessant voorbeeld?
- Betaalbaar model: door lage grondkosten + subsidies
- Inclusief programma: wonen, badhuis, cultuur en kinderopvang
- Coöperatief eigendom & beheer: lage lasten en hoge betrokkenheid

Vallastaden (Linkoping)



Wat is het?
- Nieuwe gemengde buurt met 1000 inwoners

Waarom is het een interessant voorbeeld?
- Duur project: 5 jaar (van initiatief naar realisatie)
- 40 verschillende ontwikkelaars
- Veel verschillende gebouw typologieën
- Markttoewijzing gebeurde op basis van kwaliteitscriteria, niet alleen op prijs.

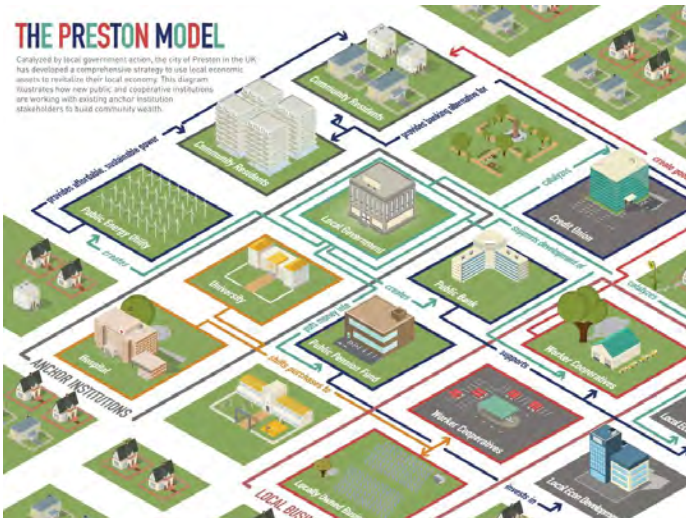
Kabeldistrict (Delft)



Wat is het?
Voormalig bedrijventerrein in Delft dat herontwikkeld wordt tot een gemengd stedelijk gebied.

Waarom is het een interessant voorbeeld?
- Ontwikkelplan met een fasering waardoor tijdelijke invullingen kunnen ontstaan terwijl grootschalige herontwikkeling loopt.
- Kwaliteitsbewaking van een onafhankelijk team
- Tijdelijkheid als pilotprojecten

Preston Community Wealth Building



Wat is het?
Het Preston-model zorgt ervoor dat gemeentelijk geld en opdrachten zoveel mogelijk bij lokale bedrijven en gemeenschappen terechtkomen in plaats van bij externe partijen

Waarom is het een interessant voorbeeld?
- Geld dat de gemeente of andere partijen uitgeven, blijft in de buurt
- Traditionele gebiedsontwikkeling laat veel winst wegstromen naar marktpartijen; het Preston-model houdt die waarde juist vast voor maatschappelijke doelen in het gebied.
- Versterkt lokale identiteit

Community Land Trust Brussel



Wat is het?
De Community Land Trust Brussel is een organisatie die grond en vastgoed in gemeenschappelijk beheer houdt, zodat de lokale gemeenschap invloed heeft op het gebruik en de ontwikkeling ervan. Dit model maakt het mogelijk dat woningen, voorzieningen en publieke functies beschikbaar blijven voor maatschappelijke doeleinden en dat de gemeenschap actief betrokken wordt bij besluitvorming.

Waarom is het een interessant voorbeeld?
- Zorgt voor permanente zeggenschap en betrokkenheid van bewoners bij de inrichting en het gebruik van hun buurt.
- Waardeontwikkeling wordt teruggevoerd naar de gemeenschap in plaats van volledig naar private beleggers, waardoor sociale functies en betaalbare woningen beter geborgd zijn.
- Versterkt lokale identiteit en sociale cohesie doordat de gemeenschap mede-eigenaar en beheerder is.

COLOFON

DATUM
Februari 2026
IN OPDRACHT VAN
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
IN SAMENWERKING MET
Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.
TEKST
VenhoevenCS Architecture + Urbanism
BVR Adviseurs Ruimtelijke Ontwikkeling
Fellenoord 2040
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
KERNTEAM
Hanna Lára Pálsdóttir - Projectleider Rijk
Jose Meijboom - Projectleider Fellenoord B.V.
Eric Jacobs - Communicatieadviseur Fellenoord B.V.
Hilde Blank - Ateliermeester
SAMENWERKINGSVERBANDEN
Maatschappelijke dialoog
(Alexandra Sonnemans in opdracht van OCW & VRO)
Digitale Tweeling (Peter Louwerse i.s.m. VRO & DMI)
BEELD EN GRAFISCHE VORMGEVING
VenhoevenCS Architecture + Urbanism en BVR Adviseurs Ruimtelijke Ontwikkeling, tenzij anders vermeld
DISCLAIMER
Referentiebeelden en artist impressions zijn ter inspiratie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
DISCLAIMER AUTEURSRECHTEN
Alle rechten voorbehouden. Het auteursrecht berust bij de auteurs. Neem voor toestemmingen contact met VenhoevenCS Architecture & Urbanism of BVR. Alles is het werk gesteld om auteursrechtshouders te traceren en toestemming te verkrijgen voor het gebruik van auteursrechtelijk beschermd materiaal.

We zouden graag op de hoogte worden gebracht van eventuele correcties die in toekomstige publicaties zouden moeten worden opgenomen.

STORYMAP
Veldbezoek- Maatschappelijke dialoog werkplaats Fellenoord

VenhoevenCS
architecture+urbanism

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

BVR

FELLENOORD 2040
Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.