



Inzicht in behoeftes van buurtbewoners voor de toekomst van de Sint Claralaan 38

Verlag Straatgesprekken en Online Vragenlijst
Voor **Wooninc.**



Aanleiding en doelstelling

Het complex aan de Sint Claralaan 38 in Gestel is een verouderd zorgcomplex dat op dit moment tijdelijk wordt bewoond. Dit biedt Wooninc. kansen om de locatie medio 2027 te herontwikkelen (sloop-nieuwbouw) tot een nader te bepalen woonprogramma.

In de eerste helft van 2025 halen we behoeften en wensen van de buurt op met straatgesprekken en een online vragenlijst. Drie belangrijke thema's als aandachtspunten voor de herontwikkeling van de Sint Claralaan 38 worden gedeeld.



Archieffoto Archipel

Methode Empathisch onderzoek

Onze aanpak

We duiken in de belevingswereld van bewoners door naar hen, als belanghebbenden, toe te gaan. We treffen hen op plekken waar zij in het dagelijks leven zijn. We voeren open gesprekken over de behoeftes, pijnpunten, bedreigingen en kansen die belanghebbenden hebben en zien in de toekomst.





Methode | Empathisch onderzoek

- Om de straatgesprekken aan te kondigen, zijn er huis-aan-huis flyers in de buurt verspreid.
- De straatgesprekken vonden plaats op 24 en 25 januari. De onderzoekers gingen deur-aan-deur. Ook konden buurtbewoners op de kruising Bayeuxlaan / Gennepeweg bij de gele Piaggio in gesprek.
- Via het participatieplatform konden bewoners van 24 januari tot en met 9 februari ook online meedenken in het Nederlands of Engels.
- Op het participatieplatform en via de projectwebsite van Wooninc. konden buurtbewoners meer informatie vinden.

wooninc.

Online participatieplatform
 Om u mee te nemen in alle stappen die we samen met u gaan nemen wordt er een online participatieplatform (website) opgezet. Via deze website houden we u op de hoogte van de verschillende participatiemomenten. Kunt u ook online deelnemen als u dat beter uitkomt en kopen we uw feedback als buurtbewoners terug. We informeren u zodra deze website online staat.

Hoe ziet de planning er nu uit?
 We starten eind januari met straatgesprekken. Bent u niet thuis en wilt u toch meedelen? Dan kunt u deelnemen aan een online onderzoek. In het voorjaar staan we vervolgens met een informatiemarkt waar we toelaten of we de behoeftes uit de buurt goed begrepen hebben.

Om aansluitend aan de slag te gaan met echte co-creatiesessies, waar we aan de slag gaan met het opmaken van ideeën voor de ontwikkeling. Beide momenten worden ook online ingericht zodat u altijd de kans krijgt om uw input te geven. In het online platform ziet u ook de voortgang van het onderzoek.

Heeft u aan de hand van deze folder nog vragen?
 Kom naar de straatgesprekken of neem contact op met Huis van der Laan, projectmanager bij Wooninc. via sintclaralaan@wooninc.nl.



wooninc.nl

wooninc.

De toekomst van Sint Claralaan 38



Samen werken aan het wonen van morgen

Het woongebouw aan de Sint Claralaan 38 is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Wooninc. heeft daarom het voornemen deze locatie in de toekomst te herontwikkelen. Onze focus ligt hierbij op senioren. We vinden het belangrijk om u als buurtbewoner hierbij te betrekken. In deze folder leest u hier meer over.

We werken samen met cococosmos
 cococosmos is gespecialiseerd in co-creatie met inwoners. In dit geval heeft Wooninc. cococosmos gevraagd om samen met F&M architecten en u als omwonenden, het co-creatie en participatieproces op te pakken voor de voorgenomen nieuwbouwwoningen op de Sint Claralaan. Vanzelfsprekend is er tegen die tijd voor de huidige bewoners een andere woonoplossing beschikbaar.

Hoe ziet dit proces er globaal uit?
 In de eerste helft van 2025 halen we behoeftes en wensen van de buurt op. Dit vertaalt we in de plannen voor het nieuwbouwwerk. Wooninc. doet dit in samenwerking met cococosmos. De feedback die we ophalen wordt door de architect verwerkt, zodat de schetsen die zij maken ook aansluiten bij de opeenvolgende behoeftes uit de buurt. Deze presentieren we vervolgens weer aan u, en gaan naar aanleiding van uw reactie aan de slag met het vervolg. Om zo toe te werken naar een voorlopig ontwerp.

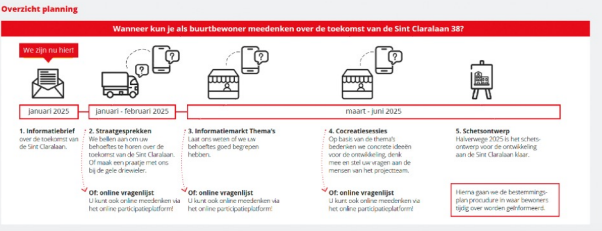
De eerste stap: straatgesprekken
 We gaan graag met u in gesprek, om zo de behoeftes en wensen van de buurt op te halen. We vinden het belangrijk om zoveel mogelijk buurtbewoners te spreken en zijn bereid naar uw druk op de toekomst van de Sint Claralaan 38.

Straatgesprekken: waar en wanneer? (afhankelijk van het weer)
 Tijdens de straatgesprekken komen we bij u aan. Ook kunt u een praatje met ons maken bij de gele Piaggio op de kruising Bayeuxlaan / Gennepeweg.

De straatgesprekken vinden plaats op:
 - Vrijdag 24 januari van 14.00 - 17.00 uur
 - Zaterdag 25 januari van 11.00 - 14.00 uur

Overzicht planning

Wanneer kun je als buurtbewoner meedelen over de toekomst van de Sint Claralaan 38?



Flyer met aankondiging straatgesprekken



Straatgesprekken | Gesprekslijn

- We voerden semi-gestructureerde gesprekken over de behoeften, wensen en kansen voor de toekomst van de Sint Claralaan 38 aan de hand van een gesprekslijn. Een deel van de gestelde vragen:
 - Wat maakt het voor u prettig wonen en leven in deze buurt? Hoe zou u het karakter van de buurt omschrijven, in drie woorden?
 - Als Wooninc. het gebouw gaat herontwikkelen, welke functies zouden toegevoegd kunnen worden? Wat ontbreekt er nu dat hier in de toekomst zou komen?
 - Wat ziet u als een kans? Wat ziet u als een bedreiging? Wat is uw hoop? Wat is uw vrees?
 - De focus voor de herontwikkeling ligt op senioren, hoe past dat volgens u in de buurt?

Introductie

Het woongebouw aan de Sint Claralaan 38 is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Wooninc. heeft daarom het voornemen deze locatie in de toekomst te herontwikkelen. We vinden het belangrijk om dit in samenwerking met u als buurtbewoner te doen. Wat is wenselijk en wat is er hier nodig? Dat horen we graag van u! Heeft u de brief ontvangen van Wooninc.?

Over deze persoon

<20jr 20-40jr 40-65jr >65jr

Bijzonderheden: _____

Kenmerken: _____

Postcode: _____

Mogelijk toekomstige bewoner? Ja Nee

Wat betekent Sint Claralaan 38 voor de buurt in de toekomst?

In de buurt/Plek

Wat was uw eerste gedachte toen u de brief las?

Wonen en leven
Woont u hier al lang? Wat maakt het voor u prettig wonen en leven in deze buurt?

Karakter van de buurt
Hoe zou u het karakter van de buurt omschrijven, in drie woorden? Wat rekent u eigenlijk to uw buurt (kan u dit uittekenen op het kaartje)?

Het woongebouw aan de Sint Claralaan 38 is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Wooninc. heeft daarom het voornemen deze locatie in de toekomst te herontwikkelen, de focus ligt hierbij op senioren.

<p>Wat ziet u als een kans bij deze ontwikkeling?</p> <p>Wat is uw hoop?</p> <p>Wat mag veranderen?</p>	<p>Wat ziet u als een bedreiging bij deze ontwikkeling?</p> <p>Wat is uw vrees?</p> <p>Wat mag blijven?</p>
--	--

Potentie

Potentie van de Sint Claralaan 38
Als Wooninc. het gebouw gaat herontwikkelen, welke functies zouden toegevoegd kunnen worden? Is er iets dat u nu mist? Wat ontbreekt er nu dat hier in de toekomst zou kunnen komen?

De focus ligt voor de herontwikkeling op senioren, hoe past dat volgens u in de buurt? Zou uzelf een verbinding willen aangaan met deze nieuwe bureu? Op welke manier?

Naam

Nu u heeft nagedacht over wat geschikt zou zijn op deze plek:
Hoe noemt u de plek nu?
Heeft u een idee voor een naam in de toekomst?

Tips voor de toekomst

Tot slot
Heeft u alles gezegd wat u wilde zeggen? Wilt u nog iets meegeven?

Betrokkenheid
Vind u het goed dat wij langskomen om deze vragen te stellen? Waarom wel/niet? Wilt u op de hoogte blijven? Dat kan via de website toekomst@claralaan.nl. Bij belangrijke stappen ontvangt u een brief in de bus.

Tips
Heeft u nog tips voor ons? Heeft u nog vragen aan Wooninc. die we kunnen meemenen in de Veelgestelde Vragen op de website (FAQ)?

Online vragenlijst

- Via het participatieplatform hebben bewoners de mogelijkheid om online mee te denken. Dit kon van 24 januari tot en met 9 februari.
- De vragenlijst bestond uit soortgelijke vragen als bij de straatgesprekken. Een aantal van de gestelde vragen:
 - Wat maakt het voor u prettig wonen en leven in deze buurt?
 - Wat ziet u als een kans bij de herontwikkeling van de Sint Claralaan? Wat ziet u als een bedreiging?
 - Als Wooninc. het gebouw gaat herontwikkelen, welke functies zouden toegevoegd kunnen worden?

WOONinc.

Home Denk mee Nieuws Veelgestelde vragen Over ons Contact

Denk mee!

Denk mee over de toekomst van de Sint Claralaan 38!

Het woongebouw aan de Sint Claralaan 38 is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Wooninc. heeft daarom het voornemen deze locatie in de toekomst te herontwikkelen. De focus ligt hierbij op senioren. We vinden het belangrijk om dit in samenwerking met u als buurtbewoner te doen. Wat is wenselijk en wat is er hier nodig? Dat horen we graag van u!

In de buurt

Het woongebouw aan de Sint Claralaan 38 is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Wooninc. heeft daarom het voornemen deze locatie in de toekomst te herontwikkelen.

1. Woont u in de buurt van de Sint Claralaan 38?

2. Wat maakt het voor u prettig wonen en leven in deze buurt?

3. Hoe zou u het karakter van de buurt omschrijven, in drie woorden?

[Volgende](#)

Pagina 1 van 5

Impressie van de online vragenlijst



Facts & figures

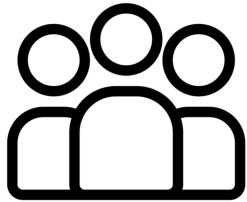


Straatgesprekken | Impressie





Facts & figures



110 gesprekken
in totaal

82 gespreksformulieren
ingevuld



25 online reacties

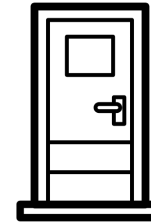
Op de online
vragenlijst

Inclusief vragenlijst
10,4% van totaal
aantal inwoners in de
buurt bereikt



5-10 minuten

Gemiddelde
gespreksduur

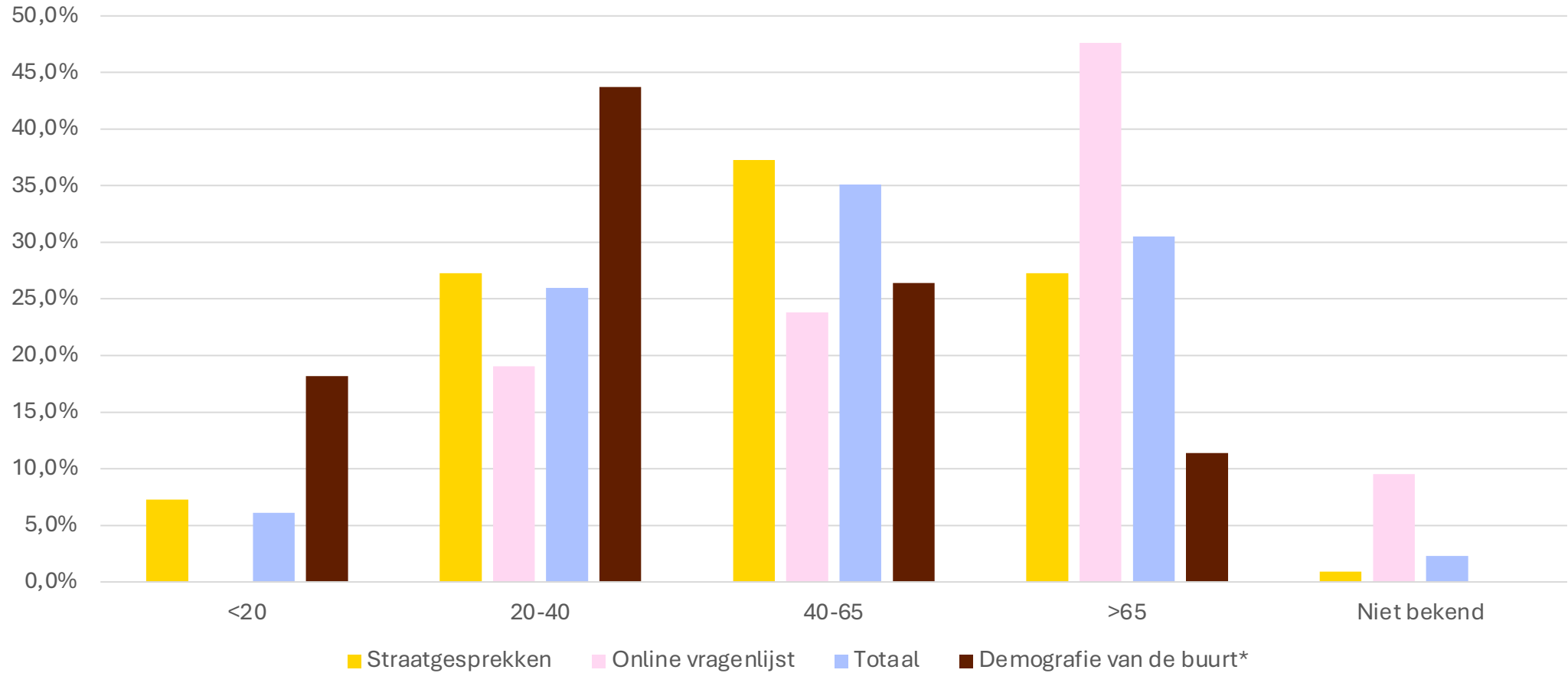


157 huizen
aangebeld

35% in gesprek (55
huizen)



Straatgesprekken | Leeftijdsverdeling

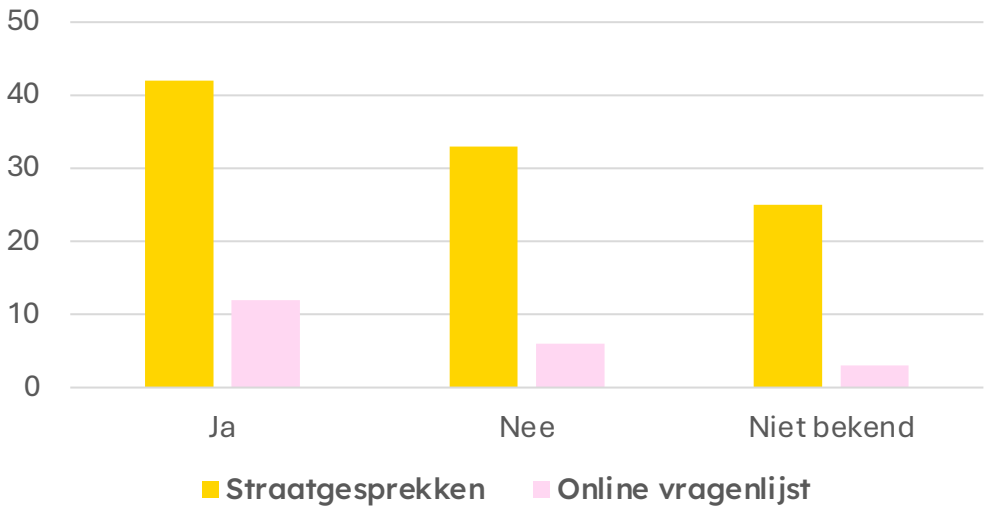




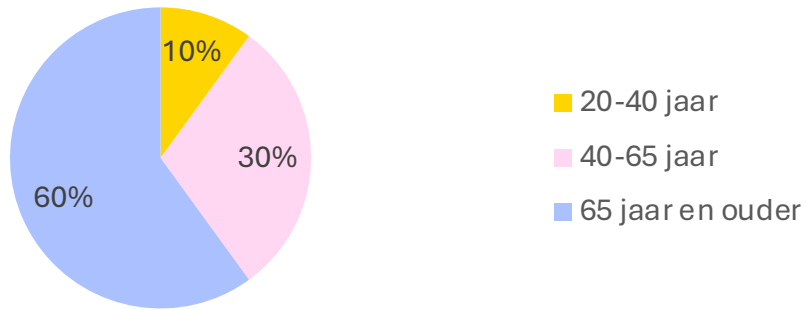
Straatgesprekken | Toekomstig bewoners

- Een groot deel van de bewoners geeft aan mogelijk toekomstig bewoner van het gebouw te zijn.
- Van de 50 buurtbewoners die aangeven zichzelf in het gebouw te zien wonen is 60% boven de 65, 30% tussen de 40 en 56, en 10% tussen de 20 en 40.

Bent u mogelijk toekomstig bewoner?



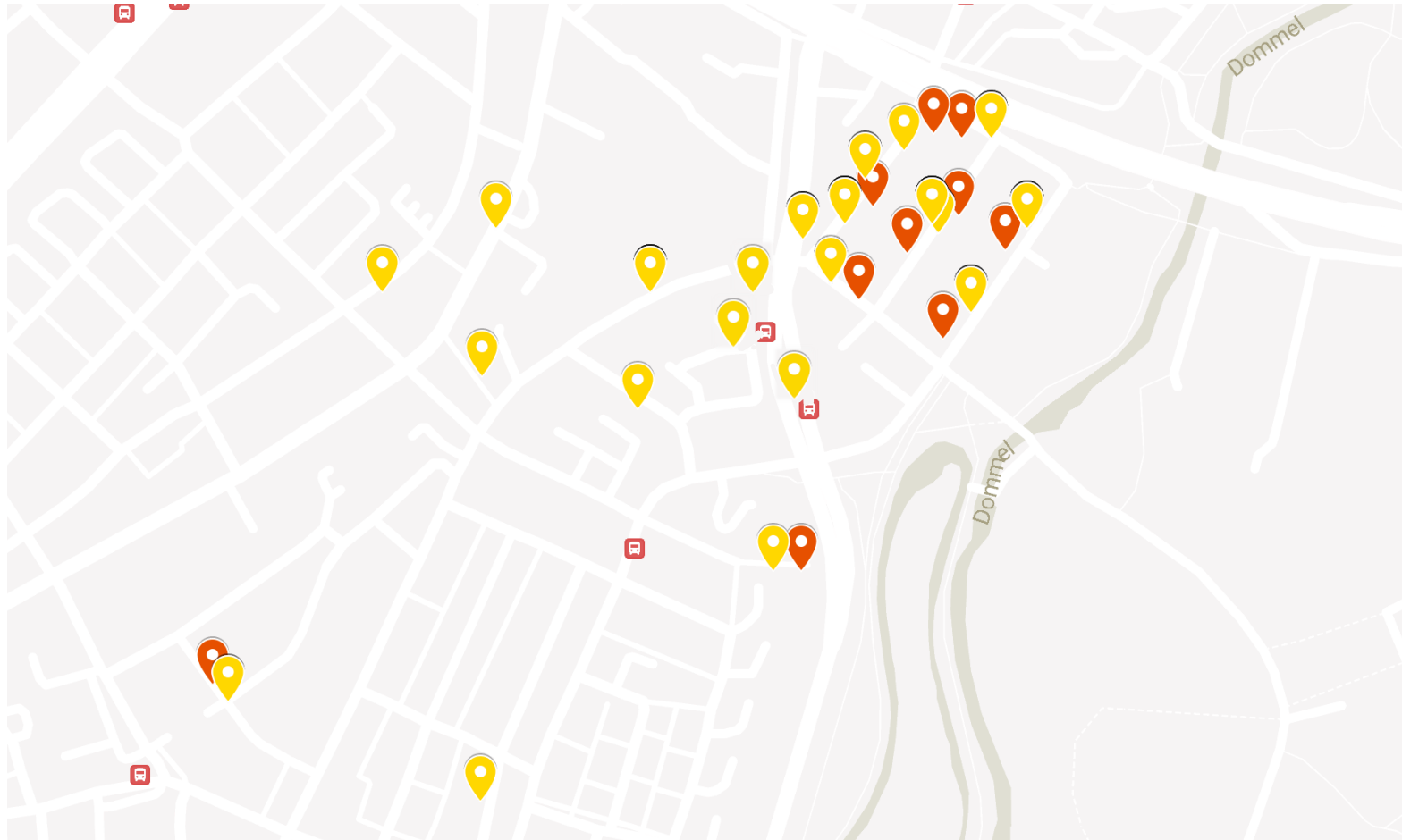
Ik zie mezelf als toekomstig bewoner





Postcodes | Deelnemers empathisch onderzoek

👉 Onderstaand overzicht geeft de postcodes van deelnemers weer. Bij eenzelfde genoemde postcode is de postcode één keer aangegeven.



- Straatgesprekken en deur-aan-deur
- Online vragenlijst



Inzichten uit het empathisch onderzoek



Karakter van de buurt | In drie woorden



3 thema's die belangrijk zijn voor de toekomst van de Sint Claralaan

Buurtbewoners zien potentie en kansen voor herontwikkeling vanuit hun ervaringen van leven en wonen in deze buurt. Deze ervaringen kunnen samengevat worden binnen drie thema's*:

- 👉 Tussen groen en stad
- 👉 Thuis (blijven) voelen
- 👉 Sfeer van weleer, klaar voor de toekomst



Archieffoto Archipel

*NB: niet op volgorde van prioriteit.

Thema 1 | Tussen groen en stad

Volgens bewoners is dit stiekem het mooiste stukje van Eindhoven.

Bewoners waarderen de **balans tussen natuur en stedelijkheid**. Hier is ruimte en heerst rust. Een kwaliteit die belangrijk is om te behouden want die rust straalt af op de bewoners en maakt het prettig wonen.

Tegelijkertijd is **alles wat je nodig hebt** binnen handbereik: de rust van het park, het Franz Leharplein voor de dagelijkse voorzieningen, en binnen no time sta je in het stadscentrum.

Ook andere stadsbewoners die tussen stad en groen bewegen komen langs of door de buurt. Het voor **fietsers** een veelgebruikte 'doorsteek' van de Genneper Parken naar het Franz Leharplein, of van de HTC naar het Centrum.

Toepassing van dit thema op de ontwikkeling van Sint Claralaan 38:

- De rust, de toegang tot het park, én de nabijheid van voorzieningen moeten behouden blijven en maken dit volgens velen een uitstekende plek voor senioren. Daarnaast passen senioren binnen de buurt omdat zij de rust niet zullen verstoren.
- Wat betreft het toevoegen van voorzieningen zijn omwonenden voorzichtig: "er is al genoeg horeca hier in de buurt". Toch zou een laagdrempelige gemeenschapsfunctie waar je met buurtbewoners koffie kan drinken welkom zijn: "Voor een simpel kopje koffie moet je nu naar Genneper Hoeve."
- Van de herontwikkeling wordt verwacht dat deze qua architectuur inspeelt op de stad aan de ene kant en de natuur aan de andere kant. Natuur inclusief bouwen, eventueel houtbouw, met binnen een gevoel van ruimte en licht in verbinding met het park.



Thema 1

Tussen groen en stad

Ik hoop dat het groen blijft, ook de sfeer van de wijk, dit stukje Eindhoven is toch wel de groene long van de stad.

Van groen

Dit is de poort naar het groen.

Ik vind het heel fijn wonen, echt een mooie plek. Echt beste plek die je hebt.

Het is een kleinschalig wijkje, groen (Genneper park) in de "achtertuin" en de stad in de "voortuin", voorzieningen als winkel en horeca op loopafstand, leuke authentieke huizen.

Het is de overgang van steen naar groen.

Het is dichtbij het centrum, natuur en winkels.

Naar stad

Close to centre, quiet, but has all of the facilities nearby.

Thema 2 | Thuis (blijven) voelen

De buurt heeft een gemoedelijke en rustige sfeer, met een ruime opzet en authentieke, karakteristieke huizen. Het is een **geborg** omgeving voor ouderen en kinderen.

De buurt is een mix van jong en oud, waar zowel bewoners van oudsher als nieuwkomers, zoals jonge gezinnen, zich **thuis voelen**. Er is geen buurtcultuur waarin mensen de deur bij elkaar platlopen, maar mensen kijken wel naar elkaar om – zonder verplichtingen. Mensen waarderen de **balans tussen privacy en verbondenheid**.

Bewoners ervaren de buurt als prettig, saamhorig, gezellig én **als een plek om te blijven wonen**. Senioren geven aan de ontwikkeling te zien als een kans om **door te stromen** en toch in hun **eigen buurt te blijven**. Zo maken ze een grote woning vrij voor een jong gezin.

Toepassing van dit thema op de ontwikkeling van Sint Claralaan 38:

- De herontwikkeling van de Sint Claralaan 38 biedt kansen bewoners binnen hun geliefde buurt kunnen blijven wonen, doorstromen en hierdoor ruimte creëren voor nieuwe bewoners. Bewoners staan open voor de komst van senioren: “Senioren zijn prima, past goed op die mooie plek.” Maar bovenal zien zij zichzelf daar wonen: “Ik kom een senioren-appartement voor mezelf bestellen”. En: “Wordt het koop of huur?”.
- Sommige buurtbewoners zien kansen om een mix te creëren tussen senioren en een jongere doelgroep zoals studenten – wat levendigheid kan toevoegen.



Thema 2 Thuis (blijven) voelen

Ik kom een senioren-
appartement bestellen voor
mezelf!

Er zijn hier weinig
woningen speciaal voor
senioren. Ik ben zelf ook
geïnteresseerd.

Senioren past heel goed. Ik
denk zelfs dat het doorstrom
bevorderd vanuit de buurt.

De buurt bestaat uit
senioren, jonge stellen én
gezinnen.

Senioren welkom

Mix van mensen

Pretty international. A lot
of kids.

Seniors is great. Very fitting in
the neighbourhood.

Ik heb tussen 2008 en
2015 in Ekelhof gewerkt
als receptioniste.

Deze buurt is een mix van
jong en 55+.

Ik ben blij dat het voor
bejaarden gaat zijn, dat houdt
de sfeer hetzelfde.

Thema 3 | Sfeer van weleer, klaar voor de toekomst

De buurtjes aan weerszijden van de Bayeuxlaan verschillen van karakter zowel in bouwstijlen als in bewoners. Zij maken onderling grapjes over de 'elitaire' uitstraling van Rapelenburg in contrast met het naastgelegen Bennekel. De **charme** van Rapelenburg wordt door alle deelnemers benoemd en de bewoners zijn er **trots** op.

De authentieke sfeer betekent niet dat de wijk stil blijft staan in het verleden. De bewoners zijn moderne mensen met een waardering voor de **nostalgische charme** uit zich in 'brede stoepen' en de bouwstijl en goede manieren onderling.

Van de herontwikkeling van de Sint Claralaan wordt gehoopt dat het de bewoners de gelegenheid biedt om te blijven wonen in de **authentieke sfeer** waarin zij zich zo thuisvoelen en tegelijkertijd te kunnen genieten van moderne voorzieningen, als **nieuwe generatie ouderen**.

Op dit moment ligt het gebouw aan de Sint Claralaan 38 niet in de loop of het zichtveld van buurtbewoners. Het stukje wordt daarom momenteel ervaren als losstaand van de wijk en gezien als een geschikte plek voor senioren appartementen. Het mag niet stads worden of de **buurt overschaduw**en.

Toepassing van dit thema op de ontwikkeling van Sint Claralaan 38:

- De nieuwbouw mag de buurt niet overschaduw. Vaak wordt genoemd dat de huidige hoogte passend is, maar hoger niet.
- Herontwikkeling past bij de buurt, zolang het ontwerp aansluit bij de bestaande uitstraling. Een moderne touch is welkom, mits het gebouw niet te hoog wordt en visueel in harmonie blijft met de omgeving – niet af- of uitsteken dus. Architectuur die de stijl van de buurt respecteert, maar subtiel vernieuwt, sluit hier goed op aan.
- Er ligt een kans om het gebouw beter te integreren in de buurt. Kan de functie van het gebouw liggen op het verbinden van de buurt? En hierdoor meer zichtbaar worden?



Thema 3 Sfeer van weleer, klaar voor de toekomst

Ik zeg het meteen maar even: ik ben een snob.

Ik wil liever 2x6 dan 1x12 hoog.

Goed dat het wordt herontwikkeld, want het is verouderd.

Het huidige gebouw heeft zijn tijd gehad; gelukkig wordt het afgebroken.

Hier heerst nog de prettige sfeer van weleer.

Ik zou iets moderner mooi vinden. Nieuwbouw mag wat mij betreft zeker!

Mag wat moderner

Al het goede van vroeger

Vanaf het begin af aan woon ik hier, zo'n 60 jaar. Alle oudjes zijn al weg. Jonge mensen hebben geen tijd voor je.

De architectuur is hier prachtig.

Ik vind het sfeertje met de brede stoepen van vroeger fijn.

Niet te modern! Kies stenen die passen bij oudere huizen.

In summer, we can barely see it [Sint Claralaan 38] through the trees.

Ideeën voor het gebouw | Suggesties van buurtbewoners (straatgesprekken)

Voeg ondergronds parkeren toe, of parkeer op het terrein: Auto's van het straatbeeld af

Koffietentje voor buurt en bedrijven

Maak iets met hobbies; een atelier of maaklab van de buurt

Ik denk dan aan een gezamenlijke ontmoetingsruimte

Maak een hangveldje met openbare bankjes

Fietscafé

Een bibliotheek, wij doneren onze boeken!

Wasruimte met wasmachines en drogers

Koffieplek zou erg fijn zijn!

Kunnen we het verbinden met het park? Voor vrijwilligers van het Heempark of het langverdwonen Milieu Educatie Centrum?

Echt geen bingo, maar iets met cultuur of muziek

Misschien een hondenopvang bij de senioren? Kunnen ze met mijn hond knuffelen!

Bereidheid om mee te denken | Kans voor cocreatie...

Twee voorbeelden uit de online vragenlijst

Ik ken het gebouw alleen van buiten, vandaar wat kanttekeningen. Momenteel heeft het gebouw de uitstraling van een blokkendoos. Ik mis **ruime balkons** voor de bewoners. Mogelijk is op **een aanbouwverdieping een buitenterras** met restaurant te realiseren met zicht op het park. **Een balustrade van glas** voor zichtbaarheid lichtinval en windbescherming. Zorg voor **voldoende parkeergelegenheid** zowel voor bewoners, bezoekers en personeel.

Een algemene ruimte die gehuurd kan worden door de buitenwereld en toegankelijk is voor de ouderen om iets te eten, te drinken en te ontmoeten. Stel een conciërge of een huisbaas aan die tegen een kleine vergoeding reparaties kan uitvoeren. Toezicht heeft op het gebouw. Zoek vrijwilligers of mensen die tegen een kleine vergoeding willen koken voor de bewoners of dit samen met hen willen doen zonder dat het een verzorgings- of verpleeghuis wordt.

Concept voor Sint Claralaan 38 | gekristalliseerd

Een sfeer van:

- 👉 Frisheid, nieuwe generatie senioren
- 👉 Ruimtelijkheid, uitzicht en ruime plattegronden 2-kamer appartementen
- 👉 Gezondheid: wonen en beweeg-aanleiding in het groen en samen koken in de gemeenschappelijke ruimte
- 👉 Niet te modern uiterlijk; passend bij de charme van de huizen in de buurt

Met ruimte voor (ideeën):

- 👉 Gym-ruimte / kleinschalige fitness zaal met uitzicht op het groen
 - 👉 Beweeg-aanleiding in het groen
- 👉 Hobbies: Cultuur, muziek of een atelier
- 👉 Samenkomst voor buurtbewoners, werknemers van bedrijven en fietsers
 - 👉 Samen koken in de gemeenschappelijke ruimte
 - 👉 Ontmoeten met een kopje koffie

Een nieuwe naam (suggesties):

- 👉 Koppeling met het park: Dommelhoef, Genneperflat, Groen Genneper, Genneperpoort, VuVerde
- 👉 Koppeling met historie: Rapelenburgh, Ekelhof
- 👉 Koppeling met toekomstige bewoners: Knarrenhof, Boomerhuis, The Boomerang

Terugblik proces | Overige inzichten

- Het initiatief van Wooninc. voor herontwikkeling wordt erg enthousiast ontvangen. Buurtbewoners staan te springen om hier zélf een seniorenappartement te betrekken. Als zij er zelf niet kunnen komen te wonen (inkomensgrens, inschrijftijd, huur); kunnen we er niet vanuit gaan dat dit enthousiasme even groot blijft.
- Omwonenden waren positief dat zij op dit moment al betrokken werden in het proces en dat we naar hen toe kwamen: “Hoe ziet het vervolg eruit?”



FAQ | Vragen voor Wooninc.

👉 Schetsontwerp

- 👉 Hoe hoog wordt het? En hoe groot?
- 👉 Wat zijn de ideeën/afwegingen rondom parkeren?
- 👉 Wat betekent herontwikkeling? Wordt het geheel nieuwbouw of blijft er een deel staan?

👉 Doelgroep en eigen kansen

- 👉 Wordt het koop, huur, of een mix?
- 👉 Kan ik daar naartoe verhuizen? Krijgt de buurt voorrang?

👉 Proces

- 👉 In hoeverre wordt wat wij zeggen meegenomen?
- 👉 Hoe blijven we op de hoogte?
- 👉 Wat is de planning?
- 👉 Wat gebeurt er met de Oekraïense vluchtelingen die nu in het gebouw zitten?



Samen de stap maken?

www.cocosmos.nl