



Eerste schetsen voor de toekomst van de Sint Claralaan 38

Uitkomsten informatiebijeenkomst

Voor **Wooninc.**

14 juli 2025

Aanpak | Informatiemarkt

- Op dinsdag 1 juli organiseerde Wooninc., samen met de gemeente, OKKO, FAAM Architects en cocosmos een informatiemarkt. Tijdens deze markt gingen we in gesprek met (buurt)bewoners en geïnteresseerden over de herontwikkeling van de Sint Claralaan 38 en presenteerde FAAM Architects een structuurontwerp.
- Er werd toelichting gegeven op de uitgangspunten, het woonprogramma, de doelgroepen, ecologie, mobiliteit en schaduw. Ook werd het structuurontwerp gepresenteerd: dit is een eerste schets, waarin je bijvoorbeeld ziet waar de bebouwing, het groen en parkeren komt.
- Tijdens de informatiemarkt werden op drie stations posters getoond, op één station werd met een digitaal model toelichting gegeven:
 - Station 1:** Posters met de kaders van Wooninc. en gemeente, beschrijving van de thema's in tekst met citaten van buurtbewoners en overzicht van de planning.
 - Station 2:** Posters met het structuurontwerp, programma en doelgroep, sociaal.
 - Station 3:** Posters met structuurontwerp, landschap en ecologie, mobiliteit.
 - Station 4:** Digitaal model met toelichting schaduwwerking.
- Tijdens de informatiemarkt gingen we in gesprek en haalden plus- en aandachtspunten op:
 - Bij elke poster stond een projectteamlid klaar om in gesprek te gaan en vragen te beantwoorden.
 - Bij elke poster konden buurtbewoners plus- en aandachtspunten aangeven met stickers en ideeën en aanvullingen geven.

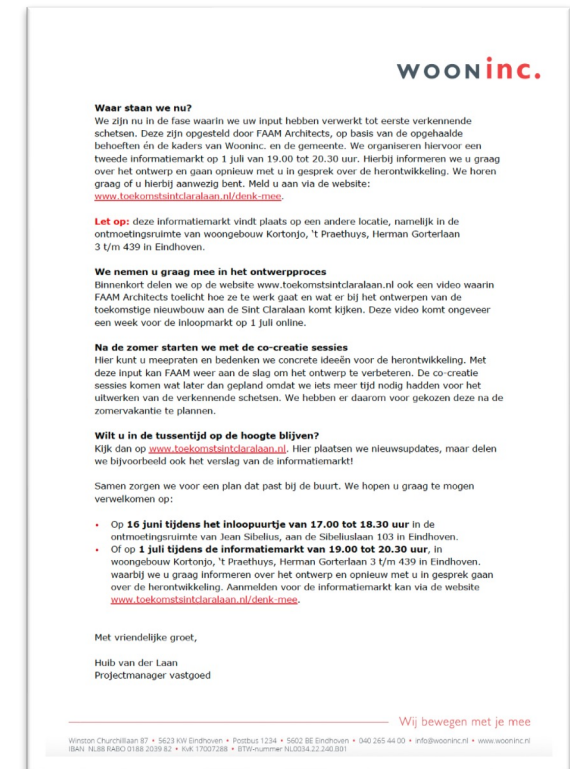


Uitnodiging | Informatiemarkt

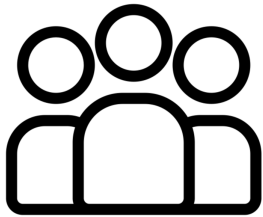
- 👉 Voorafgaand zijn buurtbewoners uitgenodigd via een huis-aan-huis brief.
- 👉 Om buurtbewoners op de hoogte te brengen van het de uitgangspunten en het ontwerpproces zijn voorafgaand aan de informatiemarkt twee video's gepubliceerd op de website toekomstintclaralaan.nl:

👉 [Video met toelichting over de uitgangspunten en kaders](#)

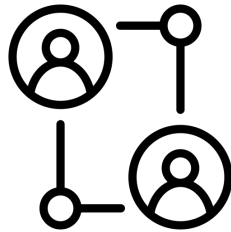
👉 [Video ontwerpproces FAAM Architects](#)



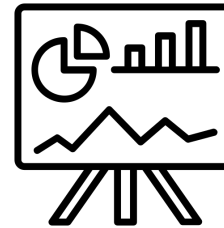
Facts & figures | Informatiemarkt



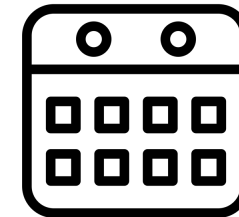
32 bezoekers
aanwezig als
ervaringsdeskundigen
vanuit de buurt



11 projectteamleden
aanwezig als
disciplinedeskundigen
om in gesprek te gaan

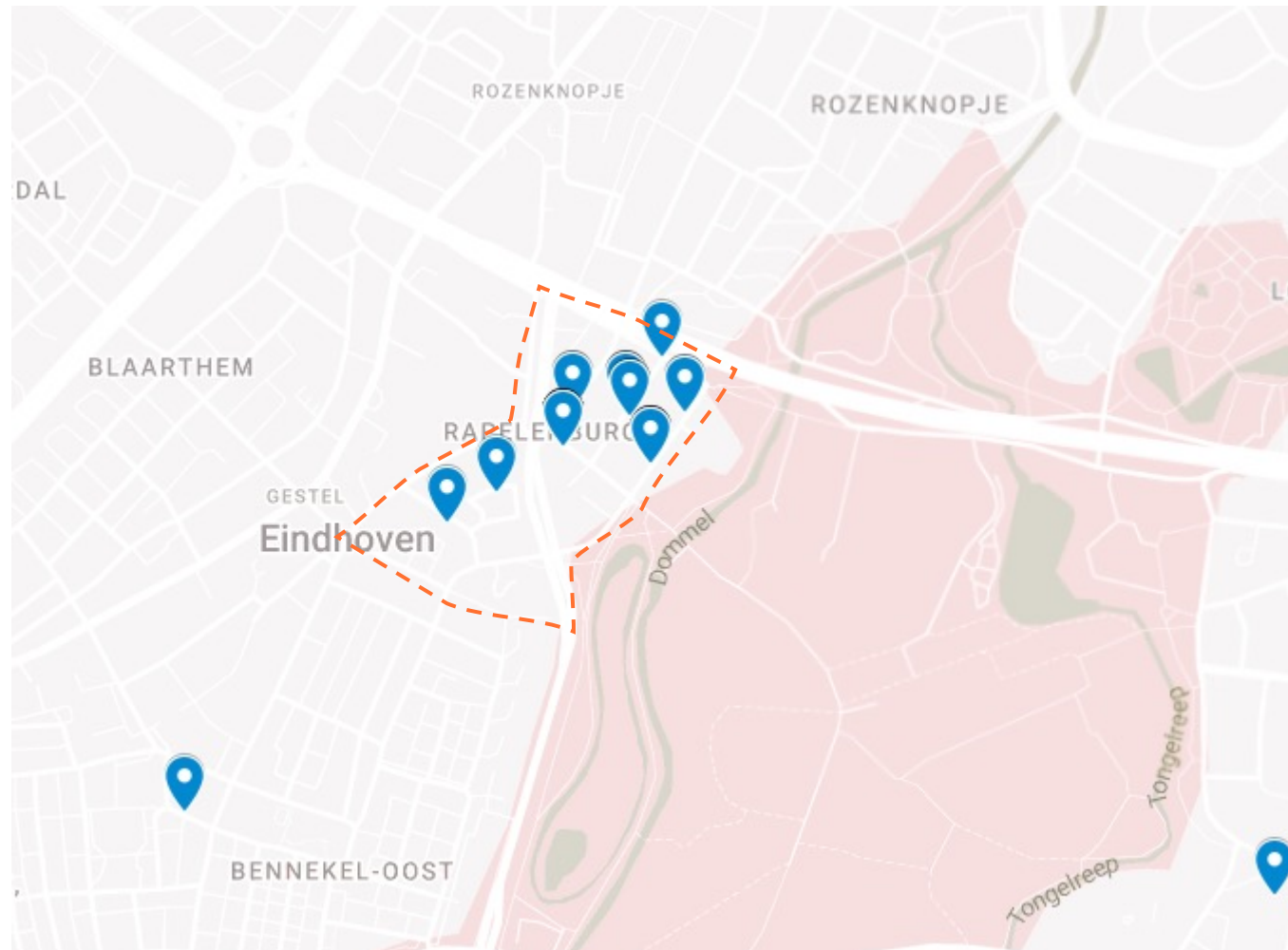


4 stations met
toelichting per
onderwerp en ruimte
om te reageren



10 reacties geplakt
tijdens bijeenkomst,
bezoekers gingen
voornamelijk in
gesprek

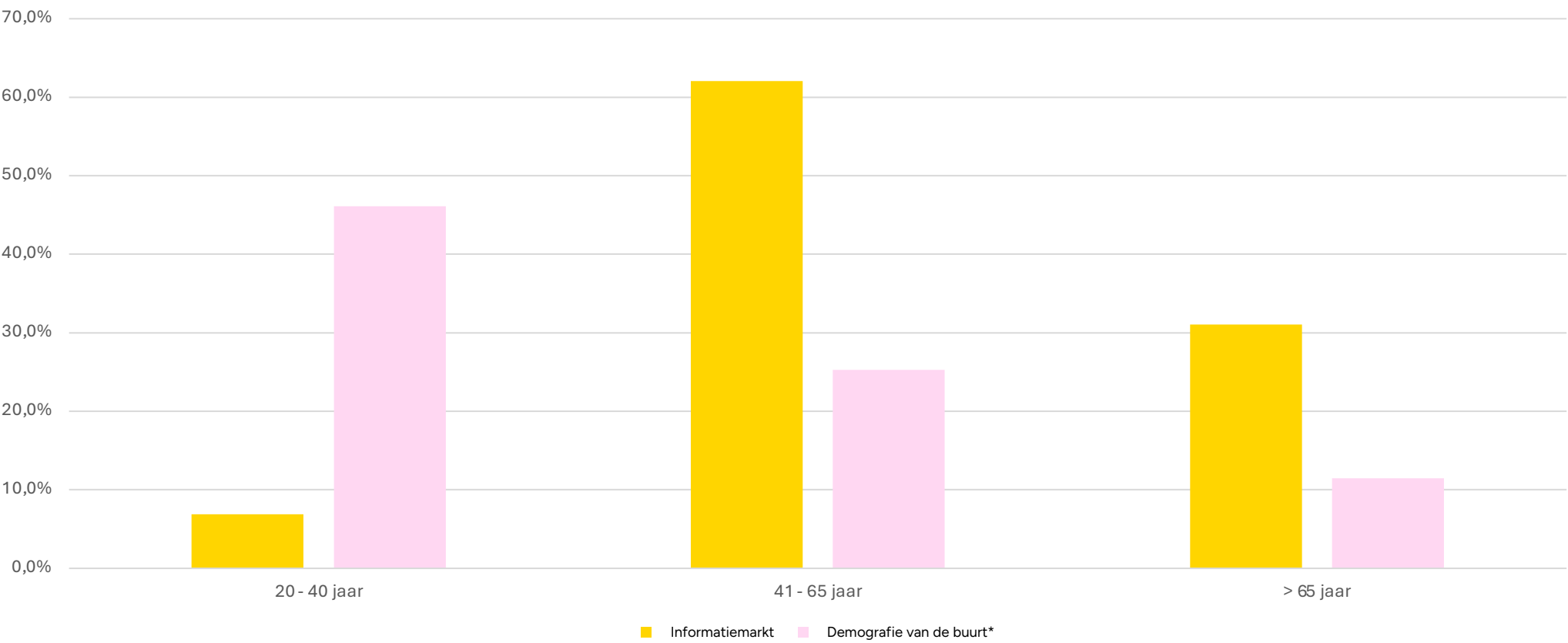
Postcodes | Deelnemers informatiebijeenkomst



-  Deelnemers informatiebijeenkomst
-  Verspreidingsgebied uitnodiging



Informatiemarkt | Leeftijdsverdeling



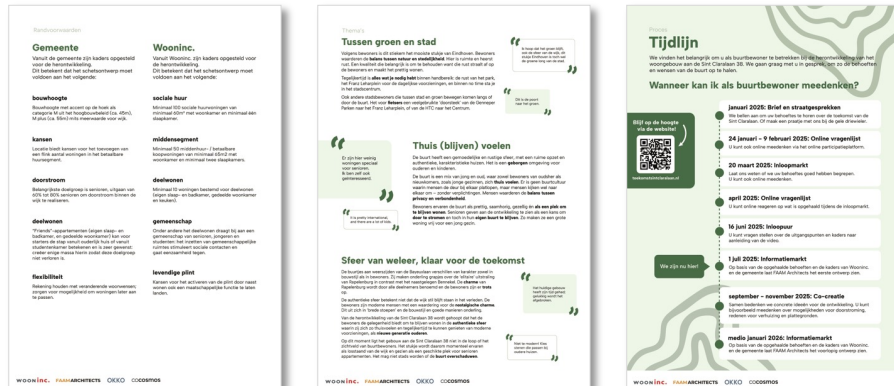
Impressie | Inloopmarkt





Materialen

Station 1



Station 2



Station 3



Station 4



Interactief model van de schaduwwerking van de beoogde structuur.



Video met aanvullende toelichting over de randvoorwaarden en ontwerpproces

Posters met thema's uit het empathisch onderzoek, randvoorwaarden, tijdslijn, structuurontwerp en overzicht van het plan per thema



Uitkomsten informatiebijeenkomst



Station 1 | Randvoorwaarden

Vanuit Wooninc. en de gemeente zijn kaders opgesteld voor de herontwikkeling. De eerste schetsen van het structuurontwerp sluiten hierbij aan. Via de website toekomstintclaralaan.nl is met een video toelichting gegeven op deze randvoorwaarden. Tijdens de informatiemarkt reageerden buurtbewoners bij binnenkomst negatief op de bouwhoogte.

Randvoorwaarden

Gemeente
Vanuit de gemeente zijn kaders opgesteld voor de herontwikkeling. Dit betekent dat het schetsontwerp moet voldoen aan het volgende:

bouwhoogte
Bouwhoogte met accent op de hoek als categorie M uit het hoogbouwbeleid (ca. 45m), M plus (ca. 55m) mits meerwaarde voor wijk.

kansen
Locatie biedt kansen voor het toevoegen van een flink aantal woningen in het betaalbare huursegment.

doorstroom
Belangrijkste doelgroep is senioren, uitgaan van 60% tot 80% senioren om doorstroom binnen de wijk te realiseren.

deelwonen
"Friends"-appartementen (eigen slaap- en badkamer, en gedeelde woonkamer) kan voor starters de stap vanuit ouderlijk huis of vanuit studentenkamer betekenen en is zeer gewenst: creëer enige massa hierin zodat deze doelgroep niet verloren is.

flexibiliteit
Rekening houden met veranderende woonwensen; zorgen voor mogelijkheid om woningen later aan te passen.

Wooninc.
Vanuit Wooninc. zijn kaders opgesteld voor de herontwikkeling. Dit betekent dat het schetsontwerp moet voldoen aan het volgende:

sociale huur
Minimaal 100 sociale huurwoningen van minimaal 60m² met woonkamer en minimaal één slaapkamer.

middensegment
Minimaal 50 middenhuur- / betaalbare koopwoningen van minimaal 65m² met woonkamer en minimaal twee slaapkamers.

deelwonen
Minimaal 10 woningen bestemd voor deelwonen (eigen slaap- en badkamer, gedeelde woonkamer en keuken).

gemeenschap
Onder andere het deelwonen draagt bij aan een gemeenschap van senioren, jongeren en studenten; het inzetten van gemeenschappelijke ruimtes stimuleert sociale contacten en gaat eenzaamheid tegen.

levendige plint
Kansen voor het activeren van de plint door naast wonen ook een maatschappelijke functie te laten landen.

WOONinc. FAAMARCHITECTS OKKO COCOSMOS

Bouwhoogte, bouwhoogte, bouwhoogte.
Liever 3 lagere torens en de Genneper
Parken als gemeenschappelijke tuin!

Het lijkt erop dat er
geen alternatief voor 15
hoog is omdat dat reeds
zo besloten is.
Dat is een slechte zaak,
nep-participatie!

Station 1 | Thema's en tijdlijn

- cocosmos heeft op basis van straatgesprekken en online participatie thema's opgesteld passend bij de behoefte van de buurt. Tijdens de inloopmarkt op 20 maart is hier reactie op gegeven. Tijdens de informatiemarkt zijn deze thema's gebruikt als inleiding voor de posters over het structuurontwerp.

Thema's

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 **Reasers** een veelgebruikte 'doorsteek' van de Gennepse Parken naar het Franz Leharplein, of van de HTC naar het Centrum.

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

"Dit is de poort naar het groen."

Thuis (blijven) voelen

De buurt heeft een gemoedelijke en rustige sfeer, met een ruime opzet en authentieke, karakteristieke huizen. Het is een **geborgens** 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 platopen, 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 en **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.

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

"It is pretty international, and there are a lot of kids."

Sfeer van weleer, klaar voor de toekomst

De buurtjes aan weerszijden van de Bayeuxlaan verschillen van karakter zowel in bouwstijl als in bewoners. Zij maken onderling grapjes over de 'elitaire' uitstraling van Rapenburg in contrast met het naastgelegen Bennekel. De **charme** van Rapenburg 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**. Dit uit zich in 'brede stoepen' en de bouwstijl en goede manieren onderling.

Van de herontwikkeling van de Sint Claralaan 38 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**.

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

"Niet te modern! Kies vaker die perken bij oudere huizen."

WOONINC. FAAMARCHITECTS OKKO COCOSMOS

Proces

Tijdlijn

We vinden het belangrijk om u als buurtbewoner te betrekken bij de herontwikkeling van het woongebouw aan de Sint Claralaan 38. We gaan graag met u in gesprek, om zo de behoeften en wensen van de buurt op te halen.

Wanneer kan ik als buurtbewoner meedenken?

januari 2025: Brief en straatgesprekken
We bellen aan om uw behoeftes te horen over de toekomst van de Sint Claralaan. Of maak een praatje met ons bij de gele driewieler.

24 januari – 9 februari 2025: Online vragenlijst
U kunt ook online meedenken via het online participatieplatform.

20 maart 2025: Inloopmarkt
Laat ons weten of we uw behoeftes goed hebben begrepen. U kunt ook online meedenken.

april 2025: Online vragenlijst
U kunt online reageren op wat is opgehaald tijdens de inloopmarkt.

16 juni 2025: Inloopuur
U kunt vragen stellen over de uitgangspunten en kaders naar aanleiding van de video.

1 juli 2025: Informatiemarkt
Op basis van de opgehaalde behoeften en de kaders van Wooninc. en de gemeente laat FAAM Architects het eerste ontwerp zien.

september – november 2025: Co-create
Samen bedenken we concrete ideeën voor de ontwikkeling. U kunt bijvoorbeeld meedenken over mogelijkheden voor doorstroming, redden voor verhuizing en plattegronden.

medio januari 2026: Informatiemarkt
Op basis van de opgehaalde behoeften en de kaders van Wooninc. en de gemeente laat FAAM Architects het voorlopig ontwerp zien.

Blijf op de hoogte via de website!

teekomstintclaralaan.nl

We zijn nu hier!

WOONINC. FAAMARCHITECTS OKKO COCOSMOS

Station 2 | Plan

- Druk op de wijk:** Bewoners geloven dat het aantal woningen dat wordt toegevoegd ten koste zal gaan van de sfeer en leefbaarheid in de wijk.
 - Hierbij wordt ook gerefereerd aan andere ontwikkelingen in de nabije omgeving zoals Museumpark Vonk en het Clarissenklooster.
- Uitstraling:** Het is voor buurtbewoners onduidelijk hoe het gebouw er uit zal zien. Volgens hen is het plan voor de bebouwing te massief en hoog, uit proportie met de wijk en het park.
- Verbinding garageplein:** Een verbinding met het (bestaande) garageplein is volgens buurtbewoners niet wenselijk.



De hoogte is buiten proportie.

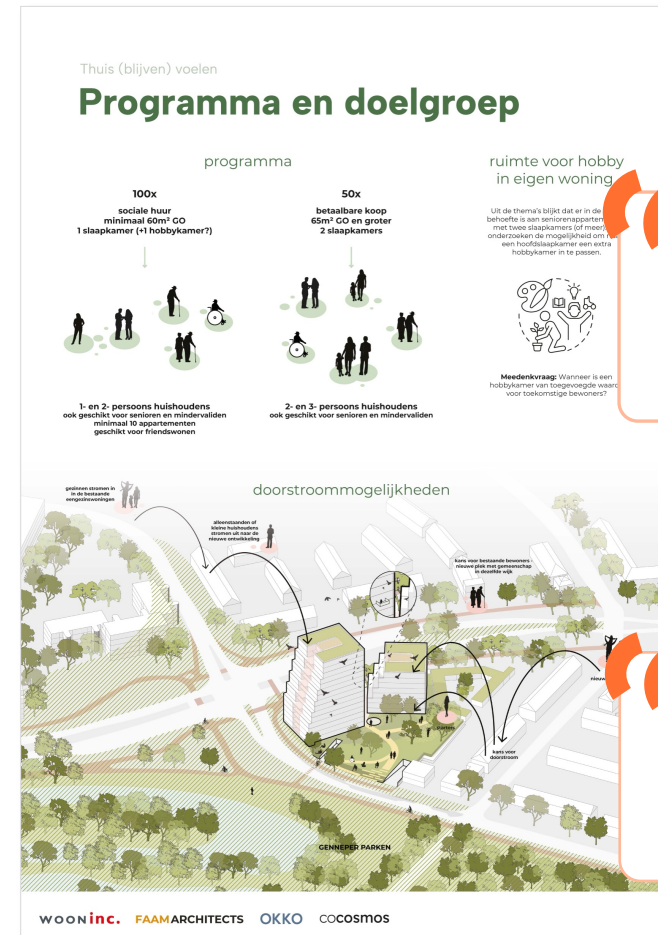
Ik mis de visie op het gebied als geheel.

Wij kijken straks tegen een betonnen plak aan, het groen komt tegen het park.

Dit gebouw past in de binnenstad. Toch niet tussen een park, een woonwijk en een stiltegebied?

Station 2 | Programma en doelgroep

- 👉 **Sociale huur:** Buurtbewoners uiten zorgen over het type bewoners van een sociale huurwoning en halen hierbij zorgen omtrent overlast en afval aan.
- 👉 **Betaalbare woningen:** Het is voor buurtbewoners onduidelijk hoe woningen te koop aangeboden zullen worden en wat de prijs zal zijn. Het valt op dat een paar bezoekers van de informatiemarkt woningzoekenden zijn en zichzelf op deze plek zien wonen.



Er staat "betaalbaar", maar
zonder indicatie van prijs.
Hoeveel gaat het kosten?

Ik dacht misschien zelf erheen te verhuizen, maar nu het zo hoog is weet ik het niet.

Station 2 | Sociaal

- **Toegevoegde waarde:** Bewoners trekken de meerwaarde van een buurttuin in twijfel gezien de ligging grenzend aan de Genneper Parken.
- **Privacy:** De hoogte van het gebouw leidt bij burens tot zorgen omtrent privacy. Zij zijn benieuwd waar de nieuwe woningen op uit zullen kijken en maken zich zorgen dat de nieuwe bewoners direct in hun tuin kijken.



Station 3 | Landschap en ecologie

- Veengrond:** Bij het thema Landschap en ecologie geven buurtbewoners aan dat ze zich zorgen maken over de bodem, die volgens hen veenachtig en moerassig is. Er zijn zorgen omtrent verzakking en schade, en er is vraag naar extra onderzoek.
- Riolering:** Volgens buurtbewoners is het riool in de wijk oud en/of slecht. Zij zijn bang dat het water van het terrein naar de tuinen van de Genneperweg stroomt en vragen aandacht voor de nieuwe aansluiting op de wijk.
- Buffer:** Er wordt positief gereageerd op de plannen voor een groene buffer richting de huidige tuinen.



Ik ben benieuwd aar de gevolgen voor de waterhuishouding in de wijk en de fundering van huizen in de omgeving.

Kunnen de bestaande bomen behouden worden?

Het is een moerasgebied. De garageboxen zijn al een stuk verzakt!

Station 3 | Mobiliteit

- Ondergronds parkeren:** Buurtbewoners vinden ondergrondse parkeerplaatsen met groen erop een pluspunt. Een deel van de bewoners is nog steeds niet overtuigd dat er voldoende parkeerplekken zullen zijn.
- Parkeerdrukke:** Door buurtbewoners worden ideeën aangedragen om parkeren te ontmoedigen, bijvoorbeeld door een extra bushalte of deelvervoer naar het centrum.



Parkeren ondergronds met groen erop is prettig, zeker als je de parkeerplekken niet ziet.

Appartementen zonder parkeerplaats zijn passend, aangezien er ouderen zullen komen wonen.

En als er visite komt: waar moeten die parkeren? Er is al te weinig plek in de buurt.

1 of 2 deelauto's erin zou misschien al een hoop parkeerplekken kunnen schelen.

Terugblik | Informatiebijeenkomst

- 👉 **Veel reactie op uitgangspunten:** Bij binnenkomst geven een groot deel van de buurtbewoners aan het niet eens te zijn met de uitgangspunten voor de herontwikkeling, vooral als het gaat om de bouwhoogte van het project. Buurtbewoners hebben begrip voor de noodzaak van nieuwbouw, maar zijn kritisch over de keuze om dit plan op deze plek te realiseren. Na het geven van ruimte aan deze reactie ontstaat er later op de avond constructief gesprek over de de andere thema's van het structuurontwerp en worden ideeën aangedragen.
 - 👉 **Kennis in de wijk:** Er wordt aangegeven dat er in de wijk veel kennis zit en dat buurtbewoners graag inhoudelijk meedenken over het plan.
- 👉 **Structuurontwerp:** Voor veel bewoners lijken de posters ten opzichte van de eerste informatiemarkt niet veranderd. Het ontwerp laat de locatie van de bebouwing zien, maar een aantal bewoners geeft aan te verwachten dat het er aan de buitenkant ook zo uit komt te zien. Dit is echter nog niet uitgewerkt en de schets is een eerste plan.
- 👉 **Kritiek op proces:** Bewoners uiten kritiek op het proces. Dit wordt als onduidelijk en eenzijdig ervaren. Er is frustratie over de uitgangspunten die vaststaan, omdat buurtbewoners het gevoel hebben niet meer mee te kunnen praten.
- 👉 **Actieve onderlinge communicatie:** In de buurt houden bewoners elkaar middels een Whatsapp-groep op de hoogte. Dit versterkt de onderlinge betrokkenheid, maar zorgt ook voor de verspreiding van sentiment ten opzichte van de herontwikkeling.





Samen maken we de stad.

www.cocosmos.nl