



Participatieverslag Inloopmarkt Schetsontwerp II

Woonstichting **'thuis**

1 april 2025

Aya Bergkamp, Philémonne Jaasma, Rosanne Bloemraad



Inhoudsopgave

- Aanleiding
- Aanpak: participatie op het schetsontwerp
- Reacties op het schetsontwerp
- Bijlage I Materialen inloopmarkt

Aanleiding

In 2023 hebben Woonstichting **'thuis** en de gemeente een intentieverklaring getekend, waarin staat dat Woonstichting **'thuis** het schoolgebouw mag kopen, wat naast twee appartementencomplexen ligt die al in haar bezit zijn. Nu verkent **'thuis** de haalbaarheid van sloop/nieuwbouw van de 72 appartementen aan de Christinastraat en de naastgelegen school tot 180-200 nieuwbouwappartementen.

Naast de technische en financiële onderdelen uit het haalbaarheidsonderzoek wil **'thuis** ook verkennen wat de kansen zijn die gebiedsontwikkeling kan bieden voor huidige buurtbewoners, mogelijk terugkerende huurders en toekomstige bewoners.

Eenzijds gebeurt dit middels het sociaal plan (waarvoor inbreng wordt geleverd uit het empathisch onderzoek).

De stappen uit dit participatieproces zijn erop gericht om behoeftes (verlangen, frustraties, kansen) van belanghebbenden op te halen en deze in samenwerking tussen de architect, woningcorporatie, gemeente, Archipel en lokale belanghebbenden te verwerken in een schetsontwerp van de buitenruimte, ontmoetingsruimte, en (het programma voor) de bebouwing.

*de tekst met een gele streep is aangepast.



Bron: VFO Architects

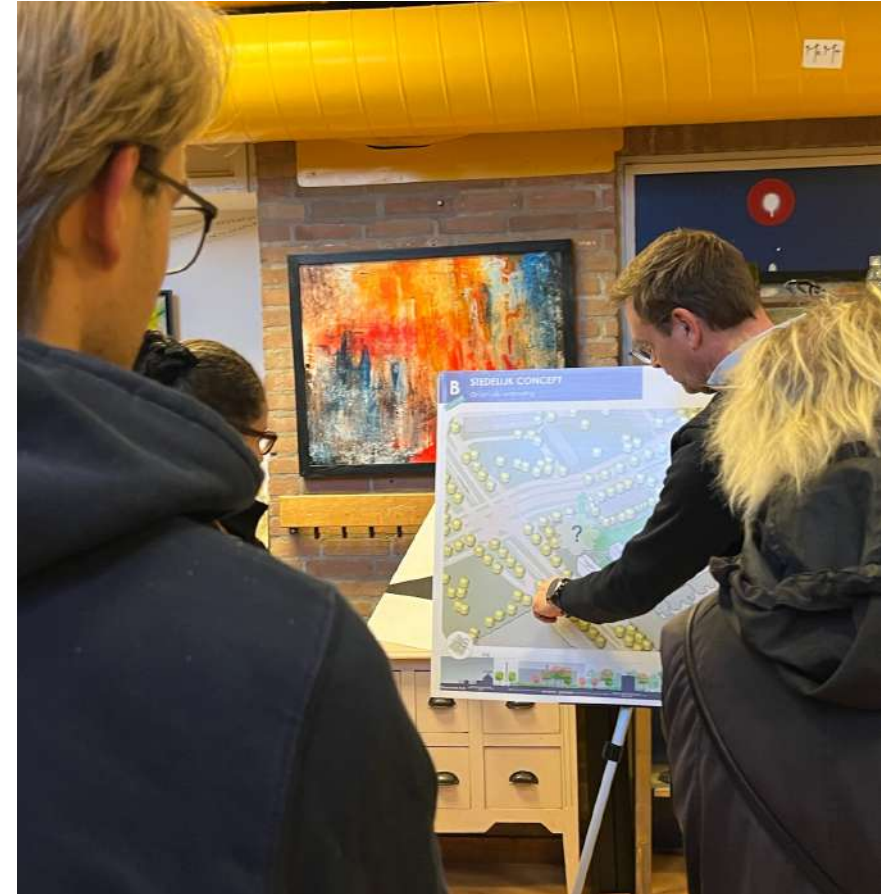


Aanpak

Participatie op het schetsontwerp

Inloopmarkt | Opzet

- Om feedback van buurtbewoners op te halen op het schetsontwerp, organiseerden we een inloopmarkt. Buurtbewoners konden hier:
 - Het schetsontwerp bekijken
 - Plus- en minpunten aangeven met stickers
 - Ideeën en aanvullingen achterlaten
 - Voor de binnenplaatsen werd er gebruik gemaakt van referentiebeelden om ideeën te bedenken voor de sfeer en functies
- Experts waren aanwezig om:
 - Uitleg te geven op het schetsontwerp, gekoppeld aan de opgehaalde behoeftes (thema's uit het empathisch onderzoek)
 - Toelichting op de plus- en minpunten te noteren.



Inloopmarkt | Uitnodiging

- Om de inloopmarkt aan te kondigen, zijn er flyers in de brievenbus gedaan in de meedenken-cirkel (geel gemarkeerd gebied op de flyer).
- Ook is er een e-mail gestuurd naar de mailing lijst, met een uitnodiging voor de inloopmarkt.
- Op de website van **'thuis** kunnen buurtbewoners meer informatie krijgen.



Uitnodiging
Inloopmarkt schetsontwerp II
Over de toekomst van de Christinastraat

Datum: maandag 10 maart 18:00-20:00
Locatie: in de oude school De Stolberg

Aanmelden



Meld u aan via de QR-code of ga naar
<https://cocosmos.typeform.com/christina10mrt>

Meer weten?
Ga naar: www.mijn-thuis.nl/christinastraat

Prefer to read this flyer in English?
Visit www.mijn-thuis.nl/christinastraat

cocosmos **'thuis**

Flyer met aankondiging inloopmarkt

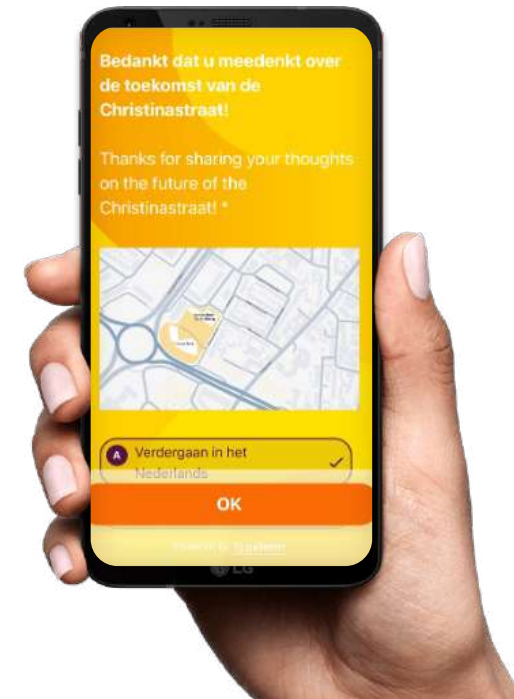
Inloopmarkt | Online Vragenlijst

Via de online vragenlijst konden buurtbewoners online meedenken. Dezelfde posters die bij de inloopmarkt werden getoond, stonden ook online. Per poster stelden we de volgende vragen:

- 👉 Welke pluspunten zie je op deze poster?
- 👉 Welke minpunten zie je op deze poster?

Over de poster met de binnengebieden (poster D) stelden we de volgende vragen:

- 👉 Heb je ideeën voor functies of activiteiten, voor in de binnengebieden?
- 👉 Welk soort "begrenzing" (haag, tuinhek, of haag + tuinhek) past het beste bij deze activiteiten?



Impressie van de online vragenlijst

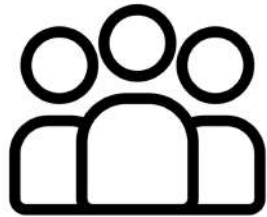


Inzichten inloopmarkt

Facts & Figures



Facts & Figures | Inloopmarkt



Ca. 40 bezoekers

Waarvan ca. 17
huurders van **'thuis**



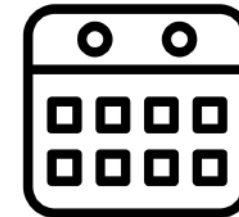
16 deelnemers

via online
vragenlijst



Oude school

De Stolberg



10 maart 2025

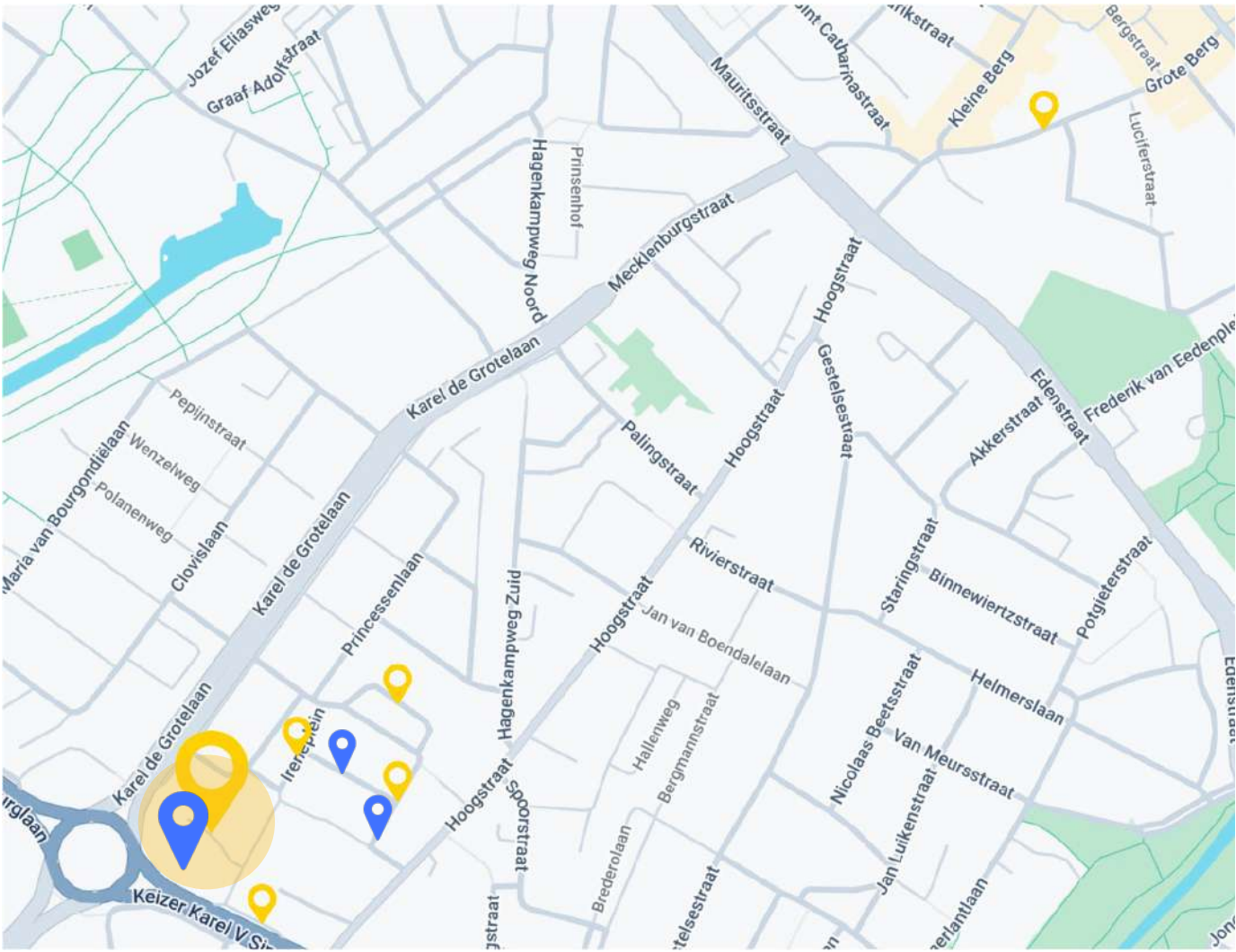
18:00-20:00




Impressie | Inloopmarkt Schetsontwerp





Postcodes | Bezoekers Inloopmarkt



-  Plangebied
-  Bezoekers inloopmarkt
-  Online deelnemers



Inzichten inloopmarkt

Samenvatting reacties op het schetsontwerp

Materialen om op te reageren | Schetsontwerp

De plus- en minpunten die zijn genoemd tijdens de bijeenkomst zijn samengevat per plaat. Plus- en minpunten zijn daarom niet één op één herleidbaar naar de stickers die geplakt zijn op de platen.

Posters

A SCHETSONTWERP CHRISTINA STRAAT
 Thema's voor de toekomst van de Christinastraat
 Hoe is de input verwerkt?

- SOCIALER**
 - Ruimte voor openbare ontmoetingen in het groen.
 - Woning-, verpleeghuis- en andere functies in de openbare ruimte.
- VEILIGER**
 - Geen gesloten kanten, voor contact van gebied in de buurt met open omgeving.
 - Veiligheid op de verkeersroute, de verkeersroute is in de buurt van de openbare ruimte.
- GROENER**
 - Groene parken op de top van de complexen.
 - Buik en hellingen voor groen tussen de complexen.
- NUTTIGER**
- NIEUWER**
 - 100.000 nieuwwoningen.
- VERZORGDER**
 - Architectuur gekleurd voor de omgeving.
 - Buik en hellingen voor de top van de complexen, voor groen op de hellingen.

B STEDELIJK CONCEPT
 Groen als verbinding

C SOCIAAL, VEILIG EN GROEN
 De buurt groener maken

D DE BINNENGEBIEDEN
 Nuttig, nieuw en verzorgd

Referentiebeelden Binnengebieden





Schetsontwerp Christinastraat | Hoe is de input verwerkt?

Plus- en minpunten op de poster

Het is een pluspunt als

- er groene in plaats van grijze gevels worden gerealiseerd
- er een oplossing wordt gevonden voor wateroverlast
- er sociale ontmoetingsplaatsen ontstaan
- de 'blokken' op een passende manier aansluiten bij de Christinastraat
- (het is een pluspunt dat) de gebouwen zo zijn gesitueerd dat er doorkijk mogelijk is en er geen grote wand komt te stand waardoor het uitzicht wordt belemmerd.

Het is een minpunt als

- de hoogte van de gebouwen ten koste gaat van uitzicht en de avondzon in de andere gebouwen.

Groene wand in plaats van steen aan de voorkant van de gebouwen.

7 hoog tegenover heeft invloed op de avondzon.



Thema's voor de toekomst van de Christinastraat

Hoe is het verwerkt in het schetsontwerp?

SOCIALER 1

- Ruimte voor spontane ontmoetingen in het groen.
- Vraagstuk: open/gesloten maken van de openbare ruimte.

VEILIGER 1

- Geen gesloten hoekjes, voor behoud van veiligheid in de buurt. Wel: open zichtlijnen.
- Veiligheid op de parkeerplaats: de parkeerplaats is in te rijden vanaf een kant.

GROENER 1

- Groene gevels op de kop van de complexen.
- Ruimte voor groen tussen de complexen.

NUTTIGER

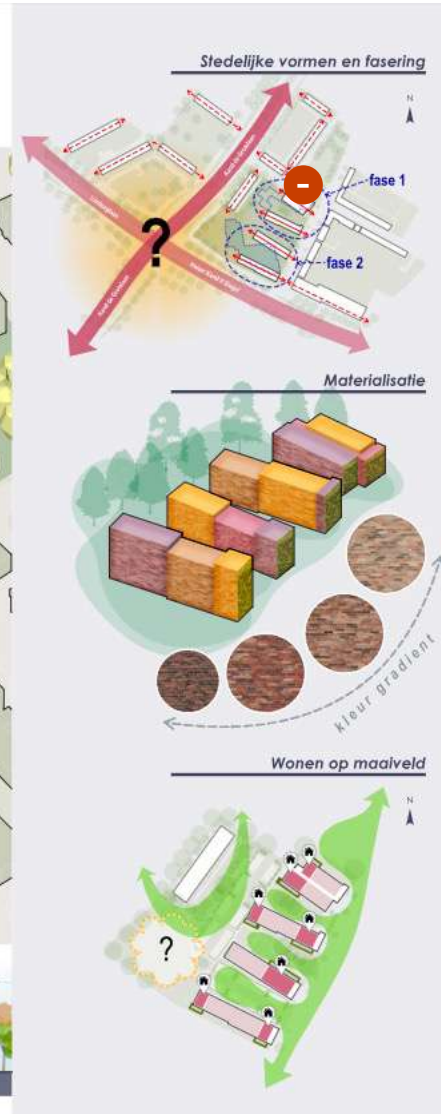
NIEUWER 1

- 180-200 nieuwbouwwoningen.

VERZORGDER 1

- Aandachtspunt: geluidsoverlast van de autowegen.
- Entree en trappenhuis aan de 'kop' van de complexen, voor privacy voor de overburen.

Stedelijk Concept | Plus- en minpunten op poster



Stedelijk Concept | Plus- en minpunten

Het is een pluspunt als

- de (fietsen)bergingen inpandig zijn
 - én aangesloten zijn op een eigen meter.
 - én toegankelijk zijn voor scootmobielen en driewielers.
- er naast veel woningen ook groen wordt toegevoegd en bomen worden behouden waar mogelijk, en als er aandacht is voor de aanwezige en toekomstige dieren (huismus, gierzwaluw, vliermuis, etc).
- er wordt gebouwd met verschillende kleuren en steensoorten.
- er groene kopgevels worden gerealiseerd, bij voorkeur geen ramen in de kopgevels i.v.m. privacy.
- parkeren op eigen terrein kan, in het groen met groene grasstenen
- de gebouwen "verspringen" waardoor het niet te massaal lijkt
- er woningen op de begane grond zijn
- de bebouwingshoogte niet veel hoger wordt dan de huidige bebouwing.
- de woningen toegankelijk zijn

Het is een minpunt als

- De privacy van de omwonenden in het geding komt, of als er minder zon in de tuinen van de omwonenden komt door de hoogte van de nieuwbouw.
- de veiligheid afneemt door een flinke toename van het aantal appartementen en buurtbewoners.
- De bereikbaarheid van en toegankelijkheid met de auto verminderd wordt, door het huidige ontwerp van de parkeerplaatsen.

5 of zelfs 7 lagen tegenover de woningen aan de Christinastraat is erg hoog.

Pluspunt: veel nieuwe woonruimte.

4 lagen is een pluspunt, de lucht zien is ook belangrijk voor de gezondheid.

Het gebruik van verschillende kleuren baksteen en het gebruik van lagen om ervoor te zorgen dat het geen plat, saaie muur wordt is fijn.

Ben geen fan van hoogbouw, maar begrijp dat er bij de huidige woningnood vooral behoefte is aan meer woonplekken.

De te bouwen complexen zijn naar mijn mening goed. En ook dat wij een verrassing krijgen (de ? op afbeelding) verdient ook een heel grote pluspunt, want normaal geef ik mijzelf altijd verrassingen. Maar ... gelukkig krijgen we dit keer de verrassing van iemand anders.



Sociaal, Veilig en Groen | Plus- en minpunten op de poster

C **SOCIAAL, VEILIG EN GROEN**
De buurt groener maken

CONCEPT

Groene gevels en entree's

Parkeren in het groen

- WATERDOORLATENDE BESTRATING EN GRASDALLEN
- MEDOEN EN BOMEN/STRUICEN/FARBESPLANTING
- WITTE EN ANDERSCHEDE VERBODEN

Wadi's

- OPHANG VAN OERWATER
- HOOGBODEMIGHEIT

Doorsnede B-B

18

Sociaal, Veilig en Groen | Plus- en minpunten

Het is een pluspunt als

- ▶ Er divers groen wordt toegevoegd wat het hele jaar groen is.
- ▶ Er een oplossing komt voor wateroverlast als het veel regent, zoals een wadi.
- ▶ De tussenruimtes open, overzichtelijk en opgeruimd zijn.
- ▶ Er een veilige afscheiding komt tussen de straat en de woningen en bijbehorende voorzieningen als parkeerplaatsen, afvalcontainers en binnenplaatsen.

Het is een minpunt als

- ▶ Het groen te weelderig of te veel wordt:
 - ▶ Buurtbewoners vragen zich af in welke mate past een extreem groene buurt past bij de stadse omgeving.
 - ▶ Buurtbewoners vragen zich af of veel groen niet afdoet aan het (over)zicht op de binnenplaatsen.
- ▶ Er niet netjes wordt omgegaan met de voorzieningen zoals een wadi, of een gemeenschappelijke tuin.

Goed onderhouden groen.

Een wadi of watertje lijkt me een slecht idee. Bewoners van deze flats gaan vaak niet netjes om met de voorzieningen die ze nu al hebben.

Mengelmoes van hoog en lage bomen, een beeldje weelderig, het hoeft niet strak.

Gevelplanten die heel het jaar groen zijn. Dus geen droge/bladloze takken in de winter.

De omgeving rondom de flats beveiligen, dus dichthouden om overlast te voorkomen. Geeft een veilig gevoel en rust

De Binnengebieden | Plus- en minpunten op de poster

D DE BINNENGEBIEDEN
Nuttig, nieuw en verzorgd

CONCEPT

ONTMOETING

SPELEN

Binnentuin en grenzen

IDEEËN

- HAAG**
 - + OPEN HAAR DE STRAAT
 - + BETERE PRIVACY
 - + MINDER TOEGANGSCONTROLE
 - + VISIBLE CONTROL
- TUINHEK**
 - + OPEN HAAR DE STRAAT
 - + BETERE PRIVACY
 - + MEER TOEGANGSCONTROLE
 - + VISIBLE CONTROL
- HAAG + TUINHEK**
 - + OPEN HAAR DE STRAAT
 - + BETERE PRIVACY
 - + MEER TOEGANGSCONTROLE
 - + VISIBLE CONTROL

LEVENDIGHEID

ONTMOETING

GEMEENSCHAPSGEVOEL

De Binnengebieden | Plus- en minpunten

Het is een pluspunt als

- Er een omheining is die zorgt voor
 - het behoud van uitzicht, doorkijk en openheid naar de straat.
 - tegelijk zorgt voor een veilige (hek) en groene (haag) afscherming van de woningen.
- De omheining ook al wordt geplaatst tijdens de bouw/ontwikkeling.
- Er een oplossing wordt gevonden voor (zwerf)afval in het gebied, zoals het plaatsen van containers binnen de omheining.
- Er een speeltuin/speelplaats wordt toegevoegd in dit gebied
 - Hoewel buurtbewoners zonder kinderen hier de meerwaarde niet van inzien.

Het is een minpunt als

- Er door de omheining een 'gevangenissfeer' ontstaat, wat sociale connectie met de buurt in de weg kan zitten.
- De binnengebieden niet veilig aanvoelen, ondanks een groene, mooie uitstraling.

Afgeschermd, maar niet dat je buitensluit. Mensen uit de buurt moeten zich welkom voelen.

Dat het niet helemaal dicht is.

Kan er een bouwhek o.i.d. komen als fase 2 wordt gebouwd?

Afsluiten van het hek is noodzakelijk, goed dat dit in het plan zit.

Het dient bij voorkeur twee functies te hebben; groen en afschrikwekkend. Alleen hekken worden te saai. Maar alleen heg brengt dieven op ideeën. Dus de afbeelding die tijdens de bijeenkomst een hek en heg weergeeft.



De Binnengebieden | Meestgekozen referentiebeelden

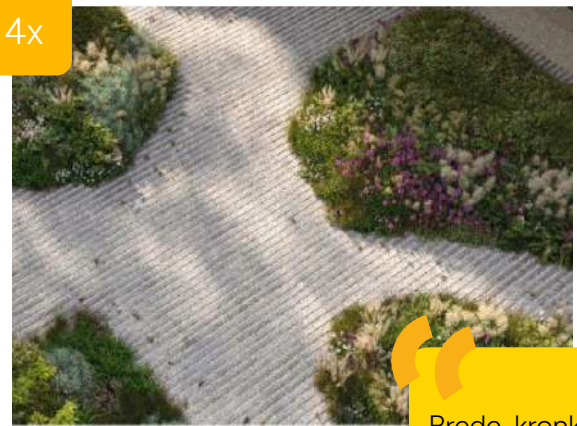
Van de 23 kaartjes zijn dit de referentiebeelden die 4 of meer keer zijn gekozen:

7x



Groen dat ook de hoogte in gaat

4x



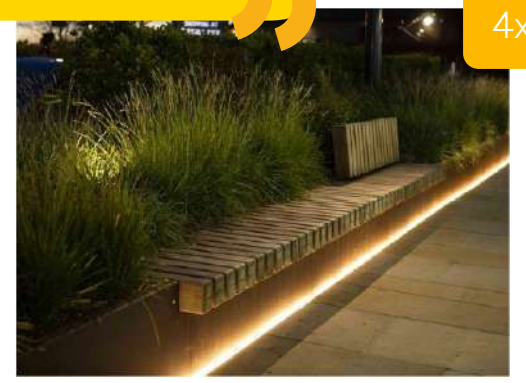
Brede, kronkelende paden

Verlichting voor sfeer en veiligheid



4x

4x



4x



Zelfvoorzienend zijn



5x



4x

Een plek om te zitten en tot rust te komen

4x





Evaluatie | Facts & Figures Deelnemers

Van de 40 bezoekers van de inloopmarkt hebben 7 deelnemers de bijeenkomst geëvalueerd in het online formulier op Typeform:



4.3/5

Tevreden over de informatievoorziening tijdens de inloopmarkt



4.1/5

Tevreden over de manier waarop reactie kon worden gegeven tijdens de inloopmarkt



3.6/5

Vertrouwen dat ideeën worden meegenomen



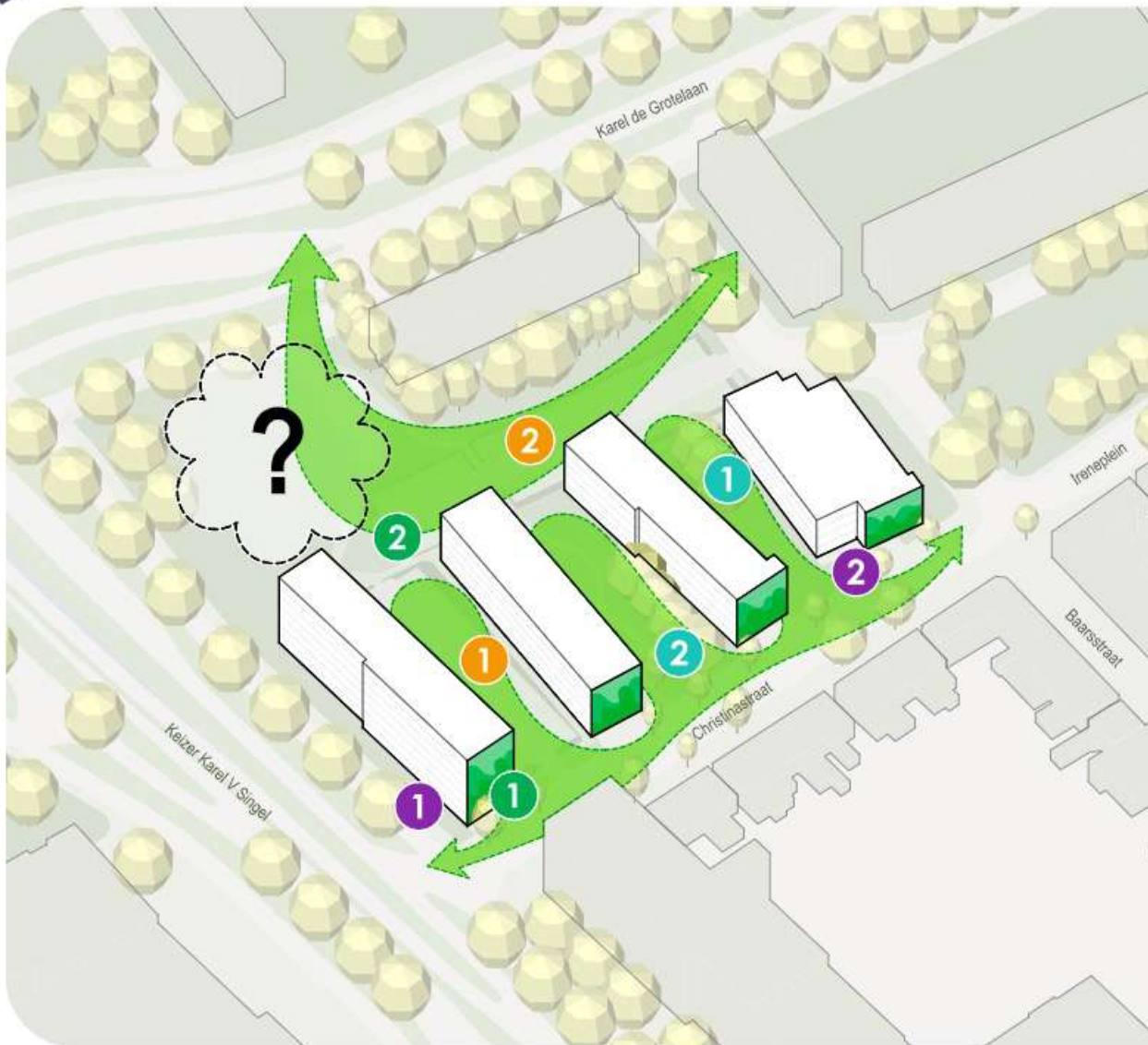
Bijlage I: Materialen Inloopbijeenkomst

A

SCHETSONTWERP CHRISTINAstraat

Hoe is de input verwerkt?

CONCEPT



Thema's voor de toekomst van de Christinastraat

Hoe is het verwerkt in het schetsontwerp?

SOCIALER

1

- Ruimte voor spontane ontmoetingen in het groen.
- Vraagstuk: open/gesloten maken van de openbare ruimte.

VEILIGER

1

- Geen gesloten hoekjes, voor behoud van veiligheid in de buurt. Wel: open zichtlijnen.
- Veiligheid op de parkeerplaats: de parkeerplaats is in te rijden vanaf een kant.

GROENER

1

- Groene gevels op de kop van de complexen.
- Ruimte voor groen tussen de complexen.

NUTTIGER

NIEUWER

1

- 180-200 nieuwbouwwoningen.

VERZORGDER

1

- Aandachtspunt: geluidsoverlast van de autowegen,
- Entree en trappenhuis aan de "kop" van de complexen, voor privacy voor de overburen.

B

STEDELIJK CONCEPT

Groen als verbinding

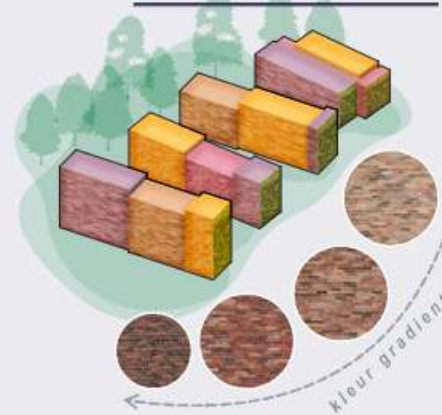
CONCEPT



Stedelijke vormen en fasering



Materialisatie



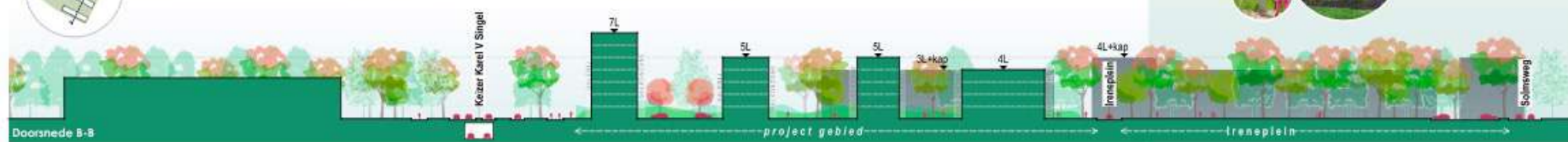
Wonen op maaienveld





SOCIAAL, VEILIG EN GROEN

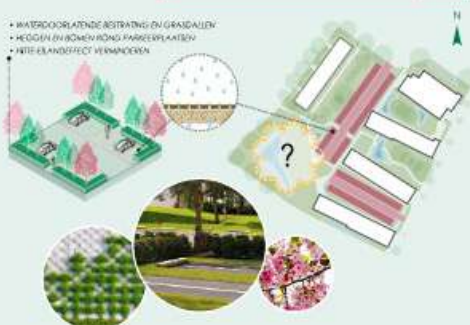
De buurt groener maken



Groene gevels en entree's



Parkeren in het groen



- WATERDOORLATENDE BESTRATING EN GRASGALLEN
- HOEDEN EN BROMMERVRIJDE PARKEERPLAATSEN
- NIEUWELANDSCHEFT VERMOEDEN

Wadi's



- OPVANG VAN AEGENWAAR NEDERBOSSELAAT



D

DE BINNENGEBIEDEN

Nuttig, nieuw en verzorgd

CONCEPT



Binnentuin en grenzen

IDEËËËË

→ HAAG



- ONTVAAK DE STRAAT
- BEPERE PRIVACY
- MINDER TOEGANGSCONTROLE
- VISUELE CONTROLE



→ TUINHEK



- ONTVAAK DE STRAAT
- BEPERE PRIVACY
- MEER TOEGANGSCONTROLE
- VISUELE CONTROLE



→ HAAG + TUINHEK



- ONTVAAK DE STRAAT
- BEPERE PRIVACY
- MEER TOEGANGSCONTROLE
- VISUELE CONTROLE



LEVENDIGHEID



ONTMOETING



GEMEENSCHAPSGEVOEL



Colofon

Participatieprocesbegeleiding door cocosmos
in opdracht van woonstichting **'thuis**





Samen maken we de stad

www.cocosmos.nl