

RUIMTE
VER DE
HOEVEN

RUIMTELIJKE VISIE ZESGEHUCHTEN - CONCEPT

RAAD | GEMEENTE GELDROP-MIERLO | 12 JANUARI 2025





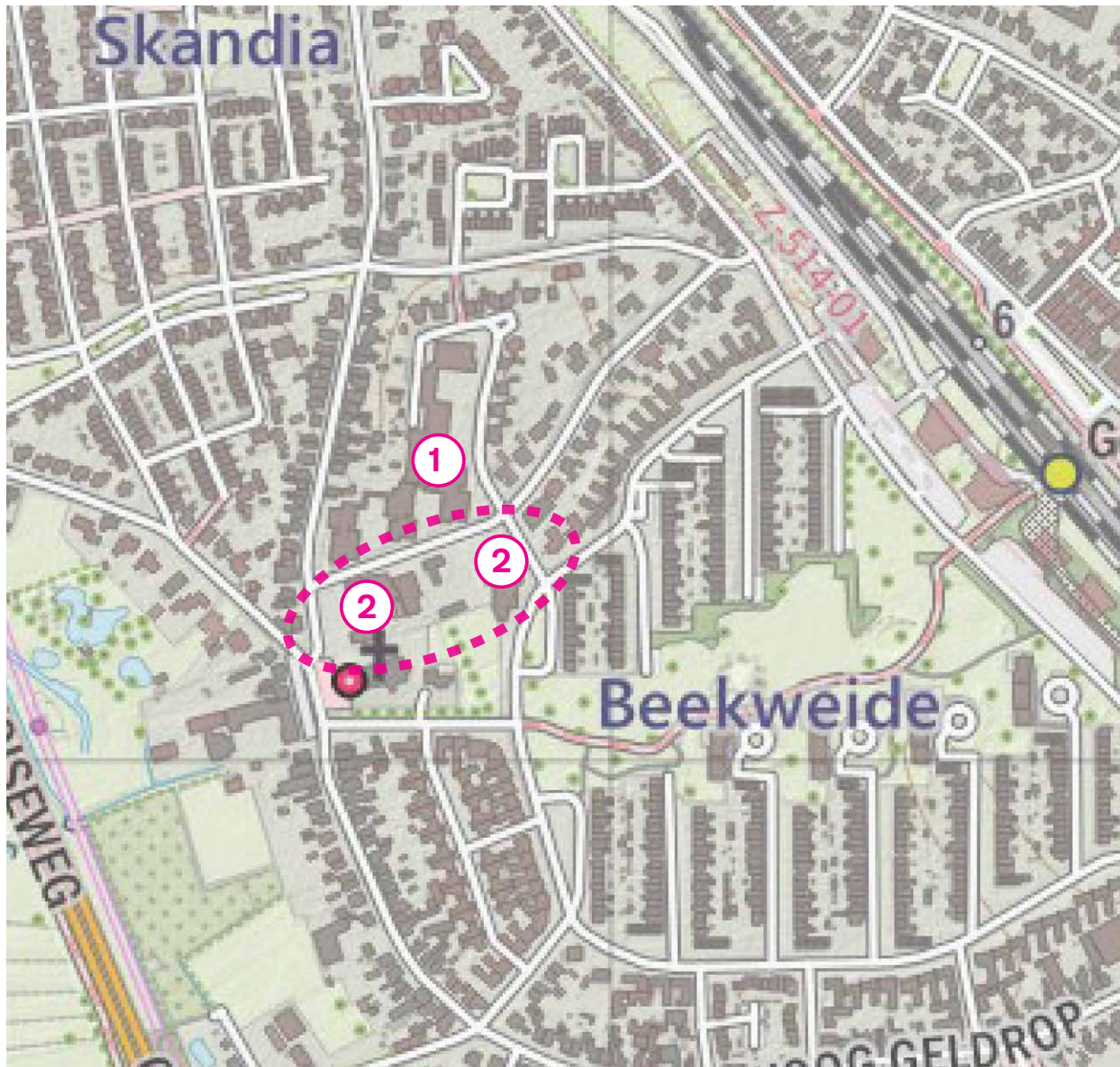
- Aanleiding
- Opgave
- Aanpak - proces
- Input vanuit de belanghebbenden
- Ruimtelijke Ambities
- Ruimtelijke Visie
- Planning vervolgtraject
- *Bijlages:*
 - bondige ruimtelijke analyse
 - verdiepend (ruimtelijk) onderzoek



Ambities woonwijken 2044: Opgaven in Zesgehuchten

- Verbeteren van de **woningmix** zodat verschillende doelgroepen in de wijk door elkaar en met elkaar kunnen wonen
- Aanpakken van verloedering en verbeteren van de leefomgeving rondom de **Josephinehof**
- **Verjongen** van de wijk, o.a. door meer activiteiten en ontmoetingsplekken voor jongere generaties
- Verminderen van de overlast van sluijverkeer en verbeteren van **verkeersveiligheid**

Aanleiding | Korte termijn: vervangende nieuwbouw Josephinehof + basisschool



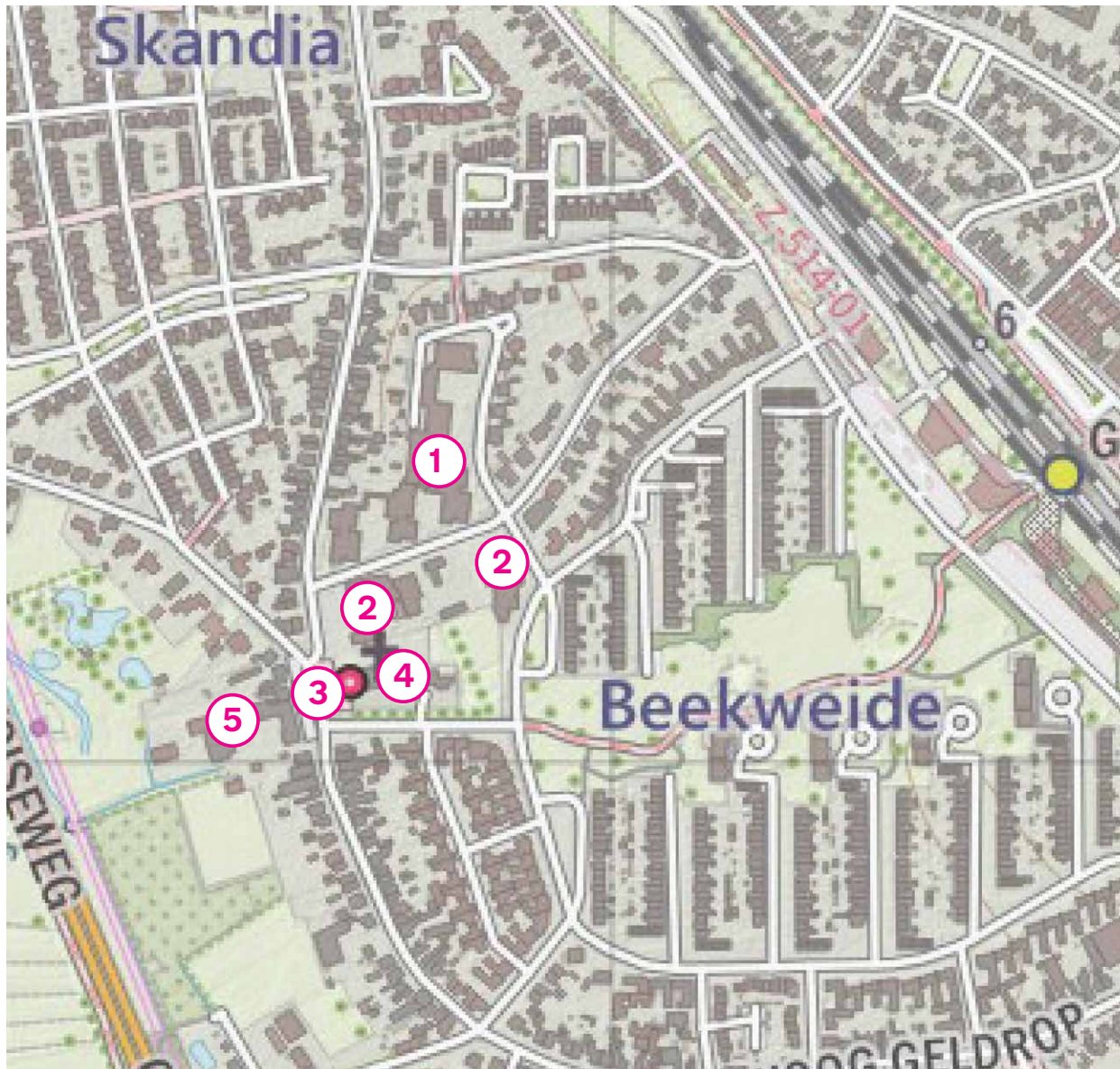
1. Josephinehof:

- Slechte technische staat
- Woonbedrijf wil slopen en herontwikkelen:
 - Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met circa 120-160 woningen

2. Basisschool St. Jozef:

- Technische en onderwijskundige kwaliteit onvoldoende en ruimte kort
- IHP Basisscholen (2021/2025) stelt vervangende nieuwbouw:
 - St. Jozef onder- en bovenbouw + kindpartner(s) in 1 gebouw: 450 - 500 leerlingen
 - Studie moet uitwijzen of/hoe nieuwbouw binnen plangebied past

Aanleiding | Meerdere ontwikkelingwensen binnen het hart van Zesgehuchten



3. Levendig kerkplein + verkeersveiligheid + wateroverlast

- Beleving en gebruik passend bij het hart van de wijk

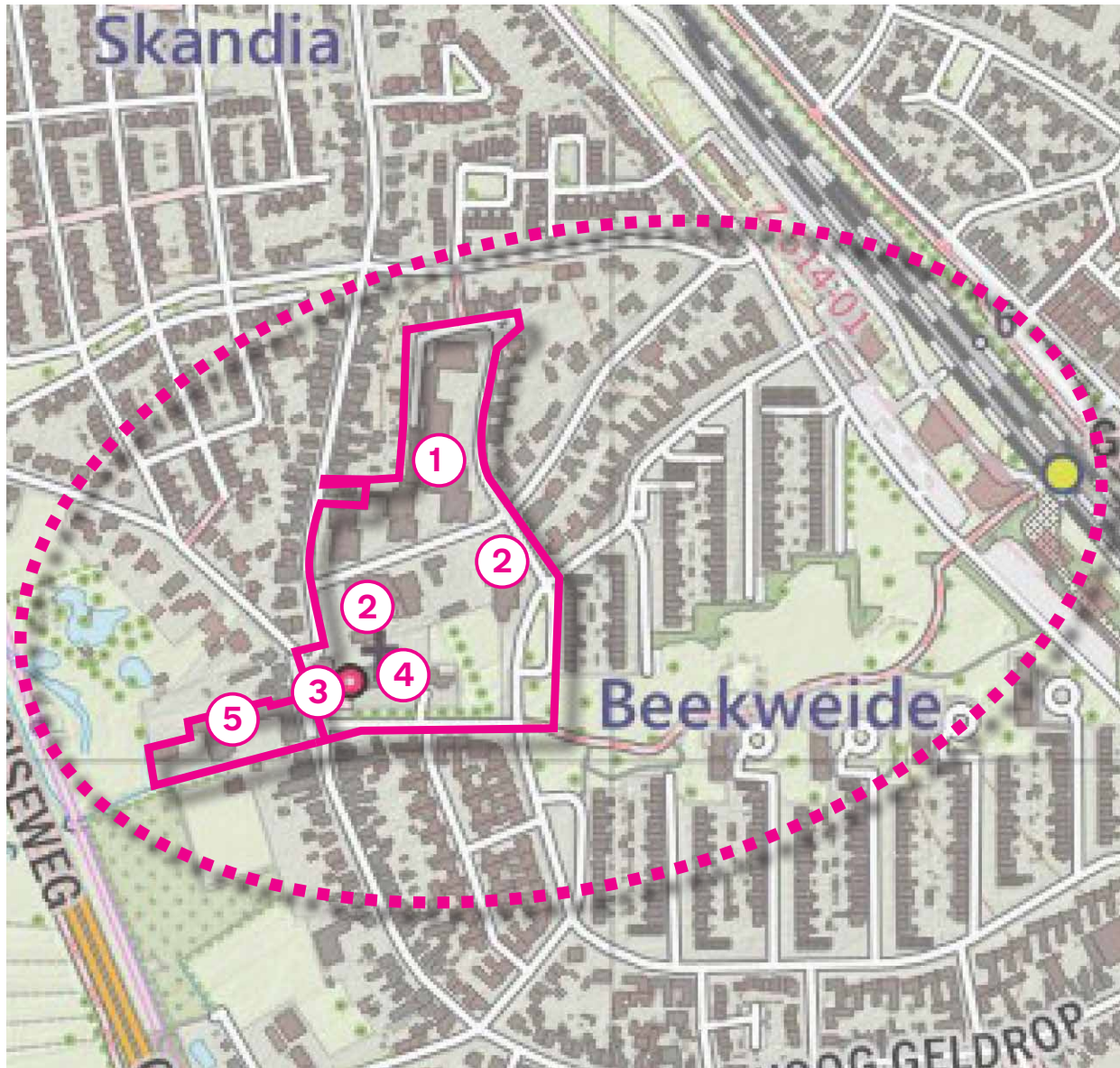
4. Kerk + kerktuin

- Eredienst behouden en zoektocht naar financiële middelen t.b.v. behoud ervan

5. Maatschappelijke voorzieningen

- Onderzoek naar maatschappelijke meekoppelkansen

Aanleiding | Meerdere ontwikkelingwensen binnen het hart van Zesgehuchten

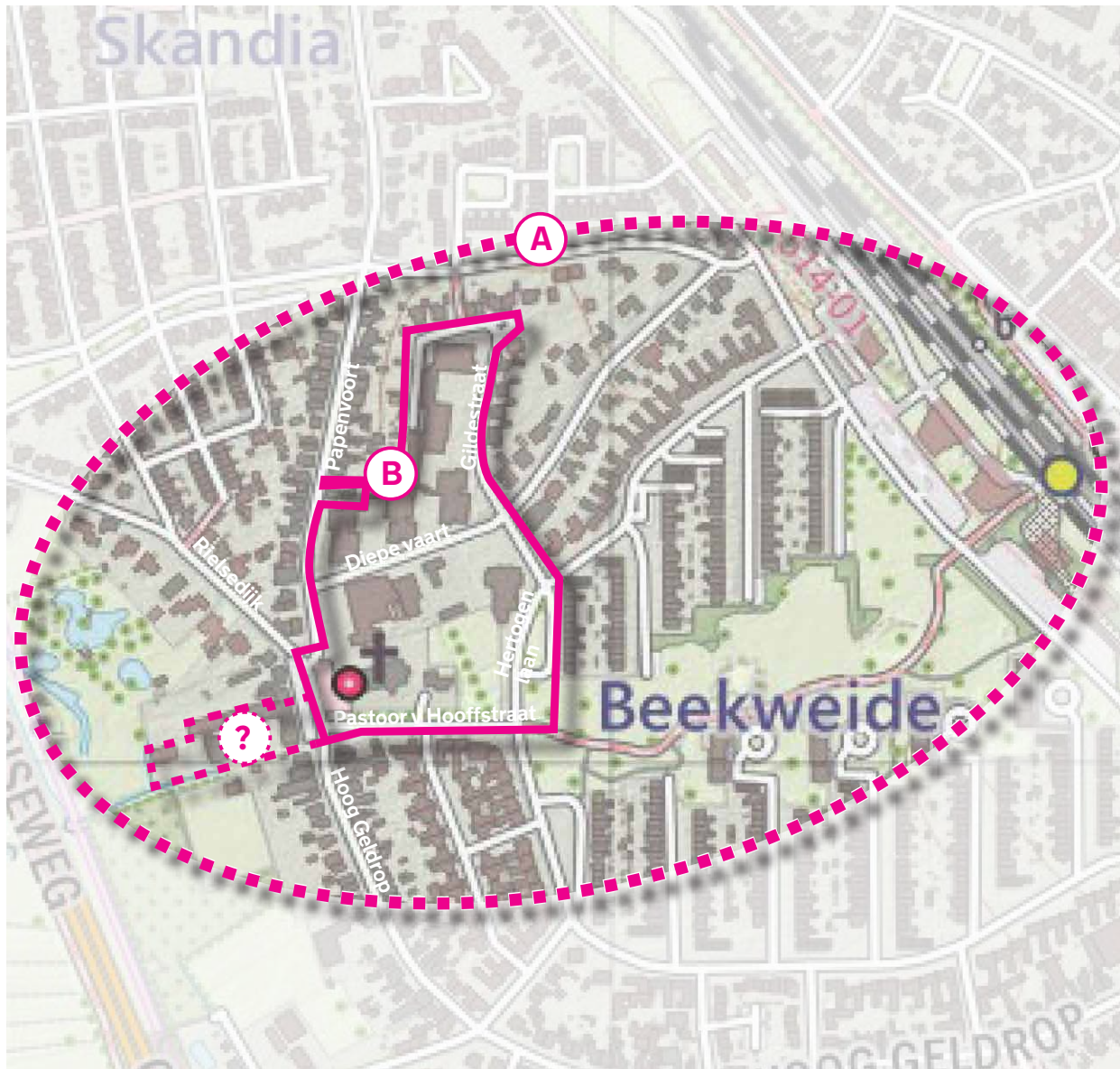


1. Josephinehof
2. Basisschool St. Jozef
3. Levendig kerkplein + verkeersveiligheid + wateroverlast
4. Kerk + kerktuin
5. Maatschappelijke voorzieningen



Integrale visie op het gebied

Opgave | Ruimtelijke visie in samenspraak belanghebbenden



1. Integrale ruimtelijke visie

- A** Onderzoeksgebied:
Gijzenrooiseweg - spoor -
Smuldersstraat - Beekweide
- B** Plangebied: Diepe Vaart -
Gildestraat - Pastoor v Hooffstraat -
Hoog Geldrop
- ?** Zone voor meekoppelkansen



2. Participatie

- Samen met bewoners, stakeholders en Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten (STKZ)
- Een haalbare en gedragen visie + heldere basis voor vervolg

Aanpak | Wat hebben we gedaan en waar staan we nu?

Fase 1: Inventarisatie en analyse (maart-juni '25)

Duiden opgave, ruimtelijke en beleids-analyse

Stakeholdersgesprekken: ophalen wensen, ambities, kaders

- 1 op 1 gesprekken: stakeholders met positie/maatschappelijke meerwaarde/belangenvereniging/STKZ
- Integrale ambtelijke werksessie
- Bijpraten wethouder

Dialoogronde bewoners #1: meenemen in opgave en input ophalen (25 juni)

- Plenaire sessie en in gesprek in kleine groepen (150 aanwezigen)
- Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten stelt zich voor (rol, doelen en drijfveren), uitnodiging tot meedoen



Aanpak | Wat hebben we gedaan en waar staan we nu?

Fase 2: Concept Ruimtelijke Visie (aug-dec '25)

Ontwerpend onderzoek: Ruimtelijke visie & ambities / modellenstudies / verdiepende deelonderzoeken

- Samenwerkingsafspraken / werkvorm STKZ> bepalen (rol) projectteam
- Integrale ambtelijke werksessie
- Bilaterale verdieping experts (planeconomie, verkeer, water)
- Afstemming stakeholders met positie
- Werksessie maatschappelijk partners
- Bijpraten college

Dialogogronde bewoners #2: ophalen feedback concept visie (5 januari '26)

- Plenaire sessie en in gesprek in thema-tafels (150 aanwezigen)
- Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten roept op tot aanmulden en meedoen uitrol visie

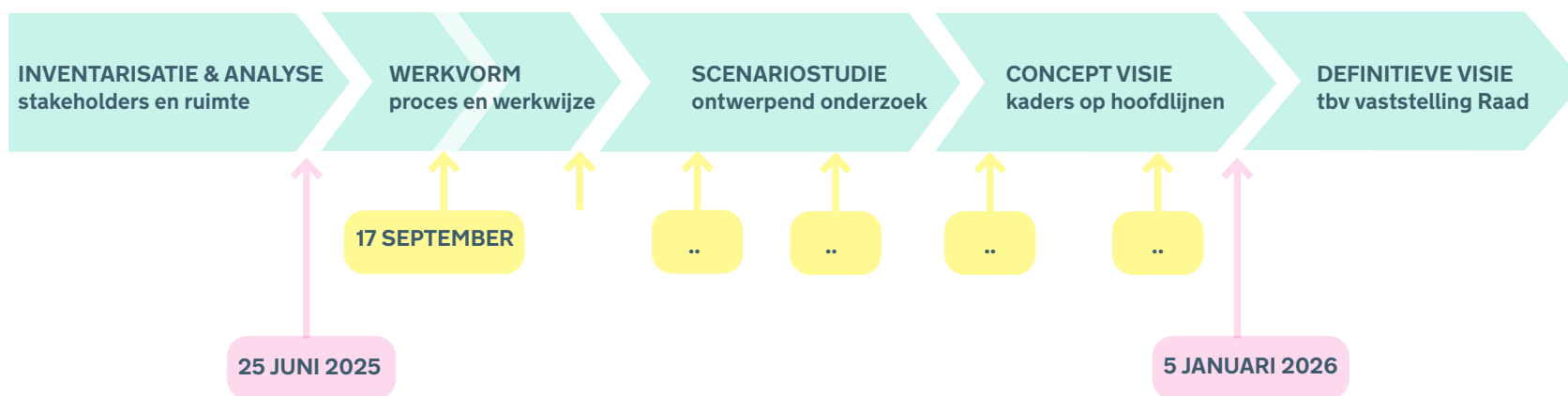
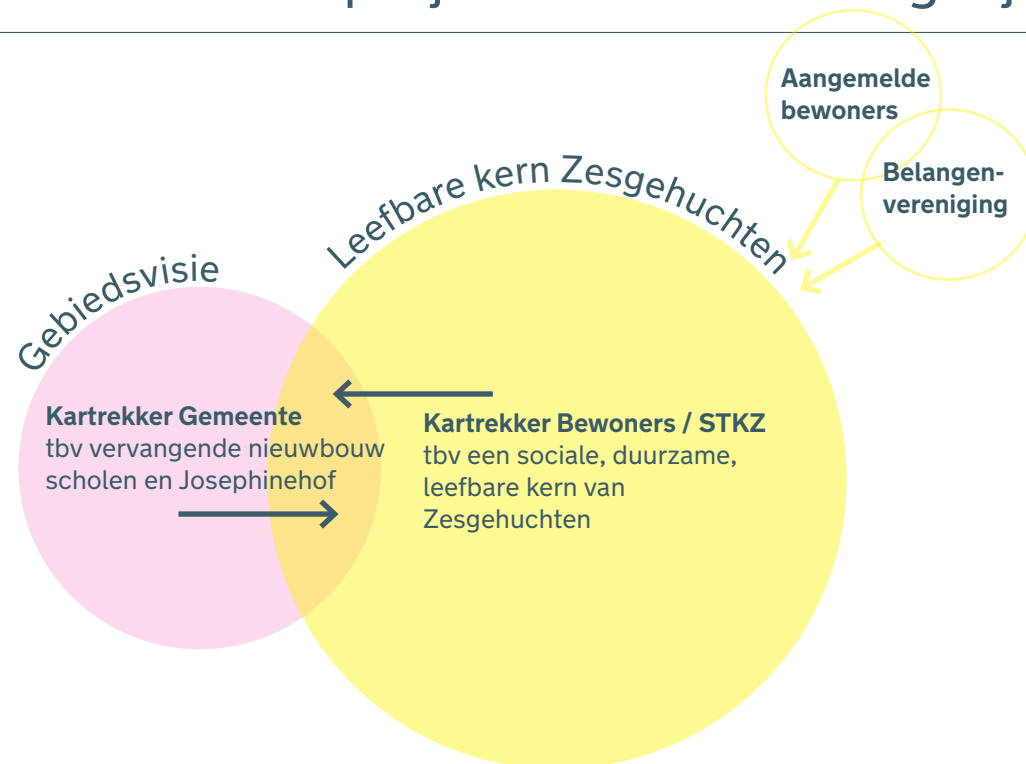
Fase 3: Definitieve Ruimtelijke Visie (jan-feb '26)

Ophalen input ten behoeve definitieve visie

- Beoordelen input bewonersavond
- Ophalen feedback raad

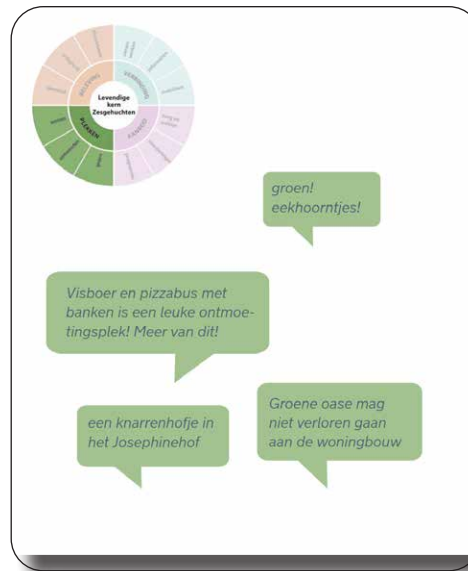
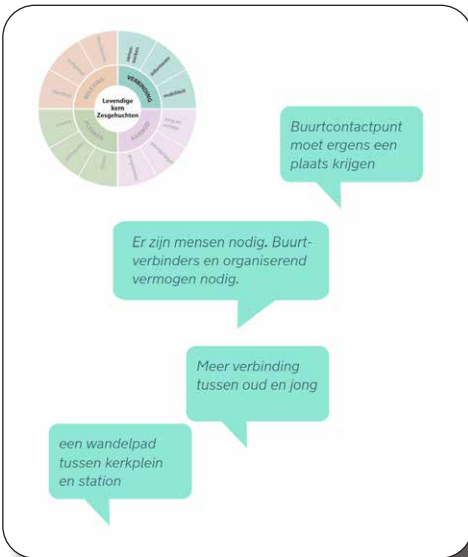


Aanpak | Rol STKZ binnen projectteam en vervolg bij uitrol visie



OPGEHAALDE INPUT

Samenvatting vanuit bewoners juni 2025



Ca. **150** aanwezigen, een duidelijk en gedeeld beeld:

- Mensen willen een wijk die groen en logisch ingericht is
- Veilig verkeer, vooral rond de school en op straten als Papenvoort en Hoog Geldrop
- Ruimte voor ontmoeting, vertrouwdsheid en kleinschalige woonvormen
- Levendig dorpshart
- Het dorps karakter wordt breed gewaardeerd in samenhang met het verlangen naar vernieuwing, mits zorgvuldig en past bij de sfeer van de wijk.

Sociale Plankaart

Wij wonen samen
'Op Zesgehuchten'

Papenvoort: de naam die
ontstond omdat de Papen
(rooms-katholieken) stie-
kem over de voort (brug)
liepen voor een katholieke
dienst

Wij kijken nu uit om mooie
bomen!

We willen graag door-
stromen, maar we mis-
sen de passende woon-
en zorgvraag

de weg is druk

We koken en eten samen
met senioren bij het Buurt
Contact Punt

Wij zijn betrokken bewoners
die zich willen inzetten voor
een fijne buurt!

We zijn trots op het
gedachtegoed van Harrie
Van Vlerken, zorgzame
kleinschalige woonvormen

Wij ervaren
wateroverlast

Geef ook jongeren een
plek en activiteiten die zij
leuk vinden om te doen.

Basisschool zorg voor
'onschuldig leven in ons
leven'

Chaotisch en druk met
halen en brengen school-
kinderen

Een gekke knik in de weg, dit
voelt niet veilig

's Avonds een verlaten
plek, maar niet voor ge-
spuis..

Jammer dat zo een grote
groene plek niet toeganke-
lijk is. Fijne rustplek!

Fijn dat we een gemeenschapshuis
hebben, kan deze ook meer pro-
grammeren voor de wijk zelf? En
passende ruimtes beschikbaar
stellen?

Onder het tunneltje door
en dan... ben ik 'thuis'

Meer bankjes of ontmoet-
tingsplekken

Fijne plek voor een viskraam,
bankje of meer winkeltjes?

Trots op ons dorpschart, maar
het is nu niet fraai en werkt
niet als ontmoetingsplek

Jammer dat voorzieningen zijn
verdwenen, de apotheek, kleine
winkeltjes maar ook de kermis

Samenvatting stakeholdergesprekken



Parochie: inkomsten + maatschappelijk doel

School: centrale ligging behouden, toegang tot groen

Gemeenschapshuis: verduurzaming, vergroening, behoud parkeren en verblijfsplekjes buitenruimte

Plein6G: ontmoetingsplek/loket, sanitair openstellen voor De Verloren Kost (bruggetje)

Belangenvereniging: plek Buurtcontactpunt

Zorgpartners: kansen in zorgcluster

Kansen

- Samenwerking en afstemming programma's
- Betere zichtbaarheid voorzieningen achter gemeenschapshuis

Aandachtspunten

- Vergroening en verkeersveiligheid kerkplein
- Voldoende parkeerplaatsen bezoekers

RUIMTELIJKE AMBITIE

&

RUIMTELIJKE VISIE

Ruimtelijke Ambities | Samen leven en wonen 'Op Zesgehuchten'



Aaneengesloten en toegankelijk park

Doorlopend parklandschap, spelen, bewegen en (informeel) ontmoeten in klimaatadaptieve groenzone



Levendige dorpskern

Bundeling van maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsplekken rondom kerkplein. Samenwerkingen actief stimuleren



Uitien verbonden voor fietser + voetganger

Fietsroute van Rielsedijk via het park + school naar het station. Aangename wandelroutes vanaf Smuldersstraat en door het park. Autoluw kerkplein



Wonen met gemeenschapszin

Gedachtegoed van Harrie van Vlerken inspiratie voor een gemeenschappelijke woonvormen, mix voor jong en oud en voor sociale huur tot vrije sector



Geschiedenis en identiteit beleefbaar

Cultuurhistorisch karakter behouden en versterken, de nieuwe tijdlaag is ingetogen en landschappelijk ingepast

Ruimtelijke Visie

Samen leven en wonen 'Op Zesgehuchten'



- Behoud vitale en monumentale bomen
- Bomen vervangen kerkplein
- Hoofdwegen
- Auto te gast
- Entree nieuw woongebied (locatie n.t.b.)
- Wandelverbindingen
- Fietsroutes
- Doorlopend parklandschap
- Robuuste groene inpassing
- Groene inpassing kavelgrenzen
- Respect zichten
- Zoekgebied wonen
- Zoekgebied school (+ combinatie gemeenschappelijk gebruik)
- Spelen en ontmoeten in het park
- Behoud en versterken maatschappelijk (zorg) programma
- Klooster behouden, opnemen óf vervangen bij bouwfase 2
- Cultuurhistorische gebouwen behouden
- Pastorie renoveren/vervangen (alzijdig en passende architectuur)
- Zoekgebied aanvullende waterberging
- Dorpshart
- Markante objecten
- Overmaat verharding vergroenen

Josephinehof | Gemeenschappelijk wonen in collectieve hoven



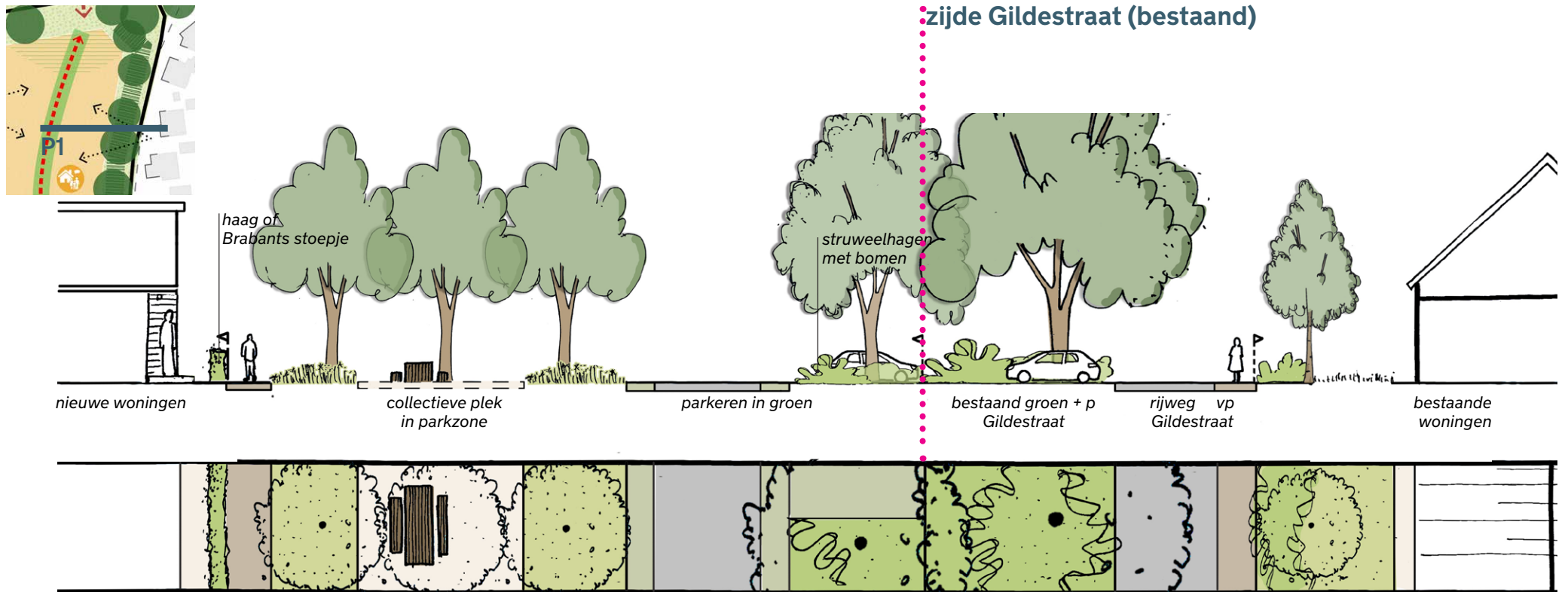
- Wonen aan informele groene plekken/hoven
- Rekening houden met ruimtelijke draagkracht gebied:
 - noordzijde lager in hoogte (2 lagen, evt met kap) en dichtheid (collectieve woonvormen)
 - zuidzijde meer ruimte voor gestapeld wonen (3 lagen, evt setback 4^e laag) aan Diepe Vaart
- Delen van voorzieningen: Harrie van Vlerken
- Groene buffer Gildestraat oost-Josephinehof
- Gildestraat noord verbinden met Josephinehof: groene plek en oriëntatie bebouwing
- Josephinehof eigen ontsluiting Diepe Vaart
- Behouden haag, poort en pad Papenvoort
- Achterommetje aan Papenvoort-zijde
- Water bergen in landschappelijke laagtes (hydrologisch neutraal ontwikkelen)



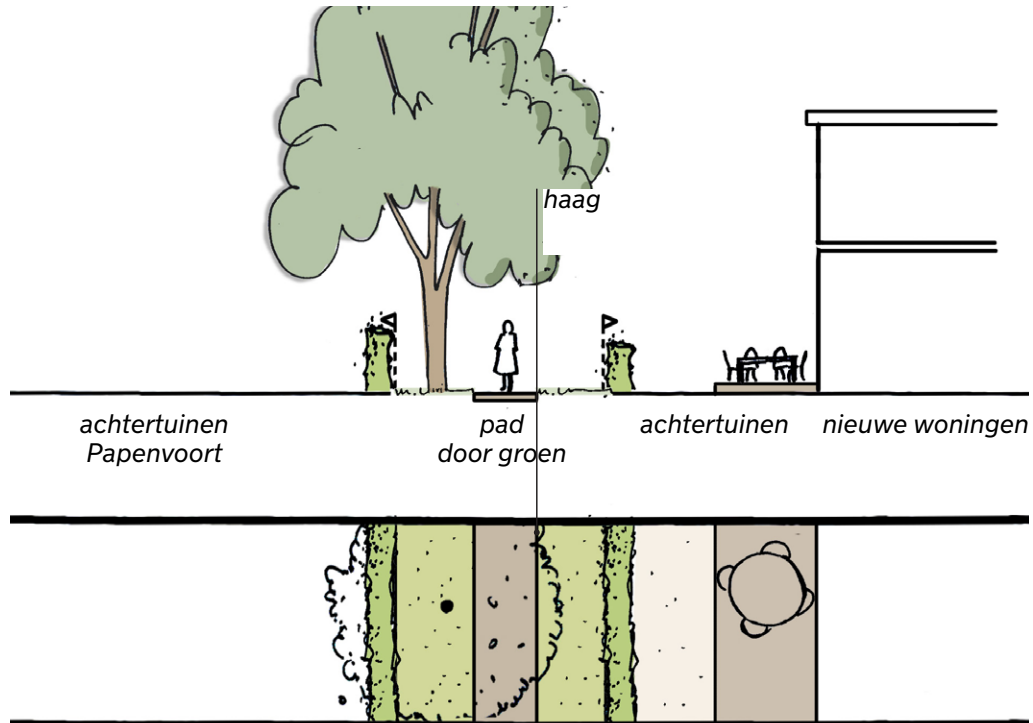
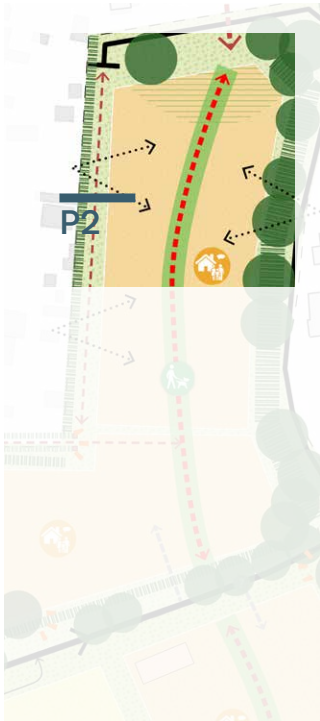
Gemeenschappelijk wonen in collectieve hoven



Josephinehof | Wonen Josphinehof- pp- groene buffer - Woningen Gildestraat oostzijde



Josephinehof | Achterzijde woningen Papenvoort - wonen Josephinehof



Parkzone | Wonen en ontmoeten en sociaal programma rondom de kerk



- Samenhangend ruimtelijk geheel in gebouw (architectuur) en inrichting (groene) openbare ruimte
- Bebouwing in het groen op afstand van historische linten en kerk (zichten)
- Toegankelijk parklandschap
- Maatschappelijk programma rondom dorpshart/kerkplein:
 - Kindcentrum aan Papenvoort/Kerkplein, mogelijk aanvullend maatsch. programma
 - Kerk (deels/incidenteel openstellen)
 - Pastorie omvormen tbv maatsch. voorziening(en)
- “De Groene Hof” oostzijde kerk; ontmoeting en verblijf in de publieke parkruimte
- Gemixt woonprogramma met aandacht voor gemeenschappelijkheid
- Wisselend aantal bouwlagen (2 tot 4) en parkeren uit het beeld (onder maaiveld of kleinschalige landschappelijke koffers)
- Klooster behouden óf onderdeel ‘wonen fase 2’

Parkzone | Kindcentrum St. Jozef naast kerk, veilige fietsroute en groene speelplek



School aan kerkplein, entree aan Diepe vaart (+kiss&ride) en parkzijde (veilige wandel- en fietsverbinding)

- Wisselende bouwhoogtes (1-3 lagen) in samenhangende en open architectuur en verspringende gevelrooilijnen
- Gebouw in 'groene voet'
- Spelen en buitenruimtes aansluiten op openbare ruimte en park (openbaar)
- Aandacht voor water en berging in laagtes
- Behoud enkele zichten op kerkspits, bebouwing op afstand van Papenvoort

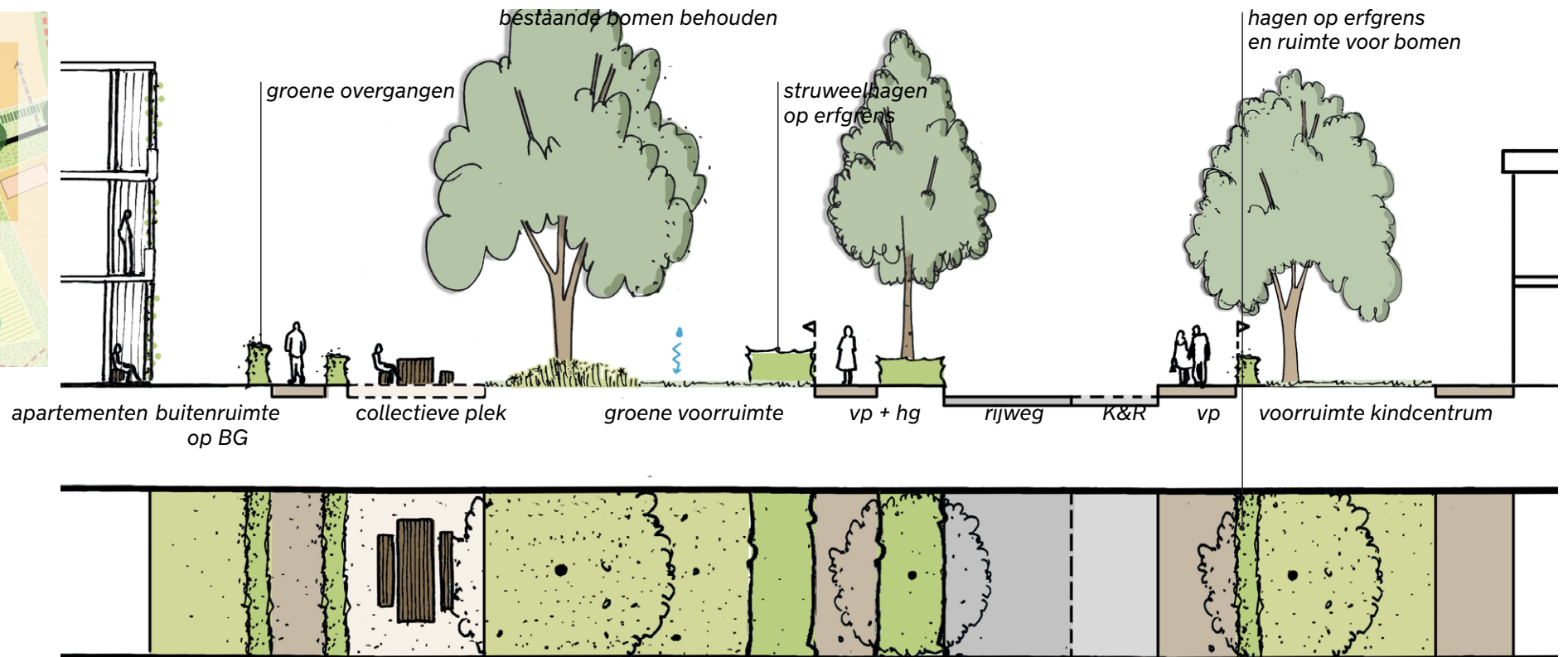
Parkzone rondom de kerk | sfeerbeelden



Samenhangende beeldentaal binnen diversiteit volumes



Diepe Vaart | Woningen Josephinehof - Kindcentrum



Random kerkplein | dorpse ontmoetingsplek, de auto is te gast, kerk aan het plein



- Aangename verblijfsruimte met goede mix verharde en groene plekken
- Ruimte voor ontmoeting, evenementen én fraai bij rust
- Inrichten voor voetganger en fietser
- Auto te gast
- Inrichting passend bij cultuurhistorische karakteristieken
- Extra bezoekersentree Gemeenschapshuis aan het plein
- Vervangende aanplant bomen

Rondom kerkplein | sfeerbeelden



(Achter het) gemeenschapshuis | Zichtbaarheid en versterking functies, samenwerken



- Behouden en versterken functies en samenwerkingen Gemeenschapshuis, Plein6G, Gilde, Verloren Kost e.o.
- Mogelijk extra entree aan kerkplein
- Heldere entree / inrit naar achterplein
- Wandelroute naar natuurgebied
- Aangename verblijfsruimte binnenterrein: vergroenen wat kan (aan gevelzijde) + zitgelegenheid
- Bruggetje tussen de Verloren Kost en Plein6G tbv delen sanitaire voorzieningen
- Bundelen krachten voor kruisbestuivingen van maatschappelijk programma
- Mogelijk huisvesten Buurtcontactpunt door aanpassingen keuken Gemeenschapshuis

Ruimtelijke visie | (Achter het) Gemeenschapshuis - sfeerbeelden



Ruimtelijke Visie

Samen leven en wonen 'Op Zesgehuchten' in aantallen/BVO's



Woon aantallen indicatie:

- 105-140 wooneenheden
 - Josephinehof: totaal 80 sociale woningen tpv (57-75%)
 - Parkzone: 25-45 vrije sector woningen in (25-43%)
 - parkeren op eigen terrein
 - waterberging op eigen terrein

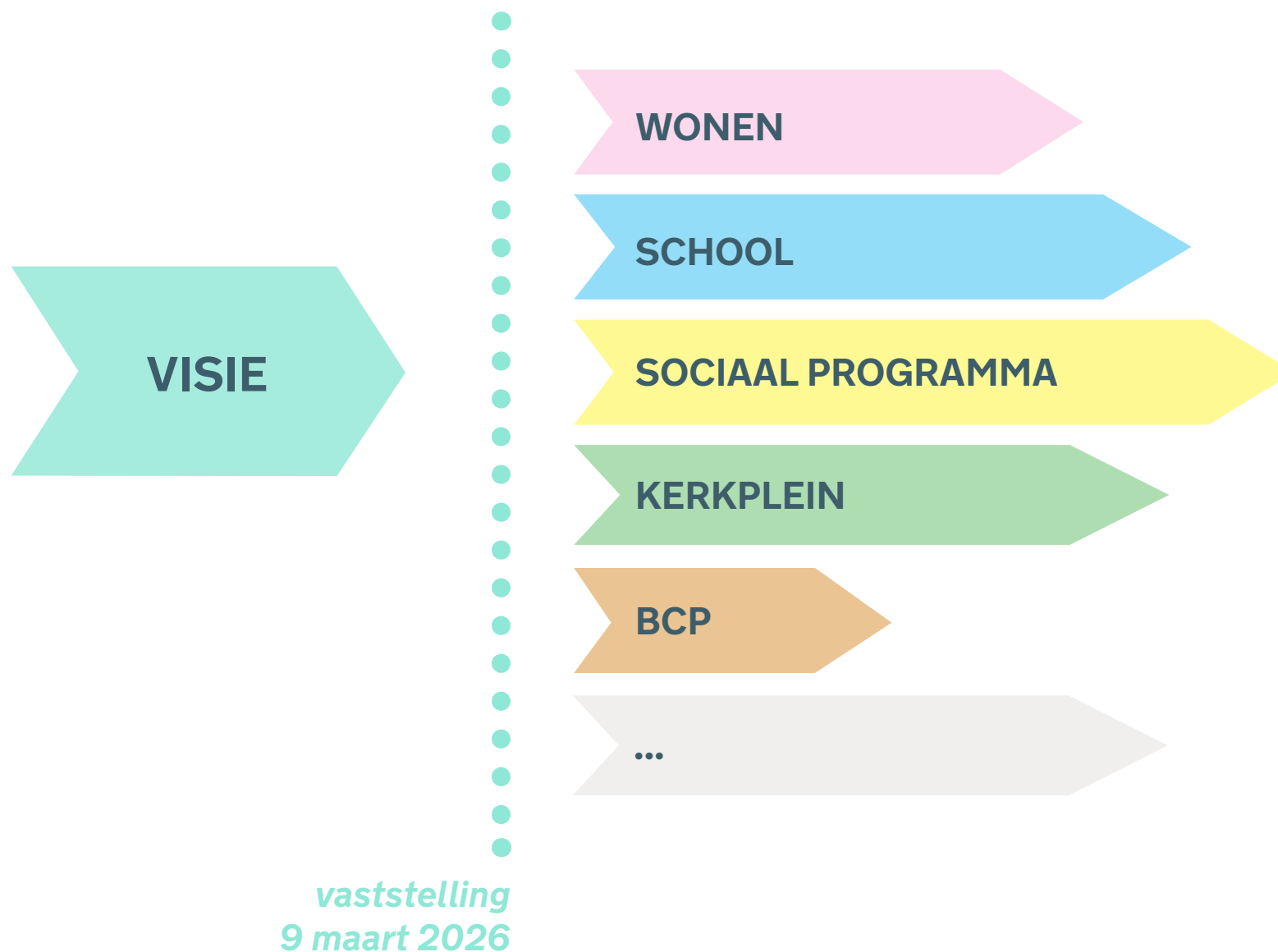
School / Kindcentrum

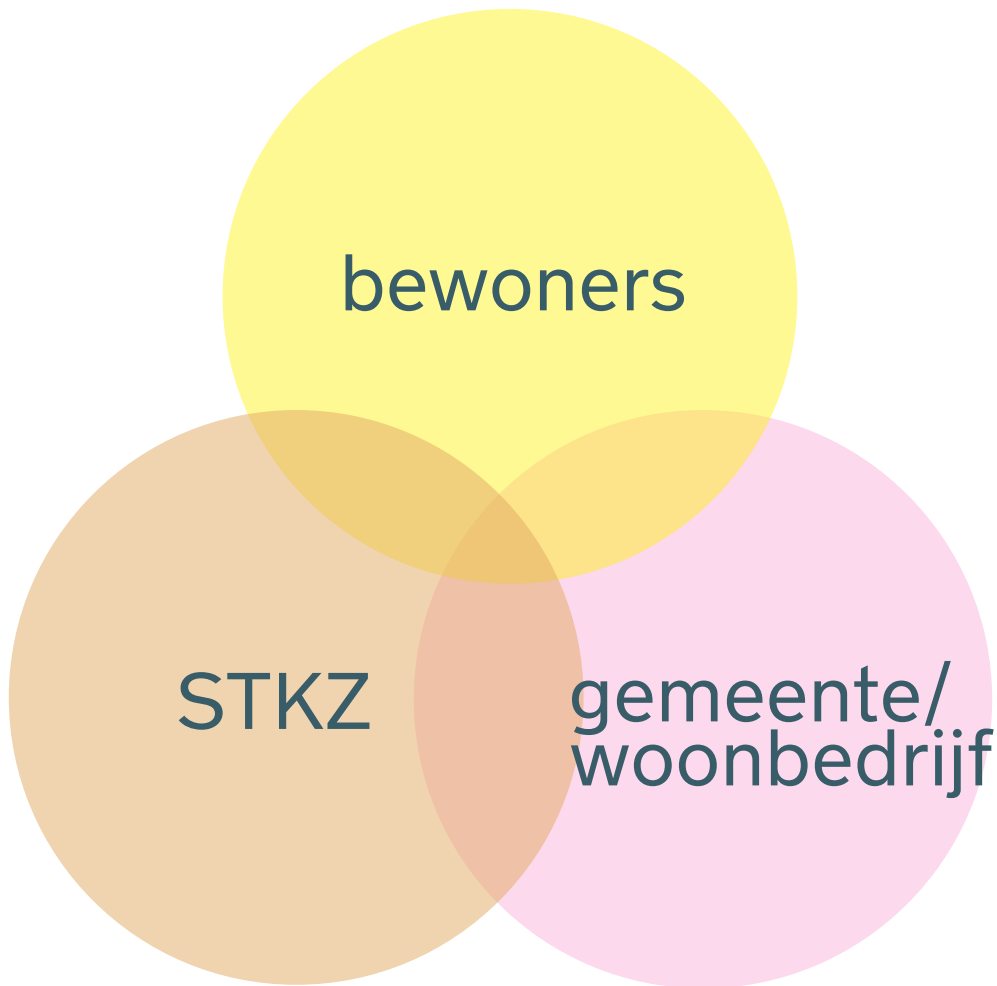
- School / BSO/ Gym: 4040 m² BVO
- parkeren in huidige openbare ruimte (voldoet aan parkeertelling)
- waterberging in parkzone



- 150 aanmeldingen
- Zeer betrokken gemeenschap met inbreng
- Positief over zorgvuldigheid en inhoud visie
- Grootste zorgen:
 - enkelen niet eens met positie van een school binnen de kern ivm drukte autoverkeer rondom halen/brengen school
 - hangjongeren/drukke van het voorgestelde fietspad door de kerktuin
- Aanvullende kansen:
 - Meer delen maatschappelijke voorzieningen en samenwerkingen
 - Goede wandel- en fietsverbindingen en auto-ontmoedigingsbeleid school
 - Verwijderen Pastorie-woning

4. DOORKIJK NAAR UITVOERING





Deelprojecten

- elk een eigen participatietraject
- omgeving structureel en tijdig betrokken
- meedenken, meedoen

STKZ speelt een centrale rol:

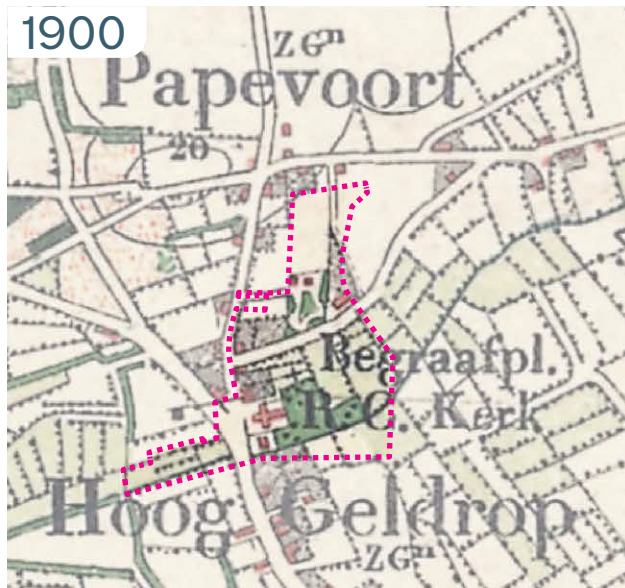
- haalt actief informatie, ideeën en signalen op
- bundelt deze en brengt die in het proces
- is gesprekspartner van de gemeente

Samenwerking STKZ en gemeente/wb voor:

- transparantie
- bundeling kracht en representatie van de wijk
- constructieve afstemming
- gedragen plannen

BONDIGE ANALYSE RUIMTE EN BELEID

Historische ontwikkeling | Van oorsprong een eigen buurtschap

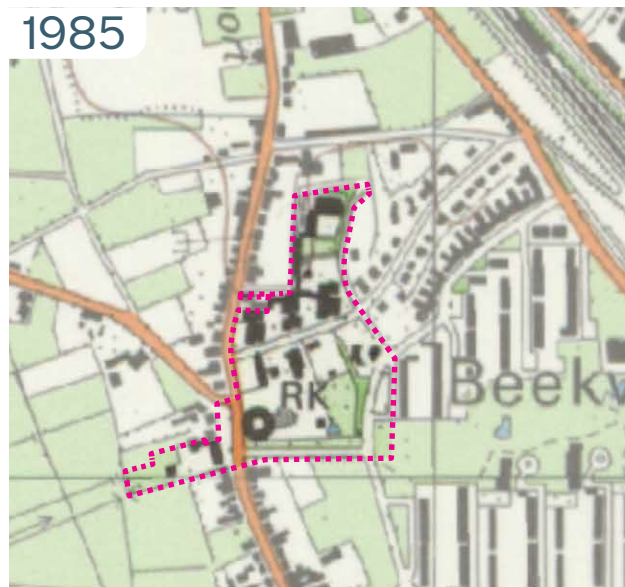


1900

- Linten verbinden het buurtschap
- Kerk centraal op kruispunt ervan
- Beekloop parallel Diepe Vaart
- Villa met oprijlaan tpv Josephinehof

1930

- Komst spoorlijn: Hoog Geldrop komt los te liggen
- Basisschool en raadhuis aan kerkplein



1985

- '70 ontwikkeling Beekweidepark
- Pastorie en beekloop verdwijnen
- '80 Josephinehof, geschenk Harrie van Vlerken

heden

- Basisschool Diepe Vaart en Hertogenlaan
- Woningen rondom Gildestraat
- Gijzenrooiseweg: barrière westzijde

Samenhang binnen (deels) herkenbare historische linten



Rielsedijk een prachtige (fiets)route die Eindhoven met Geldrop verbindt



Papenvoort belangrijke route door de wijk. Lintbebouwing verraden, maar door versteende straten historische karakter wat verdwenen



Historisch karakter in straatprofiel weinig beleefbaar, veel verharding



Historisch karakter Diepe Vaart weinig beleefbaar, groen karakter

Josephinehof een groene oase met stevige groenbuffer langs Diepe Vaart en Gildestraat



Stevig groen omrande Josephinehof, mooie groene enclave



Enkelzijdige vrijstaande woningen kijken uit op robuuste groenstructuur



Seniorenwoningen geschakeerd rondom fraaie collectieve groenplekken



Gildestraat een doodlopende weg naar achteraf (kaal) parkeerhof, grenzend aan achterzides woningen Papenvoort

Kerktuin en basisscholen, een groene verbinding naar park Beekweide



Waardevolle bomen in brede groenberm aan de Pastoor van Hooffstraat



Prachtig markante bomen in de kerktuin, door hekken ontoegankelijk



Beekweidepark, een groene fietsverbinding naar het station



Bomencarré rondom speelplaats school

Achterplein met maatschappelijke voorziening, uit het zicht en weinig verwelkomend



Entree vanuit Kerkplein verstopt en weinig verwelkomend



Ingangen van de voorzieningen weinig leesbaar



Weinig verblijfswaarde en groen, wel ruimte voor evenementen en parkeren



Anonieme en rommelige buitenruimte

Kerkplein in basis hét (historische) dorpshart met weinig verblijfs- en ontmoetingswaarde



torensplits, markant punt in de gehele omgeving



overmaat aan verharding, ongename verblijfsplek



vele paaltjes, elementen en verharding geven verrommeld beeld



wortelopdruk, afval: verloedering ligt op de loer

Samenvatting Ruimtelijke Karakteristieken

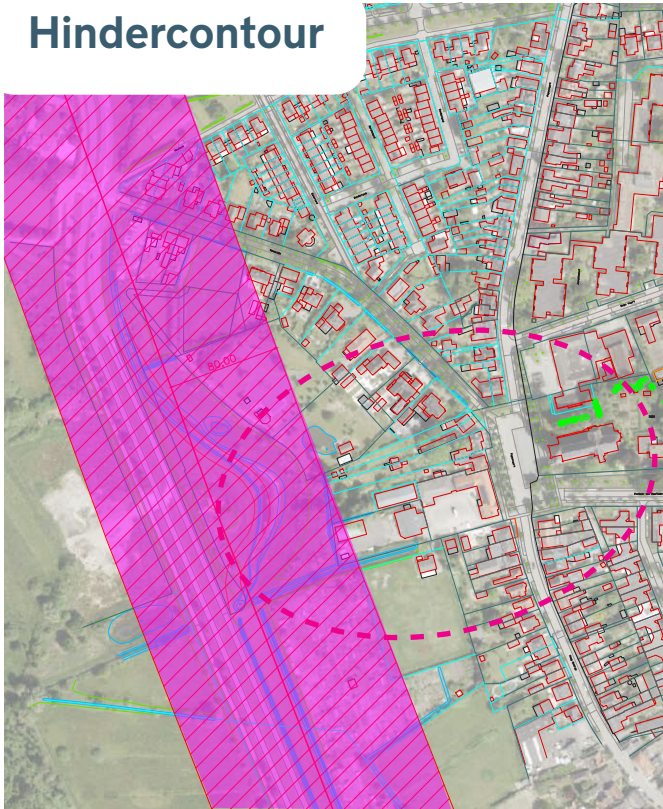


Samenhang binnen de historische linten, echter 3 verstopte deelgebieden:

- Josephinehof een groene oase met stevige groenbuffer langs Diepe Vaart en Gildestraat.
- Kerktuin en basisscholen een ensemble in de stedelijke structuur. Nu ontoegankelijk maar in basis een groene verbinding met prachtige bomen naar park Beekweidepark.
- Achterplein belangrijke maatschappelijke voorziening, uit het zicht, verstopt en weinig verwelkomende en aangename plek
- Kerkplein in basis hét dorpshart, ondanks bomencarré en historische karakter erg stenig, verrommeld en kent weinig verblijfs- en ontmoetingswaarde.

Beleid | Rekening houden met beleid en beperkingen die vastliggen

Hindercontour



- Kabeltracé 150 KVolt
- Hindercontour 80m vanuit het hart van kabel
- Beperkingen binnen hindercontour: **langdurig verblijf uitgesloten**

Waterberging



- Reservering **Waterberging** & Regionale waterberging
- **Bouwen, vergraven, verstoren in deze zones uitgesloten**
- 'Groenblauwe waarden': **behoud en versterken natuur en water**

Ecologie

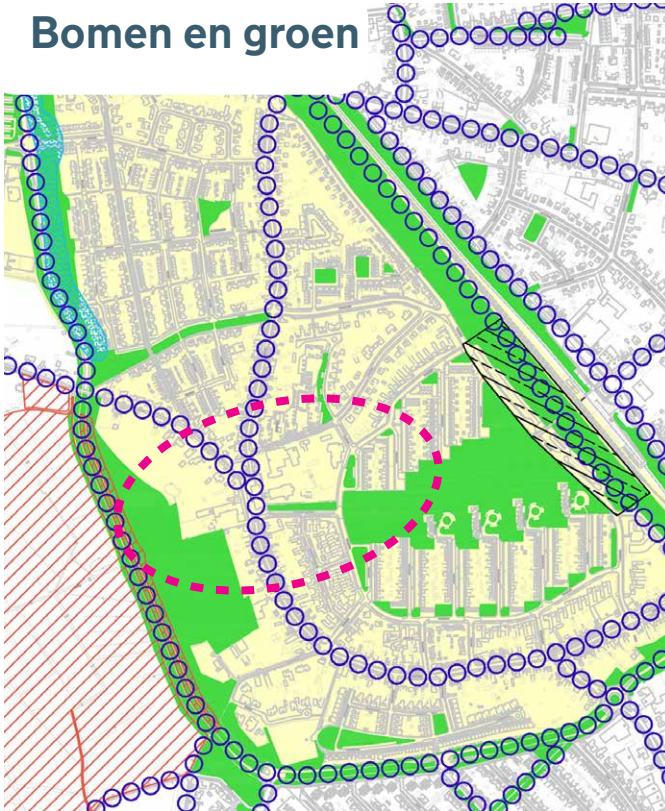


- Ecologische Verbindingszone
- Kernrandgebied
- **Natuurbehoud voorop**

Conclusie: nieuwbouw kindcentrum ten westen van gemeenschapshuis uitgesloten

Beleid | Rekening houden met beleid en beperkingen die vastliggen

Bomen en groen



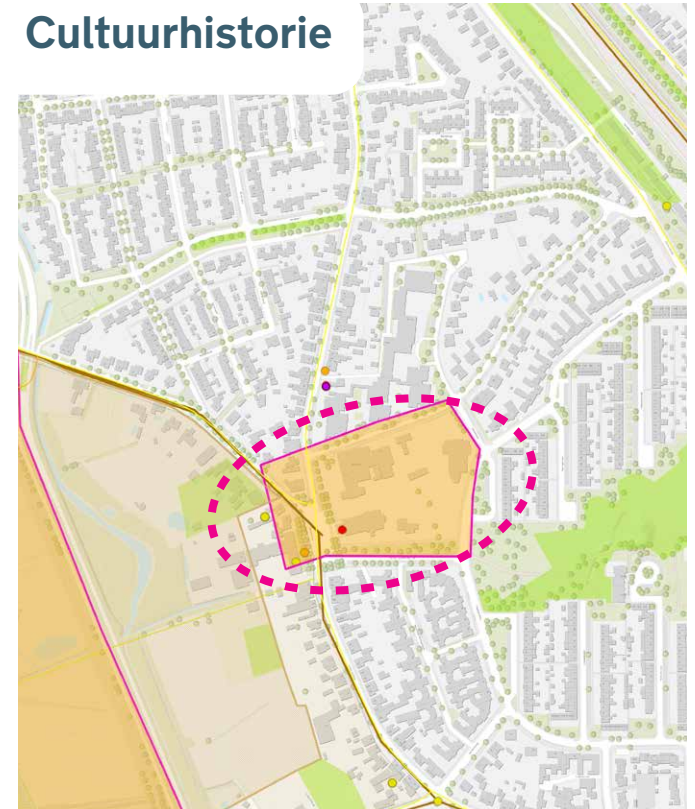
- Behouden en versterken bomenstructuur langs de linten en monumentale beplanting
- Behouden en versterken groenstructuur Beekweide, Natuur- en volkstuinzone

Blauwe Ader



- Gemeentelijk project: afkoppelen regenwater van gemengde riool
- Pastoor van Hooffstraat / Kerkplein onderdeel van plan 'HWA uitbreiding'
- Meekoppelkans herinrichting openbare ruimte

Cultuurhistorie

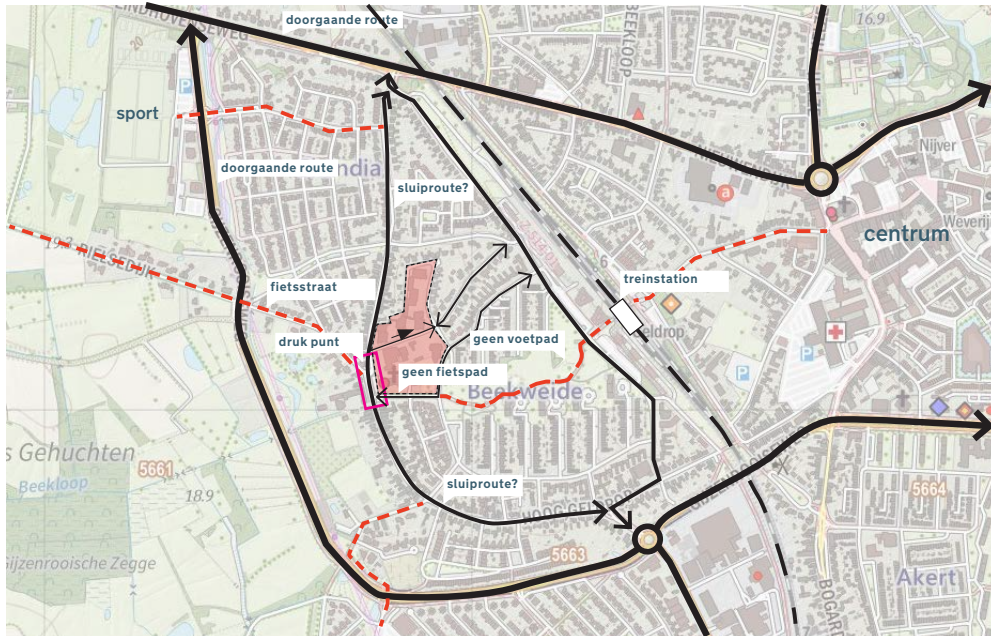


- Kerk is rijksmonument
- Cultuurhistorisch ensemble: gebied rondom kerk, gemeenschapshuis en basisscholen
- Enkele gemeentelijke monumenten

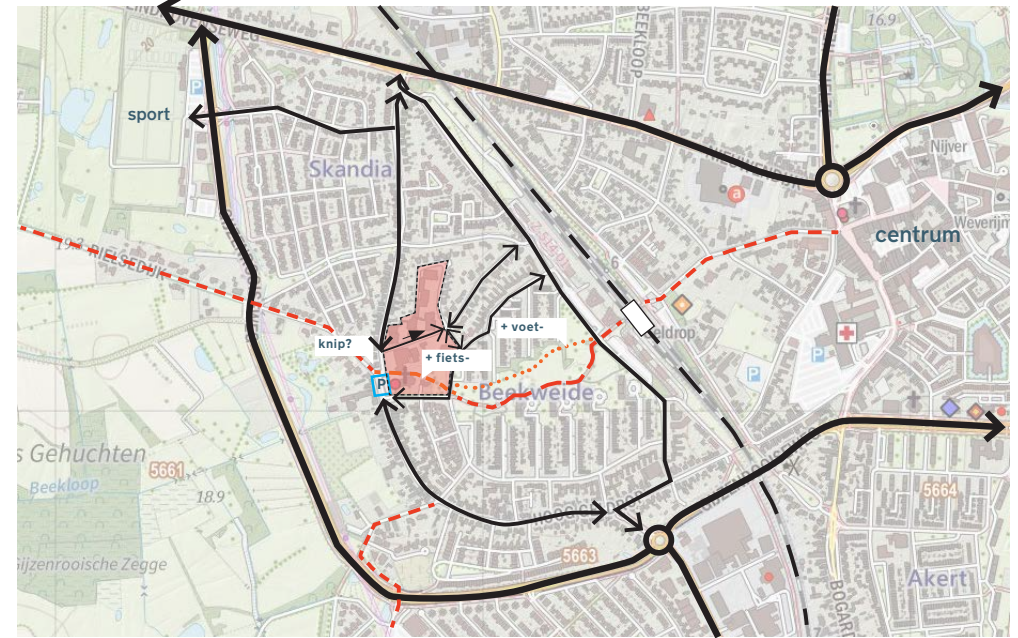
VERDIEPEND ONDERZOEK

Infrastructuur | Mogelijkheden autovrij kerkplein?

Huidige situatie



Knip Kerkplein?



Kerkplein autovrij: Wens van de STKZ

- o.b.v. huidige inzichten, geen 'Knip' te maken bij de kerk i.v.m. problemen doorstroom en verkeersaantallen elders
- Kerkplein wel autoluw ontwerpen: 'auto te gast'

Woonprogramma o.b.v. start | Testmodel 120-160 woningen Josephinehof > te vol



??

Aanvullend uitgangspunt Woonbedrijf:

Woon aantal o.b.v. ruimtelijke draagkracht

Aanvullend uitgangspunt gemeente:

Voorzien in de opgehaalde woonbehoefte en bijpassen de ruimtelijke kwaliteit en woon aantallen: mix van sociale en middendure huurwoningen en dure koopwoningen ipv 100% sociaal



Testmodel Josephinehof

- Plangebied: ca 1ha
- Aantal woningen: ca 120 - 150
- Aantal bouwlagen: 3 tot 4
- Aantal pp: ca 160-200 pp
 - 1,25 (75%) - 1,5 (25%) pp= 1,31pp/woning

Modellenstudie | Telmodellen o.b.v. 100% sociale huur + school

Parkeren op maaiveld
Behoud Klooster
Amoveren Pastorie
2 locaties school

School noordzijde



School zuidzijde

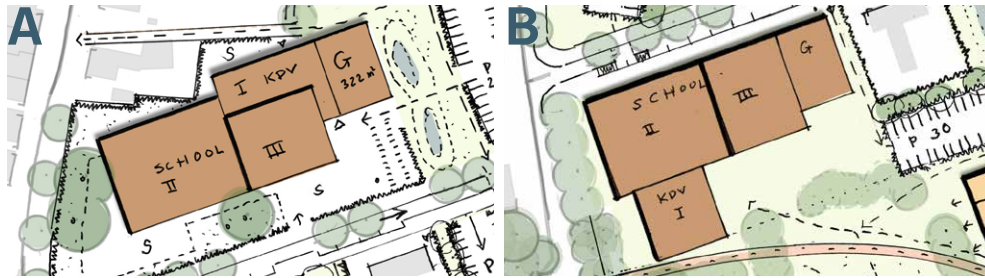


Sociaal grondgebonden en appartementen

Sociaal grondgebonden en appartementen

Sociaal appartementen

Modellenstudie | Afweging schoollocatie



A.

- + Geen tijdelijke huisvesting nodig tijdens bouw
- +/- verkeersaantallen blijven gelijk, echter samenvoegen van scholen schept helderheid
- Planologische procedure volgen kost veel tijd (ca 3 à 4 jaar)
- Dichter bij omwonenden, mogelijk overlast/hindercontour
- Minder passend bij stedenbouwkundige structuur ivm 'restruimte' noordzijde / laadvermogen van de plek

B.

- + centraler gelegen aan kerkplein / dorpshart
- +/- verkeersaantallen blijven gelijk, echter samenvoegen van scholen schept helderheid
- + verbeteren verkeersveiligheid fiets en voetganger door losliggende route, verkeersdruk omliggende wegen kan mogelijk afnemen.
- + versterken van maatschappelijk voorziening aan het dorpshart
- + direct toegang tot pastorietaan en richting Beekweidepark
- + gelegen aan nieuwe, veilige, fietsroute (scheiding autoverkeer)
- + korte afstand tot park (buitensporten/spelen)
- wat krap in zijn plot bij behoud Kloosterwoning

* programma bebouwd en buitenruimte past niet op de locatie ten westen van gemeenschapshuis en niet ten oosten van het klooster.

