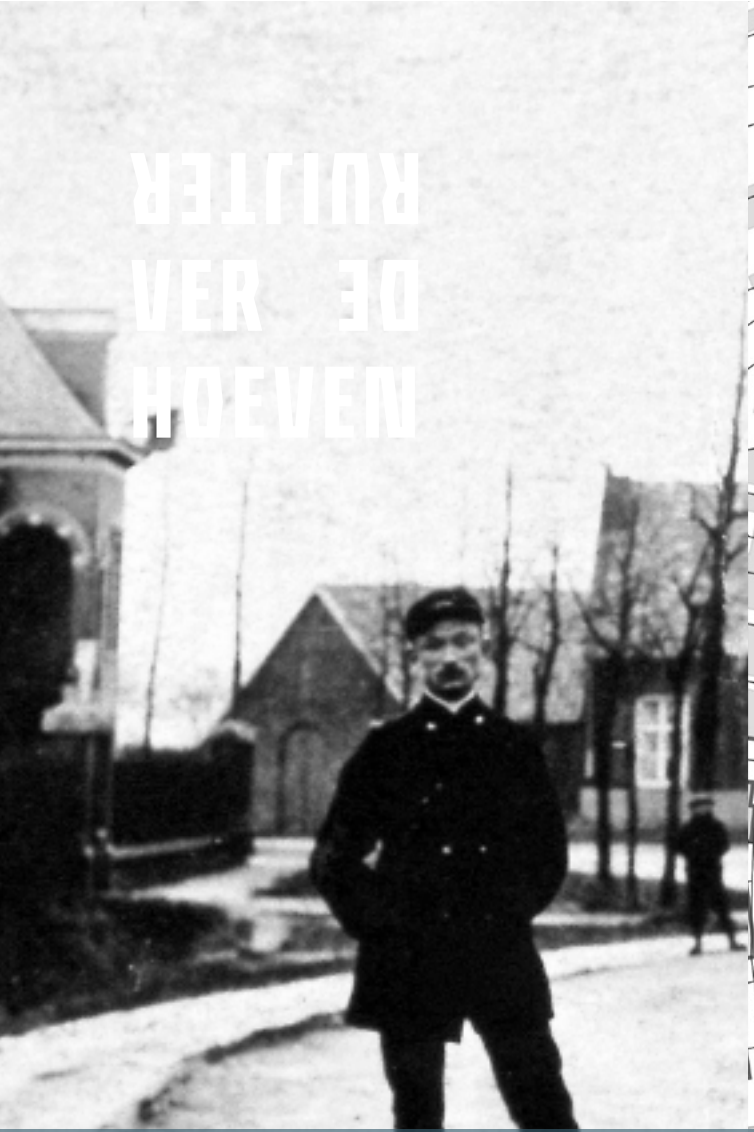






RUIMTELIJKE VISIE ZESGEHUCHTEN

GEMEENTE GELDROP-MIERLO | 26 MAART 2026

Ruimtelijke Visie Zesgehuchten

opdrachtgevers:	Gemeente Geldrop-Mierlo en Woonbedrijf
contactpersoon:	Dhr. J. Kantelberg
datum:	26 maart 2025
documentnaam:	2501_R0001
auteurs:	Vivian van Gaal & Teske de Ruijter
	teske@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord 5

1 Inleiding 6
- 1.1 Aanleiding 6
- 1.2 Opgave 8
- 1.3 Studiegebied en plangebied 8
- 1.4 Doel en status document 8
- 1.5 Proces naar gebiedsvisie 8

2 Belangrijke beleidskaders 10
- 2.1 Omgevingsvisie 10
- 2.2 Cultuurhistorische waardenkaart 11
- 2.3 Blauwe Ader Plan 11
- 2.4 Groenbeleidsplan 12
- 2.5 Omgevingsplan 12
- 2.6 Verordening Provincie 13
- 2.7 Hindercontouren 13
- 2.8 Nota beleidskeuzes maatschappelijke accommodaties 14
- 2.9 Integraal Huisvestings Plan 14

3 Ruimtelijke analyse 16
- 3.1 Historische ontwikkeling 16
- 3.2 Ruimtelijke karakteristieken 18
- 3.3 Harrie van Vlerken: sociale verbinder 26
- 3.4 Ruimtelijke conclusies 28
- 3.5 Beleving gebied door bewoners 30
- 3.6 Gesprekken met stakeholders 32

4 Ruimtelijke ambities 34

5 Ruimtelijke gebiedsvisie 36

Deelgebieden:
- 5.1 Josephinehof 38
- 5.3 Parkzone 44
- 5.2 Kindcentrum St. Jozef 45
- 5.4 Kerkplein 50
- 5.5 Achter het gemeenschapshuis 52

6 Ruimtelijke kaders Josephinehof en parkzone 54
- 6.1 Woonprogramma 54
- 6.2 Programma van eisen school 54
- 6.3 Ruimtelijke kaders per deelgebied 55

7 Beeldverantwoording 56

Bijlagen: 57
- I Proces totstandkoming visie
- II Verslagen omgevingsdialoog 1 en 2
- III Programma van eisen
- IV Scan schoollocaties
- V Inspiratiebeelden sociaal programma



Met elkaar, voor elkaar!

Voorwoord door wethouder Mathil Sanders

Een gemeenschap maak je niet. Zij bestaat uit betrokken mensen die daar wonen, meedenken en meedoen. De gebiedsvisie voor de wijk Zesgehuchten is tot stand gekomen vanuit die overtuiging.

We zijn trots op de wijk Zesgehuchten en alle verenigingen en partijen die samen, niet zonder slag of stoot, zijn gekomen tot een mensgerichte en gemeenschap opbouwende visie. Een woord van dank voor de verenigingen, de Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten, Woonbedrijf en de gemeente voor het meedenken en meewerken om tot deze gebiedsvisie te komen.

Adviesbureau Verhoeven | de Ruijter heeft in haar advies vijf uitgangspunten geformuleerd die passen bij een mooie toekomst voor Zesgehuchten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de verdere uitwerking en toetsing. Dat gebeurt in en met de wijk.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Papenvoort en de Hertogenlaan in Zesgehuchten liggen de twee locaties van basisschool St. Jozef. Zowel de technische als de onderwijskundige kwaliteit van de bebouwing is onvoldoende en er is sprake van een ruimtetekort. In de herijking van het Integraal Huisvestings Plan (25 maart 2025) is dan ook besloten de twee locaties samen te voegen en vervangende nieuwbouw te realiseren.

Daarnaast staat het naastgelegen wooncomplex Josephinehof al geruime tijd leeg. De technische staat van deze woningen is onvoldoende en de eigenaar, Woonstichting Woonbedrijf, is voornemens het vastgoed te slopen en nieuwe woningen te realiseren. De tijdelijke bewoning en verloedering van de openbare ruimte zorgt inmiddels voor overlast in de omgeving.

Dynamisch gebied
Naast de vervangende nieuwbouw van de Josephinehof en de basisschool, spelen tevens andere (mogelijke) ontwikkelingen/wensen, te weten:

- De Parochie heeft aangegeven een deel van hun perceel te willen ontwikkelen met als doel het genereren van financiële middelen voor het behoud van hun eredienst.
- De gemeente kampt met wateroverlast en heeft het Blauwe Ader Plan opgesteld, een plan om hemelwater af te koppelen en een gemengd rioolstelsel aan te leggen. Een deel van het tracé loopt onder het kerkplein.
- Het Gemeenschapshuis en de achterliggende maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de kern. De gemeente wil inzicht in welke wensen vanuit hier leven.
- Bewoners hebben zich verenigd in een stichting: Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten (hierna St-TKZ). Zij zetten zich actief in voor het versterken van de leefbaarheid van de kern en een aangenaam kerkplein.

Omgevingsvise ‘Woongeluk Geldrop-Mierlo 2044
In 2024 is de omgevingsvisie vastgesteld. Hierin staan de volgende opgaven voor Zesgehuchten benoemd:

- 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 sluipverkeer en verbeteren van verkeersveiligheid

Gebiedsvisie kern Zesgehuchten
De vervangende nieuwbouw van de St. Jozefschool en het terrein van de Josephinehof vormen daarmee de aanleiding om het gebied in bredere context te beschouwen, rekening houdend met de aanvullende ontwikkelingen en wensen die er leven en passend bij de omgevingsvisie.



Topografische kaart met de verschillende ontwikkelingen:

- *Josephinehof (1)*
- *Basisschool St. Jozef (2)*
- *Levendig kerkplein, verkeersveiligheid + wateroverlast (3)*
- *Kerk + kerktuin (4) en de*
- *Maatschappelijke voorzieningen achter het gemeenschapshuis (5)*

1.2 Opgave

Vanwege de verschillende wensen die spelen in en om het gebied is er een samenhangende visie nodig. Een visie die in samenspraak wordt opgesteld met bewoners, stakeholders en de St-TKZ.
De visie kent hierin twee tijdlagen: zij schetst enerzijds een integraal toekomstperspectief voor de kern die de basis vormt voor verdere ruimtelijke en maatschappelijke (door)ontwikkeling. Anderzijds geeft de visie concrete handvatten voor de locatie van de school en de Josephinehof, die op korte termijn herontwikkeld worden.

De verschillende ontwikkelingen worden op deze manier in samenhang en integraal beschouwd. En kunnen stapsgewijs worden uitgevoerd. Tezamen vormen zij een stevige basis om verder te werken aan een levendig en leefbaar dorpshart. Een leefomgeving waar alle bewoners, jong en oud, prettig samen kunnen wonen.

1.3 Studiegebied en plangebied

Het studiegebied voor de gebiedsvisie betreft het gebied tussen de Gijzenrooiseweg, het spoor, Smuldersstraat en Beekweide. Het hierin liggende plangebied bevindt zich tussen de Diepe Vaart, Gildestraat, Pastoor van Hooffstraat en Hoog Geldrop. Met in het noordelijke deel het terrein van het Josephinehof en direct zuidelijk daarvan het terrein rondom de huidige schoolgebouwen en de percelen van de Maria- en Brigidakerk. Het gebied achter het gemeenschapshuis wordt meegenomen om meekoppelkansen te beschouwen.

1.4 Doel en status document

Dit document biedt de ruimtelijke kaders voor de realisatie van een nieuw kindcentrum en woonontwikkeling op de Josephinehof in relatie tot toekomstige ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in het studiegebied.
Deze gebiedsvisie zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo.

1.5 Proces naar gebiedsvisie

Het resultaat van de gebiedsvisie is tot stand gekomen in co-creatie met het integrale ambtelijk team, Woonbedrijf, St-TKZ, stakeholders en bewoners.

- Een-op-eengesprekken (mei-juni 2025) en bijeenkomst stakeholders (27 nov 2025): St. Jozefschool, Maria- en Brigidakerk, Gemeenschapshuis, Belangenvereniging Zesgehuchten, Sint Joris Gilde, Plein6G, huisartsenpraktijk Papenvoort, Fysiotherapie Braakhuizen, PotjeKnor, de Verloren Kost, St-TKZ
- Bewonersdialoog (25 juni 2025): Circa 150 bewoners en betrokkenen hebben input geleverd op de ruimtelijke karakteristieken.
- Bewonersavond (5 januari 2026): De concept Gebiedsvisie met daarin de opgehaalde uitgangspunten is getoond aan circa 150 bewoners en betrokkenen. Zij hebben hierop hun feedback gegeven.

In hoofdstuk 7 is een uitgebreide toelichting te vinden op het proces van totstandkoming van de visie.



Luchtfoto met studiegebied (A), onderzoeksgebied voor meekoppelkansen (?) en plangebied (B)

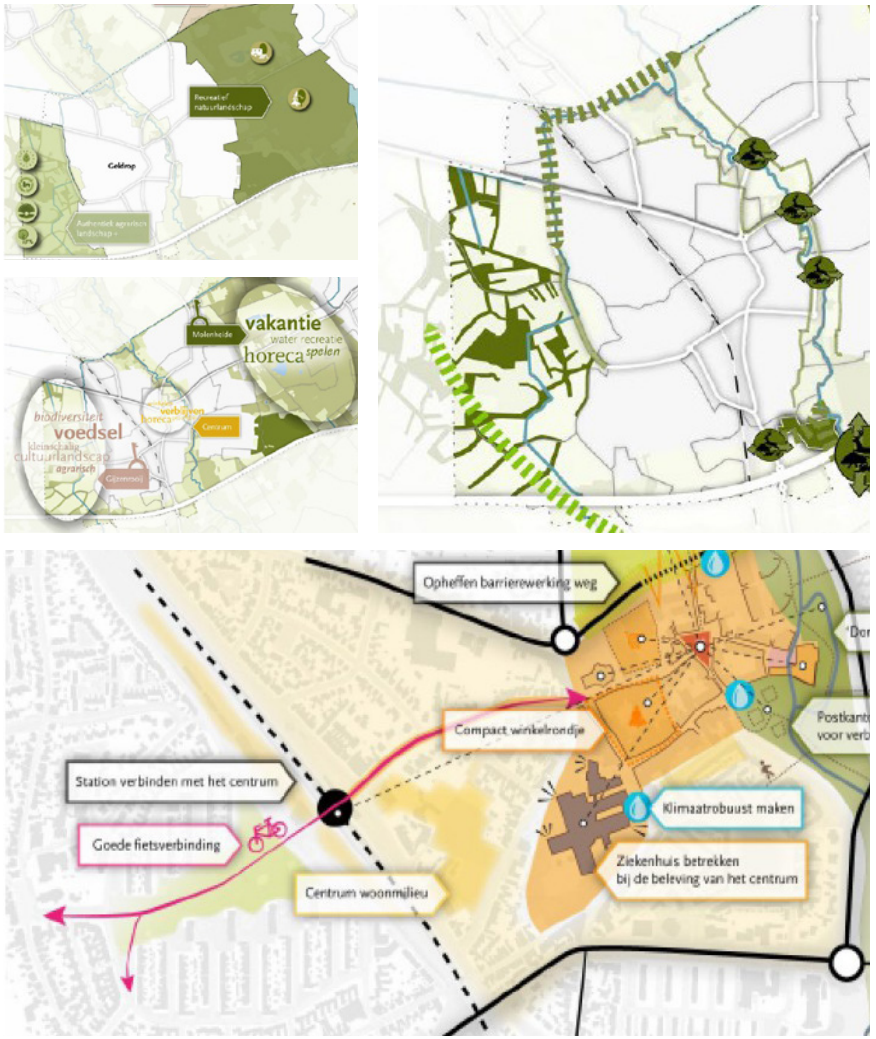
2 Belangrijke beleidskaders

Er is provinciaal en gemeentelijk beleid van toepassing op het plangebied. In dit hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt welke aspecten vanuit het beleid relevant zijn voor ruimtelijke ontwikkeling.

2.1 Omgevingsvisie Woongeluk Geldrop-Mierlo 2044

In de omgevingsvisie worden, naast de wijkgerichte opgaven, zoals het verbeteren van de leefomgeving rondom de Josephinehof, het verbeteren van de woningmix, het creëren van meer ontmoetingsplekken voor jongeren en verbeteren van verkeersveiligheid in Zesgehuchten de volgende aspecten benoemd die relevant zijn voor het plangebied:

- Het bijzondere agrarisch cultuurlandschap Gijzenrooi grenst aan de westzijde;
- De Gijzenrooiseweg is onderdeel van de hoofd groenstructuur
- De fietsroute, vanaf de kerk door het Beekweidepark, vormt de belangrijkste fietsverbinding naar het station en het centrum van Geldrop.



Uitsnedes uit: Omgevingsvisie Woongeluk Geldrop-Mierlo 2044

2.2 Cultuurhistorische waardenkaart

Het gebied heeft hoge cultuurhistorische waarden en er liggen een aantal monumenten:

- Rijksmonument: Maria- en Brigidakerk
- Gemeentelijk monument: Woonhuis Papenvoort 22
- ‘Hoge en zeer hoge cultuurhistorische waarde’: Papenvoort 26, Kerkplein, Gemeenschapshuis, woonhuis Papenvoort 7 (voormalig gemeentehuis)
- ‘Cultuurhistorisch ensemble’: gebied rondom kerk, gemeenschapshuis en basisscholen



cultuurhistorische waardenkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB)

2.3 Blauwe Ader Plan (2021)

Het Blauwe Aderplan is een gemeentelijk project dat als doel heeft het afkoppelen van hemelwater van het gemengd riool om wateroverlast te voorkomen.

- Pastoor van Hooffstraat / Kerkplein zijn onderdeel van plan ‘HWA (hemelwaterafvoer) uitbreiding’
- Meekoppelkans: herinrichting openbare ruimte
- Aandachtspunt: aanleg tracé moet in 2030 uitgevoerd zijn om aanspraak te maken op subsidie

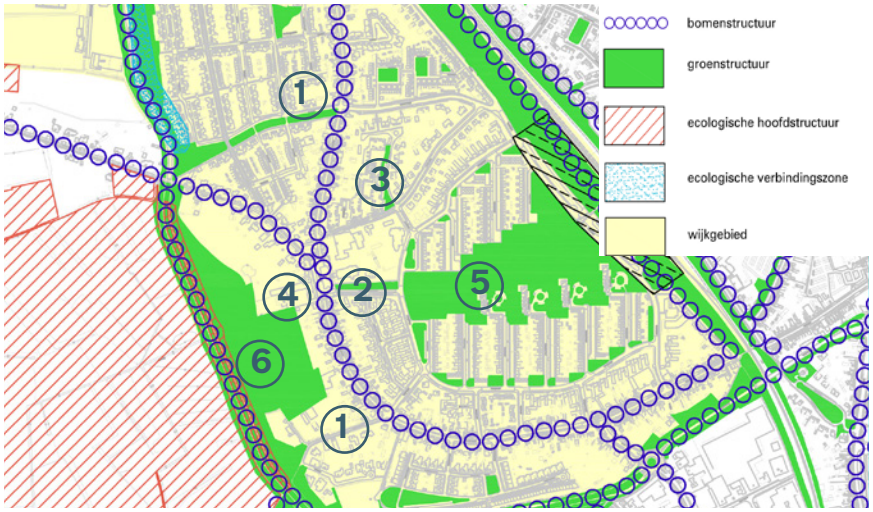


Blauwe Ader Plan (2021)

2.4 Groenbeleidsplan (2014-2024)

Het Groenbeleidsplan van de gemeente zet in op behouden en versterken van de bestaande groenstructuur:

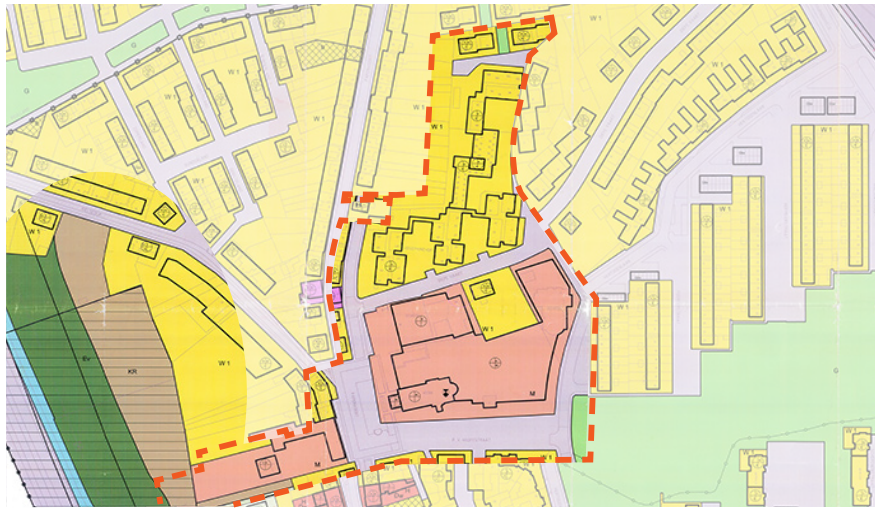
1. Papenvoort en Hoog Geldrop: behouden en versterken Bomenstructuur
2. Pastoor van Hooffstraat: behouden en versterken groenstructuur met monumentale bomenbeplanting
3. Gildestraat: behouden en versterken groenstructuur langs de weg
4. Lindes Kerkplein: verbeteren groeiruimte bij duurzaam behoud. Dit blijkt niet mogelijk te zijn omdat de bomen in kratten staan.
5. Beekweide: behouden en versterken groenstructuur
6. Volkstuin en natuurzone: behouden en versterken groenstructuur



Groenbeleidsplan, Bomen en groenstructuur Zesgehuchten 2014-2024

2.5 Omgevingsplan (2006)

Het plangebied is vrijwel geheel bestemd voor maatschappelijke doeleinden en wonen (roze en geel). Echter, de strook aan de westzijde is onderdeel van het kernrandgebied (bruin) en een ecologische verbindingszone (groen). In deze zone staat natuurbehoud voorop.



Bestemmingsplan Gemeente Geldrop-Mierlo

2.6 Verordening provincie

Het westelijke deel van het studiegebied is onderdeel van de ‘groenblauwe waarden’ uit de provinciale omgevingsverordening. Dat betekent dat in deze zone het behouden en versterken van de natuurwaarden en het watersysteem voorop staan.
Tevens is de westzone geduid als ‘reservering waterberging en regionale waterberging’. Dat betekent dat bouwen, vergraven, verstoren in deze zones is uitgesloten.

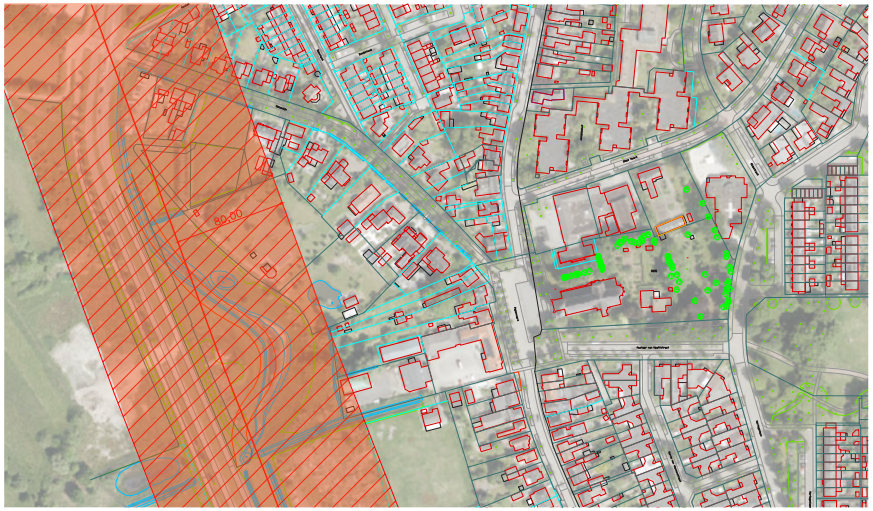


Omgevingsverordening Provincie

2.7 Hindercontour: hoogspanningsleiding

Er ligt een hoogspanningsleiding langs de Gijzenrooiseweg. Deze levert beperkingen op en sluit langdurig verblijf uit:

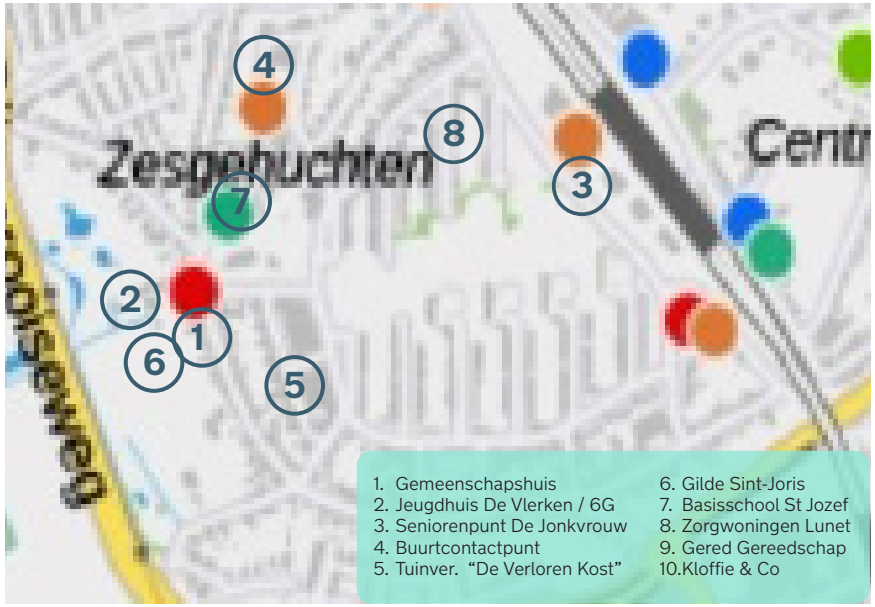
- Kabeltracé 150 KVolt
- Hindercontour 80m vanuit het hart van kabel



Hindercontour rondom het hart van het kabeltracé

2.8 Nota beleidskeuzes maatschappelijke accommodaties (2024)

Er is een hoge concentratie maatschappelijke accommodaties in de kern aanwezig. De gemeente wil deze functies behouden binnen wijk. Verplaatsen en/of combineren is bespreekbaar als dit maatschappelijke meerwaarde oplevert.
Het Buurtcontactpunt (BCP) is nu onderdeel van Josephinehof. De organisatie wil na sloop in de wijk blijven. De gemeente neemt deze wens mee in de opgave.



Maatschappelijke accommodaties uit Nota, niet alle locaties weergegeven op kaart

2.9 Integraal Huisvestings Plan (IHP, 2021), herijking (2025)

In de herijking van het IHP staat dat de twee locaties van de St. Jozefschool samengevoegd worden in een nieuw gebouw. Uit studie moet blijken of en hoe nieuwbouw binnen het plangebied past. Er is rekening gehouden met tijdelijke huisvesting tijdens de bouw, als dat nodig blijkt.

De school heeft nu 453 leerlingen. 96% hiervan woonachtig in de gemeente Geldrop-Mierlo, waarvan momenteel 60% uit de eigen wijk. In het IHP wordt uitgegaan van een groei tot 500 leerlingen.



3 Ruimtelijke analyse van het gebied

In dit hoofdstuk wordt het plangebied geanalyseerd: de historische ontwikkeling, de ruimtelijke karakteristieken en de beleving van bewoners. In de conclusies worden de belangrijkste kenmerken samengevat.

3.1 Historische ontwikkeling

Onderdeel van Geldrop (omstreeks 1900)
Zesgehuchten wordt rond 1900 onderdeel van Geldrop. Het buurtschap ligt tussen Gijzenrooij en de Groote Heide in het westen en de kern van Geldrop in het oosten. De lintenstructuur met de kerk op het kruispunt ervan. De beek langs de Diepe Vaart en een villa met oprijlaan vanuit Papenvoort naarj de huidige locatie van de Josephinehof vormen kenmerkende elementen.

Met de aanleg van de spoorlijn Eindhoven–Weert en het station rond 1930 verandert de structuur ingrijpend. De spoorlijn doorsnijdt de linten en zorgt ervoor dat Hoog Geldrop ruimtelijk los komt te liggen van de kern van Geldrop. Het kerkplein krijgt een centrale functie met de bouw van een basisschool en een raadhuis.

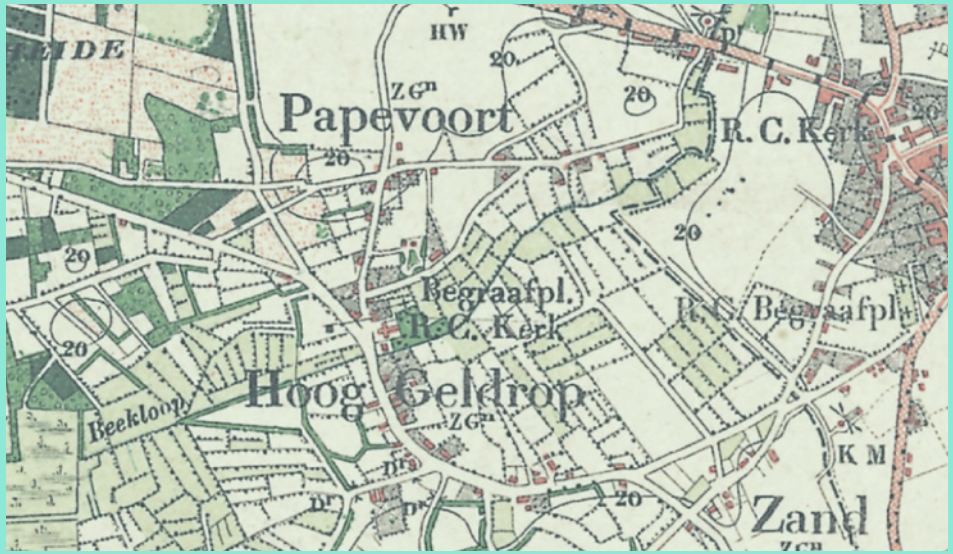
Beperkte groei en eerste uitbreidingen (1930-1970)
Tot circa 1965 blijft de ruimtelijke ontwikkeling beperkt. Verdichting vindt plaats langs Papenvoort en Hoog Geldrop in de jaren ’50, aangevuld met enkele vrijstaande woningen aan de Diepe Vaart in de jaren ’60.

Vanaf de jaren ’70 start grootschalige woningbouw. Het plan Beekweide introduceert een nieuwe wegstructuur en een centraal park met woningen haaks daarop. De historische beekloop verdwijnt. Net als de pastoorswoning, die plaats maakt voor de aanleg van de Pastoor van Hooffstraat.

Grootschalige woningbouw en nieuwe voorzieningen (1970–heden)
In 1985 volgt de bouw van de Josephinehof, een wooncomplex gericht op senioren. De villa verdwijnt, maar de oprijlaan met poort blijft behouden. Het project is een initiatief van Harrie van Vlerken, die naast zijn werk als postbode een belangrijke sociale rol vervult in de wijk.

In de jaren ’90 ontstaan nieuwe voorzieningen en uitbreidingen. De St. Jozefschool krijgt eerst een nieuw gebouw aan de Diepe Vaart en later ook aan de Hertogenlaan in het pand van de voormalige Ganzebloemschool. Rondom de Josephinehof verschijnen woningen aan de Gildestraat. Daarnaast volgen grootschalige uitbreidingen met de aanleg van de Gijzenrooiseweg, die een duidelijke barrière vormt tussen de kern en het buitengebied.

Recente ontwikkelingen tonen verdere verdichting. Rond 2023 wordt een natuurzone aangelegd tussen de Gijzenrooiseweg en de achterkanten van de bebouwing. Deze ligt echter uit het zicht en is niet toegankelijk.



1900



1950



1975



2003

3.2 Ruimtelijke karakteristieken

Het gebied rondom de kerk is een bijzonder stukje van Zesgehuchten. Van oudsher het hart van de wijk en een knooppunt tussen Eindhoven en natuurgebied Gijzenrooi aan de ene kant en het centrum van Geldrop aan de andere kant. Het historische karakter is hier nog beleefbaar: door de monumentale gebouwen rondom het kerkplein, de oude statige bomen en de lintbebouwing langs de Papenvoort en Hoog Geldrop. Bijzonder zijn ook de nabijheid van de grote groenstructuur, de Beekweide, en het treinstation.

Groenstructuur en water

Het gebied heeft prachtige groenstructuren met laanbomen, bomenweides en volwassen bomen. Monumentale bomen en structuren geven de buurt karakter. Zoals de oude haag bij de toegang naar de Josephinehof: een fraaie relict uit het begin van de vorige eeuw. En de pastorietuin met grote oude bomen en een waterpartij.

Er zijn ook knelpunten. Zo is de pastorietuin niet toegankelijk, net als het natuurgebied aan de Gijzenrooiseweg. Het kerkplein en het plein achter het gemeenschapshuis zijn erg versteend. De verblijfswaarde is hierdoor laag en de aanwezige bomen staan in de verdrukking door verharding. Het carré van lindebomen op het kerkplein is fraai maar kan helaas niet duurzaam behouden blijven omdat de bomen in kratten staan. Ook is er wateroverlast in het gebied, mogelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van de voormalige, nu ondergrondse, beekloop.



Groenstructuurkaart. Inzet: kaart ca 1900 met relict haag Josephinehof



Beekweidepark een groene long met bomen en weide



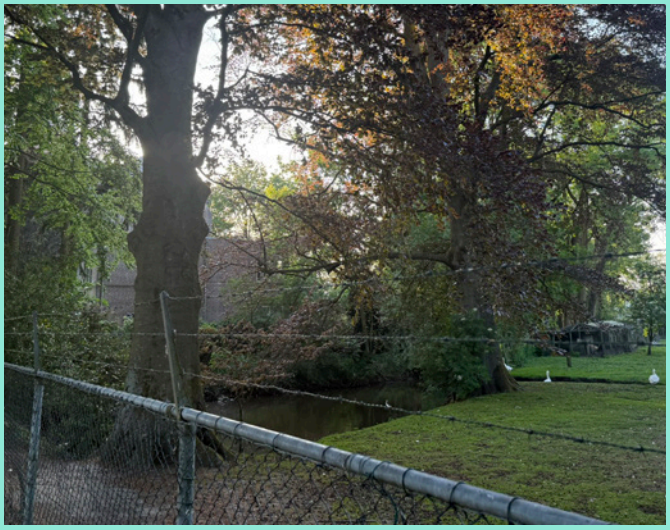
Bomencarré rondom speelplaats school



Fraaie groene omzoming Josephinehof



Oude haag bij toegang Josephinehof: fraai relict begin 1900



Monumentale bomen en water in kerktuin, niet toegankelijk.



Natuurzone fraaie inpassing van de wijk, niet toegankelijk

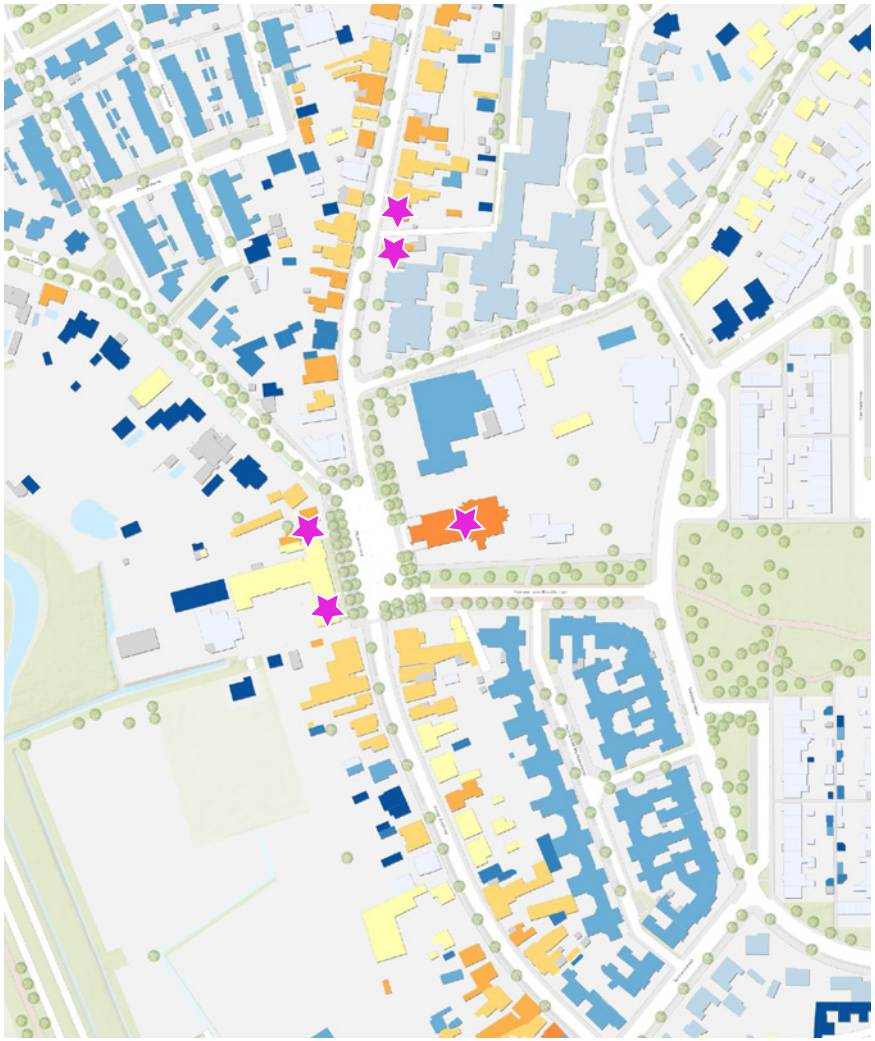
Bebouwing

Historische panden verraden het lange verleden en bepalen de karakteristiek van het gebied. De historische linten Hoog Geldrop en Papenvoort zijn nog duidelijk herkenbaar, net als het ensemble rondom het kerkplein: de Maria- en Brigidakerk, het gemeenschapshuis, het voormalige gemeentehuis en het naastgelegen woonhuis. De kerkspits vormt een baken in het landschap.

Verder valt op dat maatschappelijke functies verstopt liggen achter het gemeenschapshuis. Ook de woningen van de Josephinehof liggen uit het zicht. Het klooster aan de Diepe Vaart en de pastorie aan de Pastoor van Hooffstraat zijn door hun hedendaagsere, sobere architectuur niet als zodanig herkenbaar en vooral de pastorie wordt als ruimtelijk minder passend gezien.

Legenda

- tot 1800
- 1800 - 1850
- 1850 - 1900
- 1900 - 1930
- 1930 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1975
- 1975 - 1985
- 1985 - 1995
- 1995 - 2005
- 2005 - heden
- monument



Historische bebouwing aan de linten



Rijksmonument Maria- en Brigidakerk baken in de wijk



Gemeenschapshuis en voormalig raadhuis: historische (monumentale) bebouwing volgt lange lintenstructuur



Maatschappelijke functies achter gemeemschapshuis liggen verstopt en plein is volledig versteend



architectuur Pastoriewoning niet passend in omgeving



Klooster niet als zodanig herkenbaar



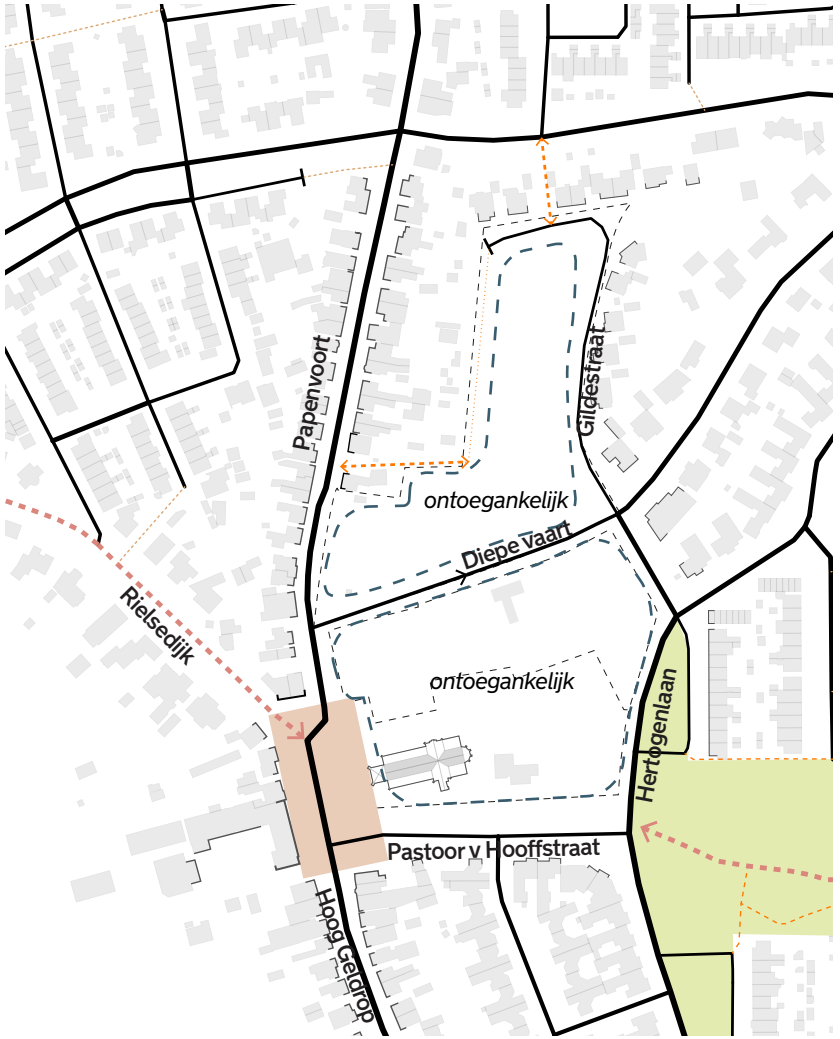
bebouwing Josephinehof ligt verstopt achter groen

Verkeer

Papenvoort–Hoog Geldrop is de belangrijkste ontsluitingsweg van de wijk. Het kerkplein met voorzieningen ligt direct aan deze route, waar fietsers en auto's samenkomen.

De knik bij het kerkplein verlaagt de snelheid, maar wordt door gebruikers als onveilig ervaren. Tijdens breng- en haaltijden van schoolkinderen is er veel autoverkeer en parkeren rond de school. Bij de gemeente zijn geen ongelukken bekend. De school beschikt over het Brabants Verkeersveiligheidslabel (BVL); veiligheid is geborgd mede dankzij ouderbetrokkenheid bij fietsmaatregelen.

De Rielsedijk vormt een belangrijke fietsverbinding van Gijzenrooi(seweg) naar het station, maar wordt onderbroken bij het kerkplein. Een directe wandelverbinding naar het station via het beekweidepark ontbreekt. De Josephinehof en het gebied rondom schoolgebouwen en kerk zijn niet toegankelijk.



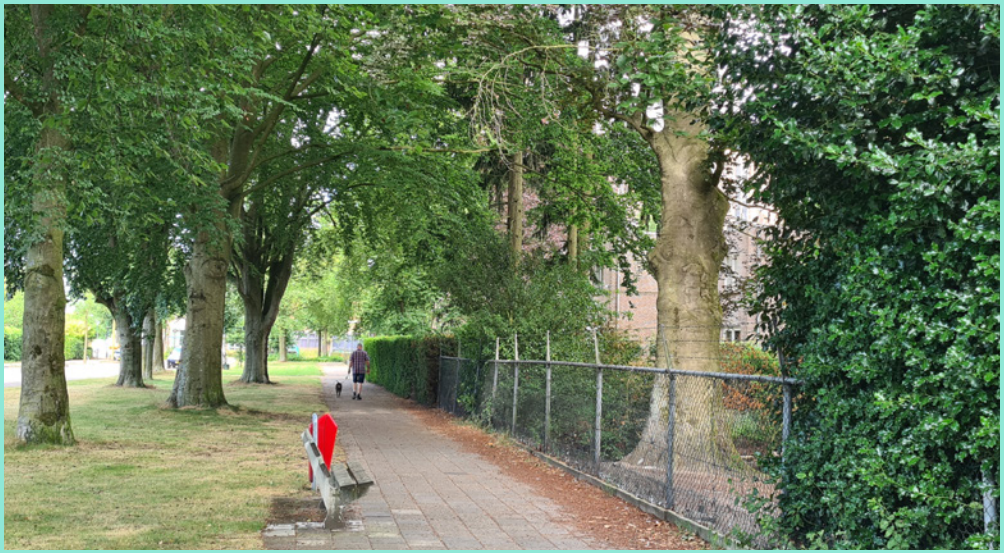
Infrastructuur



Papenvoort belangrijke route door de wijk



Kerkplein aan doorgaande route, knik vertraagt verkeer maar wordt als onveilig ervaren



Gebied rondom kerk niet toegankelijk voor bewoners



Goede fietsverbinding naar het station door Beekweidepark, voetpad ontbreekt

Voorzieningen

Er zijn verschillende voorzieningen in de wijk, met name geconcentreerd rondom het kerkplein. De kerk is in gebruik voor religieuze (ere)diensten. In het gemeenschapshuis zijn twee kinderdagverblijven gevestigd met ruimtes en keuken beschikbaar voor verenigingen en bewoners. Achter het gemeenschapshuis liggen een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, Plein6G, het Sint-Jorisgilde en moestuinvereniging De Verloren Kost. Schuin tegenover de kerk ligt een café en een snackbar.

Op het Josephinehof is het BuurtContactPunt (BCP) gevestigd. Hier wordt wekelijks gekookt met en voor senioren. De Beekweide is een belangrijke (beweeg)plek in het groen, met speelvoorzieningen. Het treinstation ligt nabij. Supermarkten liggen op loopafstand (800- 1.100m) maar liggen gevoelsmatig ver weg (‘aan de overkant’).



- maatschappelijk
- zingeving
- onderwijs en opvang
- ontmoeten, spelen en bewegen
- horeca
- zorg & welzijn
- winkel
- openbaar vervoer
- pantoffelafstand (400 m, 5 minuten)
- loopafstand (800m, 10 minuten)



Het gemeenschapshuis verhuurt ruimtes aan maatschappelijke organisaties



Café Zaal De Herberg, gelegen naast het kerkplein



Ingang Buurt Contactpunt in de Josephinehof, hier wordt wekelijks gekookt voor senioren



Plein6G, faciliteert bewonersinitiatieven met ruimte en organisatie

3.3 Harrie van Vlerken: sociale verbinder Zesgehuchten en stichter Josephinehof

Harrie van Vlerken (1892–1976) geldt als een markant figuur uit Zesgehuchten. Bekend als postbode, maar ook als bestuurslid van talloze verenigingen, kreeg hij de bijnaam ‘de burgemeester’. Als sociale verbinder ondersteunt hij initiatieven die het gemeenschapsleven versterken. Niet voor niets zijn zowel blaaskapel De Vlerken als het jeugdhuis De Vlerken (Plein6G) naar hem vernoemd.

Dankzij de vermogende familie van zijn vrouw Josephine maakt Van Vlerken verschillende projecten in de wijk financieel mogelijk. Zo schenkt hij zijn jachthuis en de omliggende tuin aan de Stichting Bejaardenzorg. In de boomgaard verrijst in de jaren tachtig de Josephinehof, een wooncomplex voor senioren. Het legaat dat altijd een plek voor ouderen moest garanderen, is inmiddels vervallen, maar maatschappelijke waarde blijft verbonden met zijn naam: zorg voor elkaar en voor de ouderen.

Het oorspronkelijke jachthuis werd later gesloopt en herbouwd aan de Rielsedijk 10, waar ‘Huize Josephine’ nog altijd authentieke elementen bevat. De voormalige oprijlaan met de oude beukenhaag is ook zichtbaar gebleven en vormt een tastbare herinnering aan de geschiedenis van de plek.

Zijn rol als sociale verbinder en stichter van de Josephinehof maakt dat zijn gedachtegoed tot op vandaag voortleeft.



Harrie van Vlerken op de Papenvoort, voor de kerk. Links richting Rielsedijk.



Huize Josephine nu: Rielsedijk 10



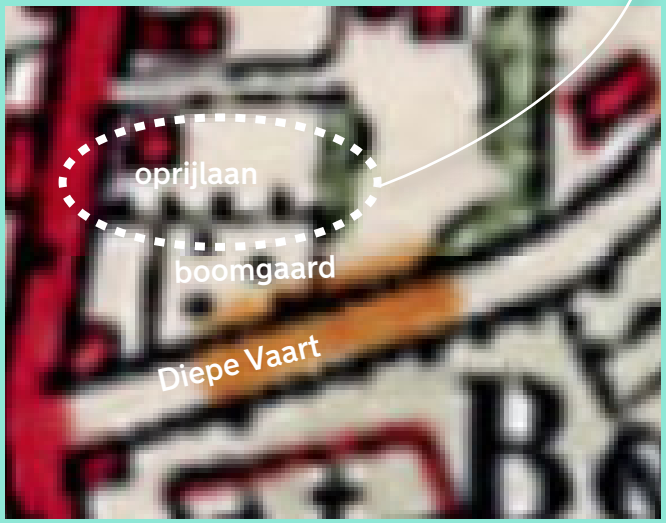
Oprijlaan naar Josephinehof met oude beukenhaag en poort



Harrie naamgever Blaaskapel de Vlerken en Jeugdhuis De Vlerken



Josephinehof toen



Kaart ca. 1900: bomenlaan en boomgaard zichtbaar



Josephinehof: fijne groene woonomgeving voor senioren met ruimte voor ontmoeting

3.4 Ruimtelijke conclusies

Binnen de historische linten is sprake van samenhang en herkenbaarheid. Er zijn echter drie deelgebieden die als verstopte plekken functioneren.

- De Josephinehof vormt een groene oase, afgeschermd door een stevige groenbuffer langs de Diepe Vaart en de Gildestraat.
- De kerktuin en de basisscholen vormen een ensemble in de stedelijke structuur en bieden in de basis een groene verbinding met prachtige bomen naar het park Beekweide.
- Aan het plein achter het gemeenschapshuis zijn belangrijke maatschappelijke voorzieningen gevestigd, maar deze liggen uit het zicht. De plek heeft een weinig uitnodigende en versteende uitstraling.
- Tot slot, het kerkplein is in de basis hét dorpshart, maar ondanks het bomencarré en de historische bebouwing oogt het stenig en biedt het weinig verblijfskwaliteit en ontmoetingswaarde.



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

Ruimtelijke conclusiekaart





Samenhang binnen (deels) herkenbare historische linten



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



Kerktuin en basisscholen, een groene verbinding naar park Beekweide



Achterplein met maatschappelijke voorziening, uit het zicht en weinig verwelkomend

3.5 Beleving gebied door bewoners

De gemeente heeft twee bewonersavonden georganiseerd met als doel om de gebiedsbeleving door bewoners mee te nemen in het ontwerpproces. De opkomst was goed en er was op beide avonden een positieve, opbouwende sfeer. Door de opzet - een plenair deel met aansluitend tafelgesprekken - was er genoeg ruimte voor dialoog.

Een verbonden wijk waar mensen elkaar kennen en naar elkaar omkijken
Uit de ruim 150 bezoekers van de dialoogavond op 25 juni 2025, komt een duidelijk en gedeeld beeld naar voren. Bewoners willen een wijk die groen en logisch is ingericht, met veilig verkeer, ruimte voor ontmoeting en kleinschalige woonvormen. Het dorpse karakter wordt breed gewaardeerd en moet behouden blijven, maar er is ook bereidheid tot vernieuwing, mits dit zorgvuldig gebeurt en aansluit bij de sfeer van de wijk.

Kerk, school, Josephinehof en het gemeenschapshuis worden vaak genoemd als plekken van betekenis. Bewoners zien hier volop kansen: voor ontmoeting, gemengd wonen, zorg dichtbij en een levend dorpshart. Denk aan een knarrenhofje op de Josephinehof, een open kerktuin of een heringericht kerkplein. Het Buurtcontactpunt (BCP) wordt gewaardeerd als plek van verbinding en laagdrempelige zorg. Het gedachtengoed van Harrie van Vlerken wordt meermaals genoemd.

Verkeersveiligheid, vooral rond de school en straten als Papenvoort en Hoog Geldrop, is een gedeelde zorg, net als hoogbouw en wateroverlast. Bewoners benadrukken het belang van privacy, veiligheid, groen in de wijk en voldoende parkeergelegenheid.

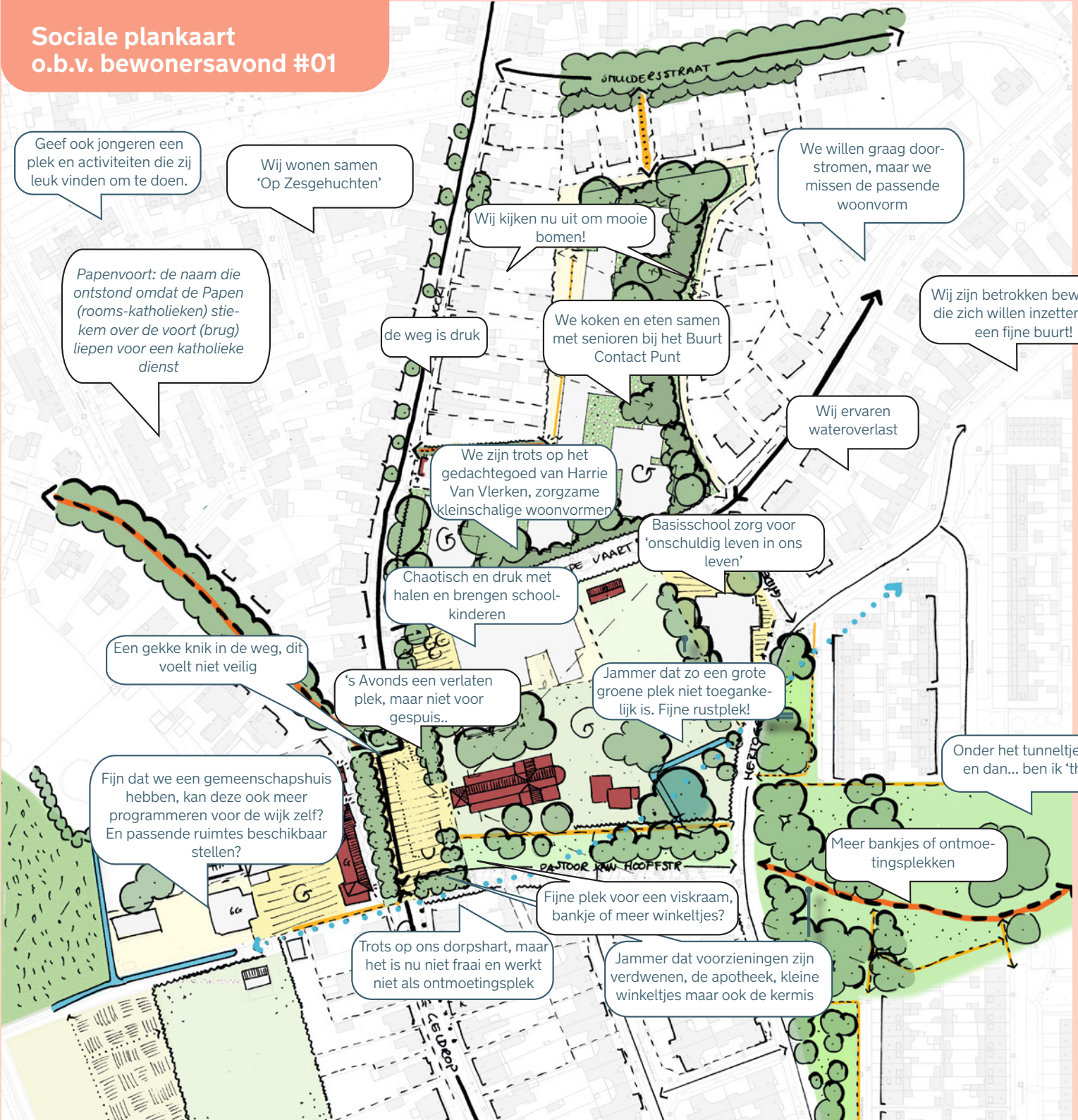
Reacties van bewoners op de conceptvisie
Op 5 januari 2026 hebben circa 150 bewoners en betrokkenen feedback gegeven op de conceptvisie. In een positieve en constructieve bijeenkomst maakten bewoners hun betrokkenheid bij de gebiedsvisie Zesgehuchten duidelijk. Er was waardering voor de plannen, zoals voor het behoud van de school dichtbij en de ontwikkeling van de parkzone, die als een waardevolle toevoeging wordt gezien.

Zorgen en aandachtspunten zijn er ook nog steeds. Zoals de verkeersveiligheid rondom de school, met zorgen over de effectiviteit van kiss & ride zones en de mogelijke opstoppingen die deze kunnen veroorzaken. Ook wordt het fietspad door het park als ongewenst ervaren vanwege de mogelijke overlast en verstoring van de rust in het park. Er was een duidelijke wens voor remmende maatregelen tegen hardrijdend fiets- en autoverkeer, vooral nabij de school en in de wijk Papenvoort.

Verder kwam de wens naar voren om een goede mix van woonsegmenten te behouden, met speciale aandacht voor seniorenwoningen en de inpassing van hoogbouw, waarbij het zicht op de kerk behouden moet blijven. Bewoners benadrukten het belang van een intensief participatietraject in de volgende fasen van de ontwikkeling.

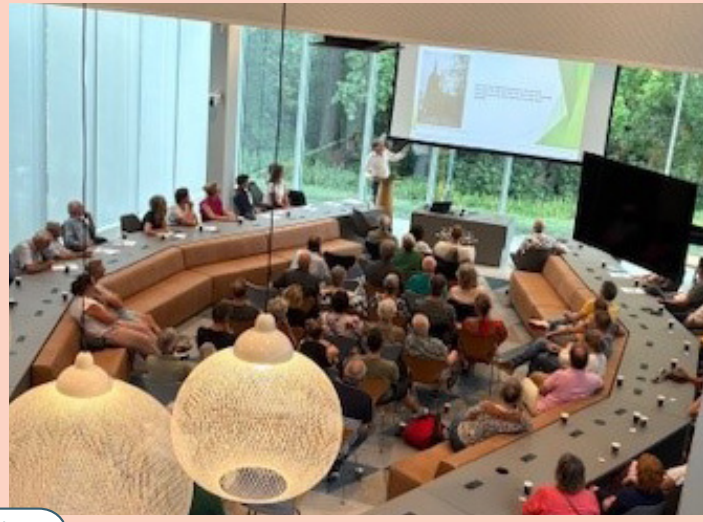
Een uitgebreid verslag van beide avonden is te vinden in bijlage II.

Sociale plankaart o.b.v. bewonersavond #01



gesprekstafel bewonersavond 25 juni 2025







3.6 Gesprekken met stakeholders

Voor en na de bewonersavond heeft de gemeente ook één-op-één gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders in het plangebied. Ook is in een gezamenlijke bijeenkomst op 27 november 2025 de conceptvisie gepresenteerd. Er is gesproken met St-TKZ, St. Jozefschool, Maria- en Brigidakerk, Gemeenschapshuis, Belangenvereniging Zesgehuchten, SintJoris Gilde, Plein6G, huisartsenpraktijk Papenvoort, Fysiotherapie Braakhuizen, PotjeKnor en De Verloren Kost.

Belangrijkste aandachtspunten Zesgehuchten
De stakeholders delen in grote lijnen dezelfde kansen en knelpunten als de bewoners. Aanvullend wordt vermeld dat de voorzieningen in en achter het gemeenschapshuis slecht zichtbaar zijn vanaf de straat, en dat de parkeerplaats erachter als hard en onaantrekkelijk wordt ervaren. Het gemis van een apotheek wordt genoemd.

De organisaties hebben ook nog hun eigen aandachtspunten. Zo wil de parochie inkomsten genereren voor behoud van de eredienst en ziet zij mogelijkheden in vastgoedontwikkeling en maatschappelijke inzet van de kerk. De basisschool wil haar centrale ligging behouden, toegang tot groen en samenwerking met maatschappelijke partners. Het gemeenschapshuis functioneert vooral als verhuurlocatie, maar er liggen kansen voor verduurzaming en vergroening. Plein6G ziet kansen in de doorontwikkeling tot ontmoetingsplek/loket. De belangenvereniging benadrukt het versterken van gemeenschapsgevoel, behoud van voorzieningen en meer sociale huurwoningen. Zorgpartners zijn tevreden met hun plek, maar zien kansen in een zorgcluster. Kinderopvang Potje Knor wil aansluiten bij een kindcentrum.

Reacties van stakeholders op de gebiedsvisie
De maatschappelijke partners reageren positief op de visie en zien veel kansen voor samenwerking en afstemming van programma's. De gemeente wordt gevraagd een ondersteunende rol te nemen in de samenwerking tussen de verschillende partijen, naast de St-TKZ.

Er blijven zorgen over de verkeersveiligheid rond het kerkplein, met de suggestie om nader onderzoek te doen. Het BCP vraagt om duidelijkheid over fasering en tijdelijke huisvesting, waarbij verplaatsing naar het gemeenschapshuis als optie wordt genoemd. Het gemeenschapshuis benadrukt dat vergroening van het achterplein vooralsnog niet ten koste mag gaan van parkeerplaatsen, omdat deze meerdere keren per week volledig bezet zijn door bezoekers. Op die momenten zijn ook de parkeerplaatsen op het kerkplein vol.

St-TKZ heeft ook diverse themabijeenkomsten georganiseerd voor bewoners om ideeën op te halen over: verbinden & samenleven, mobiliteit & verkeersveiligheid, zorg & voorzieningen, identiteit & cultuurhistorie, groen & water, wonen & ontmoeten. De verslagen hiervan zijn met de gemeente gedeeld. Opmerkingen en ideeën met een ruimtelijke component uit deze bijeenkomsten zijn meegenomen in deze visie.



Teske de Ruijter presenteert de concept visie tijdens bewonersavond 5 januari 2026 in het Gemeenschapshuis.

4 Ruimtelijke ambities van het gebied

In dit hoofdstuk worden uitspraken gedaan over de ruimtelijke ambities waarnaar wordt gestreefd bij herontwikkeling van het gebied. Deze ambities zijn de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de visie.

Aaneengesloten en toegankelijke parkzone
Het Beekweidepark wordt doorgetrokken tot één doorlopende parkzone die reikt tot aan het kerkplein en de westelijk gelegen natuurzone aan de Gijzenrooi. Spelen, bewegen en (informeel) ontmoeten staat centraal in deze groene en klimaatadaptieve zone. Waardevolle bomen blijven behouden en worden aangevuld met kruidenrijke en biodiverse beplanting. Water wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd naar de beek.

Levendige dorpskern
Rondom het kerkplein komen maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsplekken samen, in zowel de openbare als bebouwde ruimte. Samenwerkingen tussen de maatschappelijk partners worden actief gestimuleerd. Ook het Buurt Contact Punt vindt haar nieuwe plek op Zesgehuchten. De basisschool grenst aan de ene zijde aan het plein en staat met de andere zijde midden in het nieuwe park. Er is aandacht voor een levendige plint (open gevelvlakken met zicht op maatschappelijke activiteit) en een goede verbinding aan het park.

Ultiem verbonden voor fietser en voetganger
De fietsverbinding vanaf de Rielsedijk naar het centrum wordt onderdeel van de parkzone. Door de ligging van de school aan deze nieuwe route kunnen leerlingen veilig met de fiets naar school. Dit vormt een primaire/ secundaire fietsstructuur aanvullend/in plaats van de route langs de Pastoor van Hooffstraat.

Het Kerkplein wordt autoluw, dat betekent voetgangers de baas en auto te gast. Het gebied rondom de Josephinehof en Gildestraat wordt door een aangename wandelroute vanaf de Smuldersstraat verbonden met de parkzone. De Gildestraat blijft vrij van aanvullend bestemmingsverkeer voor het nieuwe Josephinehof.

Wonen met gemeenschapszin ‘op Zesgehuchten’
Het gedachtegoed van Harrie van Vlerken biedt inspiratie voor nieuwe woonvormen. Een gemengd woonprogramma in verschillende prijscategorieën, met veel aandacht voor gemeenschappelijkheid. Zowel voor de huidige als nieuwe bewoners. Hier woont men samen ‘op Zesgehuchten’.

Geschiedenis en identiteit beleefbaar
Zesgehuchten blijft herkenbaar als wijk die is ontstaan op het kruispunt van historische linten, met de kerk als ankerpunt. De herinrichting van gebouwen en buitenruimte sluit aan op dit verhaal en voegt een nieuwe tijdlaag toe. Zichten op de torenspits blijven behouden, mogelijk wordt de voormalige beekloop zichtbaar gemaakt, het lintkarakter blijft behouden en wordt versterkt, net als monumentale bomen en bebouwing. De nieuwe tijdlaag is ingetogen en landschappelijk ingepast.

Ruimtelijke hoofdambities



Ruimtelijke hoofd ambities

- Aaneengesloten en toegankelijk park
- Levendige dorpskern
- Ultiem verbonden voor fietser + voetganger
- Wonen met gemeenschapszin
- Geschiedenis en identiteit beleefbaar

Ruimtelijke elementen overig

- Plekken voor ontmoeten/verblijven in het groen
- Cluster van maatschappelijke voorzieningen
- Verbinden Gijzenrooi naar Beekweidepark
- Belangrijk wandelroute
- Belangrijk fietsroute
- Versterken lintkarakter (en verkeersveiligheid)
- Autovrij/autoluw kerkplein
- Grote ruimte voor water (berging)
- Kindcentrum / maatschappelijke voorziening

5 **Ruimtelijke visie:** Samen leven en wonen op Zesgehuchten

Deze plek, in het hart van Zesgehuchten, is uniek en wordt daarom ook door haar bewoners zo gekoesterd en gewaardeerd. Koester te allen tijde de unieke kwaliteiten van de plek. Ook al vraagt de tijd om een andere invulling. Daarnaast kenmerkt Zesgehuchten zich als een sterke gemeenschap met een zeer grote betrokkenheid voor de plek en elkaar.

Deze visie beschrijft een ruimtelijke stip aan de horizon en vormt daarmee de basis om per deelproject bij te dragen aan het versterken van een levendig en veerkrachtige kern.

In het vorige hoofdstuk zijn de ruimtelijke hoofdambties beschreven. Deze verknopen het hart van Zesgehuchten met haar omgeving en bieden een hoofdstructuur voor de verdere uitwerking per deelgebied. In dit hoofdstuk worden deze deelgebieden beschreven. Dit zijn:

1. Josephinehof
2. Parkzone
3. Kindcentrum St. Jozef
4. Rondom het kerkplein
5. Achter het gemeenschapshuis

Gebiedvisie



- 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, locatie nader te bepalen
- 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)
- Waterberging
- Dorpshart
- Markante objecten
- Overmaat verharding vergroenen

- Ontmoeten/ maatschappelijke voorziening
- Huisarts/ zorg
- Kindcentrum
- Ontmoeten/ maatschappelijk programma
- Gemeenschapshuis
- Wandelroutes
- De verloren kost
- Het gilde
- Spelen
- De ‘groene hof’
- Bovenwijkse waterberging
- Reservering (regionale) waterberging
- Bruggetje/verbinding

5.1 Josephinehof: gemeenschappelijk wonen

De Josephinehof wordt weer een plek voor gemeenschappelijk wonen aan groene, collectieve hoven, naar het gedachtegoed van Harrie van Vlerken. Gemeenschapszin en informeel ontmoeten staan voorop.

- Ruimtelijke draagkracht van het gebied bepaalt hoogte en dichtheid bebouwing:
  - noordzijde lager in hoogte (2 lagen, eventueel met kap) en dichtheid (collectieve woonvormen)
  - zuidzijde meer ruimte voor gestapeld wonen aan Diepe Vaart. In basis 3 bouwlagen, waar mogelijk evt een 4e laag als setback (zie pag. 54 voor toelichting)
- Stimuleren gemeenschapszin, delen van voorzieningen in bebouwde en buitenruimte: inspiratie Harrie van Vlerken
- Ruimte voor collectieve woonconcepten
- Groene buffer tussen Gildestraat oost en Josephinehof
- Gildestraat noord verbinden met Josephinehof: groene plek en oriëntatie bebouwing
- Josephinehof krijgt eigen ontsluiting aan Diepe Vaart
- Behouden historisch waardevolle haag, poort en pad Papenvoort
- Achterommetje aan Papenvoort-zijde, met mogelijkheid toegang achtertuinen Papenvoort.
- Water bergen in landschappelijke laagtes (hydrologisch neutraal ontwikkelen)




gestapeld wonen in het groen (zuid)


gemeenschappelijk woonconcept mogelijk (noord)

Gemeenschappelijk wonen in collectieve hoven

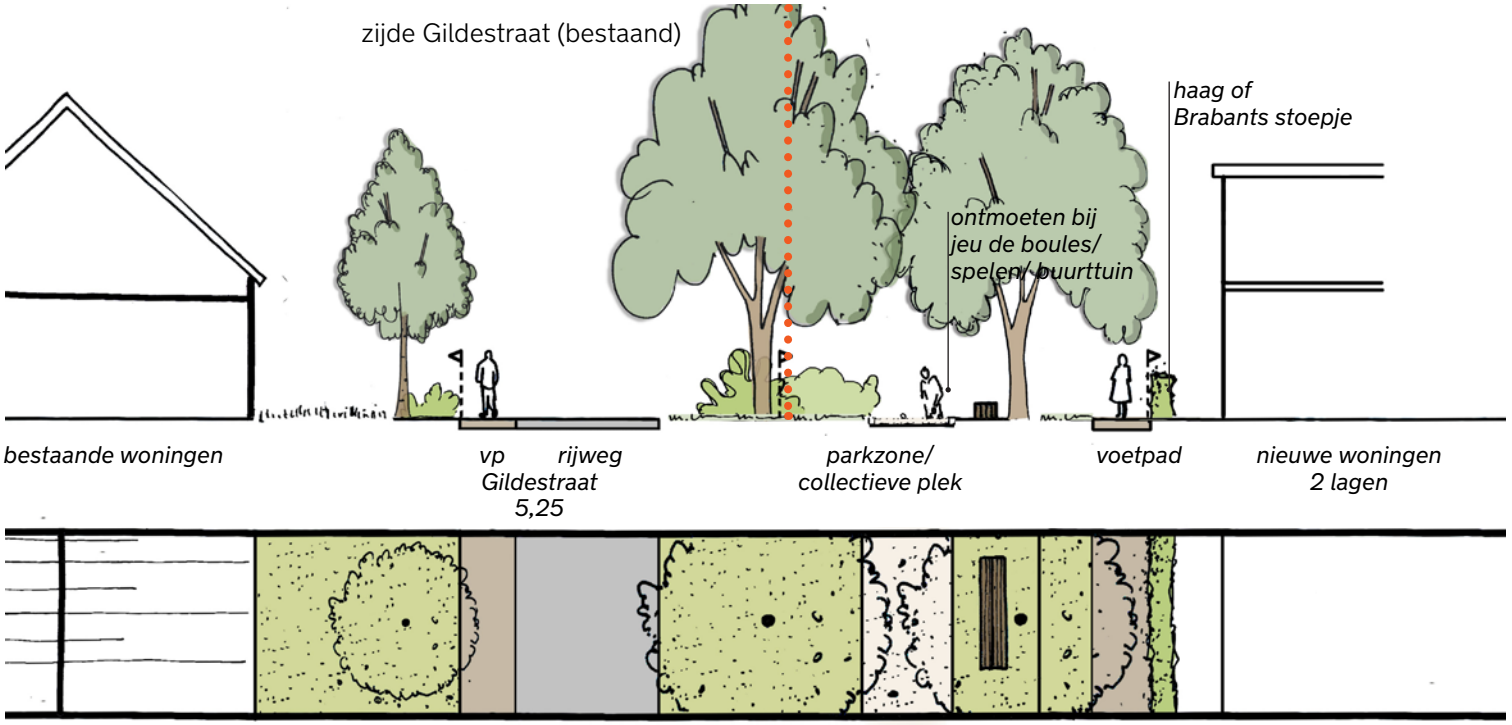

Autoluwe leefstraatjes


Parkeren in groene koffers


wonen aan collectieve hofjes (noord)

Profiel 1: Josephinehof | Woningen Gildestraat noordzijde - wonen Josephinehof



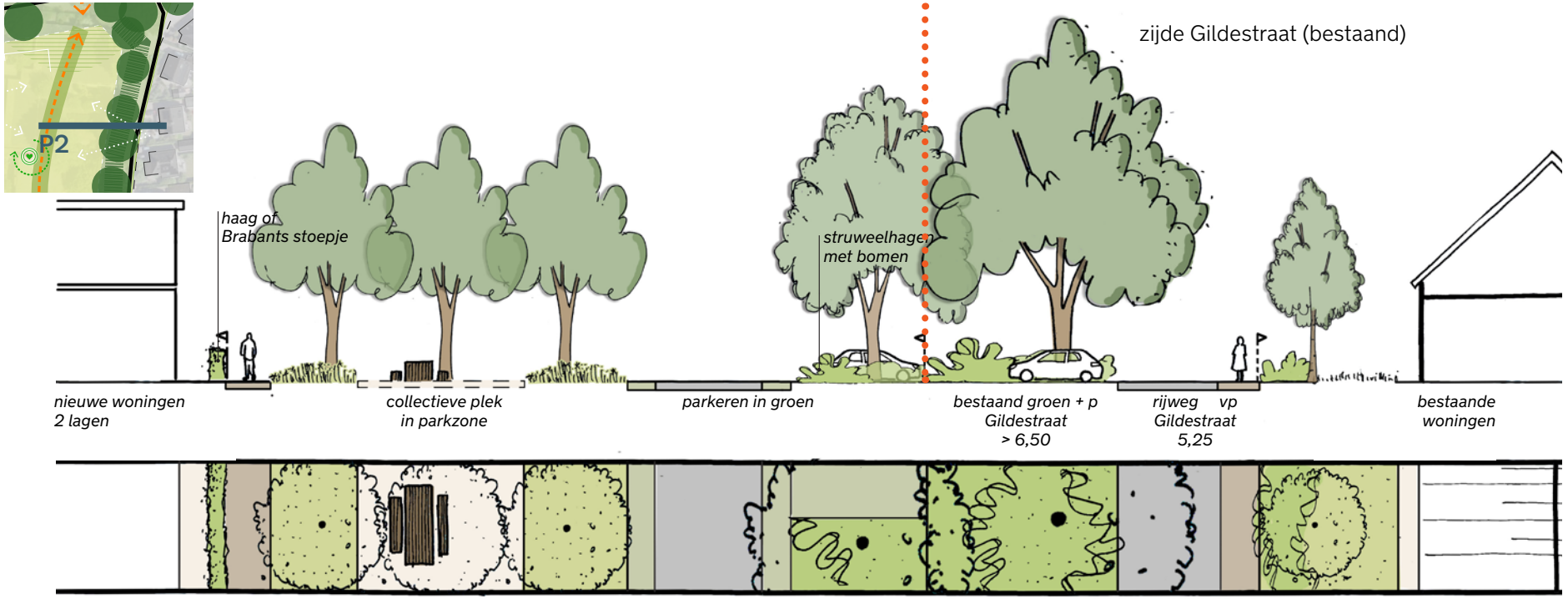



ontmoeten in parkgroen


groene voorruimte
bij (veranda)woningen


groene erfafscheiding
of Brabants stoepje

Profiel 2: Josephinehof | Wonen Josephinehof- pp- groene buffer - Woningen Gildestraat oostzijde




groene erfgrenzen

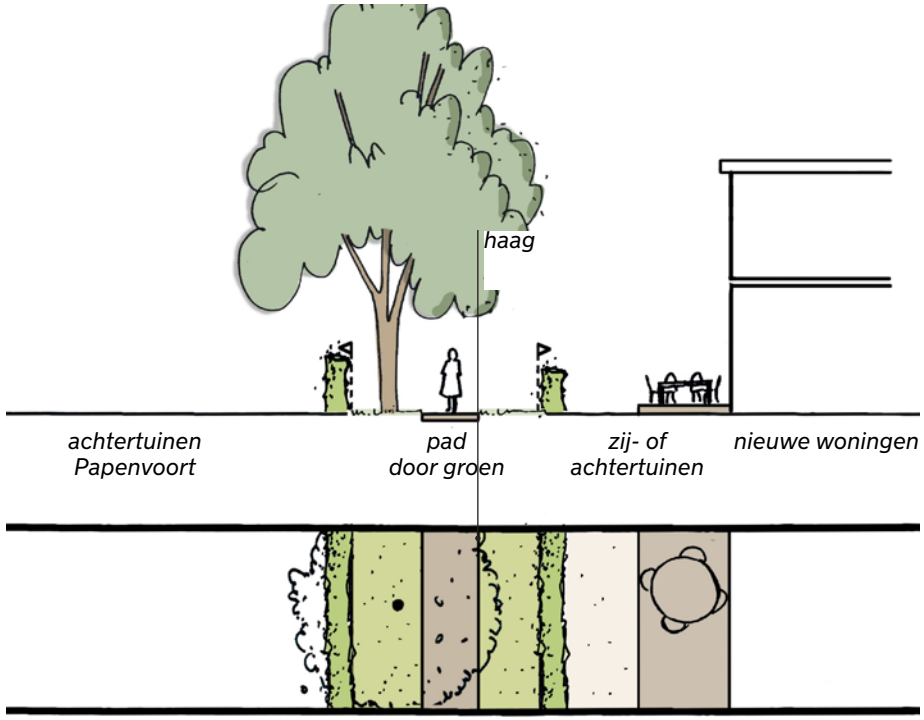

kruidenrijke grasbermen


parkeren in parkgroen opnemen


behoud groenstructuur

Profiel 3: Josephinehof | Achterzijde woningen Papenvoort - wonen Josephinehof



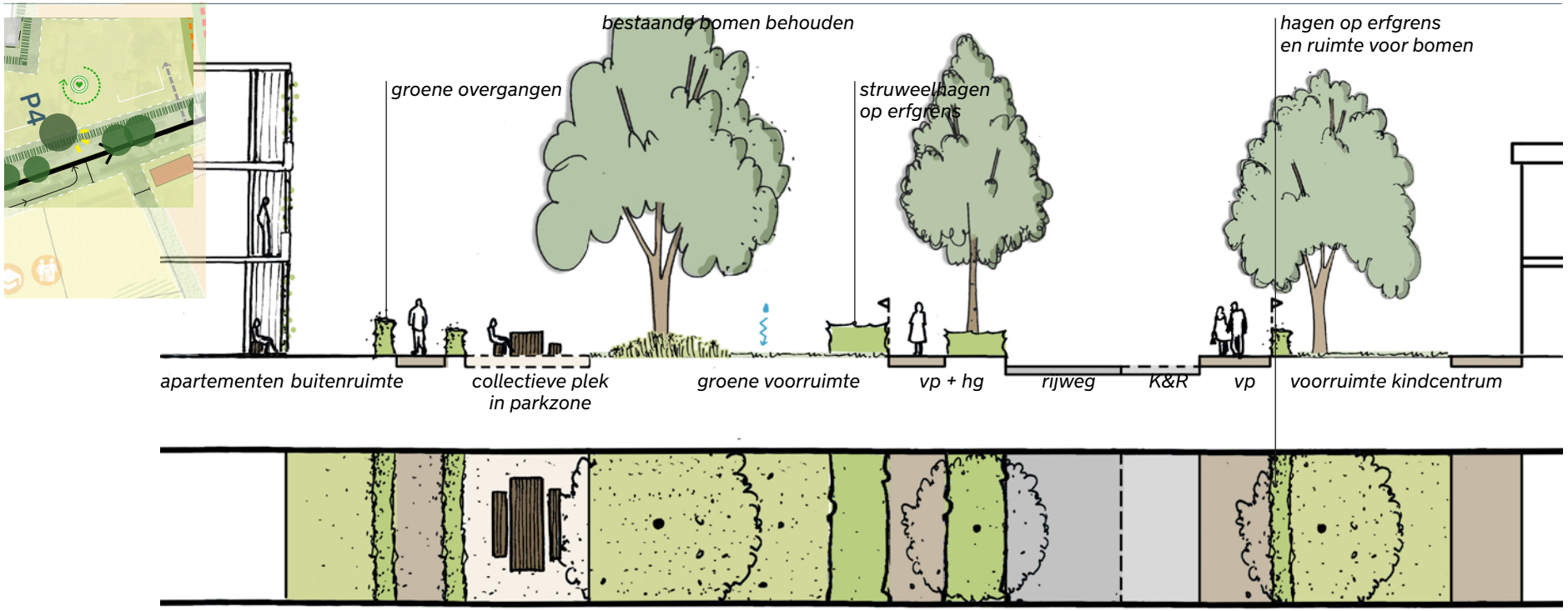



fijn wandelpad achter de tuinen langs




groene erfgrenzen met fraaie poorten

Profiel 4: Diepe Vaart | Woningen Josephinehof - Kindcentrum









5.2 Parkzone rondom de kerk

Het gebied rondom de kerk wordt een toegankelijk parklandschap voor de hele buurt waar wonen voor verschillenden doelgroepen, ontmoeten en sociaal programma samenkomen.

- Samenhangend ruimtelijk geheel in bebouwing (architectuur) en inrichting (groene) openbare ruimte
- Bebouwing in het groen op afstand van historische linten en kerk (behouden zichten)
- Toegankelijk parklandschap
- Maatschappelijk programma rondom dorpshart/kerkplein:
  - Kindcentrum aan Papenvoort/Kerkplein, mogelijk aanvullend maatschappelijk programma
  - Kerk (deels/incidenteel openstellen)
  - Pastorie omvormen voor huisvesting maatschappelijke voorziening(en) of slopen
- “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 het maaiveld of in kleinschalige landschappelijke koffers)
- Klooster behouden óf onderdeel ‘wonen fase 2’



5.3 Kindcentrum St. Jozef in het hart van de wijk

Het nieuwe kindcentrum St. Jozefschool krijgt een plek in het hart van Zesgehuchten: aan het kerkplein, verbonden door een veilige fiets- en wandelroute met toegang tot een groene speelplek in het park.

- Kindcentrum met twee entrees: aan Diepe vaart (+kiss&ride) en aan parkzijde (veilige wandel- en fietsverbinding)
- Veilige wandel- en fietsverbindingen in de parkzone maken van de Pastoor van Hooffstraat en de Hertogenlaan eveneens veilige breng- en haalplekken.
- 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







Samenhangende beeldentaal binnen diversiteit volumes

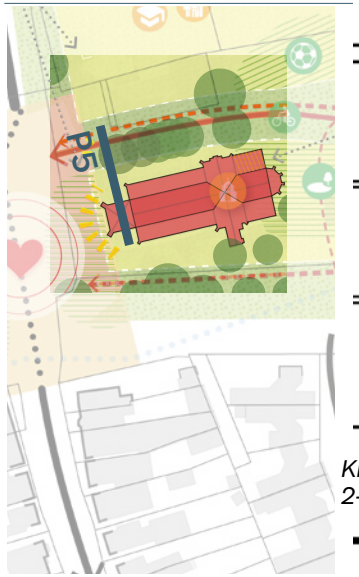


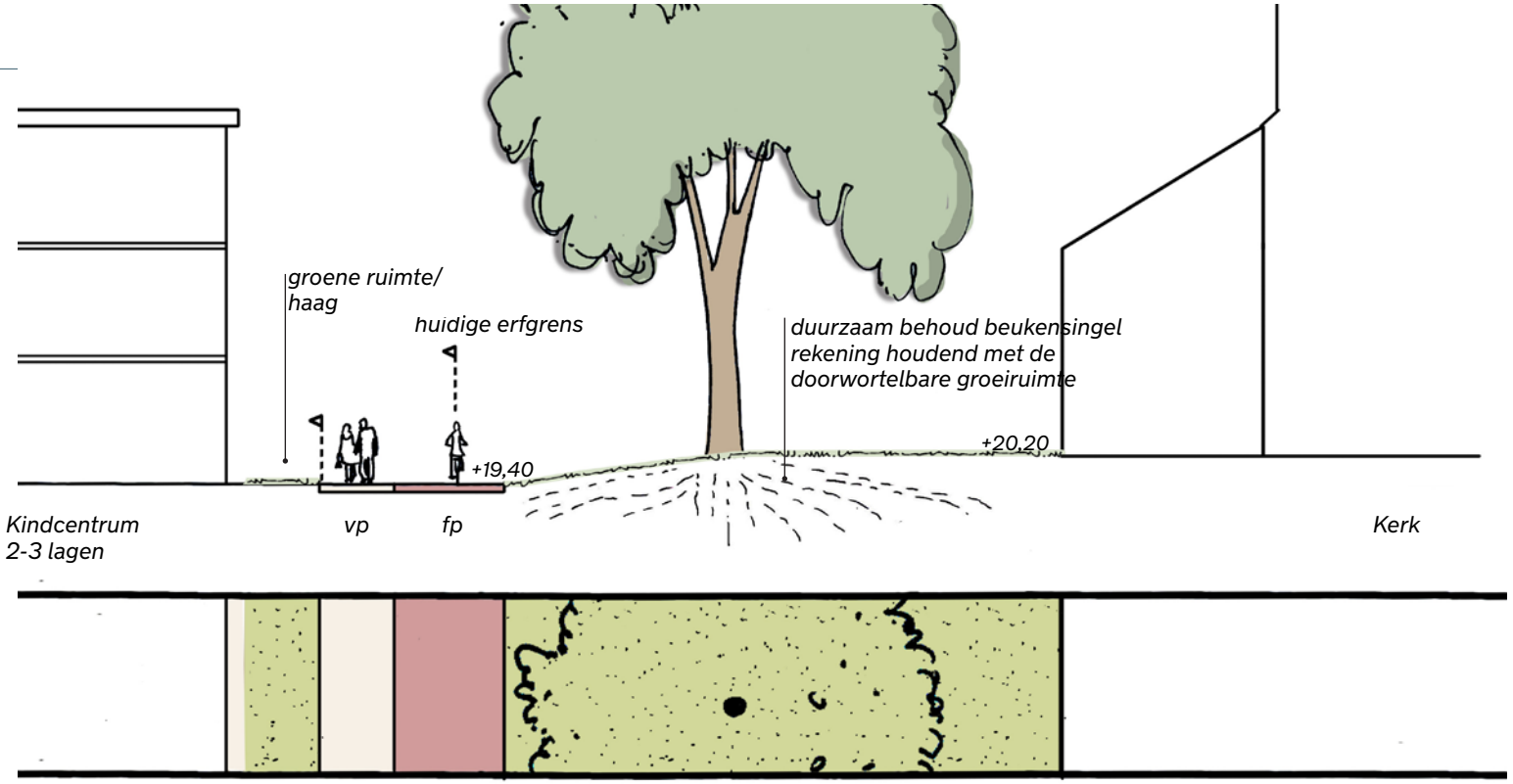






Profiel 5: nieuwe fietsroute | tussen kindcentrum en kerk











Spelen en educatie als onderdeel van parkzone

Delen van het speelterrein maken onderdeel uit van het nieuwe parkdeel in de Klooster- of kerktuin. Dit deel is openbaar toegankelijk en heeft een buurtfunctie. Het park bestaat uit een groene speelweide en een zone met een waterbergende functie. Deze twee functies kunnen ook gecombineerd worden. Gradiënten en hoogteverschillen in het terrein dagen spelende kinderen uit en kunnen daarmee een dubbele functie hebben ten aanzien van de benodigde ruimte voor waterberging.
Deze natuurlijke speelsfeer komt zoveel mogelijk terug op het (verharde) plein rond het kindcentrum.

Haal inspiratie uit de vroegere kloostertuin
Zo kunnen kinderen in de praktijk leren over hoe de dingen groeien in een educatieve siertuin of eetbare tuin met bessenstruiken en hoogstam fruitbomen. Maak bijvoorbeeld ruimte voor een buitenklas of podium. Of voor natuurlijke spelaanleidingen en speelobjecten zoals zand- en waterspellen, struinbosjes en klimkeien.






buitenklas


eetbare tuin


in combinatie met waterberging


ontmoeting in
toegankelijke kerktuin

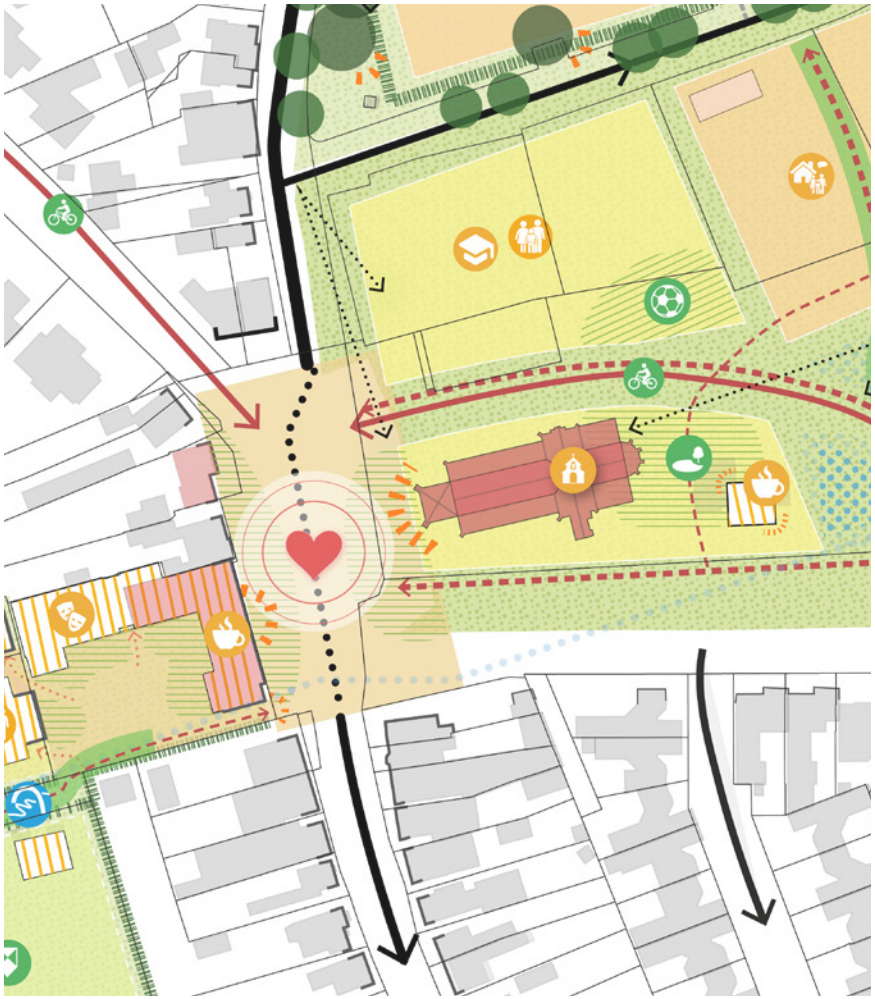

natuurlijk spelen in kerktuin/ beekweide

5.4 Kerkplein levendig dorpshart

Het kerkplein wordt dé dorpse ontmoetingsplek: de auto is hier te gast en de kerk ligt aan het vergroende plein.

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

Vanuit bewoners is er de wens om de mogelijkheden naar een autovrij kerkplein nader te onderzoeken.







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







5.5 (Achter het) gemeenschapshuis

Een vergroende parkeerplaats, betere zichtbaarheid en een wandelroute naar het buitengebied: het gemeenschapshuis en de maatschappelijke organisaties erachter versterken samen de levendigheid van de kern.

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





vlinderlokkende beplanting



bloeiendeborders
en zitplekken nabij entree's



groene voorruimtes en parkeerplekken, heldere entrees



parkeren op grasbetonstenen





6 Ruimtelijke kaders | Deelgebied Josephinehof en parkzone

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke kaders toegelicht van de gebieden die als eerste ontwikkeld worden: de Josephinehof en de parkzone. Voor deze deelgebieden staan hoofdfuncties en -programma en projectverantwoordelijke al vast. Er worden uitspraken gedaan over onder andere de zone waar bebouwing mag komen, bouwhoogte en oriëntatie, parkeren en waterberging. De verdere uitwerking van de locaties gebeurt in samenspraak met bewoners en de gemeente.

Het verbeelde idee toont een mogelijke invulling, waarmee een eerste inschatting van het maximale programma kan worden gemaakt. Parkeren en water vragen verdere verdieping en verfijning. Optimalisatie is mogelijk, bijvoorbeeld met groene daken, maar bij hoge waterstanden kunnen aantallen ook lager uitvallen. De water- en bodemsituatie is daarbij leidend.

Woonaantallen indicatie

Nader te onderzoeken afhankelijk van het nog uit te werken programma:

- 105-140 wooneenheden
- Josephinehof, nadruk op sociale woningbouw
- Parkzone, nadruk op vrije sector
- parkeren op eigen terrein
- waterberging op eigen terrein

School / Kindcentrum

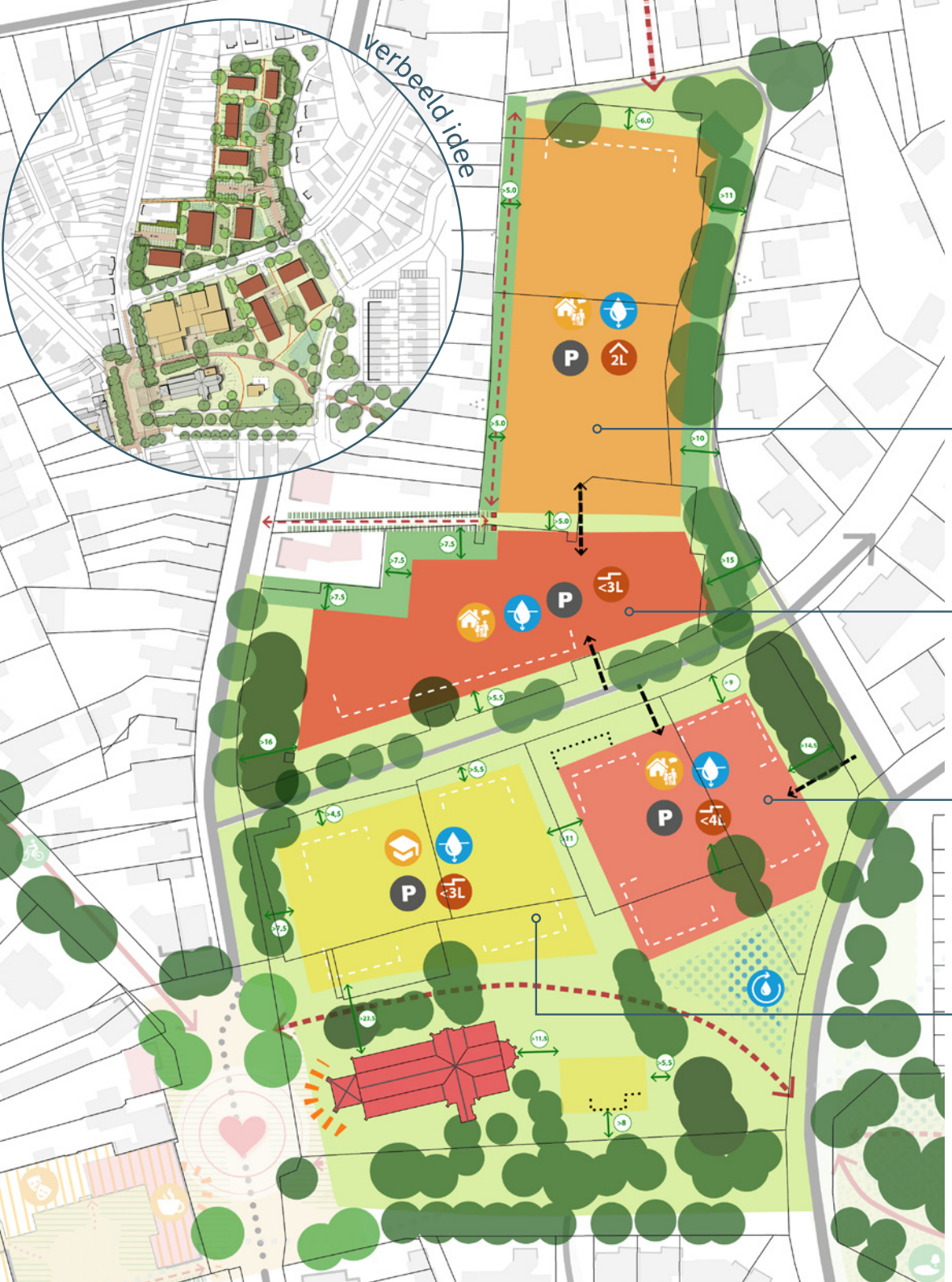
- School / BSO/ Gym: 3.840 m2 BVO, exclusief buitenruimte
- parkeren in huidige openbare ruimte (voldoet aan parkeertelling)
- waterberging in parkzone

Ruimtelijk Programma van Eisen school en KDV: 3.840 m²

- **ca. 500 leerlingen** (x 5,03m² per leerling)
- **2.715 m² BVO voor basisschool**
  - inclusief 200 m² voor algemene ruimtes
  - onderbouw op begane grond, midden- en bovenbouw eventueel op 2e of 3e verdieping
- **ca. 803 m² BVO voor KDV**
  - gebaseerd op 2 groepen peuterspeelzaal, 2 groepen dagopvang/BSO)
- **min. 322 m² nieuwbouw lokaal bewegingsonderwijs**
  - waarvan 40 m² voor toestelberging en 30 m² kleedruimten/douches

In de bijlagen is een uitgebreid programma van eisen van de school te vinden.

Toelichting bouwhoogte Josephinehof zuid (kaart pagina 55):
* In het zuidelijk deel van het Josephinehof kan, aanvullend op drie bouwlagen, een vierde bouwlaag in de vorm van een setback worden overwogen, mits deze aantoonbaar bijdraagt aan een slanke bouwmassa, landschappelijke inpassing en een hoge ruimtelijke kwaliteit, en positief wordt beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het zoekgebied hiervoor is het centrale en oostelijke deel van dit deelgebied aan de Diepe Vaart.



Ruimtelijke kaders

Algemeen

- Parkeren: volgens p-norm, binnen bouwveld
- Waterberging: 60mm/m2 op eigen terrein
- Minimale afstand tussen kavelgrens en bouwveld
- Behoud bestaande bomen
- Oriëntatie bebouwing
- Langzaamverkeerroute
- Ontsluitingsweg auto

Josephinehof noord

- Hoofdfunctie: Wonen
- Woontype: Grondgebonden of beneden-bovenwoning
- Bouwhoogte: 2 lagen (platgedekt of evt + kap)

Josephinehof zuid

- Hoofdfunctie: Wonen
- Woontype: Gestapeld
- Bouwhoogte: 3 lagen* (zie kader pagina 54 voor toelichting)

Parkzone oost

- Hoofdfunctie: Wonen
- Woontype: Grondgebonden, beneden-bovenwoning of gestapeld
- Klooster opnemen , evt sloop bij ontwikkeling ‘fase 2’
- In basis 3 lagen + uitgekiende afwisseling van 2 en evt 4 lagen

Parkzone west/Kerkplein

- Hoofdfunctie: Maatschappelijk
- Type: Kindcentrum, evt icm aanvullende (maatschappelijke) voorzieningen
- Pastorie renoveren, slopen of vervangende nieuwbouw
- In basis 2 lagen + uitgekiende afwisseling van 1 tot 3 lagen
- Bovenwijkse waterberging

7 Beeldverantwoording

Overzicht van ontwerp-, foto- en beeldcredits behorend bij de gebruikte referentiebeelden van ontwerpers en architecten. Volgorde beelden in horizontale leesrichting.

Blz. 39
1. Ontwerper: Korth Tielens architecten, Plaats: “conceptwijk” De Eenhoorn in Amsterdam
2. Ontwerpers: INBO architecten en Eerde Schippers, evenals Hoogsteder architecten, Plaats: Dalfsen
3. Ontwerper: Klunder architecten, Plaats: Zeist, Fotograaf: Teske de Ruijter
4. Ontwerper: Atelier Loos van Vliet zijn Freek Loos en Martine van Vliet, Plaats: Ede

Blz. 40
5. Ontwerper: HILBERINKBOSCH architecten, Plaats: Strijp-R, Eindhoven
6. Ontwerper: MIX architecture, Plaats: Zeist, Fotograaf: Annemiek Lasterie
7. Ontwerpers: Houben & Van Mierlo Architecten, Plaats: Waterlinie, Eindhoven, Fotograaf: Houben & Van Mierlo Architecten.

Blz. 42
8. Ontwerper: FARO Architecten, Plaats: Kerckebosch, Zeist, Fotograaf: Annemiek Lasterie

Blz. 43
9. Ontwerper: Korth Tielens Architecten en Heren 5 architecten, Plaats: Amsterdam-Oost, Fotograaf: Dennis De Smit

Blz. 46
10. Ontwerper: Rudy Uytenhaak + partners architecten, Plaats: Prinsenbeek, Hilversum, Fotograaf: Pieter Kers
11. Ontwerper: Guus Degen en Daan Bruggink, Plaats: Almere, Fotograaf: Ruben Visser
12. Ontwerper: Klunder architecten, Plaats: Zeist, Fotograaf: Teske de Ruijter
13. Ontwerper: MIX architectuur, Plaats: Zeist, Fotograaf: Thorwald Brouwer
14. Ontwerper: Van Aken Architecten B.V., Plaats: Meerhoven, Eindhoven, Fotograaf: Teske de Ruijter

Blz. 47
15. Ontwerper: architecten|en|en, Plaats: Son en Breugel, Fotograaf: Feenstra Fotografie.

Blz. 60
16. Ontwerper: Korth Tielens architecten, Plaats: “conceptwijk” De Eenhoorn in Amsterdam
17. Ontwerper: Van Aken Architecten B.V, Plaats: Meerhoven, Eindhoven, Fotograaf: Teske de Ruijter

BIJLAGE I

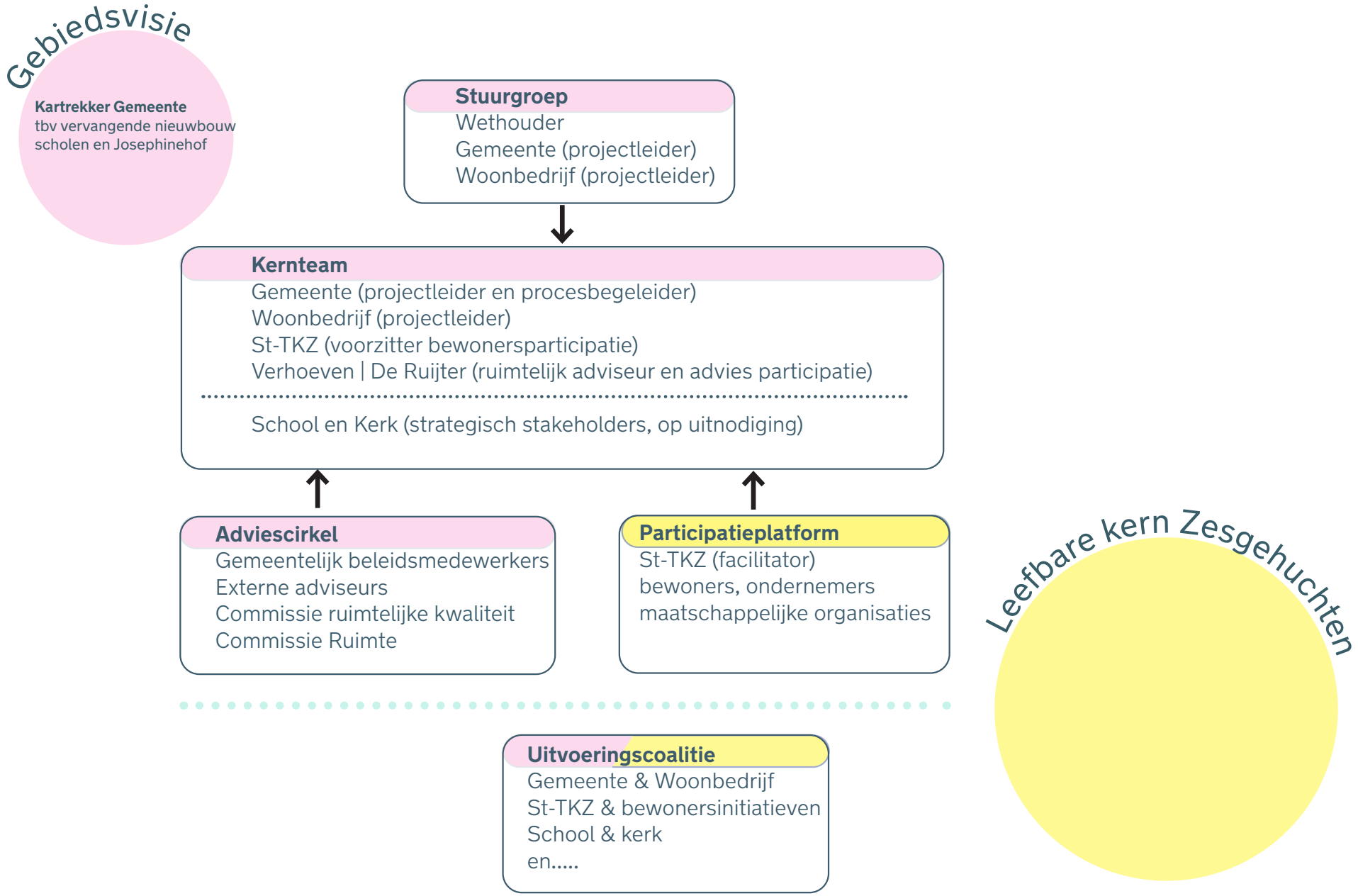
Proces totstandkoming visie

Proces | totstandkoming van de gebiedsvisie

Deze visie is tot stand gekomen in een zeer intensief samenwerkingsproces tussen gemeente, Woonbedrijf, St-TKZ, stakeholders en bewoners. In dit hoofdstuk lichten we toe hoe deze samenwerking eruit zag en welke stappen zijn genomen. Ook wordt beschreven op welke manier afwegingen en keuzes zijn gemaakt en wat daarvan in de visie te zien is.

Begin 2025 hebben de gemeente en Woonbedrijf het initiatief genomen om voor Zesgehuchten een gebiedsvisie op te stellen. Reden hiervoor was de nieuwbouw van de Jozefschool en de herontwikkeling van de Josephinehof. Voordat deze partijen het gebiedsvisieproces startten, hebben een aantal betrokken bewoners van Zesgehuchten zich al georganiseerd in wat later de St-TKZ (Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten) werd. Omdat zowel Woonbedrijf als de gemeente het belangrijk vonden om zoveel mogelijk draagvlak te hebben bij de bewoners van Zesgehuchten is in het inventarisatieproces al veelvuldig contact geweest met St-TKZ en de andere actieve maatschappelijke organisaties die actief zijn op Zesgehuchten zoals de kerk, de Jozefschool, de Belangenvereniging Zesgehuchten, het gemeenschapshuis, Plein 6G, het buurtcontactpunt, de Verloren Kost, het gilde Sint-Joris, huisartsen, fysiotherapeut en kinderopvang. Daarbij ging het vooral om betrokken partijen met een functioneel, ruimtelijk of maatschappelijk belang in het plangebied. De gesprekken zijn gevoerd met als doel om zoveel mogelijk informatie op te halen om te gebruiken in het gebiedsvisie proces. Als afronding van deze inventarisatiefase vond op 25 juni 2025 een 1e bewonersbijeenkomst plaats. Deze bijeenkomst stond nadrukkelijk in het teken van het ophalen van input zonder vooraf vastgelegde kaders. Bewoners werden uitgenodigd om hun zorgen, wensen en ideeën ten aanzien van de ontwikkeling kenbaar te maken. Centraal stond de vraag wat zij belangrijk vinden voor de toekomst van het gebied. Waar liggen knelpunten? Welke kwaliteiten moeten behouden blijven? En welke kansen zien zij zelf? Door zowel bewoners als stakeholders in een vroeg stadium te betrekken, is een breed beeld ontstaan van de belangen, verwachtingen en randvoorwaarden die in het gebied leven. Alle opgehaalde input is vervolgens naast het bestaande programma van eisen gelegd. Op systematische wijze zijn de overeenkomsten en verschillen in kaart gebracht. Waar sloten wensen uit de omgeving aan op de gestelde kaders? En waar ontstonden spanningen of afwijkingen? Deze analyse vormde de basis voor verdere uitwerking van de plannen. Op onderdelen is het programma aangescherpt of bijgesteld om beter aan te sluiten bij de signalen uit de omgeving. Een concreet gevolg hiervan is dat op locatie Josephinehof het aantal te realiseren woningen aanzienlijk is verlaagd. Daarmee is tegemoetgekomen aan zorgen over onder meer dichtheid en inpassing in de omgeving.

Na deze eerste verwerkingsslag is de conceptvisie opgesteld. Deze conceptvisie is eerst in een aparte bijeenkomst voorgelegd aan de stakeholders binnen het plangebied. Doel van deze sessie was om te toetsen of de vertaling van de eerdere input correct en zorgvuldig had plaatsgevonden en om eventuele aanvullende aandachtspunten op te halen. Vervolgens is op 5 januari 2026 een tweede bewonersavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is de conceptvisie gepresenteerd aan de omwonenden. De centrale vragen waren of de bevindingen herkenbaar zijn, of er nog belangrijke aspecten ontbreken en welke aandachtspunten



Organisatie en rolvederling gebiedsvisie

meegenomen moeten worden in de verdere planuitwerking. Op deze manier werd opnieuw ruimte geboden voor reflectie en bijsturing, voordat de plannen verder worden geconcretiseerd. Na afloop van de tweede bewonersavond zijn er reacties gekomen vanuit de directe omgeving van Josephinehof. Dit heeft ertoe geleid dat er een groep bewoners op gesprek is geweest bij de gemeente om hun reflectie op de visie te geven. Ook heeft dit geleid tot het vergroten van de bufferzone tussen de woningen aan de Papenvoort en de nieuwbouw op de Josephinehof. Daarnaast is een scan uitgevoerd naar mogelijke schoollocaties die door bewoners zijn aangedragen. Uit deze scan bleek dat de voorgestelde alternatieven niet binnen de geldende beleidskaders passen en/of niet voldoen aan het programma van eisen voor het kindcentrum. Ook de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft een inhoudelijke reactie gegeven op de conceptvisie. Deze commissie beoordeelt plannen op onder meer stedenbouwkundige samenhang, architectonische kwaliteit en ruimtelijke inpassing. Naar aanleiding van hun advies is een specifieke aanpassing doorgevoerd: de vierde setback voor de woningen op locatie Josephinehof is geschrapt. Hiermee is het ontwerp vereenvoudigd en beter in balans gebracht met de ruimtelijke kwaliteitseisen. Vervolgens is de conceptvisie aan de Commissie Ruimte voorgelegd. Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen die tijdens de commissie zijn gesteld is de visie op een aantal punten, zoals locatiekeuze voor de basisschool, verder aangescherpt.

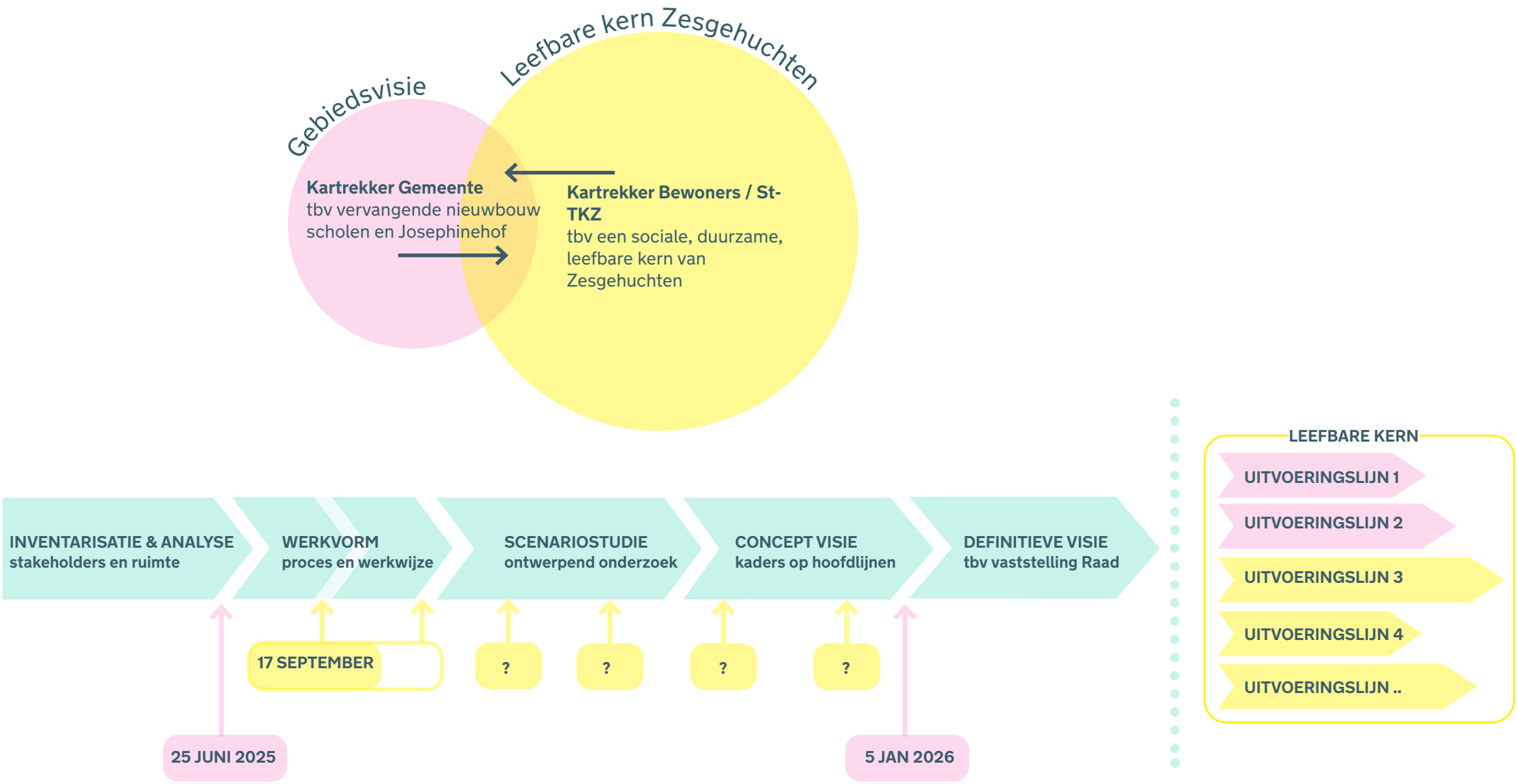
Kortom, een proces waarin participatie, toetsing en inhoudelijke aanscherping elkaar afwisselen. Input van bewoners, stakeholders en onafhankelijke kwaliteitsbewaking heeft geleid tot concrete aanpassingen in het plan. St-TKZ heeft een belangrijke rol gespeeld in het ophalen van input vanuit de Zesgehuchtense samenleving.

Vervolg

Na het vaststellen van de visie door de raad worden de verschillende deelprojecten, zoals bijvoorbeeld de woningbouw, nieuwbouw school, nieuwe locatie buurtcontactpunt en herinrichting kerkplein, gefaseerd en planmatig uitgevoerd. Elke fase heeft zijn eigen verantwoordelijke partijen en planning. De gemeente neemt bijvoorbeeld het initiatief voor de bouw van de nieuwe school en de herinrichting van het kerkplein, terwijl Woonbedrijf en de gemeente gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de woningbouw. Bij de deelprojecten die betrekking hebben op woningbouw wordt wederom ruimte gegeven aan participatie. Tijdens de planvorming worden bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden daarom weer actief betrokken.

St-TKZ en de andere organisaties in de wijk kunnen in eigen projecten of in bovengenoemde projecten een platformrol hebben om de inbreng van bewoners in de projecten te borgen. En om signalen op te pikken en mee te nemen. Daarnaast richten zij zich op ontplooien van activiteiten in de wijk en in het gebied. De gemeente faciliteert en ondersteunt indien noodzakelijk en gewenst. Dat doet de gemeente bijvoorbeeld ook bij de zoektocht naar een nieuwe locatie voor het Buurtcontactpunt.

De uitvoering van de deelprojecten verloopt in logische stappen, waarbij rekening wordt gehouden met prioriteiten, beschikbare middelen en de onderlinge samenhang tussen de projecten. Transparantie en betrokkenheid blijven hierbij belangrijke uitgangspunten.



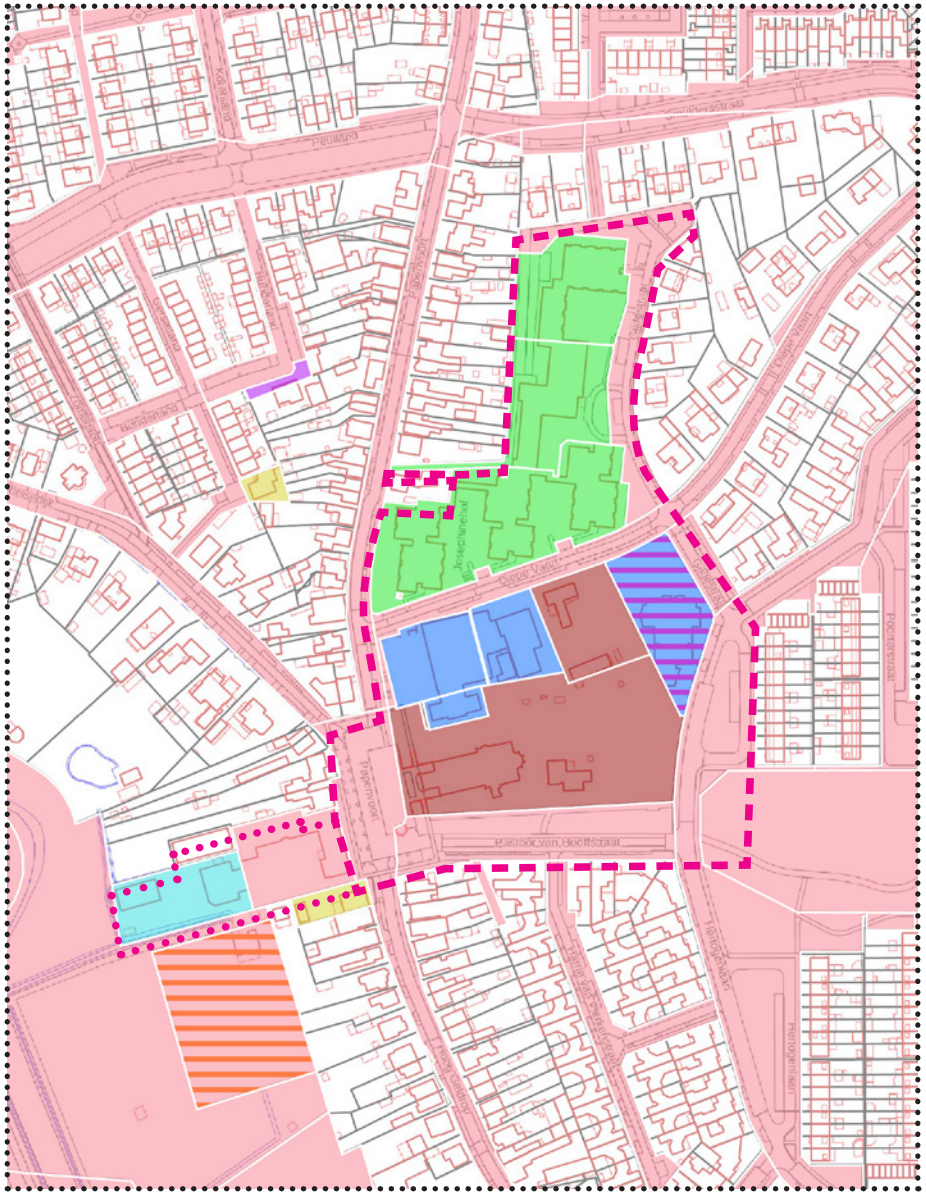
Proces gebiedsvisie

BIJLAGE II

Verslag omgevingsdialoog
25 juni 2025 en 5 januari 2026

BIJLAGE III
PROGRAMMA VAN EISEN

Programma van Eisen | Plangebied en eigendommen



Eigendommenkaart

- Projectgebied versus plangebied:
  - ..... Zone Ruimtelijke Visie
  - – – – Zone tbv herontwikkeling (incl kerkplein)
  - ••••• Zone tbv meekoppelkansen westzijde
- Klooster Diepe Vaart 2, indien mogelijk, behouden
- Pastoriewoning, indien mogelijk, behouden
- verschillende eigenaren, herontwikkelingen buiten de eigen kadastrale grenzen mogelijk

Aanvullend advies Gemeente:
Grondaankoop niet wenselijk / mogelijk tbv sociale woningbouw ivm GREX en Didam

> Dit vraagt **nader onderzoek** in samenspraak met Woonbedrijf en Kerkbestuur

Legenda

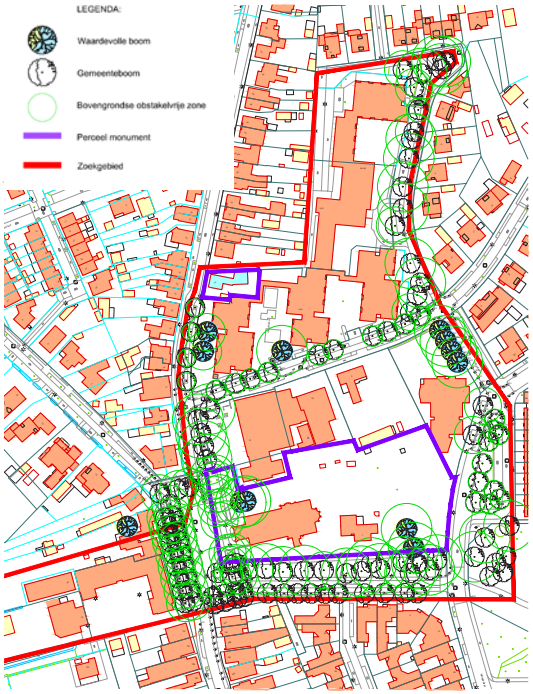
Binnen plangebied

- Gemeente Geldrop-Mierlo
- Opstalrecht Gemeente Geldrop-Mierlo
- R.K. parochie heilige Nicasius
- De Eenbes, stichting voor katholiek primair basisonderwijs
- Stichting Jeugdbelangen van de parochie Zesgehuchten
- Stichting woonbedrijf SWS. Hhvl

Buiten plangebied

- Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel
- Opstalrecht Nutsvoorzieningen
- Stichting jeugdbelangen van de parochie

Programma van Eisen | Bomen en groen



Waardevolle en gemeentebomen op kaart, inclusief boomkroon eindgrootte



Na schouw: waardevolle bomen op huidige kroongrootte

Algemene uitgangspunten / kengetallen groen:

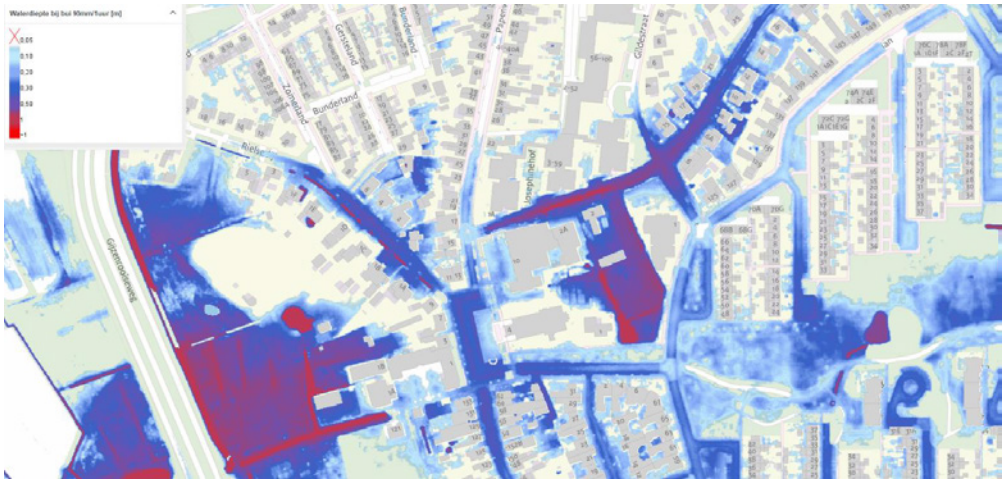
- 30% schaduw (bomen/gebouwen) op loop(-fiets)routes OR
- Voor appartementen (zonder tuin) en basisscholen minimaal 200m² aan koele, voornamelijk groene (verblijfs)plek op maximale loopafstand van 100m.
- Minimaal 8m² nieuw groen/per nieuwe woning aanleggen op eigen terrein. Invulling van 8m2 wordt momenteel uitgewerkt door gemeente
- BEA opstellen o.b.v. toekomstig ontwerp

Randvoorwaarden bomen:

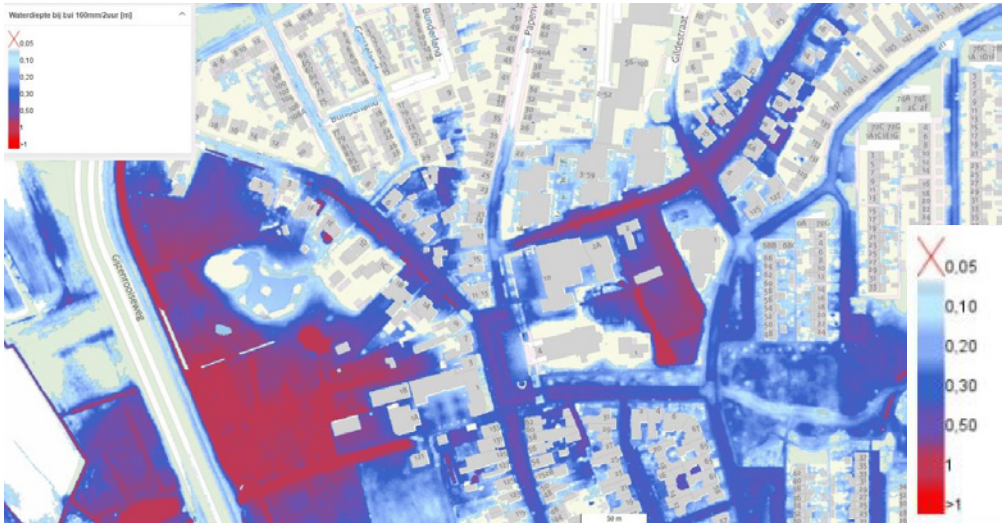
- Duurzaam behoud en versterken waardevolle bomen, inclusief degene op particulier eigendom
- Respecteren obstakelvrije zone boomkronen, gebaseerd op eindgrootte boomsoort
- Bomencarré Kerkplein niet meer langdurig levensvatbaar.

Nader te onderzoeken voor Groen:

- niet alle bomen op de aangeleverde kaart zijn nog vitaal/in leven. Deze zijn nu uit de basiskaart gehaald.
- Is behoud en versterken o.b.v. huidige boomkroon ook voorstelbaar? Dit hebben we nu gehanteerd bij modellenstudie.



kaartje waterdiepte bij bui 90 mm/1uur (m)



kaartje waterdiepte bij bui 160 mm/2uur (m)

Waterbergingseisen:

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
  - 60mm/m^2 bergen o.b.v. oppervlaktes verharding
  - berging m3 o.b.v. totale ontwikkeling (geen saldering)

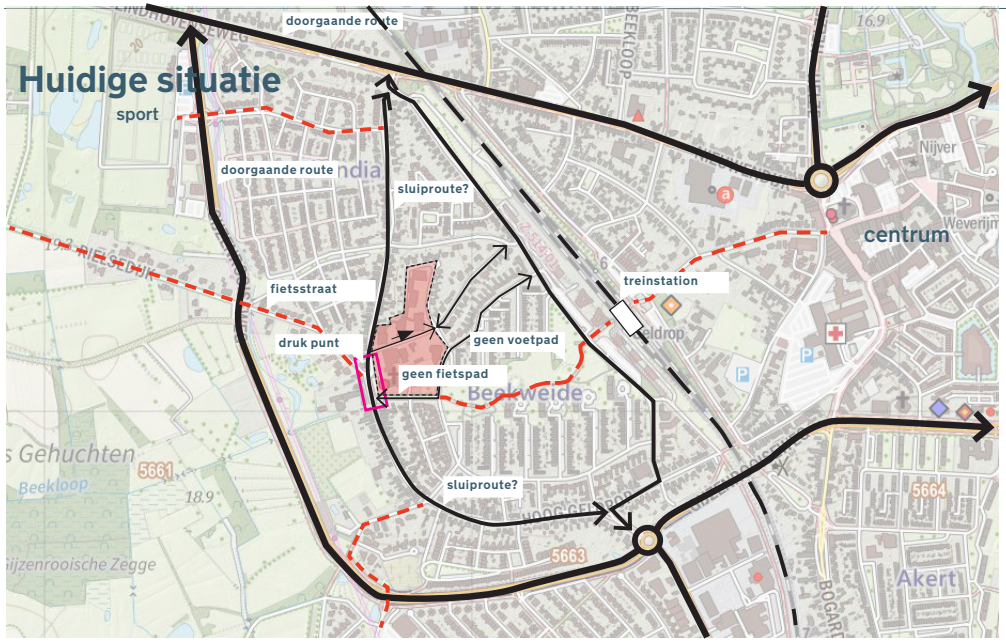
Uitgangspunten:

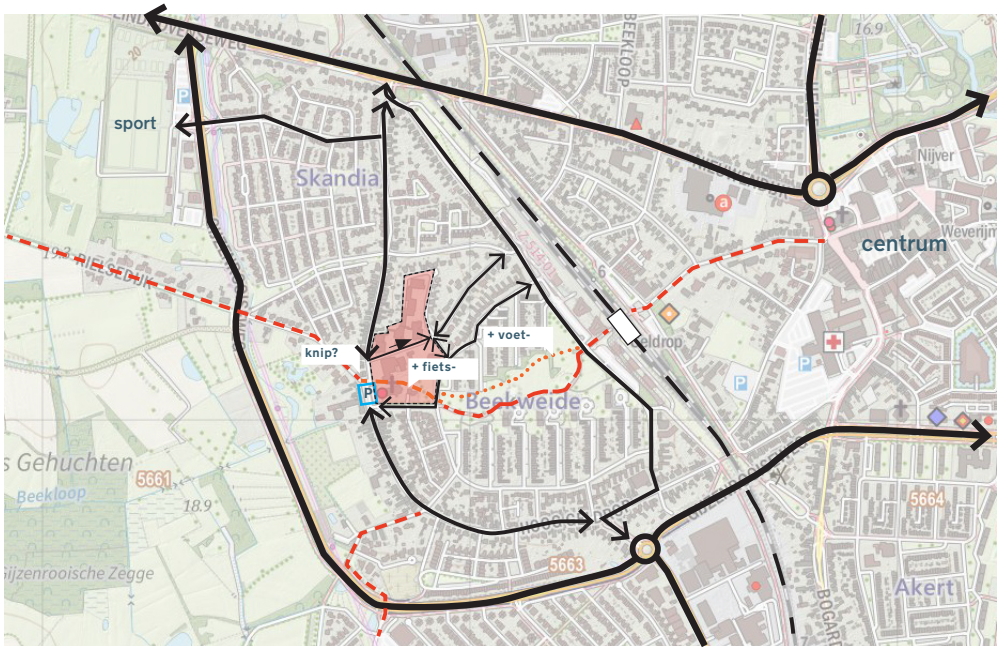
- Gescheiden rioolstelsel aanleggen (zoals tracé Blauwe Ader)
- Hoge grondwaterstand: geen diepe infiltratie mogelijk
- Vertraagd afvoeren naar centrale berging in Beekweide park
- Aansluiting op Blauwe Ader (“vasthouden – bergen – afvoeren”)

Advies voor planuitwerking:

- Integreer de Blauwe Ader als technische onderlegger in het stedenbouwkundig ontwerp van Zesgehuchten.
- Reserveer ruimte in Beekweidepark voor waterberging:
  - Voer nader hydrologisch onderzoek uit naar de benodigde capaciteit (>60 mm/m^2) en mogelijke inpassing van ondergrondse berging (kelder)
  - Leg keuze voor centrale berging en gescheiden stelsel bestuurlijk vast bij verdere planuitwerking, zodat dit richtinggevend is voor toekomstige projecten in de kern
  - Betrek het waterschap vroegtijdig bij uitwerking, gezien de verwachte afvoer naar de Blauwe Ader en de Kleine Dommel.

Programma van Eisen | Infrastructuur





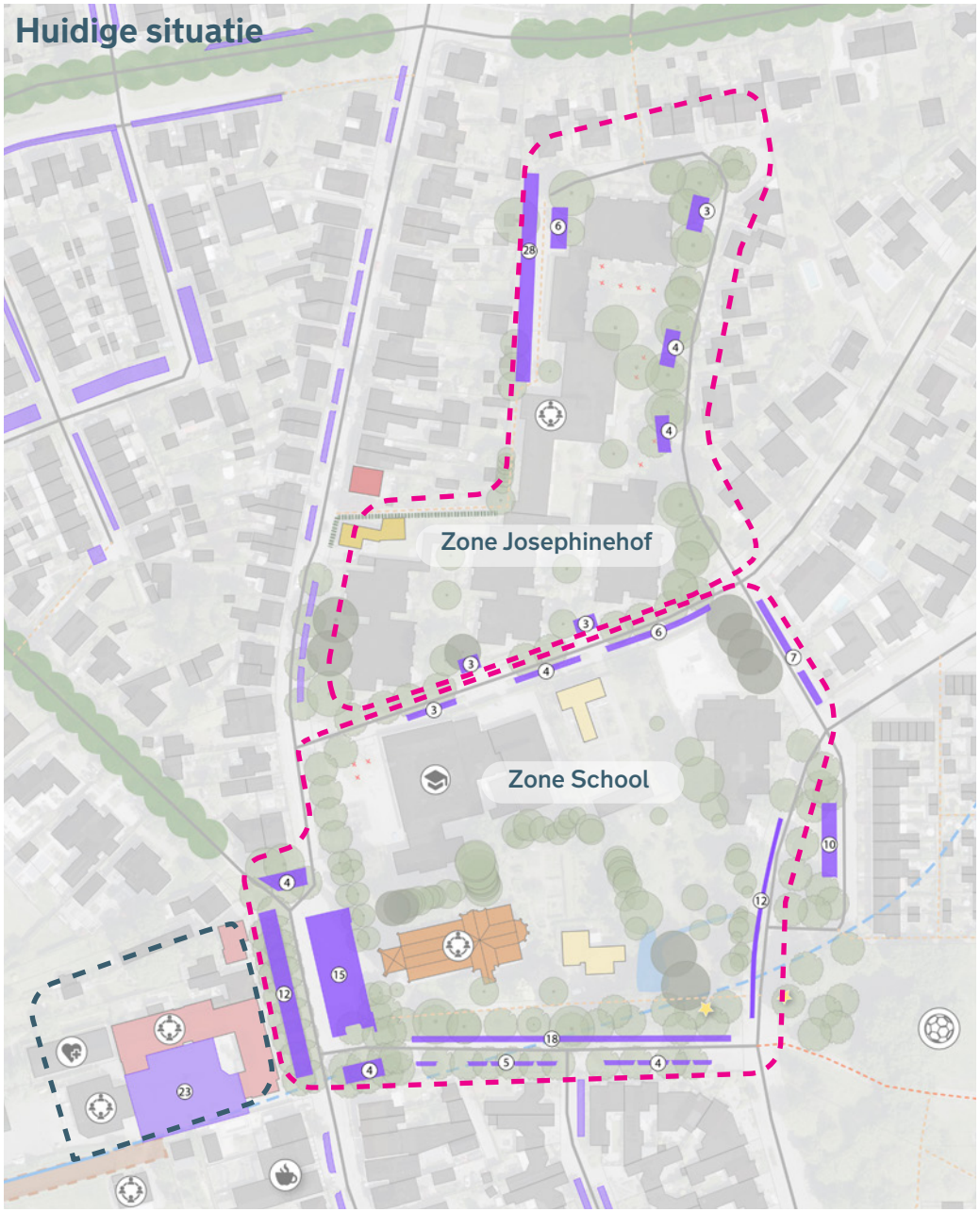
Infrastructuur

- Behoud Papenvoort - Hoog Geldrop als hoofdstructuur van de wijk:
  - Wens van de stichting (namens bewoners) een autovrij kerkplein
- Verbeter fietsverbinding Papenvoort - Station/centrum bij kerkplein
- Verbeter wandelroute door Beekweide (nu enkel fietspad als hoofdroute)

Aanvullend advies Gemeentelijk Verkeerskundige:

- Op basis van huidige informatie verkeerskundige ‘Knip’ te maken t.p.v. de kerk i.v.m. problemen doorstroom en verkeersaantallen elders.
- Kerkplein wel mogelijk om ‘auto te gast’ te ontwerpen.
- Mogelijk bij vervolguitwerking deelgebied school en/of kerkplein nader onderzoek mogelijk.

Programma van Eisen | Parkeren



Parkeren

- Woonontwikkeling parkeert op eigen terrein.
- Gemeente hanteert de parkeernorm:
  - Dure koop: 1.7 pp
  - Middendure koop: 1.5 pp
  - Goedkope koop: 1.3 pp
  - Goedkope huur app: 1.1 pp
  - Goedkope huur huis: 1.3 pp
  - Sociaal huur (1e aftoppingsgrens) : 1,05 pp
  - Bezoeker: + 0,2 pp
- Voorzien in parkeerbehoefte Basisschool: aantallen eigen terrein / openbare ruimte afhankelijk van parkeerdrukmeting:
  - Parkeerdrukmeting afgerond: In de openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen rondom de basisschool om in parkeerbehoefte te voorzien.

Aanvullend verkeerskundig onderzoek
is nodig t.a.v. mogelijkheden van dubbelgebruik t.b.v. aanvullende woningen en/of (maatsch.) voorzieningen

Programma van Eisen | Basisschool St. Jozef

School en KDV: 3.840m²

- ca. 500 leerlingen (x 5,03m2 per leerling)
- 2.715 m2 BVO voor basisschool
  - inclusief 200 m2 voor algemene ruimtes
  - evt deels op verdieping
- ca. 803 m2 BVO voor KDV
  gebaseerd op 2 groepen peuterspeelzaal, 2 groepen dagopvang/BSO)
- Gymlokaal: 322 m²
- waarvan op maaiveld: > ca 2.000m²
  overig programma op 2e of 3e bouwlaag

Buitenruimte: 829 m²

- Basisschool: 600 m²
- KDV: 229 m²
- + toegang tot Beekweide / groene speelplek

Voorkeurspositie school:

- Centraal in de wijk, nabij de kerk en het kerkplein
- Gescheiden verkeer auto en langzaam verkeer
- Beekweidepark nabij



Parkeren:

- **Auto**:
  - **117 pp** of **71 pp** (= 40% reductie bij gescheiden begin- en eindtijden school)
  - Parkeerdrukmeting afgerond: aanbod in openbare ruimte is voldoende en géén extra pp op eigen terrein nodig.
- **Fiets**
  - **ca. 225 fietsparkeerplaatsen,** 415 m²

BIJLAGE IV
SCHOLENSCAN

BIJLAGE V
INSPIRATIEBEELDEN
Sociaal programma

Inspiratiebeelden | Verbinden en samenleven

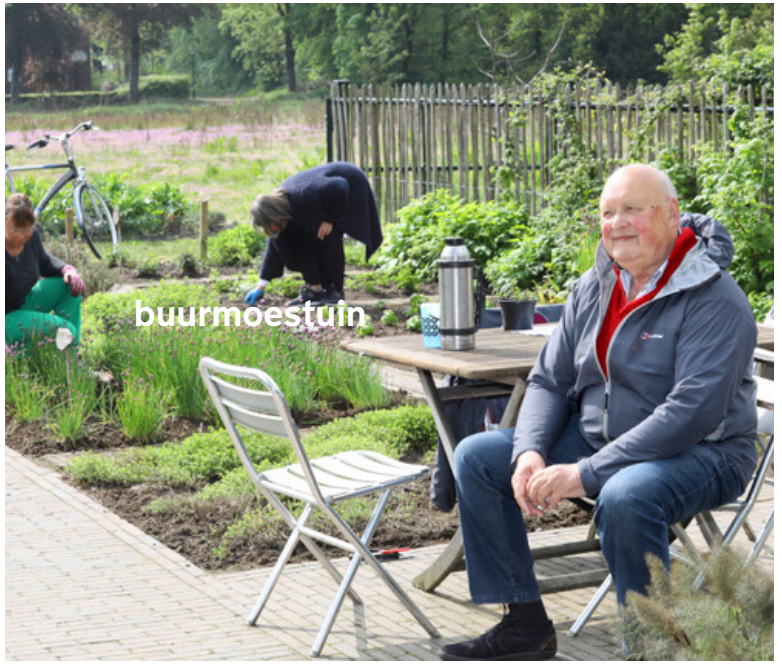

gereedschap delen in buurtschuur: handig en gezellig


gezamenlijk washok, plek voor een praatje



vraag en aanbodbord


functies combineren: bibliotheek, kinderopvang, kop koffie


buurmoestuin

Inspiratiebeelden | Verbinden en samenleven











Inspiratiebeelden | Mobiliteit & Verkeersveiligheid









Inspiratiebeelden | Zorg en voorzieningen



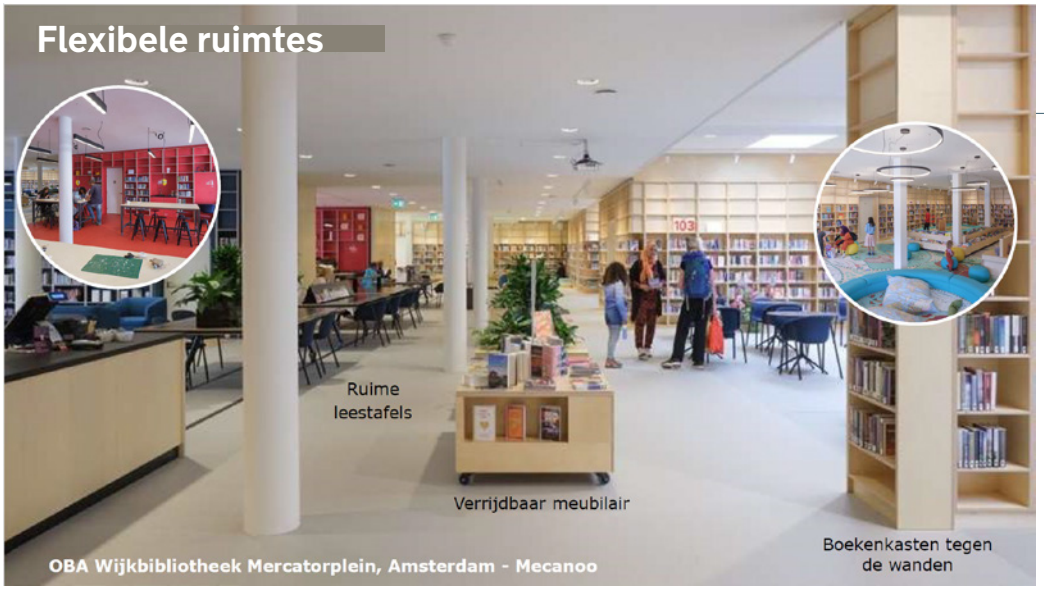








Inspiratiebeelden | Zorg en voorzieningen





krachten bundelen

Huisartsenpraktijk PAPENVOORT

BENU APOTHEEK

R.K. Parochie Heilige Nicasius

BQP BUURTCONTACTPUNT

ANNA ZORGGROEP

Fysiotherapie Zesgehuchten





Inspiratiebeelden | Zorg en voorzieningen


Samen werken in de moes-tuin


ruimte voor activiteiten


toegankelijke kerktuin




een buurttafel


natuurlijke spelaanleiding

Inspiratiebeelden | Identiteit en cultuurhistorie













HOEVEN
DE VER
RUITER