



**VELD
VER DE
HOEVEN**

RUIMTELIJKE ANALYSE KERN ZESGEHUCHTEN
BEWONERSAVOND | GEMEENTE GELDROP-MIERLO | 25 JUNI 2025

Welkomstwoord | Wethouder Sanders



Brabants Netwerk Wonen-Welzijn-Zorg

- Systemen kraken

Regionaal Netwerk HetJuisteThuis

- Ontschotten van domeinen
wonen en zorg

Wethouder in de Wijk Zesgehuchten

- Hier komt het samen

Inhoud



- Opzet van de avond
- Aanleiding
- Opgave
- Aanpak
- Gebiedsbeleving
- Ruimtelijke conclusie
- Relevant beleid
- In gesprek!

18.50 - 19.15

Plenaire toelichting:

Teske de Ruijter, stedenbouwkundige Verhoeven | de Ruijter
Peter Sloots, Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten

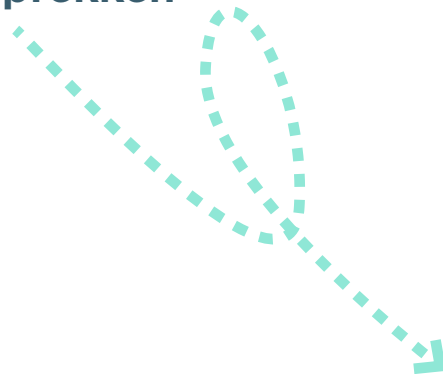
19.15 - 19.25

Plenaire vragenronde

Ruimte voor algemeen verdiepende vragen

19.30 - 20.00

Tafelgesprekken



- **Wat maakt de kern van Zesgehuchten bijzonder?**
aanscherpen ruimtelijke analyse en bevindingen
- **Wat heeft deze buurt nodig?**
aangeven zorgen, wensen, behoeftes en kansen
- **Op welke manier wilt u meedoen?**
betrokkenheid proces, STKZ

20.35 - 21.00

Plenaire toelichting:

Teske de Ruijter, stedenbouwkundige Verhoeven | de Ruijter
Peter Sloots, Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten

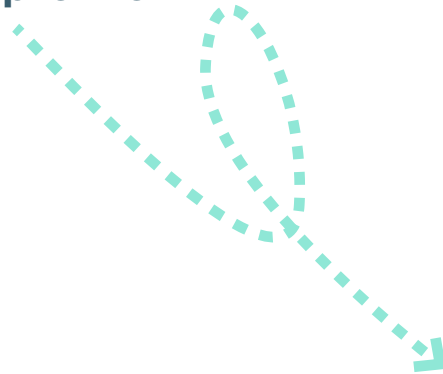
21.00- 21.10

Plenaire vragenronde

Ruimte voor algemeen verdiepende vragen

21.15 - 21.45

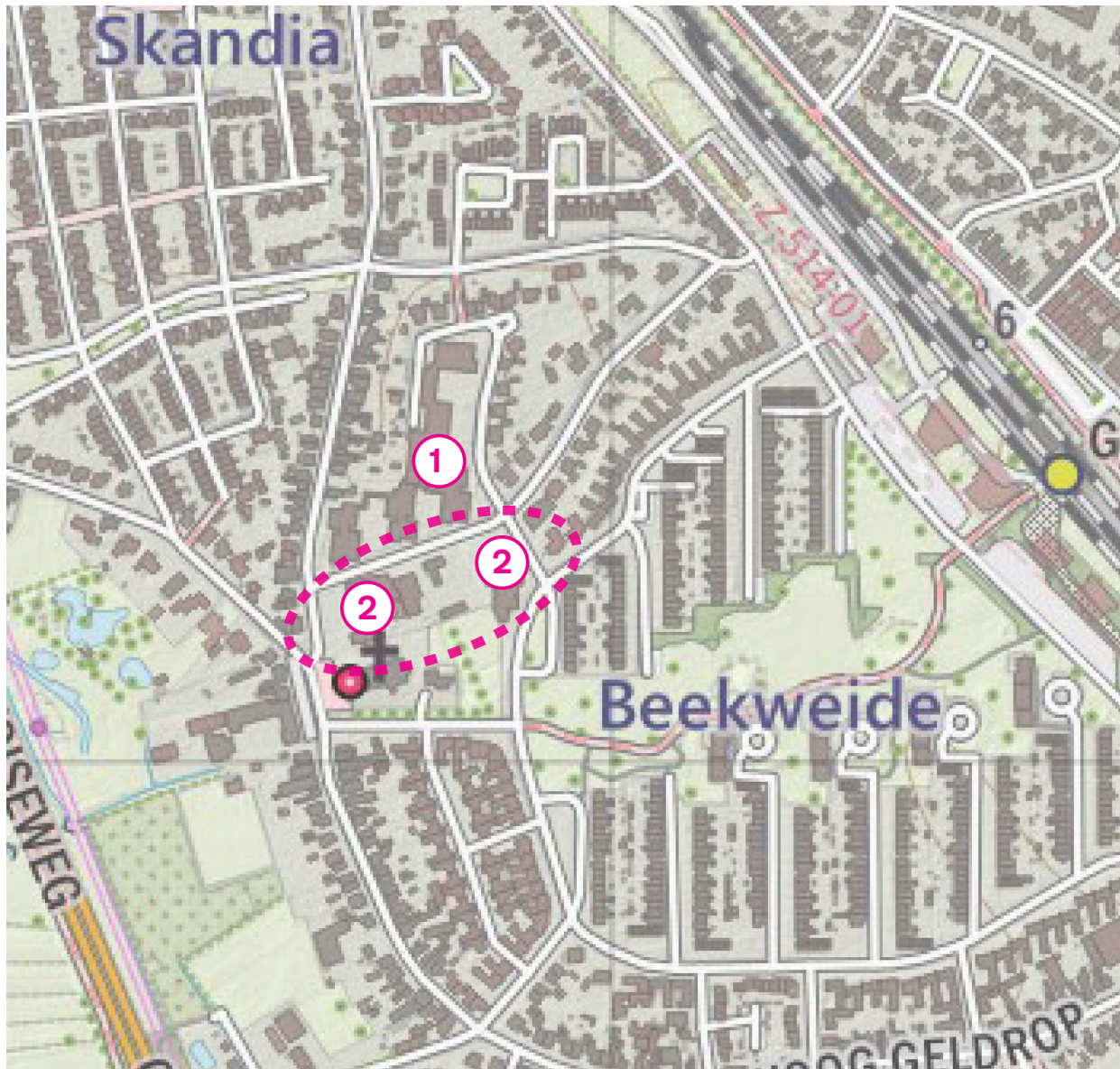
Tafelgesprekken



- **Wat maakt de kern van Zesgehuchten bijzonder?**
aanscherpen ruimtelijke analyse en bevindingen
- **Wat heeft deze buurt nodig?**
aangeven zorgen, wensen, behoeftes en kansen
- **Op welke manier wilt u meedoen?**
betrokkenheid proces, STKZ

AANLEIDING EN OPGAVE

Aanleiding | Vervangende nieuwbouw woningen Josephinehof + basisschool



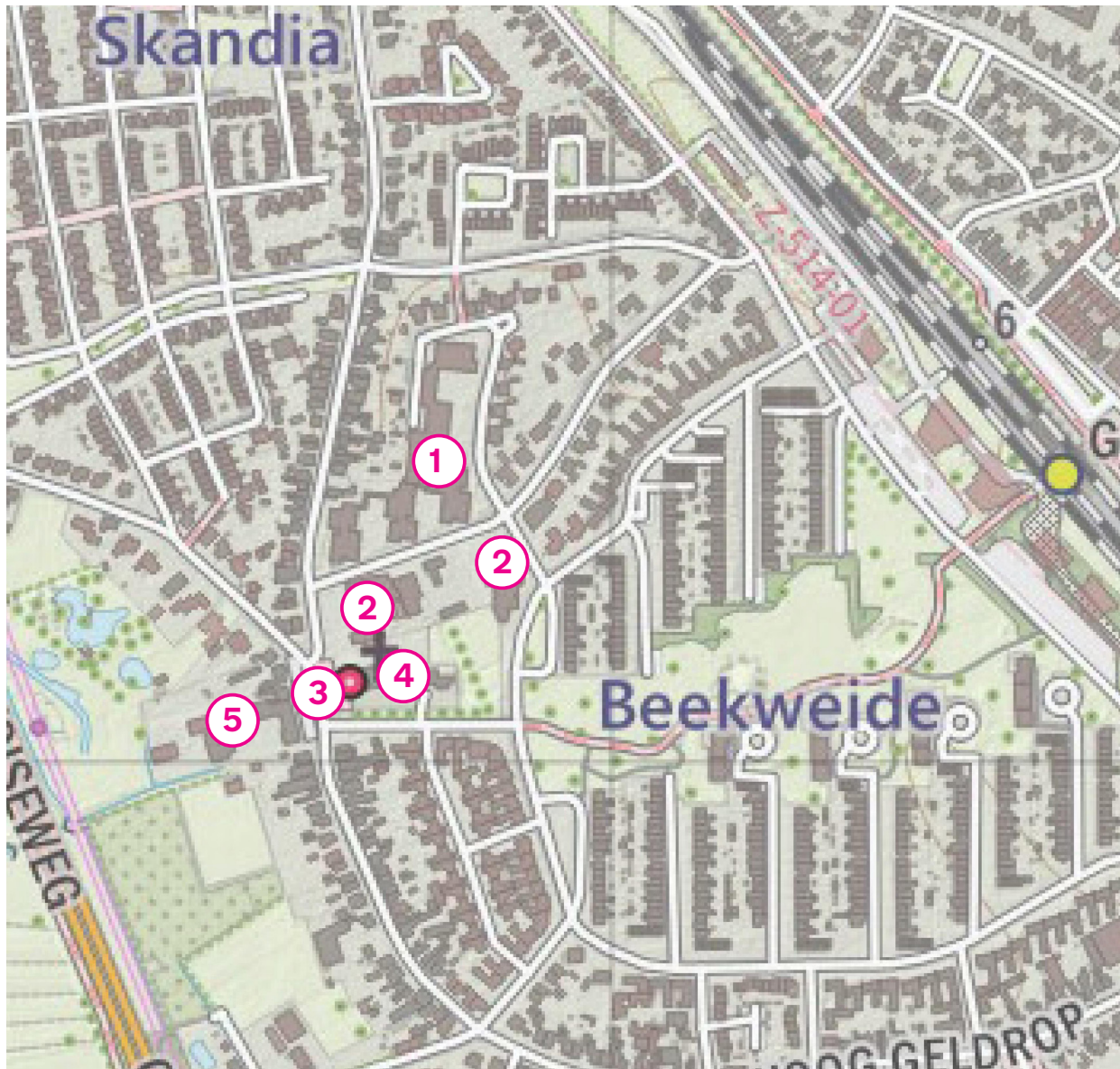
1. Josephinehof:

- 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 ruimtegebrek
- IHP Basisscholen (2021/2025) stelt vervangende nieuwbouw:
 - St. Jozef onder- en bovenbouw + kindpartner(s) in 1 gebouw > 450 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

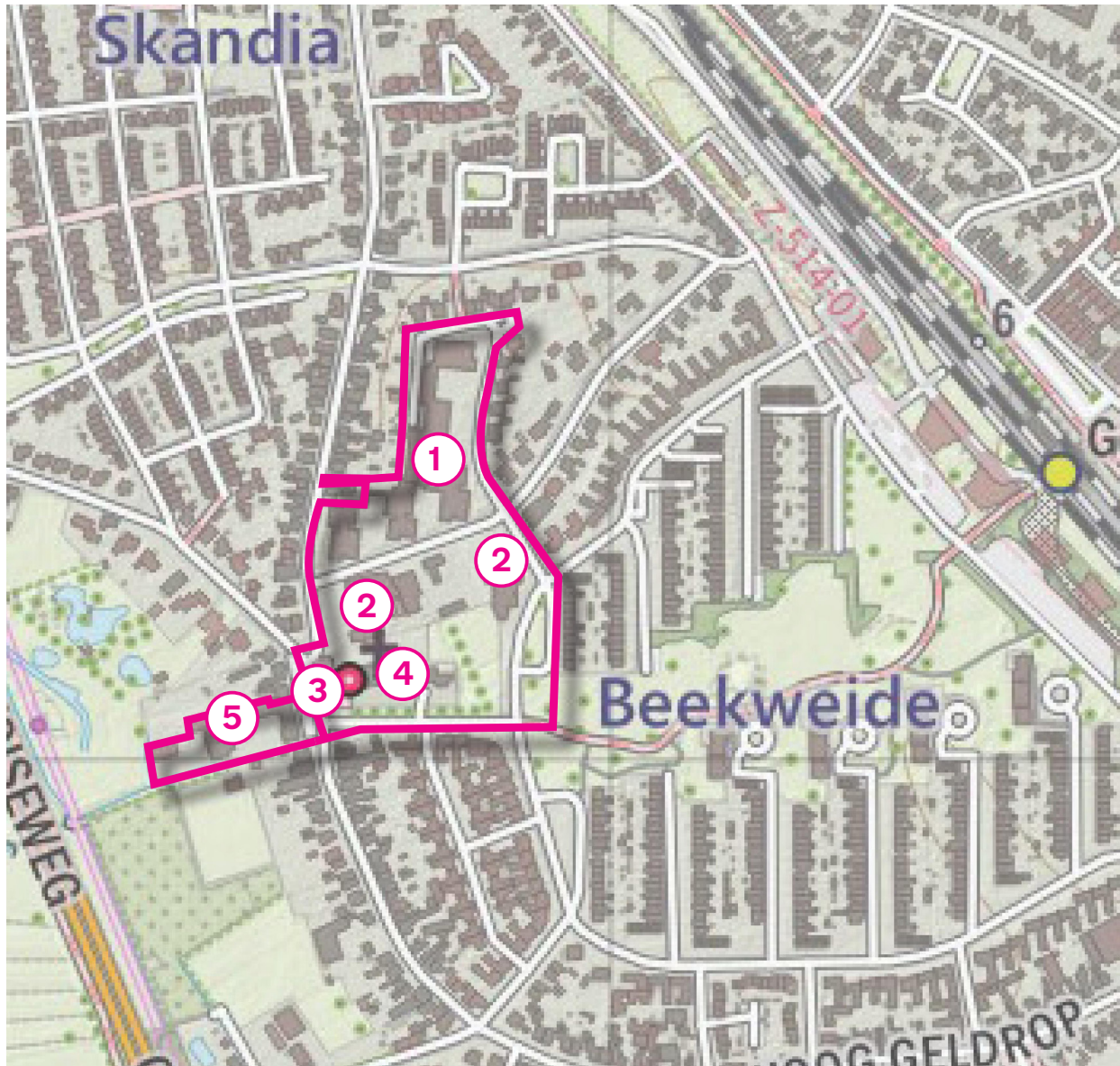
4. Kerk + kerktuin

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

5. Maatschappelijke voorzieningen

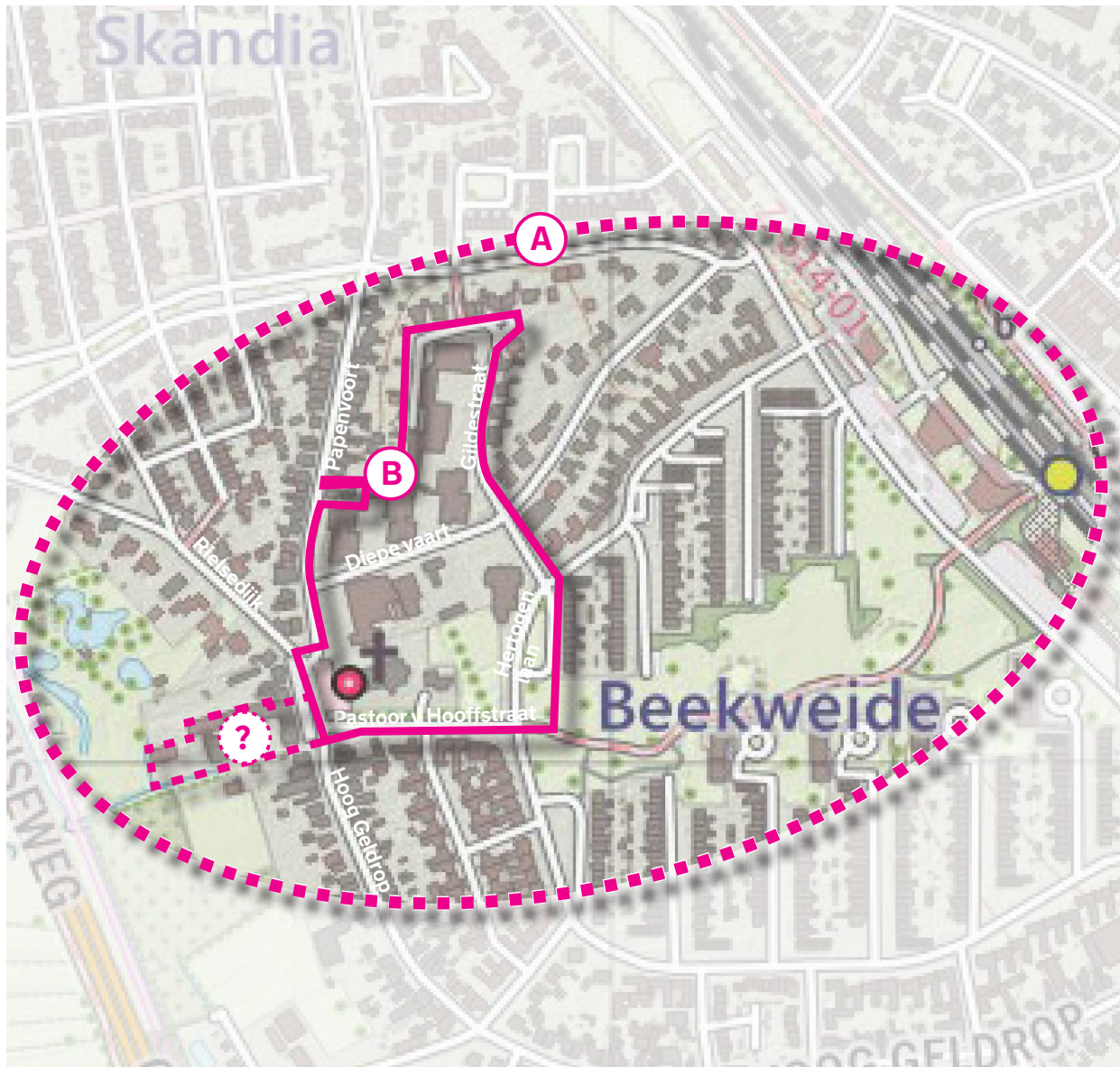
- Onderzoek naar maatschappelijke meekoppelkansen

Aanleiding | Meerdere ontwikkelingwensen binnen het hart van Zesgehuchten



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 en stakeholders
- Komen tot een haalbare en gedragen visie
- Basis voor vervolg

Aanpak | Waar staan we nu?

1. Voorbereiding en inventarisatie

2. Stakeholder- en ruimtelijke analyse

3. Dialoogronde #1 (25 juni)

- meenemen in de opgave en proces tot nu toe
- Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten stelt zich voor (rol, doelen en drijfveren), uitnodiging tot meedoen
- meenemen in de ruimtelijke analyse en gebiedsbeleving
- In gesprek! Ophalen feedback en wie waaraan wil bijdragen

4. Concept Ruimtelijke Visie

5. Dialoogronde

6. Definitieve gebiedsvisie

Werkvorm en proces

nader bepalen na vanavond

Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten | Wie zijn wij?



▲ De nieuwe stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten. Mario Appelhof, Peter Sloots en Hans van Gils (vlnr). © Kees Martens/DCl Media

Toekomst Zesgehuchten: niet alleen stenen stapelen, ook oog voor meer levendigheid

PRAAT MEE ZESGEHUCHTEN - Zesgehuchten is al een tijdje Zesgehuchten niet meer. De Geldropse wijk moet weer meer gaan bruisen. Een lokale stichting werkt nu samen met inwoners, de gemeente en de woningcorporatie aan een verbeterplan.

Willie Thijssen 16-06-25, 10:35 Bron: ED

Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten:

- Mario Appelhof (voorzitter)
- Hans van Gils (bestuurslid)
- Peter Sloots (Secretaris/penningmeester)



St. TKZ

Een toekomstvisie voor de Kern Zesgehuchten



Dit visie document beoogd een dynamisch document te zijn dat door de expertise en inbreng van bewoners en onze partners verrijkt gaat worden.

Presentatie Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten

20-6-2025



Wie zijn wij en wat is ons plan ?

Wij zijn **Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten** (niet te verwarren met “Belangen Vereniging Zesgehuchten”) welke is ontstaan naar aanleiding van een vraag die wij onszelf stelden vanuit onze groep over hoe de gemeente Geldrop-Mierlo er over dacht om het kerkplein Zesgehuchten op te knappen en weer veilig, gezellig en toegankelijk te maken. Kortom waar mensen zich thuis kunnen voelen.

Als **Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten** streven het algemeen belang van de wijk na ! Wij willen (namens de bewoners van Zesgehuchten) slechts een inclusief “vehikel” of platform zijn voor alle partners die bij de herinrichting van het Kerkplein Zesgehuchten en omgeving betrokken zijn. Dit om een integrale samenwerking mogelijk te maken. Wij respecteren de belangen, rol, positie van al onze partners en bewoners we willen hun visie verrijken door aan hen de visie, inbreng, belang en samenhang te duiden van **alle partners**.



Wat is ons doel ?

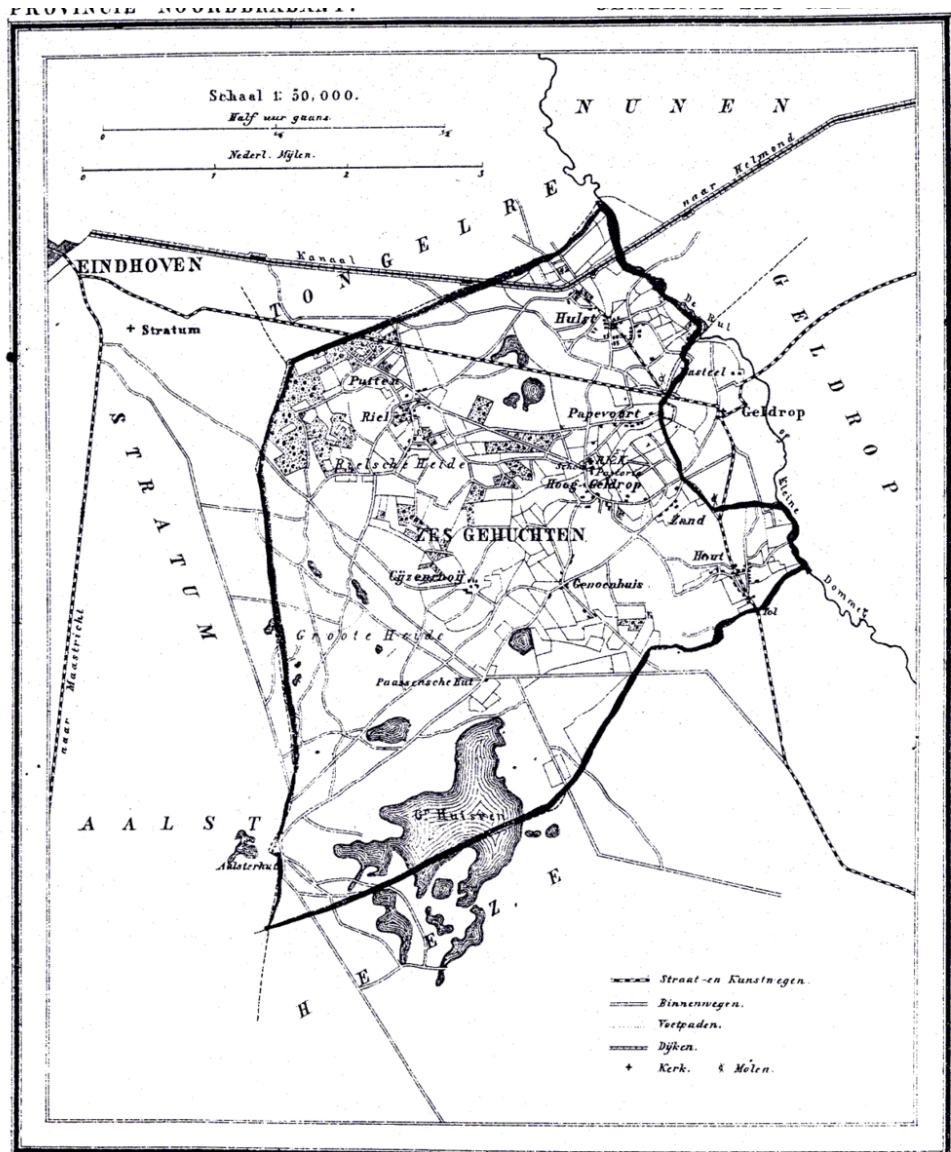
Samen met bewoners en de diverse stakeholders het creëren van een harmonieuze-, veilige-, gezellige-, sfeervolle-, groene-, sociaal duurzame leefomgeving.



Zesgehuchten in de toekomst

ANALYSE RUIMTE EN BELEID

Bestuurlijke ontwikkeling | van Heerlijkheid tot zelfstandige gemeente



Lith. v. H. v. S. & C. Amst.

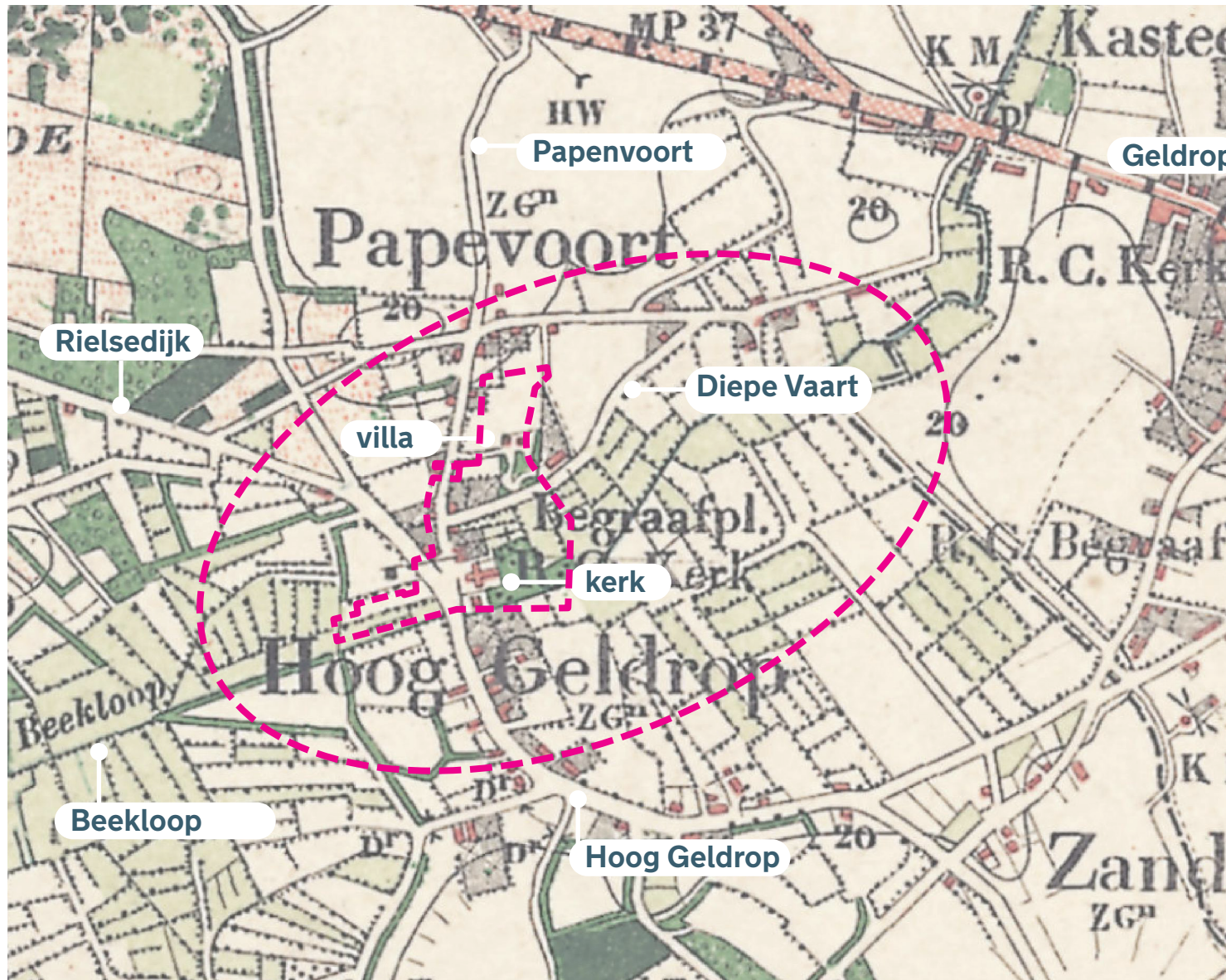
1835 Bunde. 960 Inwoners

Vitgave van H. v. S. & C. te Leeuwarden.

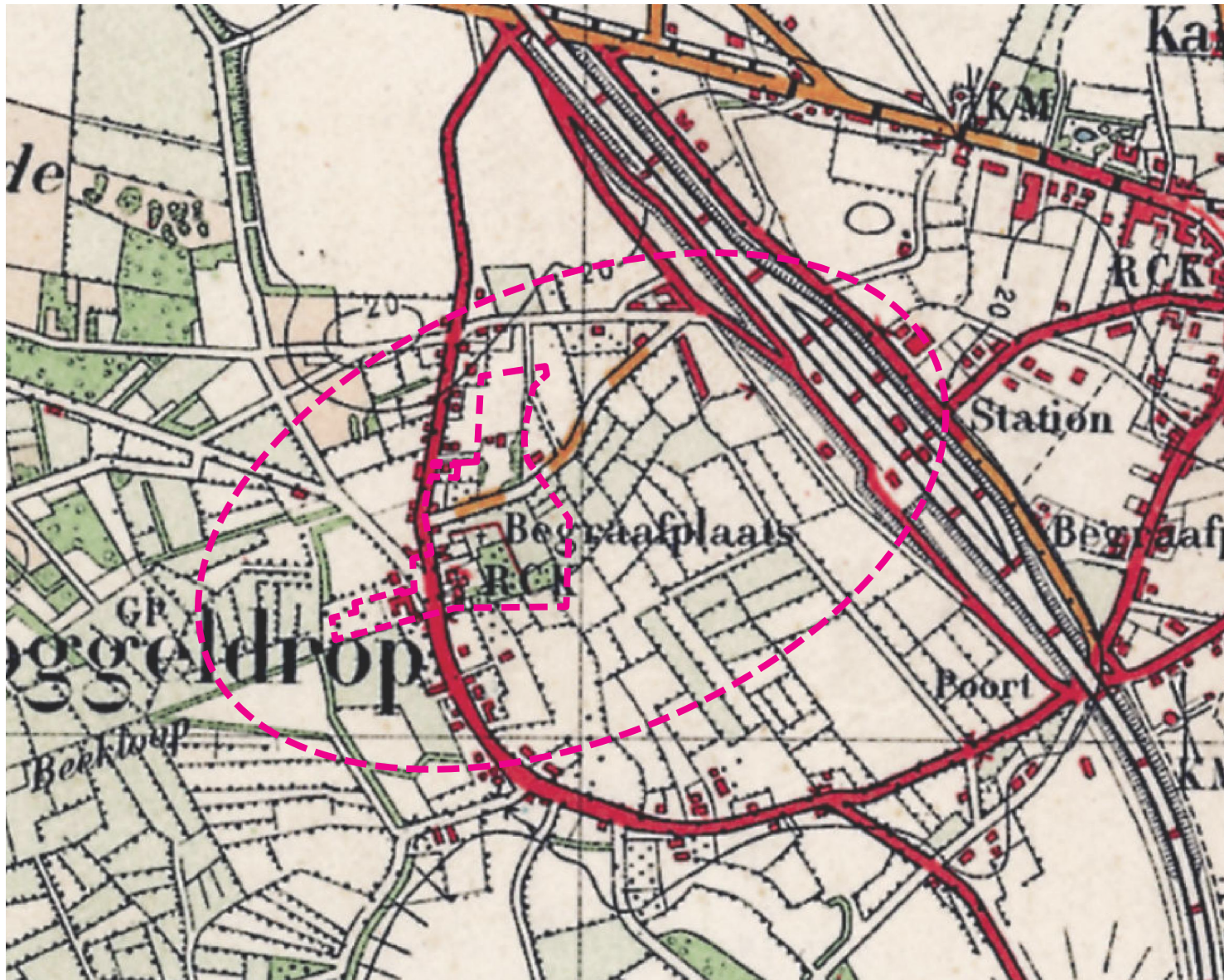
Zesgehuchten 1866 'Heerlijkheid Heeze, Leende en Zesgehuchten'

- Zesgehuchten behoorde bestuurlijk tot de 'Heerlijkheid Heeze, Leende en Zesgehuchten'
- Zes Gehuchten, 6 aparte gemeentes:
 - Hoog-Geldrop
 - Riel
 - Hout
 - Hulst
 - Gijzenrode
 - Gnoenhuis

Historische ontwikkeling | Hoog Geldrop omstreeks 1900

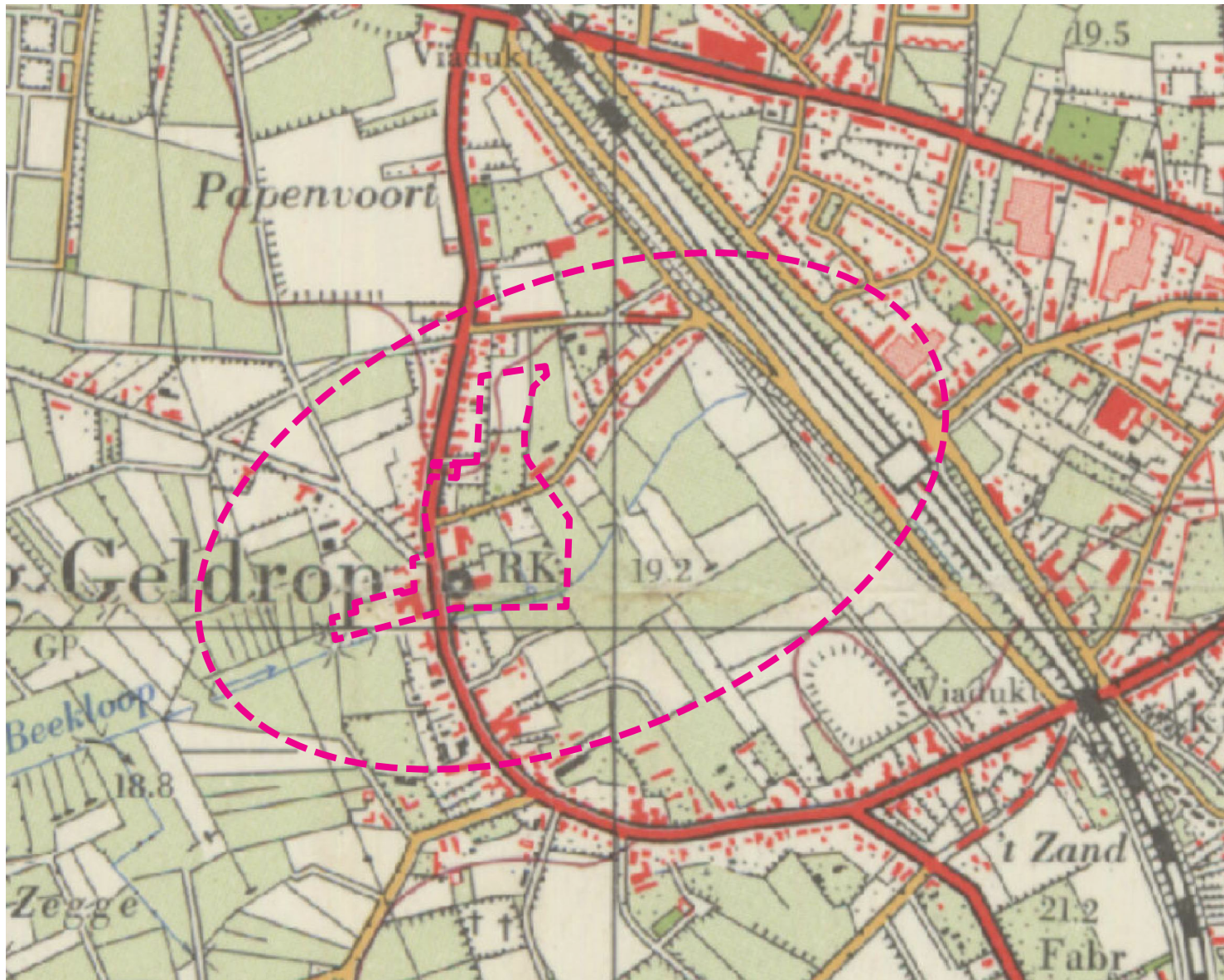


- Onderdeel geworden van Geldrop
- Gelegen tussen lager gelegen Gijzenrooij/ Groote Heide (west) en kern Geldrop (oost)
- Linten verbinden het buurtschap
- Kerk centraal op kruispunt van linten
- De beekloop parallel aan Diepe Vaart
- Kenmerkende villa met oprijlaan t.p.v. huidige Josephinehof

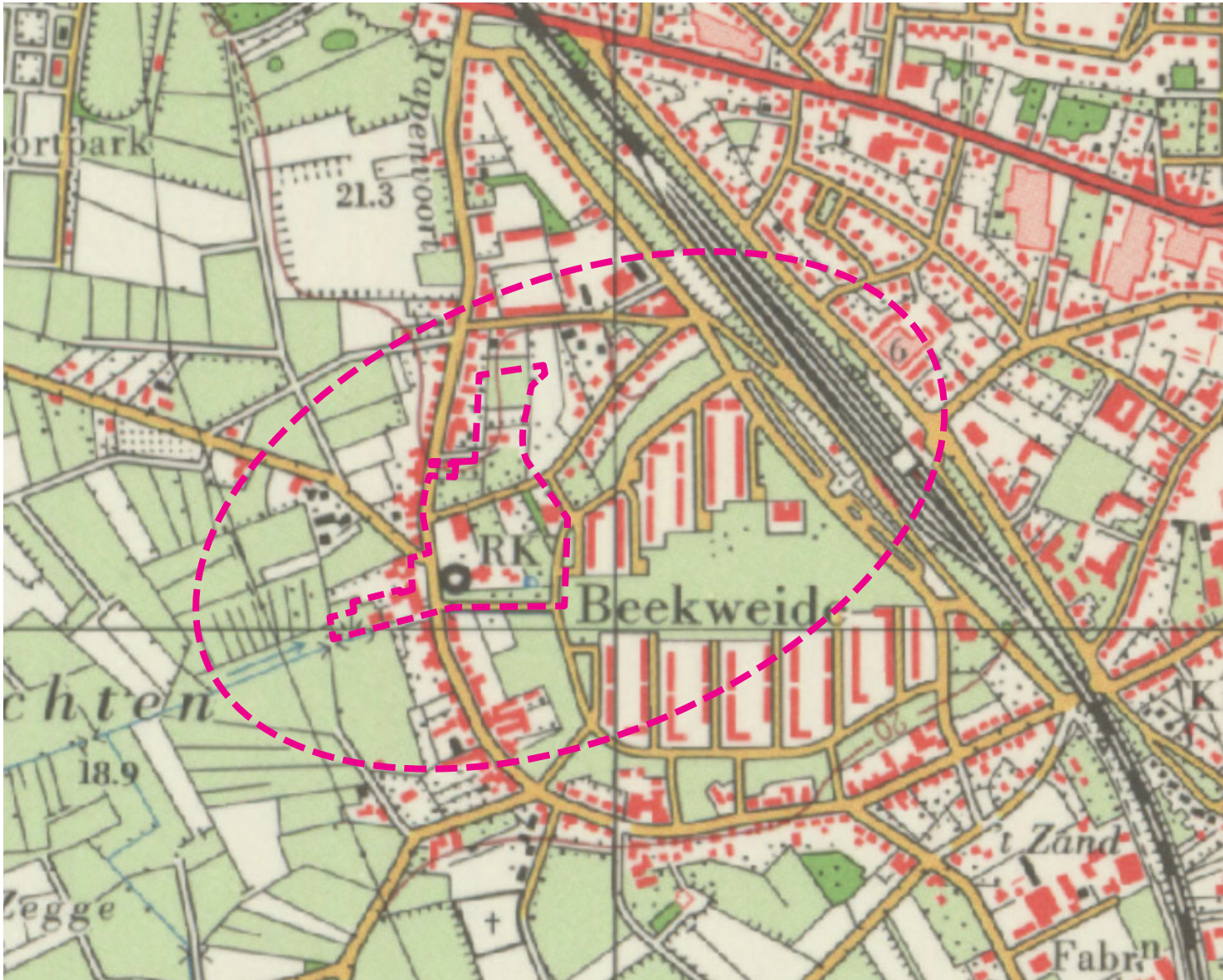


- Komst spoorlijn + station EHV-Weert
- Spoorlijn doorsnijdt lintenstructuur: **Hoog Geldrop komt los** te liggen van kern Geldrop
- Basisschool en raadshuis aan kerkplein

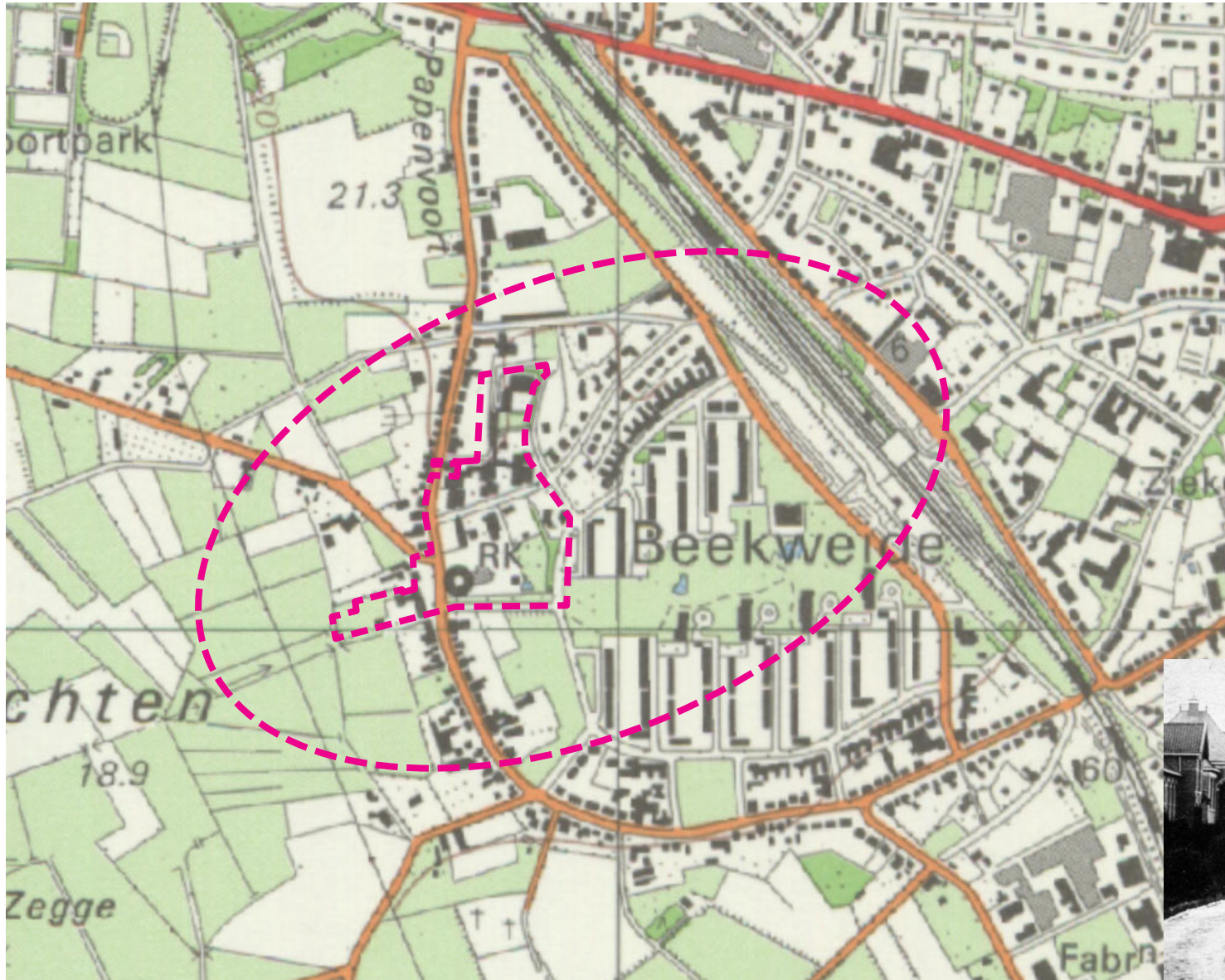
Historische ontwikkeling | Omstreeks 1965



- 35 jaar beperkte ruimtelijke ontwikkelingen
- Verdichting van lintwoningen met name:
 - langs Papenvoort / Hoog Geldrop ('50)
 - Enkele vrijstaande woningen aan Diepe Vaart ('60)

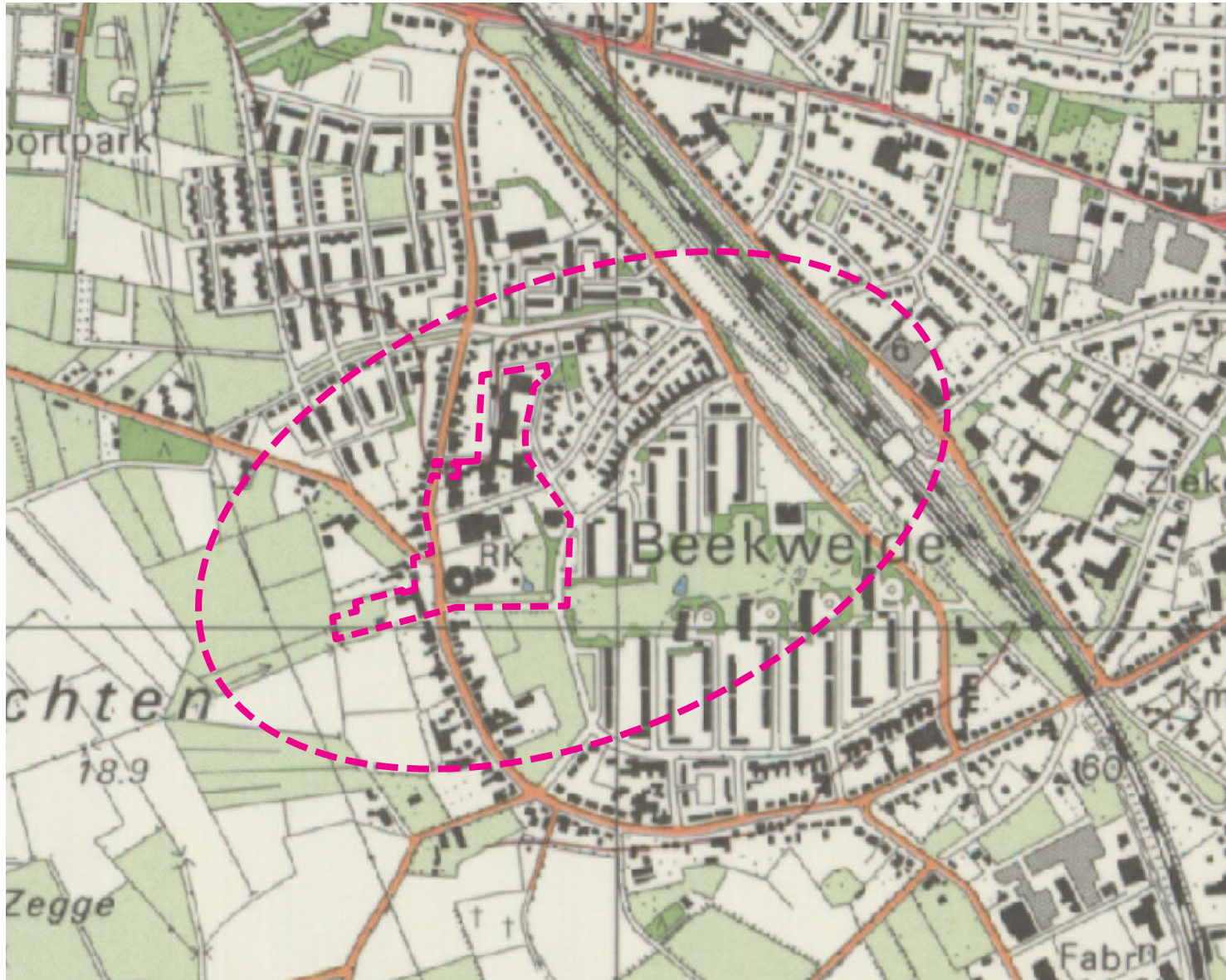


- In jaren '70 start grootschalige woningbouw
- Ontwikkeling plan Beekweide:
 - parallele wegstructuur
 - centraal park met woningen haaks erop
 - beekloop verdwijnt
 - Pastoorswoning verdwijnt t.b.v. aanleg Pastoor van Hooffstraat



- Komst Josephinehof:
 - Gezamenlijk wonen gericht op senioren
 - Villa verdwijnt
 - Oprijlaan met poort blijft
- Ontwikkeling is een geschenk van Harrie van Vlerken
 - naast postbode..
 - .. veel bestuursfuncties en 'sociale verbinder'

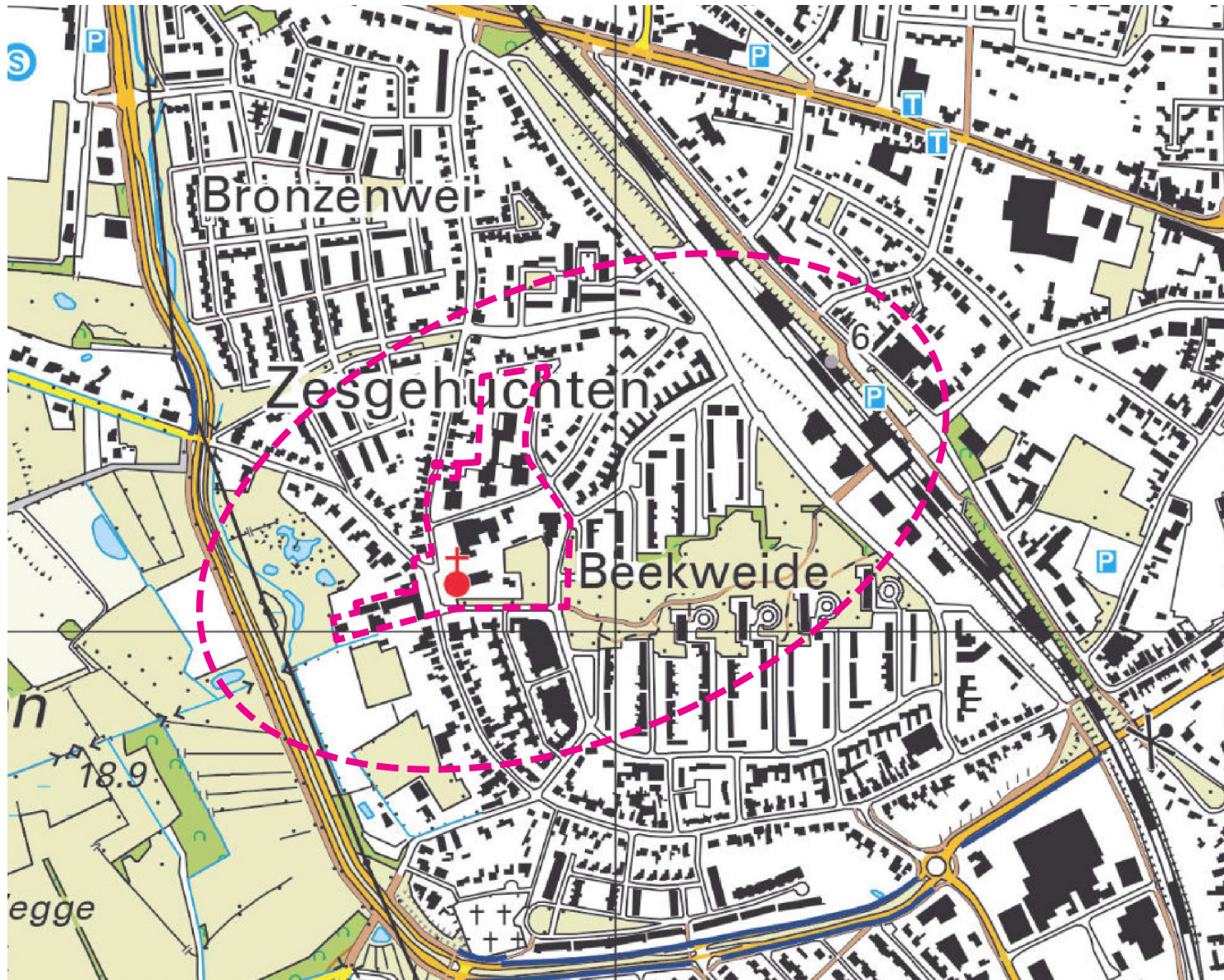




- Basisschool Sint Josef aan de Diepe Vaart
- Woningen rondom Josephinehof aan de Gildestraat



- Grootschalige woon-uitbreidingen
- Aanleg Gijzenrooiseweg: barrière die kern nu ook afsluit van buitengebied westzijde
- Basisschool Sint Jozef aan Hertogenlaan



- Aanleg natuurzone tussen Gijzenrooise-weg en achterkanten, echter uit het zicht en niet bereikbaar
- Appartementen aan het spoor, inclusief de Jonkvrouw

2 GEBIEDSBELEVING

Zesgehuchten | Wijk als afgesloten eenheid met herkenbare oude linten



Gijzenrooiseweg, een scherpe overgang en barrière dorp > buitengebied



Rielsedijk een prachtige fietsroute die Eindhoven met Geldrop verbindt

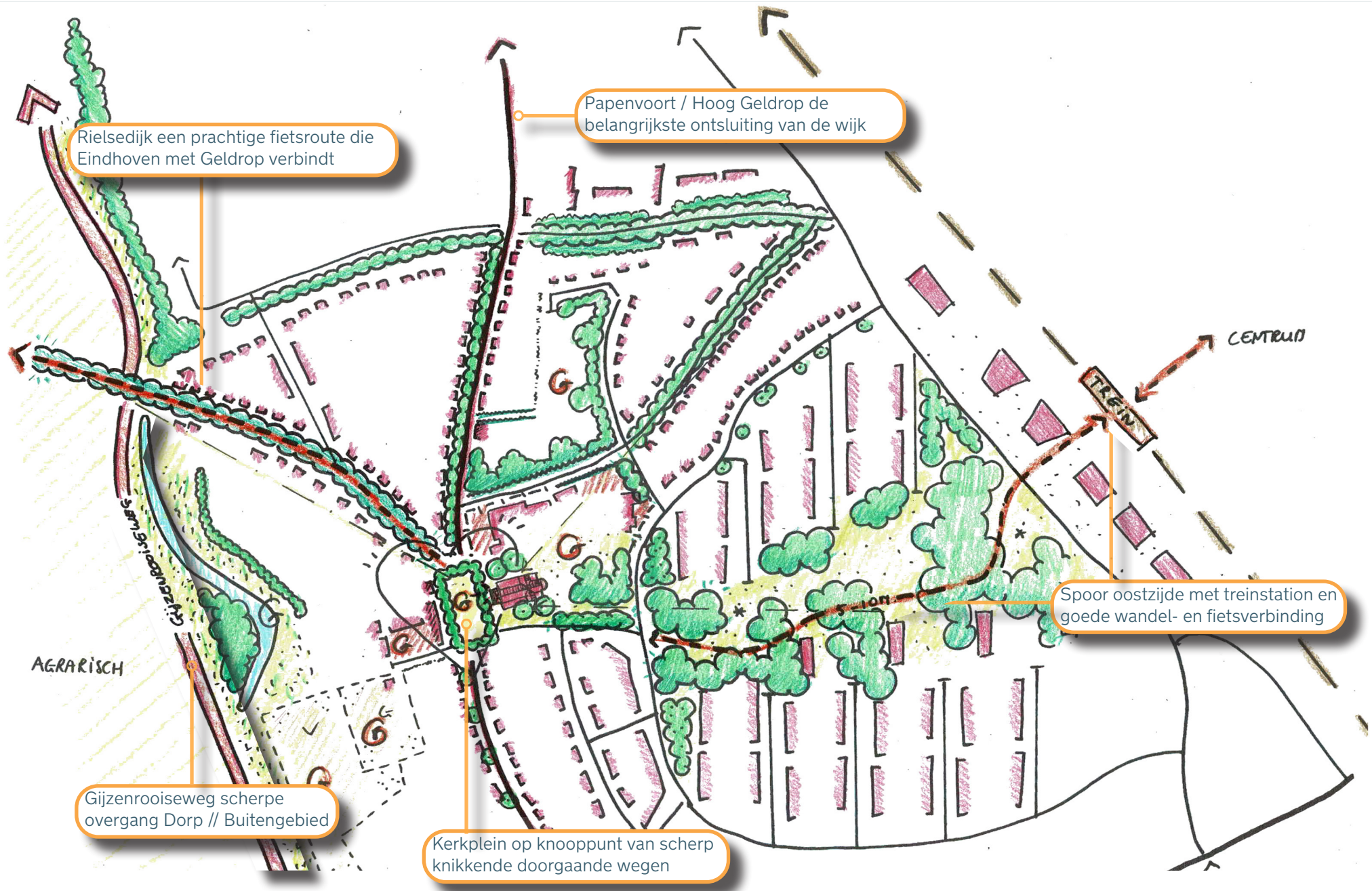


Papenvoort belangrijke route door de wijk. Lintbebouwing verraad verleden, maar door versteende straten historische karakter wat verdwenen



Goede fietsverbinding naar het station

Ruimtelijke analyse | Infrastructuren rondom, een afgesloten eenheid in stedelijk weefsel



Groen | Prachtige groenstructuren met laanbomen, bomenweides, volwassen bomen



Langs de linten wisselende laanbeplanting met fraaie oude bomen



Bomencarré rondom speelplaats school



Beekweidepark een groene long van treinstation tot Kerkplein



Natuurzone fraaie inpassing van de wijk, niet toegankelijk

Groen | Maar ook versteende straten/ruimtes en bomen in de verdrukking



Historisch karakter Diepe Vaart weinig beleefbaar, groen karakter van wisselende beplantingssoorten



Historisch karakter in straatprofiel weinig beleefbaar, veel verharding

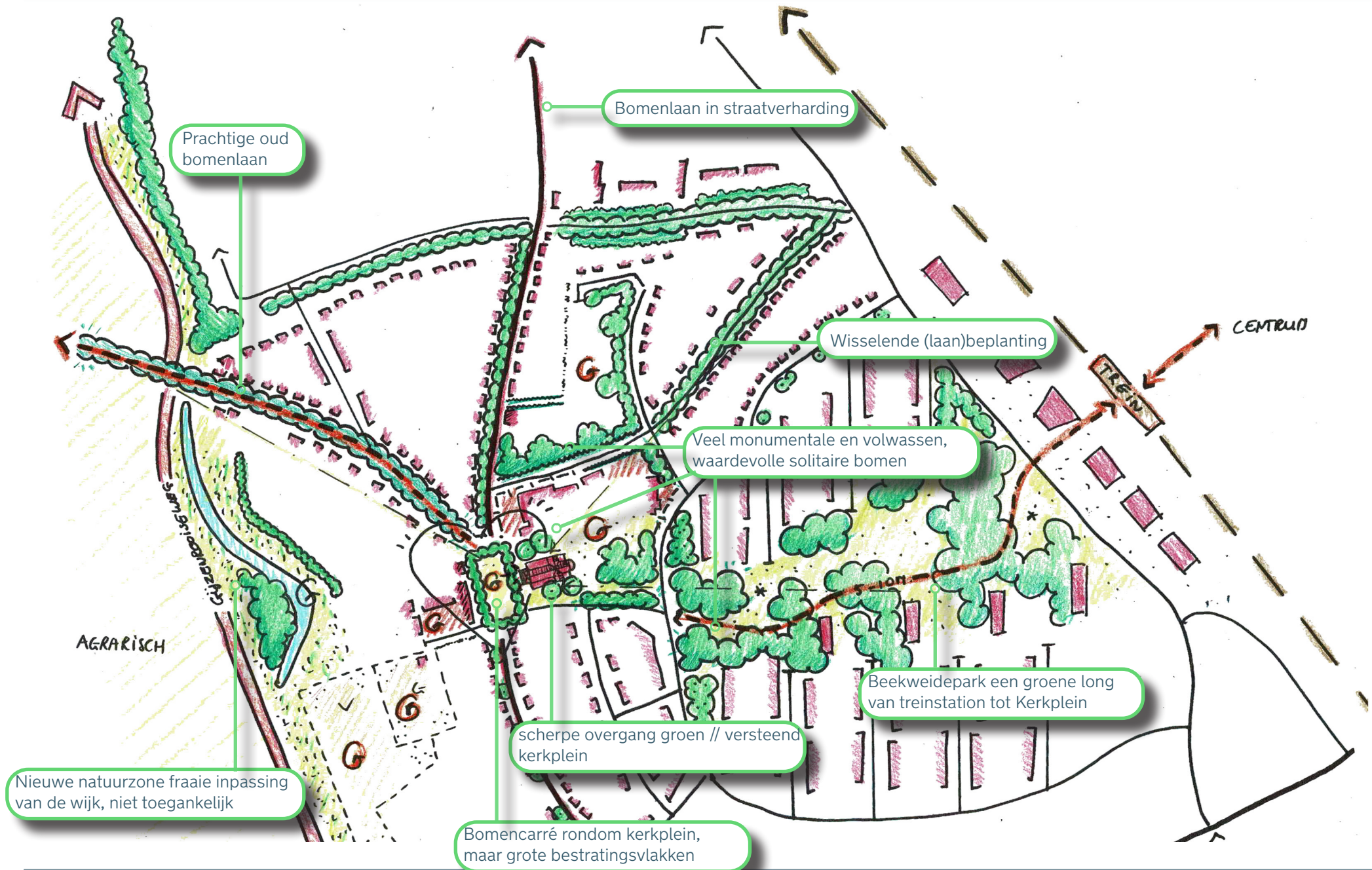


overmaat aan verharding, ongeniame verblijfsplek



wortelopdruk, afval: verloedering ligt op de loer

Ruimtelijke analyse | Fraaie groenstructuren met (monumentale) volwassen bomen





Kerkplein van oudsher dorpshart Zesgehuchten



Historische (monumentale) bebouwing volgt lange lintenstructuur

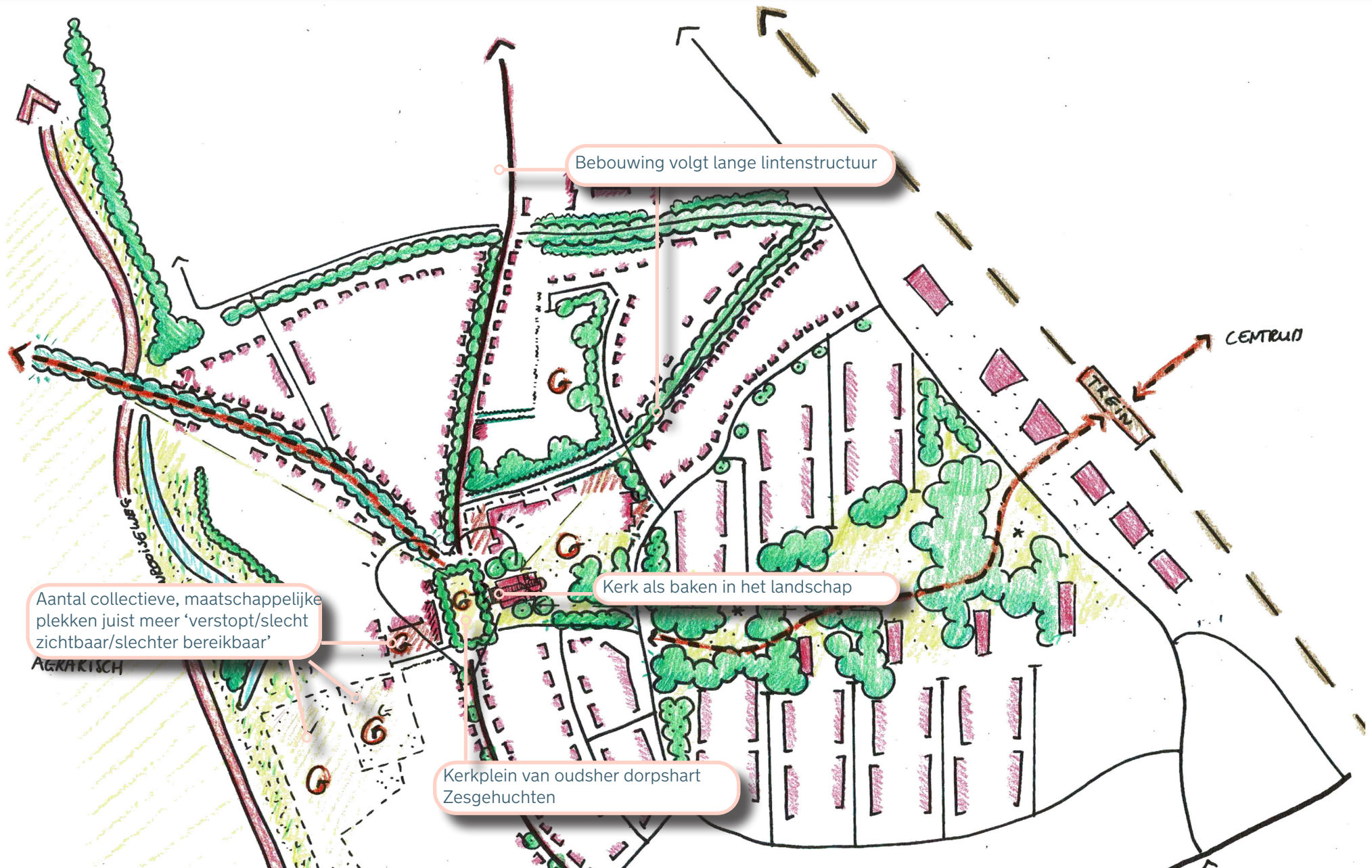


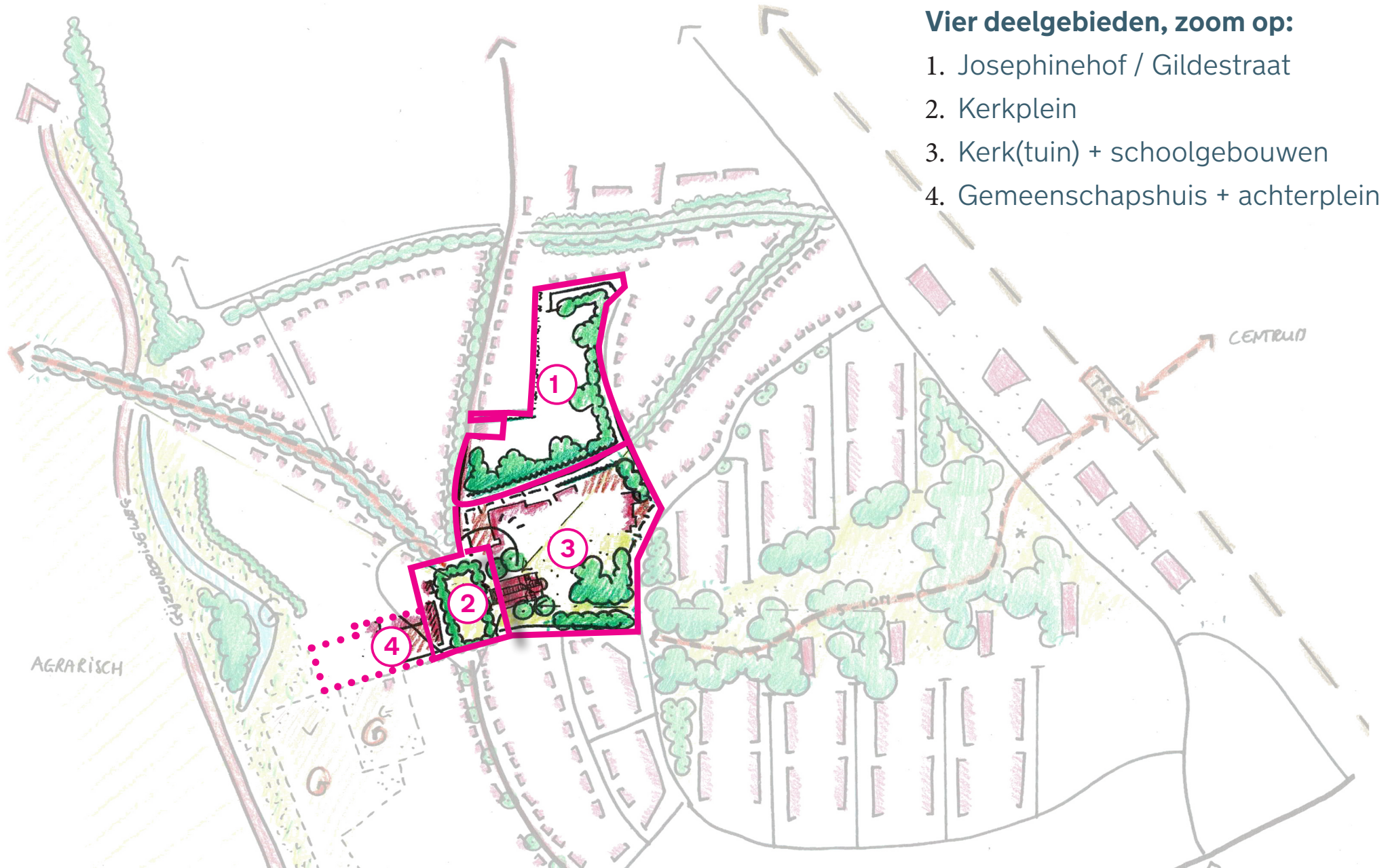
Collectieve, maatschappelijke plekken juist meer ‘verstop’t in groen...



... of achteraf gelegen volledig verhard en uit het zicht

Ruimtelijke analyse | Historische (monumentale) bebouwing verraden lange verleden





Zoom Josephinehof | Verstopte groene oase in het stedelijk weefsel van de wijk



Seniorenwoningen geschakeerd rondom fraaie collectieve groenplekken



Enkelzijdige vrijstaande woningen kijken uit op robuuste groenstructuur



Stevig groen omrande Josephinehof, mooie groene enclave



Gildestraat een doodlopende weg naar achteraf parkeerhof

Zoom Josephinehof |

Verstopte groene oase in het stedelijk weefsel van de wijk

wandelpad naar Smuldersstraat

Achterzijde kavels Papenvoort minder beplant / meer “achterkantgevoel”

markante inrit door oude haag

Bijzondere collectieve groene woonhoven als centrale ontmoetingsplekken voor de bewoners van het Josephinehof

Enkelzijdig vrijstaande lintwoningen aan Gildestraat

Gildestraat doodlopende structuur dat naar ‘achteraf’ parkeerhof leidt

Buurtcontactpunt

Stevige enkelzijdige groenstructuur met onderbeplanting Gildestraat

Hoofdontsuiting via Diepe Vaart

Stevige enkelzijdige groenstructuur langs Diepe Vaart (haag met bomenlaan)

Gedachtegoed geschenk Harrie van Vlerken, vormt bijzonder leefomgeving voor senioren



Zoom Kerkplein | Stedenbouwkundig hart van de wijk



Kerkplein op samenkomst van (knik in de) wegen

torensplits, markant punt in de gehele omgeving



vele paaltjes, elementen en verharding geven verrommeld beeld



krappe boomspiegels



Plein onderdeel doorgaande route, nog weinig verblijfswaarde



zicht op gemeenschapshuis met bakken geblokkeerd.

Zoom Kerkplein | Stedenbouwkundig hart van de wijk

Knik in Hoog Geldrop maakt pleinruimte

Fraai bomencarré versterkt pleinruimte, echter versteend en verrommeld

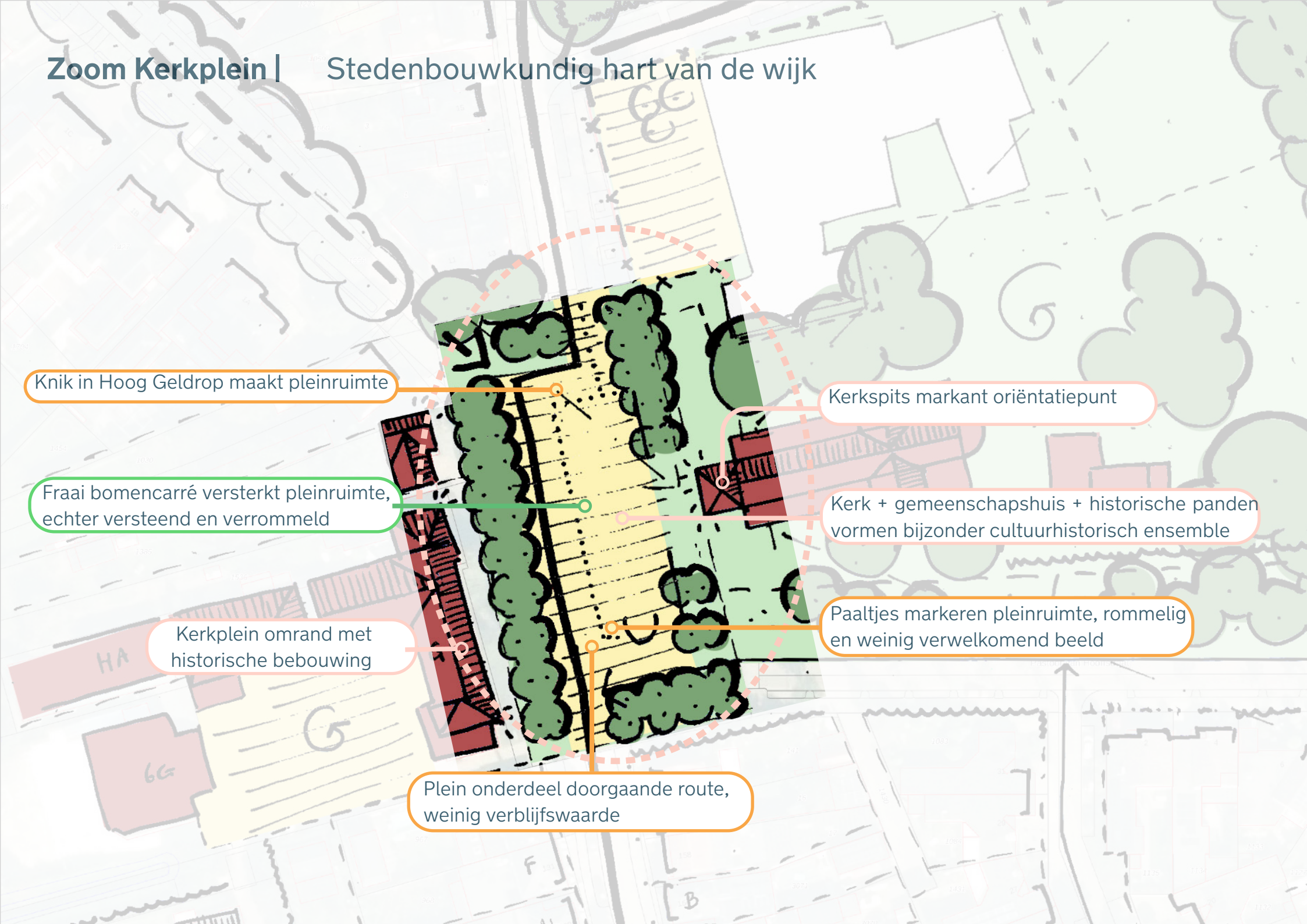
Kerkplein omrand met historische bebouwing

Plein onderdeel doorgaande route, weinig verblijfswaarde

Kerkspits markant oriëntatiepunt

Kerk + gemeenschapshuis + historische panden vormen bijzonder cultuurhistorisch ensemble

Paaltjes markeren pleinruimte, rommelig en weinig verwelkomend beeld



Zoom Kerktuin en scholen | Verbindt dorpshart met groene long Beekweide



Waardevolle bomen in brede berm aan de Pastoor van Hooffstraat



Prachtig markante bomen in de kerktuin, ontoegankelijke plek



Woningen Diepe Vaart stevig groen omrand en uit beeld onttrokken



Buitenruimte school (te?) prominent aan de straat met fraaie bomen

Zoom Kerktuin en scholen | Verbindt dorpshart met groene long Beekweide

Speelplein naast de kerk toegankelijk en lage hekwerken: gewenst gebruik en gewenste reuring?

Woningen aan de Diepe Vaart stevig groen omrand en uit beeld vanuit omgeving

Klooster en pastorie aanwezig, qua architectuur niet zodanig herkenbaar

Buitenruimte school (te) prominent aan de straat, hekwerken geven onaangenaam beeld

Woningen aan de Hertogenlaan op afstand van de basisschool door tussenliggende bomenweide

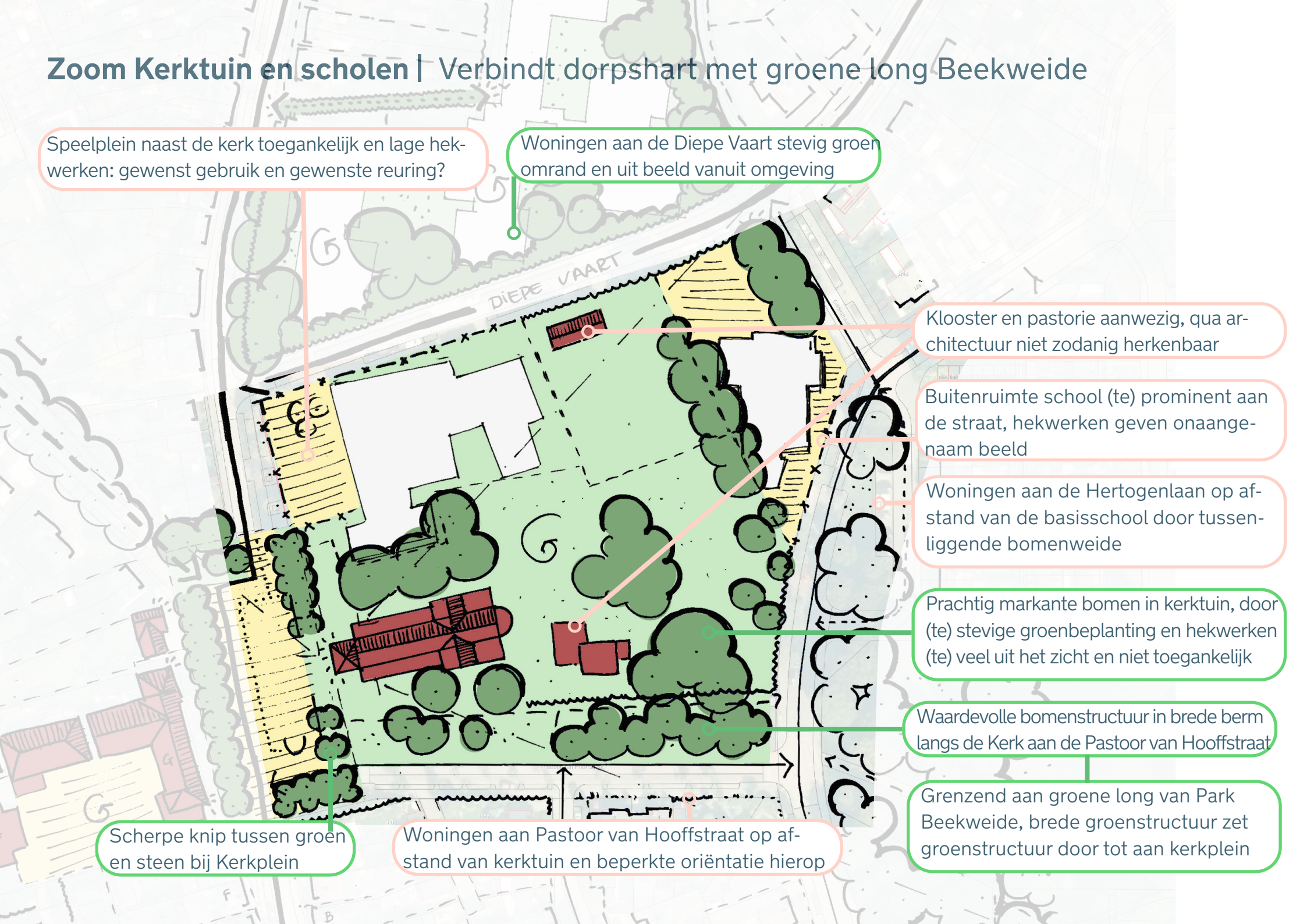
Prachtig markante bomen in kerktuin, door (te) stevige groenbeplanting en hekwerken (te) veel uit het zicht en niet toegankelijk

Waardevolle bomenstructuur in brede berm langs de Kerk aan de Pastoor van Hooffstraat

Grenzend aan groene long van Park Beekweide, brede groenstructuur zet groenstructuur door tot aan kerkplein

Scherpe knip tussen groen en steen bij Kerkplein

Woningen aan Pastoor van Hooffstraat op afstand van kerktuin en beperkte oriëntatie hierop





Entree vanuit Kerkplein verstopt en weinig verwelkomend



Geen aandacht voor klimaatadaptatie, wel ruimte voor evenementen



Anonieme en rommelige buitenruimte

Zoom Plein Gemeenschapshuis |

Gemeenschappelijke ruimtes met potentie

Sombere gevels rondom intieme binnenruimte

Geen ruimte voor informeel ontmoeten en verblijven, geen bankje en prettige plek

Geen groen, ook niet op / rondom speelplek
kinderopvang of nabij entrees. Treurig beeld

Entree vanuit Kerkplein verstopt en weinig verwelkomend

Veel parkeren en veel verharding
Volledig de nadruk op de auto

3 RUIMTELIJKE CONCLUSIE

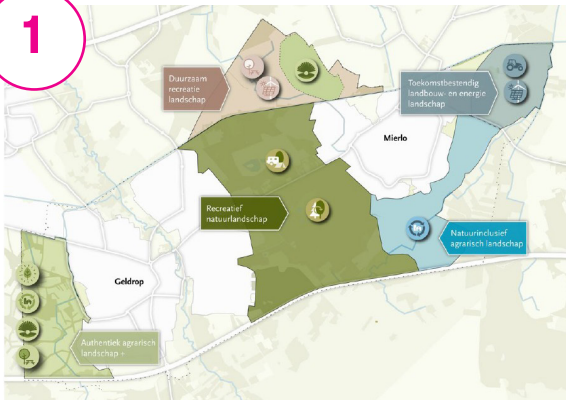
Ruimtelijke conclusie



- Samenhang binnen 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. In basis een groene verbinding met prachtige bomen naar park Beekweide
- Achterplein belangrijke maatschappelijke voorziening, uit het zicht en weinig verwelkomende en aangename plek
- Kerkplein in basis hét dorpshart, ondanks bomencarré en historische bebouwing erg stenig met weinig verblijfs- en ontmoetingswaarde

4 BELEID

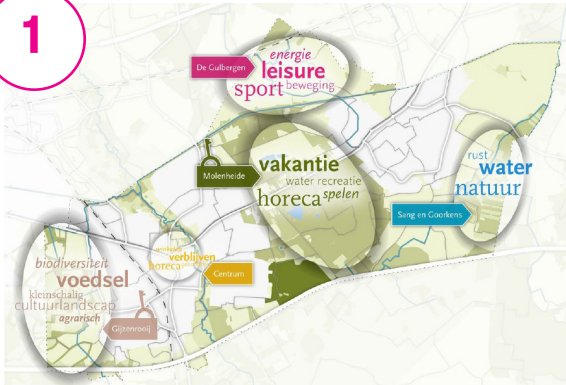
1



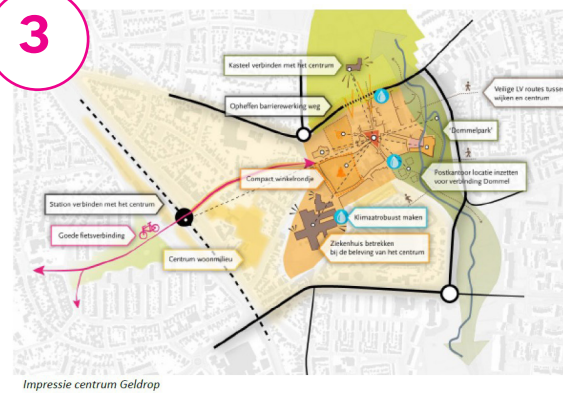
2



1



3



4



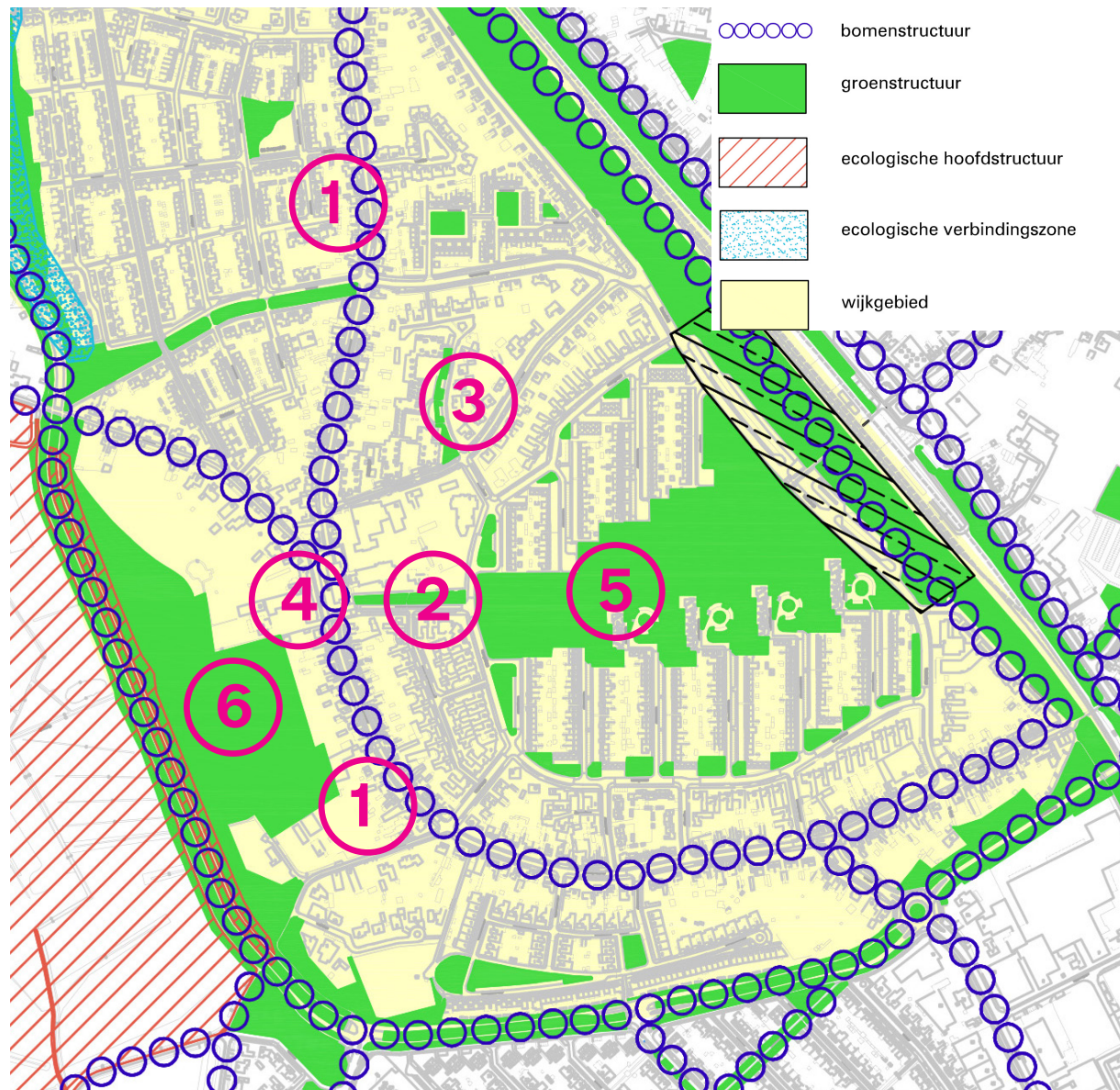
Opgaven in Zesgehuchten

- > 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 sluipverkeer en verbeteren van verkeersveiligheid



cultuurhistorische waardenkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB)

- 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



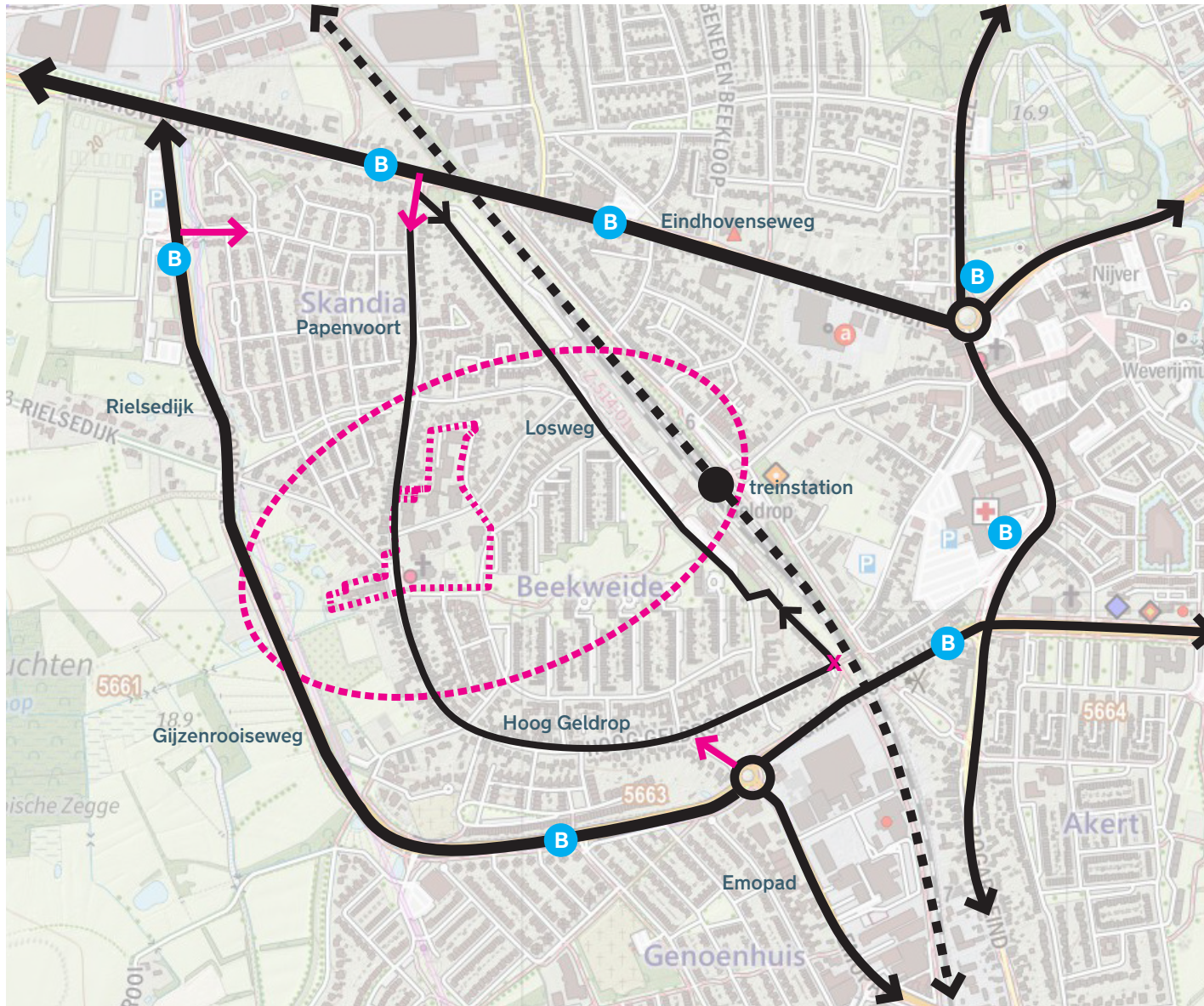
Groenbeleidsplan 2014-2024

- 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 groeiruinimte bij duurzaam behoud
- 5. Beekweide:**
Behouden en versterken groenstructuur
- 6. Volkstuin en natuurzone**
Behouden en versterken groenstructuur



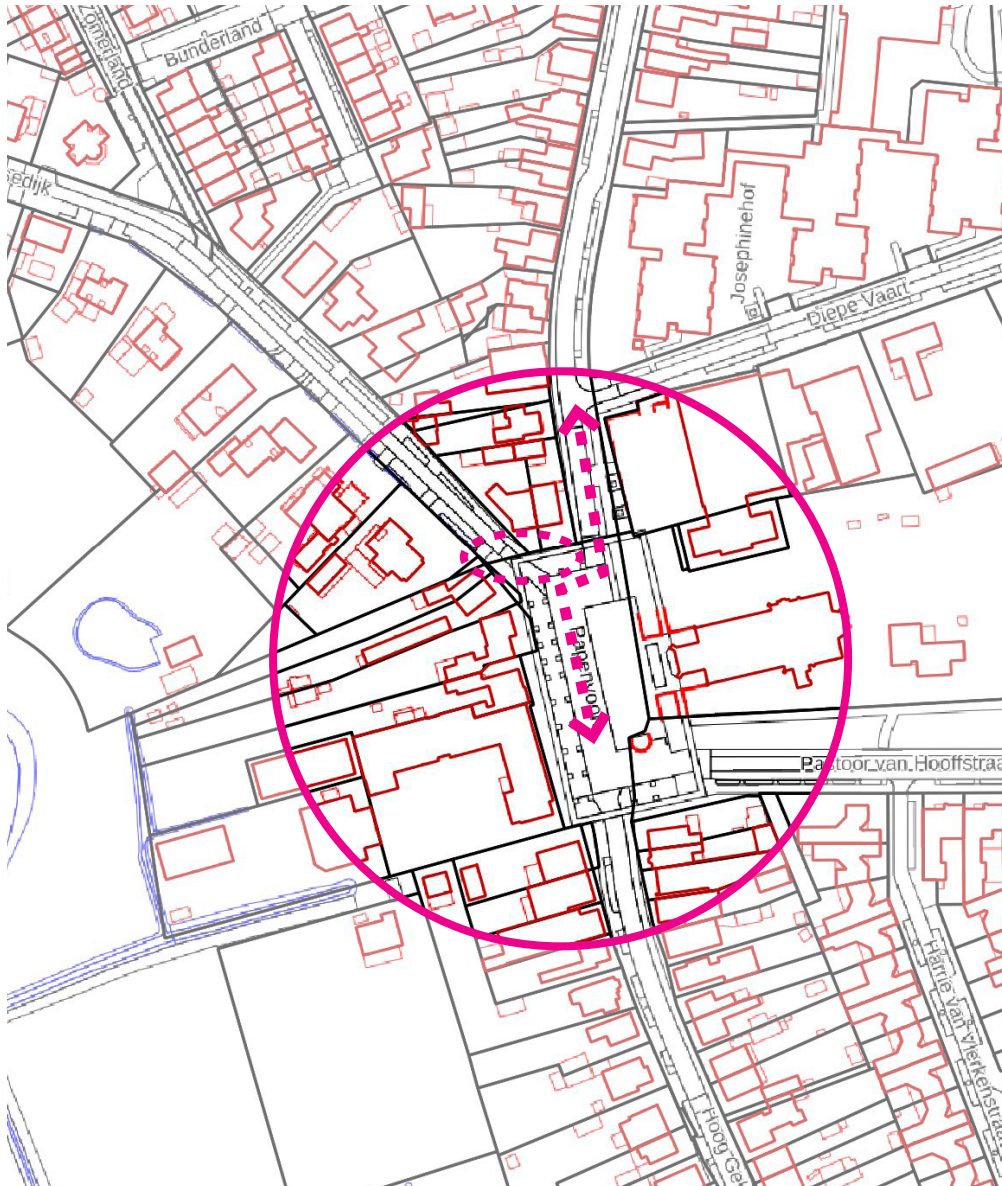
Maatregelen Blauwe Ader West

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



- Drie entree's naar de wijk
 - Gijzenrooiseweg (W)
 - Eindhovenseweg (N)
 - Emopad (Z)
- Papenvoort - Hoog Geldrop belangrijkste ontsluitingsroute binnen de wijk.
- Kerkplein met voorzieningen aan de belangrijkste doorgaande route van de wijk
- Geen bushaltes (B) in de wijk zelf

Infrastructuur | Samenkomst auto, fiets, voetganger en nabij school



- Fiets en auto komen samen, Rielsedijk // Papenvoort vormen scherp hoek
- Knik in Papenvoort wordt als verkeersonveilig ervaren door bewoners:
 - In praktijk zijn er echter geen ongelukken bij gemeente bekend
 - School heeft een (gouden) Brabants Verkeersveiligheid label (BVL): Veiligheid rondom school op orde, mede door betrokkenheid ouders bij fietsmaatregelen.



Voorzieningen | diverse maatschappelijke voorzieningen op loopafstand

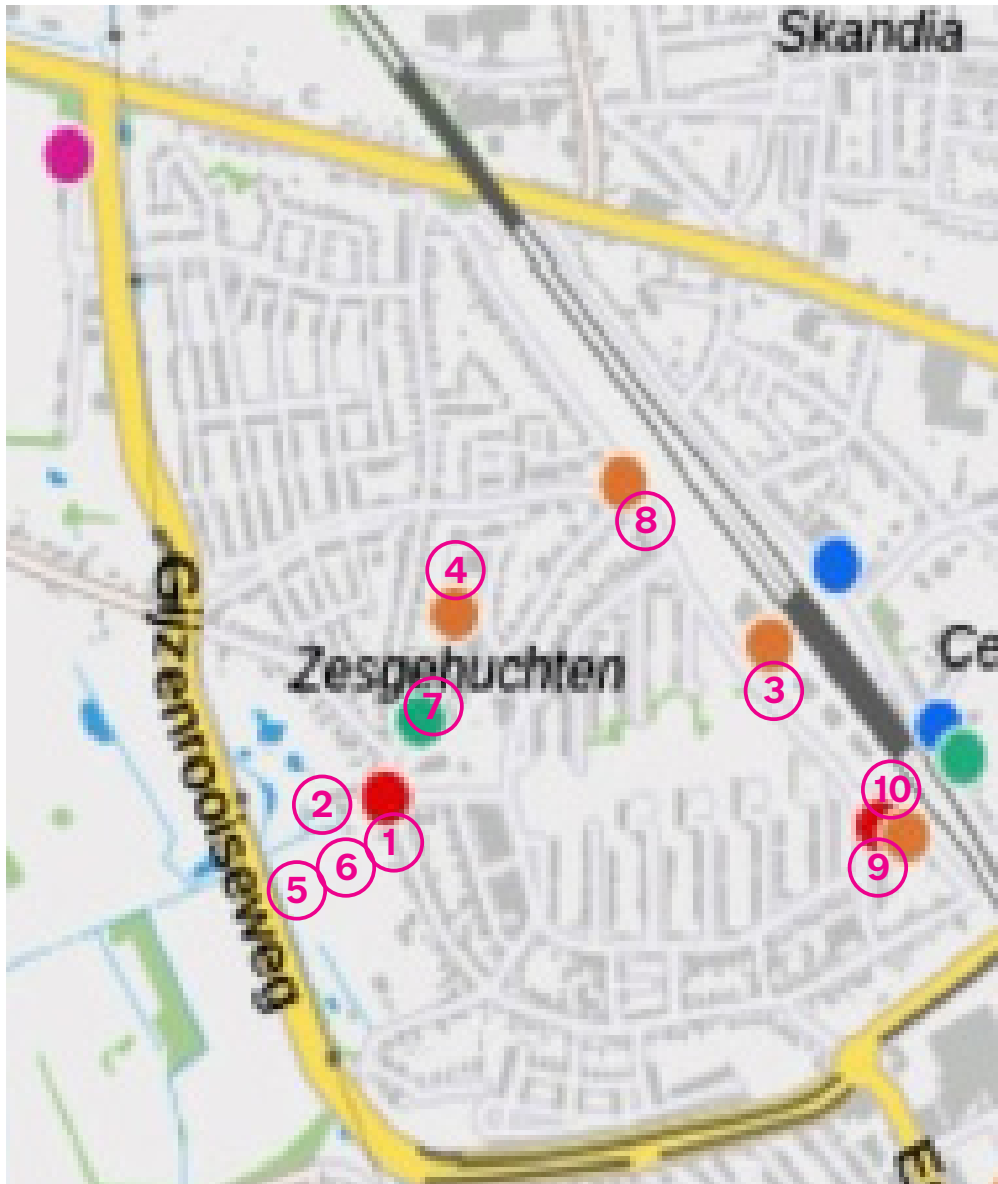


Overige voorzieningen

- Enkele voorzieningen in de wijk, met name geconcentreerd rondom kerkplein:
 - bakker/kapper/snackbar/café/kerk/fysio & huisarts
- Beekweide belangrijke (beweeg) plek in het groen, speeltuinen rondom plangebied
- Treinstation nabij
- Supermarkten 800- 1.100m afstand, 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)

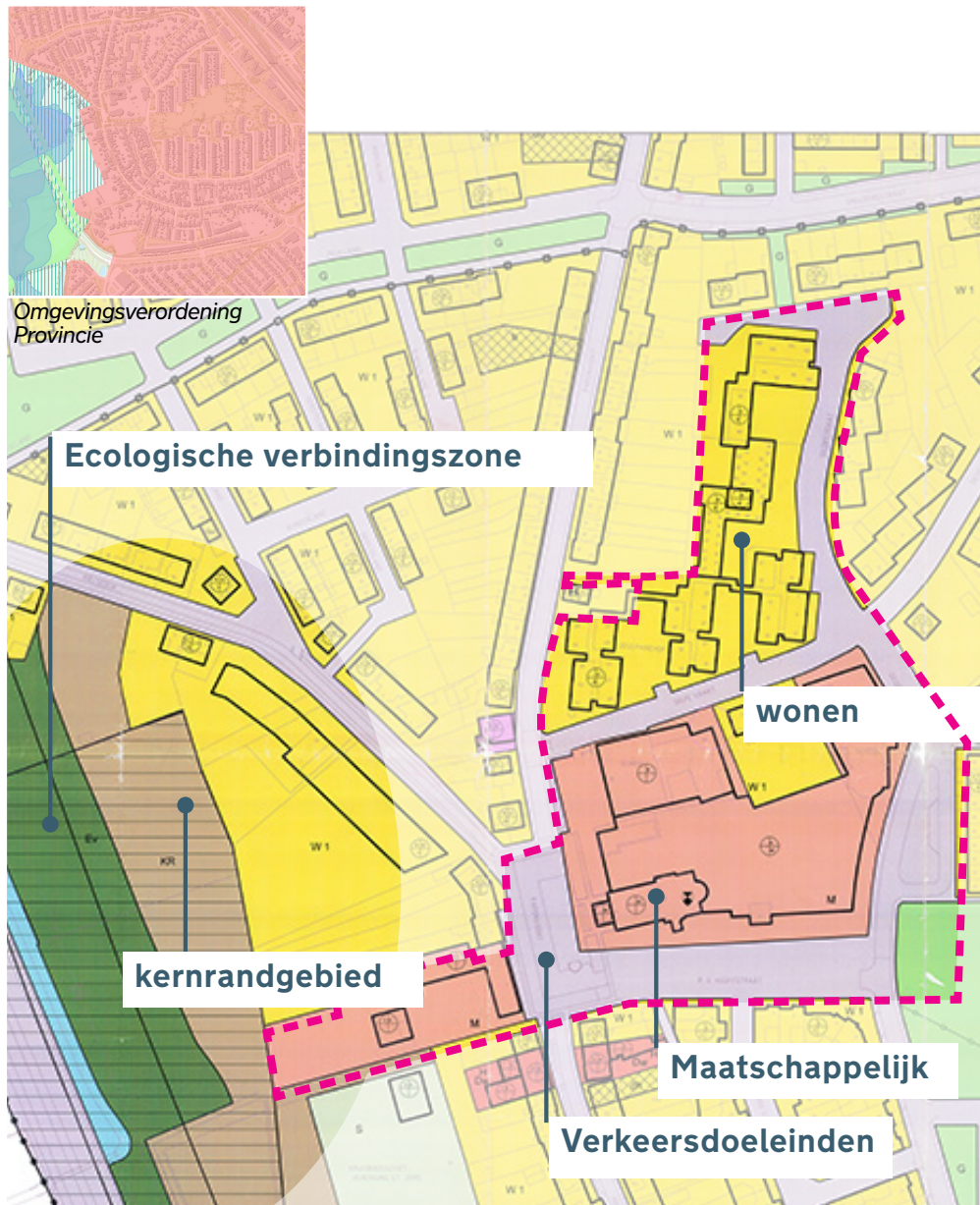
Nota beleidskeuzes maatschappelijke accommodaties (2024) | concentratie in plangebied



Maatschappelijke accommodaties uit Nota, niet alle locaties weergegeven op kaart

- Flink wat maatschappelijke accommodaties in de kern aanwezig
- Gemeente wil deze functies behouden binnen wijk.
Verplaatsen en/of combineren is bespreekbaar i.v.m. evt. maatschappelijke meerwaarde
- Buurtcontactpunt nu onderdeel van Josephinehof: wil na sloop in de wijk blijven. Gemeente zal dit integraal meenemen in opgave.

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| 1. Gemeenschapshuis “Zesgehuchten” | 6. Gilde Sint-Joris |
| 2. Jeugdhuis De Vlerken / 6G | 7. Basisschool St Jozef |
| 3. Seniorenpunt De Jonkvrouw | 8. Zorgwoningen Lunet |
| 4. Buurtcontactpunt | 9. Gered Gereedschap |
| 5. Tuinvereniging “De Verloren Kost” | 10. Kloffie & Co |

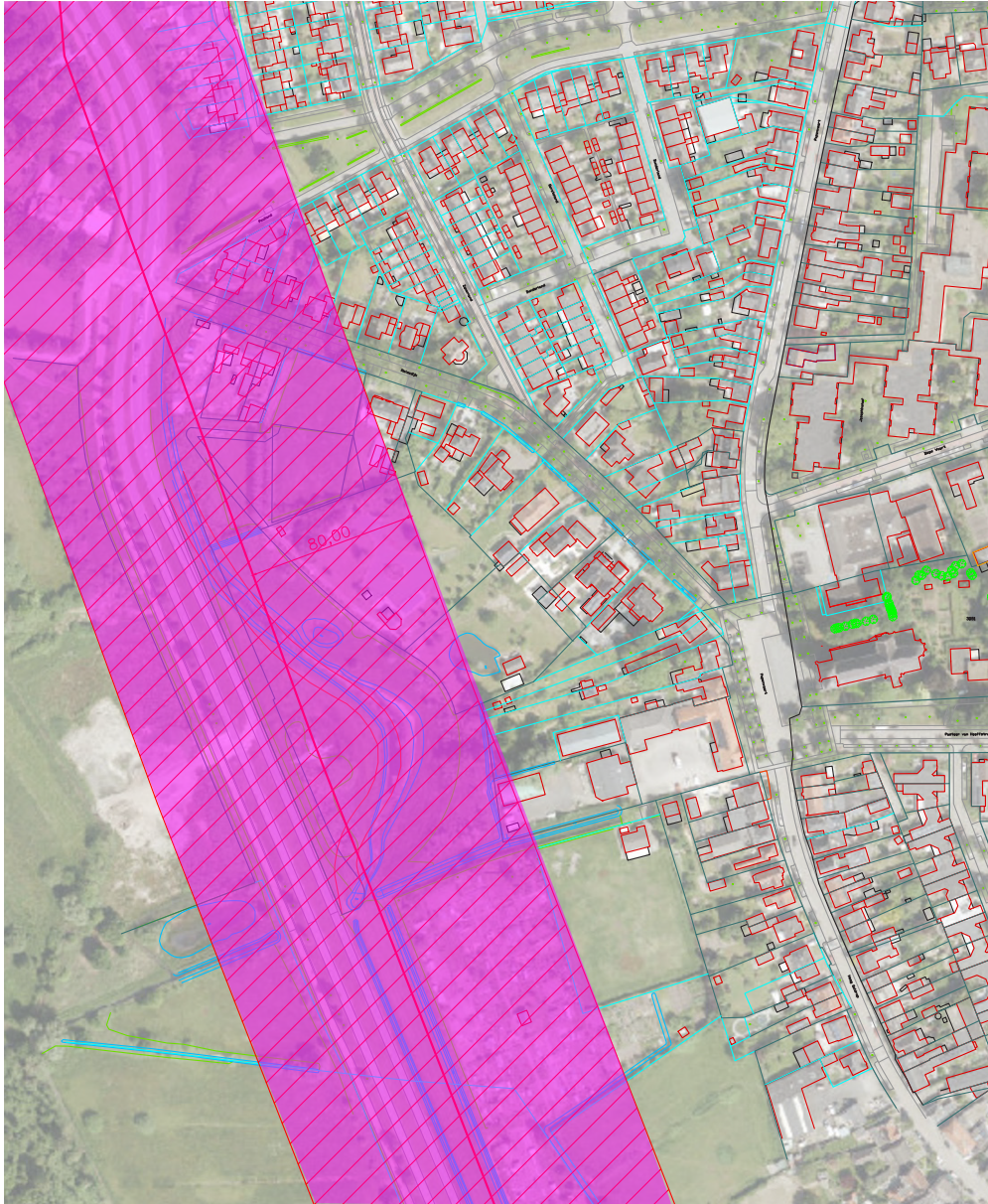


Bestemmingsplan Gemeente Geldrop-Mierlo

- plangebied vrijwel geheel bestemd voor maatschappelijke doeleinden en wonen
- Strook westzijde onderdeel:
 - Ecologische Verbindingszone
 - Kernrandgebied
 - Tevens onderdeel 'groenblauwe waarden' uit provinciale omgevingsverordening >> bouwen in deze zones uitgesloten
- Omgevingsplan is aan te passen naar nieuwe ontwikkelingen, vanuit beleid is groenzone echter beschermd

BESTEMMINGEN

W1	Woondoeleinden 1 W1	S	Sportdoeleinden S
W2	Woondoeleinden 2 W2	BO	Bos BO
H	Horecadoeleinden H	Ev	Ecologische verbindingszone Ev
DH	Detailhandelsdoeleinden DH	WA	Waterhuishoudkundige doeleinde
M	Maatschappelijke doeleinden M	G	Groendoeleinden G
B	Bedrijfsdoeleinden B	ND	Nutsdoeleinden ND
BM	Bedrijfsdoeleinden, tuincentrum	VR	Verkeersdoeleinden railverkeer V
VM	Verkooppunt motorbrandstoffen	V	Verkeersdoeleinden V
A	Agrarische doeleinden A	MO	Molen MO
KR	Kernrandgebied KR	MB	Molenbeschermingszone (dubbel)
R	Recreatieve doeleinden R	LE	Leidingen (dubbelbestemming)



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

5 PLANNING EN VERVOLG

Planning en vervolg



11 juli

verslag van de avond via e-mail
en website gemeente

juli-aug

bepalen werkvorm en proces
totstandkoming visie

aug-sept

visie-vorming en ontwerpend
onderzoek

na de zomer

dialogogronde #2
tijdstip en inhoud afhankelijk van
proces

nabranders of vragen?

Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten
stkz.2025@gmail.com

Gemeente Geldrop

Vincent Rovers

V.rovers@geldrop-mierlo.nl



Vragen?

6 AAN TAFEL!