

BIJLAGE IV
SCHOLENSCAN

Scan schoollocaties kern Zesgehuchten

1	Aanleiding, doel en aanpak	2
2	Relevant beleid	3
3	Ruimtegebruik	5
4	Afwegingstabel	6
5	Conclusie	7

opdrachtgever: gemeente Geldrop-Mierlo
datum: 19 maart 2026
documentnaam: 2501_scan schoollocaties
auteur: Vivian van Gaal en Teske de Ruijter
vivian@verhoevenderuijter.nl

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

VERHOEVEN
DE
RUIJTER

1 Aanleiding, doel en aanpak notitie

De twee locaties van de St. Jozefschool in Zesgehuchten worden samengevoegd in een nieuw kindcentrum. Dit is vastgelegd in de herijking van het IHP. Dit stelt dat uit studie moet blijken of en hoe nieuwbouw binnen het plangebied past zoals gedefinieerd in de Ruimtelijke visie kern Zesgehuchten.

Aanleiding

In de eerste ruimtelijke verkenning van Verhoeven | De Ruijter zijn de mogelijke locaties binnen het plangebied onderzocht (locaties 1 t/m 5, zie kaart). Uit deze analyse kwam het perceel naast de kerk (locatie 2) als voorkeurslocatie naar voren. Vanuit ruimtelijk oogpunt was er geen aanleiding om buiten het plangebied naar alternatieven te zoeken. Echter, enkele bewoners gaven aan twijfels te hebben over deze keuze, vooral vanwege zorgen over verkeersdruk. Zij hebben daarom zelf aanvullende locaties aangedragen (locaties 6 t/m 8).

Doel

Bepalen of er aanleiding is voor een verdiepend locatieonderzoek dat mogelijk leidt tot een andere voorkeurslocatie voor het nieuwe kindcentrum.

Aanpak

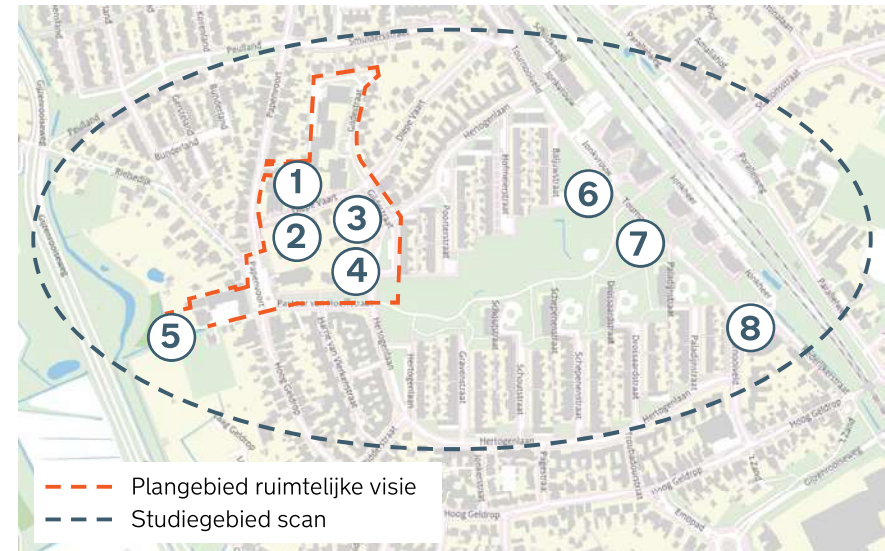
In deze scan worden alle voorgedragen locaties in het studiegebied kort geanalyseerd en beoordeeld op basis van het **geldende beleid** en het **ruimtegebruik** van het kindcentrum, zoals opgenomen in het programma van eisen.

Ruimtebehoefte kindcentrum

Voor de ruimtelijke studie worden de volgende afmetingen gehanteerd:

- Footprint gebouw (incl. KDV en gymzaal, gemiddeld 2 bouwlagen): 2.483 m²
- Buitenruimte (spelen en 255 fiets pp) : >1.244 m²
- 71 Parkeerplaatsen (gescheiden breng-/haaltijden): 1.140 m²

Totaal: **4.867 m² incl autoparkeren of 3.623 m² excl autoparkeren**



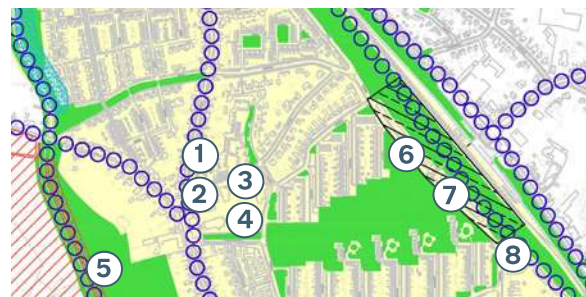
De acht gescande locaties zijn:

1. Ten noorden van Diepe Vaart*
2. Noordzijde kerk*
3. Hoek Gildestraat-Diepe Vaart*
4. Pastorietuin*
5. Ten westen van het gemeenschapshuis
6. Beekweide - tegenover de Jonkvrouw
7. Beekweide - basketbalveld
8. Hoek Rederijkerstraat - Toernooiveld

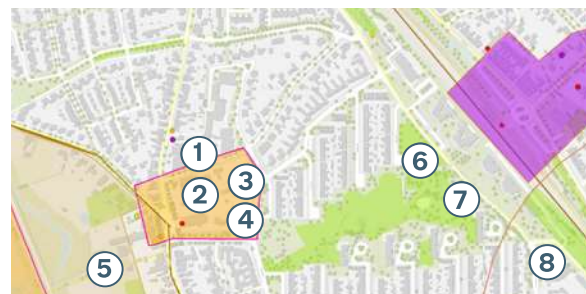
* Uit parkeerdrukonderzoek (september 2025) is gebleken dat het aantal autoparkeerplekken in het gebied rond de kerk volstaat voor de parkeerbehoefte (71pp) van deze locatie. Om die reden is op deze locaties geen aanvullende reservering voor parkeerplaatsen nodig.

2 Relevant beleid

- **Groenstructuur:** Het Groenbeleidsplan (2014–2024) richt zich op het behouden en versterken van bestaande bomen- en groenstructuren en ecologische hoofdstructuur. In het studiegebied betreft dit Papenvoort, Hoog Geldrop, de Pastoor van Hooffstraat, de Gildestraat, Beekweide, de volkstuinen en de natuurzone ten westen van de Papenvoort. Voor deze zones geldt dat bestaande bomen, groen en natuur behouden en versterkt dienen te worden en dat er geen ontwikkeling kan plaatsvinden.
- **Cultuurhistorische waarden:** Het gebied kent hoge cultuurhistorische waarden en bevat meerdere monumenten. Het gebied rond de kerk - de pastorietaan, het gemeenschapshuis en de basisscholen - vormt een waardevol cultuurhistorisch ensemble. Ontwikkelingen zijn hier niet per definitie uitgesloten, maar moeten de ensemblewaarde respecteren en versterken. Dit betekent dat ontwikkelingen goed ingepast moeten worden en dat de kwaliteit van architectuur en openbare ruimte in deze zone moet aansluiten bij de historische waarden van de bestaande gebouwen en omgeving. Sloop van bepalende, cultuurhistorisch waardevolle elementen is uitgesloten. Hetzelfde geldt voor grootschalige ingrepen die de schaal, ritmiek of ruimtelijke structuur aantasten, en voor toevoegingen die qua maat of uitstraling niet bij het ensemble passen. Het gemeenschapshuis en het voormalige raadhuis (Papenvoort 7) dienen behouden te blijven.
- **Bestemmings-/omgevingsplan:** het plangebied bestaat grotendeels uit maatschappelijke functies en wonen. De westelijke strook vormt een kernrandgebied en maakt deel uit van een ecologische verbindingszone, waar natuurbehoud leidend is. Het Beekweidepark heeft bestemming groen. Dat betekent dat bebouwing of parkeren hier niet mogelijk is zonder bestemmingsplanwijziging. Locatie 2, 3, 4 en 8 hebben een maatschappelijk doeleinde, wat ontwikkeling van een school mogelijk maakt.



Groenbeleidsplan,
Bomen en groenstruc-
tuur Zesgehuchten
2014-2024



cultuurhistorische
waardenkaart
Omgevingsdienst Zuid-
oost-Brabant (ODZOB)

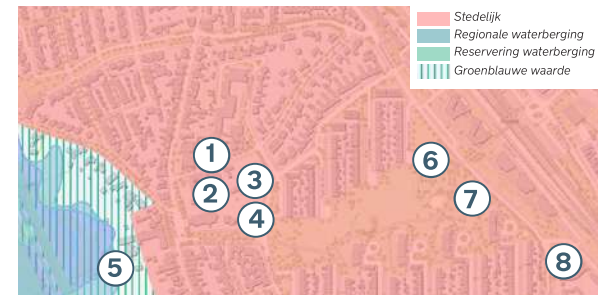


Bestemmingsplan
Gemeente Geldrop-
Mierlo, 2006

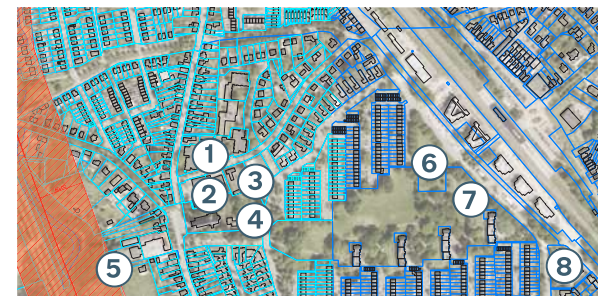
- **Groenblauwe waarden:** Het westelijke deel van het studiegebied is onderdeel van de 'groenblauwe waarden' uit de provinciale omgevingsverordening. In deze zone staat behouden en versterken van natuurwaarden en watersysteem voorop. Ook is de westzone gedeeld als 'reservering waterberging en regionale waterberging'. Dit betekent dat in het gebied ten westen van het gemeenschapshuis en op de locatie van de volkstuinten bouwen, vergraven en verstoren uitgesloten is.
- **Hindercontour hoogspanningsleiding:** Langs de Gijzenrooiseweg loopt een 150 kV-hoogspanningsleiding. Binnen de 80 meter hindercontour is langdurig verblijf uitgesloten. Voor de zone ten westen van Plein6G, inclusief de volkstuinten is ontwikkeling van een functie zoals wonen of school daarom uitgesloten.
- **Molenbiotoop:** Er bevindt zich een beschermingszone rondom historische windmolen 't Nupke aan de overzijde van het spoor. Deze heeft invloed op bouwhoogtes bij hoek Rederijkerstraat - Toernooiveld (locatie 8): deze is maximaal ca. 8-9 meter. Bouwen tot 2 lagen is hier mogelijk.
- **Spoorlijn:** Binnen de invloedssfeer van de spoorlijn en de parallellopende hogedrukgasleiding gelden beperkingen voor gevoelige functies. Bij komst van een nieuwe school is onderzoek nodig naar haalbaarheid, benodigde maatregelen en eventuele risicoafweging.



hindercontour gevoelige functies rondom spoorlijn en hogedrukgasleiding (Kaart Atlas Leefomgeving)



Omgevingsverordening Provincie



Hindercontour 80 meter rondom het hart van het kabeltracé



Maximale bouwhoogtes in molenbiotoop. Locatie 6 (hoek Rederijkerstraat) in rood gestippeld kader: maximale bouwhoogte ca. 8-9 meter

3 Ruimtegebruik | beschikbare ontwikkeloppervlakte



Locatie 1

PvE : 3.623 m²

Beschikbaar ontwikkelopp.: 3.732m²

Conclusie: voldoet



Locatie 2

PvE : 3.623 m²

Beschikbaar ontwikkelopp.: 3.995m²

Conclusie: voldoet



Locatie 3

PvE : 3.623 m²

Beschikbaar ontwikkelopp.: 3.389m²

Conclusie: te klein



Locatie 4

PvE : 3.623 m²

Beschikbaar ontwikkelopp.: 1.411m²

Conclusie: te klein



Locatie 5

PvE : 3.623 m²

Beschikbaar ontwikkelopp.: 5.219m²

Conclusie: voldoet



Locatie 6

PvE : 4.867 m²

Beschikbaar ontwikkelopp.: 3.022m²

Conclusie: te klein

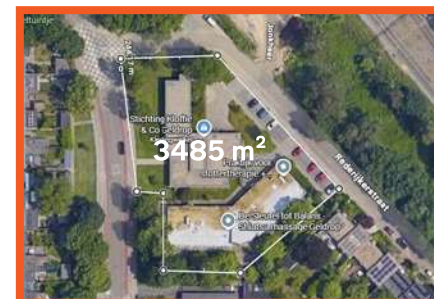


Locatie 7

PvE : 4.867 m²

Beschikbaar ontwikkelopp.: 2.474m²

Conclusie: te klein



Locatie 8

PvE : 4.867 m²

Beschikbaar ontwikkelopp.: 3.485m²

Conclusie: te klein

4 Afwegingstabel

Criteria	Locaties							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Groenstructuur, behoud waardevolle bomen	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Cultuurhistorische waarden behouden en versterken	✓	✓	✓	✗	✓	✓*	✓	✓
Bestemmings-/omgevingsplan	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
Groen-blauwe waarden	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
Hindercontour hoogspanningsleiding	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
Molenbiotoop	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓**
Spoorlijn en hogedrukgasleiding	✓	✓	✓	✓	✓	~	~	~
Beschikbare ontwikkeloppervlakte	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗
	VOLDOET	VOLDOET	VALT AF	VALT AF	VALT AF	VALT AF	VALT AF	VALT AF

* mits achter CHW

** mits 2 lagen

~ onderzoek nodig

5 Conclusie

De scan laat helder zien dat alleen locatie 1 en 2 voldoen aan het gemeentelijk beleid en voldoende ontwikkelruimte bieden voor nieuwbouw van het Kindcentrum. Andere plekken vallen af omdat zij niet passen binnen de leidende thema's.

Locatie 1 en 2 zijn vanuit beleid en ruimtegebruik gelijkwaardig. Een afweging is gemaakt door middel van een ruimtelijke modellenstudie en waarin ook relevante sociaalruimtelijke criteria zoals programmering voor een levendig dorpshart, veilig verkeer, toegankelijkheid van het Beekweidepark en (verdeling van) woonprogramma zijn meegenomen. In de modellenstudie én in gesprekken met bewoners, stakeholders en de schooldirectie komt locatie 2 als voorkeurslocatie naar voren.

Deze voorkeur hangt samen met de centrale ligging aan het kerkplein, de directe toegang tot de nieuwe parkzone en de Beekweide voor sport en spel en de aansluiting op een nieuwe veilige fietsroute. Hoewel bij deze locatie tijdelijke huisvesting nodig is, wegen de voordelen voor dagelijks gebruik, veiligheid en de positie van de school in het dorpshart zwaarder.

Daarmee is locatie 2 de meest kansrijke plek voor nieuwbouw van de St. Jozefschool.