

Onderwerp

Gebiedsvisie kern Zesgehuchten

Beslispunten

1. In te stemmen met de gebiedsvisie kern Zesgehuchten

Inleiding

Op Zesgehuchten spelen een aantal belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen. De Jozefschool (nu nog verspreid over twee locaties aan de Papenvoort en de Gildestraat) is toe aan nieuwbouw, het voormalige bejaardentehuis de Josephinehof is verouderd en het kerkbestuur heeft aangegeven dat men openstaat voor verkoop van de pastorietuin. Daarnaast wil de gemeente de straat Hoog Geldrop en het kerkplein gaan herinrichten en zijn er kansen rondom het gemeenschapshuis en maatschappelijke voorzieningen. Om al deze ontwikkelingen op elkaar af te stemmen heeft de gemeente samen met Woonbedrijf het initiatief genomen om een gebiedsvisie voor de kern van Zesgehuchten op te stellen. Belangrijke voorwaarde voor beide partijen was om de bewoners van Zesgehuchten actief input te laten geven op de visie en de keuzes die daarin gemaakt worden. Vanaf begin af aan is daarom ingezet op participatie met de Stichting Toekomstvisie Kern Zesgehuchten (hierna St-Tkz) en de andere maatschappelijke organisaties die actief zijn in de wijk.

Eerdere besluitvorming

1. Integraal Huisvestingsplan Onderwijs,
2. Prestatieafspraken Woningbouwcorporaties

Wat willen we bereiken

Met het vaststellen van deze gebiedsvisie willen we de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen op Zesgehuchten op elkaar afstemmen. Hierdoor zijn de uitgangspunten voor de hieruit voortvloeiende projecten helder. Daarbij is het van belang om ook in dit stadium zowel met direct omwonenden als met de wijkbewoners en betrokken organisaties het gesprek te blijven aangaan.

Argumenten

1.1. Uitgebreid participatieproces met als doel om zoveel mogelijk draagvlak te creëren in de wijk.

Met deze visie wil de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingen op Zesgehuchten in samenhang bekijken en op elkaar afstemmen. Om zoveel mogelijk draagvlak voor de plannen te krijgen heeft er een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Omdat



participatie van de bewoners een van de uitgangspunten was van de visie heeft St-Tkz samen met de gemeente en Woonbedrijf vanuit het kernteam mede sturing gegeven aan het proces. Dit was de eerste maal dat een groep bewoners, georganiseerd in een stichting, reeds in een zo vroeg stadium bij het proces betrokken is geweest. Zoals bij elke nieuwe werkwijze het geval is, verliep dit niet zonder uitdagingen en was bijstelling af en toe noodzakelijk. Uiteindelijk heeft dit echter geleid tot een breed gedragen visie.

Naast de deelname van St-tkz zijn in individuele gesprekken en in een groepsgesprek diverse maatschappelijke organisaties geconsulteerd, hebben er twee bewonersavonden plaatsgevonden en hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden met bewoners van de wijk. Op basis van deze gesprekken is onder meer de bouwhoogte in de visie nader gespecificeerd en de groenstructuren verbreed. Daarnaast is door St-Tkz aangegeven welke 'stromingen' er speelden binnen de wijk en waar behoeftes leven. Onder andere hierdoor is de locatie voor de school in de visie uitvoerig onderbouwd en is er gekeken naar de draagkracht van het gebied in relatie tot de woningbouwopgave. Ook is doorstroming in de wijk een belangrijk onderdeel geworden van de woningbouwopgave.

1.2 Gebiedsvisie geeft invulling aan diverse gemeentelijke beleidskaders

Met de realisatie van de gebiedsvisie wordt invulling gegeven aan de strategische visie 2044. Tevens wordt er ingezet op de bouw van een nieuwe Jozefschool, werken we aan de (sociale) woningbouwopgave en versterken we de groenstructuur en maken deze beleefbaarder. Daarnaast stapelen we niet alleen stenen, maar proberen we ook te bouwen aan gemeenschappen door van het gebied nadrukkelijker een dorpshart te maken dan op dit moment het geval is en partijen (voor zover noodzakelijk) samen te brengen.

1.3 Taakstelling opgave Woonbedrijf realiseren niet geheel mogelijk op 'eigen terrein'

Door Woonbedrijf is bij aanvang van de visie aangegeven dat men de ambitie had om op de locatie Josephinehof 120 tot 160 woningen te realiseren. Gedurende het totstandkomingsproces is gebleken dat deze opgave ruimtelijk niet acceptabel is in te passen op de locatie Josephinehof. Daarom is het zogeheten laadvermogen van het gebied bepaald op 80 woningen. Samen met de schoollocatie aan de Gildestraat, de pastorietauin en op termijn het 'klooster aan de Diepe Vaart' ontstaat er de mogelijkheid om deze woningbouwopgave wel te realiseren. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een sociaal programma, maar ook aan appartementen die de mogelijkheid bieden voor wijkbewoners om door te stromen binnen de eigen wijk. Zoals in de visie is te lezen is overigens ook bekeken of een ruil van de Jozefschool en de woningbouwopgave op de Josephinehof tot de mogelijkheden behoort. Met name vanwege verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de school heeft deze optie uiteindelijk niet de voorkeur gekregen.



1.4 Vervangende locatie nodig voor buurtcontactpunt

De bouwkundige staat van de Josephinehof is slecht. Omdat het in de lijn der verwachtingen ligt dat de Josephinehof binnen enkele jaren gesloopt gaat worden en het buurtcontactpunt (hierna BCP) daar nu gebruik van maakt is het wenselijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over een nieuwe plek voor het BCP. Locaties waar over gesproken is of wordt zijn het gemeenschapshuis Zesgehuchten en de Jonkvrouw maar ook naar andere plekken wordt gekeken. De gemeente pakt hierin een bemiddelende en ondersteunende rol. Zowel vanuit de bewoners als vanuit de maatschappelijke organisaties is herlocatie van het BCP een belangrijk punt. De gemeente staat het BCP hierin bij.

Kanttekeningen

1.1 Zorgen over verkeersveiligheid Jozefschool

Diverse wijkbewoners maken zich zorgen over de verkeersveiligheid rondom de Jozefschool. Dit is ook de belangrijkste oorzaak waardoor de locatie van de Jozefschool onderwerp is geworden van discussie. Bij de locatiekeuze hebben zowel de bewoners als de school zelf aangegeven levendigheid in de kern belangrijk te vinden. De school heeft daarbij de voorkeur uitgesproken om op de huidige locatie te blijven. Alternatieve locaties zijn beoordeeld, maar zijn minder geschikt bevonden (te klein, geen of te weinig eigendom of milieukundig en beleidsmatig niet mogelijk). Bovendien is het maar de vraag of de verkeersveiligheid op andere plekken structureel beter is dan op de huidige locatie. Bij de verdere uitwerking van het project is de verkeersveiligheid ook een belangrijk aandachtspunt.

1.2 Tijdelijke huisvesting school

In de visie komt de gehele Jozefschool op de huidige locatie van de bovenbouw te liggen. De nieuw te bouwen school zorgt ervoor dat er voor de midden- en bovenbouw tijdelijke huisvesting geregeld moet worden. Voor de onderbouw logischerwijs niet, aangezien deze nu op de locatie aan de Gildestraat gehuisvest zijn. Met deze tijdelijke huisvesting zijn kosten gemoeid, echter daar is in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) al rekening mee gehouden.

1.3 Aandachtspunten ST-TKZ

ST-TKZ heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de definitieve visie van de visie, echter heeft de stichting aangegeven nog een aantal aandachtspunten te hebben, die met name gericht zijn op de uitvoering. Dit is tevens verwoord in hun eigen brief; deze is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. ST-TKZ is van mening dat nieuwbouw van de school op een andere locatie de voorkeur heeft vanwege de hoge kosten (€3,5 miljoen) voor tijdelijke huisvesting bij terugkeer naar de huidige plek. Daarnaast geeft de stichting aan dat zonder ontmoedigingsbeleid voor instroom van buiten de wijk er een tekort aan plaatsen voor kinderen uit de 120 nieuwe woningen dreigt; hierover is daarom overleg met de school nodig. De stichting heeft verder twijfels over het behoud van de kerktuin als dit leidt tot hogere bouw



en wil de gevolgen hiervan verder onderzoeken. Tot slot ziet de stichting kansen voor een retailplint en een grotere rol voor de kerk in de toekomstvisie van het dorpsplein. Het overgrote deel van de aandachtspunten en vraagstukken kunnen in de vervolgfase nader worden onderzocht en uitgewerkt. Voor wat betreft de locatiekeuze voor de school is zoals eerder beschreven een uitgebreide scholenscan uitgevoerd. Op basis daarvan is een weloverwogen keuze gemaakt voor de locatie van de school. Om in de scholenscan onderbouwde redenen (omdat deze locaties niet voldoen) blijft de locatiekeuze daarom ongewijzigd. Naast dat de Jozefschool zelf een voorkeur heeft voor de locatie Papenvoort kwam uit de diverse gesprekken ook dat levendigheid aan het kerkplein een belangrijk uitgangspunt is voor de visie. Een school aan het kerkplein draagt hier aan bij.

Wat gaan we daarvoor doen

Na vaststelling van de visie dient er verder invulling gegeven te worden aan de verschillende deelprojecten zoals de nieuwbouw van de Jozefschool, de herinrichting van het kerkplein en de realisatie van het woningbouwproject Josephinehof ingepland en opgepakt. Dit zal plaatsvinden vanaf 2027.

Wat mag het kosten

Om de kosten te dekken voor de woningbouw wordt een voorbereidingskrediet geactiveerd. Voor de school en de herinrichting van het kerkplein is dit reeds gebeurd. ST-TKZ ontvangt voor het organiseren van haar avonden een subsidie van de gemeente.

Duurzaamheid

In de visie zijn de zogeheten groen- en blauwcomponenten van grote invloed geweest. Zo wordt de pastorietuin opengesteld, blijven groenstructuren gehandhaafd en versterkt en is er ruimte voor waterberging ingericht.

Burgerparticipatie

De gebiedsvisie Zesgehuchten is opgesteld met grote input van de Zesgehuchtense bevolking, maatschappelijke- en bewonersorganisaties, Woonbedrijf, ST-Tkz. Voor een uitgebreid verslag hiervan verwijzen wij u naar het procesverslag.

Evaluatie

In het kader van het participatietraject vindt er een evaluatie plaats.

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

- Gebiedsvisie kern Zesgehuchten



Achtergrondinformatie:

- Aandachtspunten vervolgtraject ST-TKZ

Geldrop, 14 april 2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

Valid Signed door N. Scheltens
op 16-04-2026



Valid Signed door J.C.J. van Bree
op 16-04-2026

