

Aan : Raads- en commissieleden
Van : College van B&W
Datum : 11 juni 2026
Cc :
Zaaknummer : 2482249
Documentnummer : 3732125
Onderwerp : **Memorie van Toelichting gebiedsvisie kern Zesgehuchten**

Memo:

Inleiding

In voorbereiding op de raadsbehandeling van 1 juni gebleken dat er een aantal amendementen in voorbereiding waren over de gebiedsvisie kern Zesgehuchten. In deze memorie van toelichting treft u een antwoord vanuit het college aan op deze amendementen.

Amendement D66/DGG inzake locatie school

In de uitwerking van de gebiedsvisie wordt het zoekgebied voor de nieuwbouw van de basisschool uitgebreid met het gebied Josephinehof;.

Reactie college:

Het klopt dat de locatie Josephinehof in beginsel ook geschikt is voor de plaatsing van de Jozefschool. In de opgenomen bijlage IV is vooral gekeken naar harde criteria (past de locatie qua grootte en welke planologische belemmeringen zijn er). Er is niet gekeken naar een kwalitatieve onderbouwing van de geschikte locaties. Dit is wel gebeurd in de gebiedsvisie waardoor er uiteindelijk is gekozen voor de huidige locatie aan de Papenvoort. Argumenten om voor de huidige locatie van de school aan de Papenvoort te kiezen:

- Deze locatie sluit beter aan met het Beekweidepark en geeft de school meer gebruiksmogelijkheden hiervan.
- Er zijn meer mogelijkheden om de verkeersdruk te verdelen dan op de locatie Josepinehof waar deze blijft samenkomen in de Diepe Vaart.
- Er hoeven geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden in de openbare ruimte.
- Netcongestie, omdat op de huidige locatie al een stroomaansluiting (en andere nutsaansluitingen) aanwezig is.
- Nadeel van de locatie Papenvoort betreft de noodzaak voor tijdelijke huisvesting gedurende de bouw. Echter doordat de locatie Gildestraat open kan blijven tijdens de bouw is de verwachting dat niet het hele krediet (ca 3.5 mio voor tijdelijke huisvesting) hiervoor benut hoeft te worden omdat er begroot is op tijdelijke huisvesting voor de gehele school.
- Andere nadelen van de Josephinehof betreft de krapte van deze plot aan de zijde van de Papenvoort.

Daarom ontraden wij dit amendement.

Amendement Verkeer D66 en DGG



Alvorens een definitieve keuze wordt gemaakt voor de woningbouw en de locatie nieuwbouw van de basisschool er eerst een verkeerkundig onderzoek plaatsvindt. Het resultaat van dit onderzoek wordt eerst besproken met de gemeenteraad voordat de definitieve keuze van de locatie van de school wordt bepaald en keuzes in de woningbouw worden gemaakt.

Reactie college:

Op basis van de huidige inzichten parkeer- en verkeersdruk kan het gebied dit aan. Op piekmomenten zal het inderdaad druk zijn rondom de school (zoals bij alle scholen het geval is). Bij nieuwbouw is er echter de kans om verkeersstromen te spreiden, eventueel gescheiden aanvangstijden in te stellen en andere additionele maatregelen te nemen om de verkeerssituatie in te richten. In dit stadium is het nog te vroeg om hier nu al invulling aan te geven. Dit komt echt in een later stadium bij uitwerking van het project. Een onderzoek op dit moment als randvoorwaarde voor de ontwikkeling heeft derhalve nu niet zo veel zin. Simpelweg omdat er nog heel veel variabelen zijn die invloed hebben op de uitkomst. Deze variabelen moeten eerst duidelijk zijn.

Daarnaast ziet het college zeer beperkt mogelijkheden om tot een verkeersveiligere oplossing te komen op de locatie Josephinehof. Sterker nog, door de school hier te positioneren druk je deze meer in een hoek waardoor verkeersstromen samenkomen. Dat zie je op dit moment in de Diepe Vaart en dat zal met een nieuwe school op de Josephinehof hetzelfde blijven. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Uitstel van besluitvorming zal derhalve niet zorgen voor een andere uitkomst en alleen maar zorgen voor vertraging. Daarom ontraden wij dit amendement.

Amendement woningen, D66, Wij zijn Geldrop-Mierlo/VVD

- De maximale bouwhoogte in het totale plangebied (de kern van Zesgehuchten met een dorpskarakter), bestaat maximaal uit 3 bouwlagen, waarbij het uitgangspunt is dat de 3 bouwlagen zoveel mogelijk bestaan uit 2 bouwlagen met een kap;
- Parkeer- en groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk gepositioneerd tussen de nieuwbouw van de school en de bestaande woningen en tuinen verdeeld. De gemeenteraad stelt nog aanvullende kaders met betrekking tot de mix en positionering van verschillende woningtype (sociaal, midden en vrije sector) en de grootte van het type woningen.

Reactie college:

Om invulling te kunnen geven aan de woningbehoefte in Geldrop heeft Woonbedrijf bij de start van dit gebiedsproces aangegeven in te zetten op de nieuwbouw van 120-160 woningen, enkel op de locatie Josephinehof. Mede naar aanleiding van inspraak van de omwonenden is deze opgave flink naar beneden bijgesteld. Op dit moment wordt ingezet op ca 80 woningen op de locatie Josephinehof. Als gevolg hiervan zijn de bouwhoogtes in het gebied Josephinehof gemaximeerd op 3 bouwlagen, met een uitzondering aan de zuidoostzijde waar onder voorwaarden 4 bouwlagen mogelijk zijn. Om geen verdere belemmeringen aan het bouwproject op te leggen raad het college wil het college dit amendement ontraden, danwel aan te passen, waarbij we ons kunnen voorstellen dat het amendement zo wordt aangepast dat enkel op de Josephinehof 3 bouwlagen mogelijk wordt



Memo

gemaakt. Voor het overige plangebied (huidige schoollocatie Gildestraat e.o. plus pastorietaan) vinden we 4 bouwlagen aanvaardbaar. Er is hier voldoende afstand tot bestaande woningen en we voegen veel openbaar groen toe. Een extra bouwlaag maakt het bovendien makkelijker financieel haalbaar om ondergronds parkeren te realiseren dan wel faciliteiten toe te voegen aan het gebouw. Iets wat de woonkwaliteit ten goede komt. Daarnaast is de gebiedsvisie besproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit en ook zij kwamen tot eenzelfde oordeel wat betreft de bouwhoogtes in het plangebied. Het is dus niet noodzakelijk om vanuit ruimtelijke kwaliteit de bouwhoogtes naar beneden bij te stellen.

Argumenten om de gebiedsvisie op dit punt ongewijzigd te laten:

- De businesscase van Woonbedrijf moet haalbaar blijven (uitgangspunt: één sloop tegenover drie nieuwbouwwoningen).
- De zogenaamde schuifplaat maakt onderdeel uit van de integrale aanpak.
- Drie bouwlagen kunnen efficiënter zijn vanuit woningbouwperspectief.
- Wanneer geen kaders worden gesteld ontstaat onzekerheid over mogelijke toekomstige ontwikkelingen, waarbij ook grotere bouwhoogtes bespreekbaar zouden kunnen worden.