Stedenbouwkundig plan Elsendorp-Noord 2.0

1e omgevingsdialoog 08 april 2025

Programma

01. Welkom & inleiding
02. Planning & aanpak
03. Analyse
04. Mentimeter - Wensen en ideeën ophalen
05. Afsluiting

01.
Welkom en inleiding

SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Vanuit onze breedte bedienen wij overheden, ontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren compleet:

Ontwerp (stedenbouw én landschapsarchitectuur)

Onderzoek (milieuplanologie, ecologie)

Planologie & juridisch advies ruimtelijke ontwikkeling

Doelstelling van het project| Woningbouw Elsendorp-Noord 2.0

Uitgangspunt programma

Gemeente Gemert-Bakel streeft naar:
- een gefaseerde woningbouwontwikkeling, rekening houdend met de ambities uit het vastgestelde bestemmingsplan Proeftuin beschreven voor “ontwikkelgebied wonen”,
- voldoende ruimte voor flexibiliteit binnen de woonvelden van het stedenbouwkundig plan om het woonprogramma goed aan te sluiten op de lokale vraag,
- prettige klimaatadaptieve, natuurinclusieve woonbuurt met voldoende ruimte om te spelen en elkaar te ontmoeten.

Omgevingsdialoog

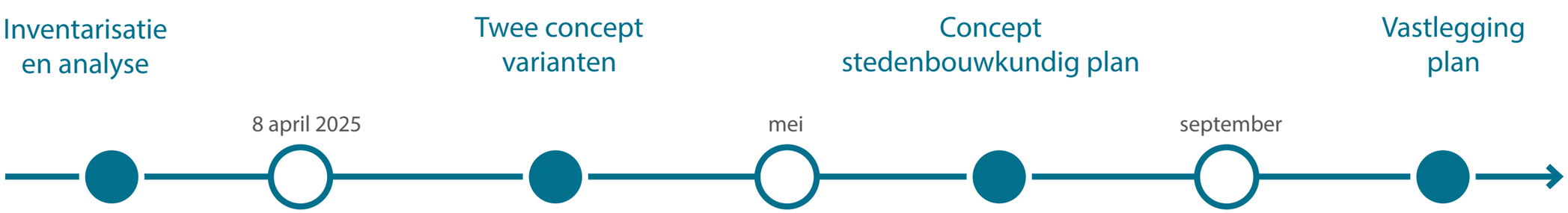
Het Dorpsoverleg Elsendorp (de ambassadeur van het project) en de omgeving wordt nauw betrokken. De opgehaalde (woon)wensen nemen we mee en kijken wat er mogelijk is op deze specifieke plek.

Doel van de avond

Wensen en ideeën ophalen voor Elsendorp-Noord 2.0.

02.
Planning & aanpak

Planning & aanpak



Kennismaking en de eerste omgevingsdialoog

Definiëren uitgangspunten voor het concept plan en wensen voor het woningbouwprogramma

Tweede omgevingsdialoog

Presenteren van varianten voor de bouwstenen van het stedenbouwkundig plan

Derde omgevingsdialoog

Presenteren concept van het definitieve stedenbouwkundig plan

03.
Inventarisatie & analyse

Elsendorp

De locatie

Keizersberg
totaal
43.817 m²
Gerele Peel
Christoffel
hoeve
N277
Domptseloop
Zeelandsedijk
Peelmeester

De locatie

De Domptseloop - links plangebied

De locatie

Zeelandsedijk, zicht op Christoffelhoeve

De locatie

Plangebied vanaf Zeelandsedijk

De locatie

Langs de Keizersberg

De locatie

Zicht op plangebied vanaf Adelaarshof

De locatie

Peelmeester richting pad berkenlaantje

Berkenlaantje ten oosten van het plangebied

Analyse | Beleid

Bestemmingsplan/structuurvisie Elsendorp Proeftuin

Groennorm 2.0 Gemert-Bakel

Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap provincie Noord-Brabant

Groenstructuur- en beleidsplan Gemert-Bakel 2023

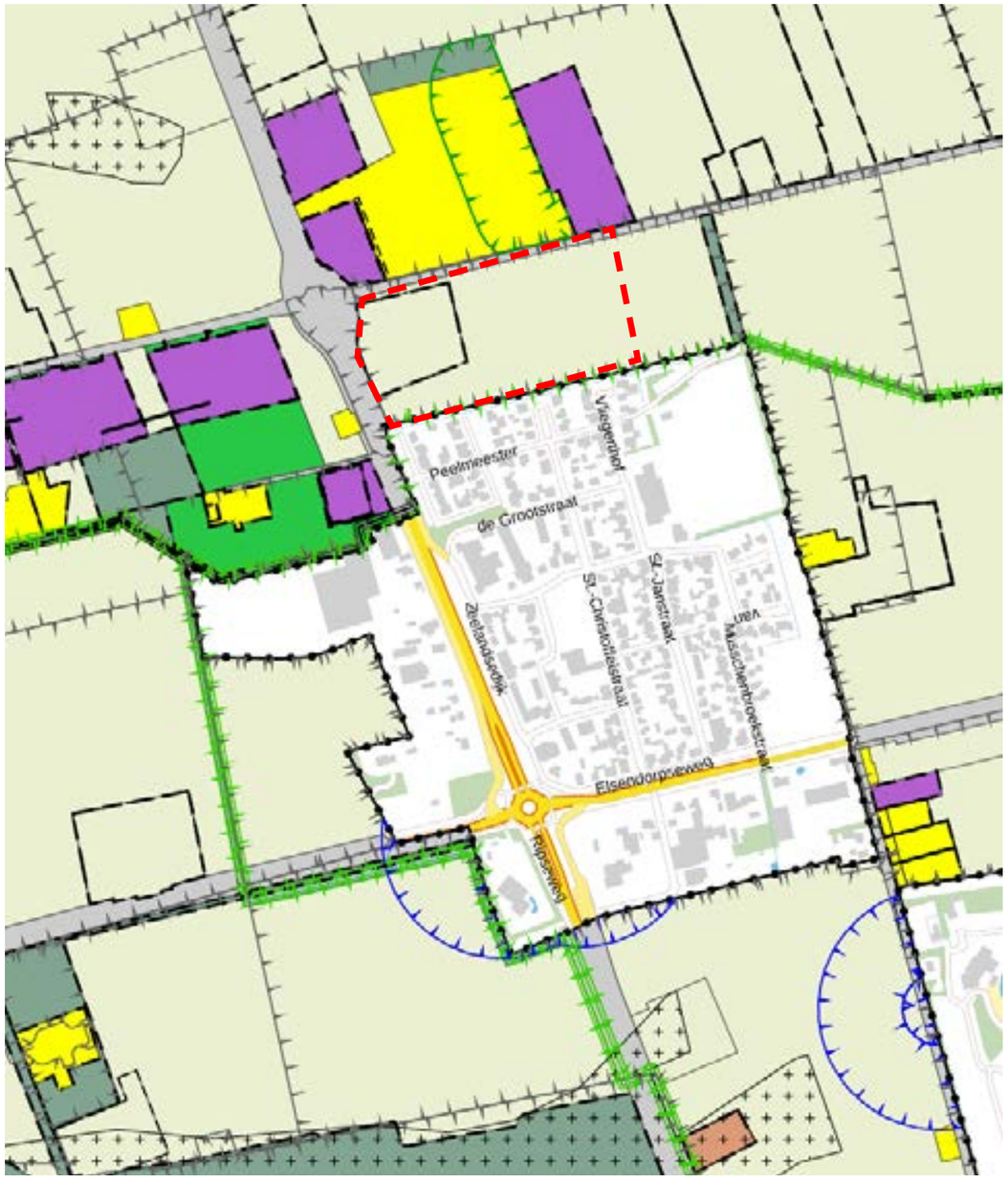
HOOR 2025

Klimaatstress test

Nota parkeernormen 2017

Ontwerp Omgevingsvisie Gemert-Bakel

Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023



Bestaande situatie, agrarisch gebied

Analyse | Elsendorp

Oppervlak

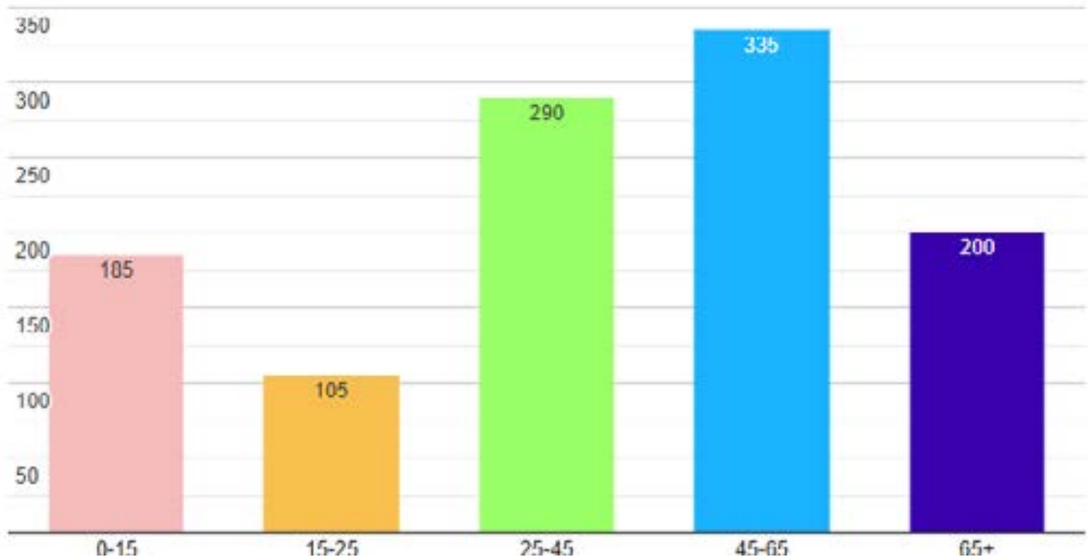
- 17,5 km2

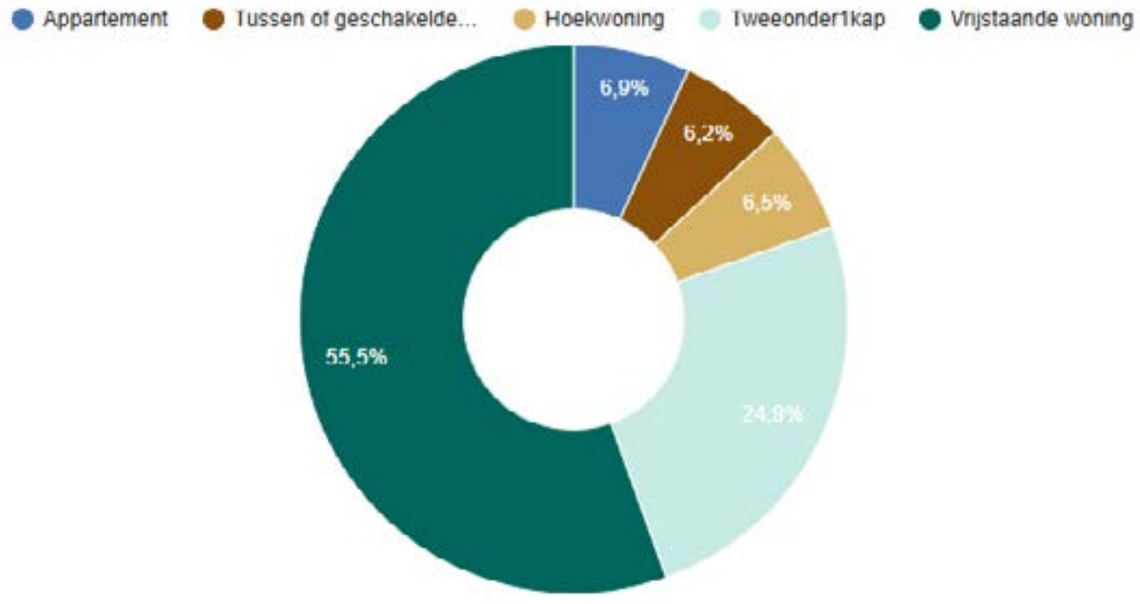
Inwoners

- ca. 1100 inwoners

Woningen

- 460 woningen in Elsendorp
- 73% koopwoning
- 14% huur vrijesector
- 13% huur corporatie
- 78% gebouwd voor 2000





Analyse | Historische ontwikkeling

Elsendorp is een Kerkdorp aan de oostzijde van de gemeente Gemert-Bakel.

1900

Rond 1980 wordt de verbinding tussen Gemert en Sint-Anthonis aangelegd. Rond 1900 beginnen de Peelontginningen rondom Elsendorp. Te herkennen aan de rechte verkavelingsstructuur.

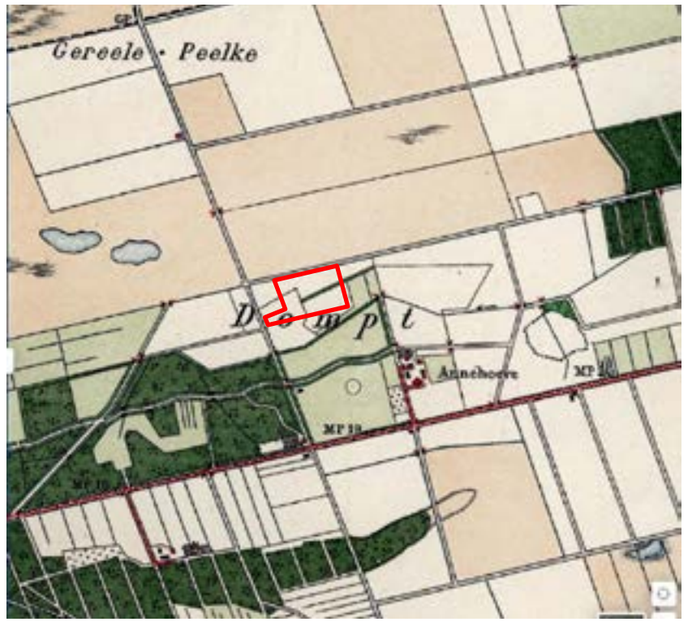
1920

Het Landschap is in de periode 1900-1920 flink veranderd. Er ontstaan grote aaneengesloten bossen en de grootschalige verkaveling wordt fijnmaziger. De huidige begrenzing van Elsendorp (Keizersberg, Zeelandsedijk en Elsendorperweg) is al aanwezig en ook de eerste bebouwing onstaat, de Annahoeve. Domptseloop is ook aanwezig maar heeft een iets andere loop.

1958 - nu

Na de tweede wereldoorlog worden er meerdere boerderijen langs de hoofdinfrastructuur bijgebouwd en vindt rond de jaren 60' de eerste inbreiding plaats. Vanaf dit moment groeit het dorp verder tot de huidige kern.

1900



1920

1958

Heden

Analyse | Historische ontwikkeling

Ontginningsgebied / de Annahoeve

Rond 1900 werden de gronden van het huidige Elsendorp ontgonnen en ingedeeld bij grote ontwinningsbedrijven.
Op Landgoed 'De Dompt' is door Samuel Cornelis van Musschenbroek de Annahoeve gebouwd als eerste ontginningsboerderij in Elsendorp.
'zeshonderdbunderboerderij' (bunder = 1ha)

Domptseloop

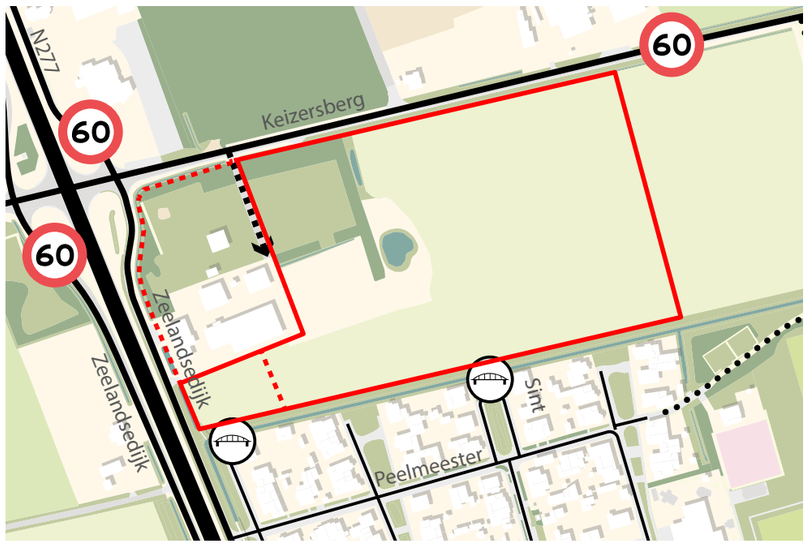
- De Dompsteloop is al vanaf 1920 aanwezig in Elsendorp.
- De watergang is na de aanleg van de nieuwe woonwijk aan de noordzijde van Elsendorp verlegd en vormt nu de zuidgrens van het plangebied.

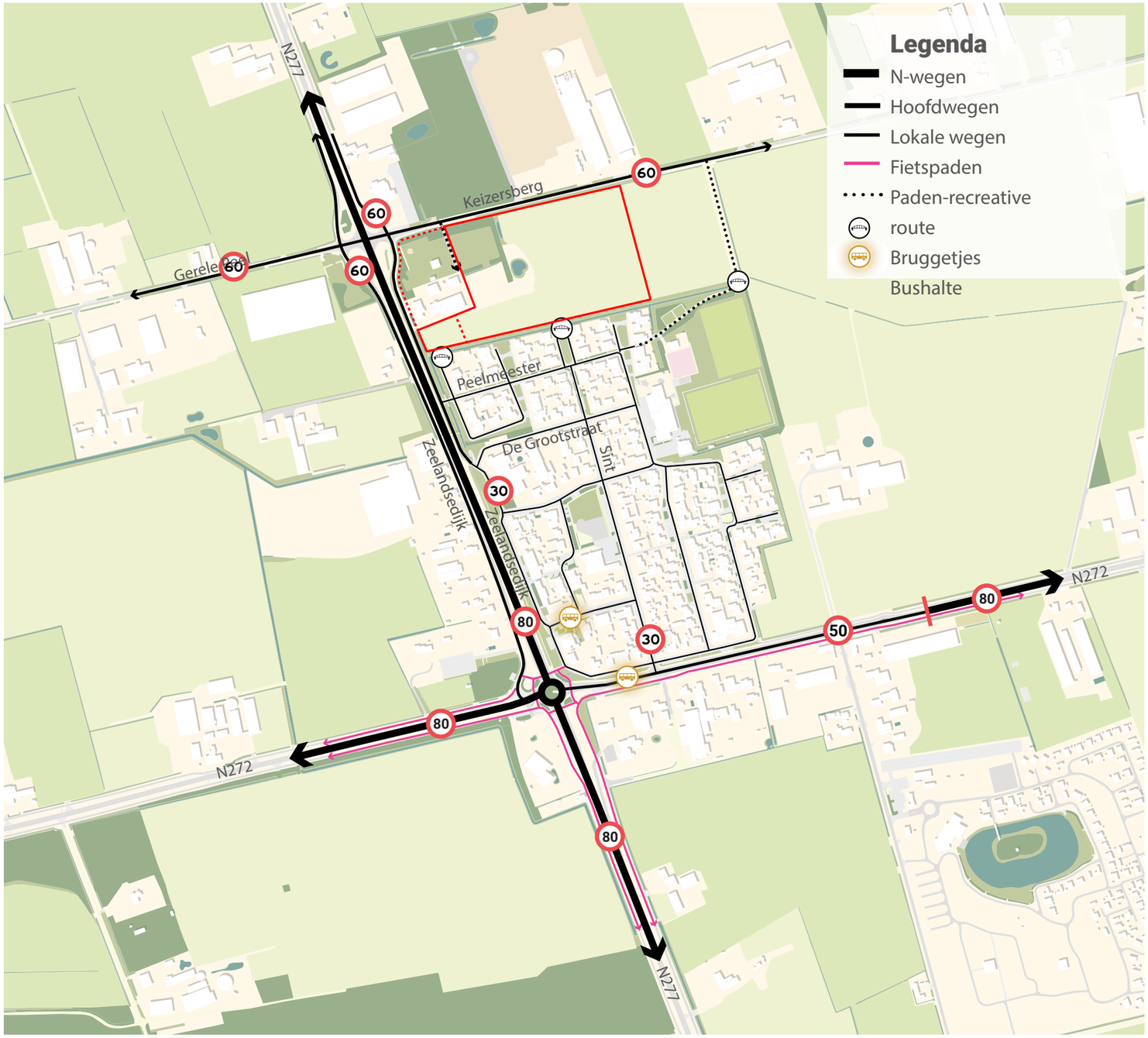
Kruispunt Zeelandsedijk - Elsendorpseweg

Annahoeve - Landgoed de Dompt

Analyse | Infrastructuur

- Kern op de Kruising N277-N272 ontstaan, van oudsher de verbindingsweg tussen Elsendorp en Gemert, Sint-Anthonis en Venray.
- Dorp bestaat uit een fijnmazigverkeersnetwerk via parallelwegen aansluitend op de verbindingswegen.
- Plangebied grenst aan Keizersberg en Zeelandsedijk.
- Aansluitingsmogelijkheden vanuit nieuwe woonwijk via de Adelaarshof, Sint Christoffelstraat en/of Vliegerthof.
- Aansluiten op recreatieve wandelroutes
- Dichtstbijzijnde bushalte op ca. 600m afstand, met beperkte reistijden.





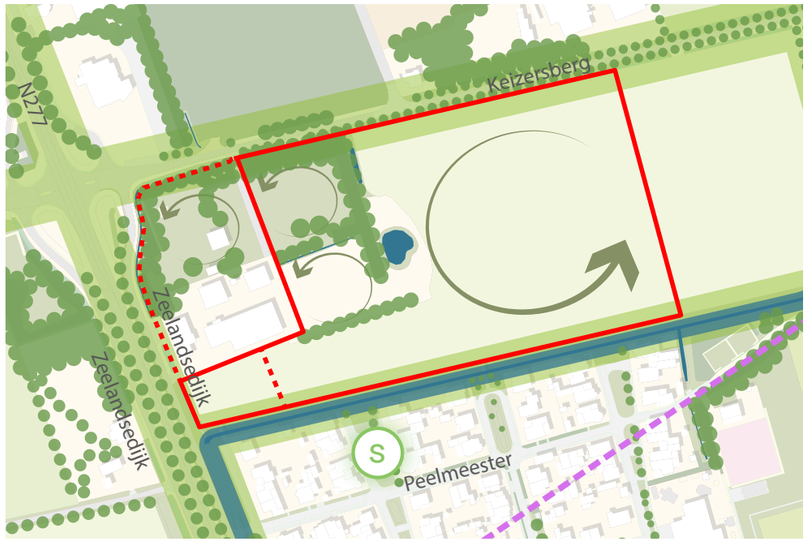
Analyse | Landschap en natuur

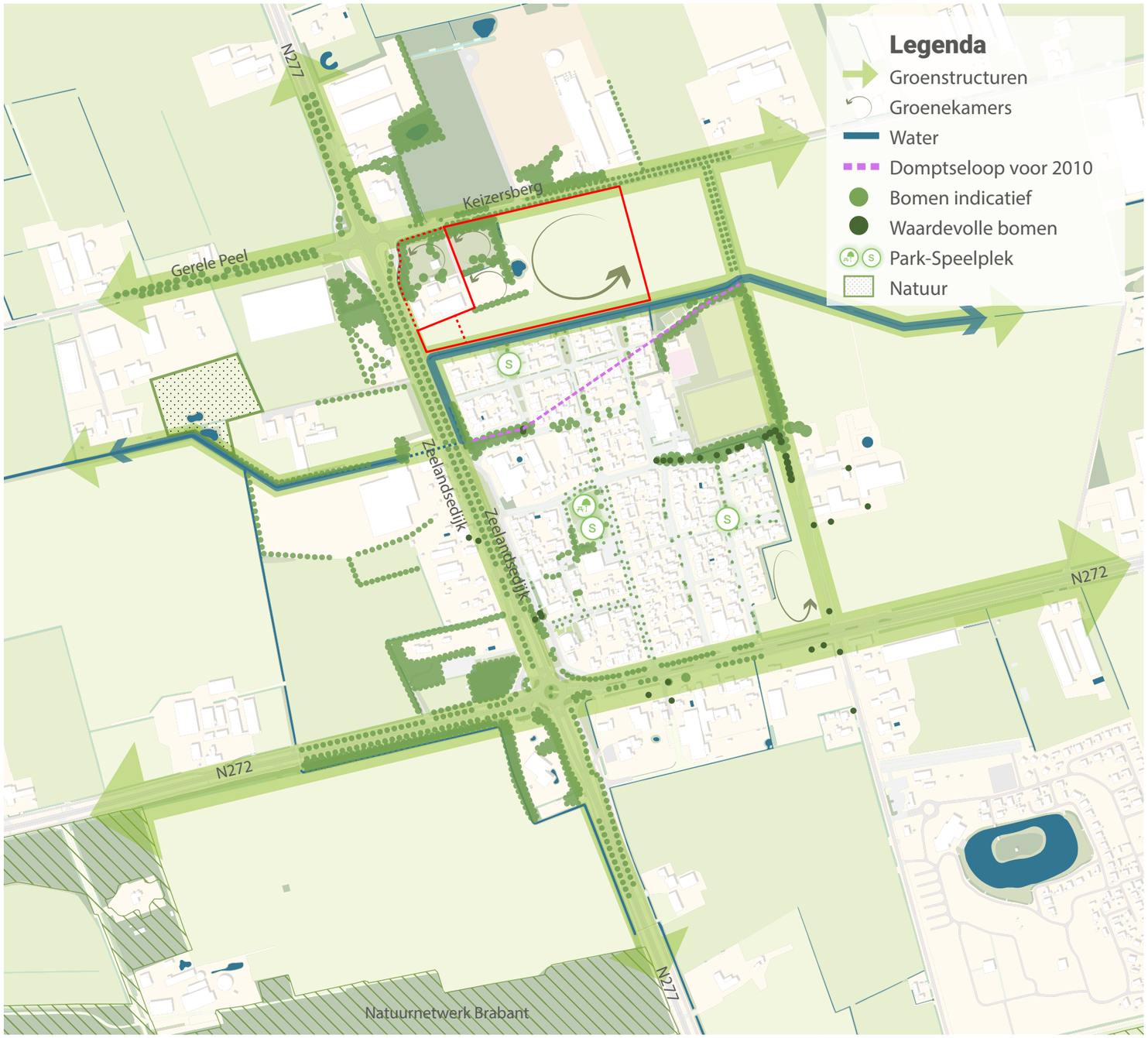
Landschap

- Noordzijde van het Peelontginningslandschap.
- Kenmerkend zijn de grote open agrarische gronden, afgewisseld met besloten bosgebieden en lange bomenlanen langs hoofdinfrastructuren.

Versterken groenstructuur

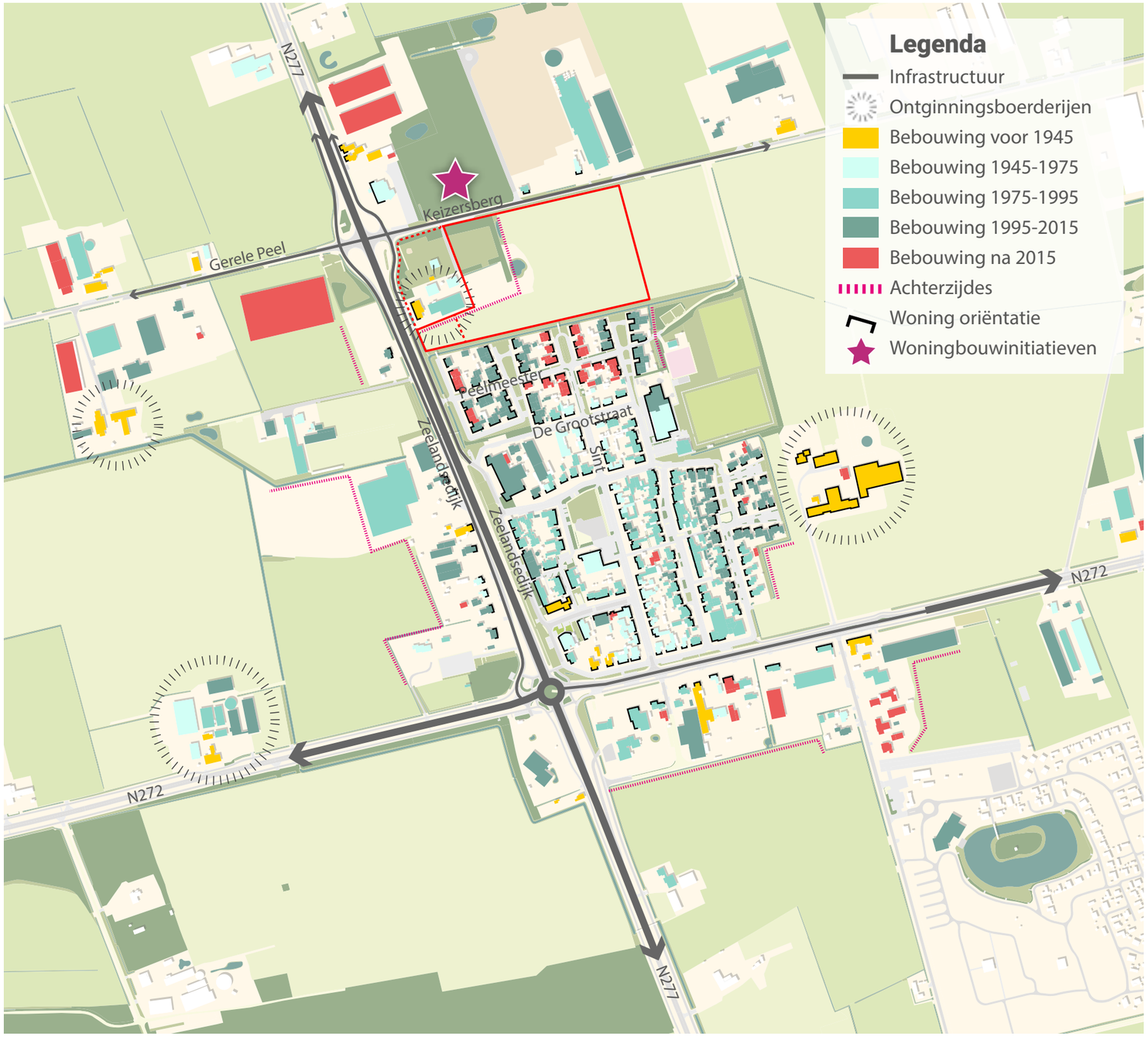
- Natuurvriendelijke oevers langs de Domptse loop.
- Dorpsommetjes ten oosten en westen. (Groenstructuur- en beleidsplan 2023)

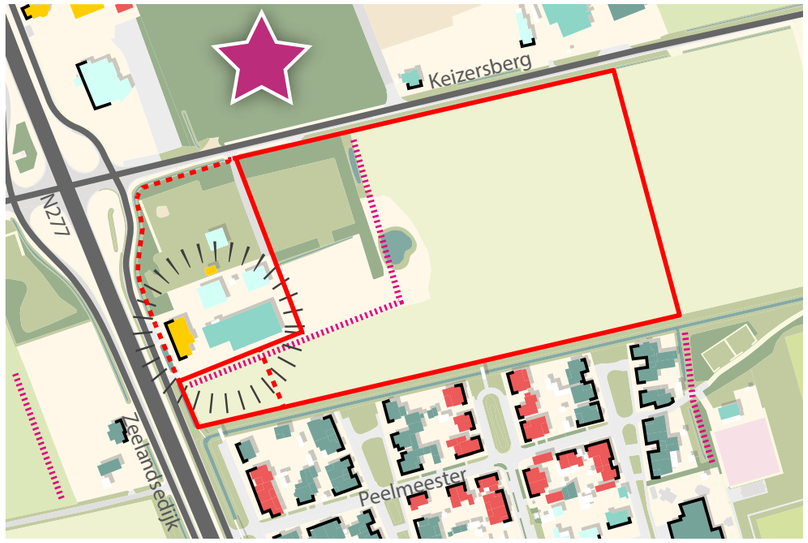




Analyse | Stedenbouwkundige structuur

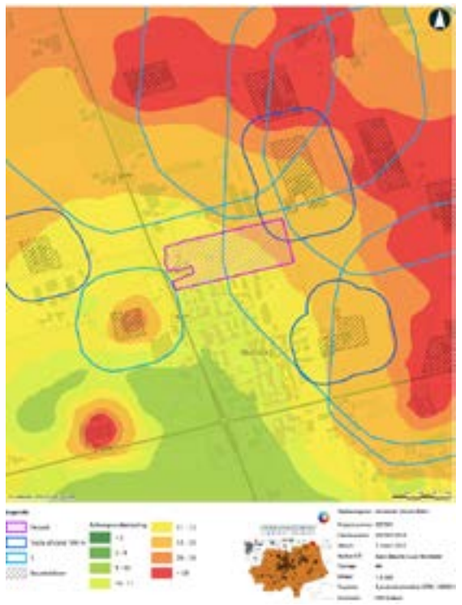
- Kenmerkend zijn de historische hoeves/ ontginningsboerderijen onstaat tussen 1910-1945, waaronder de Annahoeve en de Sint Christoffelhoeve.
- De wijk ten noorden van de Grootstraat is een Nieuwbouw wijk gebouwd tussen 2009-2023.
- Vanaf de nieuwbouw wijk zijn er open doorzichten richting het agrarische landschap.
- Ten noorden van het plangebied is woon-werkgebied Keizersberg in ontwikkeling .

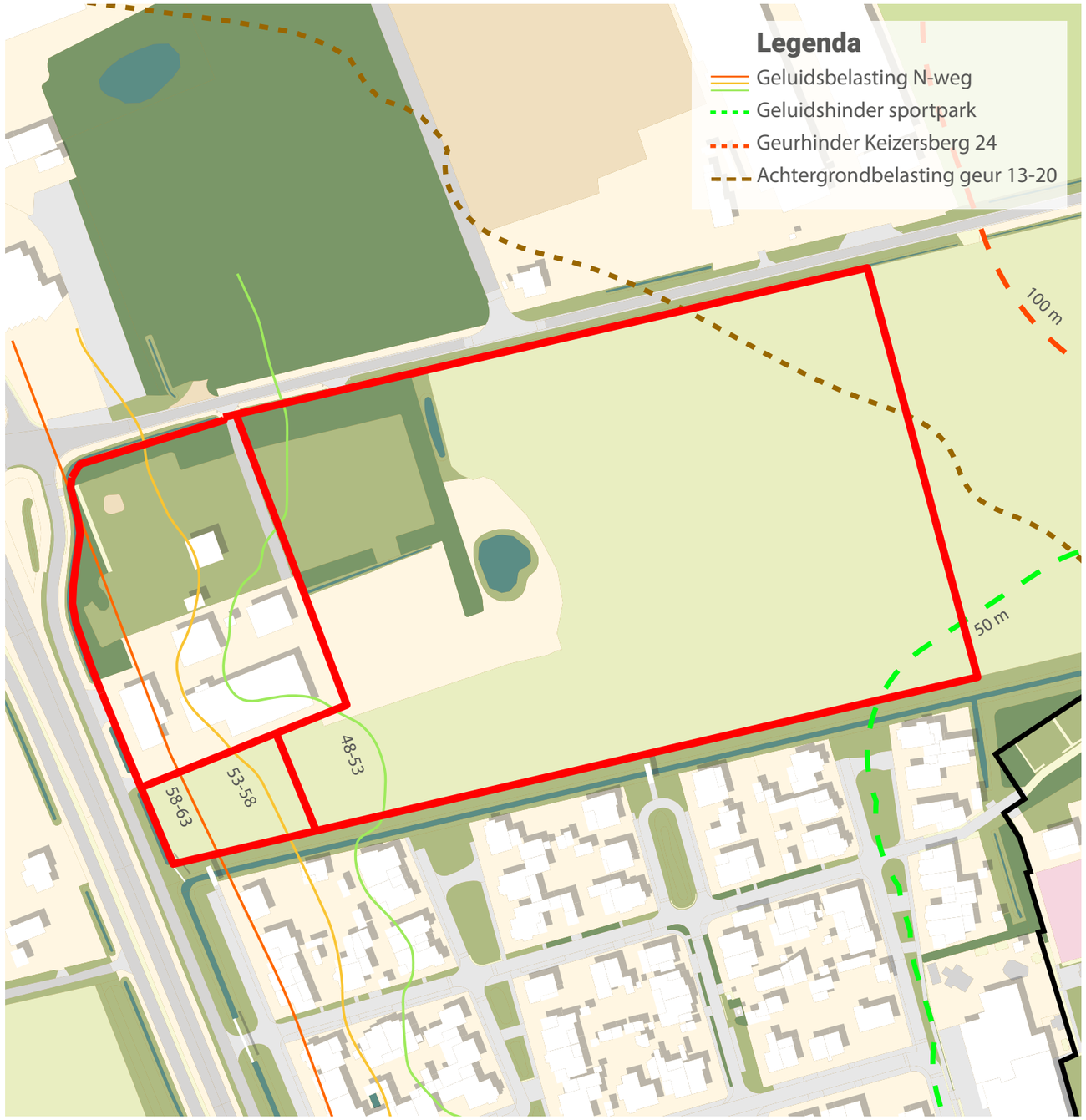




Analyse | Milieuhindercontouren

- Wegverkeerslawaai N277
- Geluidshinder sportvelden
- Geurhinder Keizersberg 24 agrarisch bedrijf
- Het Mengvoerbedrijf





Analyse | Hoogte

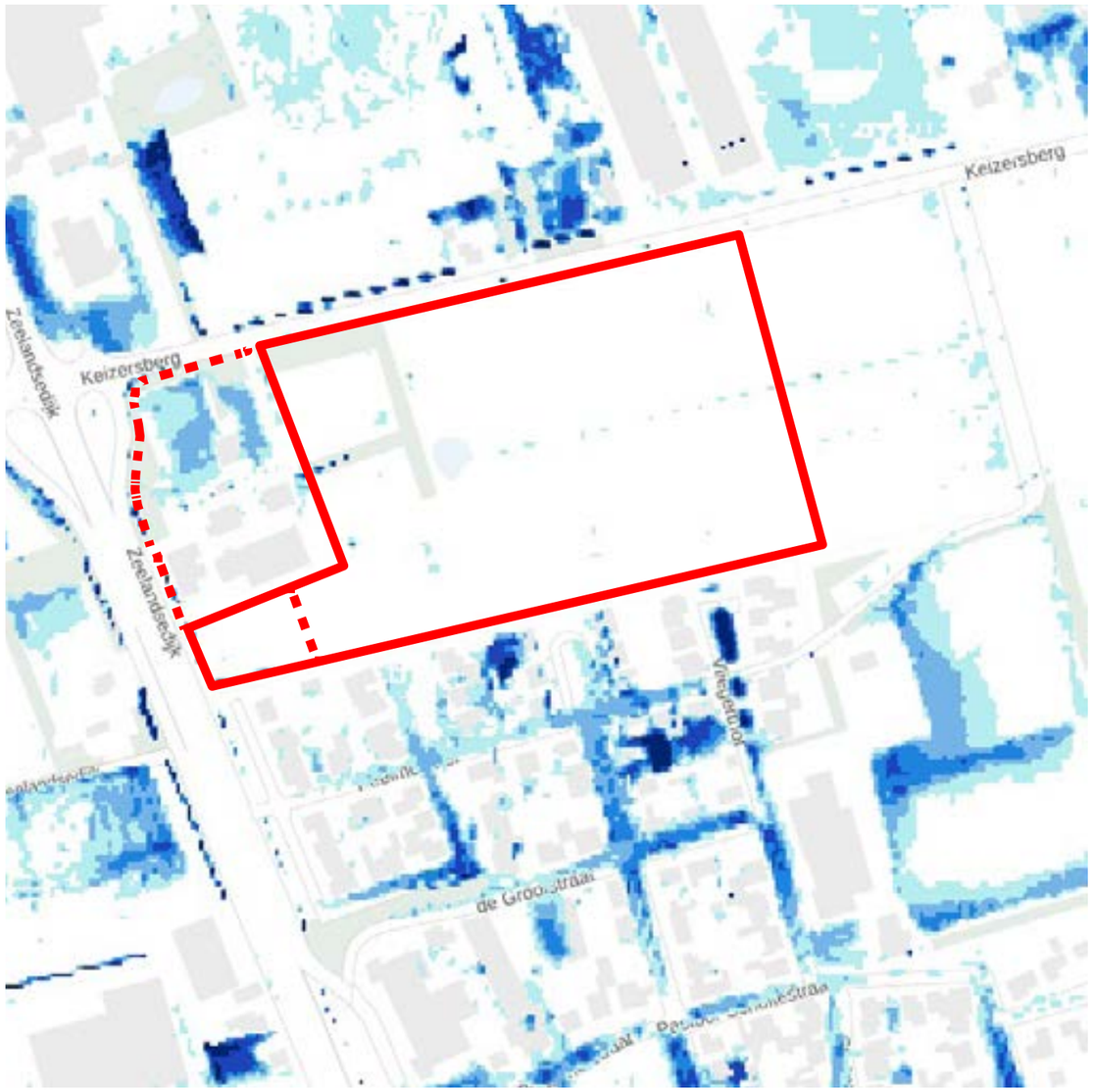
AHN - Elsendorp

Elsendorp ligt op de hogere zandgronden, het gebied loopt in zuidoostelijke richting op. Binnen de kern is het gebied vrij vlak.
Ten behoeve van de nieuwe woonwijk is de grond opgehoogd. Het plangebied is daarom iets lager gelegen. Binnen het plangebied zien we ook een klein hoogteverloop van noordwest naar zuidoost.

AHN - Elsendorp noord 2.0 plangebied

Aan de zuidoost rand van de Christoffelhoeve is de grond deels opgehoogd en vormen houtwallen rondom de recreatielocatie.

Analyse | Wateroverlast



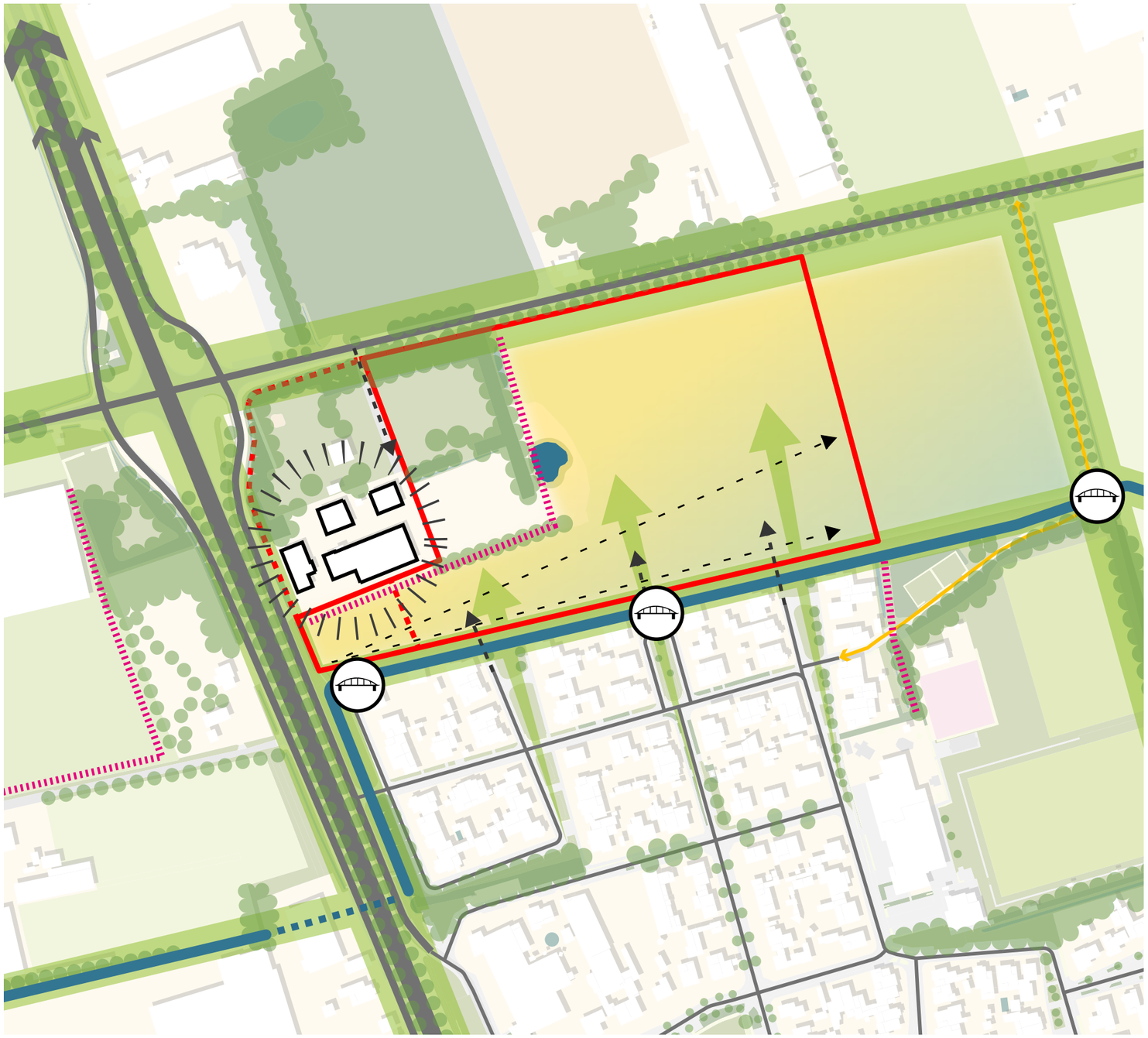
Waterdiepte bij hevige bui - 70mm/2 uur

Waterdiepte bij extreme bui - 140mm/2 uur

Weinig wateroverlast bij een hevigebui binnen het plangebied.
Wateroverlast in de straten van de nieuwbouwwijk.

Analyse | Ruimtelijke kwaliteiten

- Belangrijke groen- en waterstructuren
- Christoffelhoeve
- Hoogteverloop binnen het plangebied
- Zichtlijnen richting het ontginningslandschap
- Koppeling met de kern van Elsendorp
- Aansluiting op recreatieve wandelroutes



Legenda

- Infrastructuur
- Christoffelhoeve
- Achterzijdes
- Groenstructuren
- Recreatieve routes
- Bruggetjes
- Domptseloop
- Hoogteverloop
- Zichtlijnen

04.

Mentimeter

Ophalen van wensen en ideeën

Wifi: Dompelaar
wachtwoord: buurthuisje

Ga naar www.Menti.com

Voer het wachtwoord in: 3170 4769

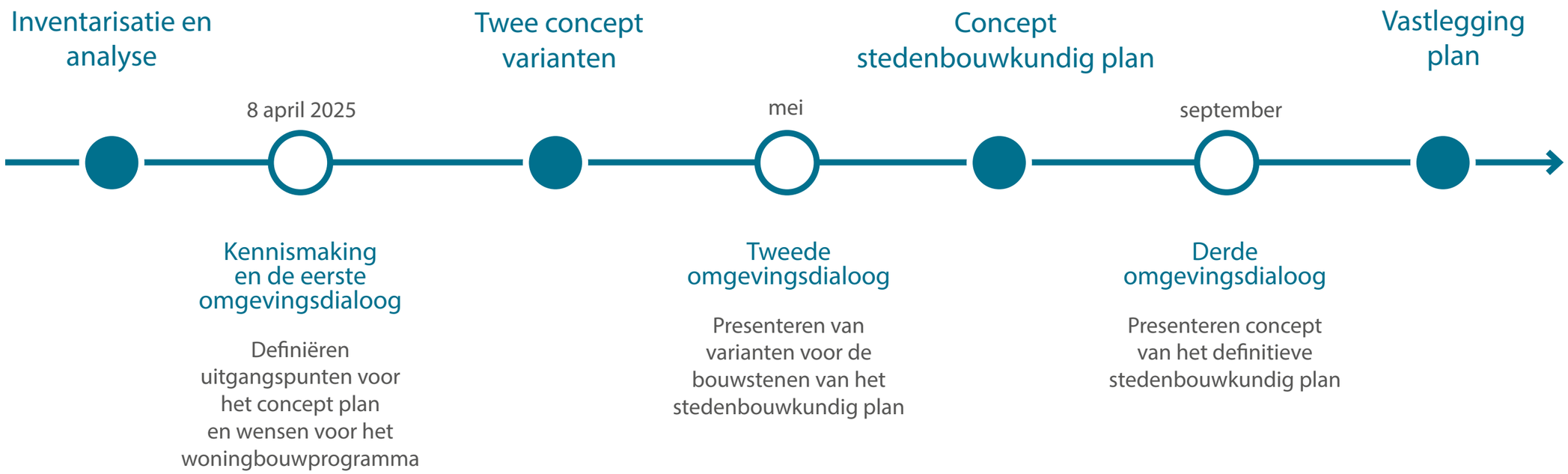
- Inzicht krijgen in wat u belangrijk vindt.
- De mentimeter is anoniem.
- Als u niet op uw telefoon kunt deelnemen, hebben we ook een papieren versie.

05.

Afsluiting & doorkijk

Afsluiting & doorkijk

- We werken de opbrengst uit in twee concept varianten voor het stedenbouwkundig plan.
- Deze bespreken we met de projectgroep en het Dorpsoverleg.



Bedankt voor uw aandacht!

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk.
Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.