

Stedenbouwkundig plan Elsendorp-Noord 2.0



2e omgevingsdialoog 22 mei 2025



Programma

01. Welkom & inleiding
02. Proces en tijdsplanning
03. Uitgangspunten
04. Resultaten Mentimeter
05. Presentatie 2 schetsvarianten
06. Werken in groepen
07. Afsluiting

01.
Welkom en inleiding

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.

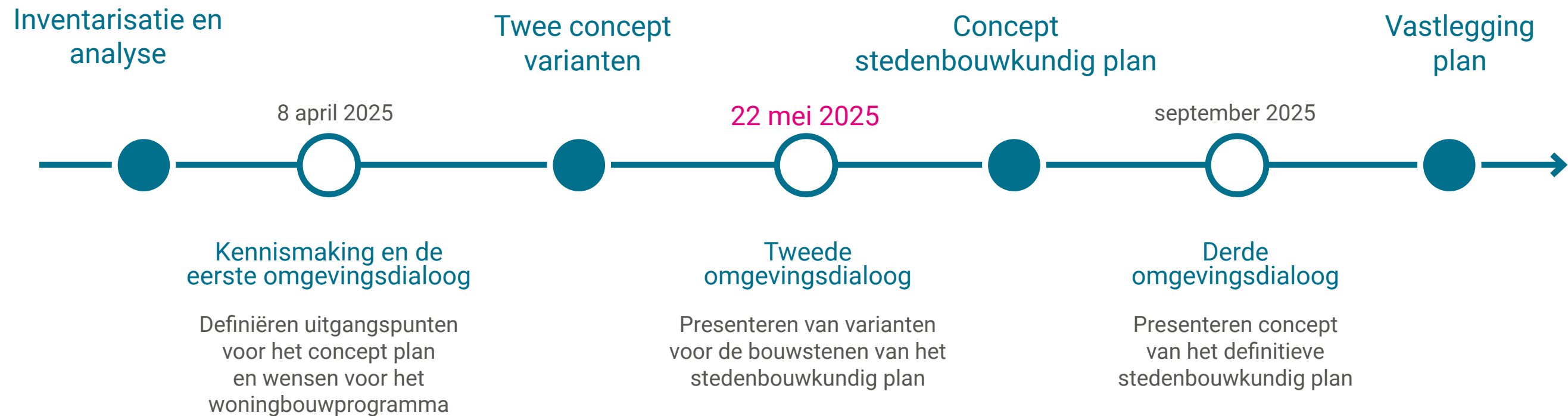
Doel van de avond

Samen de juiste ontwikkelrichting voor Elsendorp Noord kiezen.



02. Proces en tijdsplanning

Planning & aanpak | planvorming



03.
Uitgangspunten

Elsendorp



De locatie



De locatie



De Domptseloop - links plangebied
sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

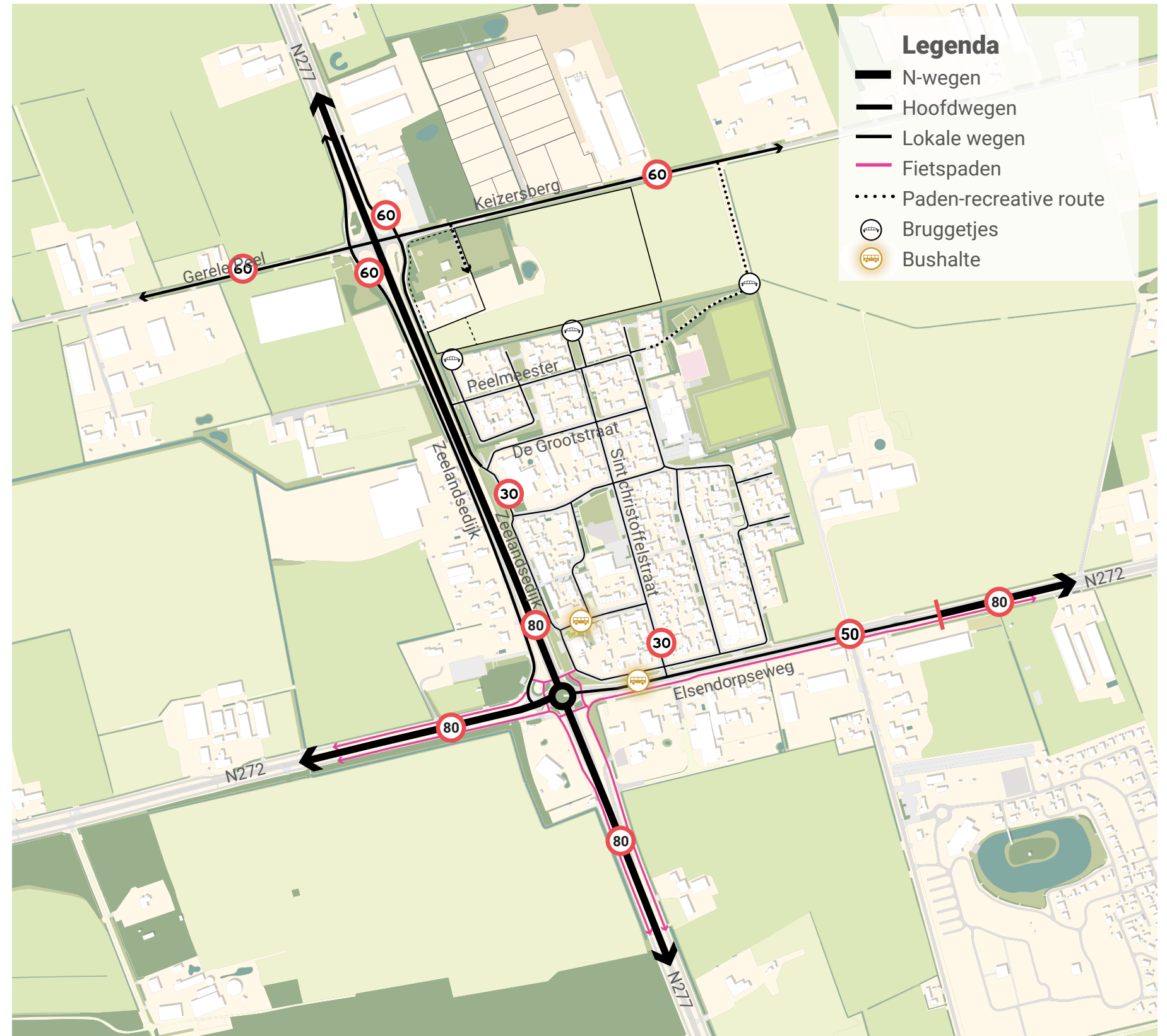
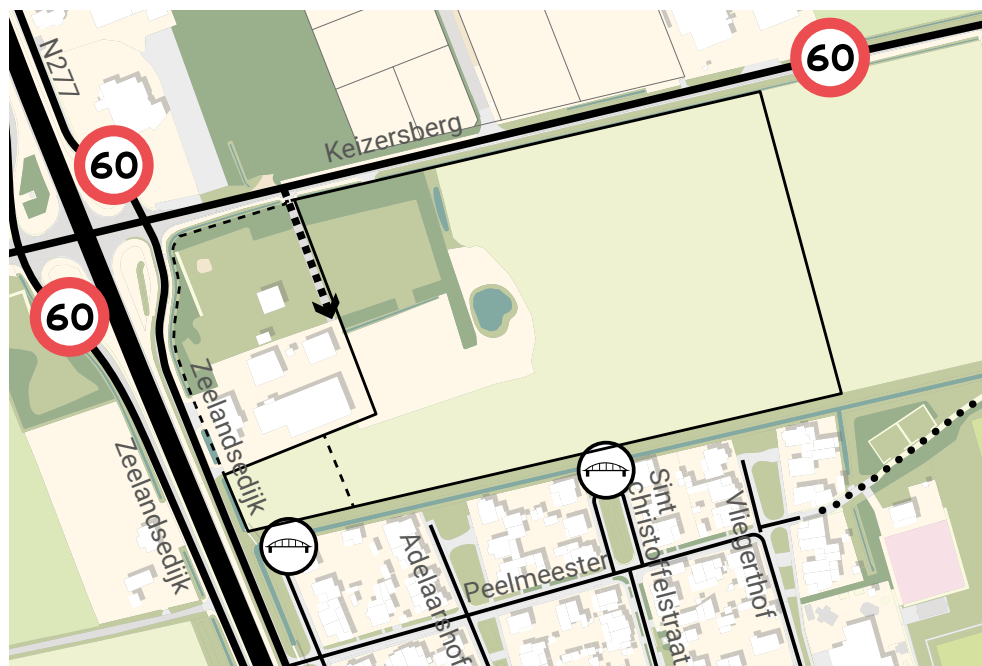
De locatie



Plangebied vanaf Zeelandsedijk
sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Analyse | Infrastructuur

- Kern op de Kruising N277-N272 verbindingsweg tussen Elsendorp en Gemert, Sint-Anthonis en Venray;
- Fijnmazig orthogonaal verkeersnetwerk;
- Plangebied grenst aan Keizersberg en Zeelandsedijk;
- Aansluitingsmogelijkheden vanuit nieuwe woonwijk via de Adelaarshof, Sint Christoffelstraat en/of Vliegerthof;
- Aansluiten op recreatieve wandelroutes.



Analyse | Landschap en natuur

Landschap

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

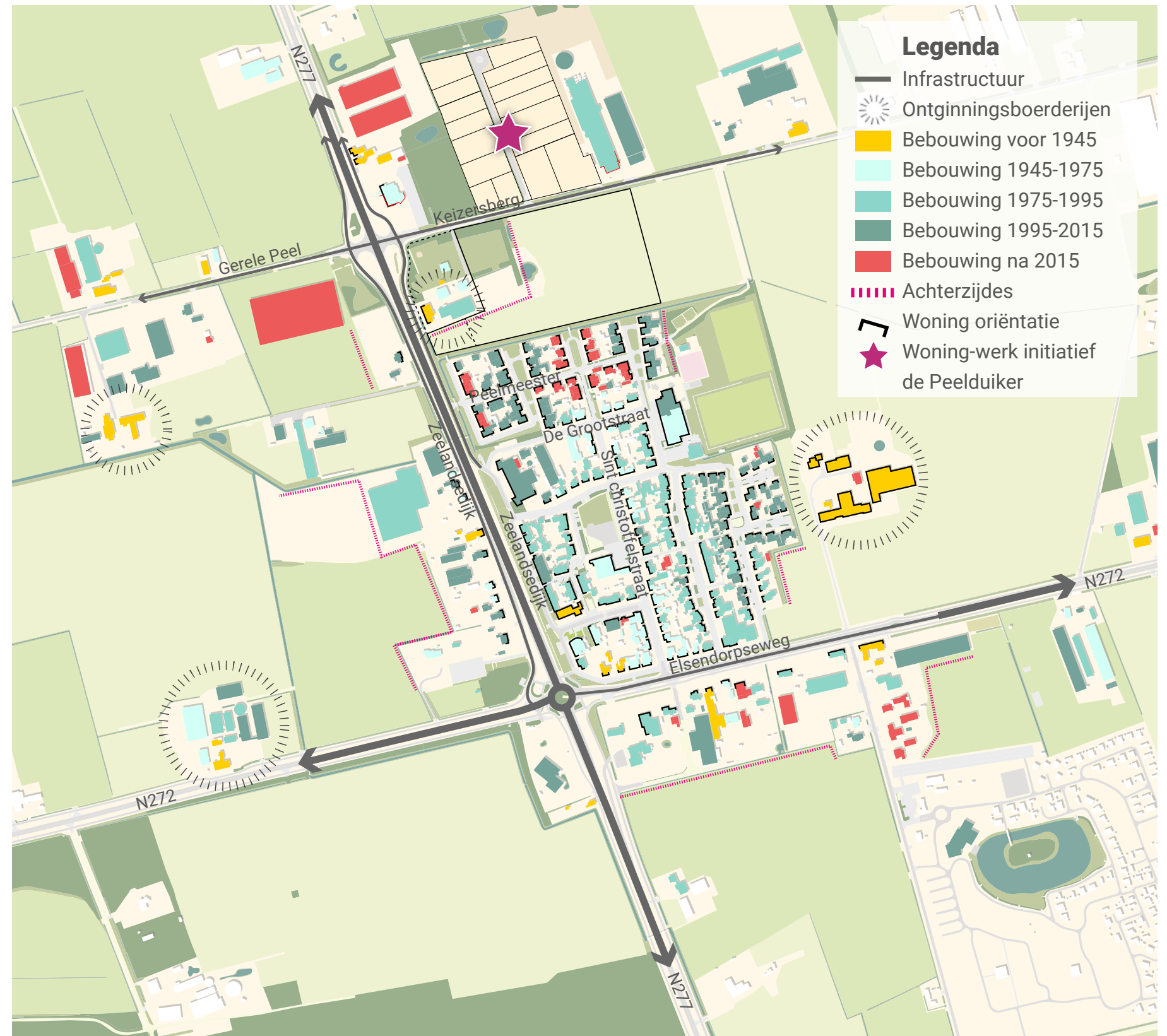
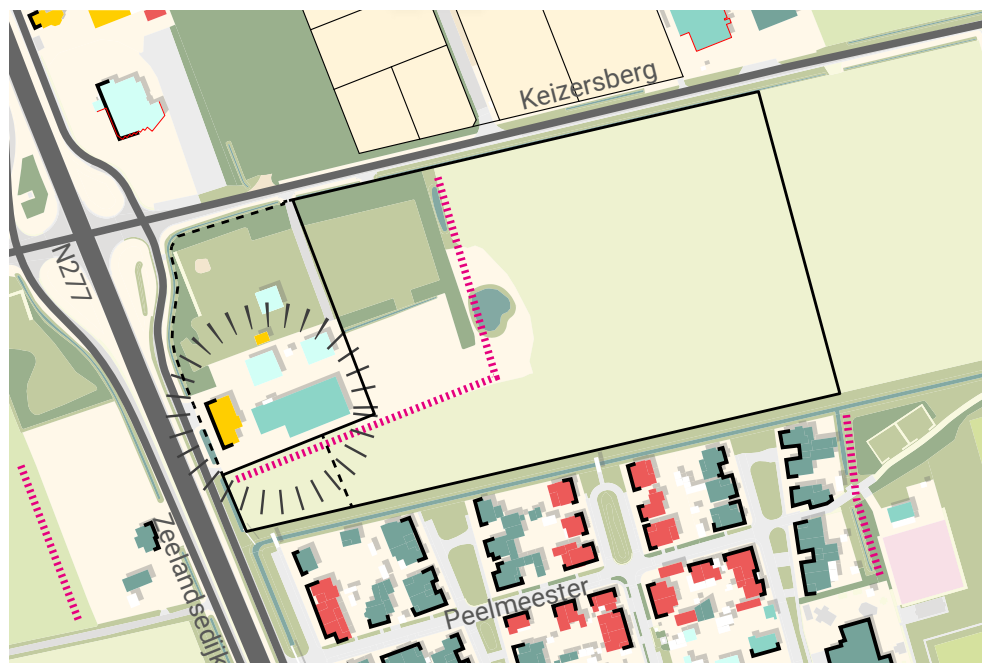
Versterken groenstructuur

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



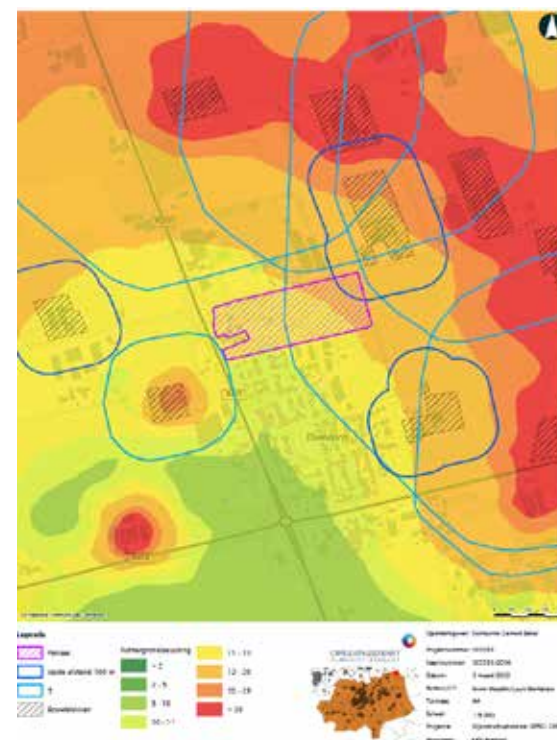
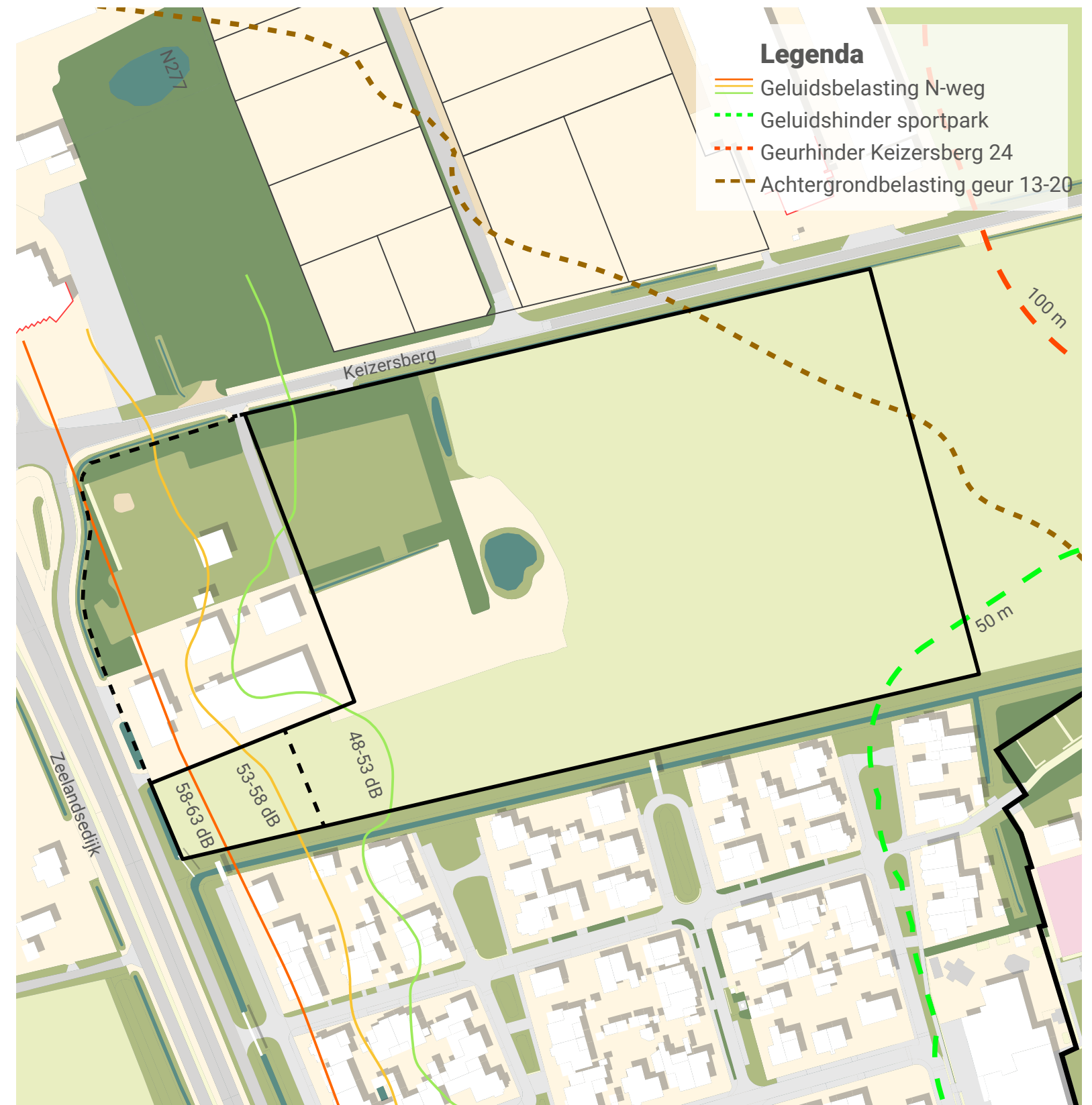
Analyse | Stedenbouwkundige structuur

- Historische hoeves/ontginningsboerderijen waaronder de Annahoeve en de Sint Christoffelhoeve. 1910-1945;
- Nieuwbouw wijk Elsendorp Noord 2009-2023;
- Open doorzichten richting het agrarische landschap.
- Ten noorden van het plangebied is woon-werkgebied de Peelduiker in ontwikkeling.



Analyse | Milieuhindercontouren

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



Analyse | Ruimtelijke kwaliteiten

- Belangrijke groen- en waterstructuren;
- Ensemble van de 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



Analyse | Relief en grondwater

Lagenbenadering Elsendorp Noord door Pouderoyen Tonnaer 06.12.2024

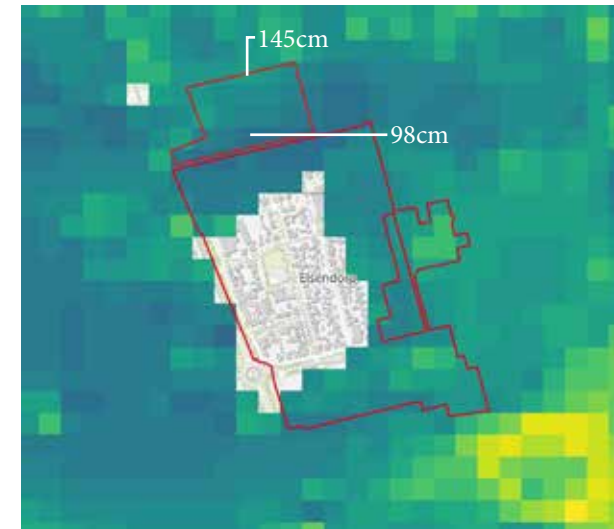
- Het grondwater zit relatief “ondiep”, dit betekent dat het gebied hier natter is;
- Vanwege deze grondwaterstanden dient er meer ruimte gereserveerd te worden voor het beheren van het watersysteem en het vertraagd afvoeren van water;
- In de NOVEX de Peel is opgenomen:

De ambitie om gebieden te vernatten en grondwaterstanden naar 2040 toe te verhogen met ca. 0.5m.

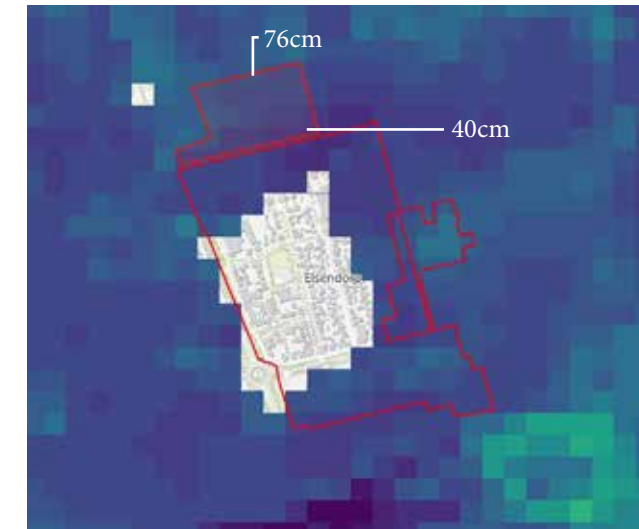
- Locatie wordt omzoomd door watergangen, Domptseloop is de belangrijkste en grootste;
- Domptseloop heeft ook cultuurhistorische waarde, beloop is wel verlegd voor de stedelijke uitbreiding.

Vanwege het belang van de Domptseloop voor de waterhuishouding is deze aangemerkt als A-watergang van waterschap Aa en Maas. Het is dan ook van belang om voldoende ruimte te reserveren rondom de watergang.

- Lange tijd waren watergangen gericht op het zo snel mogelijk afvoeren van water;
- Leidt nu meer tot verdroging, daarom de nadruk nu meer op vertraagd afvoeren en vasthouden van water.



Figuur 10. Gemiddeld laagste grondwaterstand voorkeurlocatie



Figuur 11. Gemiddeld hoogste grondwaterstand voorkeurlocatie

Analyse | Wateroverlast

Aandachtspunten

- Hoge grondwaterstand, maakt het gebied natter;
- Overstromen van de oevers van de Domptseloop;
- “Scherpe” hoeken van de loop van de Domptseloop.

Oplossingen

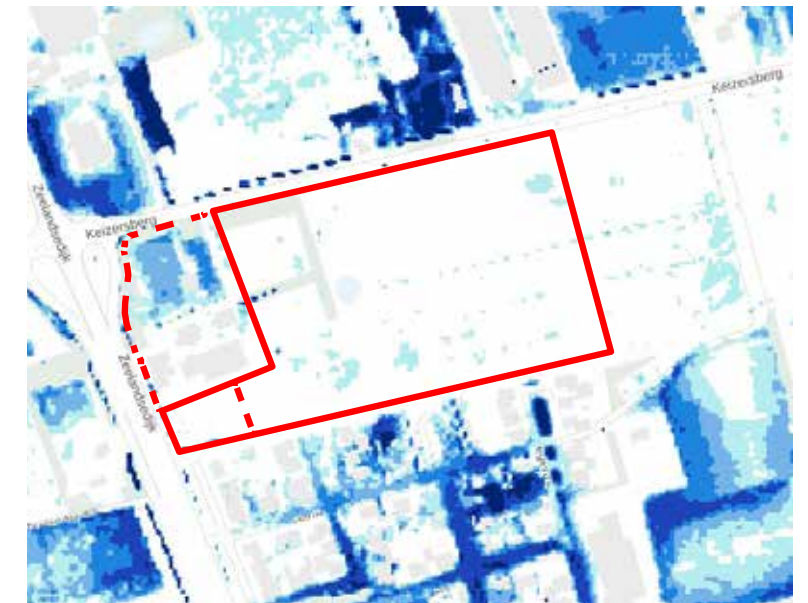
- Vertraagd afvoeren van water via de Domptseloop, met een natuurlijke overstort --> hermeanderen watergang;
- Water langer in de wijk vasthouden --> voldoende bergingscapaciteit creëren;
- ‘Bottleneck’ bij Zeelandsedijk voorkomen --> flauwere aansluitingen.

- Legenda**
- Groenstructuren
 - ↻ Groenekamers
 - Water
 - Domptseloop voor 2010
 - Bomen indicatief
 - Waardevolle bomen
 - Ⓢ Park-Speelplek
 - ▨ Natuur

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



Waterdiepte bij hevige bui - 70mm/2 uur



Waterdiepte bij extreme bui - 140mm/2 uur



A perspective view of a tree-lined residential street. The street is paved with light-colored bricks and has a red brick border on the sides. On the left, there are brick houses with white window frames and green hedges. On the right, there are brick houses with red-tiled roofs and green hedges. The street is lined with tall, young trees with green leaves. A white car is parked on the right side of the street. The sky is blue with some clouds.

04. Resultaten Mentimeter

Resultaten Mentimeter

Ingevuld tijdens de omgevingsdialoog 08.04. 2025 en
op de website van Gemeente Germert-Bakel van 14 april tot en met 20 april

- Ingevuld door 60 mensen
- 78% bewoners uit Elsendorp

Voor welke doelgroep moeten de woningen gebouwd worden:

- 30% voor senioren
- 30% voor starters
- 28% voor gezinnen
- 2% overig

Bent u zelf op zoek naar de woning:

- 51% niet actief op zoek
- 18% binnen 5-10 jaar
- 31% op zoek naar woning (starters en doorstromers)

Woonvormen (misschien als 'ja' gerekend):

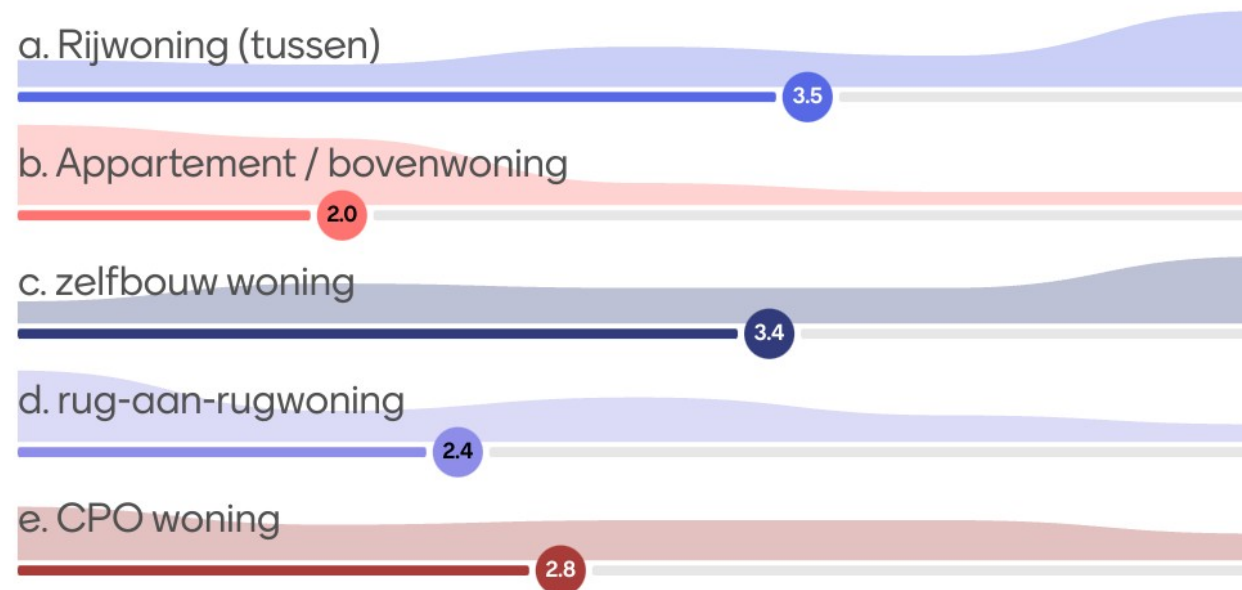
- CPO - 50% ja 50% nee
- Zelfbouw - kleine voorkeur voor ja
- Projectbouw - kleine voorkeur voor ja

Resultaten Mentimeter

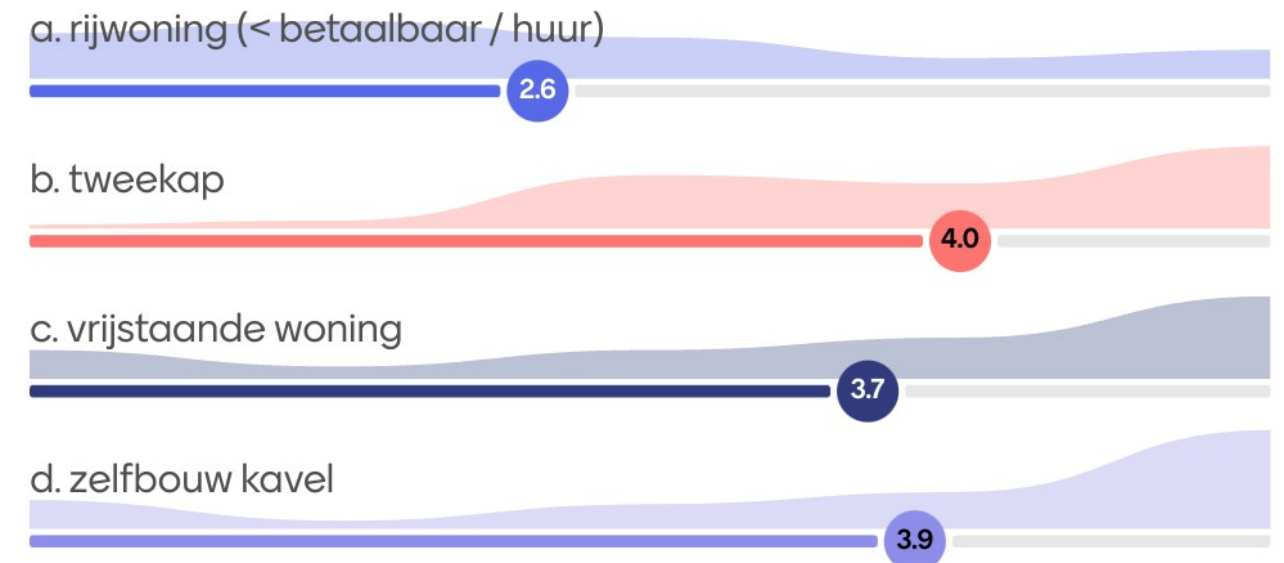
Ingevuld tijdens de omgevingsdialog 08.04. 2025 en

op de website van Gemeente Germert-Bakel van 14 april tot en met 20 april

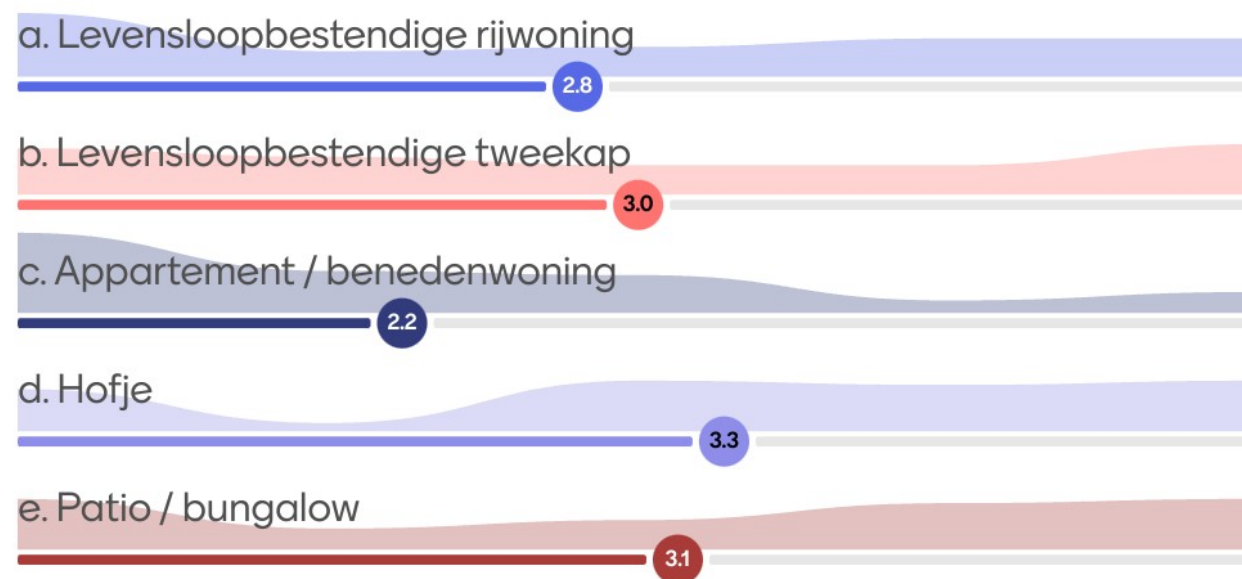
Welke woningtypes zijn passend voor starters:



Welke woningtypes zijn passend voor gezinnen:



Welke woningtypes zijn passend voor senioren:



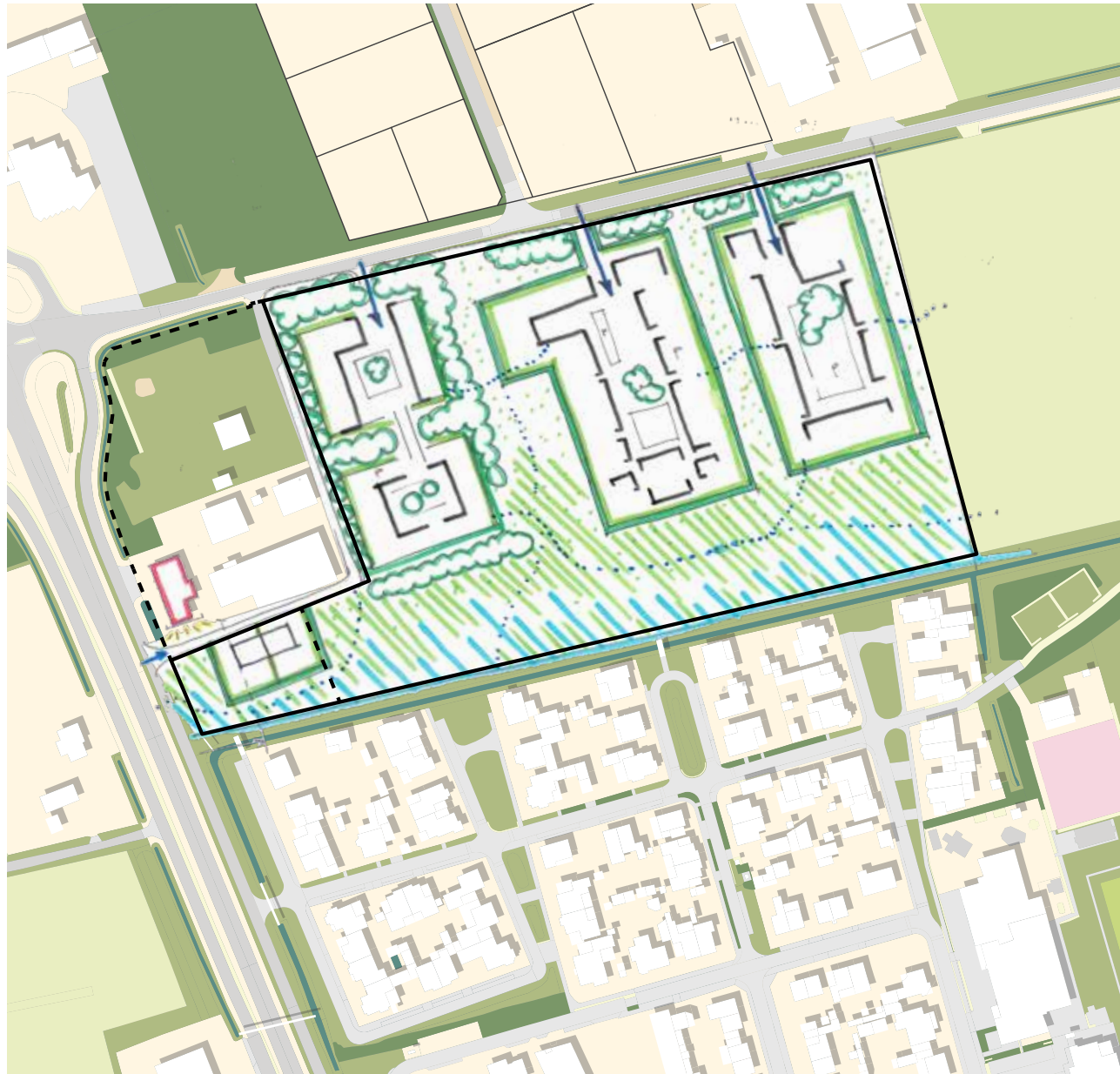
Resultaten Mentimeter

Ingevuld tijdens de omgevingsdialoog 08.04. 2025 en op de website van Gemeente Germert-Bakel van 14 april tot en met 20 april



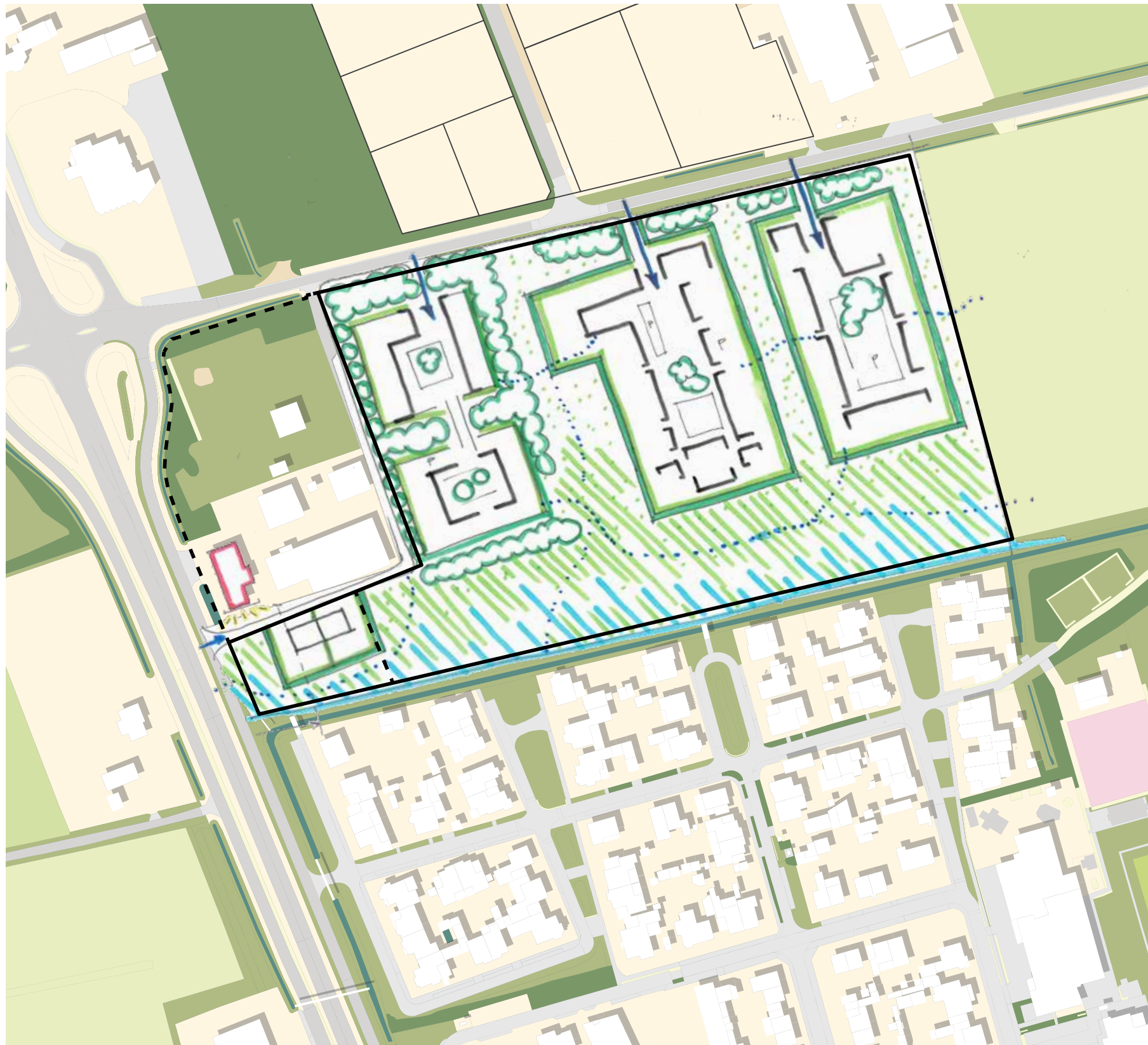
05.
Schetsvarianten

2 schetsvarianten | stedenbouwkundige kaders



- Water
- Openbare ruimte
- Ruimtelijke opzet
- Fasering

Variant 01 | “Wonen binnen de Peelhoeven”



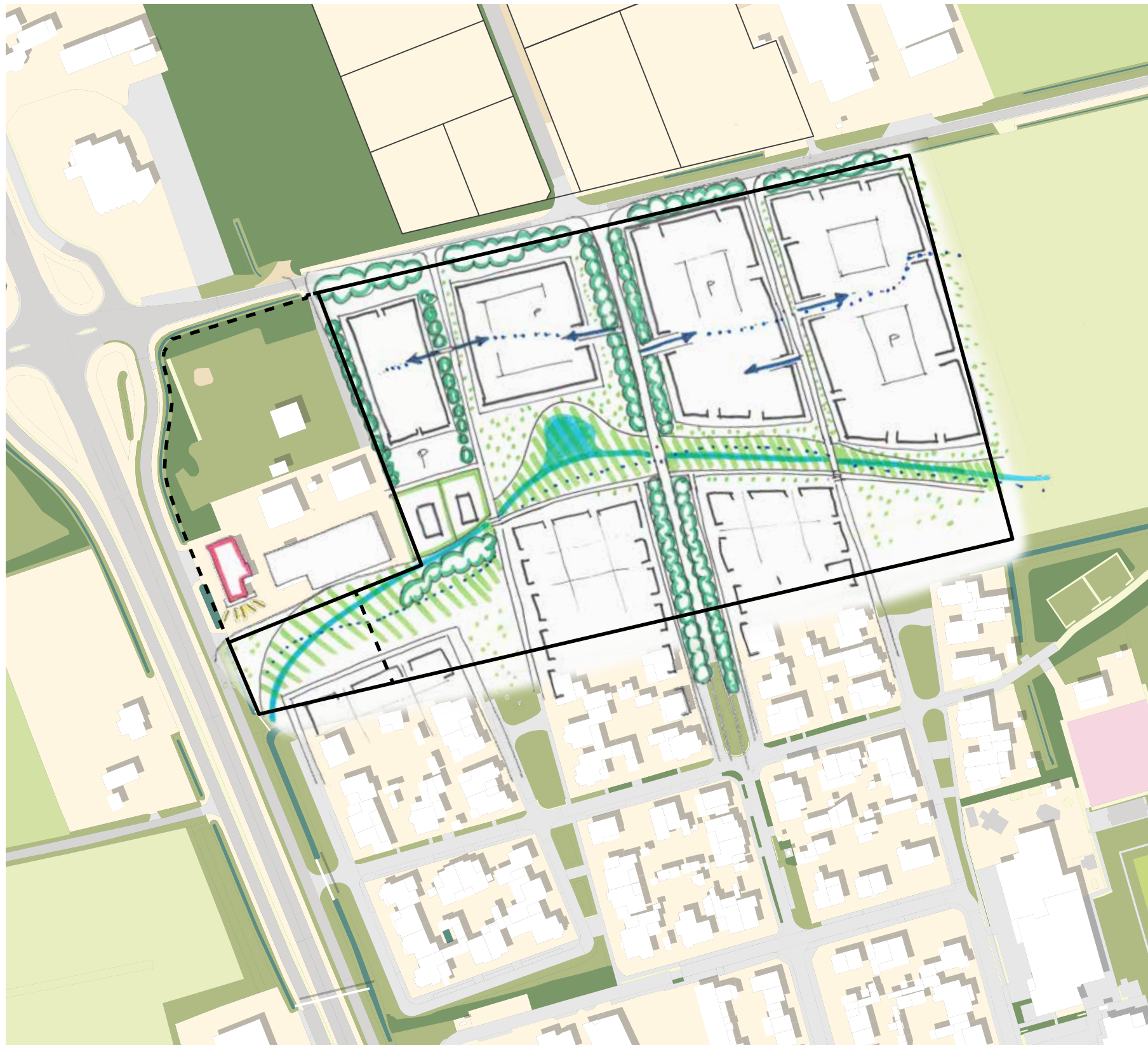
Variant 01 | “Wonen binnen de Peelhoeven”

- De hoeven als ruimtelijk uitgangspunt;
- Woningen oriënteren zich naar binnen richting een gezamenlijk woonerf;
- Achtertuinen hebben lage erfafscheidingen en uitzicht op het landschap;
- Mix aan woningtypen binnen de hoeve;
- De Domptseloop krijgt meer ruimte en natuurvriendelijke oevers;
- Wandelommetjes door de lagergelegen groenzone;
- Ontsluiting voor autoverkeer via de Keizersberg.



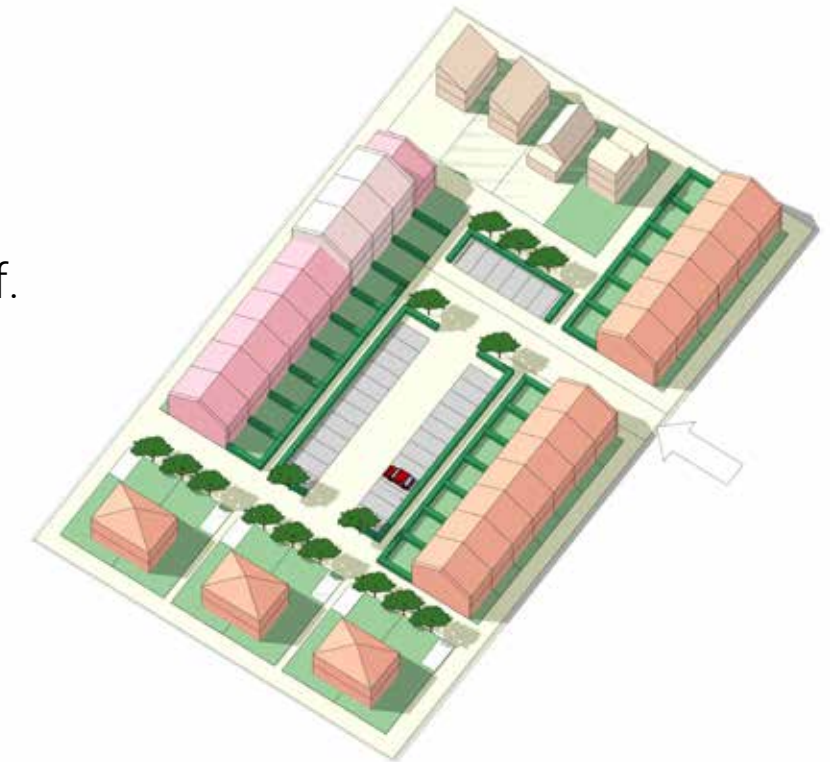
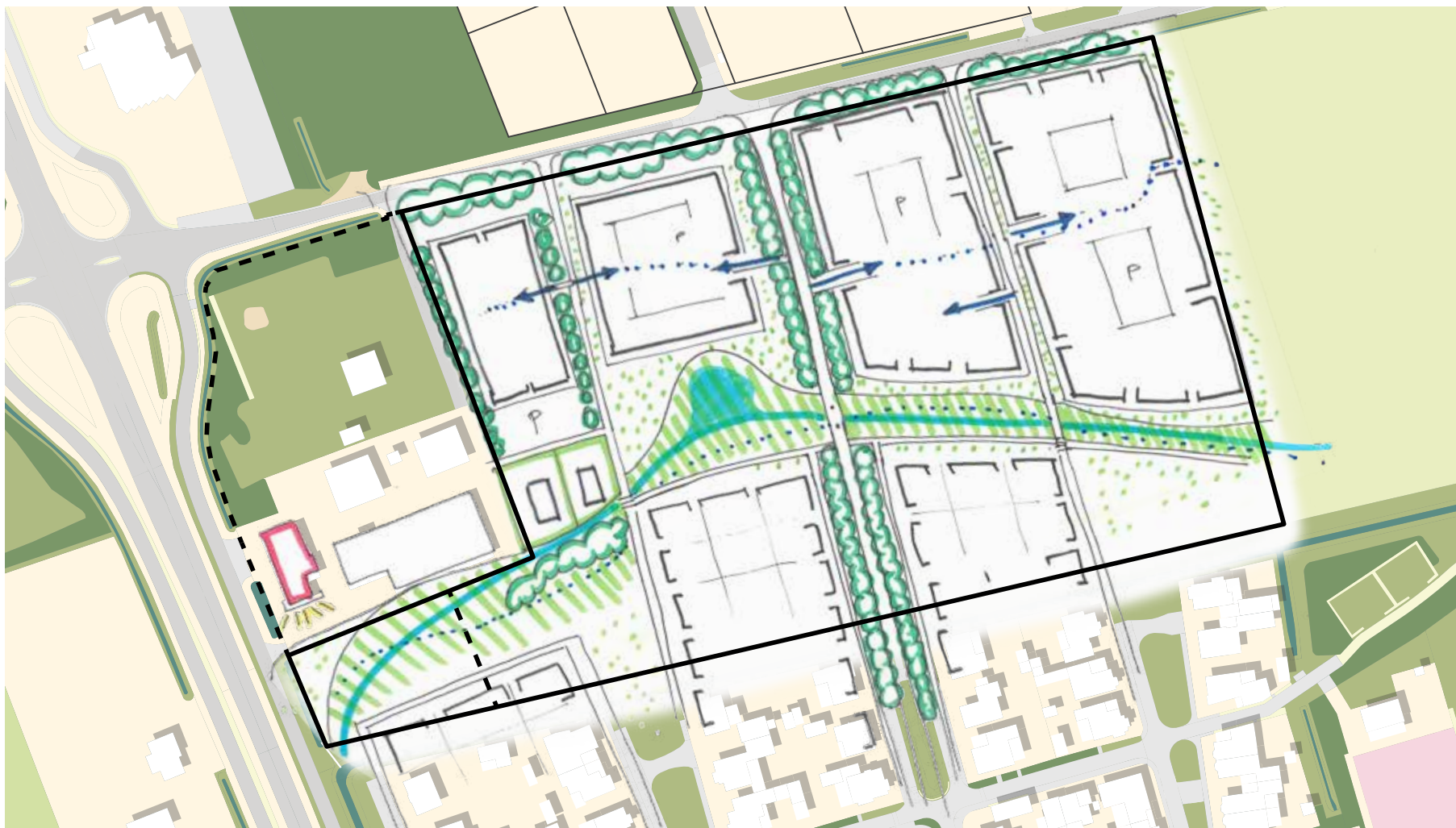
verschillende programma oplossingen op de hoeve

Variant 02 | “Wonen aan de Christoffelse laan”



Variant 02 | “Wonen aan de Christoffelse laan”

- Voortzetting ruimtelijke opzet van de zuidelijke nieuwbouwwijk;
- Oriëntatie van woningen naar buiten gericht, parkeren aan de binnenzijde uit het zicht;
- Mix aan woningtypen binnen de woonvelden;
- Sint Christoffelstraat als groene hoofdstructuur van het gebied;
- Verleggen en hermeanderen van de Domptseloop;
- Wandelommetjes langs de Domptseloop;
- Ontsluiting voor autoverkeer via de Keizersberg;
- Ontsluiting langzaamverkeer via de Sint Christoffelstraat, Adelaarshof en Vliegerthof.



verschillende programma oplossingen in het blok

Ophalen reacties

- Graag nodigen we u uit om uiteen te gaan in groepjes.
- Per groepje in circa 20 minuten worden de twee varianten besproken en nodigen we u uit om aan te geven wat u aanspreekt en wat u minder aanspreekt, wat zijn de sterke en wat minder sterke punten van de schetsontwerp varianten.

Plenaire terugkoppeling

- Graag nodigen we één vertegenwoordiger van uw groepje uit om de bevindingen plenair te delen.

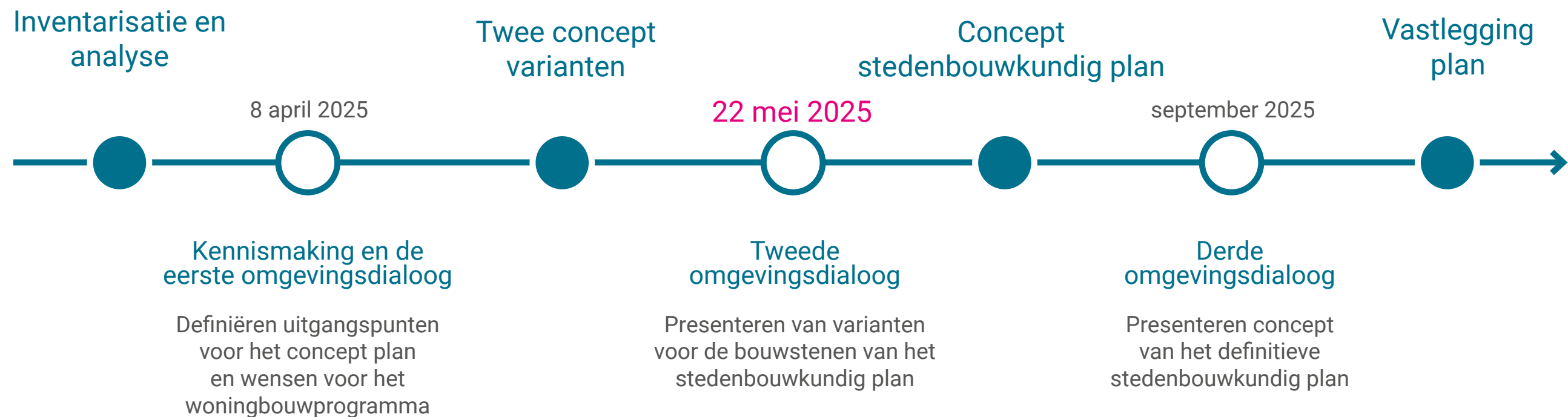


05.

Afsluiting & doorkijk

Afsluiting & doorkijk

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



Bedankt voor uw inbreng!





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.*

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling