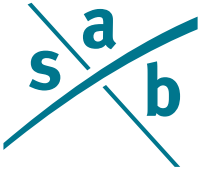


Stedenbouwkundig plan Christoffelveld Elsendorp



3e omgevingsdialoog 30 september 2025



Programma

- 01. Welkom & inleiding
- 02. Proces en tijdsplanning
- 03. Uitgangspunten
- 04. Presentatie fase 01 schetsvariant
- 05. Afsluiting

A suburban landscape under a clear blue sky. In the foreground, a metal fence with vertical bars runs across the frame. To the left, a large, dense, brown hedge stands next to a path. A series of wooden utility poles with multiple light fixtures extends from the path into the distance. A large, leafless tree is on the far left. In the middle ground, a wide, green grassy field stretches out. In the background, a row of houses with dark roofs and light-colored walls is visible. A small airplane is flying in the sky above the houses.

01. Welkom en inleiding

Doelstelling van het project |Woningbouw Elsendorp Christoffelveld

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.

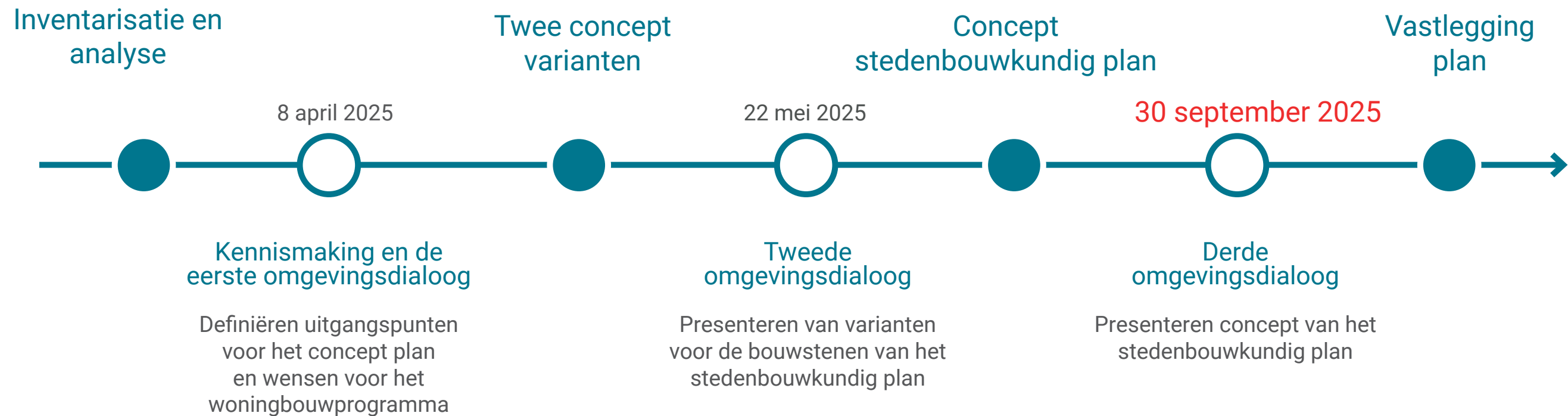
Doel van de avond

Samen de juiste ontwikkelrichting voor het stedenbouwkundig plan Christoffelveld Elsendorp vinden.



02. Proces en tijdsplanning

Planning & aanpak | planvorming



03.
Uitgangspunten

De locatie



De locatie



De Domptseloop - links plangebied
sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

De locatie



Plangebied vanaf Zeelandsedijk
sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Resultaten onderzoek de huidige woonbehoefte Elsendorp

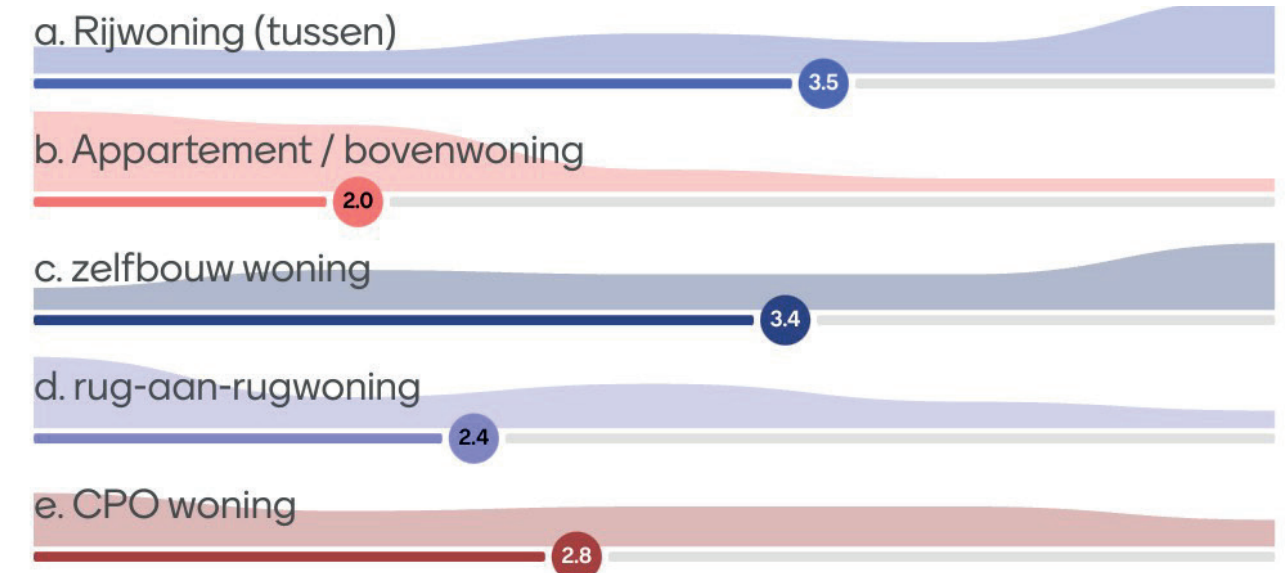
Ingevuld tijdens de omgevingsdialoog 08.04. 2025 en op de website van Gemeente Germert-Bakel van 14 april tot en met 20 april 2025.

- Ingevuld door 60 mensen
- 78% bewoners uit Elsendorp

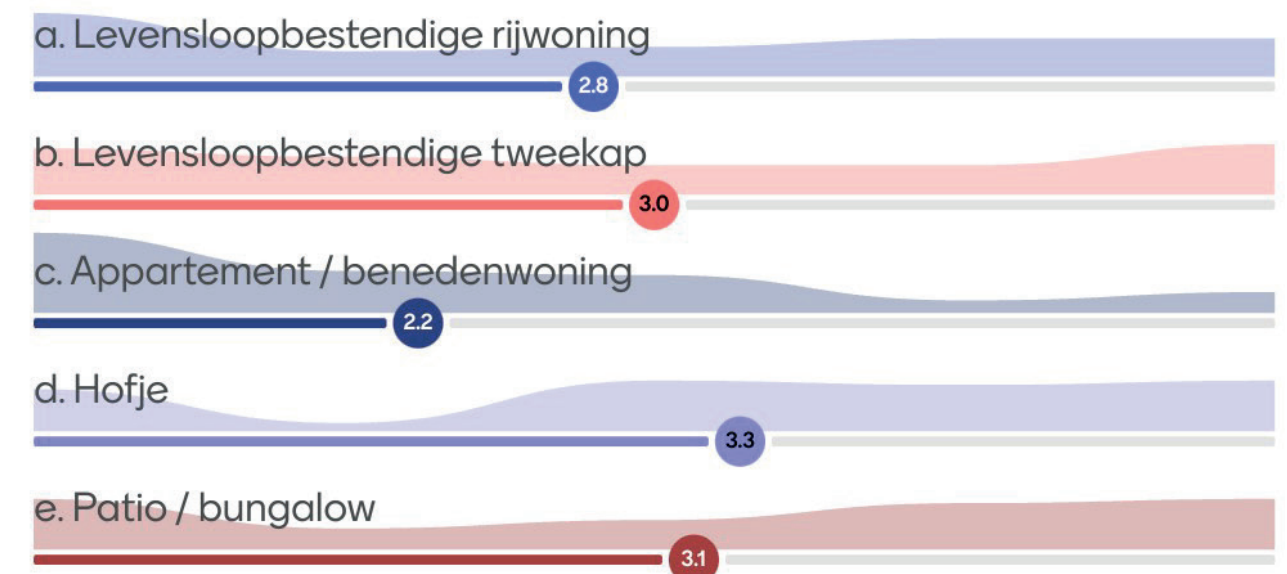
Voor welke doelgroep moeten de woningen gebouwd worden:

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

Welke woningtypes zijn passend voor starters:



Welke woningtypes zijn passend voor senioren:



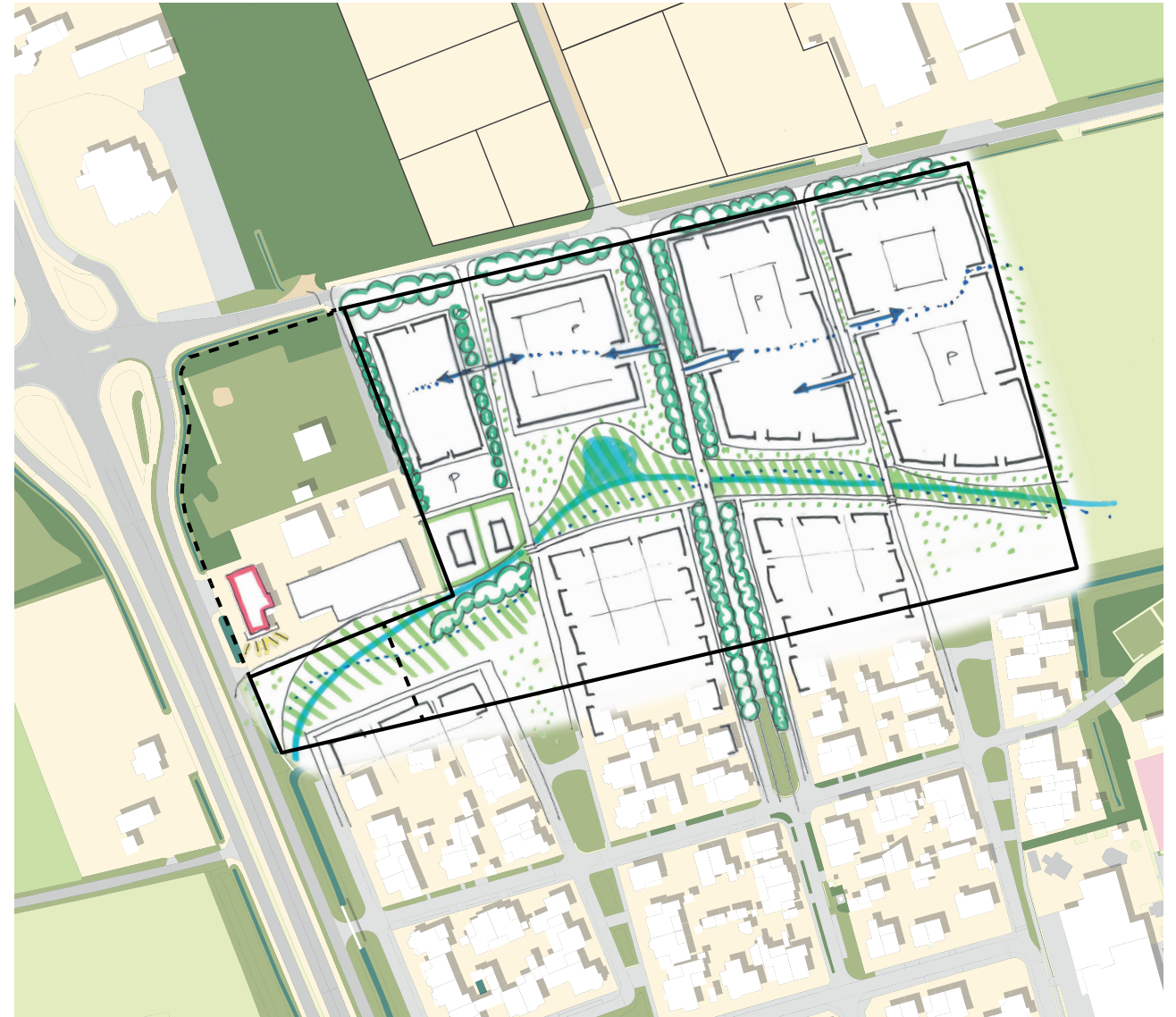
2 schetsvarianten | stedenbouwkundige kaders 22 mei 2025

Wonen binnen de Peelhoeven



- De aansluiting/verbinding met het dorp wordt gemist.
- Een directe veilige route naar school wordt gemist.
- Doorsteken naar huidige wijk voor langzaamverkeer wordt gemist.
- Domptseloop als verkeerscheiding is een plus.
- In deze variant minder uitgeefbare grond.

Wonen aan de Christoffelse laan



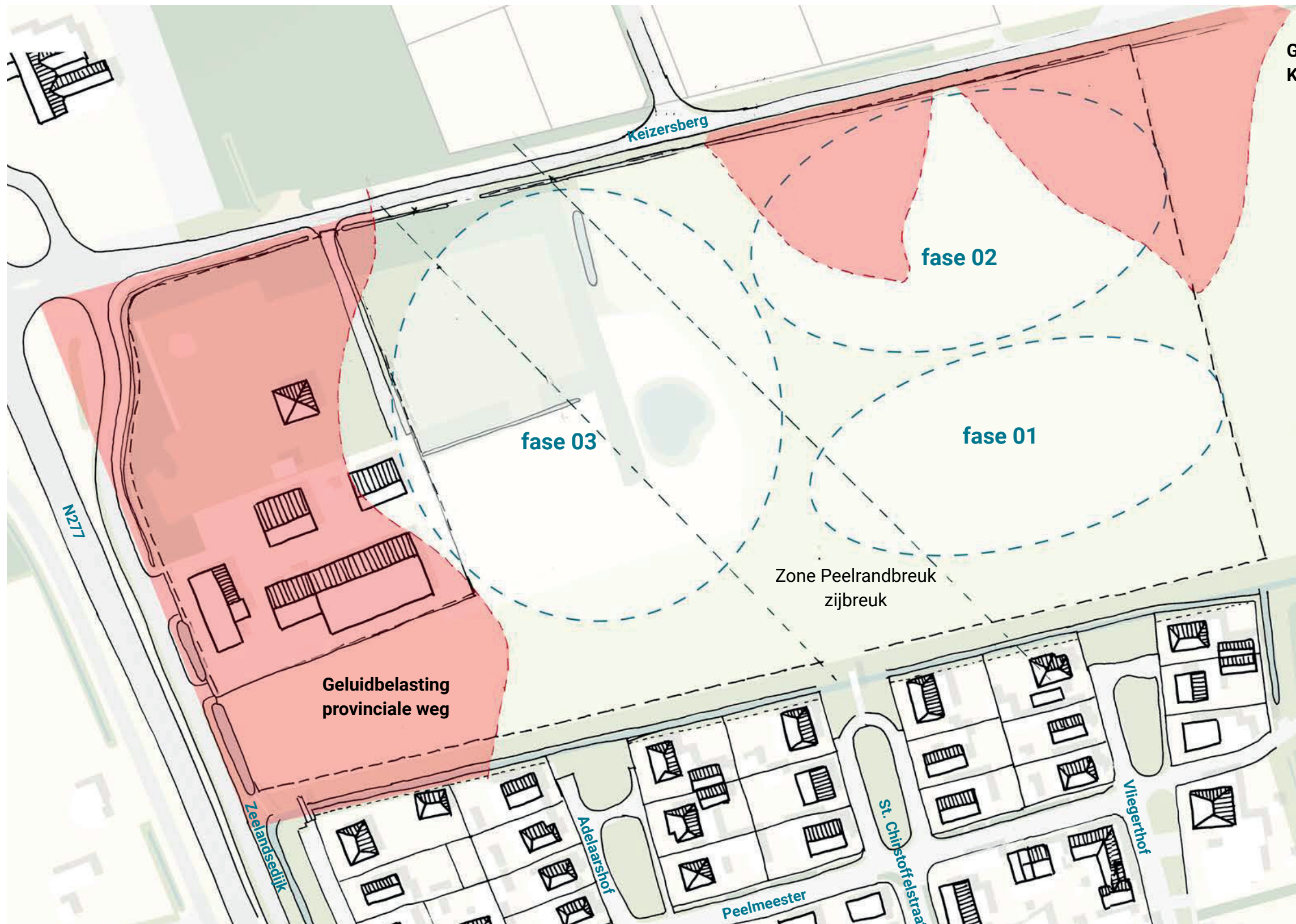
- De verbinding tussen de bestaande wijk en het nieuwe plan is een pluspunt.
- Goede ontsluiting van het dorp.
- Voorkom dat auto's te hard door het dorp rijden.
- Voorkeur voor parkeren via achterzijde.
- Verleggen van de Domptseloop is een voordeel.
- Ruimtelijke opzet bestaande wijk doortrekken. Niet te dicht op elkaar bouwen.

Resultaten Onderzoeken

Welke onderzoeken zijn gaande of hebben al plaatsgevonden:

- Grondwateronderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeer provincialeweg
Zeelandsedijk en akoestisch onderzoek Keizersberg 20
- Geohydrologische onderzoek Peelrandbreuk-zijbreuk
- Archeologisch onderzoek

Hindercontouren en fasering



Fase 0: aanleg
groenzone

Fase 1:

- Valt buiten de
hindercontouren
- Aansluiting met het
dorp

Woonprogramma gemeente

Prijssegmentatie nieuwe woningen *	
Categorie prijssegment	Streefpercentage gemeente breed
Huur	
Betaalbare huur laag sociale huur	30%
Betaalbare huur midden <u>middenhuur</u>	10%
Koop	
Betaalbare koop laag sociale koop + lage <u>middeldure</u> koop	10%
Betaalbare koop midden <u>midden middeldure</u> koop + hoge <u>middeldure</u> koop	25%
Overige koop hoog dure koop	25%

Parkeernormen gemeente

Parkeernormen functie Wonen					
Norm per woning	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers pp per woning
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,2	2,4	0,3
Koop, twee-onder- een-kap	1,7	2,2	2,1	2,2	0,3
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	1,8	2,0	0,3
Koop, appartement klein	1,3	1,6	1,5	1,6	0,3
Koop, appartement groot,	1,6	1,9	1,8	1,9	0,3
Huur, sociale sector	1,3	1,6	1,5	1,6	0,3
Huur, vrije sector	1,5	2,0	1,9	2,0	0,3
Huur, appartement klein	1,1	1,4	1,3	1,6	0,3
Huur appartement groot	1,4	1,9	1,8	2,1	0,3
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2	0,3
Kamerverhuur (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2

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

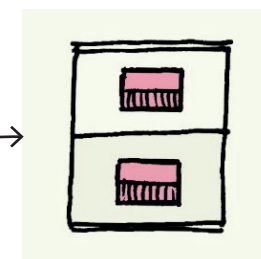


04.
Schetsvarianten fase 01

Stedenbouwkundig concept fase 01 - Variant A



Stedenbouwkundig concept fase 01 - variant A, programma



Mogelijkheid voor
zelfbouwkavels

Sociale huur/betaalbare koop (laag) 45%

Rug-aan-rug woningen	8
Appartementen	13

Middenhuur/betaalbare koop (midden) 34%

Rijwoningen tussen	8
Rijwoningen hoek	8

Overige koop hoog 21%

Hofwoningen (senioren)	8
Twee-onder-een-kap woning / zelfbouwkavel	2

Totaal	47
---------------	-----------

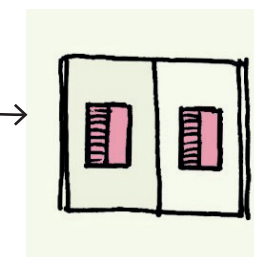
Stedenbouwkundig concept fase 01 - Variant B



Stedenbouwkundig concept fase 01 - variant B, programma



Sociale huur/betaalbare koop (laag)		45%
	Rug-aan-rug woningen	8
	Appartementen	13
Middenhuur/betaalbare koop (midden)		33%
	Rijwoningen tussen	7
	Rijwoningen hoek	8
Overige koop (hoog)		22%
	Hofwoningen (senioren)	8
	Twee-onder-een-kap woning / zelfbouwkavel	2
Totaal		46



Mogelijkheid voor
zelfbouwkavels

Stedenbouwkundig concept fase 01, varianten A en B

Variant A



- Verbinding voor autoverkeer met de Vliegerthof
- Verbinding voor langzaamverkeer (fiets/wandel) via bruggetje met de Sint Christoffelstraat
- Groene noord-zuidverbinding centraal in het gebied.
- Seniorenwoningen dichtbij de autoverbinding en het dorp.

Variant B



- Verbinding via brug met Sint Christoffelstraat voor langzaamverkeer en voorbereidend op autoverkeer.
- Groene noord-zuidverbinding centraal oostzijde gebied

referentiebeelden



Senioren woningen



Rijwoningen



Rug aan rug woningen



Klein appartementengebouw

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



05.

Afsluiting & doorkijk

Afsluiting & doorkijk

- De opbrengt van vanavond nemen we mee in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Het definitief plan bespreken we met de projectgroep en het dorpsoverleg.
- Voor het einde van het jaar volgt er een inloopbijeenkomst waar geïnteresseerden het definitief stedenbouwkundig plan kunnen bekijken voordat deze wordt vastgesteld door het college.

Bedankt voor uw inbreng!

