

Woningbouwontwikkeling Christoffelveld Elsendorp (Elsendorp-Noord 2.0)

Inleiding en context

In 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders de woningbouwontwikkeling Christoffelveld Elsendorp (voorheen Elsendorp-Noord 2.0) geprioriteerd. Dit betekent dat er gestart kan worden met de planvorming van de woningbouwontwikkeling op een agrarisch perceel van ongeveer 4 hectare ten noorden van Elsendorp.

In het kader van de woningbouwontwikkeling is een participatietraject doorlopen. Het Dorpsoverleg Elsendorp heeft in het beginstadium aangegeven graag betrokken te willen worden bij de ontwikkeling. Vanuit het Dorpsoverleg zijn er drie afgevaardigden naar voren geschoven die het dorp zoveel als mogelijk vertegenwoordigen. Voor het dorp was het voornamelijk van belang dat de voortgang in het project wordt gewaarborgd.

In de periode tot eind 2025 is er gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Dit plan vormt de basis voor de planologische procedure en de verdere stappen (vanaf 2026) en geeft in grote lijnen aan wat voor type wijk het moet worden; hoe we bijvoorbeeld omgaan met zaken als inrichting, ontsluiting type woningen, fasering en ontmoeten.

De afvaardiging van het Dorpsoverleg Elsendorp is nauw betrokken geweest bij iedere stap in het proces om te komen tot een definitief stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn de inwoners en andere belanghebbenden ook betrokken bij de planvorming, met als doel te komen tot een plan dat kan rekenen op groot draagvlak.



Doelstelling en kaders

In het voorstadium heeft er een zogeheten doorleefsessie plaatsgevonden waarin het participatietraject is voorbereid. Naar aanleiding van deze sessie is er een rapportage opgesteld, waarin onder andere het doel en de kaders voor het participatietraject zijn beschreven. De participatie bestaat uit open gesprekken (in eerste instantie met de afvaardiging van het dorpsoverleg en later met andere belanghebbenden) over wat men belangrijk vindt, wat haalbaar is en wat wellicht niét haalbaar is.

De opgestelde kaders zijn voorafgaand aan het traject besproken met de afvaardiging van het dorpsoverleg, zodat er gedurende het traject (of achteraf) geen misverstanden kunnen ontstaan.

Doel

Gezamenlijk (gemeente én inwoners van Elsendorp) te komen tot:

- een nieuwe duurzame en leefbare woonwijk die past bij Elsendorp;
- een stedenbouwkundig plan met daarin input die afkomstig is van (potentiële) inwoners en ondernemers uit Elsendorp zelf;
- een stedenbouwkundig plan dat hierdoor kan rekenen op draagvlak van inwoners en ondernemers uit Elsendorp;
- een stedenbouwkundig plan waarvoor begin 2026 de planologische procedure gestart kan worden.



Kaders

- (De vertegenwoordiging van) het dorp heeft gedurende het traject kunnen aangeven welke wensen zij hebben op het gebied van:
 - Inrichting openbare ruimte (groen, water, ontsluiting, etc.)
 - Type woningen en voor welke doelgroepen
 - Aantal woonlagen
 - Met elkaar samenleven, voor elkaar zorgen én elkaar ontmoeten
- Het stedenbouwkundig plan moet passen (of passend te maken zijn) binnen geldende wet- & regelgeving en beleid.
- Het stedenbouwkundig plan moet kostendekkend zijn en uitvoerbaar binnen de (financiële) kaders.
- De vertegenwoordiging van het dorpsoverleg behartigt de belangen van de gemeenschap en signaleert aan het kernteam van de gemeente.
- De vertegenwoordiging van het dorpsoverleg communiceert de uitkomsten en voortgang aan het Dorpsoverleg Elsendorp en hun achterban.

Wat hebben we gedaan?

Participatie-moment	Datum en locatie	Aantal aanwezigen	Doel participatie-moment	Belangrijkste onderwerpen tijdens het participatie-moment
Startoverleg afvaardiging dorpsoverleg	21 januari 2025 Gemeente Gemert-Bakel Ridderplein 1 Gemert	3 afgevaardigde Dorpsoverleg Elsendorp	Kennismaken, samenwerkingsafspraken maken.	• Kaders voor participatietraject • Rollen, taken en verantwoordelijkheden • Afspraken over de vervolgstappen
Eerste omgevingsdialoog: ophalen van wensen en behoeften voor de nieuwe woonwijk	9 april 2025 De Dompelaar Sint Janstraat 49 Elsendorp	62 aanwezigen	Informereren over de start van het woningbouwproject en ophalen van wensen en behoeften voor de nieuwe woonwijk.	• Ophalen van wensen en behoeften via Mentimeter (woningbehoefte, woonvormen en types, inrichting, andere belangrijke zaken). • Fasering • Planning • Waterhuishouding
Bespreken schetsvarianten met afvaardiging Dorpsoverleg Elsendorp	8 mei 2025 Gemeente Gemert-Bakel Ridderplein 1 Gemert	3 afgevaardigde Dorpsoverleg Elsendorp	Toelichting op schetsvarianten en op hoofdlijnen de reacties uit het gemeentelijk projectteam.	• Verleggen Domptseloop • Verdwijnen van het vrije uitzicht in de tweede variant • Voorbereiding tweede omgevingsdialoog • Terugblik samenwerking afvaardiging dorpsoverleg en projectleider gemeente

Tweede omgevingsdialoog: Presentatie van twee schetsvarianten voor stedenbouwkundige opzet	22 mei 2025 De Dompelaar Sint Janstraat 49 Elsendorp	31 aanwezigen	Presenteren van twee schetsvarianten en ophalen van reacties.	• Nieuwe projecttitel • Planning • Waterhuishouding • Betaalbare woningen voor starters en levensloopbestendige woningen
Bespreken concept stedenbouwkundig plan met afvaardiging Dorpsoverleg Elsendorp	19 augustus 2025 Gemeente Gemert-Bakel Ridderplein 1 Gemert	3 afgevaardigde Dorpsoverleg Elsendorp	Toelichting op concept stedenbouwkundig plan en input ophalen. Vorbereiding derde omgevingsdialoog.	• Verbinding met het dorp • Ligging woningen voor ouderen • Situering parkeren • Vorbereiding derde omgevingsdialoog
Derde omgevingsdialoog: Presentatie concept stedenbouwkundig plan	30 september 2025 De Dompelaar Sint Janstraat 49 Elsendorp	50 aanwezigen	Presenteren concept stedenbouwkundig plan en ophalen van reacties.	• Verbinding met het dorp • Woningbouwprogramma • Fasering en planning
Bespreken definitief stedenbouwkundig plan met afvaardiging Dorpsoverleg Elsendorp	27 november 2025 Gemeente Gemert-Bakel Ridderplein 1 Gemert	3 afgevaardigde Dorpsoverleg Elsendorp	Toelichting op het definitieve stedenbouwkundig plan en voorbereiden van de inloopbijeenkomst.	• Terugblik proces planvorming • Eindresultaat werd positief ontvangen door afgevaardigden • Vorbereiding inloopbijeenkomst
Inloopbijeenkomst definitief stedenbouwkundig plan	3 december 2025 De Dompelaar Sint Janstraat 49 Elsendorp	Circa 50 aanwezigen	Toelichten van het definitief stedenbouwkundig plan.	• Het definitieve plan is positief ontvangen • De L-vorm van het appartementenblok • Planning

Hoe is het participatietraject verlopen?

Wat gedurende het participatieproces is opgevallen is dat alle participatiemomenten heel constructief zijn verlopen. Je merkt in het dorp dat het gewaardeerd wordt dat zij mee mogen denken in de planvorming. Ook is vanuit de aanwezigen tijdens de 'brede' participatiemomenten teruggegeven dat in de plannen terug te zien is dat we de verkregen input serieus nemen en daar waar mogelijk ook meenemen in de planuitwerking. Bij de afvaardiging van het dorpsoverleg is ook een bepaald eigenaarschap te voelen. Ze zien zichzelf ook echt als enerzijds vertegenwoordigers van het dorp en anderzijds ook de vertegenwoordigers van het plan.

De eerste 'brede' bijeenkomst was heel druk bezocht. Men is benieuwd naar wat er komen gaat en hoe het proces eruitziet. Het aantal aanwezigen zag je bij de tweede bijeenkomst weer afnemen en bij de derde bijeenkomst waar het concept stedenbouwkundig plan werd gepresenteerd weer toenemen.

Tijdens de eerste bijeenkomst is via een Mentimeter opgehaald wat kenmerkend is voor Elsendorp. Termen als saamhorigheid en betrokkenheid kwamen naar voren en dat hebben we tijdens alle participatiemomenten ook zo ervaren. Daarnaast is het dorp zich ook bewust van het feit dat er meer betaalbare woningen moeten komen voor starters om de kern vitaal te houden. Dit is tijdens de verschillende participatiemomenten ook regelmatig benoemd door het dorp.

Als we kijken naar het participatiedoel van dit traject (hoofdstuk 2), kunnen we stellen dat we de doelen – zover dit nu te beoordelen is – behaald hebben. Het concept stedenbouwkundig plan is tijdens de derde bijeenkomst goed ontvangen. Gedurende het participatietraject is met de aanwezigen steeds het open gesprek gevoerd en heeft men de gelegenheid gehad om te reageren op de varianten en het concept stedenbouwkundig plan. Aangezien er door de aanwezigen wordt teruggegeven dat in de plannen is terug te zien dat we de verkregen input serieus nemen, kunnen we ervan uitgaan dat we kunnen rekenen van draagvlak uit het dorp.

Het plan houdt daarnaast rekening met de ambities uit de vastgestelde structuurvisie Proeftuin Elsendorp - die tot stand is gekomen door een samenwerking tussen het dorp, de gemeente, de provincie en het waterschap – en de beleidsuitgangspunten van de gemeente. Dit maakt dat het plan voorziet in de realisatie van een duurzame en leefbare woonwijk die past bij Elsendorp. Het plan wordt voor het einde van 2025 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en vormt daarmee de basis voor de planologische procedure die in 2026 gestart kan worden.

Al met al kijken we positief terug op het participatietraject.



Christoffelveld

Wat was de belangrijkste inbreng en wat hebben we ermee gedaan?

Een aantal highlights

- Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters, kleinere woningen voor ouderen om de doorstroming te stimuleren, en ook zelfbouwkavels voor gezinnen en de vitale ouderen. Hier wordt in het plan rekening mee gehouden om in iedere fase te voorzien in een woningbouwprogramma en bijpassende typologieën, zodat er steeds gebouwd wordt naar de behoefte op dat moment.
- Er zijn zorgen over de waterhuishouding in het plan. In het plan is voldoende ruimte gereserveerd voor waterberging en er is aandacht voor een goede waterhuishouding. Er is contact gezocht met het waterschap en de nadere uitwerking wordt ook met het waterschap afgestemd.
- De verbinding tussen de nieuwe woonwijk en het bestaande dorp is tijdens de tweede en derde bijeenkomst ter sprake gekomen. Er is behoefte aan verbinding tussen oud en nieuw voor langzaam verkeer. Daarbij is duidelijk aangegeven dat er géén behoefte is aan een verbinding voor autoverkeer. Hiermee wordt rekening gehouden in het plan.
- Er wordt vanuit het dorp aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk. Het verkeer wordt afgewikkeld naar de Keizersberg.



Wat zijn de leerpunten van dit participatietraject?

- Men wil vanaf de start weten hoe lang het duurt en wanneer 'de eerste schop in de grond gaat'. De eerste omgevingsdialoog was vooral bedoeld om informatie op te halen en niet zozeer om informatie te delen. Uit een enquête die we na afloop van de eerste omgevingsdialoog hebben rondgestuurd, werd duidelijk dat er meer informatie over het proces gewenst was. Deze opmerking hebben we meteen meegenomen in de tweede omgevingsdialoog door in de presentatie een tijdlijn op te nemen: 'van planvorming tot start bouwrijp maken van de eerste fase'.
- Tussen de prioritering van het project tot aan het eerste participatiemoment heeft wat tijd gezeten. Derden hebben al vaak het idee dat het lang duurt voordat daadwerkelijk 'de schop in de grond gaat'. Achter de schermen gebeurt er echter al veel wat voor de buitenwacht minder zichtbaar is. Wat we tijdens dit participatietraject hebben ervaren is, dat als je transparant bent over de te nemen stappen, dat er begrip is voor de duur van een proces. In dit traject hebben we de afvaardiging van het dorpsoverleg steeds meegenomen in de te nemen stappen.
- We zijn in dit participatietraject steeds het open gesprek aangegaan en hebben eenieder de kans gegeven om input te geven, op de avond zelf of na afloop via e-mail. De verkregen input hebben we waar mogelijk terug laten komen in de plannen of we hebben toegelicht waarom iets niet passend is voor het plan. Hier was vanuit het dorp dan ook begrip voor. Tijdens de inloopbijeenkomst is meerdere keren aangegeven dat in de plannen goed terug te zien is dat er naar de omgeving is geluisterd - een mooi compliment!
- Tot slot kunnen we voorzichtig concluderen dat we het participatiedoel hebben bereikt: Er ligt een gedragen plan voor een nieuwe duurzame en leefbare wijk in Elsendorp dat tot stand is gekomen in samenwerking met het dorps(overleg) Elsendorp.



Dankwoord

Wij danken iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan dit participatietraject én de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwontwikkeling Christoffelveld Elsendorp.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het omgevingsplan,
waar we in 2026 mee aan de slag gaan.
Houd zeker onze projectenpagina in de gaten voor de laatste ontwikkeling rondom dit project:
www.gemert-bakel.nl/christoffelveld

Samen bouwen we aan een wijk die past bij Elsendorp!