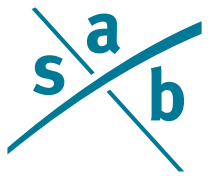


Elsendorp Noord, Christoffelveld fase 01

Stedenbouwkundig plan



**SAB**

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

E: info@sab.nl

I: www.sab.nl

Opdrachtgever

Gemeente Gemert - Bakel

Projectnummer

250109

Datum

december 2025

Inhoudsopgave

01. Inleiding	4-5
Aanleiding	4
Plangebied	4
Leeswijzer	4
02. Context en analyse	6-7
03. Stedenbouwkundig plan	8-20
Planbeschrijving	8-10
Ontsluitingsroutes autoverkeer	11
Ontsluitingsroutes langzaamverkeer	12
Profielen	13-17
Programma	18
Parkeren	19
Sfeer bebouwing	20
04. Sfeer openbare ruimte	21-26
Groen	21
Water	22-23
Spelen	24
Verharding en parkeren	25-26

1. Inleiding

Aanleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor Christoffelveld, fase 01, in Elsendorp. De gemeente Gemert-Bakel is voornemens op deze locatie een gefaseerde woningbouwontwikkeling te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met de ambities uit het vastgestelde bestemmingsplan Proeftuin.

Het plan streeft ernaar aan te sluiten op de lokale woningvraag en een woonprogramma te bieden dat prettige, klimaatadaptieve en natuurinclusieve woonruimte creëert voor de toekomstige bewoners. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met het Dorpsoverleg Elsendorp, de ambassadeur van het project.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Elsendorp, in de gemeente Gemert-Bakel. Aan de noordkant grenst het gebied aan de Keizersberg en een nieuw te ontwikkelen woon- en werklocatie. In het westen ligt de Christoffelhoeve, met daarachter de Zeelandsedijk en de N277. Aan de zuidzijde vormt de Dompsteloop de begrenzing van het plangebied. Langs deze waterloop sluit de meest recent gerealiseerde uitbreidingswijk van Elsendorp aan. De locatie heeft momenteel overwegend een agrarisch karakter.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de context en de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Voor een uitgebreidere analyse wordt verwezen naar de bijlagen van dit document. Hoofdstuk 3 behandelt het stedenbouwkundig plan. Tot slot komen in hoofdstuk 4 de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte aan bod.



Plangebied



Plangebied

2. Context en analyse

Middels een lagenbenadering (Pouderoyen Tonnaer, december 2024) is onderzocht of de ontwikkeling van woningbouw in Elsendorp-Noord een passende ontwikkelingsrichting is voor het gebied en welke uitgangspunten daarbij van toepassing zijn. De uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn gebaseerd op de conclusies uit deze lagenbenadering en vormen het vertrekpunt voor het stedenbouwkundig plan.

De ondergrond biedt een goede basis voor de nieuwe functie als woongebied, al vraagt de afwatering van het gebied om zorgvuldige aandacht. Het nieuwe ontwerp kan dit als belangrijk uitgangspunt meenemen. Hierbij kan onder andere meer worden gedacht aan:

- de vermoedelijke locatie van de zijtak van de Peelrandbreuklijn;
- het relatief hoge grondwaterniveau;
- de hoogteverschillen binnen het plangebied;
- de specifieke historische en culturele ontwikkeling van Elsendorp.

De uitbreiding aan de noordzijde van Elsendorp vereist een goede inpassing in het bestaande waternetwerk. Een passende aansluiting op de Domptseloop en de omliggende watergangen is hierbij essentieel. Daarnaast vraagt het hoogteverschil in het gebied om aanvullende maatregelen. Omdat het terrein in het noorden hoger ligt, bestaat de kans dat water te snel naar het zuiden afstroomt. Om de Domptseloop te ontzien en piekafvoeren te voorkomen, is het noodzakelijk om in het plangebied maatregelen te treffen die water langer vasthouden. Dit kan worden gerealiseerd door onder andere waterbergende zones, vertraagde afvoer of infiltratievoorzieningen op strategische locaties.

De ontwikkeling van Christoffelveld vormt een nieuwe toevoeging aan de occupatielaag. Door het gebied gefaseerd te ontwikkelen, ontstaan mogelijkheden om in de ontwikkeling zorgvuldig rekening te houden met de geschiedenis van het gebied en hiernaar te verwijzen. Vanuit landschappelijk oogpunt is met name de bestaande groene structuur nabij de Christoffelhoeve van belang.

De vermoedelijke aanwezigheid van de zijtak van de Peelrandbreuk is relevant voor de toekomstige verkaveling van het gebied. De locatie van deze breuklijn kan in de stedenbouwkundige structuur worden benut om de verbinding tussen het landschap en de geologische geschiedenis te benadrukken.

Aan de westzijde is de aansluiting op de Christoffelhoeve van groot belang. Aan de zuidzijde vormt de Dompsteloop een duidelijke grens met de bestaande woongebieden van Elsendorp. Het nieuw te ontwikkelen gebied zal een verlenging vormen van de bestaande structuur van Elsendorp.

Door de ligging van het gebied is de infrastructuur vooral gericht op de aan de noordzijde gelegen Keizersberg die vervolgens verbindt met de Zeelandsedijk en de provinciale weg. Om mogelijke overlast door verkeer te beperken, is het wenselijk de nieuwe ontwikkeling niet voor autoverkeer te verbinden met de bestaande wijk aan de zuidzijde. Daarentegen is een verbinding voor langzaam verkeer gewenst en, in mindere mate, noodzakelijk om connectie met het dorp te garanderen.

Het gewenste woonprogramma voor het gebied weerspiegelt het huidige woningtekort in Elsendorp en is in samenwerking met de gemeente, het dorpsoverleg en SAB verder gespecificeerd en onderzocht.

De ontwikkeling van het gebied tot woongebied met een goed woon- en leefklimaat is een passende ontwikkelingsrichting. Cultuurhistorische en landschapselementen kunnen daarbij als inspiratie dienen voor het nieuwe ontwerp.

Voor een goed woon- en leefklimaat verdient de waterhuishouding speciale aandacht. Een doordachte fasering kan daarnaast als solide basis dienen voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Gedetailleerde thematische analyses en diverse rapportages zijn terug te vinden in de bijlagen van dit document.



Sint Christoffelstraat Elsendorp

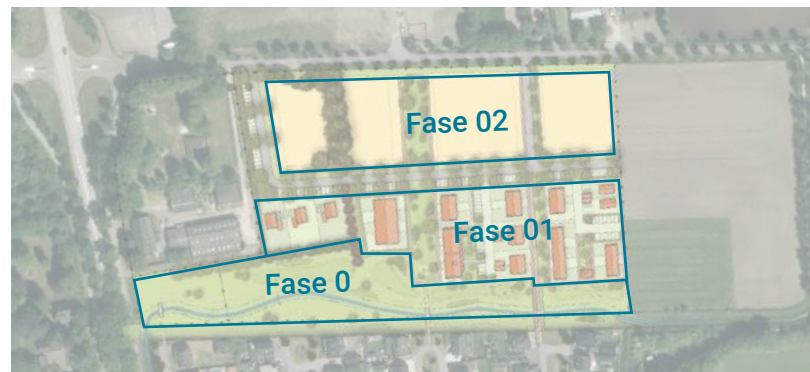


Ruimtelijke kwaliteiten kaart

3. Stedenbouwkundig plan

Planbeschrijving

In de ontwikkeling van Christoffelveld staat de groene zone langs de zuidelijke grens van het gebied centraal. In de gefaseerde ontwikkeling wordt de aanleg van deze groene zone beschouwd als fase 0. Dit vormt de basis voor de ontwikkeling van fase 01 (hier gepresenteerd) en de later te ontwikkelen fase 02.



Naast de positionering van de groene zone is in fase 01 ook de basis van de infrastructuur gelegd. Bij het ontwerp zijn verschillende elementen meegenomen die cultuurhistorisch specifiek zijn voor Elsendorp, waardoor de nieuwe woonbuurt een eigen identiteit krijgt, maar passend is bij Elsendorp. De belangrijkste aanleiding voor de positionering van de groene zone op deze plek, is het meer ruimte geven aan de Dompsteloop, welke van oorsprong licht kronkelend liep. In de nieuwe situatie loopt de Dompsteloop door de laagste zone in het gebied, onder het niveau van de bestaande woonwijk aan de zuidkant. Door de ruimte op hetzelfde niveau te verbreden, ontstaat een meer natuurlijke loop en een grotere wateropvangcapaciteit.

Centraal in het plan wordt een groene as aangelegd, een wadizone, die de nieuwe wijk verbindt met de groene zone aan de zuidzijde. Het natuurlijke hoogteverschil helpt bovendien bij de waterhuishouding in noord-zuidrichting. Om water te laten infiltreren en vertraagd af te voeren naar de Dompsteloop worden twee extra groen- en blauwecorridors in noord-zuidrichting gerealiseerd. Deze groene verbindingen vormen

de basis voor de verkaveling van fase 01. De noord-zuidgerichte groene verbindingen volgen de profielbreedte en rooilijnen van de bestaande woonwijk, waardoor de bestaande structuur van Elsendorp op natuurlijke wijze wordt doorgezet.

De grote groene zone langs de Dompsteloop vormt tevens een groene buffer tussen de bestaande en de nieuwe woonwijk. Beide woonwijken komen hoger te liggen dan deze groene zone, wat het gevoel van openheid en landschap versterkt. Tegelijkertijd blijft de privacy van de bewoners van de bestaande wijk behouden. In de groene zones kan worden gespeeld, gewandeld en gerecreëerd, maar heeft natuur de overhand.

De Keizersberg vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor autoverkeer. De twee nieuwe aansluitingen hierop bieden toegang tot de centrale hoofdweg door het gebied. Deze hoofdweg vormt de scheiding tussen fase 01, het zuidelijke deel van het gebied, en fase 02 in het noorden.

In het westen loopt de hoofdweg langs de grens van de Christoffelhoeve. Samen met een groene geluidsbarrière en een parkeerstrook benut de hoofdweg het deel van het gebied dat geluidshinder van de provinciale weg ondervindt. Aan de oostzijde wordt het profiel van de hoofdweg doorgezet tot de grens van het gebied om aansluiting op een mogelijke toekomstige uitbreiding mogelijk te maken.

De nieuwe woonwijk is uitsluitend voor langzaam verkeer verbonden met het dorp. Naast de natuurlijke wandelpaden door de grote groene zone zijn op twee locaties verbindingsmogelijkheden gecreëerd. Het wandelpad langs de centrale wordt met een kleine langzaamverkeersbrug verbonden met de Christoffelstraat. Aan de oostzijde wordt de nieuwe wijk doormiddel van een robuuste brug, en vormt daarmee voor langzaamverkeer de hoofdroute naar school, het dorpshuis en het sportpark. De brug is breed genoeg om een kleine zitplek te creëren welke vrij uitzicht biedt over de landschappelijke groenzone.

Tussen de structuren van groen en infrastructuur ontstaat ruimte voor de woonblokken. De centrale groene noord-zuidas wordt aan weerszijden door bebouwingswanden begeleid, waardoor de as een duidelijke begrenzing krijgt en veel bewoners kunnen genieten van de groene omgeving. Een markante hoek grenzend aan de groene zone wordt geaccentueerd met een appartementengebouw in dorpse schaal en maat. Tegenover dit gebouw staat een volume met rug-aan-rugwoningen in de vorm van een grote brabantse schuur. Deze alzijdige woongebouwen zijn noord-zuid georiënteerd en bieden door deze oriëntatie voldoende licht en zoninval.

In het meest oostelijke blok is een hofje met seniorenwoningen gesitueerd. De woningen hebben een gemeenschappelijk groen plein in het midden inclusief een gemeenschappelijke ruimte. Het parkeerterrein ligt dichtbij en het naastgelegen fiets- en voetpad vormt de kortste route naar het dorpshuis.

De door fase 01 verspreide betaalbare rijwoningen bestaan uit rijtjes van drie. De kleinere schaal van deze rijtjes maakt ze aantrekkelijk voor alternatieve projectontwikkelingen, zoals CPO en projectbouw. De rijwoningen zijn gunstig oost-west georiënteerd. Daarnaast is er ruimte voor vier twee-onder-een-kapwoningen en twee kleine zelfbouwkavels. Het autoparkeren wordt zoveel mogelijk binnen de bouwblokken opgelost. Langs de hoofdweg wordt aanvullende parkeergelegenheid gerealiseerd, in lijn met de wensen van de bewoners van Elsendorp. Het zichtbare parkeren aan de straat wordt beschouwd als een kenmerkend dorpse kwaliteit.

De bebouwing langs de groene zone vormt het visitekaartje van Christoffelveld. Gezien vanaf de Zeelandsedijk wordt de nieuwe en bestaande woonwijk gekoppeld met de grote collectieve groene buitenruimte, die ontmoetingen en sociale interactie stimuleert.

Legenda

- Plangrens gebaseerd op kadastrale grenzen
- Woningen + kavels
- Parkeren op grasklinker
- Rijbaan
- Fietspad
- Voetpad
- Voetpad halfverharding in groenzone
- Bomen bestaand
- Bomen nieuw
- Groene kamer bestaand
- Haag
- Domptseloop
- Wadi
- Greppel
- Speelplek speelaanleidingen
- woonveld fase 02 + rooilijnen



0 10 20 30 40 50m





Zicht op Christoffelveld vanuit zuidwesten

Ontsluitingsroutes autoverkeer en hoofdfietsroute

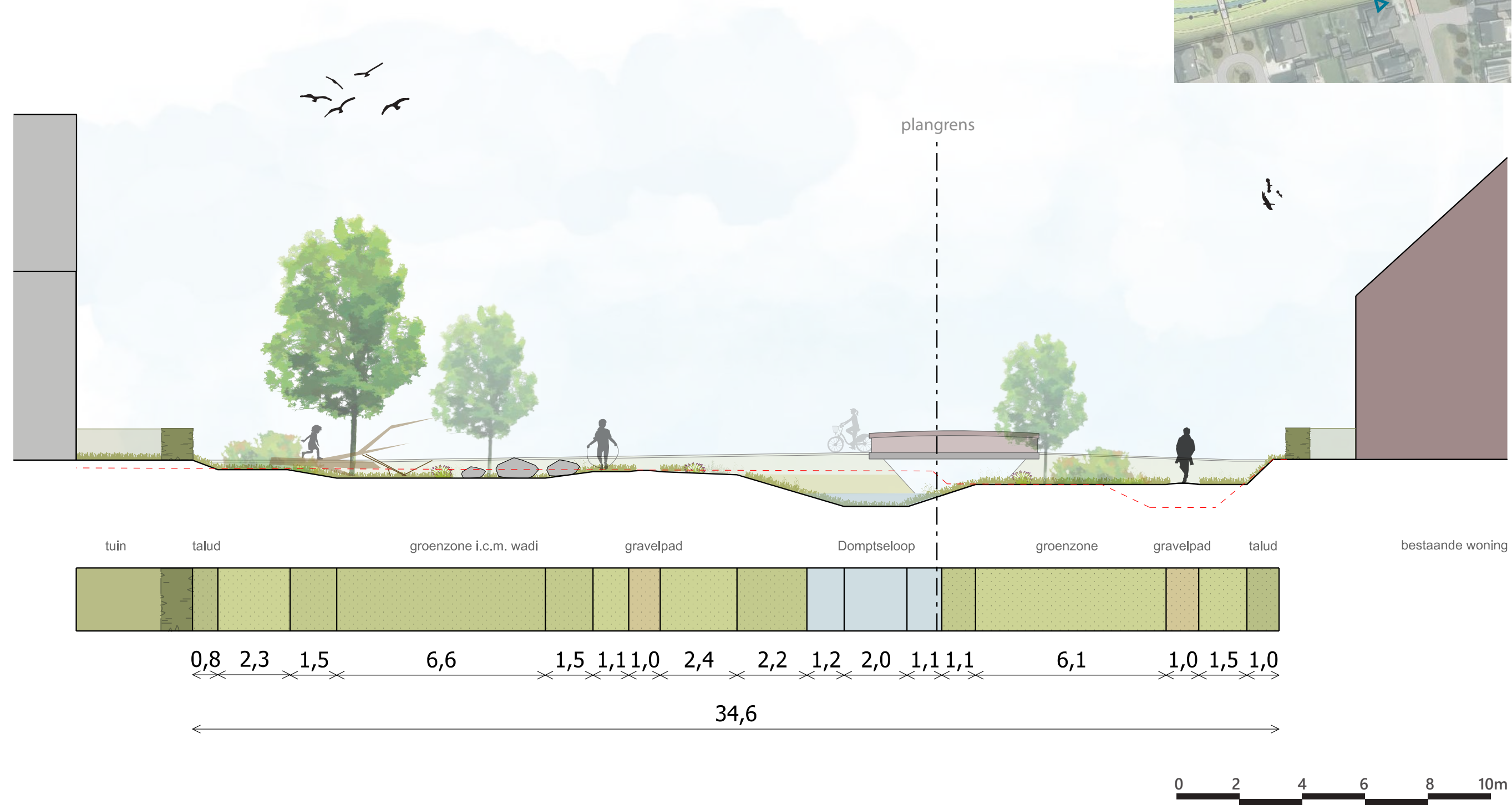


Ontsluitingsroutes langzaam verkeer



Profielen Christoffelveld

De profielen van de openbare ruimte sluiten zoveel mogelijk aan bij het dorpse karakter van Elsendorp, maar met een eigentijdse invulling. De intentie is daarbij om verharding zo efficiënt mogelijk in te zetten. Veelal maken voetgangers, fietsers en auto's gebruik van hetzelfde profiel. Het groen krijgt zoveel mogelijk een natuurlijk karakter waarin wadi's subtiel zijn ingepast. Hierdoor kan hemelwater veelal direct via de straat afstromen naar het groen om te infiltreren.



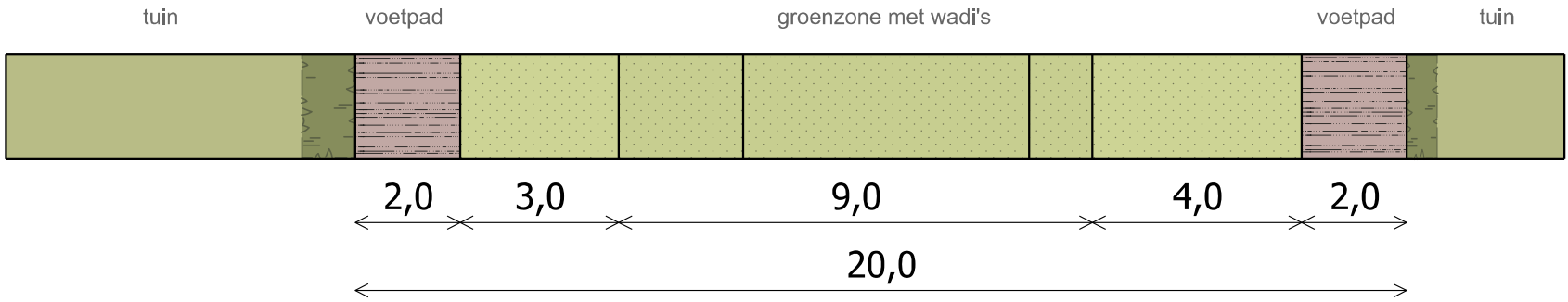
Profiel Groenzone

Het maaiveldniveau van de bestaande woonwijk wordt tevens aangehouden in de nieuwe wijk, de groene zone hiertussen zal lager komen te liggen. Aan beide zijden van de groene zone zorgen zacht aflopende taluds voor een geleidelijke overgang tussen de verschillende niveaus. De breedte van de groene zone varieert van minimaal 30 tot maximaal 55 meter.



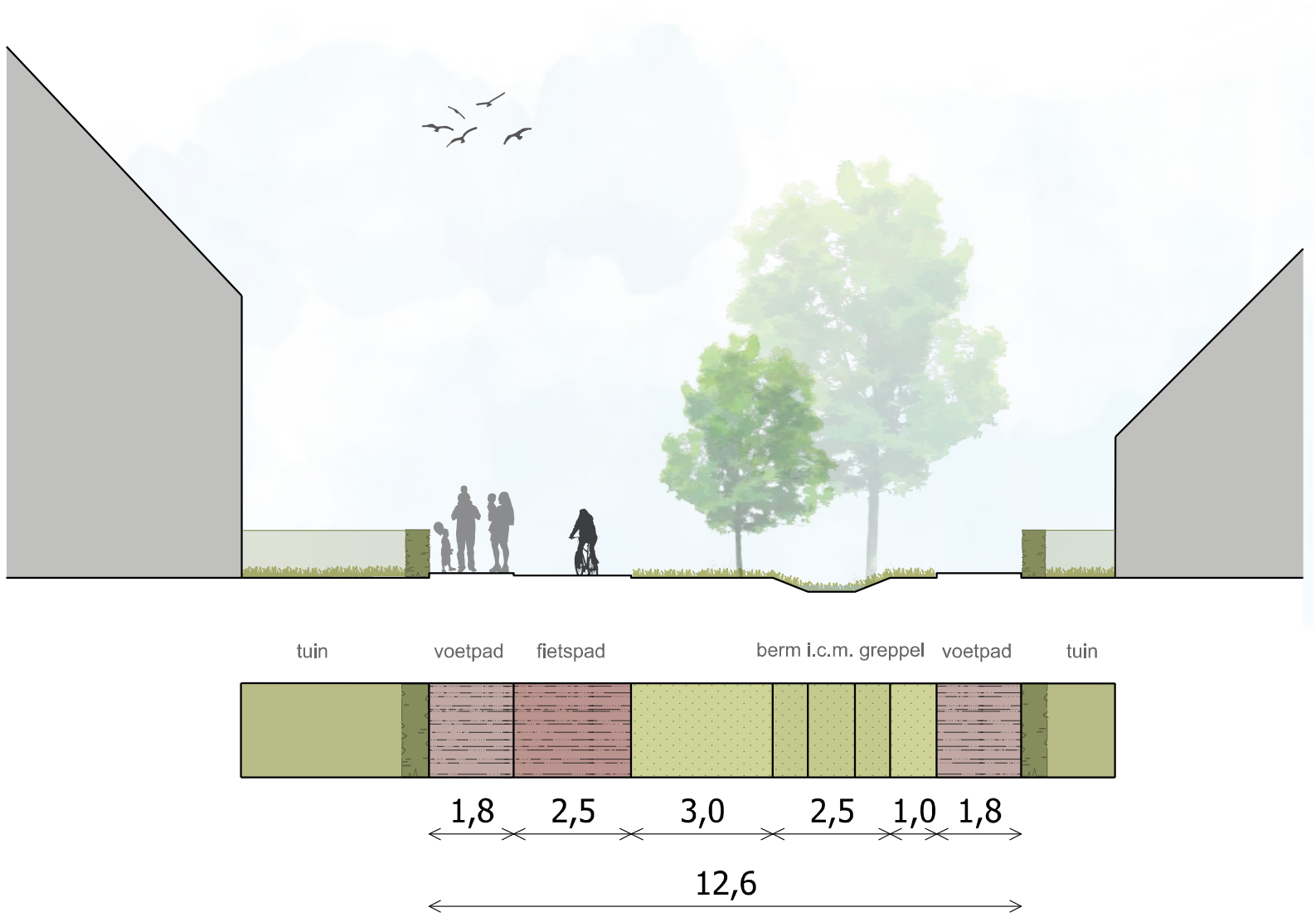
Profiel Groene as

De centrale groene noord-zuidas wordt gekarakteriseerd als een autovrije zone met een wadizone in het midden. Rondom deze groene kern lopen voetpaden van 2 meter. Voordeuren en voortuinen zijn georiënteerd op de groene zone, hierdoor hebben bewoners zicht op de openbare groene ruimte wat tevens bijdraagt aan de sociale controle in het gebied. Bewoners parkeren hun auto's in parkeerkoffers achter hun woning of in de haaksparkeervakken aan de hoofdontsluiting.



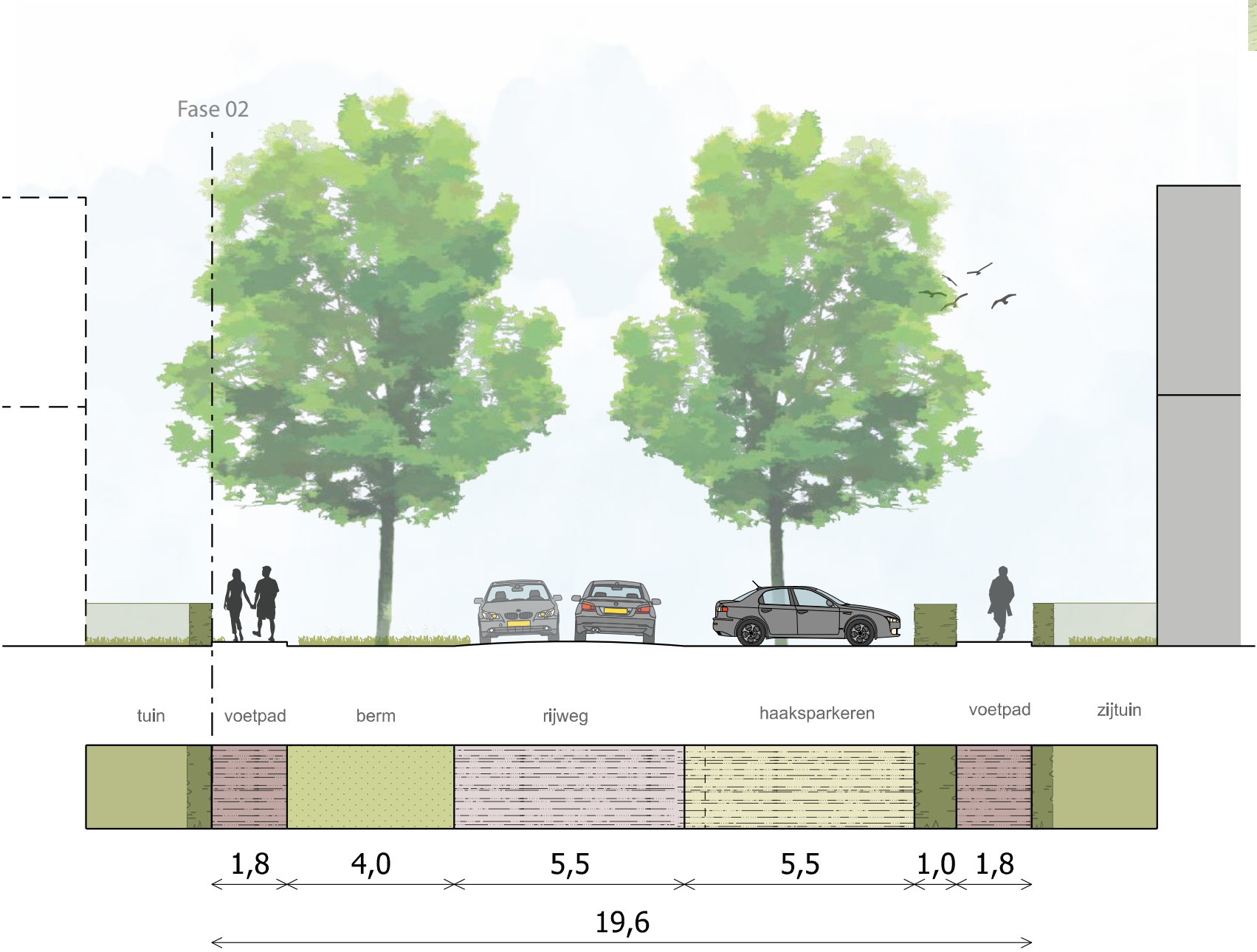
Profiel fietsstraat

Dit profiel bestaat uit een tweerichtingsfietspad van 2,5 m met aan één zijde een voetpad van 1,8 m. Aan de andere zijde ligt een greppel die, in combinatie met bomen en struiken, zorgt voor de waterafvoer richting het zuiden en schaduw biedt aan de woningen en het fietspad. Deze route vormt de snelste en efficiëntste route naar het dorps huis, de school en de sportvelden.



Profiel Hoofdweg

De hoofdweg krijgt een ruim, groen laanprofiel met een totale breedte van 19,6 meter. Het profiel bestaat uit een rijbaan van 5,5 meter breed, parkeerpockets aan één zijde en voetpaden aan beide kanten. Grote bomen langs de weg versterken het karakter van het Brabants laanprofiel.

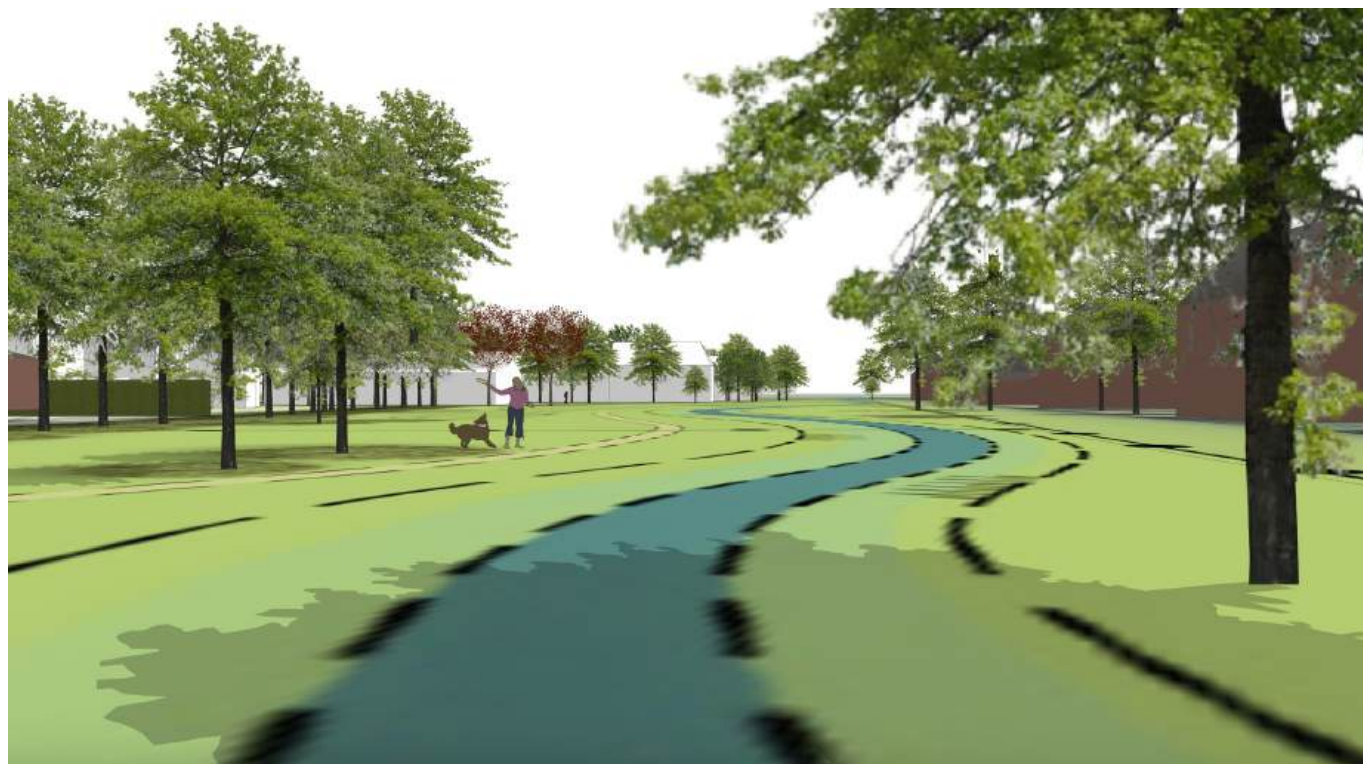




Zicht vanuit bestaande wijk aan de Christoffelstraat op het appartementengebouw



Zicht vanuit de nieuwe wijk richting de Vliegerthof

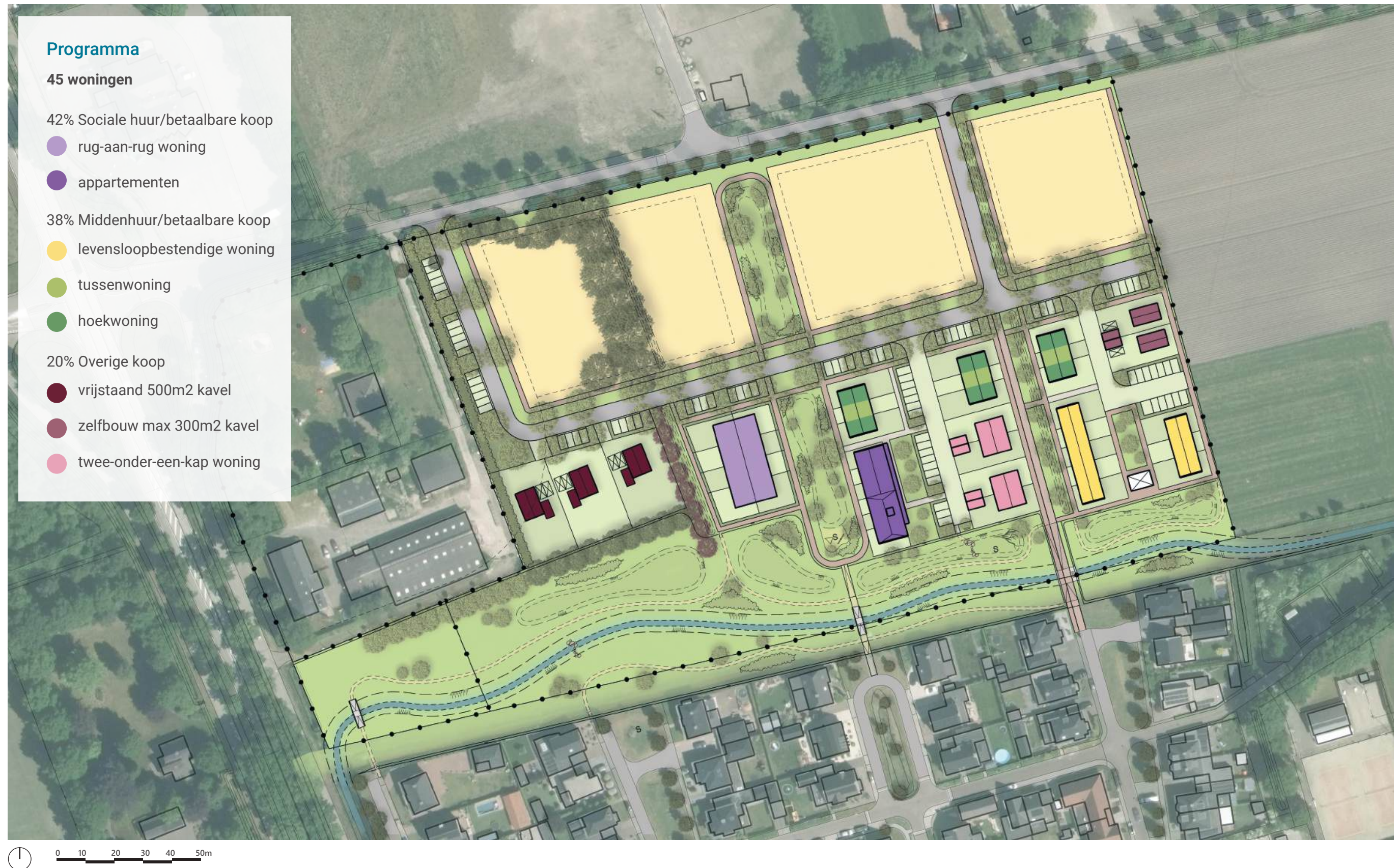


zicht op de landschappelijke groene zone



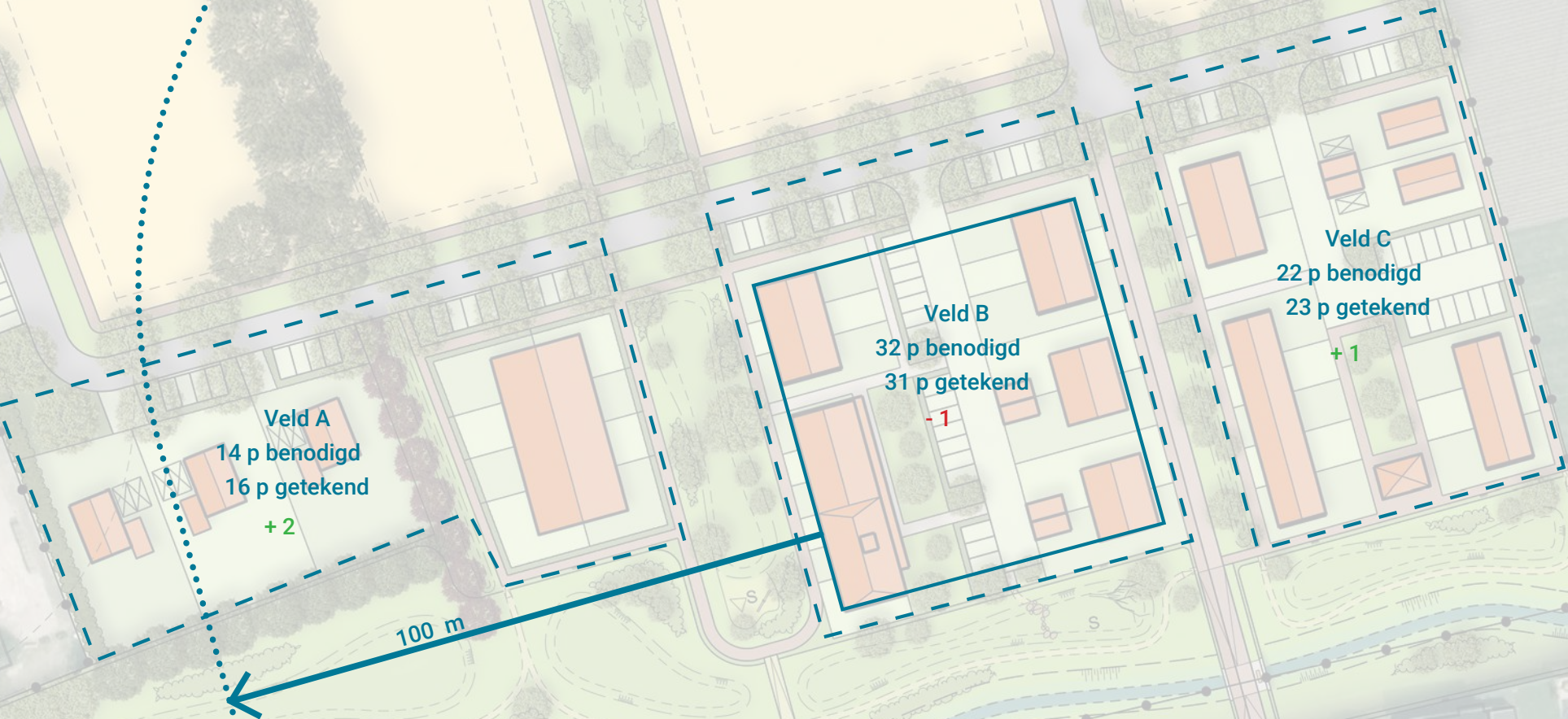
Zicht langs Hoofdweg richting oosten

Programma en parkeren



fase 01

Woningtype	parkeernorm*	Parkeervoorziening op eigen terrein	reductie ppl eigen terrein	Aantal	waarvan in openbare ruimte	aantal ppl nodig in openbare ruimte
Koop, vrijstaand	2,2	dubbele oprit met garage	1,8	3	0,4	1,2
	2,2	enkele oprit met garage	1,0	2	1,2	2,4
Koop, twee-onder-een-kap	2,1	enkele garage	0,4	4	1,7	6,8
Koop tussen/hoek	1,8	-		17	1,8	30,6
Koop, appartement klein	1,3	-		11	1,3	14,3
Huur, sociale sector	1,5	-		8	1,5	12,0
Totaal				45	pp nodig	67,3
						68
					pp aanwezig	70



Er is een te kort van 1 parkeerplek in de veld B wat op korte loopafstand (binnen 100m) kan worden opgevangen door een overschot in het naastgelegen velden.

Referenties bebouwing

De nieuwe bebouwing voegt zich naadloos in het bestaande cultuurlandschap. De gebouwen zijn ontworpen in een landelijke Brabantse stijl, waarbij de kleuren en materialen aansluiten bij de reeds gerealiseerde wijken.

De woningen hebben een kap en bij voorkeur geen dakkapellen aan de voorgevel. Hout wordt veelvuldig toegepast, zowel in constructie als in afwerking. De woningen hebben groene natuurlijke erfafscheidingen, wat bijdraagt aan het natuurlijke en ruimtelijke karakter van de wijk.



Kleine zelfbouw woningen



Senioren woningen



Rijwoningen



Rug aan rug woningen



Klein appartementengebouw

4. Sfeer openbare ruimte

Groene zones en water

Christoffelveld omvat 4 groene zones, elk met een eigen karakter.



De groenzone Christoffelveld strekt zich uit langs de Domptselooop. Deze zone is geen park, maar een onderdeel van het landschap waarin de seizoenen en het natuurlijke verloop zichtbaar zijn. In de zomer kan er hier gespeeld worden, terwijl in de winter de stapstenen verdwijnen onder het waterpeil. De vegetatie bestaat voornamelijk uit lage beplanting en kruidenrijk grasland. Daarnaast worden de wadi's voorzien van begroeide natuurvriendelijke oevers. Er is tevens ruimte voor kleine cluster van bomen mits deze het open karakter en zicht op het landschap niet belemmeren. Het karakter van deze zone is open, dorps en landschappelijk.

De opnieuw licht kronkelende Domptselooop ligt ten zuiden van de grote wadi's, die indien nodig functioneren als wateroverloop. In een flauwe bocht sluit de loop aan de westzijde weer aan op de bestaande watergang richting.



De groene noord-zuid-as langs de Christoffelstraat is een noord-zuid gelegen brede wadizone, waar de omliggende woningen op gericht zijn. De zone heeft een halfopen karakter en met verschillende inheemse soorten bomen en struiken. Aan de zuidzijde van de zone bevindt zich een speeltuin, vooral geschikt voor kleinere kinderen van 0-6 jaar.



Legenda



Groene geluidsbarrière

Rode beuken - zichtbaar maken
zijbreuk Peelrandbreuk



De verticale groen-blaue assen zijn voorzien van een greppel langs hun volledige lengte. In de westelijke verticale as kan de bestaande sloot een onderdeel worden van de nieuwe greppelloop. In fase 1 wordt langs de westelijke as een rij rode beuken geplant. Deze bomen verwijzen naar de ligging van de zijbreuk van de Peelrandbreuk en maken de breuklijn op deze manier zichtbaar.



De Hoofdweg dient als hoofdsontsluiting van de nieuwe wijk daarnaast heeft het profiel een groen karakter. Grote bomen langs beide zijden van de weg vormen een rijke brabantse laan. Hierdoor voelt de nieuwe wijk als een natuurlijke toevoeging aan het lokale landschap.

Langs de kavelgrens van de Christoffelhoef ligt een groene geluidswal die bescherming biedt tegen geluidsoverlast van de weg aan de westzijde.

Legenda



Greppels 0,3 meter diep (talud 1:2,5)



Wadi's in het plan 0,3 diep (talud 1:5)



Domptse loop



0 10 20 30 40 50m

Themakaart water

Referenties openbare ruimte, groen en water



Wadi met paden en speelvoorzieningen - centrale groene zone



Wonen aan de groene zone - groen noord-zuidas



Senioren woningen aan het groen



Groene hoofdonsluiting met parkeerpockets - centrale groene zone



Kruidenrijk grasland met speelaanleiding - centrale groene zone



Hermeanderen Domptseloop - centrale groene zone

Spelen

Speelplekken zijn belangrijk voor kinderen om elkaar te ontmoeten en te bewegen. In Christoffelveld zijn daarom voldoende speelgelegenheden aanwezig: binnen 400 meter van iedere woning is een speelplek te vinden.

In de centrale groenzone zijn twee speelplekken ingericht met natuurlijke speelaanleidingen, zoals stapstenen, boomstammetjes of keien. Deze speelplekken maken gebruik van de tijdelijke aanwezigheid van water en bieden zo een uitdagende en afwisselende speelervaring. Op de kruising tussen de groene as en de centrale groenzone is eveneens ruimte voor een speelplek. Door de hogere ligging en de nabijheid van woningen is deze speelplek vooral geschikt voor kleinere kinderen. Alle speelplekken hebben een natuurlijke uitstraling, passend bij het landschappelijke karakter van Christoffelveld.

Legenda

- ☆ Bestaande speelplek Elsendorp noord
- ☆ Speelplek voor 0-6 jaar met speelaanleidingen
- ☆ Natuurlijke speelplek voor 6-12 jaar



Themakaart spelen

Verharding en verbinding

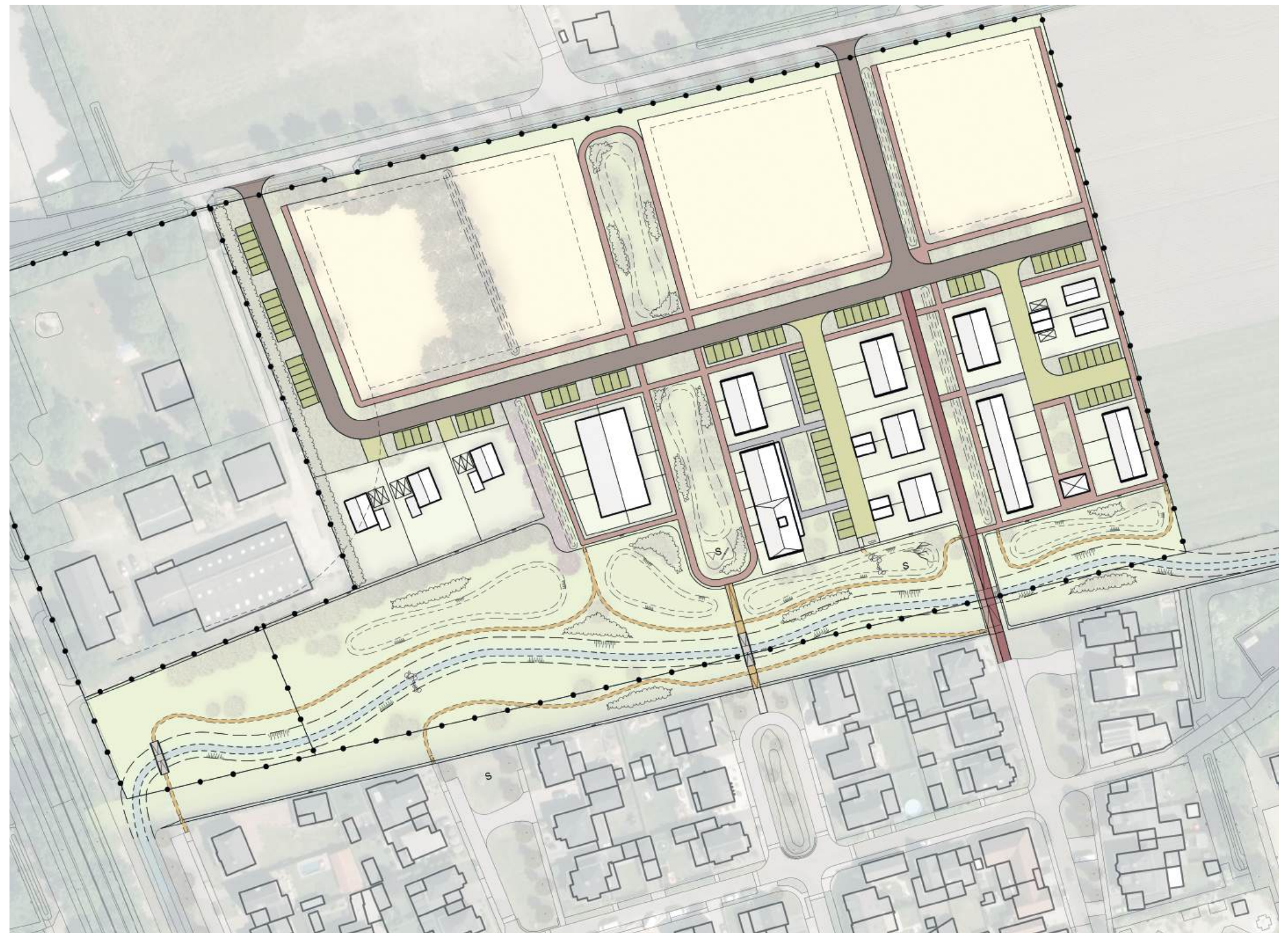
Het uitgangspunt voor de verharding van Christoffelveld is om alleen verharding toe te passen waar noodzakelijk. Dit betekent bijvoorbeeld dat de parkeerkoffers worden uitgevoerd in grasklinkers. Daarmee kan het water tijdens hevige regenbuien gemakkelijker infiltreren. Ook staat duurzaamheid van materialen centraal: zowel de rijbaan als de voetpaden bestaan uit gebakken materiaal, die een lange levensduur hebben.

Over de centrale groene zone komen twee bruggen die het nieuwe gebied verbinden met het bestaande dorp. De westelijke verbinding wordt een lichte langzaamverkeersbrug, vergelijkbaar met de bruggen die nu al over de Domptseloop liggen. Deze brug koppelt de groenzone aan de Christoffelstraat met de centrale noord-zuidas van het Christoffelveld.

Verder naar het oosten komt een robuustere brug, breed genoeg om zowel het voetpad als het fietspad door te trekken naar de Vliegerthof. Dankzij de extra breedte van de brug is er ruimte voor een klein bankje, waar bezoekers even kunnen uitrusten en genieten van het uitzicht op de groenzone en het omliggende landschap.

Legenda

	Rijbaan
	Fietspad
	Voetpaden verhard
	Achterpaden
	Voetpaden in groenzone
	Parkeerplaatsen



Themakaart verharding en parkeren materialisatie

Referentie openbare ruimte, speelplekken en verharding

