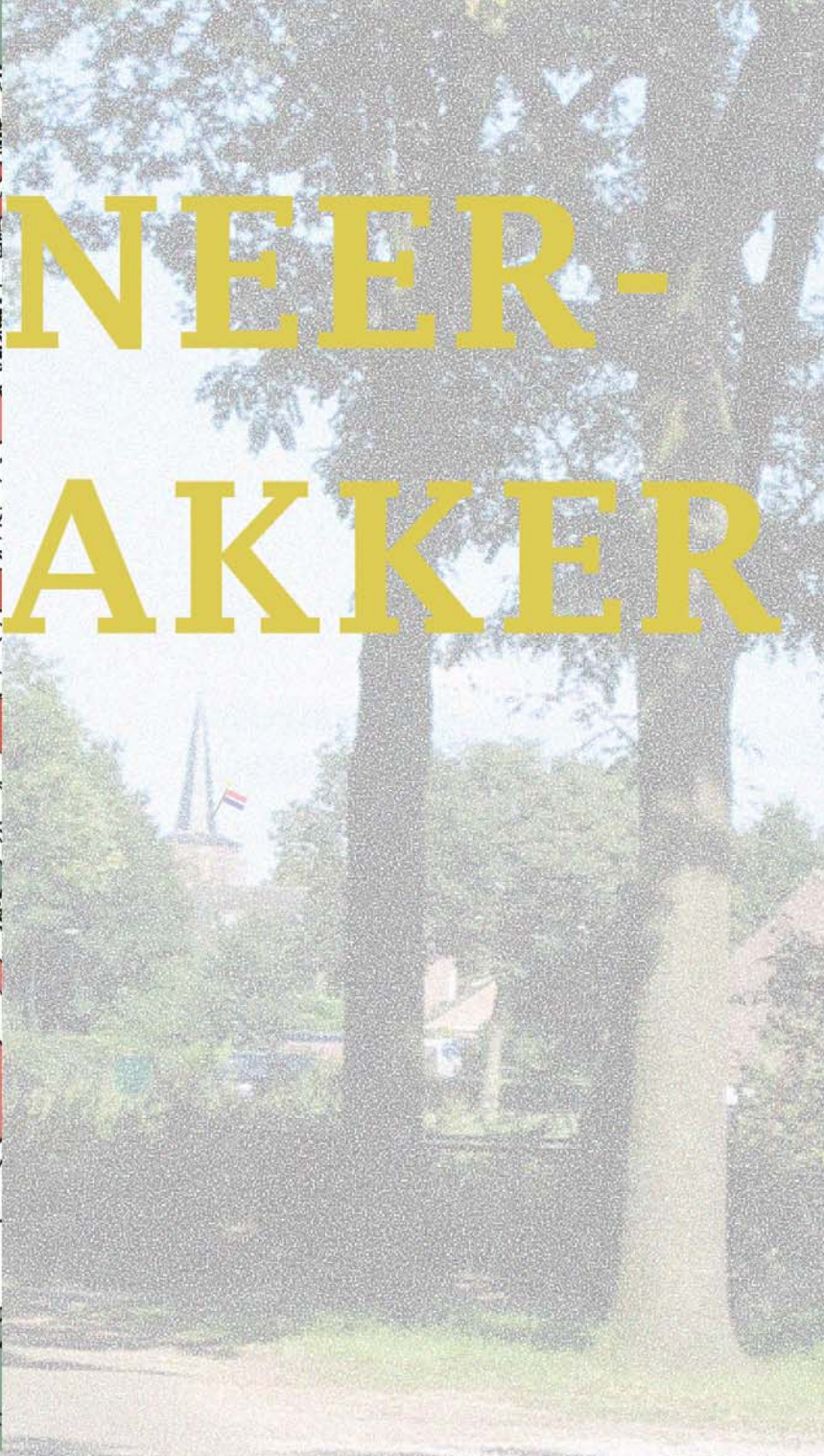


INLEIDING



1

NEER- AKKER



BE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Met het bestemmingsplan "Neerakker" wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt ten zuiden van de bebouwde kern van Bakel. Naast het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Alhoewel "Neerakker" als één woongebied wordt bestemd is het plangebied gesplitst in twee uitvoeringsfasen.

Het beeldkwaliteitplan "Bakel, Neerakker-Oost" richt zich op de beeldkwaliteit van het oostelijk deel van de planlocatie. Ook wordt in dit beeldkwaliteitplan een voorstelbaar eindbeeld voor de bebouwingen binnen het gehele ontwikkelingsgebied van Neerakker gegeven.

Dit beeldkwaliteitplan levert de uitgangspunten om te komen tot een aantrekkelijk ruimtelijk beeld in de nieuwe buurt.

1.2 Status beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan wordt samen met het bestemmingsplan "Neerakker" door de gemeenteraad vastgesteld en zal, als aanvulling voor het gedeelte ten aanzien van architectuur, onderdeel uitmaken van de gemeentelijke vastgestelde Welstandsnota 2008.

1.3 Doel van het beeldkwaliteitplan

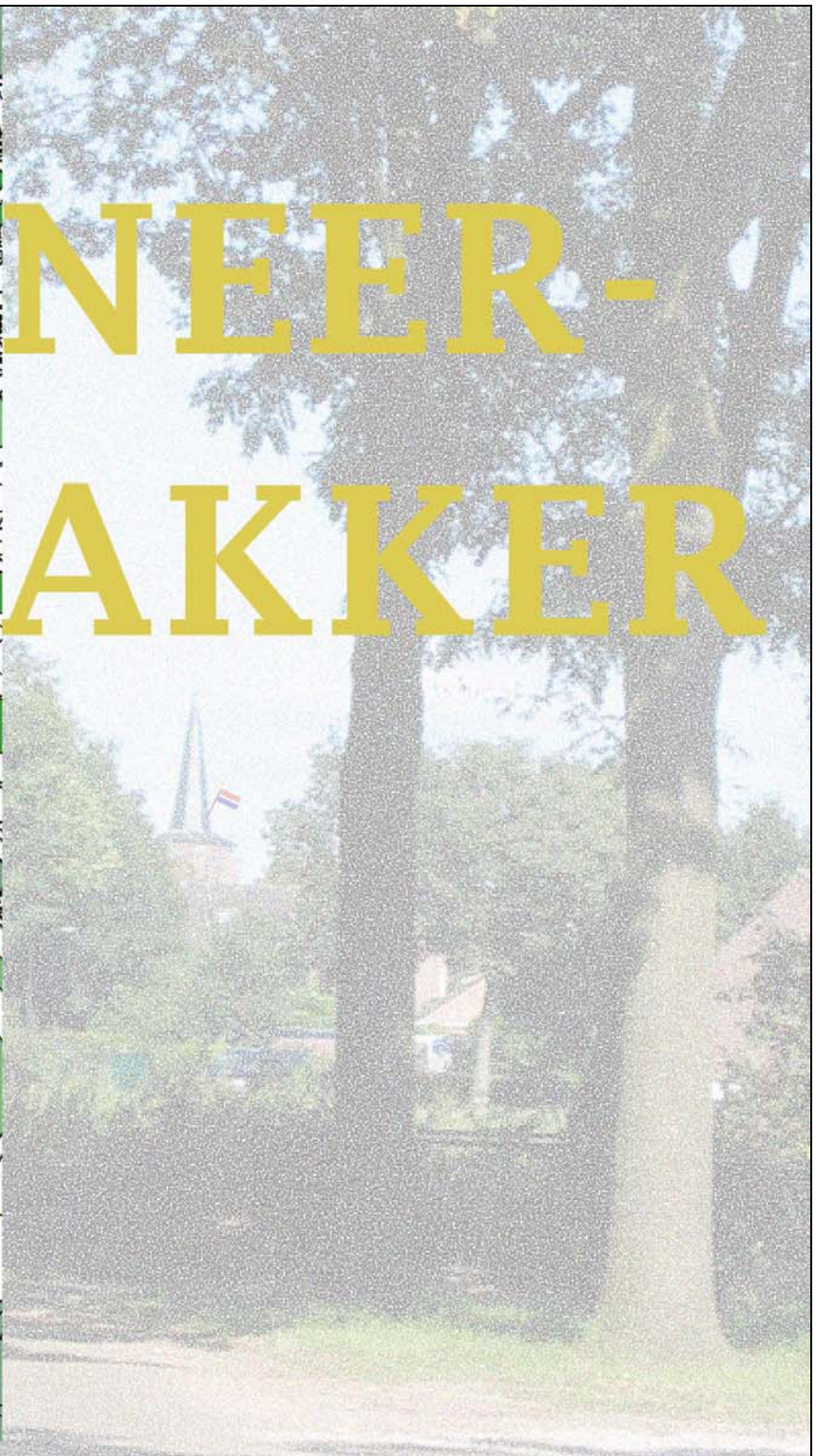
Een beeldkwaliteitplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden.

In het beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk streefbeeld weergegeven. Het doel is om door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een zekere samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen -zonder daarbij voorbij te gaan aan het dorpse karakter van Bakel- en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt een ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij nieuwe bouwplannen voor de buurt "Neerakker". Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen. De gemeentelijk stedenbouwkundige treedt op als supervisor om toe te zien op realisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

2 UITGANGSPUNTEN



NEER- AKKER



BE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

2. UITGANGSPUNTEN VOOR DE OPZET

2.1 Inleiding

Voor de opzet en de beoordeling van de beeldkwaliteit zijn een viertal uitgangspunten van belang. Al in 2006 is door de gemeente en de projectontwikkelaar bepaald dat bebouwingen binnen Neerakker door middel van projectontwikkeling, door zelfbouwers -in het kader van particulier opdrachtgeverschap- en met vrije sector woningen aan de randen van het plan ontwikkelt zullen worden. In samenhang hiermee is aan een architectenbureau opdracht gegeven een basistype voor Neerakker-Oost te ontwerpen. De ontwerpen zijn mede gebaseerd op de toenmalige 'Ontwerp Welstandsnota'.

Voor de gehele beeldkwaliteit van Neerakker-Oost speelt de recent vastgestelde Welstandsnota Gemert-Bakel 2008 een belangrijke rol. Ook vormt de in 2007 vastgestelde nota 'HOOR', "Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte", gericht op de kwaliteit van de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast heeft in februari 2006 het gemeentebestuur ingestemd met een door het architectenbureau De Loods uit Aarle-Rixtel opgestelde publicatie "Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel: een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur". Het hierin verrichte onderzoek, de analyse en de voorgestelde beeldvorming heeft bijgedragen aan het tot stand brengen van herkenbare en karakteristieke woonmilieus voor de randen van de dorpen die refereren aan de historische identiteit maar die ook aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners. In dit beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten van vernoemde nota's en de ontworpen basis- architectuur verwerkt.

2.2 Zelfbouwers, projectmatig bouwen en vrije sector

In het oostelijk gebiedsdeel van Neerakker hebben de gemeente Gemert-Bakel en Vastgoedontwikkeling Zuid-Nederland eigendommen. Het gebiedsdeel Neerakker-Oost zal, conform de gesloten overeenkomst tussen beide partijen, voor het overgrote deel projectmatig ontwikkeld en uitgevoerd worden. Beide partijen streven naar een evenwichtige dorpsontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners en aanwonenden uit de Rozenbuurt bij de woningbouwontwikkelingen worden betrokken. In de voorfase van de planontwikkeling is, op basis van de woningbouwbehoefte voor Bakel, een voorlopig woningbouwprogramma opgesteld. Naast de projectwoningen zullen binnen 'Neerakker-Oost' een aantal kavels voor zelfbouwers en vrije sectorkavels worden gereserveerd. In de randen worden vrije sector kavels en een aantal zogenoemde 'Ruimte voor Ruimte-kavels' opgenomen. De woningen binnen de randen dienen in beginsel met 'één architectonische hand' ontworpen te worden. De vrijstaande woningen in de randen dienen een eigentijds karakter uit te stralen en worden namens de opdrachtgever individueel ontworpen.

2.3 Aanzet voor een basistype voor Neerakker

Het gemeentebestuur en Vastgoedontwikkeling Zuid-Nederland hebben in 2006 het Osse Architectenbureau Elemans, Postma en van den Hork opdracht gegeven om voor het gehele oostelijke Neerakker een eigentijds 'Bakels woningtype' uit te werken. Op basis van een plaatselijke analyse is een markant architectonisch basistype voor de woningen binnen de nieuwe bouwlocatie ontstaan. Het basistype is voor verschillende financieringscategorieën in oppervlak vergroot en/of verrijkt door toevoeging van meer bouwkundige elementen. Er zijn een 5-tal woningtypen ontworpen.

Al in november 2006 heeft het gemeentebestuur een overleg met de direct aanwonenden uit de Rozenbuurt belegd waarin de eerste verkavelingsplannen en de woningontwerpen voor Neerakker-Oost zijn besproken. Op basis van voortgangsgesprekken, met de ingeschreven zelfbouwers en aanwonenden, zijn verkavelingen en bouwontwerpen aangepast. In hoofdstuk 5 wordt op de verschillen van het architectuurtype ingegaan.

2.4 Welstandsnota 2008

Het bestaande gebiedscriterium voor de beeldkwaliteit, vastgelegd in het beeldkwaliteitplan Buitengebied Gemert-Bakel, wordt binnen het plangebied

overeenkomstig de recente Welstandsnota van september 2008 vervangen door "Kom Bakel, Gebiedsindeling 2; zonering 2".

- *Bebouwing en typologie van het binnengebied*

De vastgestelde Welstandsnota van november 2008 maakt onderscheid tussen het buitengebied en de binnengebieden van de gemeente. Voor het binnengebied; de kernen of kerkdorpen, wordt een eigen typologie onderscheiden. De kernen hebben ieder hun eigen specifieke ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en groei. De oudste kernen zijn de dorpen Bakel, De Mortel, Gemert, Handel en Milheeze. Nieuwere plaatsen zijn de dorpen in de jonge ontginningsgebieden De Rips en Elsendorp. De fysieke kenmerken en historische ontwikkeling van de dorpen is mede bepaald door het type landschap. Algemeen kan gesteld worden dat de oude dorpen in de occupatiezone sikkelvormig langs de westelijke en zuidelijke gemeentegrens liggen. Bakel is één van de zeven kernen in het binnengebied van de gemeente met een eigen identiteit. Een uitvoerige beschrijving van de fysieke kenmerken en historische ontwikkeling wordt beschreven in het Beeldkwaliteitsplan 'De Kernen van de gemeente Gemert-Bakel'.

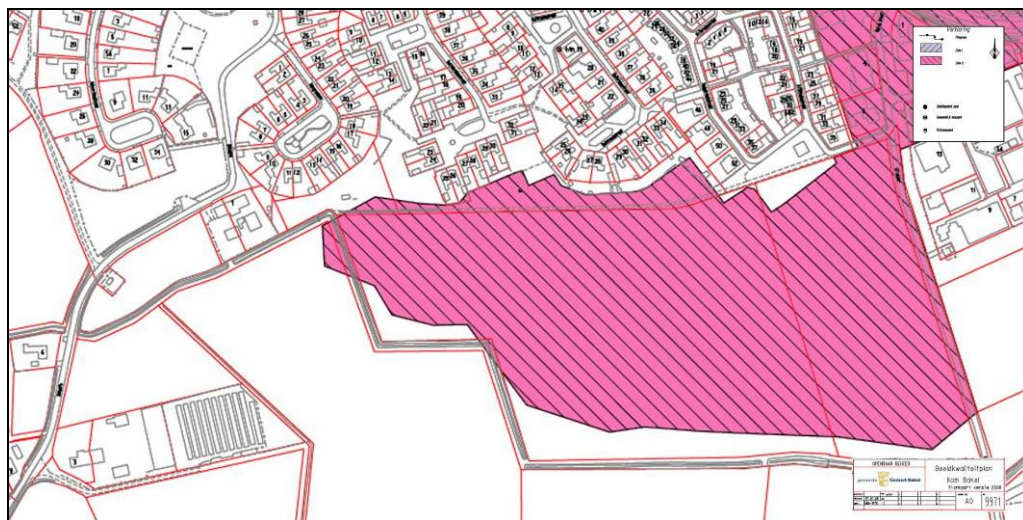
- *De 3 welstandszones*

De nota maakt een onderscheid tussen 2 welstandsplichtige- en één welstandsvrije zone. De welstandsplichtige zones 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). De gemeente is er van overtuigd dat door de cultuurhistorische kwaliteiten te benoemen en te vangen in ontwerprijlijnen de ruimtelijke kwaliteit, het welzijn en de economie gestimuleerd worden. Niet zelden wordt het welstandsregime als hinderlijk of beknellend ervaren, maar daarmee doen we welstand tekort. Heldere en duidelijke ontwerprijlijnen die voortkomen uit de fysieke kenmerken en de aard van een gebied dragen juist bij aan de kwaliteit van wonen en leven.

- *Zone 2*

De gebieden die in welstandszone 2 vallen zijn door hun bebouwing en ruimtelijke kwaliteit kenmerkend of karakteristiek voor het binnengebied. Dit worden de cultuurhistorische uitloopgebieden genoemd. Daarmee worden de meest coherente woon- werk- en leefomgevingen bedoeld, zoals buurt- en ontsluitingwegen, de dorpsranden en waardevolle woonbuurten. Overwegend dateert de bestaande bebouwing van na 1930 en is gelegen in een karakteristiek ensemble. Cultuurhistorisch hebben de gebieden een minder grote betekenis of verkeren in minder gave staat.

Geplande in- of uitbreidingen met een eigen, door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan vallen onder welstandszone 2, tenzij anders bepaald.



Uitsnede: Neerakker in de gemeentelijke Welstandsnota 2008

In Welstandszone 2 zijn opgenomen:

- karakteristieke dorpsgebieden;
- buitengebied algemeen;
- karakteristieke gehuchten;
- gebiedsgerichte beeldkwaliteitplannen.

- De Welstandscommissie

De welstandscommissie vormt een belangrijk onderdeel in het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Kerntaak van de commissie is immers de ruimtelijke kwaliteit te bewaken door deskundig en onafhankelijk te toetsen. En inderdaad is een oordeel over kwaliteit arbitrair, maar het dwingt de Cie. te zeggen waarom iets niet goed of wel goed is en dat is altijd moeilijk en lastig.

Voor de welstandsvrije gebieden geldt ten aanzien van de architectuur een grote mate van toeval. Het is interessant hoe de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden zich de komende jaren gaat ontwikkelen en het is zinvol om dit na een tijdspanne te toetsen.

2.5 Gemeentelijke nota "Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte" , (HOOR) uit 2007

2.5.1 Inleiding

Een ontwerp voor de openbare ruimte kan zowel een autonome opgave zijn (bij o.a. herinrichting van straten, parken en pleinen) als onderdeel van een stedenbouwkundige opgave. In alle gevallen ligt aan het ontwerp de handleiding (HOOR) en een locatiespecifiek startdocument ten grondslag waarin het programma van eisen, een ruimtelijk wensbeeld en een ambitieniveau staan vermeld. Om een locatiespecifiek ontwerp te maken is het belangrijk dat de kenmerken van de plek en de bestaande waarden in kaart worden gebracht.

Deze waarden en kenmerken kunnen in het plan worden ingezet om een bijzondere woonomgeving te realiseren.

Voor elk plan moet een uitgebreide inventarisatie en analyse worden opgesteld, met als eindproduct een overzicht van kenmerken en waarden.

Dit document kan (zie ook bestemmingsplan) tevens gebruikt worden voor toetsing aan de uitgangspunten. (Is een dergelijk document ooit gemaakt;)

De "Handleiding Openbare Ruimte" (HOOR) uit 2007 vormt een leidraad voor de kwaliteitsborging van de openbare ruimte in de gemeente Gemert-Bakel. Het bestaat uit zowel randvoorwaarden, aanbevelingen als straatprofielen en is algemeen geformuleerd aangaande openbare ruimte binnen de gemeentegrenzen. Uiteraard kunnen per opgave locatiespecifieke randvoorwaarden worden geformuleerd.

De handleiding bestaat uit vier onderdelen.

A. Legenda + Kaarten: Het hoofdstuk kaarten en legenda geeft aan voor welke onderdelen minimaal een inventarisatie moet worden opgesteld en waar een analyse, plankkaart en een legenda voor resp. een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp openbare ruimte aan moet voldoen om beoordeeld te kunnen worden. Tevens wordt een aantal structuur- en themakaarten verlangd om een ontwerp thema gewijs te kunnen toetsen;

B. Randvoorwaarden: Het hoofdstuk randvoorwaarden geeft de algemene eisen per planaspect weer (verkeer, water, verlichting etc.) waar bij de planvorming rekening mee moet worden gehouden. Locatie specifieke eisen worden apart verstrekt;

C. Aanbevelingen: Het hoofdstuk aanbevelingen is vooral beeldend. Het bestaat uit 10 "geboden" voor de openbare ruimte die kwaliteit promoten en valkuilen probeert te voorkomen;

D. Profielen: Ten behoeve van de (her)inrichting van wegen, straten, paden en watergangen is een aantal standaardprofielen voor de openbare ruimte in Gemert-Bakel ontworpen.

Ondanks een verschil in hoofdstukindeling van concreet en meetbaar (A, B

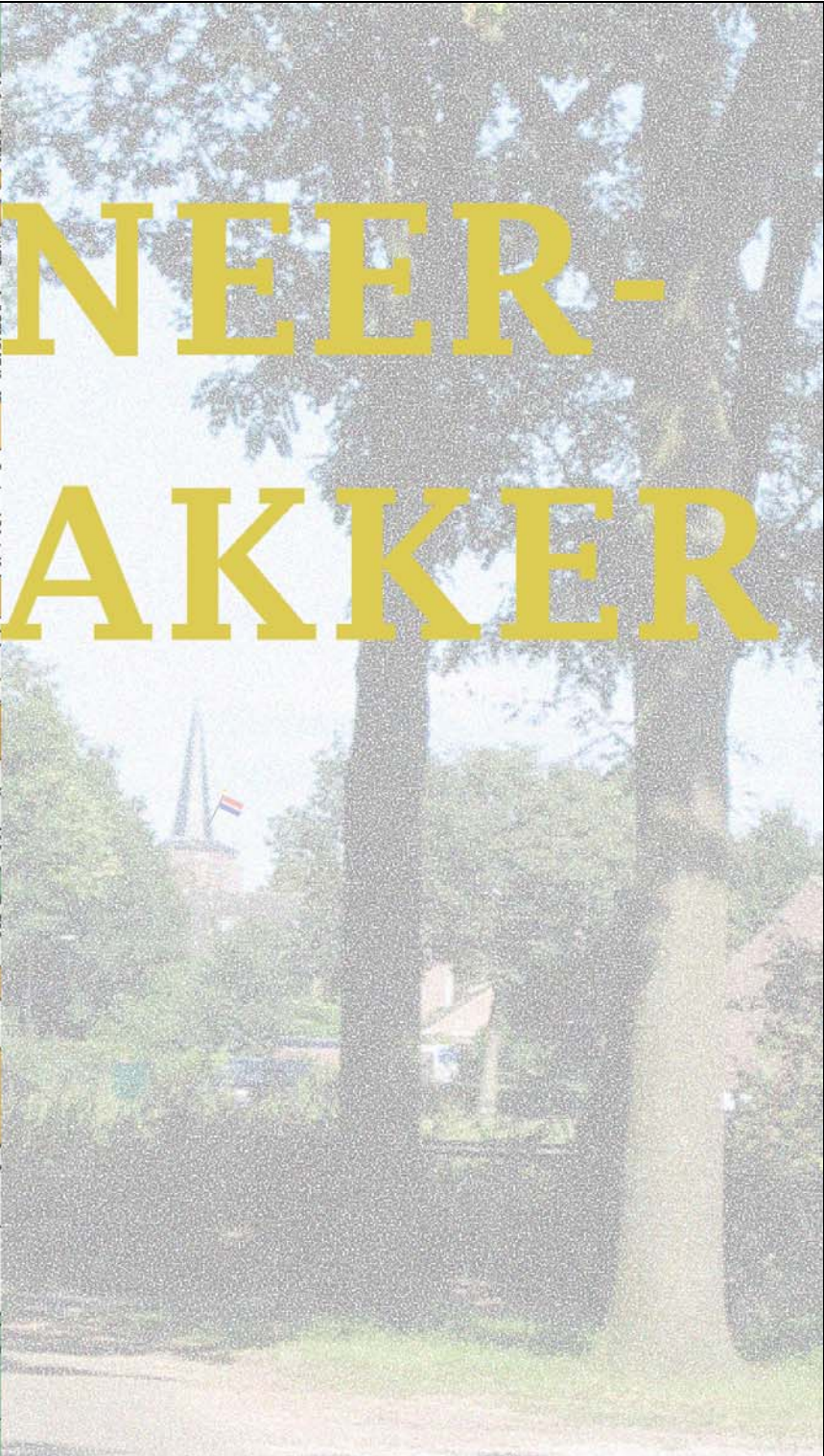
en D) naar minder concreet en niet meetbaar (C), wordt de kwaliteit van de openbare ruimte bepaald door voldoende en evenredig veel aandacht aan alle hoofdstukken te besteden. De onderdelen A en B gaan meer over technische en grafische aspecten die er voor zorgdragen dat de openbare ruimte goed functioneert en in de planfase en beheerfase goed te beoordelen is en tevens als naslagwerk functioneert. Onderdeel C is beeldend en gaat vooral over de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte die minder eenvoudig te kwantificeren is, maar meer een stimulans is voor de bewustwording van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte in Gemert-Bakel. De profielen, onderdeel D, geven daarentegen weer concreet input in het ontwerpproces.

In het hoofdstuk 6 van de nota, 'beeldkwaliteit openbare ruimte', komen een aantal concrete inrichtingen voor de openbare ruimte zoals, wegen, groenelementen, waterstructuur, speelplekken, ondergrondse infrastructuur en inrichtingselementen aan de orde.

W BASIS STEDEBOUW



NEER- AKKER



BE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

3. STEDENBOUWKUNDIGE BASIS

3.1 Inleiding

Een uitgebreide verantwoording voor het planontwerp en de verkavelingopzet is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

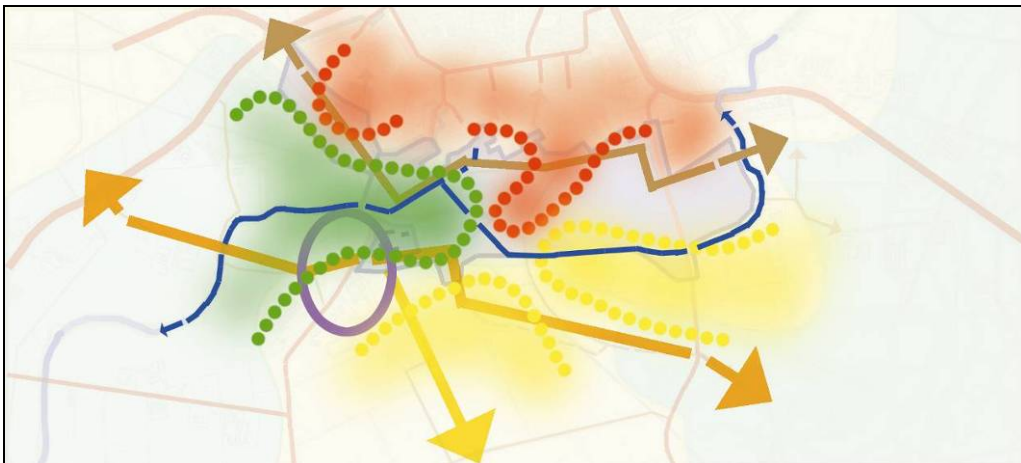
Samengevat kan het basisontwerp voor de nieuwe woonbuurt Neerakker als volgt worden getypeerd. Aan de oostzijde ligt het bestaande maaiveld hoger dan aan de westzijde. Dit hoogteverschil in het veld, de ligging van een tweetal voormalige noordzuid gerichte paden en de aanwezigheid van de Fabrieks-Loop zijn als uitgangspunt en als basisstructuur voor het ontwerp genomen en verder verfijnd in de ordeningswijze van het binnen- en randgroen, de blokverkaveling en de inrichtingen van de ruimten.



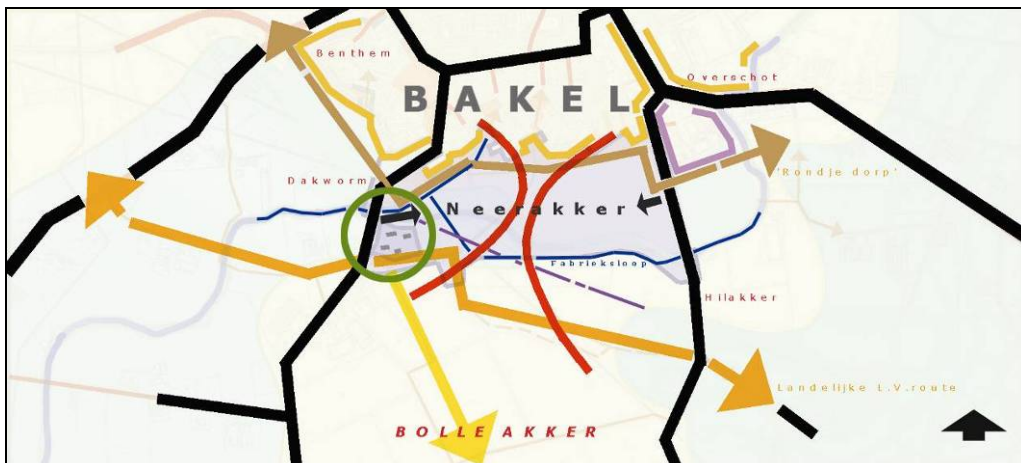
Padenstructuur ca. 1890



Hoog- en laag maaiveld



Visie: Ontmoetingen tussen rood, groen, blauw en geel



Basislijnen voor het ontwerp Neerakker



Basisopzet: blok- en verkavelingstructuur Neerakker

3.2 Splitsing Neerakker in 2 uitvoeringsfasen

Voor de noodzakelijke opsplitsing van het plan in een oostelijk- en een westelijk uitwerkingsgebied vormen de bestaande hoogtelijnen een natuurlijke grens.



Verkavelingplan Neerakker 2008

Binnen het gehele ontwikkelingsgebied Neerakker is sprake van een open ordening van woonbebouwingen; aan de bestaande dorpszijde meer aaneengesloten bebouwd en binnen een wat formeler stratenpatroon. Aan de buitenranden meer in opener- en afwisselende bebouwingsrichtingen. De open randen met bebouwingen, water en groen verwijzen naar een gewenste dorpse afronding aan de zuidzijde van Bakel en geeft 'lucht' tussen de nieuwe buurt en de bestaande bebouwde kern, zonder dat de nieuwe buurt daarmee een opzichzelfstaand element wordt.

Door de aanwezigheid van de relatief open basisopzet binnen het nieuwe plan en door de open einde van diverse straten ontstaan er zicht- en functionele relaties tussen de nieuwe woonbuurt, de bestaande Rozenbuurt, het dorp en het aan 3 zijden aangrenzende agrarische landschap.

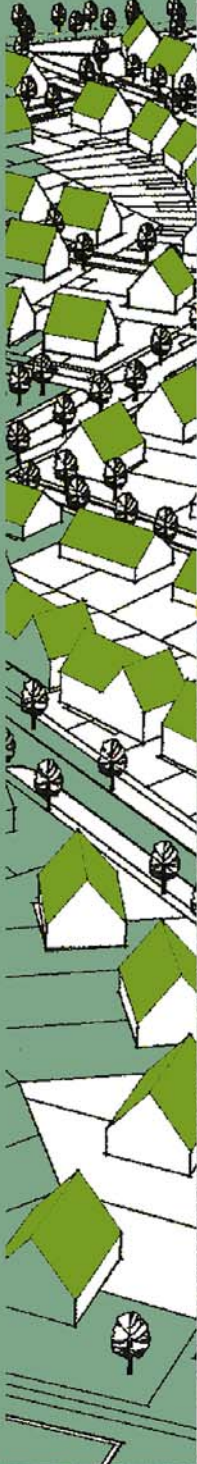
Voor het gehele plan is een bebouwingswijze voorzien van vrijstaande, halfvrijstaande en enkele aaneen-gebouwde woningen van één à twee bouwlagen met kap. Bijzondere bebouwingen, zoals meerlaagse bebouwingen of complexen, komen in het plan niet voor.

De woningen worden niet in rechte rooilijnen gebouwd, maar binnen de hoofdopzet van het plan verspringend ten opzichte van elkaar of meelopen met de rondingen van de blokstructuur. De woningen zijn altijd op de openbare ruimte georiënteerd.

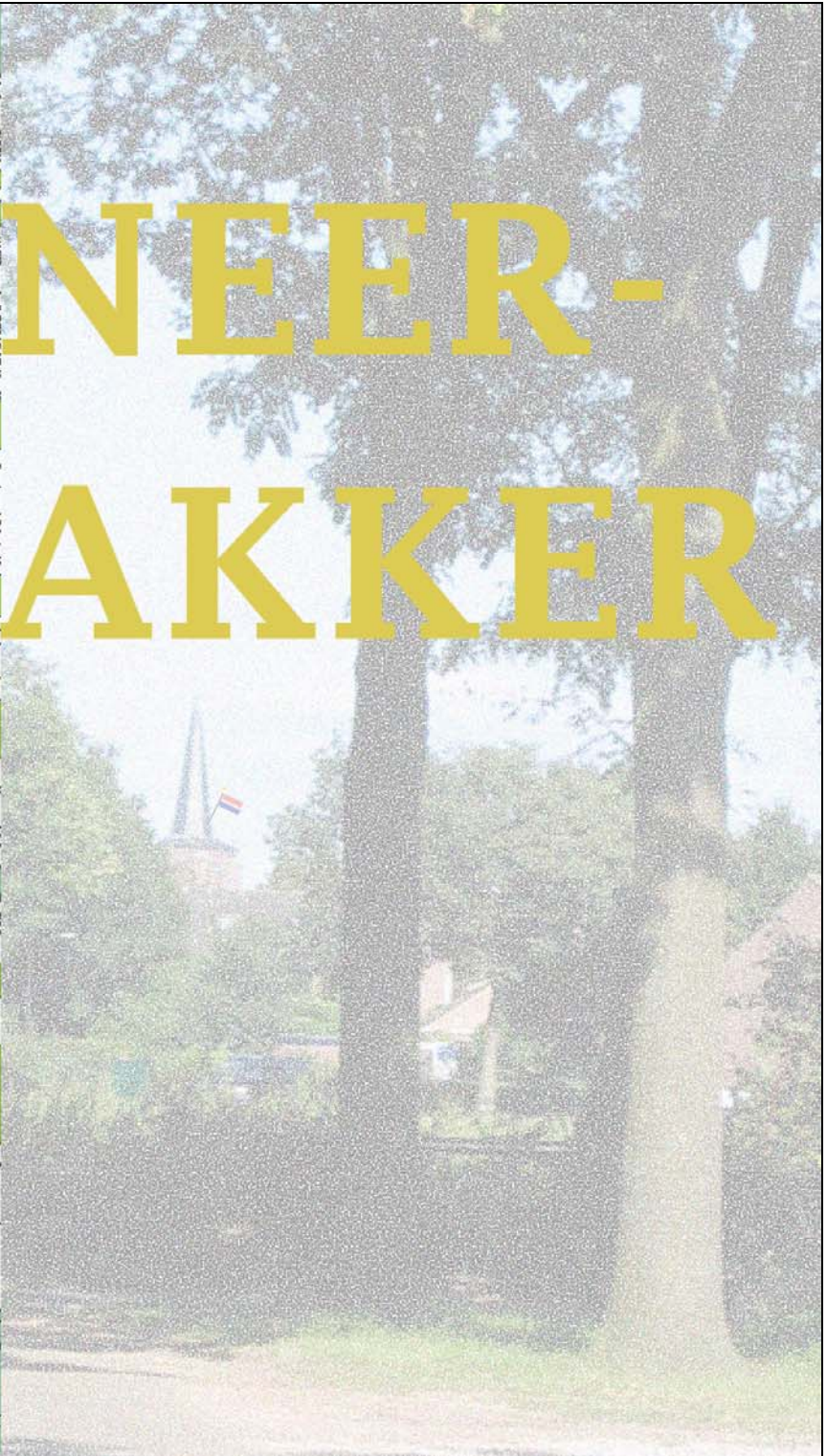
Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is een tiental zogenaemde 'Ruimte voor ruimte- kavels' voorzien. Deze ruime kavels, met vrijstaande woningen vormen de overgang tussen het landschap en het dorp. Door deze positionering in randen van het plan dragen de vrije kavels bij aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen de buurt.

Alhoewel aan de plaatselijke parkeernormen moet worden voldaan geldt als uitgangspunt dat geparkeerde auto's zo min als mogelijk het beeld van de openbare ruimte te laten overheersen. Parkeren kan daarom, bij vrijstaande, halfvrijstaande woningen en bij een aantal hoekwoningen, voor een merendeel op eigen terrein plaatsvinden. De bestemmingsbepalingen voorzien daarin. In de omgeving van de 'groene lobben' binnen het plan zijn bescheiden openbare parkeerplekken voorzien.

4 BEELDKWALITEIT VISIE



NEER- AKKER



BEI GEMEENTE GEMERT-BAKEL

4. BEELDKWALITEITSVISIE

4.2 Algemeen

Voor Neerakker wordt een **dorps karakter** nagestreefd. Het gemeentebestuur streeft naar een zo dorps mogelijk karakter van de nieuwe uitbreidingen. Beoogd wordt de kleinschaligheid van eigentijdse nieuwbouw, verwevenheid met het landschap, een diversiteit aan woningtypen en een eenvoudige inrichting van de openbare ruimte.

In het stedenbouwkundig plan zijn de principes van dorps bouwen reeds verwerkt:

- Bestaande toponiemen en plaatselijke kenmerken respecteren;
- De nieuwe buurt is kleinschalig opgezet, aansluitend op de karakteristiek van het dorp Bakel;
- Er zijn onbebouwde plekken voorzien en gehandhaafd, die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur;
- Alle 'doorsteken' aan de randen en diverse straten hebben een open einde gekregen met zicht op het aangrenzende landschap en/of op bestaande- en groenstructuren;
- kavelgrootten en woningtypen zijn zo afgewisseld dat er ruimte zit tussen de woningen;



Prent: onbebouwde plekken brengen 'lucht' in de bebouwingsstructuur en straten hebben open einde gekregen met zicht op landschap (november 2008)

Om de gewenste dorps sfeer te bereiken is het van belang om, aanvullend op het stedenbouwkundig plan, een aantal typisch **dorpse kenmerken** óók terug te laten komen in de bebouwing en de positionering ervan:

- Afwisseling in grootte van bouwblokken, bouwmassa's , rooilijnen, goot- en nokhoogten en in nokrichtingen;
- Het toepassen van kappen speelt een belangrijke rol;
- Garages, carports en aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt in het ruimtelijk beeld, (ondergeschikte bouwmassa op ruimere afstand achter de voorgevel van de woning);
- Hoofdzakelijk gebruik van 'natuurlijke' kleuren en materialen.

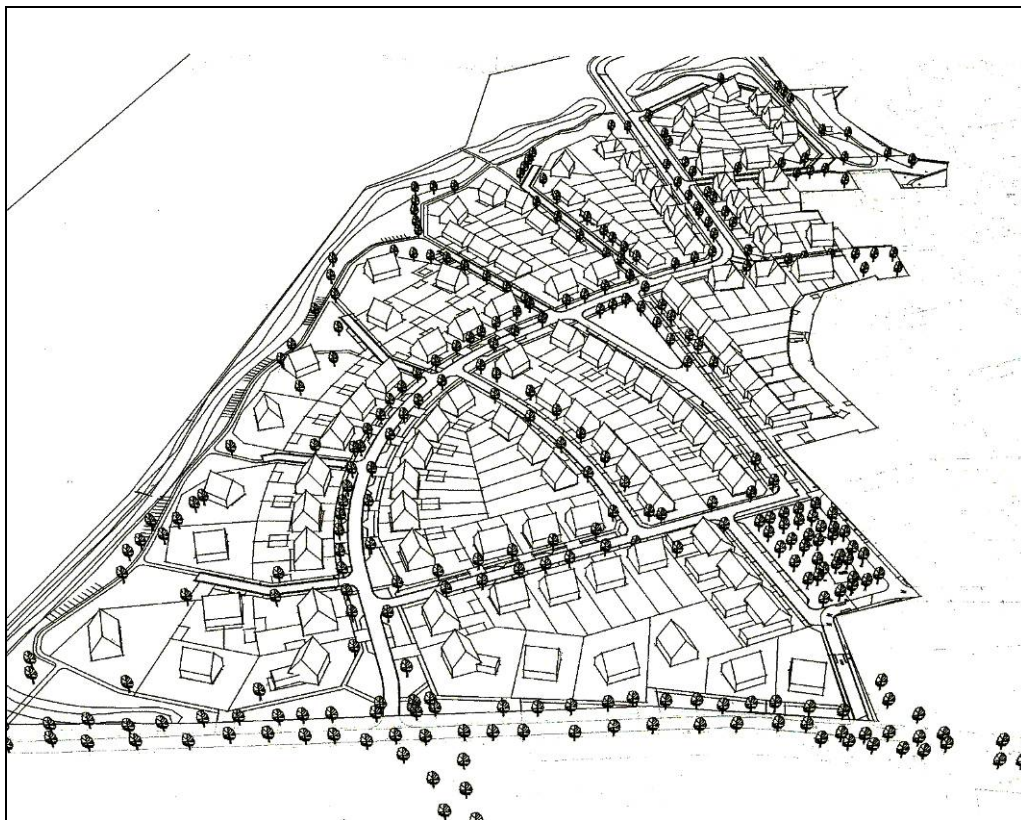
Het streven naar een dorps sfeer betekent overigens niet dat er geen gebruik kan worden gemaakt van eigentijdse architectuur, materialen en details. Het is juist niet de bedoeling geweest om op voorhand te veel beperkende ontwerpregels op te leggen die een eigentijdse interpretatie van het dorps karakter in de weg staan. Het beeldkwaliteitplan dient namelijk vooral ter inspiratie voor dorps bouwontwikkelingen.

Ook kenmerkend voor een dorpse bebouwing is dat voor het gehele plangebied een mix van woningtypen in omvang, tijdsbeeld, en kleur ontworpen kan worden. Voor Neerakker wordt op basis van het oostelijk- en westelijk plandeel – van een hoger en een lager gelegen gebiedsdeel - qua beeld en inrichting, een principieel

basisonderscheid voor de beeldkwaliteit voorgesteld. Ook zullen per bouwblok enkele variaties in bouwtypen uitgewerkt worden.

Deze uitgangspunten sluiten aan bij de gewenste (dorpse) variatie in het eindbeeld. Afstemming in materiaal- en kleurgebruik moet leiden tot een sterke mate van architectonische eenheid binnen de 'verzameling' van de verschillende woningtypen.

Water vormt, in samenhang met natuur en landschap, een belangrijk beeldaspect binnen Neerakker. Binnen het ontwikkelingsgebied vormt de Fabrieks-Loop met haar natuurlijke oevers een belangrijk beeldaspect. Het eerste –vervuilde- regenwater op de verhardingen van de openbare ruimte wordt via een (dwa-) afvoer op het vuilwaterriool gestort. Schoon hemelwater van het openbaar gebied en het regenwater op de kavels wordt via een gescheiden rioolsysteem in 'wadi's' of op de Fabrieks-Loop geloosd.



Vogelperspectief vanuit het oosten met Hilakker op de voorgrond

57 BEBOUWINGEN



NEER- AKKER

BEI GEMEENTE GEMERT-BAKEL

5. UITWERKING BEELDKWALITEIT VOOR DE BEBOUWING

5.1 Algemeen

Met betrekking tot de opzet van de beeldkwaliteit kan de bebouwing binnen geheel Neerakker onderverdeeld worden in twee architectonische hoofdbeeldgebieden; het hoger gelegen oostelijk deel en het enigszins lager gelegen westelijk deel. In de twee beeldgebieden kunnen per beeldgebied de diverse bouwblokken, de aanliggende openbare ruimte en de te situeren bebouwingen opgevat worden als één ruimtelijk geheel.



De twee hoofdbeeldgroepen in het plan Neerakker; oost en west

Per beeldgebied wordt een onderscheidenlijk; binnen de contouren van bouwen in een dorp, architectuurbeeld nagestreefd. Het onderscheid per (hoofd-) beeldgebied zal met name in de architectuur zichtbaar worden gemaakt. De inrichting van de openbare ruimte zal, binnen het gehele plan Neerakker, eenzelfde beeld en karakter uitstralen.

5.2 Opzet en uitwerking bebouwingen Neerakker-Oost

Binnen Neerakker-Oost worden in beginsel twee bebouwingstypen onderscheiden. In de randen worden zogenoemde 'boerenhuizen' door particulieren gebouwd en voor het overige plangebied Neerakker-Oost worden projectwoningen - in 4 typen en in diverse financieringscategorieën- en bouwmogelijkheden voor zelfbouwers ontwikkeld. Dat betekent dat nagenoeg het gehele uitbreidingsdeel Neerakker-Oost, met uitzondering van de buitenranden, onder één architectonisch beeld ontworpen zal worden.



Ligging van project- en zelfbouwwoningen in Neerakker-Oost gezien vanuit het noordoosten

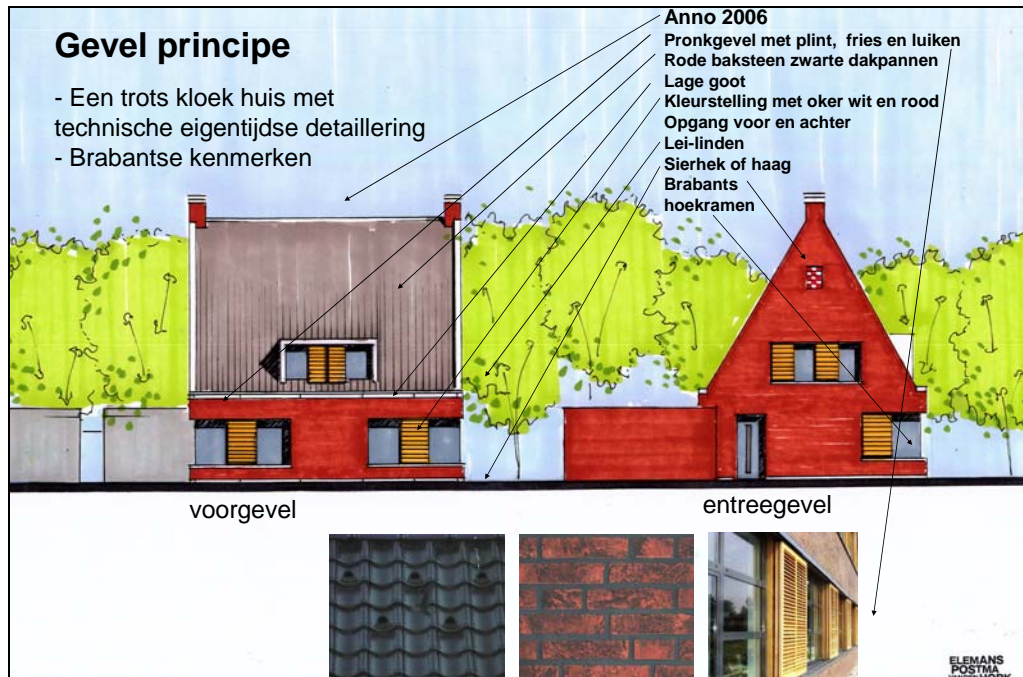
5.3 Basisarchitectuur van de projectwoningen

Voor het ontwerp en de opzet van het 'basistype projectarchitectuur voor Neerakker-Oost' is in 2006 door het architectenbureau een analyse gemaakt van de kenmerkende bebouwingen in en rondom Bakel.

Het resultaat van de studie omvat een architectuuropvatting voor Neerakker-Oost die afgeleid is van bestaande, in de omgeving voorkomende bouwthema's zoals schaal- en maatelementen en op materiaal- en kleurkarakteristieken van de bestaande bebouwingen. Deze thema's zijn op een eigentijdse wijze vertaald in het basistype Neerakker-Oost.



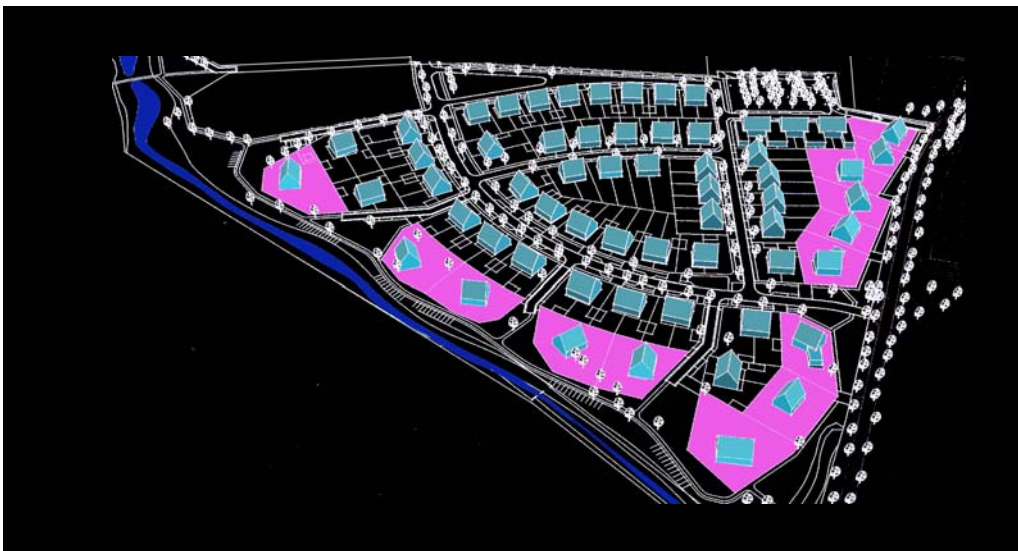
Bouwthema's uit de omgeving



Thema's vertaald in een basistype voor Neerakker (2007)

5.4 Basisarchitectuur voor de randbebouwingen

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2006 voor de dorpsranden van enkele kernen stedenbouwkundige ideeën ontwikkeld voor kleinschalige uitbreidingen met woningbouw. Bij deze plannen is gestreefd om op een vanzelfsprekende wijze een goede ruimtelijke verbinding en overgang te maken naar het omliggende landschap; dit bezien vanuit de dorpskern en andersom.



Ligging van de vrije sectorwoningen aan de randen van Neerakker-Oost

In dat kader heeft het gemeentebestuur, De Loods, Architecten- en adviesbureau te Aarle-Rixtel, in 2005 opdracht gegeven een onderzoek te verrichten naar specifieke cultuurhistorische gebiedskenmerken in de regio die een inspiratiebron kunnen zijn om op een eigentijdse wijze de toekomstige woonbebouwing en woonomgeving vorm te geven: zonder verleden heeft het heden geen toekomst. Het onderzoek heeft in februari 2006 geresulteerd in een publicatie: "Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel: een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur"

Het onderzoek heeft bijgedragen aan het tot stand brengen van herkenbare en karakteristieke woonmilieus in het buitengebied en dorpsranden die refereren aan de historische identiteit en aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners.

Met dit document als inspiratiebron kunnen architecten en opdrachtgevers aan de slag om de nieuwe bouwopgave voor de randen van Neerakker tegemoet te treden. Het is de wens van het gemeentebestuur om voor de woonlocatie Neerakker een eigentijdse- en samenhangende architectonische kwaliteit te bewerkstelligen die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Bakel.

Samenvattend pleit het gemeentebestuur ervoor om de oude linten in het binnengebied en de dorpsranden te herstellen of op z'n minst te versterken. Daarom geldt voor die gebieden, die in Welstandszone 2 zijn gelegen, dat er historisch geïnspireerd gebouwd kan worden. Voor de randen van Neerakker geldt het principe van het agrarische huis. Een 'boerderijhuis' dat een eigentijdse uitdrukking /uitstraling geeft in zijn omgeving.

Voor de algehele onderscheidenlijkheid dient de vertaling van het begrip 'historisch geïnspireerd bouwen' niet gekozen te worden voor het kopiëren van historische boerderijtjes. In relatie met de gekozen eigentijdse architectuur voor het overige gebiedsdeel Neerakker-Oost kan uitgegaan worden van een architectuurvorm die als thematisch eigentijds kan worden beschouwd of zelfs als eigentijds modern kan worden aangeduid.

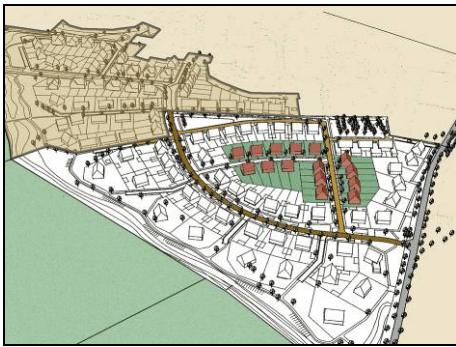


Thematisch eigentijds of thematisch modern (Architectenbureau Leenders Veghel)

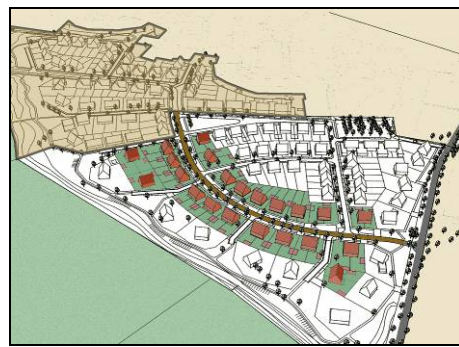
5.5 Uitwerking beeldgroepen binnen Neerakker-Oost

In dit beeldkwaliteitplan worden een aantal aspecten voor de beeldkwaliteit van oostelijk gebiedsdeel beschouwd.

Binnen de samenhangende architectuuropvatting van Neerakker-Oost zijn, voor de differentiatie van woningtypen en de architectonische uitstraling daarvan, in beginsel 2 architectuurgroepen te onderscheiden; de buitenranden en de bebouwing aan de binnenzijde van de randen. Aan de binnenzijde zijn op de grondslag van het basistype – een twee onder een kapwoning met een lage goot en een fors dak – een viertal varianten uitgewerkt. Aan de buitenrand onderscheiden zich de vrije sectorwoningen en de zogenoemde boerenhuizen.



A- Binnenblok, zelfbouwers / starters



B- Buurtweg, vrij sector/doorstroom



C- 'Brink', starter- en starterPlus



D- Randen, VS en Ruimte voor Ruimte

Bovenstaand zijn de onderscheidenlijke beeldgroepen aangegeven.

- A. Het binnenblok; Zelfbouwers, met basis- en basisPlus-woningen;
- B. De buurtontsluiting; projectwoningen, doorstroom- en vrije sectorwoningen;
- C. Woningen aan de 'Brink'; projectwoningen, starter- en starterPluswoningen;
- D. De buitenranden; de 'boerenhuizen'; individueel, vrije sector en R.v.R- woningen.

Op grond van de nagenoeg gelijke architectonische basisopzet dienen de beeldgroepen A, B en C als één architectuurmodel -basismodel uit te breiden met architectonische elementen- te worden behandeld.

5.5.1 Aspecten binnen de beeldgroepen

Voor alle beeldgroepen geldt het vastgestelde Welstandsniveau II; zonering II uit de gemeentelijke Welstandsnota 2008.

Per beeldgroep komen de navolgende aspecten aan de orde:

- Algemene aspecten;
- Situering;
- Bouwmassa;
- Architectuur;
- Kappen;
- Gevelbeeld;
- Kleur en materiaalgebruik;
- Duurzaam bouwen;
- Bijgebouwen;
- Erfafscheidingen en
- Parkeren.

5.6 Beeldgroep –A- zelfbouwers, basis- en basisPluswoningen

* welstandsniveau

Voor de bebouwing binnen de randen geldt gebiedsindeling II; zonering II. uit de welstandsnota gemeente Gemert-Bakel 2008.

* algemeen

De bebouwingen aan het 'binnenblok' van Neerakker bestaan in hoofdzaak uit halfvrijstaande woningen met vrijstaande en/of aangebouwde bijgebouwen. Voor de architectuur is het basisonwerp van een dubbele woning het uitgangspunt. Paarsgewijze architectonische variaties, per dubbele woning, zijn mogelijk.



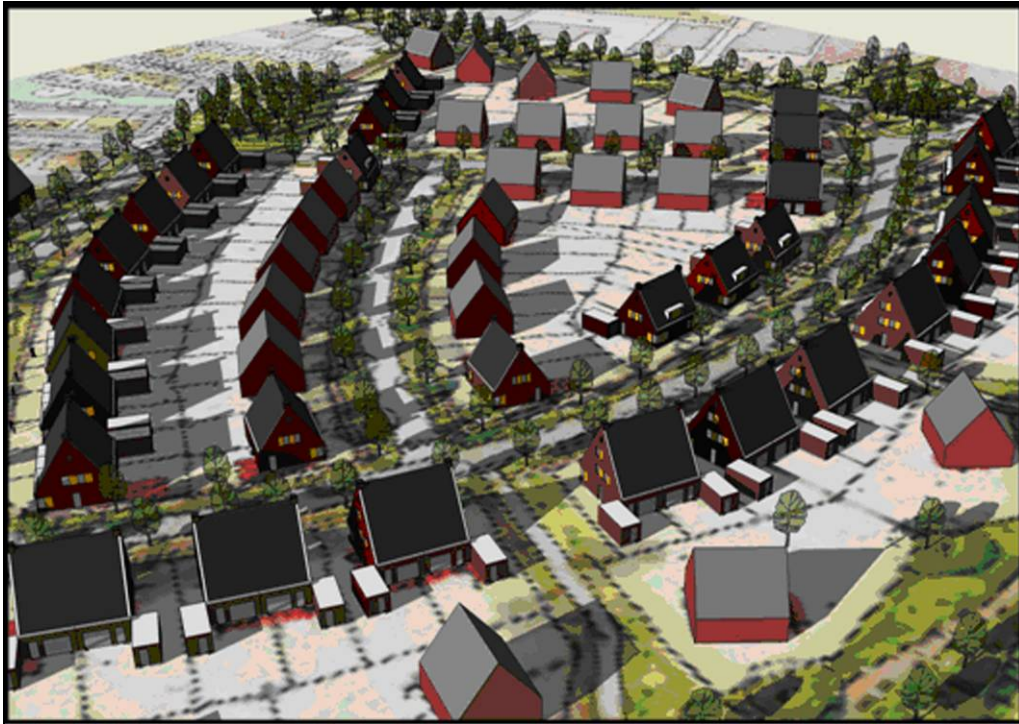
Referentie: Basistype; lage goot 'kloek' dak, bakstenen en keramische pannen

De bebouwingen worden in samenwerking met de gemeente voornamelijk door zelfbouwers, in het kader van 'Particulier Opdrachtgeverschap', ontwikkeld en uitgevoerd.



Referenties: Variabelen, hoeken en eindgevels

(Locatie: Hernen, Gld)



Neerakker-Oost: Perspectief vanuit het zuidwesten met in het midden de locatie voor de zelfbouwers

*** bouwmassa**

De geschakelde woningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn eenvoudige, gekapte basisvolumes waaraan elementen als een, dakkapel, erker of uitbouw kunnen worden toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

*** architectuur**

De architectuur van de nieuwbouw moet passen bij het dorp en de omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing. Het is niet de bedoeling dat er historiserend wordt gebouwd.

*** kappen**

Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' zadeldakkappen. Platte daken op ondergeschikte bouwmassa's zijn toegestaan.

De grote kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op bijzondere plekken – zoals op hoeksituaties- zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en ondersteunt het dorpse karakter.

De goothoogte is overwegend laag. Door toepassing van dakkapellen; die overigens geen afbreuk mogen doen aan de hoofdvorm van de kap, ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten.



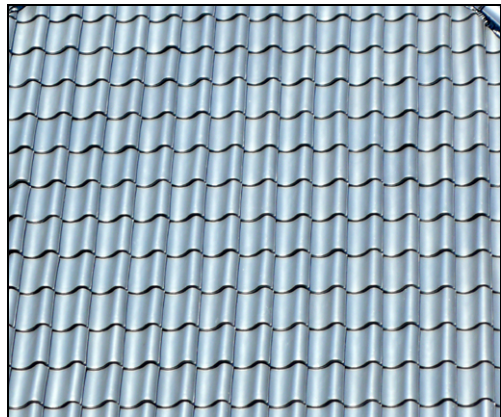
Referentie: Gevel- en kappenbeeld geschakelde woningen (Elemans Architecten BV)

* **gevelbeeld**

Sprake is van een éénlaagse bebouwing met een 'kloeke' kap. Variaties met toevoeging van ondergeschikte architectonische elementen - op het basistype - zijn mogelijk. Binnen het aangegeven gebiedsdeel worden halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) moeten, inclusief de aan- en bijgebouwen, als één woning (één geheel) worden vormgegeven. Asymmetrische geveltypen –kapverdraaiingen - behoeven niet uitgesloten te worden. Toetsing van de varianten, binnen het straatgevelbeeld, vind door de supervisor plaats. Bij de woningen op hoeksituaties kan een dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van de voordeur of een erker in de 'zijgevel'. (zie referenties onder Algemeen van deze paragraaf)

* **kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen in een donkere, bruine/bruinrode kleur voorgeschreven. Een combinatie met hout is eventueel mogelijk. Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout, in lichte tinten, te worden toegepast. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze keramische dakpannen. In overleg met de supervisor is afwijking van het basismateriaal (incidenteel) mogelijk om het dorpse karakter te ondersteunen.



Referentie: kleur- en materiaal toepassingen voor de dubbele woningen voor muren en daken

* **duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant 'Duurzaam bouwen' kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

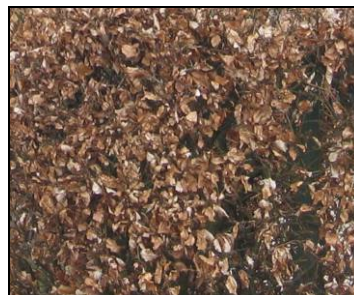
* **bijgebouwen**

De bijgebouwen; vrijstaande, aan- en bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De kleur van de bakstenen van de ondergeschikte bebouwingen dienen overeen te komen met de kleuren van de hoofdbebouwing. De bijgebouwen kunnen met een platte dakconstructie worden afgedekt. Zware boeibordconstructies dienen in overeenstemming te worden vermeden te worden. Carportconstructie dienen in overeenstemming te worden gebracht met de hoofdstijl van de architectuur van het hoofdgebouw.

Het maximaal toegestane oppervlak van de bijgebouwen zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

* erfafscheidingen

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.). Achter de op de verbeeldingskaart aangegeven lijn – bebouwingsvlak bijgebouwen- kunnen met gas of steen gecombineerde groene afscheidingen worden opgericht.



Referentie: erfafscheiding bij voortuinen



Referentie: erfafscheiding bij zijtuinen

* parkeren

Voor halfvrijstaande woningen wordt normatief uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein, met een opritlengte van minimaal 6 m diep, dient ten minste 1 parkeervoorziening worden aangelegd. Het parkeren van auto's in de voortuin, voor de hoofdgevel van het gebouw, wordt niet toegestaan. Het overige parkeren kan binnen het openbare wegprofiel naast de rijbaan plaatsvinden.

5.7 Beeldgroep –B-, vrije sector en doorstroomwoningen

* welstandsniveau

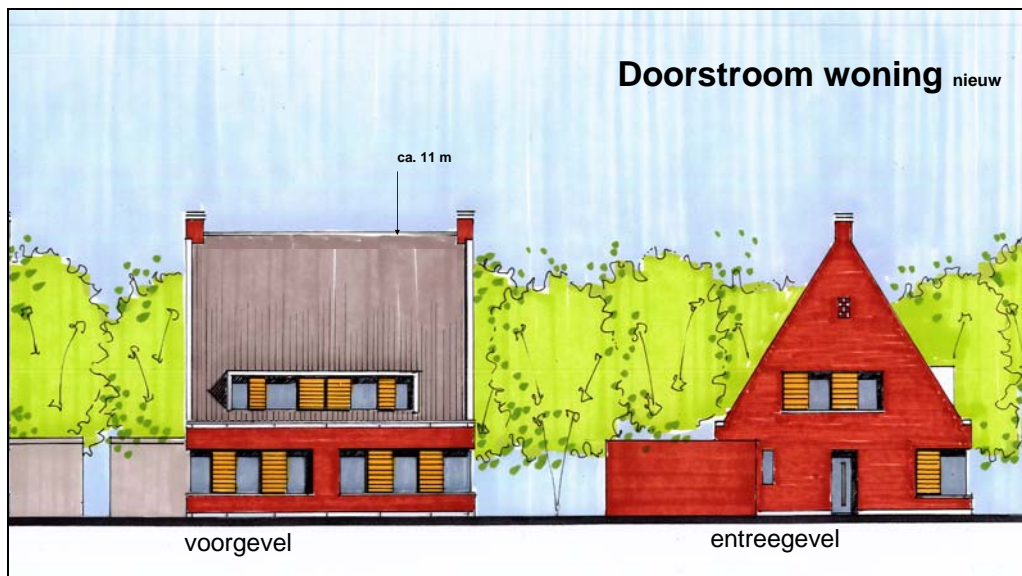
Ook voor de bebouwing binnen de randen geldt gebiedsindeling II; zonerings II. uit de welstandsnota gemeente Gemert-Bakel 2008. De bebouwingen worden projectmatig uitgevoerd.



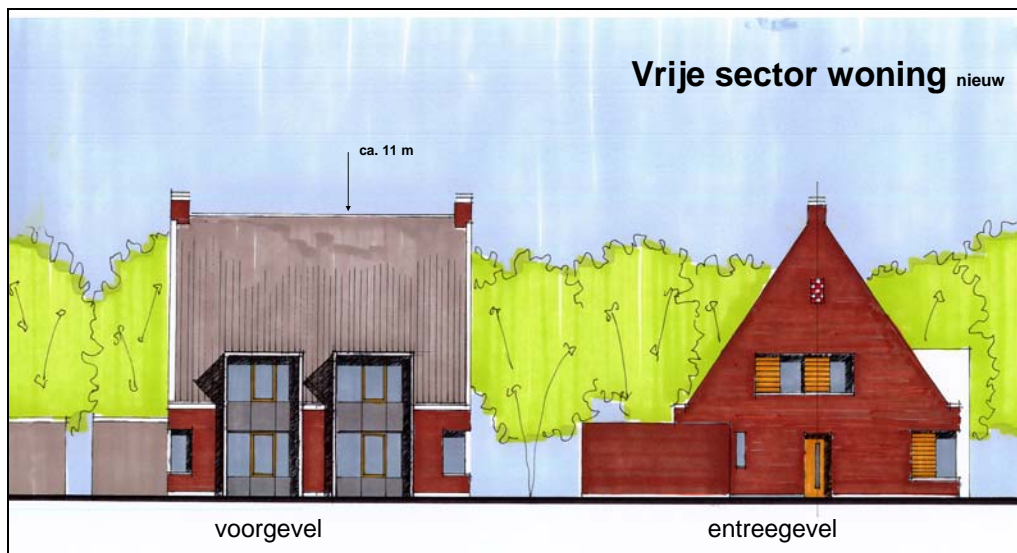
Ligging beeldgroep –B- aan buurtontsluiting

* algemeen

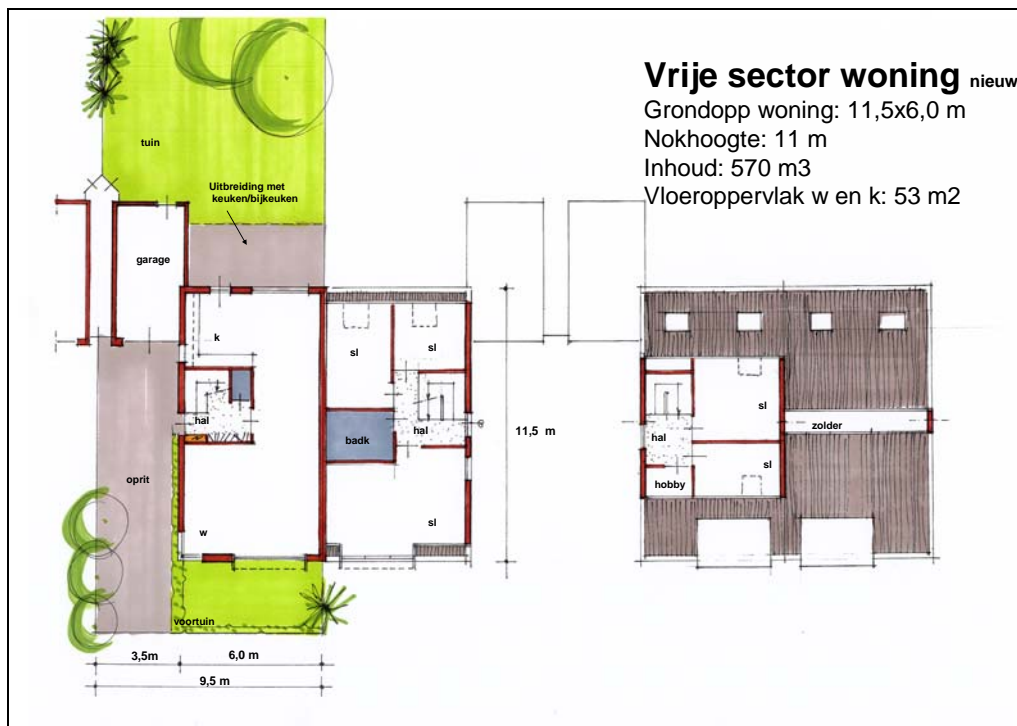
De bebouwingen aan de buurtontsluiting van Neerakker bestaan uit projectmatig ontwikkelde halfvrijstaande woningen. Aan de noordzijde van de gebogen straat worden zogenoemde 'doorstroomwoningen' en aan de zuidzijde worden vrije sectorwoningen gebouwd. Voor de architectuur is het basisonwerp van een dubbele woning het uitgangspunt. (zie beeldgroep A) Het basistype is voor de doorstroomwoning en de vrije sectorwoning in de breedte en diepte vergroot. Ook zijn er meerdere architectonische elementen toegevoegd. De vrije sectorwoning is in vloeroppervlak het grootst en er zijn grotere architectonische elementen aan het basistype toegevoegd.



Schetsontwerp: Architectuurbeeld 'doorstroomwoning'



Schetsontwerp: Architectuurbeeld van de vrije sectorwoningen



Schetsontwerp: platte gronden vrije sectorwoning

*** situering**

De voorgevel van de woningen dienen, conform de op de verbeeldingskaart, in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden. Daar waar op de kaart is aangegeven is een rooilijnwisseling mogelijk.

*** bouwmassa**

De woningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn gekapte basisvolumes waaraan elementen als een, dakkapel, erker of uitbouw kunnen worden toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

*** architectuur**

De architectuur van de nieuwbouw moet passen bij het dorp en de omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing.

*** kappen**

Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' zadeldakkappen. Platte daken op ondergeschikte bouwmassa's zijn toegestaan.

De grote kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op bijzondere plekken zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en ondersteunt het dorpse karakter.

De goothoogte is overwegend laag. Door toepassing van dakkapellen; die overigens geen afbreuk mogen doen aan de hoofdvorm van de kap, ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten.

*** gevelbeeld**

Sprake is van een projectmatige bebouwing. Binnen het aangegeven gebiedsdeel worden halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) moeten, inclusief de aan- en bijgebouwen, als één woning (één geheel) worden vormgegeven. Asymmetrische geveltypen behoeven niet uitgesloten te worden.

Bij de woningen op hoeksituaties moet de dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van de voordeur of een erker in de 'zijgevel'.

*** kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen in een donkere, bruine/bruinrode kleur voorgeschreven. Een combinatie met hout is eventueel mogelijk. Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout te worden toegepast. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze keramische dakpannen. In overleg met de supervisor is afwijking van het basismateriaal (incidenteel) mogelijk.

*** duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant 'Duurzaam bouwen' kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

*** bijgebouwen**

De bijgebouwen zijn zowel voor de maatvoering als voor de materialisering, ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

*** erfafscheidingen**

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.).

*** parkeren**

Voor halfvrijstaande woningen wordt normatief uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein, met een opritlengte van minimaal 6 m diep, dient ten minste 1 parkeervoorziening worden aangelegd. Het parkeren van auto's in de voortuin, voor de hoofdgevel van het gebouw, wordt niet toegestaan. Het overige parkeren kan binnen het openbare wegprofiel naast de rijbaan plaatsvinden.

5.8 Beeldgroep –C-, Starter- en starterPluswoningen

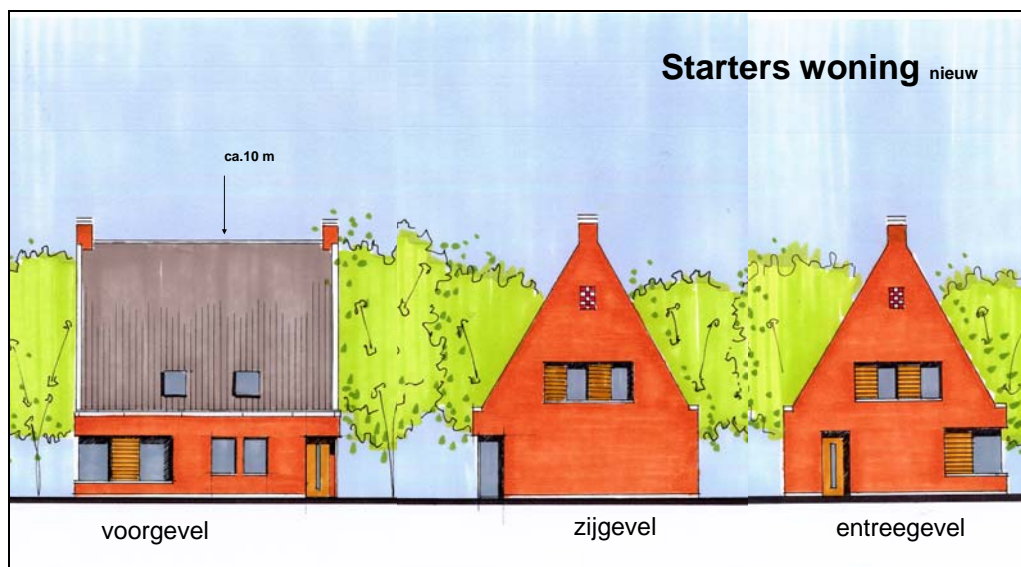
* welstandsniveau

Voor de starter- en starterPluswoningen geldt gebiedsindeling II; zonerings II. uit de welstandsnota gemeente Gemert-Bakel 2008. De bebouwingen worden projectmatig uitgevoerd.



* algemeen

De bebouwingen aan de 'Brink' van Neerakker bestaan uit halfvrijstaande- en patio-woningen. Deze aan de groene 'Brink' en aan het speelveld gelegen woningen vormen de bebouwde begrenzing van de centrale ruimte binnen het plan.



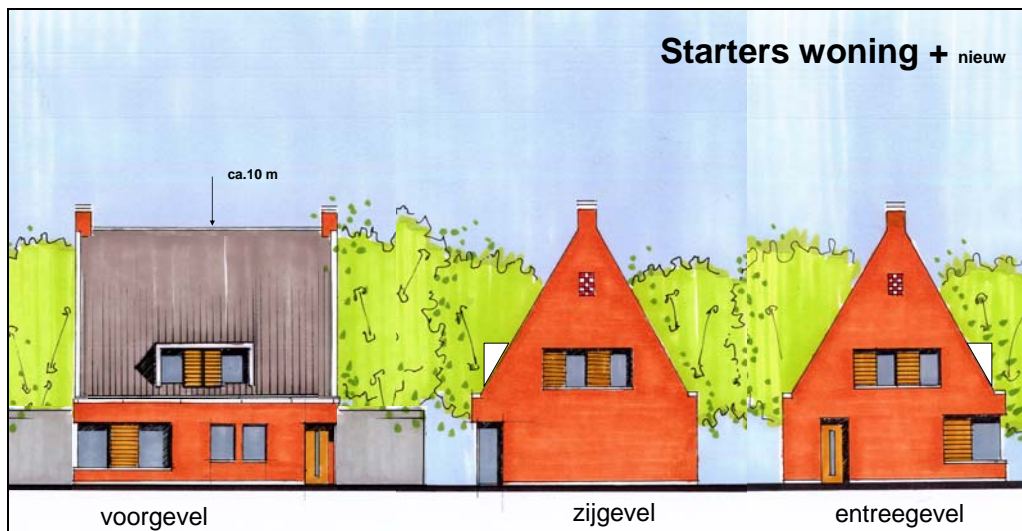
Schetsontwerp: Starterwoningen

* situering

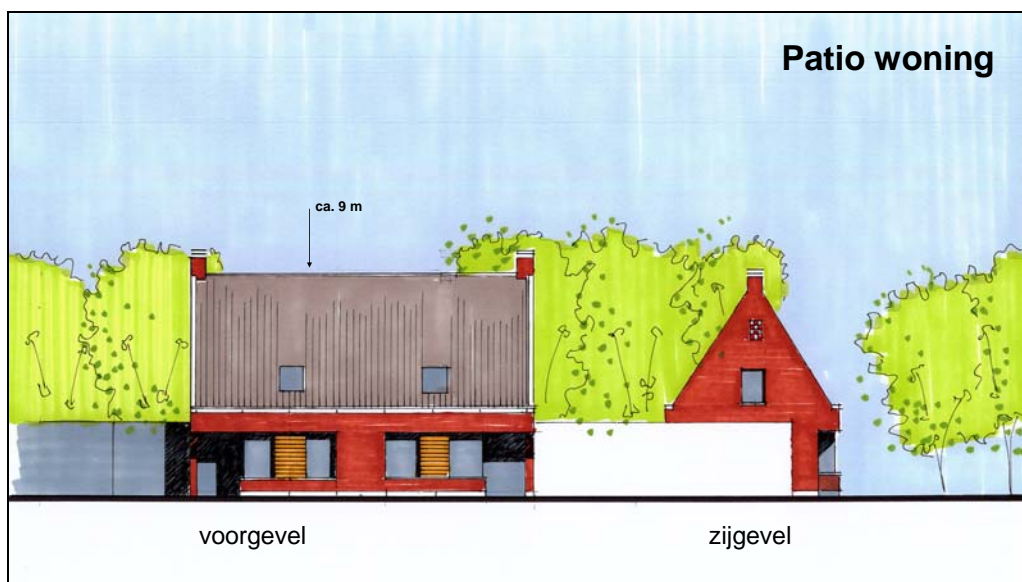
De woningen dienen conform de op de verbeeldingskaart (oud: Plankaart) op de voorgevelrooilijn gebouwd. Daar waar op de kaart is aangegeven is een rooilijnwisseling mogelijk.

* bouwmassa

De woningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn eenvoudige, gekapte basisvolumes waaraan elementen als een, dakkapel, erker of uitbouw zijn toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.



Schetsontwerp: Architectuurbeeld StarterPluswoningen



Schetsontwerp: Architectuurbeeld patio-woningen

*** architectuur**

De architectuur van de deze paragraaf voorkomende beeldgroep moet passen bij het dorp en de omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing. Het is niet de bedoeling dat er historiserend wordt gebouwd.

*** kappen**

Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' zadeldakkappen. Platte daken op ondergeschikte bouwmassa's zijn toegestaan.

De grote kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op sommige plekken zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en ondersteunt het dorpse karakter.

De goothoogte is overwegend laag. Door toepassing van dakkapellen; die overigens geen afbreuk mogen doen aan de hoofdvorm van de kap, ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten.

*** gevelbeeld**

Sprake is van een projectmatige bebouwing in diverse financieringscategorieën. Binnen het aangegeven gebiedsdeel worden halfvrijstaande en patio-woningen gerealiseerd. De halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) moeten, inclusief

de aan- en bijgebouwen, als één woning (één geheel) worden vormgegeven. Asymmetrische geveltypen behoeven niet uitgesloten te worden. Bij de woningen op hoeksituaties moet de dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van de voordeur of een erker in de 'zijgevel'.



Referentie: Starter- en StarterPluswoningen aan de 'Brink' (Elemans Architecten BV)

*** Kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen in een donkere, bruine/bruinrode kleur voorgeschreven. Een combinatie met hout is eventueel mogelijk. Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout, in lichte tinten, te worden toegepast. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze keramische dakpannen. In overleg met de supervisor is afwijking van het basismateriaal (incidenteel) mogelijk om het dorps karakter te ondersteunen.

*** duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant 'Duurzaam bouwen' kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

*** bijgebouwen**

De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

*** erfafscheidingen**

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.).

*** parkeren**

Voor halfvrijstaande woningen wordt normatief uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein, met een opritlengte van minimaal 6 m diep, dient ten minste 1 parkeervoorziening worden aangelegd. Het parkeren van auto's in de voortuin, voor de hoofdgevel van het gebouw, wordt niet toegestaan. Het overige parkeren kan binnen het openbare wegprofiel naast de rijbaan plaatsvinden.

5.9 Beeldgroep –D- vrije sectorwoningen, ‘boerenhuizen’

5.9.1 Inleiding

In het stedenbouwkundig plan zijn de aan de oost- en zuidrand gesitueerde vrije sectorkavels en de ‘ruimte- voor- ruimte-kavels’, in samenhang met het aanliggende landschap, opgevat als één onderscheidenlijk stedenbouwkundig element, waarvan een specifieke doorvertaling in het (architectonische) beeld gewenst is. Dat geldt in beginsel ook voor de toekomstige ontwikkeling van de zuidwestrand van de tweede fase het plan.



Prent: open bebouwingsstructuur voor de randen van het plan

De in de oost- en zuidrand gesitueerde ‘boerenhuizen’ vormen bijzondere bebouwingen binnen het plan die bijdragen aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen de buurt. De situering van de ‘boerenhuizen’ aan Hilakker en aan de langgerekte zuidelijke groen- en waterzone zorgt voor de gewenste ruimtelijke (dorpse-) wisselwerking. Enerzijds wordt door de ligging aan landelijke ruimte en de ligging aan de Fabrieks-Loop het idee van een dorpsbeëindiging versterkt, terwijl de ‘boerenhuizen’ anderzijds een wisselende afbakening vormen van de aanliggende groen- c.q. wegzone. Om deze wisselwerking te optimaliseren dient aandacht te worden besteed aan het ontwerp van de woningen en de inrichting van het ‘erf’. Onderstaand zijn de voornoemde aspecten beschreven.

* situering

De ‘boerenhuizen’ zijn op een 16-tal individuele kavels (10 stuks RvR-kavels) aan de randen gesitueerd. In samenhang vormen ze de randen van Neerakker-Oost. Ter plaatse van Hilakker worden de woningen op het maaiveld gesitueerd; de vrijstaande bebouwingen aan de zuidelijke water- en groenzone kunnen binnen de kavel wat hoger liggen dan het aanliggende maaiveld van de aangrenzende groenzone. Hierdoor wordt de bebouwing geaccentueerd en ontstaat er bovendien een natuurlijke begrenzing tussen het (private) erf en de (openbare) groenzone.

De positie van de bebouwing is in het bestemmingsplan specifiek vastgelegd. De woningen met (vrije-) bijgebouwen liggen altijd op enige afstand van de straat en zijn in een wisselende rooilijn en met een wisselende kaprichting op de kavel gesitueerd.

* bouwmassa

De bouwmassa van de woningen moet de eigentijdse uitstraling van een 'hoeve', boerderij of schuur hebben. De bebouwing heeft een sterk horizontaal karakter. De verhouding tussen dakvlak en gevel is daarbij van belang; sprake moet zijn van een relatief lage gootlijn en een flinke kap. Aan de buitengevels kan, geïntegreerd in de bouwmassa, ook een buitenruimte (een veranda) te worden opgenomen, vanaf waar de bewoners uitzicht hebben over de aangrenzende groenzone en het landschap.



Referentie: situering 6 stuks eigentijdse vrije sector woningen noordzijde van Hilakker (Bron: De Loods)



Referentie: eigentijdse boerenhuizen aan Hilakker en groen- en waterzone (Bron: De Loods)

* architectuur

De architectuur van de 'boerenhuizen' moet eenvoudig, terughoudend, ingetogen en eigentijds zijn. Vooral de eenvoudige basisvorm (als thema) moet tot uitdrukking worden gebracht. Een letterlijke architectonische interpretatie van een hoeve is niet gewenst. Het is niet de bedoeling om een op een echte (historiserende-) hoeve gelijkend gebouw te ontwerpen.

* kappen

De 'boerenhuizen' moeten worden voorzien van een flinke kap, kloek van vorm en met een lage gootlijn. De grote kappen bepalen in belangrijke mate het beeld vanaf de landelijke omgeving en de groenzone. Om de stoere hoofdvorm van de dakvlakken niet te verdoezelen zijn dakkapellen niet toegestaan. Om een functioneel gebruik van de kap mogelijk te maken zijn dakramen en eventueel uitsneden (die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van de kap) ten behoeve van een dakterras wel mogelijk.

* gevelbeeld

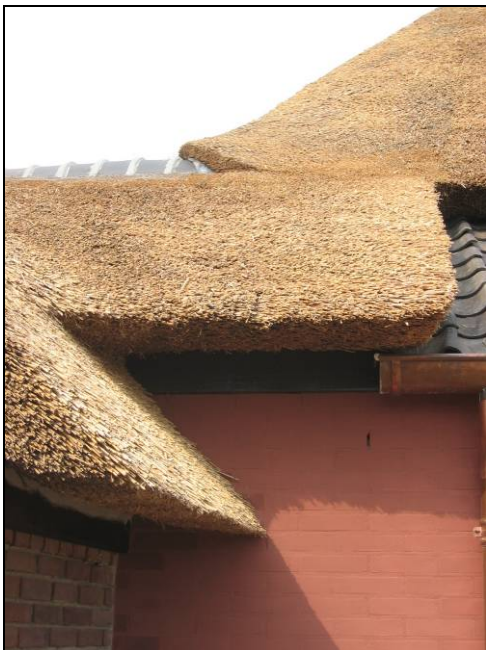
Elk 'boerenhuis' moet in samenhang met de bijgebouwen als één geheel worden vormgegeven; een gebouw met een kop en een eind.

* kleur en materiaalgebruik

Als basismateriaal voor de gevels wordt in principe baksteen in een donkere (roodbruine-) kleur voorgeschreven, al dan niet in combinatie met hout.

Andere (moderne) materialen worden niet bij voorbaat uitgesloten. Mits ze geen afbreuk doen aan het gewenste architectonische beeld, is toepassing ervan mogelijk. Ingetogen kleuren dienen te fungeren als basis. Accenten in fellere kleuren zijn mogelijk.

Voor de daken wordt uitgegaan van dakpannen of riet. Een combinatie met andere (moderne) materialen (bv. zink) is ook mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan het ingetogen beeld.



Referentie: materialen, kleuren en stijlen

*** duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant duurzaam bouwen kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

- *bijgebouwen*

Per erf zijn meerdere bijgebouwen toegestaan. In de planregels van het bestemmingsplan is de maatvoering opgenomen. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben de uitstraling van 'schuurtjes' bij het 'boerenhuis'.



Referentie: vrijstaande bijgebouwen

- *regenwater*

Het infiltreren (en bij hevige regen afvoeren) van regenwater kan bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel de woning als de tuin.

Indien noodzakelijk kan worden gedacht aan het realiseren van een grindkoffer of andere infiltratievoorziening of aan een flinke dakoverstek zodat dakgootloos gebouwd kan worden.

* **erfafscheidingen**

Aan de zijden waar het erf grenst aan de groene openbare randzone is een informeler begrenzing voorzien. Aan alle openbare zijden moet het erf worden begrensd met een haag van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.) al dan niet versterkt met een niet gesloten (metalen-) constructie. Het natuurlijke- of een kunstmatige hoogteverschil op de 'boerenhuizenkavels' kan aanleiding zijn tot het ontstaan van natuurlijke begrenzingen tussen buitenterrassen en de tuin. Door de aanplant van bosschages ontstaan natuurlijk beschutte plekken waarbij de bebouwing gedeeltelijk opgaat in het groen. Hinderlijke inkijk bij de woningen wordt hierdoor voorkomen terwijl er wel voldoende uitzicht over de groenzone resteert vanuit de woningen.



Referentie: situering aan groen- en waterzone met hoogteverschil en groene begrenzing van de kavels

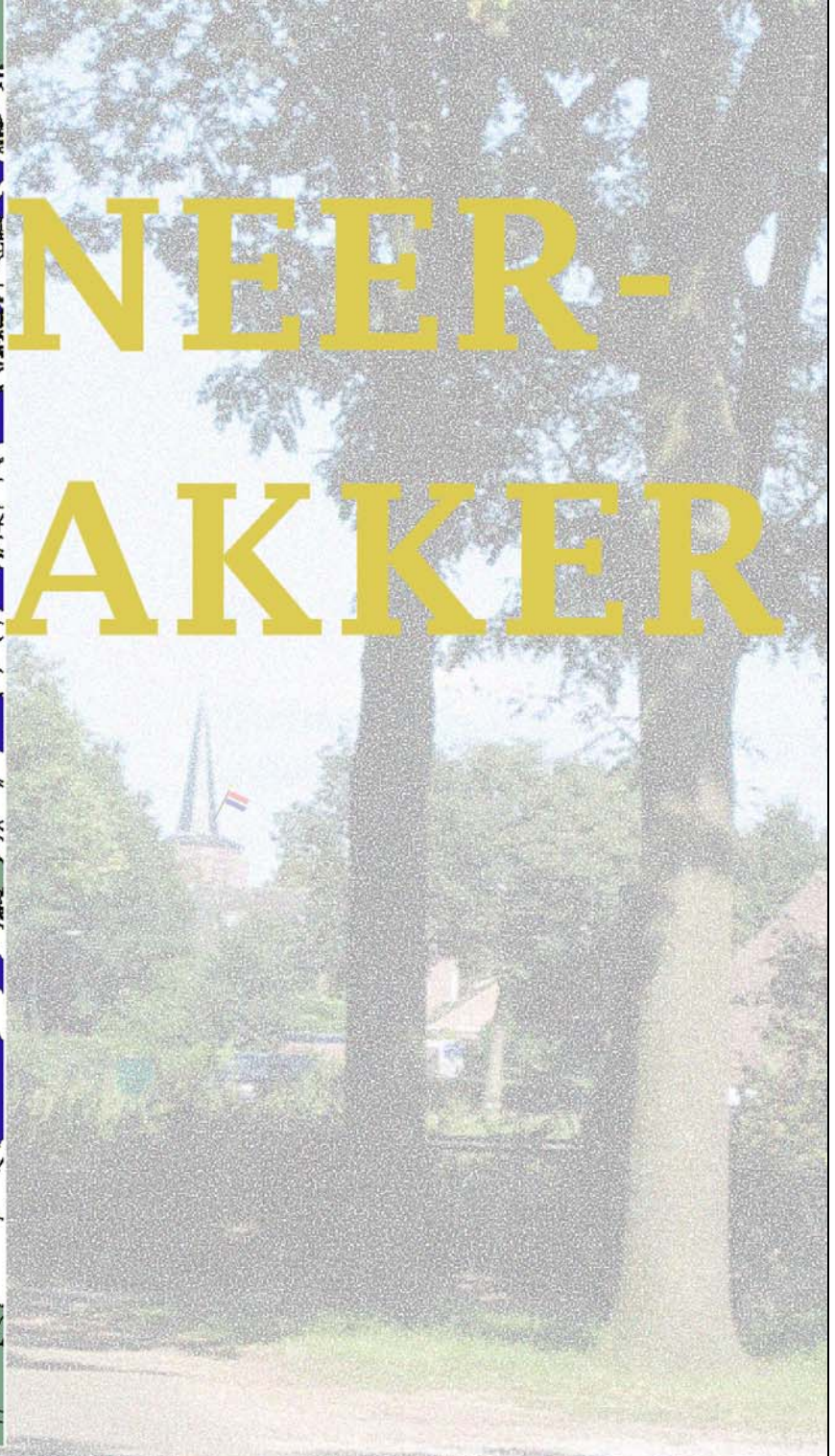
*** parkeren**

Op elk privé erf wordt een parkeervoorziening voor ten minste 1 motorvoertuig gerealiseerd. Deze kan (door vormgeving en materialisering) er zo uit zien als een (logisch) onderdeel van het erf en niet al te nadrukkelijk als een parkeerplaats. Voor de woningen aan Hilakker wordt per 2 woningen één oprit gerealiseerd.

OPENBARE RUIMTE



NEER- AKKER



BEI GEMEENTE GEMERT-BAKEL

6. UITWERING BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

6.1 Inleiding

Bij dorpen hoort een eenvoudige inrichting van de openbare ruimte; eenvoudige straten en bijzondere plekken. In het plangebied worden harde- en zachte materialen toegepast die de dorps sfeer ondersteunen en versterken.

De openbare ruimte van het plan Neerakker-Oost kan worden onderverdeeld in structureel binnen- en buitengroen en in buurt- en woonstraten. Voor de groengebieden kan een verdere onderverdeling gemaakt worden in de buurtentree, de groene oostelijke en zuidelijke randzone en de centrale groenzone van de 'Brink' in samenhang met het bestaande speelveld ten zuiden van de Heggeroosstraat en Klimroosstraat. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht geschonken aan de wandelpadenstructuur voor Neerakker.

Voor de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte is de vastgestelde notitie 'HOOR'; "Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte" een belangrijke onderlegger.



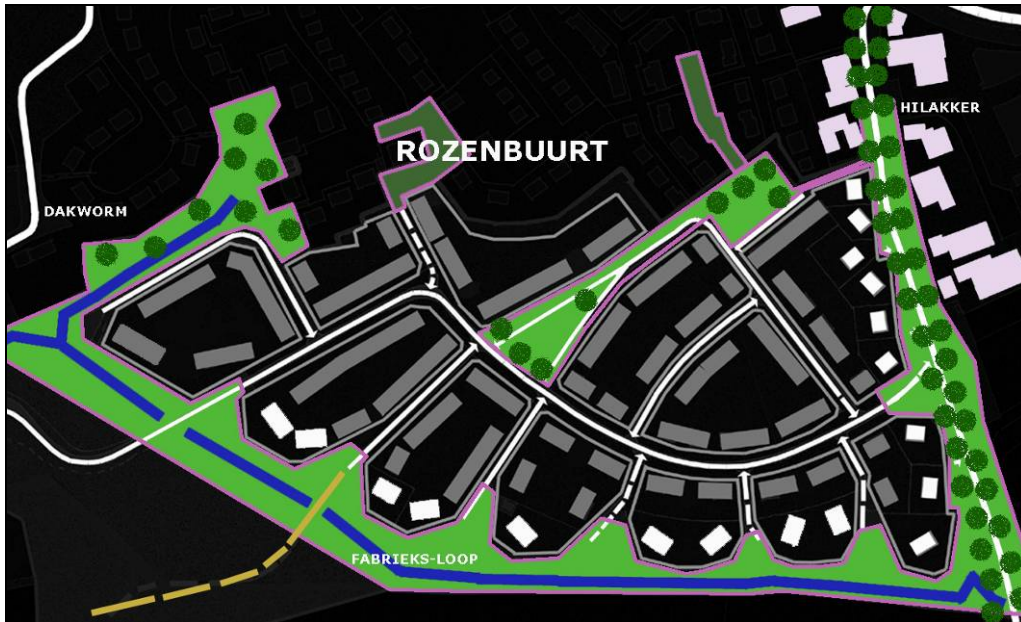
Overzicht Neerakker vanuit het zuidoosten

6.2 Inrichting van het groen

6.2.1 Groengebied ten oosten van de Neerakker (profiel A-A)

Aan de westzijde van de straat Hilakker wordt de nieuwe buurt Neerakker gebouwd. Hilakker vormt al sinds eeuwen de verbinding tussen het dorp Bakel en het zuidelijk gelegen agrarisch gebied. De bestaande asfaltweg, met 4 meter brede bermen, is aan beide zijden met bomen (Amerikaanse eiken) beplant. Buiten de bebouwde kom vormt de begroeiing in het open landschap een markant meanderend bomenlint; nabij het dorp een vanzelfsprekende landelijke entree.

De bestaande groenwaarden van Hilakker zijn in het ontwerp van Neerakker als uitgangspunt meegenomen. Het ontwerp gaat uit van een 'nieuwe' entree naar het dorp. Er is gekozen voor een ruime groene overgangszone tussen het open landschap en de nieuwe bebouwingen van het dorp.



Overzicht groenstructuur Neerakker

6.2.2 Entree van de buurt

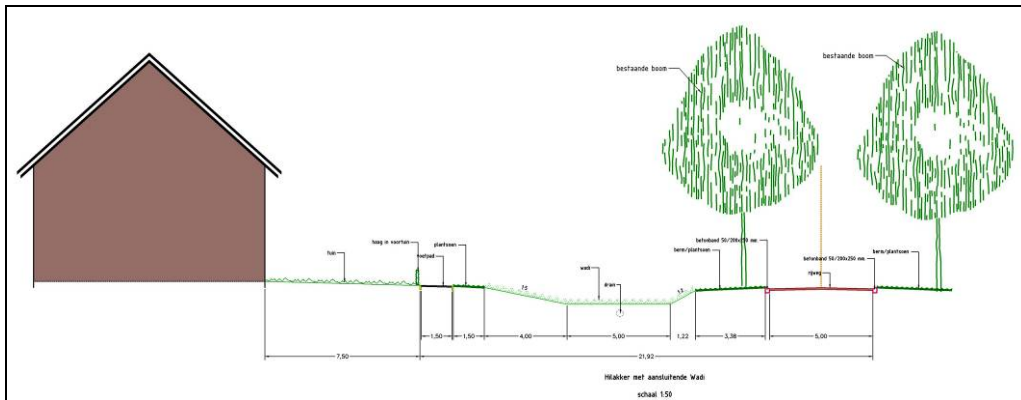
In de toekomst zijn 2 entrees voor geheel Neerakker voorzien. De westzijde van het plangebied wordt bij een latere planuitvoering op Dakworm ontsloten. Deze ontsluiting wordt in het open landschap gesitueerd terwijl de oostelijke entree in een bebouwde omgeving wordt aangelegd. Via de oostelijke entree, nabij de straat Hilakker, wordt Neerakker-Oost via een T-aansluiting aangehaakt op het bestaande stratenpatroon van Bakel. De open ruimte aan beide zijde van de buurtentree maakt deel uit van de brede, noordzuid gerichte, groene randstructuur langs Hilakker. Ter plaatse van de entree is de groene ruimte verbreed. De groene entree wordt aan beide zijden door grotere vrijstaande woningen geflankeerd. Komend vanuit de nieuwe woonbuurt wordt, ter plaatse van de T-aansluiting, een fraai doorzicht in het open landschap richting Overschoot gegund.



Dorpsentree over Hilakker en inrichtingsbeeld buurtontsluiting Neerakker

Vanuit het zuiden, richting het dorp wordt de groene open ruimte als het ware geknepen tot een trechtervorm. De maatvoering van het bestaande profiel van Hilakker blijft hierbij intact en wordt het profiel aan de zijde van de nieuwe woningen verbreed met een groene wadi-zone; aan de noordzijde smaller dan aan

de zuidzijde. Zo ontstaat een 'groene wig' die op het smalste punt -noordelijk gelegen- als het ware een nieuwe entree naar het dorp vormt.



Wegprofiel A-A over Hilakker (met wadi)

6.2.3. Inrichting en materiaalgebruik

De bestaande 5 meter brede asfaltverharding van Hilakker blijft, inclusief de 3 meter brede bestaande bermen en de daarin staande bomen, gehandhaafd. Ter plaatse van de buurtaansluiting op Hilakker zullen enkele bomen moeten worden gekapt. Langs de nieuwe kavelgrenzen wordt een voetpad ter breedte van ca. 1,5 meter aangelegd. Het pad wordt uitgevoerd als halfverharding en maakt deel uit van de wandelroute rondom Neerakker. Tussen de voetpaden en de bestaande berm van de Hilakker worden verdiepte wadi's aangelegd. In de wadi's worden diverse grassoorten en kruidenmengsels gezaaid. Onder de wadi's wordt een drainleiding aangelegd om te voorkomen dat bij een hevige regenbui het water te langzaam afstroomt. De drain mond rechtstreeks uit op de Fabrieks-Loop. De woningen aan Hilakker worden rechtstreeks en paarsgewijs met een open klinkerverharding op Hilakker ontsloten. De inritten worden tussen de bestaande bomen gesitueerd.



Referentie: Wadi

(Burgemeester van Diepenstraat Bakel)

6.3 Groengebied ten zuiden van Neerakker (profiel B-B)

6.3.1 Algemeen

De Fabrieks-Loop vormt de zuidelijke begrenzing van het plan Neerakker-Oost. De huidige Loop wordt omgevormd tot een aantrekkelijk water- en natuurgebied wat een logische natuurlijke overgang vormt tussen het open agrarisch landschap en de nieuwe bebouwingsrand van het dorp. Het bestaande zuidelijke steile talud van de Fabrieks-Loop blijft in beginsel gehandhaafd; het noordelijk talud wordt vlakker en meanderend aangelegd waardoor er diverse biotopen kunnen ontstaan. In ruimtelijk en ecologisch opzicht moet de zone een eenheid gaan vormen met de groen- en waterzone die in de tweede uitvoeringsfase (westelijk deel) van het plan Neerakker gerealiseerd zal worden. De groenzone kan bovendien fungeren als een wat ruigere, avontuurlijke speelplek (struingroen) voor jongeren.

Ook speelt de groene waterzone een belangrijke rol in de waterhuishouding van de buurt. Zo wordt het hemelwater van de daken en verhardingen direct of indirect op de Fabrieks-Loop afgevoerd. Om het water voor de beleving vast te houden dienen een drietal stuwen te worden aangelegd. Afhankelijk van het waterbergend vermogen van de toekomstige Fabrieks-Loop worden in de Loop al dan niet eilandengroepjes aangelegd. Vanuit de het centrale deel van de nieuwe woonbuurt is een wandelroute, over de groen- en waterzone en via het open landschap, voorzien naar de buurtschap Dakworm. In de toekomst maakt deze wandelroute deel uit van een landschappelijke route over de 'bolle akker' die ook de aanliggende buurtschappen onderling zal verbinden. Voor deze groenzone wordt een natuurlijke, ruige open sfeer nagestreefd. Dit in tegenstelling tot de andere groenzones, die een meer gecultiveerdere inrichting met opgaand groen krijgen.



Overzicht zuidelijke groenstructuur



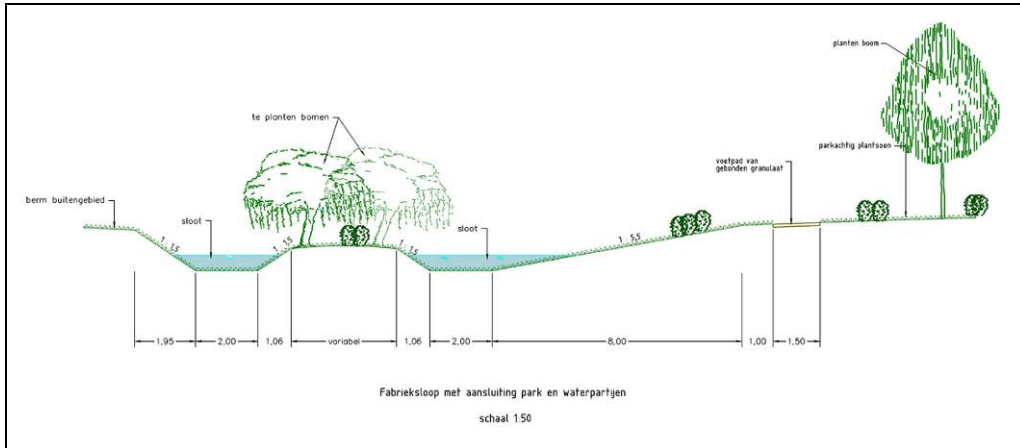
Inrichtingsbeeld Fabrieks-Loop; water-, groen- en woonbelevingen

6.3.2 Inrichting en materiaalgebruik

De water- en groenzone krijgt een natuurlijke, halfopen inrichting met een nat karakter. Ruige grasoevers met kruidenmengsel bepalen in belangrijke mate het beeld op maaiveldniveau. Boomgroepjes en bosschages geven het gebied een halfopen karakter met een afwisseling van open en meer besloten plekken. De verspreid liggende boomgroepjes en lage bosschages moeten de open (zicht-) relatie tussen landschap en de dorpsrand en omgekeerd behouden. In de andere richting (oost-west) ontstaat dan een andere zichtrelatie waarbij de dorpsrand niet in één keer te overzien is.

Aan de grens van de zuidelijk gelegen kavels zal in de groen- en waterzone een pad worden aangelegd dat onderdeel vormt van het "Rondje Bakel". Vanuit de aangrenzende woonpaden en straten van de nieuwe woonbuurt worden paden

aangesloten, zodat de groenzone ook fungeert als uitloopgebied voor de nieuwe buurt. De paden moeten aansluiten bij het natuurlijke karakter van de groenzone. Te denken valt aan half verharde of onverharde paden, knuppelpaden (door nattere delen) en stapstenen of houten bruggetjes. (bij oversteken naar het landschap en de openbare wegen). Openbaar geplaatst meubilair kan in –eigentijdse- natuurlijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.



Dwarsprofiel B-B over de Fabrieks-Loop al dan niet met eilandengroepjes



Referentie: Groen- en waterzone in het plan Doornheide I te Gemert

6.4 Groengebieden –centrale groenzone binnen Neerakker

6.4.1 Algemeen

De groenzone vormt een centrale plek met betekenis voor zowel de nieuwe buurt als de bestaande Rozenbuurt. Enkele bestaande en nieuwe straten grenzen aan deze ruimte óf komen er op uit. De ruimte, die samengesteld is uit het oostelijk gelegen bestaande speelveldje en het nieuwe driehoekige veldje, biedt diverse (zicht)relaties tussen de woonbuurten en indirect naar het aangrenzende agrarische landschap ten zuiden van Neerakker. Binnen de centrale groenzone kunnen spelterreintjes en trapveldjes, een plek krijgen.



Centrale groenzone



Inrichtingsbeeld centrale groenzone

6.4.2 Inrichting en materiaalgebruik

Het bestaande speelveldje nabij de Klimroosstraat wordt vergroot en het nieuwe driehoekige veldje wordt gedeeltelijk omzoomd met lage wisselende strookhagen. In samenhang met de omringende bebouwing wordt het driehoekige veld een herkenbaar, op zichzelf staand onderdeel van de ruimten binnen Neerakker. De strookhagen dienen ook voor de veiligheid van de gebruikers. De samengestelde ruimte kent een formele groeninrichting. De driehoekige ruimte bestaat uit een omzoomd grasveld met aan de woningzijden een rijstrook, grasbermen met bomen, inritten en langspaarkeerplaatsen. Omwille van het zicht en het toekomstig gebruik voor buurtactiviteiten wordt de groene driehoek vrij gehouden van opgaande beplantingen. Het voor een deel al bestaande speelveldje ter hoogte van de Heggeroosstraat en de Klimroosstraat wordt vergroot en zal als speelveld en als speelterrein worden (her-) ingericht. Meubilair en speeltoestellen kunnen in natuurlijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.



Referentie: speelreintjes in Doornheide I en in de Rozenbuurt





Referentie: trapveldje; ook te gebruiken voor buurt evenementen

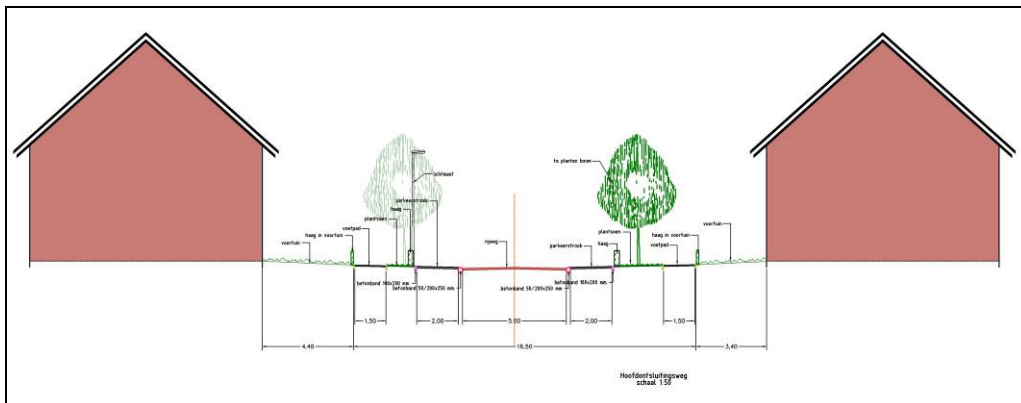
6.5 Inrichtingen van de straten

6.5.1 Algemeen

Een eenvoudige en dorpse inrichting van de openbare ruimte moet worden nagestreefd. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een handleiding ontwikkeld. De Handleiding voor het Ontwerp van de Openbare Ruimte, 'HOOR' geeft de principes voor de inrichting en het beheer daarvan aan. In het inrichtingsplan Neerakker is de handleiding van toepassing en uitgewerkt in o.a, een helder onderscheid tussen de ontsluitingswegen en de woonstraten, langsparkeren als voorkeursoplossing, open verhardingen met natuurlijke materialen, voldoende speelgelegenheid, deugdelijke verlichting, bermen met bomen en een goede begaanbaarheid voor het langzaam verkeer.

6.6 Straten, doorgaande route; de buurtstraat

De 'doorgaande' route binnen Neerakker, die aansluit op Dakworm en Hilakker, kan worden aangemerkt als een soort buurtstraat. Het is een woonstraat met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de rest van de buurt. Het wat formelere karakter van de straat sluit hier op aan.



Profiel 1-1 over de buurtontsluiting

6.6.1 Inrichting en materiaalgebruik

Het doorgaande karakter van de buurtstraat bepaald in sterke mate het inrichtingsbeeld. De gehele profielbreedte is ca. 16,5 mtr. Het profiel bestaat uit, tussen de banden gemeten, een 6,0 mtr. brede rijbaan met aan weerszijden langsparkerplaatsen, een aanliggende groene berm met bomen en aan de voortuinen gelegen voetgangerspad. Via dubbele opritten worden de aanliggende woningen, twee aan twee, ontsloten.



Inrichtingsbeeld buurtontsluiting Neerakker



Referentie: Buurtontsluitingsweg in Doornheide I



Referentie: Vuil- en schoon regenwater gescheiden

De rijbaan wordt uitgevoerd in een bestrating van donkere, in keperverband gelegde, rode gebakken (keiformaat) klinkers.

De bestrating wordt binnen de trottoirbanden 'bol gelegd' waardoor de afwatering via molgoten c.q. de kolken plaatsvindt. De trottoirbanden worden rondom de langparkeerplaatsen doorgezet. De bestrating binnen de parkeervakken bestaat uit donkerrode gebakken klinkerverharding. Binnen de opsluitbanden van de voetgangerspaden en de weg worden de bermen met gras ingezaaid en met bomen beplant. Voor de voetpaden wordt betonsteen in waalformaat toegepast.



Referentie: Bestratingmaterialen rijbanen en molgoten



Referentie: Bermen en voetpaden in betonnen waalformaten

6.6.2 Inrichting meubilair

Langs de ontsluitingsroute worden lichtmasten van 6 meter hoogte geplaatst. Op diverse plaatsen wordt zitmeubilair en kunstobjecten geplaatst.



Referentie: straatmeubilair, lichtmasten, zitbanken en kunst



Referentie: Lage lichtmasten en halfverharding (Granulux) nabij de groenzones

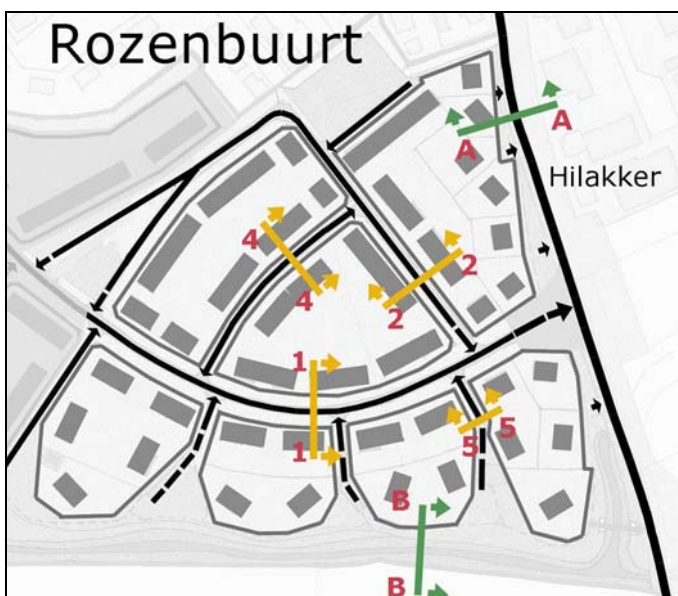
6.7 Straten – overige woonstraten

6.7.1 Algemeen

Naast de buurtweg komen een viertal andere wegprofielen voor waarvan de inrichting is afgestemd op het gebruik van de openbare ruimte en de situatieve ligging in het plan. Enkele woonstraten zijn aan twee zijden met geschakelde woningen bebouwd en stralen een wat 'harder' karakter uit; in andere situaties begrenzen de woningen grotere groenstructuren.

Voor het beeld van de overige woonstraten wordt uitgegaan van in trottoirbanden opgesloten rijbaanprofiel, al dan niet met dubbele langspaarkeerplaatsen, voetstroken en grasboombermen. De diversiteit aan wegprofielingen sluiten aan bij de (beperkte) verkeersfunctie van de woonstraten die bij een dorps karakter behoren.

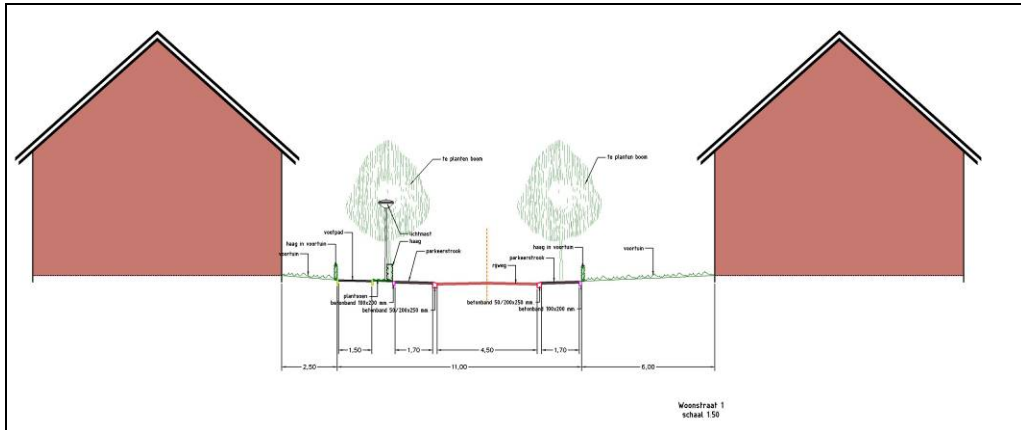
In deze paragraaf worden de diverse profielen verbeeld. Onderstaand wordt een algemeen beeld van de inrichting en het materiaalgebruik van de verschillende woonstraten omschreven.



Ligging van de profielaanduidingen

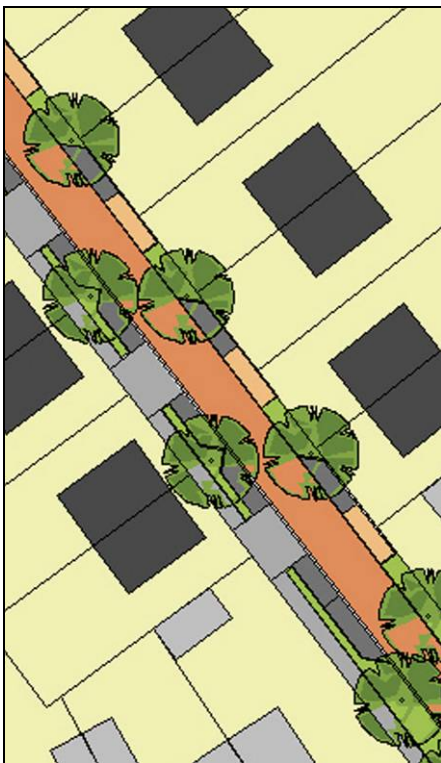
6.7.2 Inrichting en materiaalgebruik

De inrichting van de woonstraten bestaat uit een relatief smalle rijbaan met een breedte van ca. 5 mtr. Bij alle profielen, hetzij dubbel- of enkelzijdig aanwezig, worden langspaarkeervakken gerealiseerd met voetpaden en boombermen. De maatvoering, de materialisering en de kleurstellingen van de diverse straatonderdelen is in beginsel overal gelijk.



Profiel woonstraat 2-2

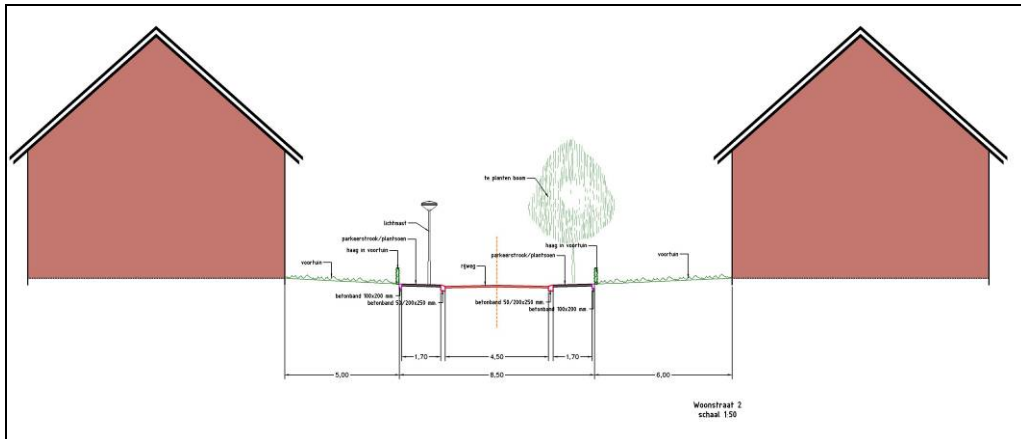
De rijbanen wordt uitgevoerd in een bestrating van donkere, rood/bruin gebakken klinkers in keiformaat. In de langspaarkeerplaatsen worden eveneens donkere gebakken klinkers toegepast; de voetpaden in betonnen waalformaten.



Inrichtingsbeeld van woonstraat 2-2



Referentiebeeld



Profiel woonstraat 4-4



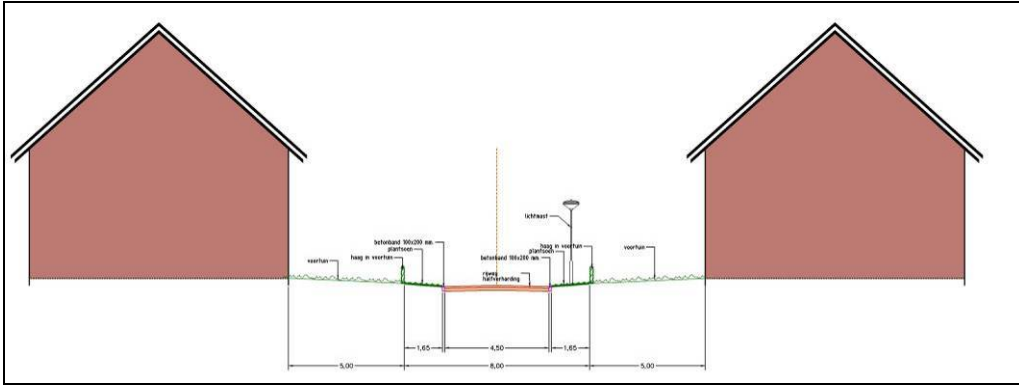
Inrichtingsbeeld van woonstraat 4-4

Wat betreft kleur wordt zo aansluiting gezocht bij een straat met de groene boombermen. Bovendien wordt de rijbaan met donkere kleuren visueel smal gehouden. Bij toepassing van eenzelfde kleur voor het gehele profiel zou, qua beeld, één brede woonstraat ontstaan.

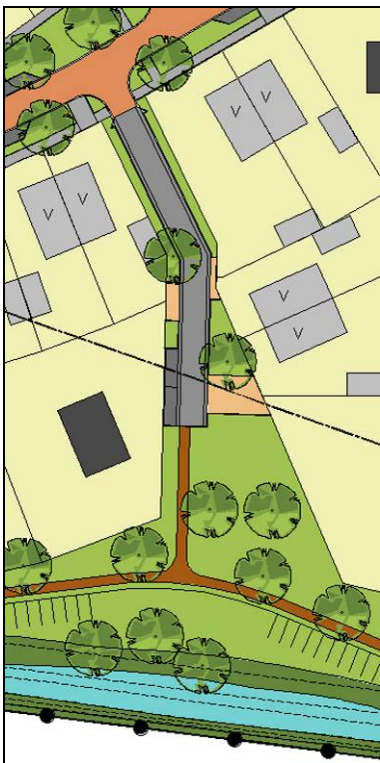
6.8 Inrichting en materialen van de 'doorsteken'

In afwijking van de hierboven omschreven algemene inrichting van de woonstraten worden de doorsteken naar de water- en groenstructuur van de Fabrieks-Loop op een andere wijze ingericht. De andere inrichting is gewenst in verband met het groene karakter van de directe omgeving. De doorsteken ontsluiten slechts enkele woningen en daarnaast vormen de doorsteken de zicht- en voetgangersverbinding tussen de buurt en de groene oevers van de Fabrieks-Loop. Tussen de eigendomsgrenzen wordt aan weerszijden een berm met daartussen een halfverhard rijpad aangelegd met een breedte van 3,8 mtr, exclusief uitwijkstroken van ongeveer 0.2 mtr.

Voor het bezoekersparkeren worden per lob en zoveel als mogelijk, uit het zichtbeeld, langspaarkeervakken gerealiseerd.



Profiel doorsteek 5-5 van buurtontsluiting naar de water- en groenstructuur

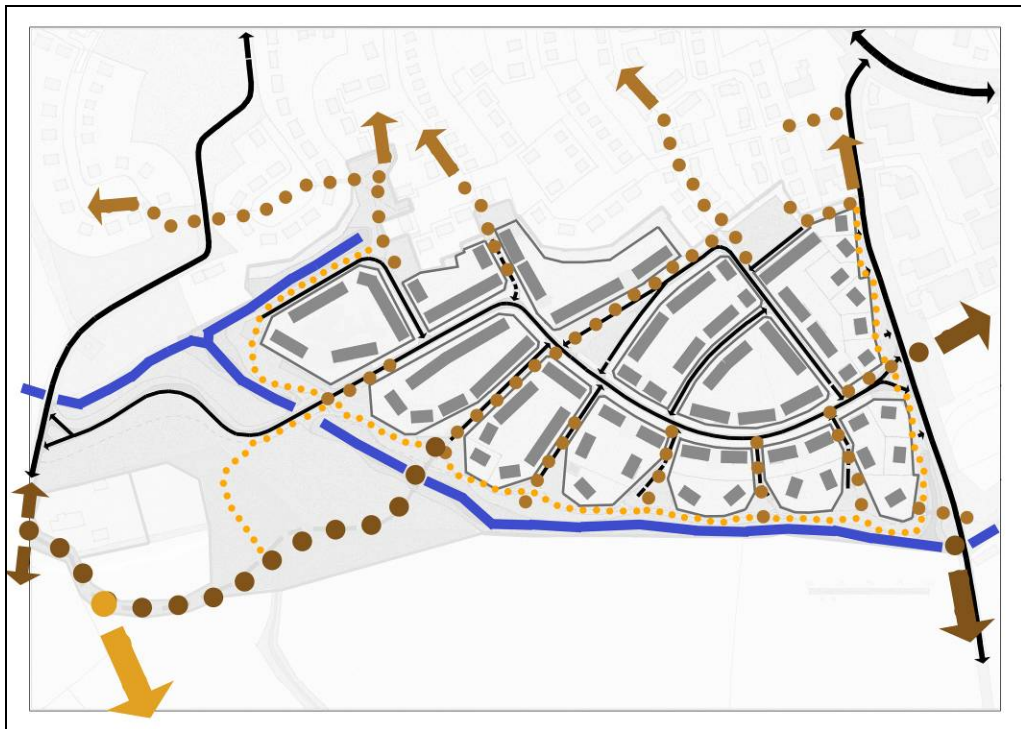


Inrichtingsbeeld nabij de 'doorsteeken' naar de zuidelijke water- en groenstructuur

6.9 Wandelpadenstructuur

6.9.1 Algemeen

Voor de 'hechting' van de bestaande en de nieuwe buurt maar ook voor de 'hechting' tussen de dorpskern en het aanliggende agrarisch gebied zijn voetgangersverbindingen voor de beleving en identiteit van de dorps omgeving van belang. Op basis van de stedenbouwkundige structuur van Neerakker is een wandel- en padenstelsel voor voetgangers ontworpen. Vanuit Neerakker zijn de verbindingen met name gericht op de bereikbaarheid, via de Rozenbuurt, van de dorpskern en in mindere mate, met één ontsluiting via de centrale groenzone, naar de buurtschap Dakworm. Binnen het woongebied worden langs alle straten loopstroken/trottoirs aangelegd waardoor de bereikbaarheid voor de voetganger, via de dwarsverbindingen, optimaal is.



Overzicht padenstructuur Neerakker van en naar de omgeving

6.9.2 Inrichting en materiaalgebruik

Voor de inrichting en materiaalgebruik zijn binnen Neerakker diverse typen paden herkenbaar. Binnen het profiel van de woonstraten, worden de voetpaden in betonnen waalformaten uitgevoerd. De breedte varieert, al naar gebruik en ligging, tussen 0,9 mtr en 1,5 mtr. In de oostelijke- en zuidelijke groenzones (dunne stippellijn) wordt een padenstructuur in halfverharding aangelegd met een breedte van 1,5 mtr. Het centrale verbindingspad naar Dakworm kruist de zuidelijke water- en groenzone met een eenvoudige brug. Het pad wordt in een 2 mtr. brede halfverharding uitgevoerd.

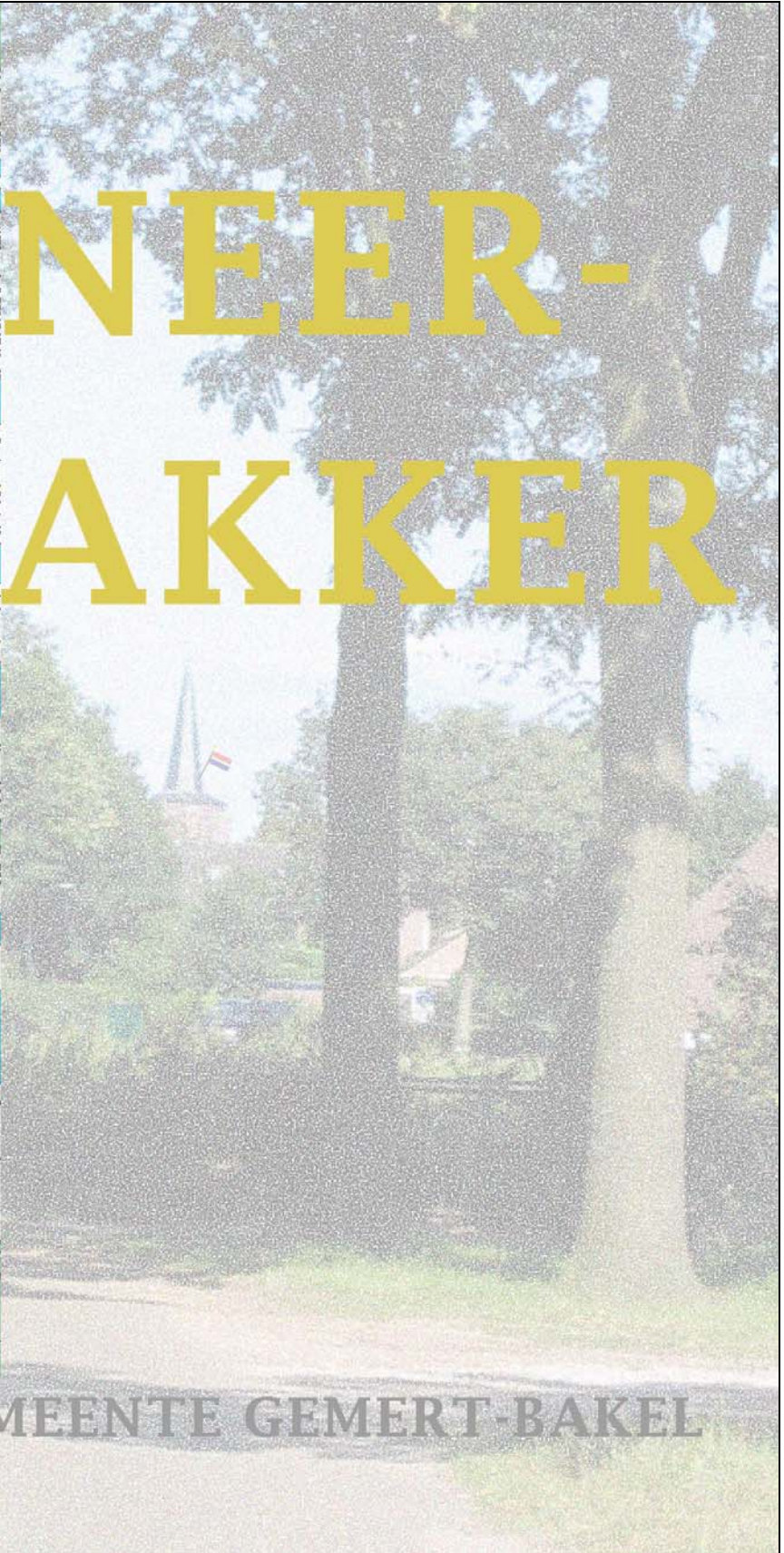


Referentie: brug over de zuidelijke groen- en waterzone richting 'Bolle -akkers'

INSPRAAK



NEER- AKKER



BEI GEMEENTE GEMERT-BAKEL

7. INSPRAAK (PM)

7.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan in ontwerp is op vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Het plan heeft in het kader van de inspraakprocedure van tot, samen met het ontwerp-bestemmingsplan "Neerakker" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn ... mondelinge en ... schriftelijke inspraakreacties ingebracht. Deze reacties gaven aanleiding wel / geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Het beeldkwaliteitsplan is op ... vastgesteld door de raad als onderdeel van de Welstandsnota 2008 van de gemeente Gemert-Bakel.

Colofon:

Opdrachtgevers:

- Gemeente Gemert-Bakel en Vastgoedontwikkeling Zuid-Nederland BV te Tilburg.

Projectleiding:

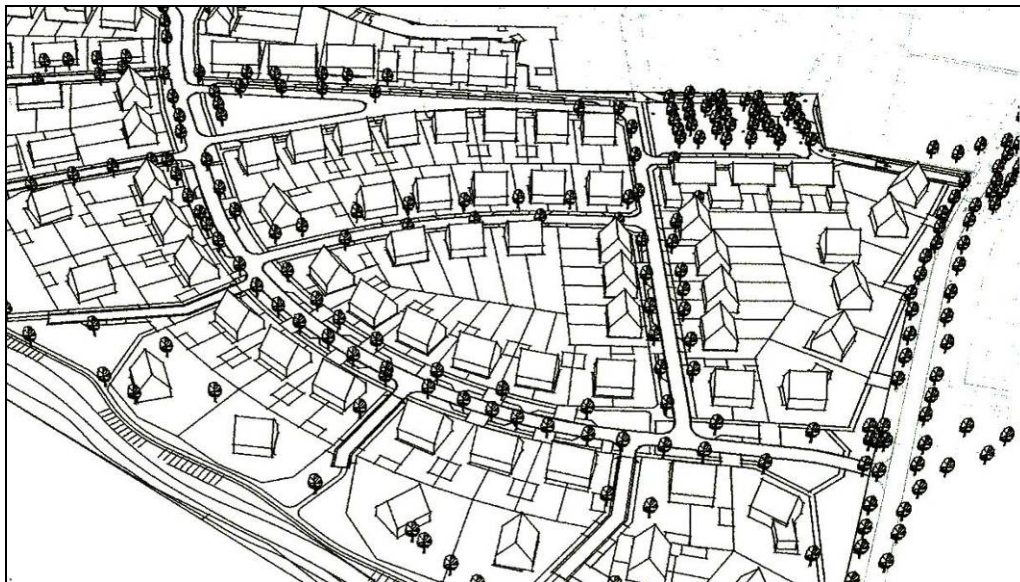
- Gemeentelijk projectbureau; projectleider Neerakker: Maurice Emonds.

Ontwerp:

- Stedebouwkundige: Wim Walk, Bureau MENS EN RUIMTE te Ravenstein.

Bronnen:

- Publicatie februari 2007 door De Loods Architecten- en Adviesbureau te Aarle-Rixtel i.o.v. gemeente Gemert-Bakel 'Gereedschapskist gemeente Gemert- Bakel; een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur'.
- Gemeentelijke Welstandsnota Gemert-Bakel, vastgesteld in november 2008.
- Nota: Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte, HOOR gemeente Gemert-Bakel 2007.
- Ontwerp Projectwoningen: Peter Elemans van: Architectenbureau: Elemans, Postma en van den Hork te Oss. januari 2007.
- Civieltechnisch Inrichtingsplan: Jan van Mierlo van : HELCON A&B bv Helmond, mei 2009.
- Ontwerp bestemmingsplan: "NEERAKKER" juni 2009, MENS EN RUIMTE bureau voor stedebouw en planologie te Ravenstein.



Versie: Ontwerp beeldkwaliteitplan 23 juni 2009.