



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Dorpstraat 38

JABEEK

BUITEN
STATE
makelaars



Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke ontwikkelingsmogelijkheid

In de dorpskern van Jabeek ligt “Hoeve Maarhof”, een karakteristieke carréboerderij met een gesloten binnenplaats op een perceel van 1.655 m².

Het gebouw met een enorm volume biedt tal van herontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is aan de overzijde een perceel gelegen met een oppervlakte van 3.755 m² eveneens geschikt voor herontwikkeling. Hoeve Maarhof is daarmee een bijzonder interessant project voor ontwikkelaars, beleggers en partijen die invulling willen geven aan een kleinschalig woonproject op een karakteristieke locatie.

Kenmerken

- Vraagprijs: € 1.295.000,- k.k.
- Bouwjaar: circa 1850
- Inhoud woning: circa 810 m²
- Perceeloppervlakte: 5.410 m²





Heeft u een vraag, wenst u meer informatie of wilt u een afspraak plannen?

Uw makelaar:



Stef Limpens
Makelaar Agrarisch en Landelijk
Vastgoed & Register Taxateur

slimpens@aelmans.com

+31 (0)6 451 231 77

Herontwikkeling

Aan de Etzenraderstraat / Dorpstraat bestaat het voornemen een bestaande carréboerderij om te vormen tot appartementen en een agrarisch perceel met opstallen te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Het plangebied is gelegen aan de Etzenraderstraat, Dorpstraat en de Susterselerweg. Het ligt aan de rand van de kern, in de overgangszone naar het buitengebied.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van de boerderij naar 12 appartementen. Het afwijken van het aantal te realiseren appartementen is nog mogelijk. Op de kavel aan de overzijde van de boerderij mogen 2 keer 4 geschakelde woningen gerealiseerd worden. De vrijstaande woning zoals zichtbaar op onderstaand schetsplan behoort niet tot het verkochte.

De hoeve, inclusief bouwkaavel aan de overzijde, wordt in beginsel als één geheel te koop aangeboden. In overleg met de makelaar kan worden bekeken of een splitsing van de te kopen onderdelen mogelijk is.

Omschrijving carré

De authentieke carré ademt sfeer en beleving. Het geheel is opgetrokken in veldbrandstenen en de kap is gedekt met keramische pannen. Langsij de hoge schuur is een tweede cour gelegen.

A: Levensloop bestendige (rij)woningen één laag met kap gelegen op hoge deel van het terrein

B: Vrijstaande woning

C: Erfscheiding in vorm van haag en leischerm bij parkeerplaatsen

D: Groen talud i/vm hoogteverschil

E: Wadi op laagste punt

F: Sierlijke landschapsinrichting

G: Toegangsweg naar parkeren

H: Verbreden trottoir verbeteren toegankelijkheid voetgangers

I: "Bakenboom"

J: Parkeerkoffer

K: Parkeren en woonkavel wordt begrensd door muur met boog (referentie naar bebouwing in kern)

L: Carré en kerk vrij in het zicht

M: Woningen betaalbaar

N: Breed trottoir / calamiteiten ontsluiting

O: Muur

P: Lage hagen

Q: Hoge hagen

R: Schuifpoort

S: Hoogteverschil oplossen in kavelgrens







De indeling

Woning

Indruk bestaande bebouwing:

Begane grond

Hal, keuken, toilet, badkamer, woonkamer, zitkamer,
waskeuken en berging.

Eerste verdieping

Overloop, vijf slaapkamers en toilet.

Zolder

Bergzolder.











De indeling

Bijgebouwen

Schuur:

De schuur is gebouwd middels veldbrand bakstenen en de houten kap is gedekt met pannen en voorzien van een Andreaskruis. De oppervlakte van de schuur is ca. 170 m² (inclusief onderdoorgang)

Stal:

Aan de overzijde van de woning zijn in de carré nog diverse stalruimtes gelegen. De stallen zijn thans in gebruik voor opslagdoeleinden.

Winkelruimte:

Langs de Dorpstraat en het poortgebouw is de winkelruimte gelegen. De voormalige boerderijwinkel heeft een oppervlakte van ca. 50 m² en bestaat uit een koelopslag, winkelruimte en toilet.







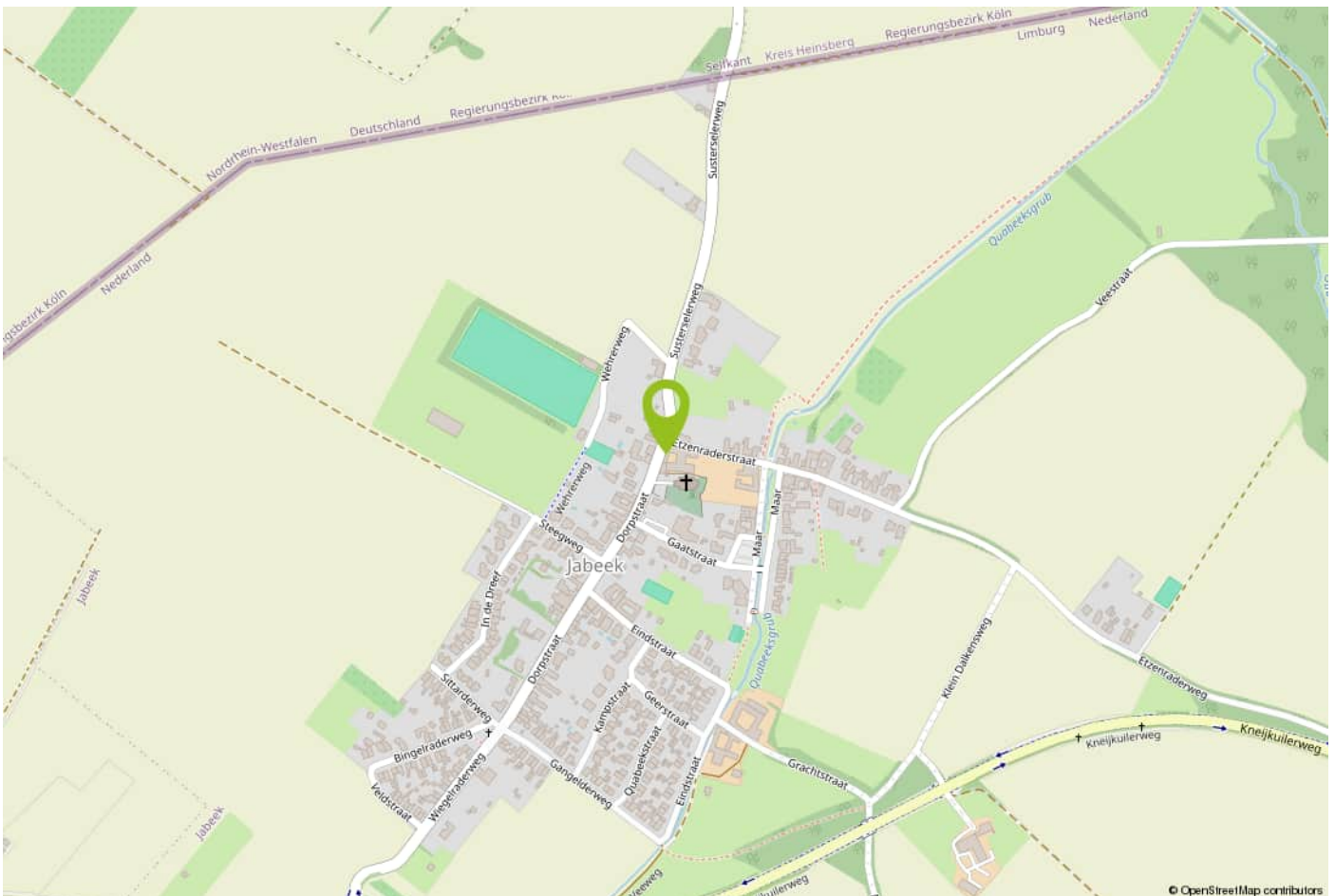


De ligging

In een hoekje van Zuid-Limburg, direct tegen de Duitse grens, ligt het dorp Jabeek. Het dorp bevindt zich in een landelijke omgeving en wordt omringd door een groen en weids landschap. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen, terwijl ook de grens met Duitsland binnen enkele minuten bereikbaar is.

Jabeek beschikt over voldoende essentiële voorzieningen binnen handbereik, waaronder winkels, scholen en recreatiemogelijkheden in de nabije omgeving. Daarmee combineert het dorp de rust en ruimte van landelijk wonen met het comfort van dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Er zijn goede verbindingen met het openbaar vervoer, waaronder bushaltes, en de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Sittard en Duitsland zijn eenvoudig bereikbaar. De nieuwe ringweg zorgt bovendien voor een optimale ontsluiting van de omgeving en maakt de locatie extra aantrekkelijk voor toekomstige bewoners.



Kadastrale gegevens

Het object is kadastraal bekend:

- gemeente: Jabeek
 - sectie: A
 - nummers: 2101, 2163, 2164, 2165 en 2289
- totaal groot 0.54.10 ha (5.410 m²).

Verder treft u aangehecht aan de brochure:

- Stedenbouwkundige schets
- Plattegronden
- Afstemming RWMP



Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.





**Stedenbouwkundige schets Dorpstraat/Etzenraderstraat Jabeek,
gemeente Beekdaalen**

M182779 | 02 februari 2026

Project: Herontwikkeling Dorpsstraat Jabeek

Product: Stedenbouwkundig schetsontwerp

Datum: 02 februari 2026

Projectnummer: M182779

Status: Ontwerp

Aan dit project werkt mee

Projectleider: Hub Steins

Medewerkers: Martijn Rengers, Jens Hagen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Analyse en context	6
2.1	Historische context	6
2.2	Stedenbouwkundige ontwikkeling sinds 1960	7
2.3	Maaiveldbeloop	8
2.4	Bebouwingspatroon	9
2.5	Wegenstructuur	10
2.6	Carréboerderijen	10
2.7	Bouwhoogte en kaprichingen	11
2.8	Groenstructuur	12
3.	Referenties en karakteristieken	13
4.	Ontwerp	22
4.1	Planprincipes	23
4.2	Bebouwingsstructuur	24
4.3	Hoogteverschillen	24
4.4	Wegen, langzaam verkeer en parkeren	24
4.5	Groenstructuur	24
4.6	Waterbeheer	24
4.7	Materialisatie en vormtaal	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Etzenraderstraat / Dorpsstraat bestaat het voornemen een bestaande carréboerderij om te vormen tot appartementen en een agrarisch perceel met opstallen te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Voor deze herontwikkeling is voorliggende beknopte stedenbouwkundige onderbouwing opgesteld, waarin het plan en de omgeving in woord en beeld uiteen worden gezet. Het plangebied is gelegen aan de Etzenraderstraat, Dorpsstraat en de Susterselerweg. Het ligt aan de rand van de kern, in de overgangzone naar het buitengebied. Binnen dit document wordt de herontwikkeling van de carré buiten beschouwing gelaten. Deze is in een eerdere, separate planfase behandeld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen bij een cruciaal knooppunt van wegen: de Dorpsstraat, Etzenraderstraat en Susterselerweg. Deze wegen vormen de historische ruggengraat van de dorpsstructuur en zijn van cultuurhistorische betekenis voor de dorps morfologie.

Het zuidelijke deel van het plangebied wordt gekenmerkt door een historische carré met een aangrenzende open akker aan de noordzijde, onderdeel van het agrarische veldpatroon dat tot in recente tijd herkenbaar is gebleven. Door deze ligging biedt het plangebied de mogelijkheid om historische structuren en zichtlijnen te behouden en te versterken. Achter de carré is de kerk gelegen, die van oudsher het middelpunt van de kern vormde.

1.3 Leeswijzer

In dit document wordt eerst stilgestaan bij de omgeving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de historische context en de huidige stedenbouwkundige structuren. Vervolgens worden de referenties en karakteristieken van de bestaande situatie uiteengezet aan de hand van beelden. Deze vormen de basis voor de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit die daarna worden behandeld.



Figuur 1. Plangebied (rechts) vanaf Etzenraderstraat



Figuur 2. Plangebied (links) vanaf Susterselerweg



Susterselerweg

Etzenraderstraat

Dorpsstraat

2.Analyse en context

2.1 Historische context

Kaarten uit 1825, 1925 en 2025 tonen de ruimtelijke ontwikkeling van Jabeek door de tijd. Al in 1825 ligt de bebouwing langs de Dorpsstraat en de Etzenraderstraat, die sindsdien de historische ruggengraat van het dorp vormen. Het plangebied is aan deze kruising gelegen. Tezamen met de bestaande carré en de kerk vormt de locatie een cultuurhistorisch belangrijke plek.

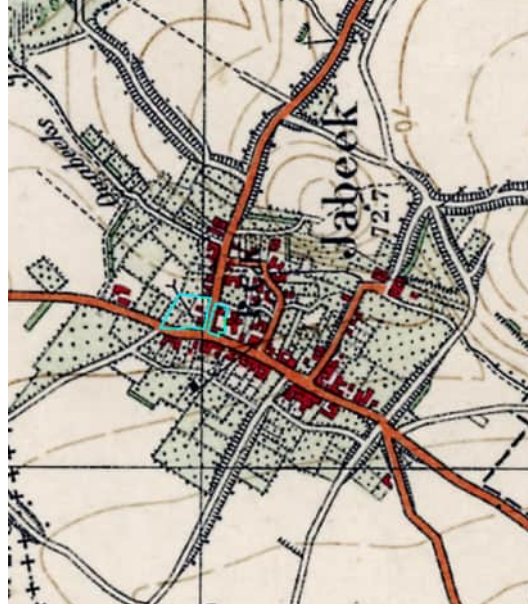
In 1925 is zichtbaar dat uitbreiding plaatsvond rond het kruispunt en dat belangrijke ankerpunten, zoals de Sint-Gertrudiskerk (1859) en een carréboerderij uit 1850, al aanwezig zijn. Deze monumentale elementen blijven bepalend voor de ruimtelijke structuur en vormen logische aanknopingspunten voor de nieuwe stedenbouwkundige

opzet. Vanzelfsprekend blijven deze een belangrijk element voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling, waarbij kansen ontstaan om deze waarden te borgen.

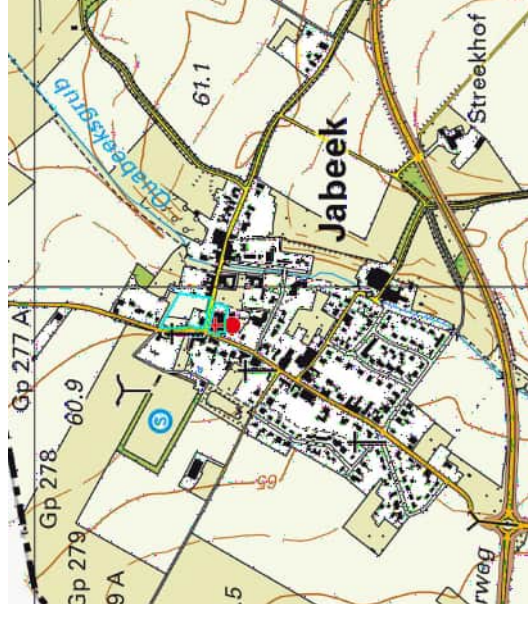
Tussen 1925 en 2025 vindt vooral uitbreiding plaats aan de zuidzijde van Jabeek, met nieuwe wegen en woningbouw na 1960. De Kneijkuilerweg, aangelegd rond 1975, vervangt enkele oude wegen en vormt een nieuwe hoofdstructuur. Tegelijkertijd verandert het plangebied zelf nauwelijks en blijft het in grote lijnen, samen met de carré, ongewijzigd.



Figuur 4. Jabeek in 1825



Figuur 5. Jabeek in 1925



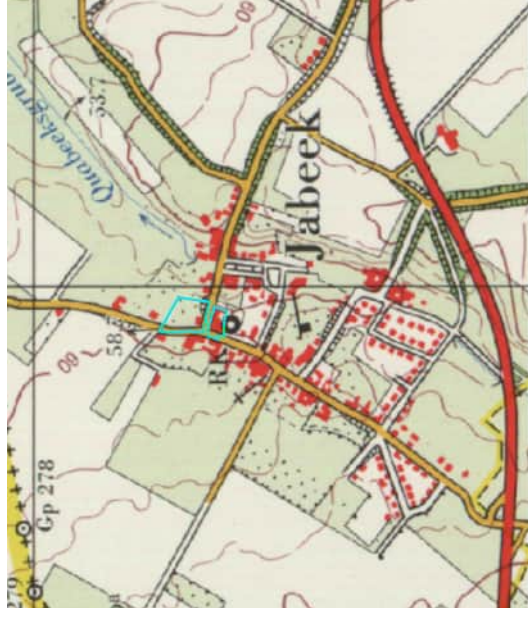
Figuur 6. Jabeek in 2025

2.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling sinds 1960

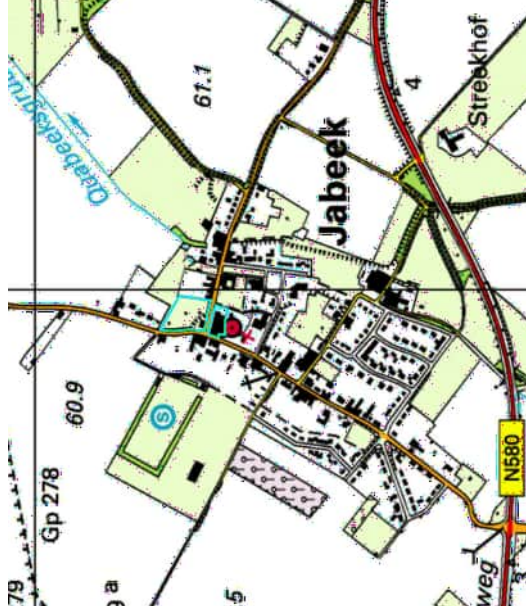
Vanaf 1960 laat Jabeek een verschuiving zien van een compacte kern naar meer verspreide woonwijken. Bebouwing concentreert zich aanvankelijk langs de oude linten. Later ontstaan uitbreidingen met twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Vervolgens komen daar meer projectmatige woonbuurten bij die rationeler verkaveld zijn en afwijken van de klassieke lintstructuur.



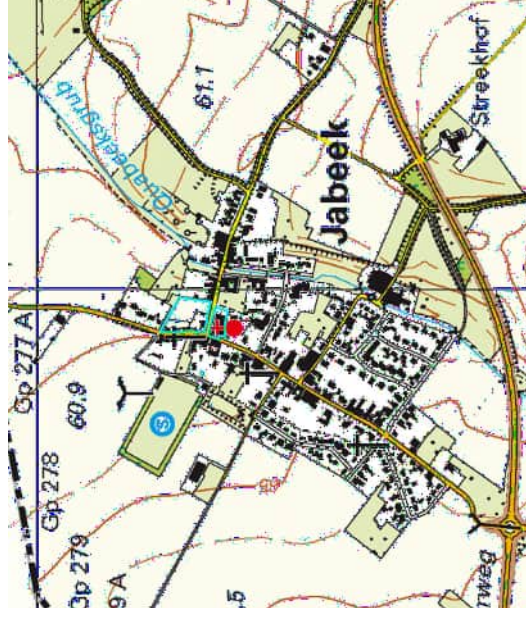
Figuur 7. Jabeek in 1960



Figuur 8. Jabeek in 1980



Figuur 9. Jabeek in 2000



Figuur 10. Jabeek in 2020

2.3 Maaiveldbeloop

Jabeek ligt deels in een laagte die is ontstaan door de Quabeeksgrub. Het hoogteverschil binnen het plangebied bedraagt circa 2 meter, met het laagste punt op 58,2 m NAP en het hoogste punt op 60,0 m NAP. Deze (vrij forse) hoogteverschillen binnen een plangebied van beperkte omvang hebben een grote invloed op de stedenbouwkundige opzet. Waarneembaar is dat de gronden aan de straat op eenzelfde peil liggen en hier het laagste deel vormen. Vervolgens loopt het plangebied richting het noorden op. Binnen de planopzet wordt met deze verschillen rekening gehouden, waarbij de relatie met de doelgroepen, de

historische karakteristieken en de landschappelijke invulling van het gebied leidt tot de uiteindelijke planinvulling.



Figuur 11. Reliëfplanomgeving



Figuur 12. reliëf plangebied

2.4 Bebouwingspatroon

Binnen Jabeeck is een duidelijk verschil waarneembaar tussen de historische straten en de nieuwere woonbuurten. De historische straten zijn smal, waarbij de bebouwing zeer dicht (vaak zonder voortuin) op de straat staat en bestaat uit aaneengesloten bouwmassa's. Deze kennen onderlinge variatie, waarbij de individuele woningen duidelijk herkenbaar zijn. Verder naar het zuiden wordt het beeld opener, met diepere voortuinen. De bebouwing gaat hier over in twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande bebouwing.

Rondom het plangebied bestaat de bebouwing uit aaneengesloten bebouwing dicht aan de straat. Naar het noorden toe, waar het gebied overgaat in het buitengebied, verandert de bebouwingsstructuur in vrijstaande woningen. Het gebied is gelegen in de 'entreezone' van de kern. Er wordt derhalve gezocht naar meer openheid dan in de kern zelf, waarbij wel aaneengesloten bebouwing wordt geïmplementeerd.



Figuur 14. Smalle "historische" straat



Figuur 15. Bredere woonstraat



Figuur 13. Structuur van Jabeeck

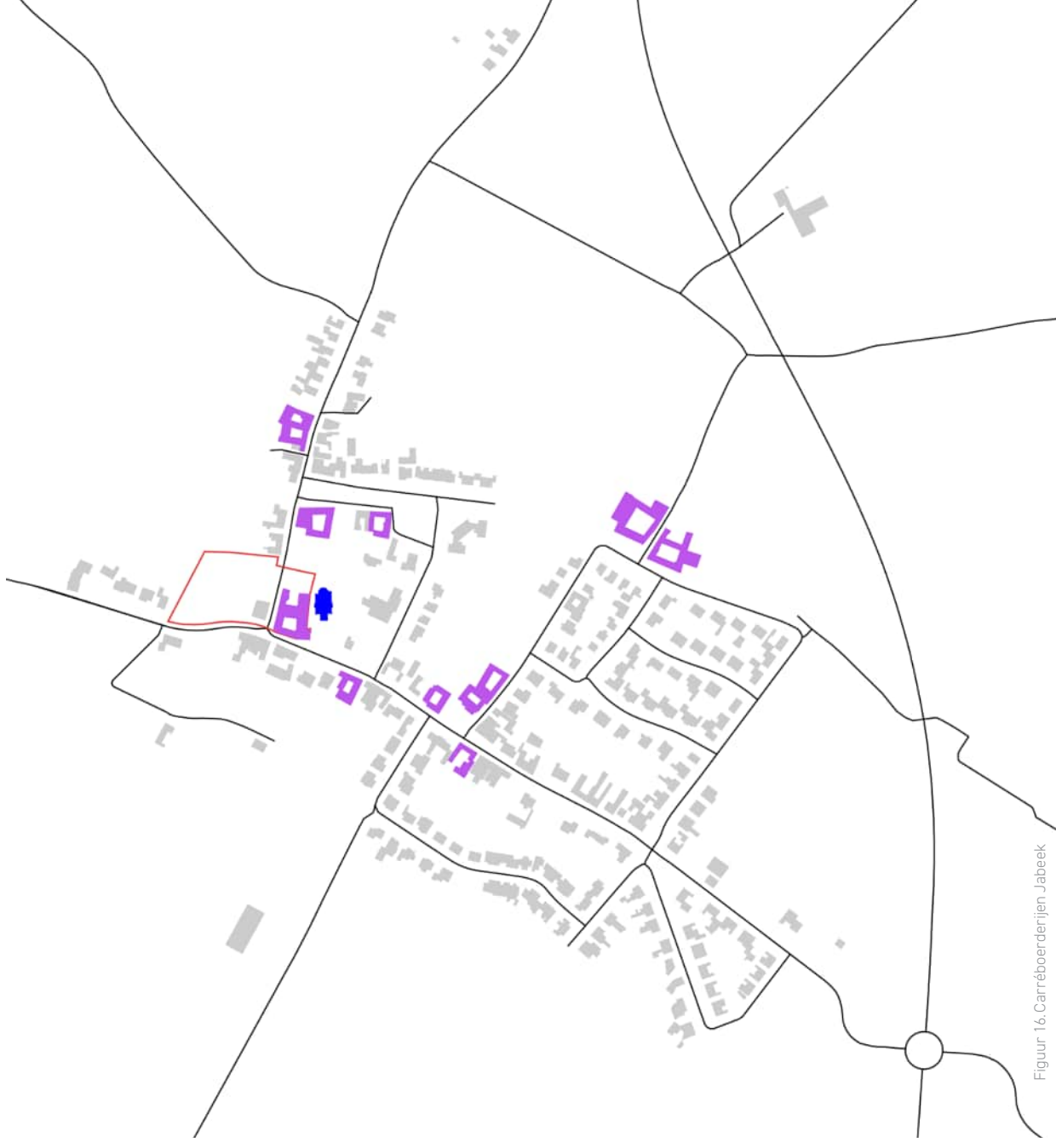
2.5 Wegenstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat, Etzenraderstraat en de Susterselenweg. Voor het plangebied zijn met name de laatste twee van belang, aangezien hierop wordt aangesloten met de ontwikkeling. Het profiel van deze wegen is relatief breed, maar oogt smal vanwege de bebouwing die dicht op de straat staat. Daarnaast wordt er op straat geparkeerd, wat het profiel verder versmalt. De bestaande trottoirs zijn in de huidige situatie smal tot zeer smal. Met de ontwikkeling van het plangebied kunnen de bestaande trottoirs ter plaatse worden verbreed, waardoor de toegankelijkheid verbetert. Daarnaast wordt ervoor gekozen het parkeren binnen het plangebied op te lossen en niet in het bestaande straatprofiel.

2.6 Carréboerderijen

Binnen Jabeeek is een groot aantal oude carréboerderijen aanwezig. Deze unieke cultuurhistorische boerderijvorm is zeer herkenbaar en komt voornamelijk voor in (Zuid-) Limburg. De opzet bestaat vaak uit een hoofdhuis dat doorgaans groter is dan de overige bebouwing, waaraan meerdere bouwwerken zijn gesitueerd die gezamenlijk een vierkant vormen. Centraal ligt een binnenplaats die middels grote poorten toegankelijk was. De boerderijen vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde binnen het straatbeeld.

Binnen de ontwikkeling wordt een bestaande carré omgevormd tot woongebouw, waarbij de carré behouden blijft. De bestaande carré ligt in de zichtlijn vanaf de entree van Jabeeek. Momenteel wordt een groot deel van de carré aan het zicht onttrokken door de bestaande opstallen binnen het plangebied. In de herontwikkeling wordt deze schuur gesaneerd, waardoor de carré meer in het zicht komt vanaf de entreezone naar het dorp. In de ontwikkeling wordt deze zichtlijn gerespecteerd en vormt het zicht op de carré een ontwerptangspunt voor de planopzet.



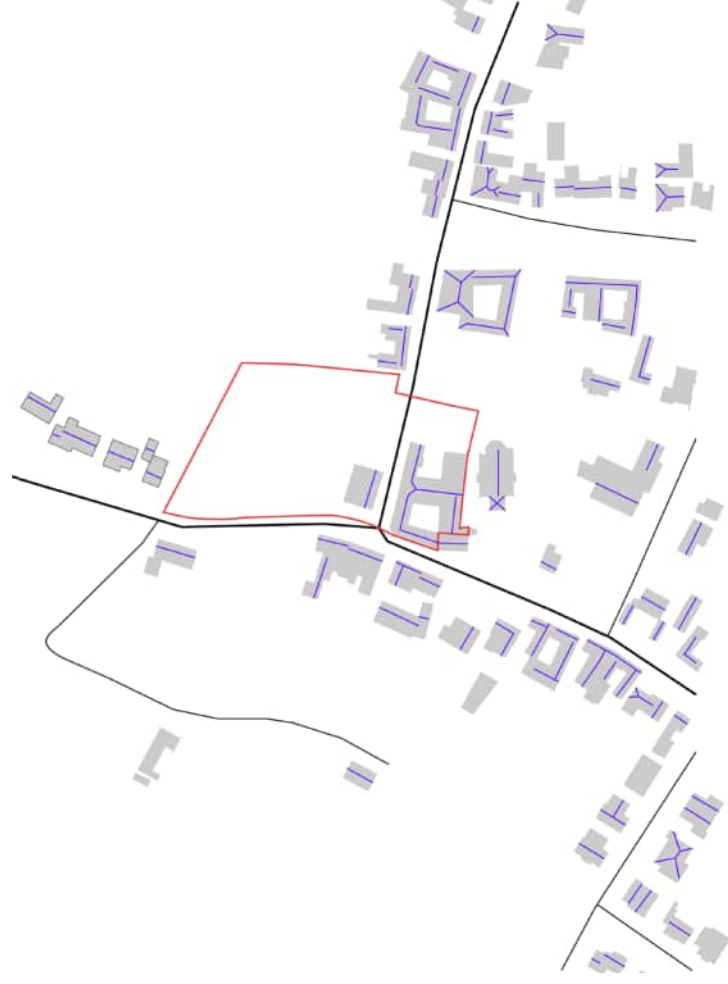
Figuur 16. Carréboerderijen Jabeeek

2.7 Bouwhoogte en kaprichtingen

De bebouwing in de omgeving varieert van één tot twee lagen met kap, voornamelijk zadeldaken en schilddaken met een kaprichting parallel aan de straat. Binnen het ontwerp wordt eenzelfde maat en schaal aangehouden, met toepassing van langskappen. De maat, schaal en het ritme van het bestaande dorp worden zo veel mogelijk aangehouden binnen de nieuwe ontwikkeling.



Figuur 17: Bebouwingshoogtes in de planomgeving



Figuur 18: Kapvormen in de planomgeving

2.8 Groenstructuur

De groenstructuren binnen de kern zijn beperkt. Grote, doorlopende groenstructuren ontbreken in de straten en het groen bestaat voornamelijk uit kleine plantsoenen en particulier groen in voor- en achtertuinen. Langs de Maar is nog een oude beekloop van de Quabeeksrub / Rode Beek te vinden, waar een groene openbare ruimte is gelegen. In het buitengebied rondom de kern zijn grotere groenstructuren aanwezig, bestaande uit houtwallen, bomenlanen, solitaire bomen en grasland.

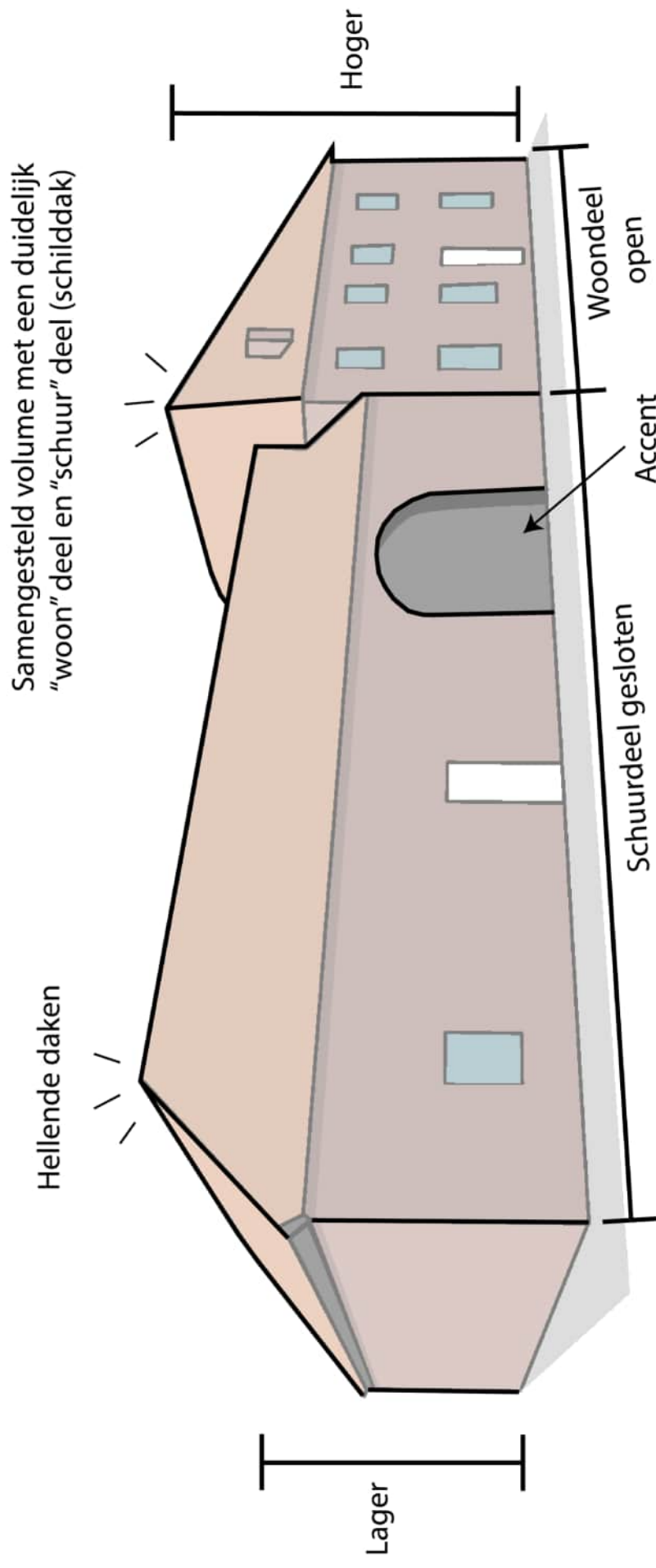
De kavels rondom het plangebied zijn dicht beplant met bomen, waardoor de omgeving groen oogt. De openbare ruimte is echter relatief kaal en kent weinig groeninpassing. Het plangebied biedt de mogelijkheid om openbaar groen binnen de straat te faciliteren. Gecombineerd met het lager gelegen deel aan de straat, waar eventueel wateropvang kan worden gesitueerd, biedt het plangebied de kans om een groene 'pleinruimte' te realiseren waar bewoners gezamenlijk gebruik van kunnen maken. Dit zorgt enerzijds voor een groener straatbeeld en anderzijds voor ruimte voor sociale cohesie binnen de dorps identiteit.



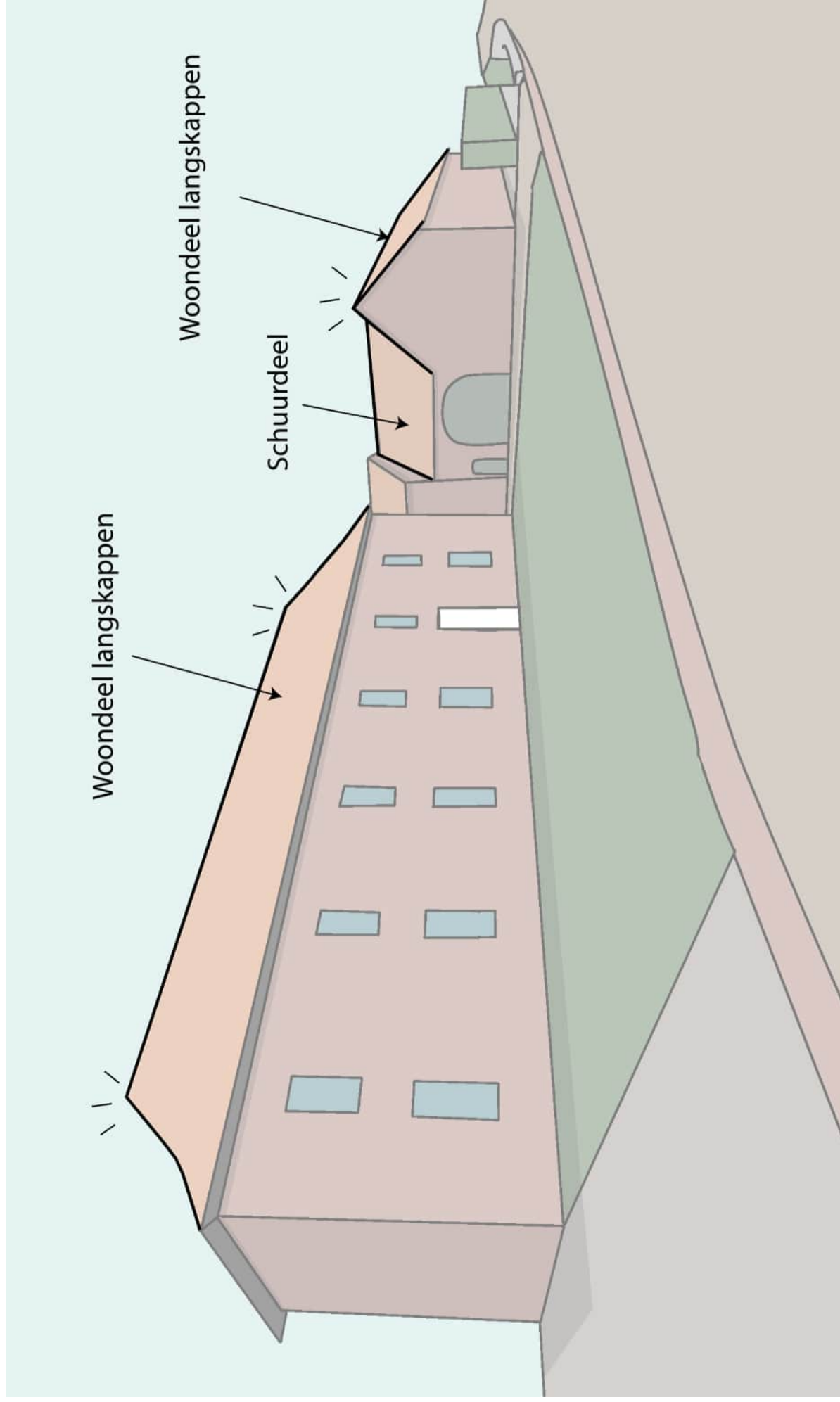
Figuur 19: Groenstructuren Jabbeek

3. Referenties en karakteristieken

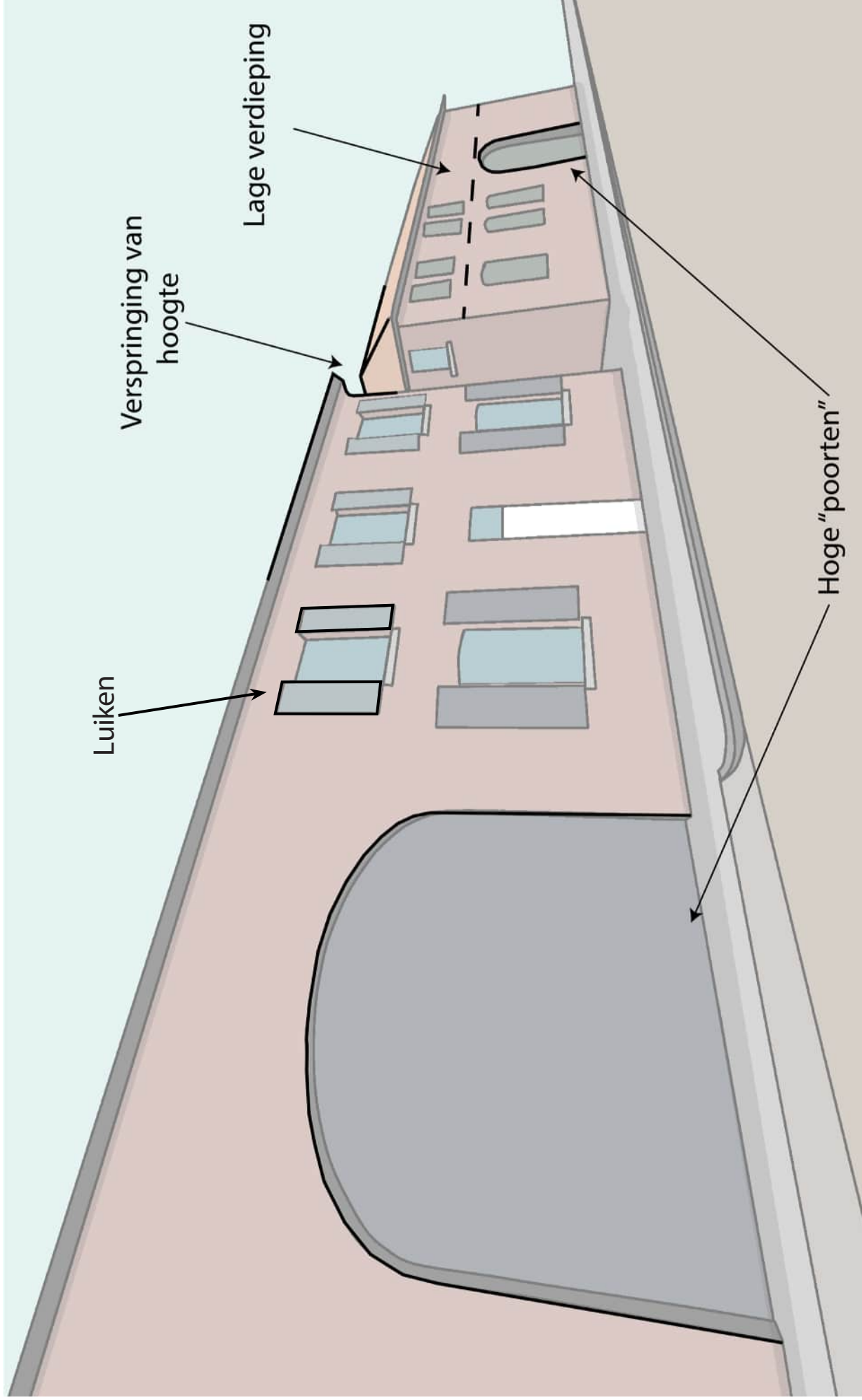
De illustraties binnen dit hoofdstuk tonen karakteristieke elementen binnen de kern, zoals gevels, dakvormen, maatvoering en ruimtelijke relaties. Deze dienen als visueel referentiekader voor het ontwerp en ondersteunen het inpassen van nieuwe bebouwing binnen de historische context van Jabeek. In de illustraties worden kenmerken van bebouwing en omgeving aangegeven.



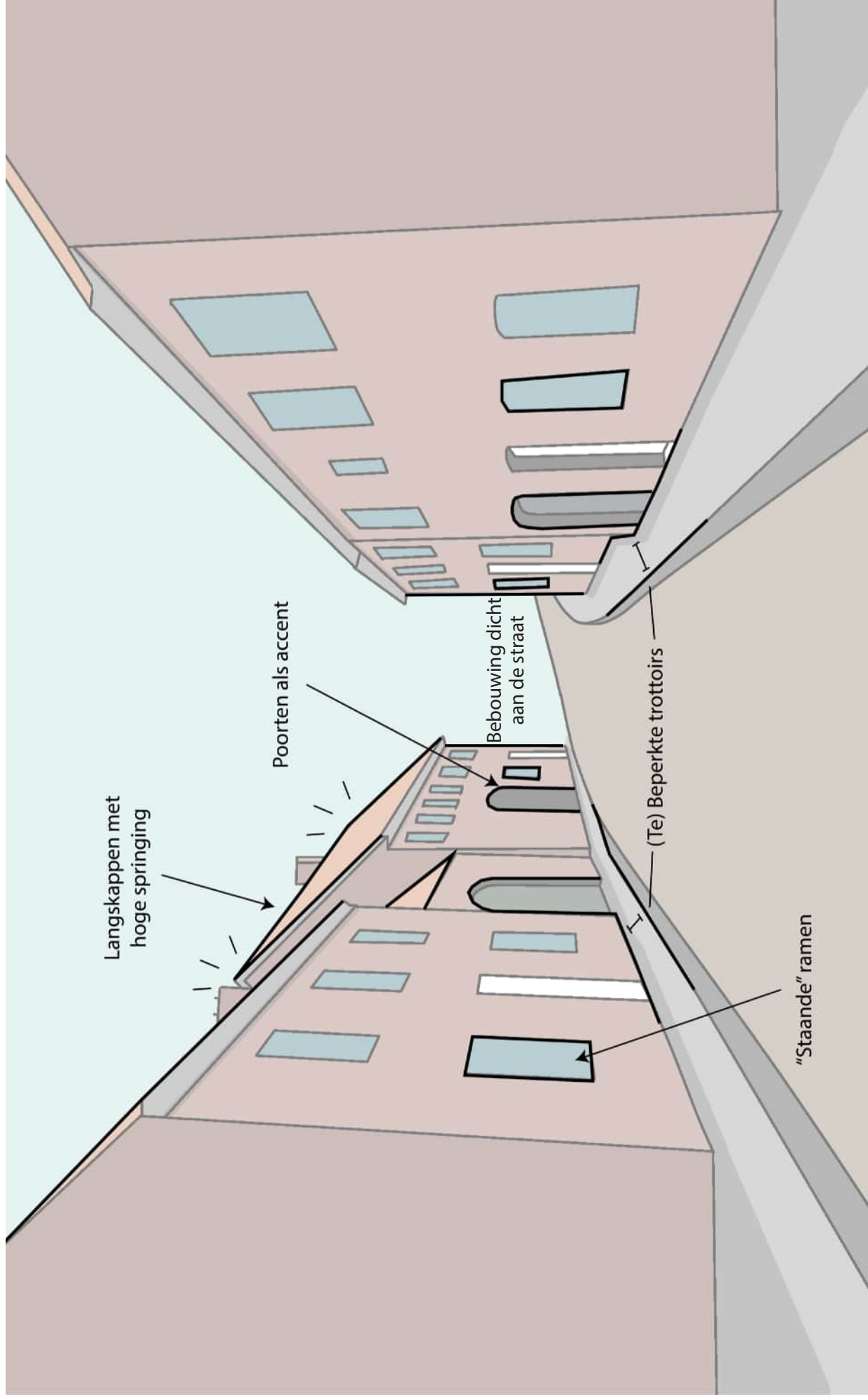
Figuur 20. Illustratie van Maar 2



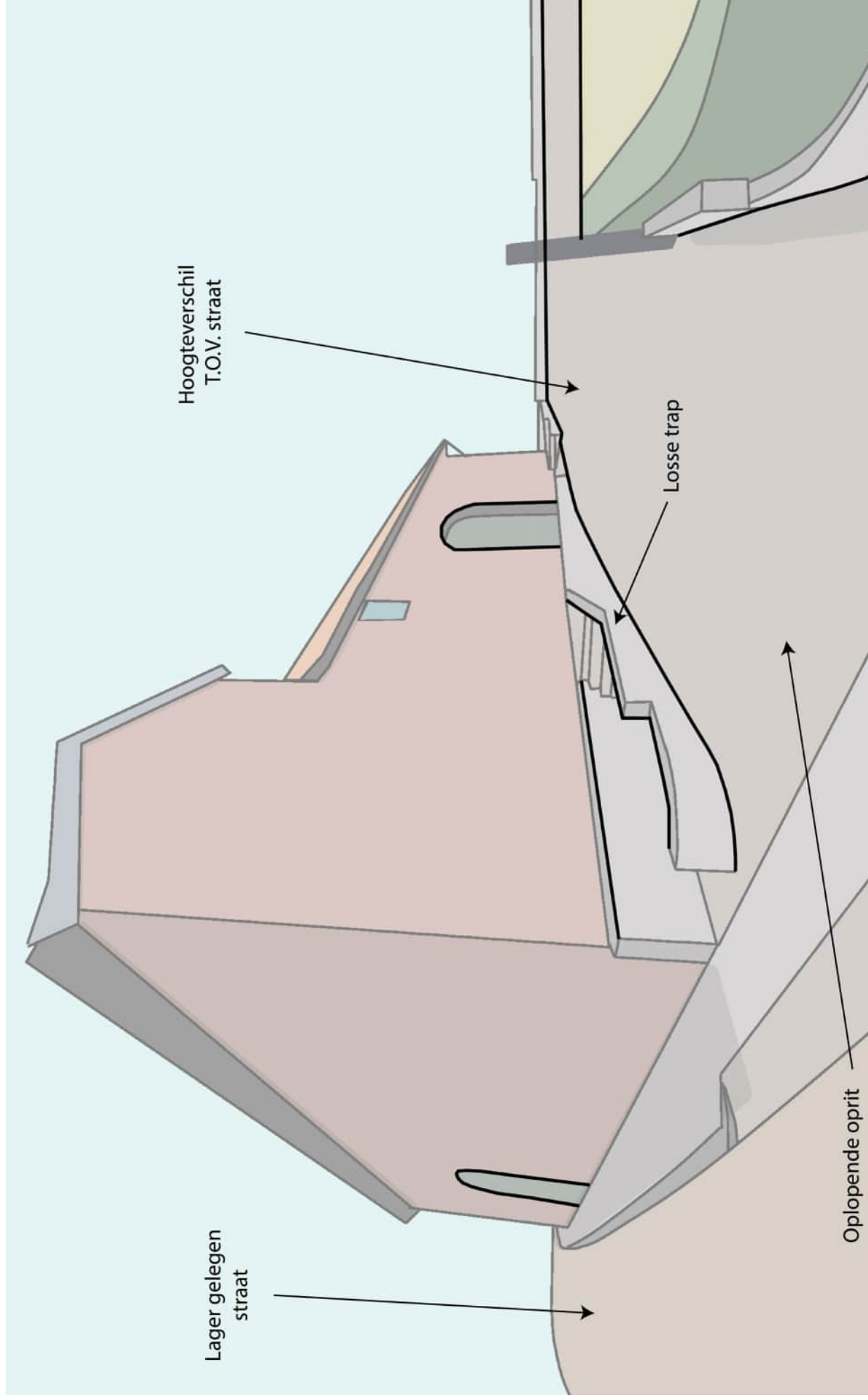
Figuur 21. Illustratie van eindstraat 15 en 17



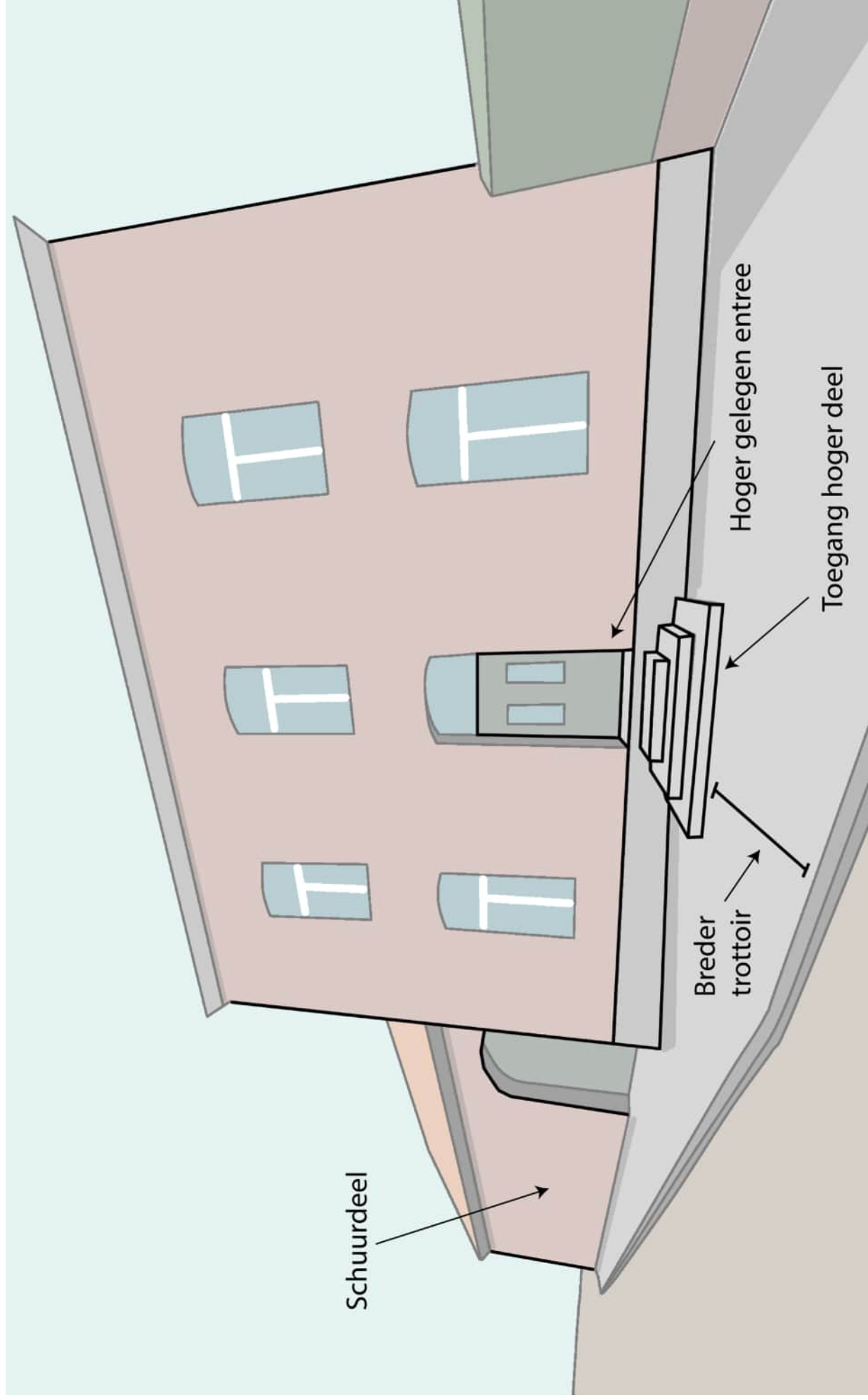
Figuur 22. Illustratie van dorpsstraat 15 en 17



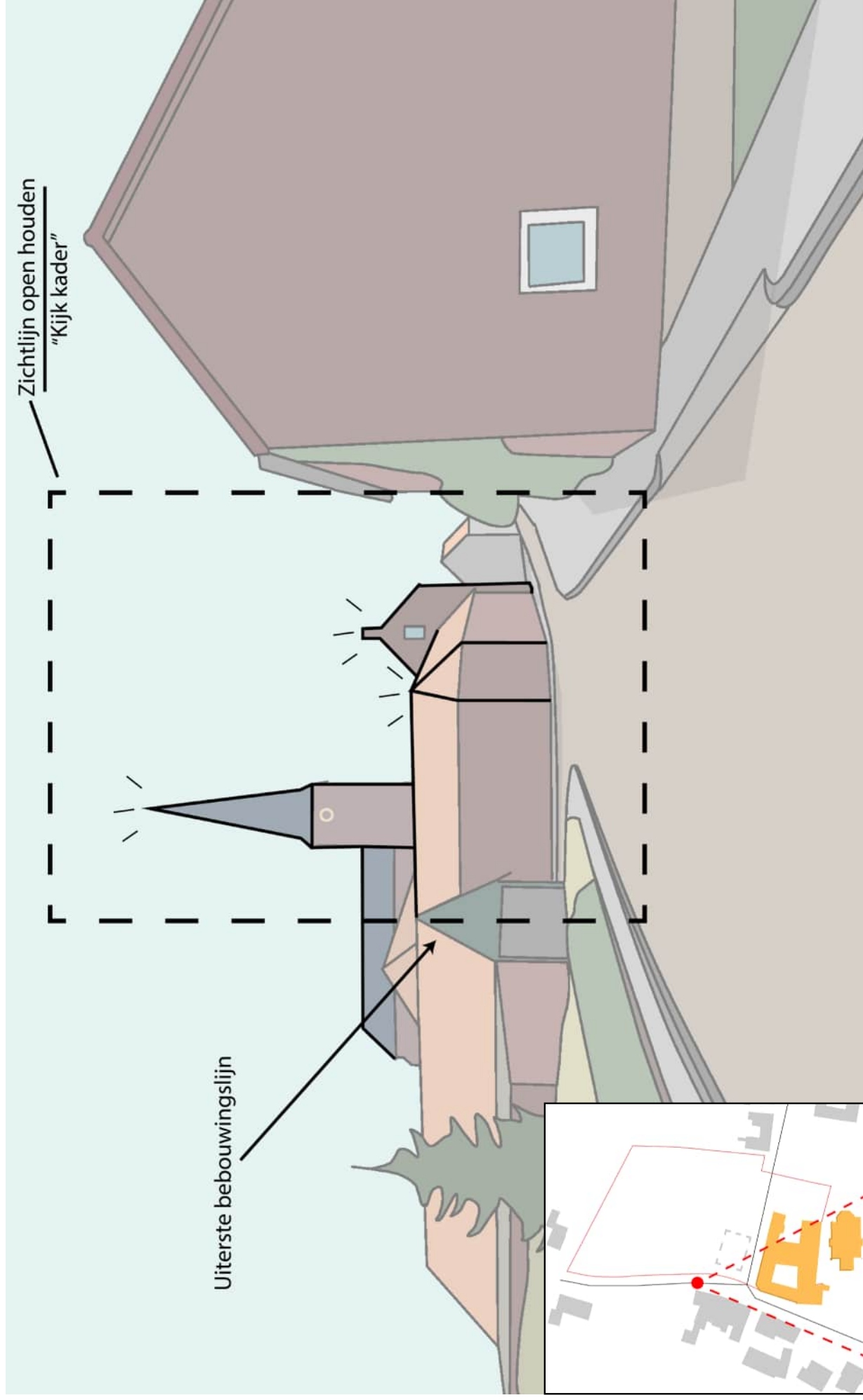
Figuur 23. Illustratie van Etzenraderstraat 6, 8, 10, 13 en 15



Figuur 24. Illustratie van eindstraat 5



Figuur 25. Illustratie van Dorpsstraat 36 en 38



Figuur 26. Illustratie zichtlijn vanaf de Susterselerweg



Staande ramen



Halfronde poorten als accenten
binnen de bebouwing



Lager gelegen straten en
hoger gelegen entrees



Springing in gebouwhoogte

Karakteristieken Jabeek



Zichtlijnen op oude dorpsgebouwen
en kerk



Hoefes met "hoge" en open woondelen
die in contrast staan met de lagere en
gesloten schuurdelen



Langskappen met bebouwing
dicht langs de straat



(Te) Beperkte trottoirs



Witte raamkozijnen en deuren als
contrast tot rode bakstenen



Donker blauw en groen
geschilderde poorten gemaakt
van hout



Muren van rode bakstenen



Houten luiken bij ramen

Materialisatie Jabeek



Wegdekken van beton
met grijze straattegels in
halfverband voor trottoirs



Rode klinkers in elleboogverband en
natuurstenen in het dorpscentrum



Daken gemaakt met oranje en
zwarte dakpannen



Enkele wit geschilderde gevels

4. Ontwerp

- A: Levensloop bestendige (rij)woningen één laag met kap gelegen op hoge deel van het terrein
- B: Vrijstaande woning
- C: Erfafscheiding in vorm van haag en lelscherm bij parkeerplaatsen
- D: Groen talud ivm hoogteverschil
- E: Wadi op laagste punt
- F: Sierlijke landschapsinrichting
- G: Toegangsweg naar parkeren
- H: Verbreden trottoir verbeteren toegankelijkheid voetgangers
- I: "Bakenboom" met ontmoetingsruimte
- J: Parkeerkoffer
- K: Parkeren en woonkavel wordt begrensd door muur met boog (referentie naar bebouwing in kern)
- L: Carré en kerk vrij in het zicht
- M: Starters woning

4.1 Planprincipes

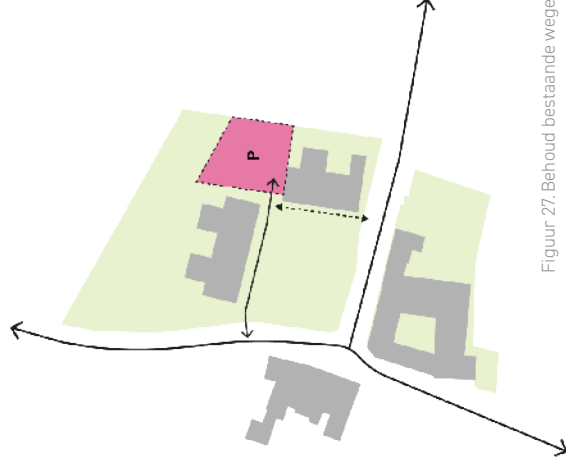
Behouden van historische assen: De historische assen blijven behouden. Het aantal aansluitingen op deze assen blijft beperkt en waar mogelijk worden trottoirs verbreed. Parkeren gebeurt geconcentreerd binnen het plangebied en niet aan de bestaande straten.

Hergebruik van cultuurhistorische elementen: De bestaande hoeve blijft behouden, met nieuwe woningen eromheen die een centrale groene 'plein'ruimte vormen.

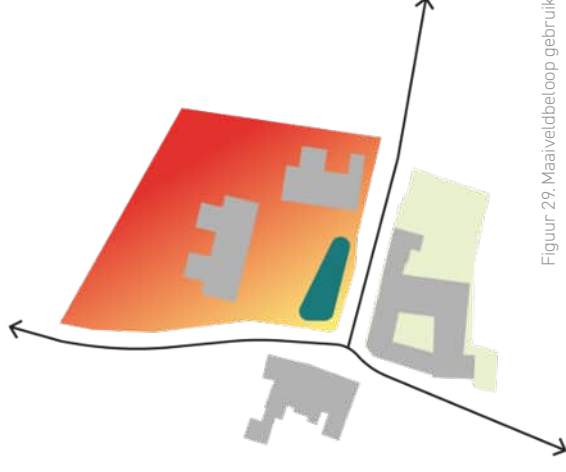
Zichtlijnen beëindigen met bebouwing: De bestaande carré en kerk worden meer in het zicht gebracht, waardoor de historische kwaliteit beter beleefbaar wordt.

Aansluiten op maaiveldbeloop: Het bestaande maaiveldbeloop vormt een van de fundamenteën van de planopzet. Bebouwing wordt op de hogere delen gesitueerd. De lagere delen worden gebruikt voor de inpassing van groen, waterberging en als locatie waar vrij zicht op de bestaande carré en kerk wordt gefaciliteerd.

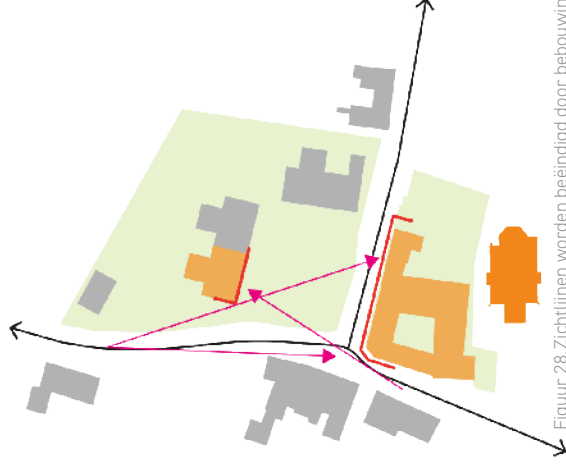
Diversiteit in typologie en schaal: Vrijstaande woningen, rijwoningen en starterswoningen zorgen voor een gevarieerd woonmilieu. De centrale groenstructuur dient als verbindend element tussen de verschillende woningen.



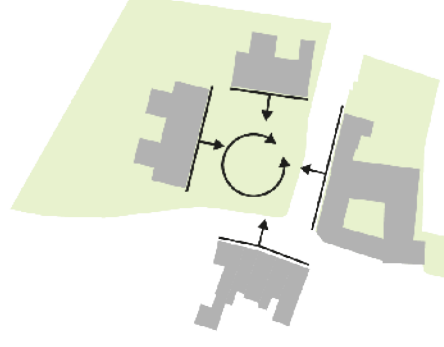
Figuur 27. Behoud bestaande wegen



Figuur 29. Maaiveldbeloop gebruikte



Figuur 28. Zichtlijnen worden beëindigd door bebouwing



Figuur 30. Centraal gelegen groene "plein"ruimte

4.2 Bebouwingsstructuur

De bebouwing binnen het plan bestaat uit twee langgerekte volumes en één vrijstaande woning. De langgerekte volumes bestaan uit één laag met kap. Hierin bevinden zich levensloopbestendige woningen (noordelijk blok) en vier starterswoningen (oostelijk blok). De volumes zijn zodanig gepositioneerd dat een opstelling ontstaat die doet denken aan een carréopstelling, waarbij volumes rondom een ruimte zijn gesitueerd. Dit vormt een referentie naar de carré in het zuiden, waarbij tevens een eigentijdse invulling aan dit principe wordt gegeven.

De volumes worden uitgevoerd met langskappen (zadeldak) en schilddaken. De woningen krijgen beperkte tot geen voortuinen, passend bij de karakteristiek van de directe omgeving. Gezien de parkeerplaatsen en de toegangsweg naar de parkeerkofter krijgen de levensloopbestendige woningen wel een ondiepe voortuin. De twee volumes worden visueel met elkaar verbonden door middel van een gemetselde boog over de toegang tot het parkeerterrein. Deze verbindt de volumes met elkaar en vormt een referentie naar de toegangen van garages en binnentuinen die in veel panden binnen Jabeek te vinden zijn.

4.3 Hoogteverschillen

De hoogteverschillen worden benut door de bebouwing zo veel mogelijk aan de buitenzijden te positioneren, waar het plangebied hoger ligt. Het laagste punt, direct gelegen aan de bestaande straat, wordt benut voor waterberging, groeninrichting en het behoud van een open zichtlijn op de carréboerderij. Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt een talud aangelegd dat het hoogteverschil opvangt. Dit talud wordt ingezaaid met bloemrijk grasland. Hierdoor komt de bebouwing op enige afstand van de Etzenraderstraat te staan, waardoor een bepaalde mate van openheid behouden blijft.

4.4 Wegen, langzaam verkeer en parkeren

Er wordt één toegang voor autoverkeer aangesloten op de Susterselerweg. Deze ontsluit het haaks parkeren en de parkeerkofter in de noordoostelijke hoek van het plan. De oostelijke weg die aansluit op de Etzenraderstraat fungeert als breed trottoir (circa 3 m) voor langzaam verkeer. In geval van calamiteiten kan deze worden opengesteld, waardoor verkeer eventueel via de Etzenraderstraat het plangebied of uit kan. De bestaande trottoirs langs de Etzenraderstraat en de Susterselerweg zijn momenteel zeer smal. Binnen het plan worden deze ter plaatse van het plangebied verbreed.

4.5 Groenstructuur

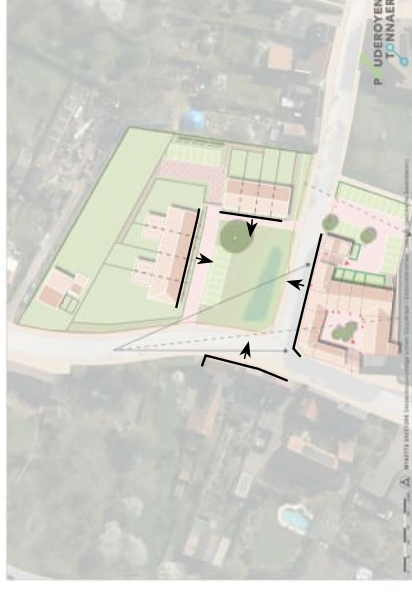
De centrale groenruimte versterkt de identiteit van het plangebied en biedt sociale ontmoetingsruimte, ecologische waarde en een visueel open karakter. Taluds en randen worden groen ingericht, met enkele 'bakenbomen'. De bomen krijgen voldoende ruimte, zodat zij goed kunnen uitgroeien. Vanwege het behoud van het open zicht is ervoor gekozen één boom in te passen en deze voldoende lucht en ruimte te geven, zodat deze een substantieel volume kan ontwikkelen. Aan de zuidwestzijde wordt het gebied ingericht voor waterberging door middel van een wadi.

4.6 Waterbeheer

De hogere delen van het plangebied zijn bestemd voor bebouwing, terwijl het laagste punt fungeert als wadi voor regenwaterinfiltratie. Op deze wijze wordt een functionele waterhuishouding geïntegreerd in de landschapsstructuur. Parkeren vindt plaats op grasdoorlatende verharding, wat de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt.

4.7 Materialisatie en vormtaal

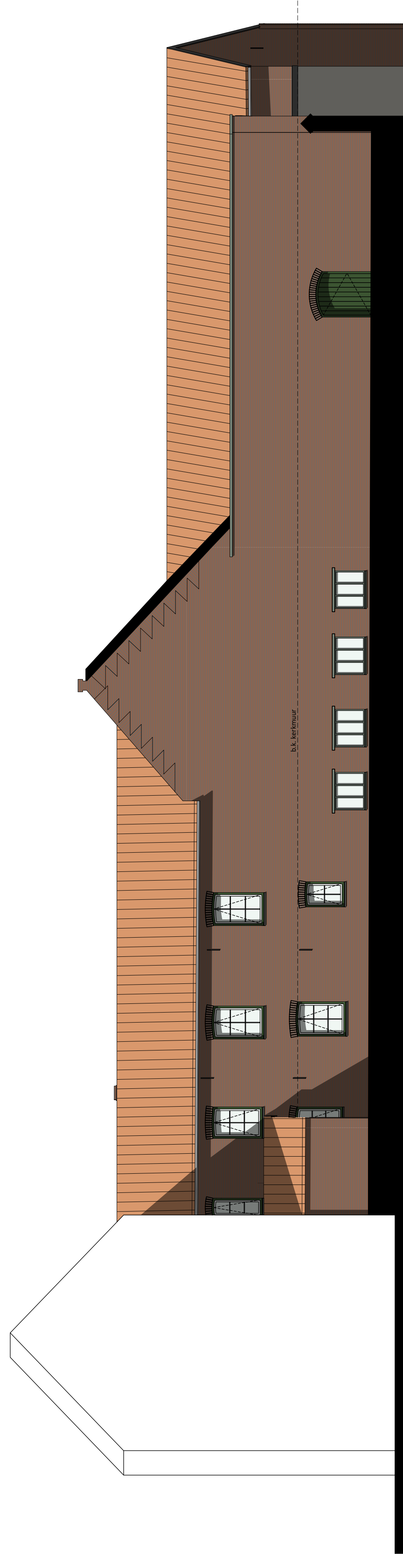
Gevels in rode baksteen, witte kozijnen, oranje-zwarte dakpannen, rode klinkers en grasdoorlatende parkeeroppervlakken zorgen voor een harmonische aansluiting op de bestaande dorps omgeving, waarbij planopzet en materialisatie elkaar versterken.



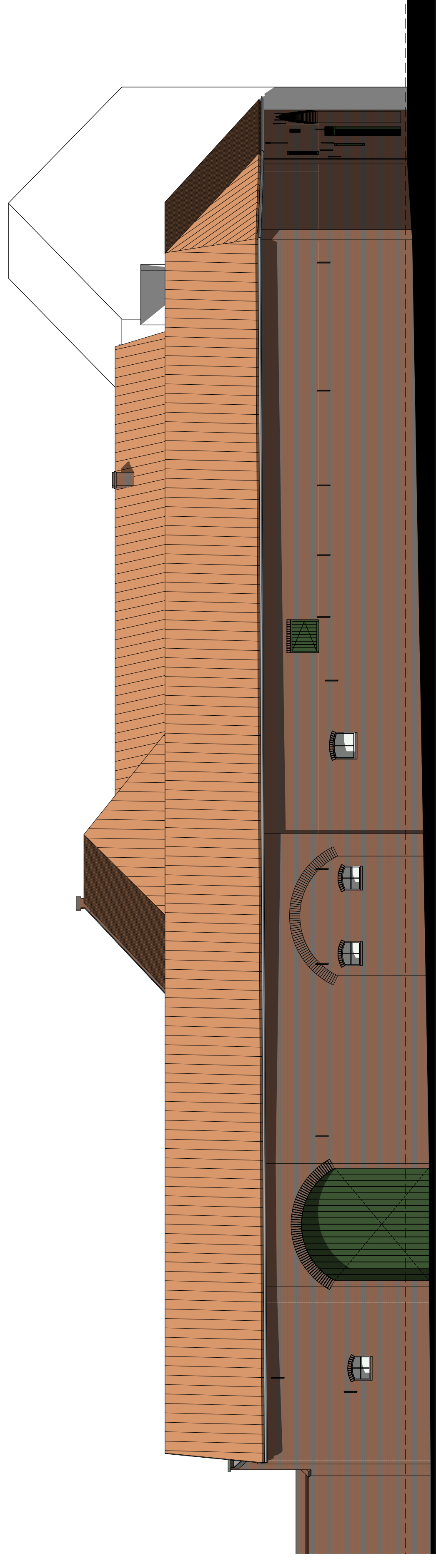
Figuur 31: Opstelling volumes rondom open groene plein ruimte

www.pouderoyentonnaer.nl

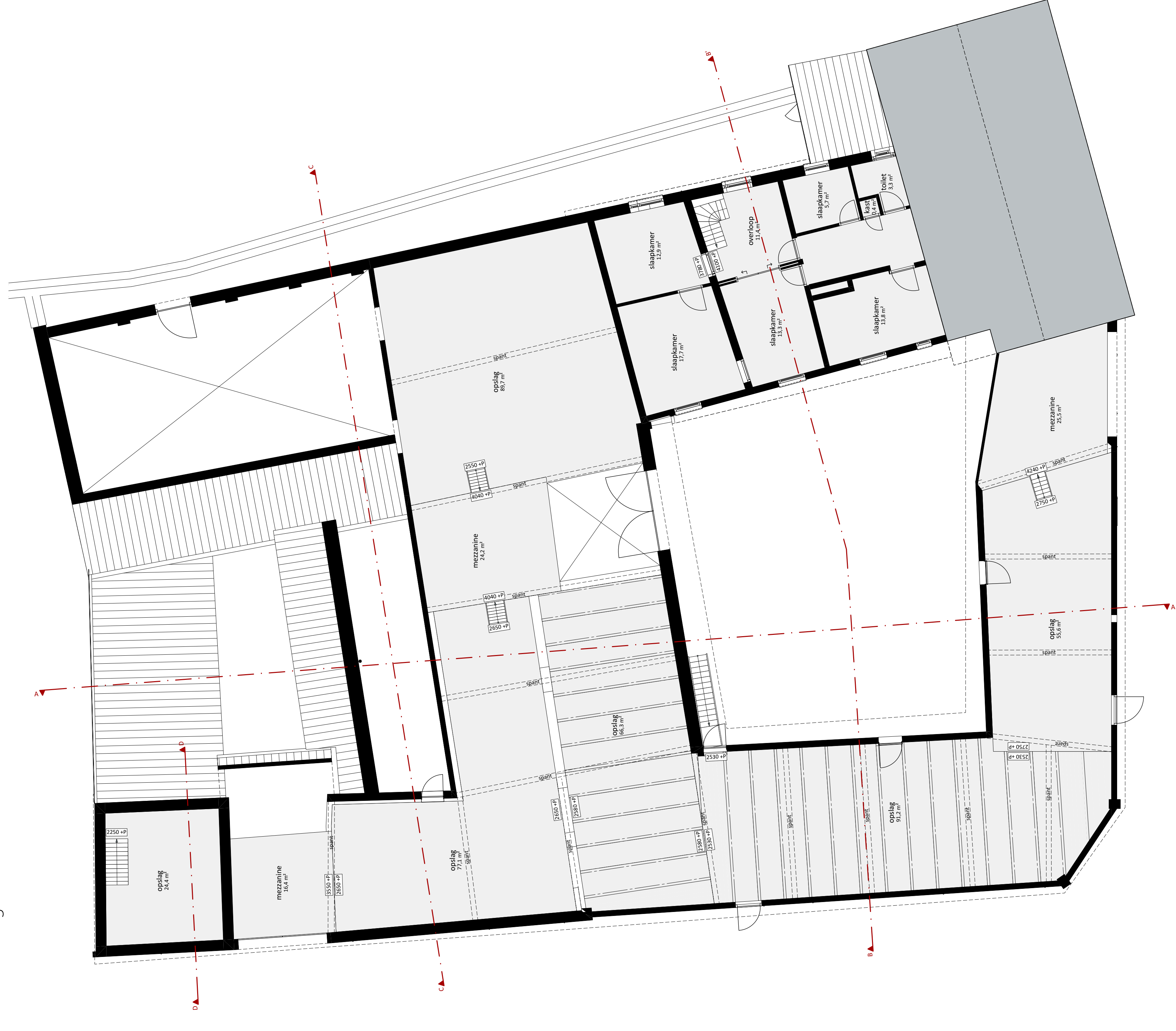
POUDEROYEN
TONNAER



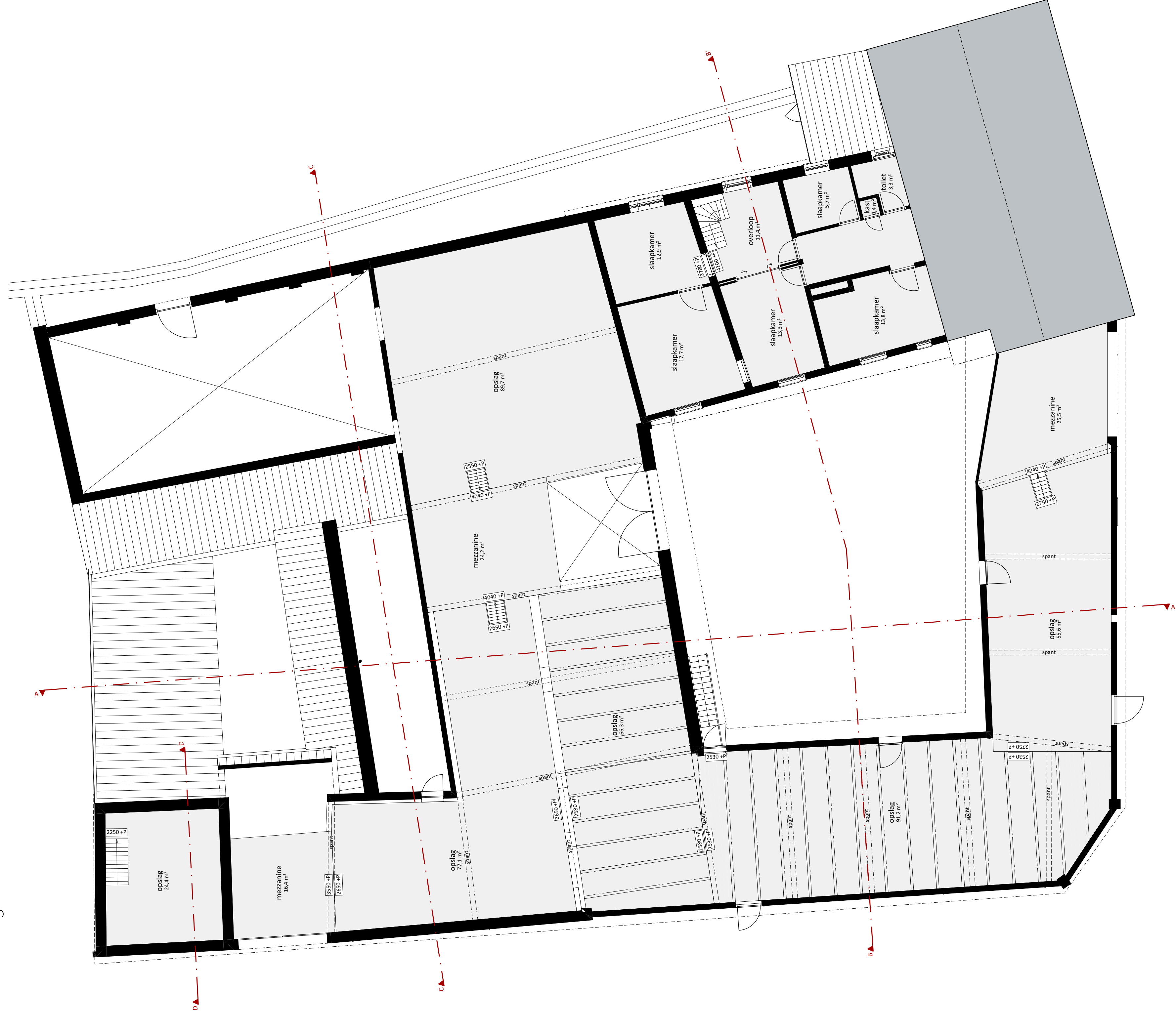
rechtergevel



linkergevel



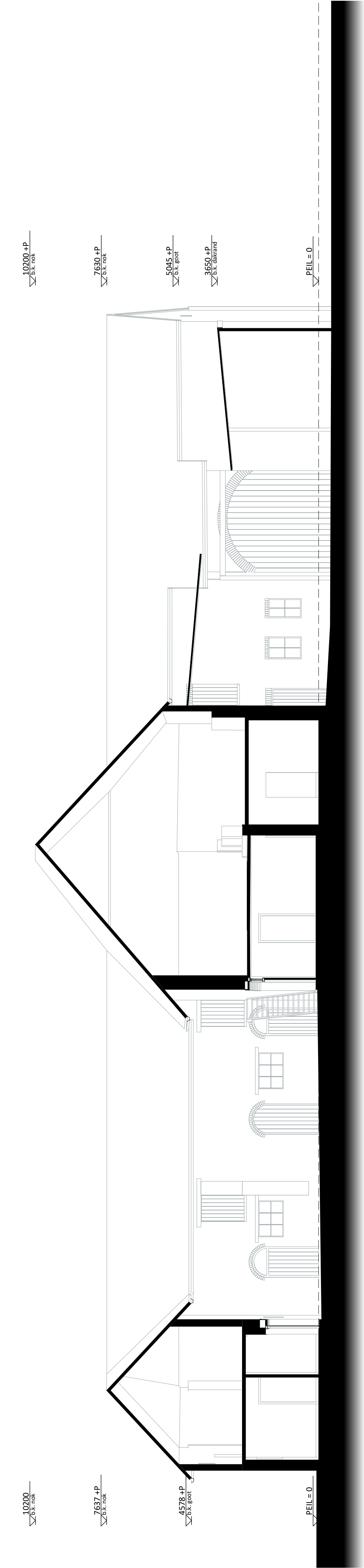
plattegrond niveau 1



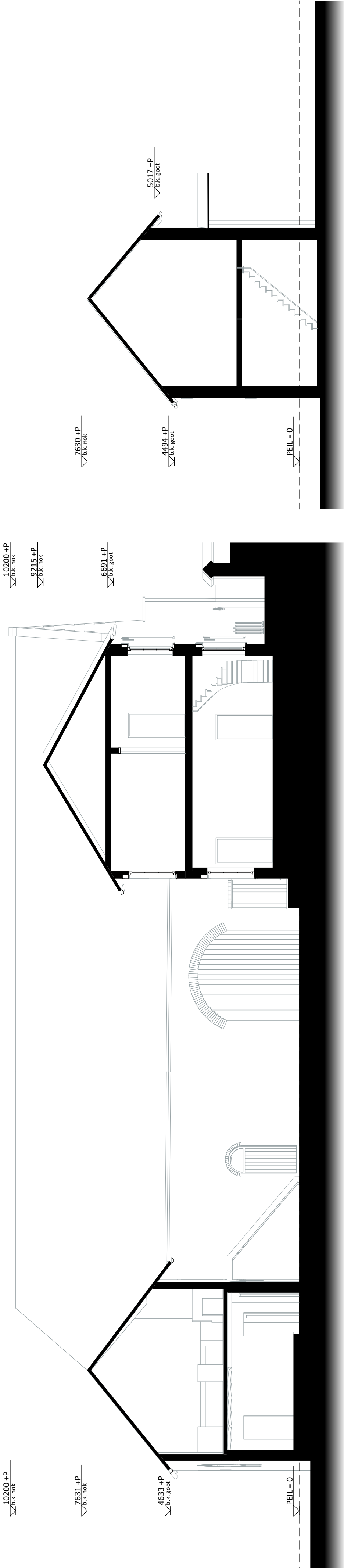
plattegrond niveau 0



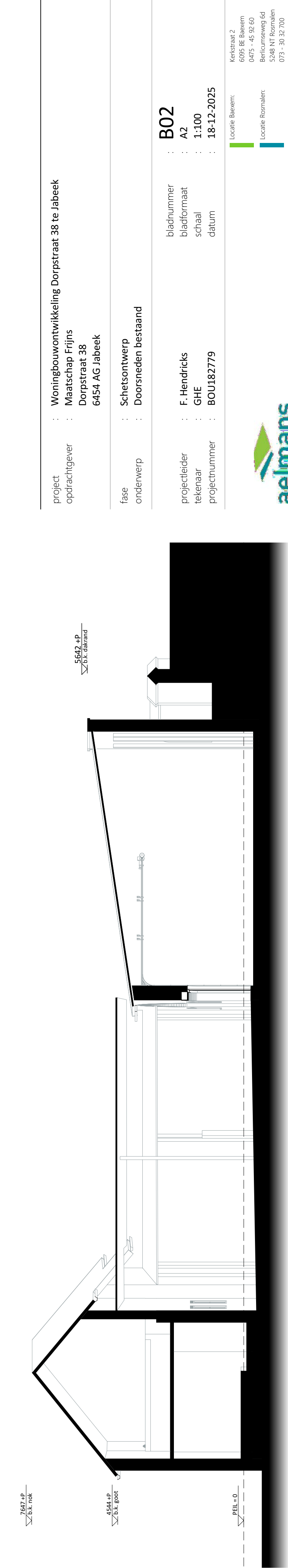
project opdrachtgever	Woningbouwontwikkeling Dorpsstraat 38 te Jubbek	
flak	Schetsontwerp	
ordernummer	Plattegondens, gewest, bestaand	
projectleider	F. Hendricks	B01
telefoon	GHE	A0
projectnummer	B0182779	1100
		schakel
		datum
		18-12-2025
		Revisie 2:
		1000 F. Hendricks
		1001 F. Hendricks
		Revisieomschrijving
		1001 - 18-12-2025
		1002 - 18-12-2025
		1003 - 18-12-2025
		1004 - 18-12-2025
		1005 - 18-12-2025
		1006 - 18-12-2025
		1007 - 18-12-2025
		1008 - 18-12-2025
		1009 - 18-12-2025
		1010 - 18-12-2025
		1011 - 18-12-2025
		1012 - 18-12-2025
		1013 - 18-12-2025
		1014 - 18-12-2025
		1015 - 18-12-2025
		1016 - 18-12-2025
		1017 - 18-12-2025
		1018 - 18-12-2025
		1019 - 18-12-2025
		1020 - 18-12-2025
		1021 - 18-12-2025
		1022 - 18-12-2025
		1023 - 18-12-2025
		1024 - 18-12-2025
		1025 - 18-12-2025
		1026 - 18-12-2025
		1027 - 18-12-2025
		1028 - 18-12-2025
		1029 - 18-12-2025
		1030 - 18-12-2025
		1031 - 18-12-2025
		1032 - 18-12-2025
		1033 - 18-12-2025
		1034 - 18-12-2025
		1035 - 18-12-2025
		1036 - 18-12-2025
		1037 - 18-12-2025
		1038 - 18-12-2025
		1039 - 18-12-2025
		1040 - 18-12-2025
		1041 - 18-12-2025
		1042 - 18-12-2025
		1043 - 18-12-2025
		1044 - 18-12-2025
		1045 - 18-12-2025
		1046 - 18-12-2025
		1047 - 18-12-2025
		1048 - 18-12-2025
		1049 - 18-12-2025
		1050 - 18-12-2025
		1051 - 18-12-2025
		1052 - 18-12-2025
		1053 - 18-12-2025
		1054 - 18-12-2025
		1055 - 18-12-2025
		1056 - 18-12-2025
		1057 - 18-12-2025
		1058 - 18-12-2025
		1059 - 18-12-2025
		1060 - 18-12-2025
		1061 - 18-12-2025
		1062 - 18-12-2025
		1063 - 18-12-2025
		1064 - 18-12-2025
		1065 - 18-12-2025
		1066 - 18-12-2025
		1067 - 18-12-2025
		1068 - 18-12-2025
		1069 - 18-12-2025
		1070 - 18-12-2025
		1071 - 18-12-2025
		1072 - 18-12-2025
		1073 - 18-12-2025
		1074 - 18-12-2025
		1075 - 18-12-2025
		1076 - 18-12-2025
		1077 - 18-12-2025
		1078 - 18-12-2025
		1079 - 18-12-2025
		1080 - 18-12-2025
		1081 - 18-12-2025
		1082 - 18-12-2025
		1083 - 18-12-2025
		1084 - 18-12-2025
		1085 - 18-12-2025
		1086 - 18-12-2025
		1087 - 18-12-2025
		1088 - 18-12-2025
		1089 - 18-12-2025
		1090 - 18-12-2025
		1091 - 18-12-2025
		1092 - 18-12-2025
		1093 - 18-12-2025
		1094 - 18-12-2025
		1095 - 18-12-2025
		1096 - 18-12-2025
		1097 - 18-12-2025
		1098 - 18-12-2025
		1099 - 18-12-2025
		1100 - 18-12-2025
		1101 - 18-12-2025
		1102 - 18-12-2025
		1103 - 18-12-2025
		1104 - 18-12-2025
		1105 - 18-12-2025
		1106 - 18-12-2025
		1



doorsnede A-A



doorsnede B-B



doorsnede C-C

doorsnede D-D

project	: Woningbouwontwikkeling Dorpstraat 38 te Jabeeek
opdrachtgever	: Maatschap Frijs Dorpstraat 38 6454 AG Jabeeek
fase	: Schetsontwerp
onderwerp	: Doorsneden bestaand
projectleider	: F. Hendricks
tekenaar	: GHE
projectnummer	: BOU182779
bladnummer	: B02
bladformaat	: A2
schaal	: 1:100
datum	: 18-12-2025

Locatie Baexem:

6095 BE Baexem
0475 - 45 92 60

Locatie Rosmalen:

5248 NT Rosmalen
073 - 30 32 700

Locatie Ubachsberg:

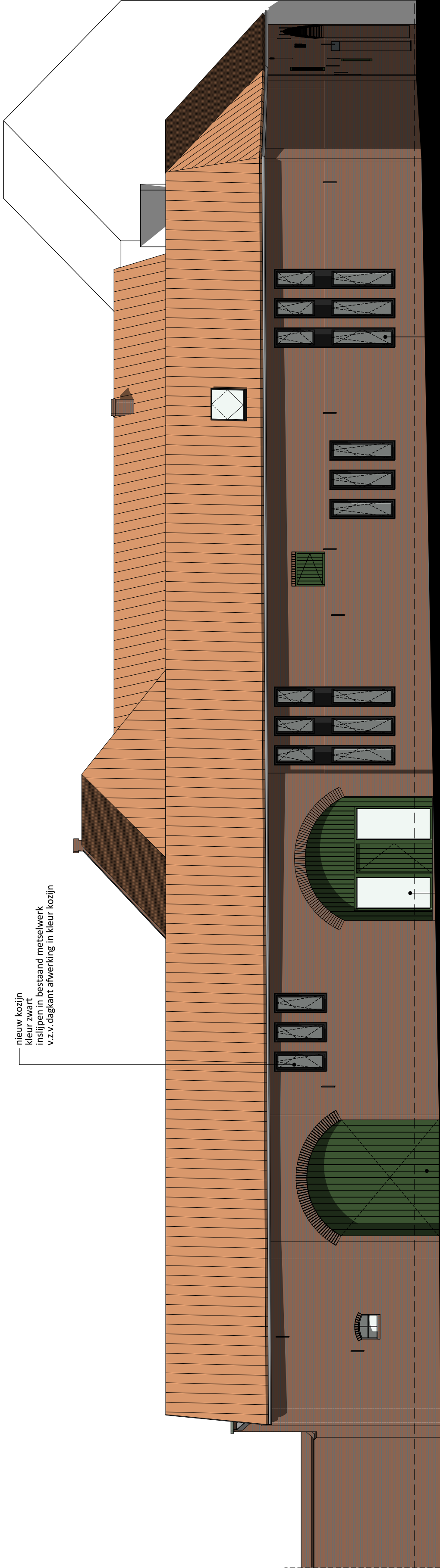
6367 JE Ubachsberg
045 - 57 53 255

E-mail:

info@aelmans.com

Website:

www.aelmans.com

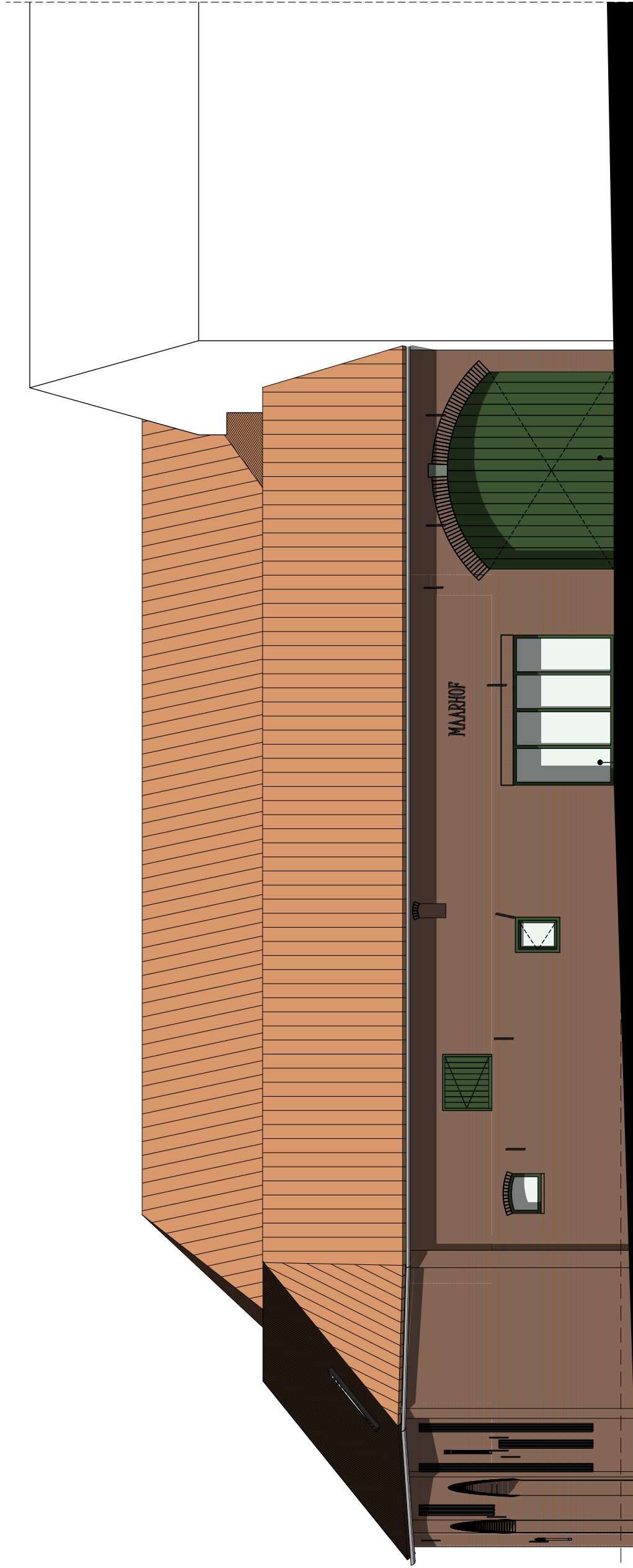


linkergevel

nieuw kozijn
kleur zwart
inslijpen in bestaand metselwerk
v.z.v. dagkant afwerking in kleur kozijn

oorspronkelijke toog herstellen
voorzien van nieuw kozijn
kleur monumentgroen

bestaande poort handhaven



voorgevel

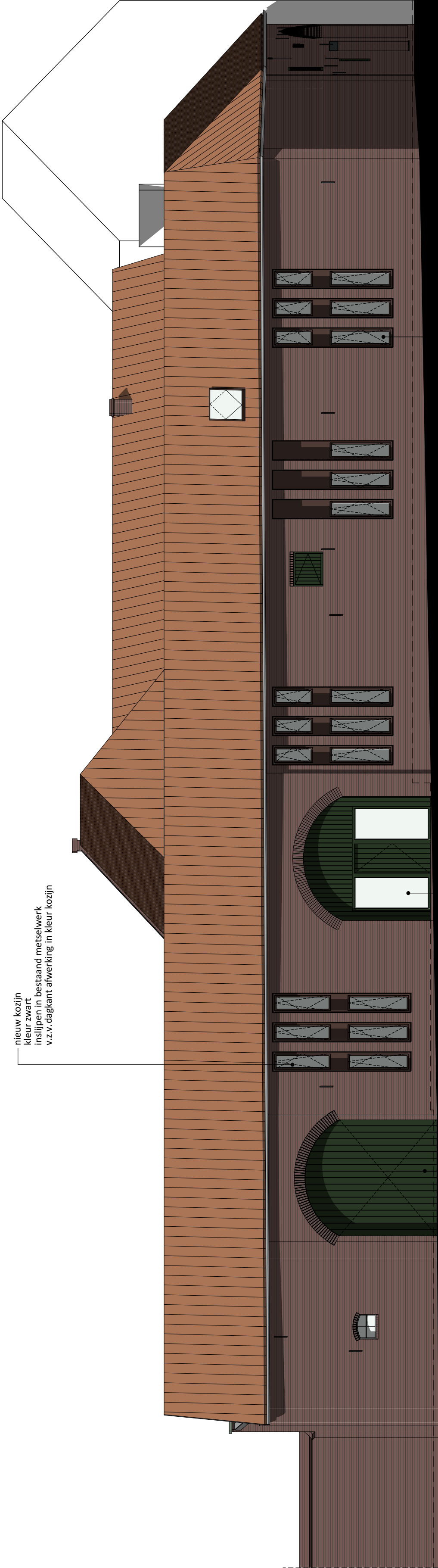
bestaande poort vervangen
met nieuw kozijn
kleur monumentgroen

bestaande poort handhaven

project	: Woningbouwontwikkeling Dorpstraat 38 te Jabeeke
opdrachtgever	: Maatschap Frijs Dorpstraat 38 6454 AG Jabeeke
fase	: Schetsontwerp
onderwerp	: Gevels
projectleider	: F. Hendricks
tekenaar	: GHE
projectnummer	: BOU182779
bladnummer	: B03-1
bladformaat	: A2 1:100
schaal	: datum
datum	: 12-01-2026

Locatie Baexem:
Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
0475 - 45 92 60
Berlicumseweg 6d
5248 NT Rosmalen
073 - 30 32 700
Locatie Rosmalen:
Kerkstraat 4
6367 JE Ubachsbierg
045 - 57 53 255
E-mail:
Website:





linkergevel



voorgevel

project	:	Woningbouwontwikkeling Dorpstraat 38 te Jabeeke
opdrachtgever	:	Maatschap Frijns Dorpstraat 38 6454 AG Jabeeke
fase	:	Schetsontwerp
onderwerp	:	Gevels
projectleider	:	F. Hendricks
tekenaar	:	GHE
projectnummer	:	BOU182779
bladnummer	:	B03.2
bladformaat	:	A2
schaal	:	1:100
datum	:	12-01-2026



Aantekeningen



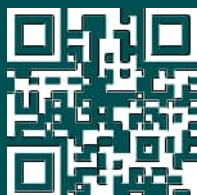
Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans