

An aerial photograph of a village at sunset. The foreground shows a field with rows of crops, possibly corn, in a grid pattern. In the middle ground, there are several houses and a prominent church with a tall, dark spire. The background is a hazy landscape under a sky with soft, golden light from the setting sun. A semi-transparent green banner is overlaid at the bottom of the image.

**BURO LUBBERS**  
landschapsarchitectuur & stedenbouw

**'t Mäöleveld, Sevenum**  
beeldkwaliteitplan juni 2022



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Overkoepelende sfeer en beeldkwaliteit</b>	<b>6</b>
<b>Beeldregie Openbare Ruimte</b>	<b>8</b>
Raamwerk elementen	9
Materiaal, soort en kleur	13
Overgang privé-openbaar	14
Duurzaamheid	16
<b>Beeldregie Architectuur</b>	<b>17</b>
Typologieën	18
Stedenbouwkundige accenten	20
Voorschriften bijgebouwen	23
Kleur, materiaal en detail	25
<b>Beeldregie "bijzondere locaties"</b>	<b>27</b>
Erf	28
Woonschuren	30
Duurzaamheid	32
<b>Colofon</b>	<b>33</b>





Stedenbouwkundig Plan 't Maoleveld, februari 2022



# Inleiding

---

Recent heeft Buro Lubbers een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie 't Maoleveld in Sevenum. In het plan zijn ca. 150 grondgebonden woningen voorzien in een landelijke setting. Op 7 februari 2022 heeft het college van B&W het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan legt de bestemming en situering van groen, infrastructuur en bouwpercelen vast.

De eisen aan de kwalitatieve invulling van de openbare ruimte en de toekomstige bebouwing wordt omschreven in dit beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan biedt een juridisch kader (na vaststelling) voor de toets van de individuele bouwplannen in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Vanwege de sterke relatie tussen het landschap en de bebouwing worden zowel voor de openbare ruimte als voor de woningen beeldkwaliteitseisen geformuleerd.

De globale **beeldkwaliteitsomschrijving** voor het **landschap** biedt handvatten voor de uitwerking tot een Inrichtingsplan Openbare ruimte.

De meer gedetailleerde **beeldkwaliteitseisen** voor de **woningen** vormen een meetbaar instrument om de bouwplannen te toetsen voor indiening van de omgevingsvergunning.

De **beeldkwaliteitsomschrijving voor de openbare ruimte** betreft:

- gewenste overkoepelende identiteit / karakter;
- onderverdeling in dragende structuren; 'boomgaard' rondom de bouwvelden, hoofdroutes (lus), parkeerhofjes;
- aanduiding sfeer, materiaal, kleur, inrichtingselementen en globale typering beplanting;
- aanduiding specifieke gebruiksmogelijkheden (o.a. waterberging, speelvoorziening, buurttuin o.i.d.)
- duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit;
- overgangen openbaar privé.

De **beeldkwaliteitseisen** voor de **woningen** betreft:

- typologieën;
- stedenbouwkundige accenten en/of verbijzonderingen, oriëntatie op openbaar gebied;
- rooilijnen;
- volumetrie, bouwhoogte, goot- en nokhoogten;
- kapvormen;
- ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, dakkapellen e.d.;
- voorschriften bijgebouwen;
- bouwstructuur, gevelindeling, kapvorm;
- overgangen openbaar-privé;
- kleur- en materiaalgebruik;
- duurzaamheid en klimaatadaptatieve aspecten;
- verbijzonderingen, detailleringen;

## Disclaimer

De beelden in dit beeldkwaliteitplan zijn bedoeld ter inspiratie en om richting te geven aan de verder uitwerking. De beelden zijn nadrukkelijk niet bedoeld als letterlijke weergave van het toekomstige beeld. Aan specifieke beelden of aspecten daarvan, kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

---

## 2. Overkoepelende sfeer en beeldkwaliteit



boomgaard als basis



landelijke accenten



biodiversiteit



aantakking omgeving



informele speelplekken

Wonen in 't Maoleveld kenmerkt zich door de pijlers:

**1. Natuurlijk & Groen**

**2. Dorps & Landelijk**

Natuurlijk en groen heeft betrekking op de woonomgeving; de openbare ruimte. Dorps en landelijk heeft betrekking op de vormgeving van de woningen in deze groene setting. Voor de pijlers gelden onderstaande basisprincipes. Deze worden in de navolgende hoofdstukken verder uitgediept en toegelicht.

**Natuurlijk & Groen**

- boomgaard als basis
- natuurinclusief, klimaatadaptief en biodivers
- ruimte voor informeel spelen en ontmoeten
- aantakking op omgeving
- zo min mogelijk verharding
- parkeren uit het zicht

**Dorps & Landelijk**

- kleine schaal
- mix van typologieën
- variatie in vorm en materiaal
- dorps- en landelijke accenten zoals erf en schuren
- natuurlijke, frisse materialen
- zorgvuldige overgangen openbaar-privé



kleine schaal



groen



openbaar-privé



klimaatadaptief

---

# 3. Beeldregie openbare ruimte

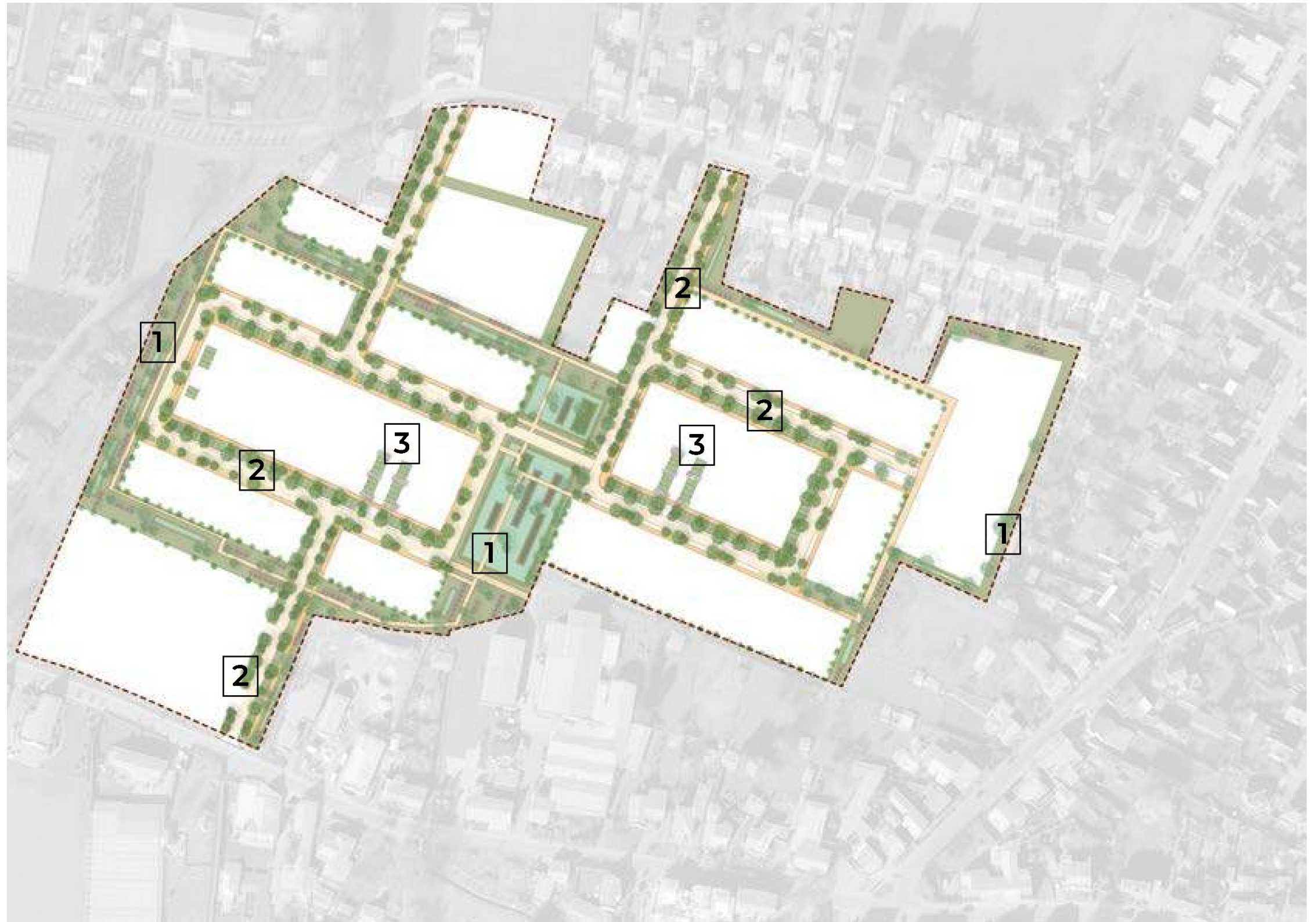


# Raamwerk elementen

Het landschap is het dragende element van de wijk. Het landschappelijke raamwerk bestaat uit de volgende elementen:

- 1** Boomgaard als basis
- 2** Hoofdlus
- 3** Parkeerhofjes

De beoogde kwaliteit van de hoofddragere wordt in de volgende paragrafen toegelicht.



# 1 Boomgaard als basis

Het restant van de boomgaard vormt een denkbeeldig tapijt waar de bouwvelden als 'eilanden' in gelegd zijn.

Hoewel de bestaande boomgaard verdwijnt, blijft de sfeer en herinnering aan de boomgaard intact door een aantal ingrediënten en principes.

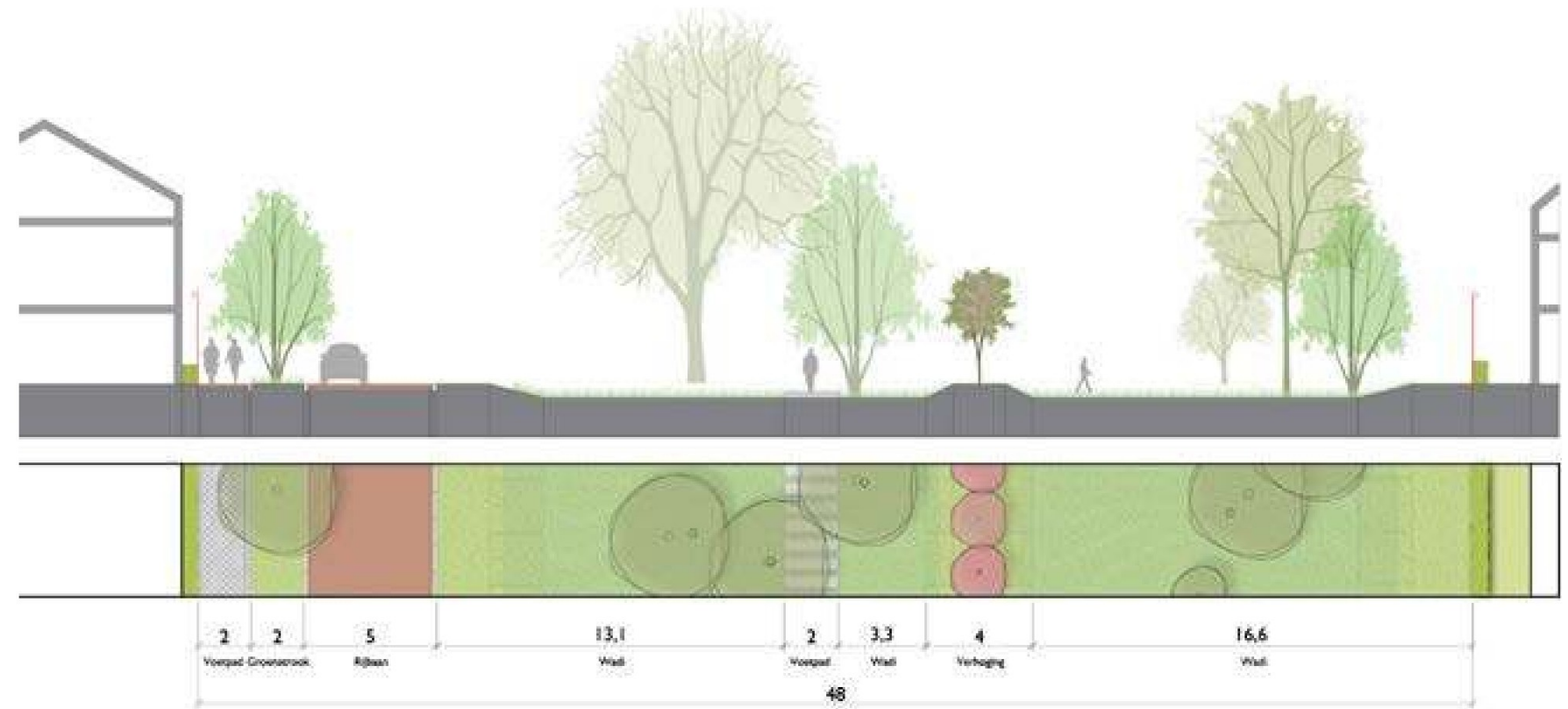
Zo worden een aantal gezonde (delen van) rijen appelbomen gehandhaafd. Als dit niet mogelijk blijkt, worden rijen fruitbomen teruggeplant, in dezelfde lijn als de oorspronkelijke boomgaard.

Het oorspronkelijke lijnenspel vormt tevens de richting voor nieuwe ingrediënten zoals paden, beplanting, waterberging e.d.

De 'boomgaard' heeft verschillende functies. Voor de omwonenden vormt het groen een buffer tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Daarnaast kunnen zowel bestaande als nieuwe bewoners gebruik maken van de gaard. Een fijnmazig netwerk van paden loopt door de groene ruimte. Ideaal voor een ommetje of als verbinding naar een langere route in het buitengebied.

Al het regenwater van de buurt wordt verzameld in kleinere en grotere lineaire wadi's die overstorten op de beek. Ook voor kinderen en hun ouders is er van alles te beleven: natuurlijk spelen, fruit plukken, een buurtmoestuin, picknicken of spelen op stapstenen in de wadi.

De boomgaard wordt niet verlicht.



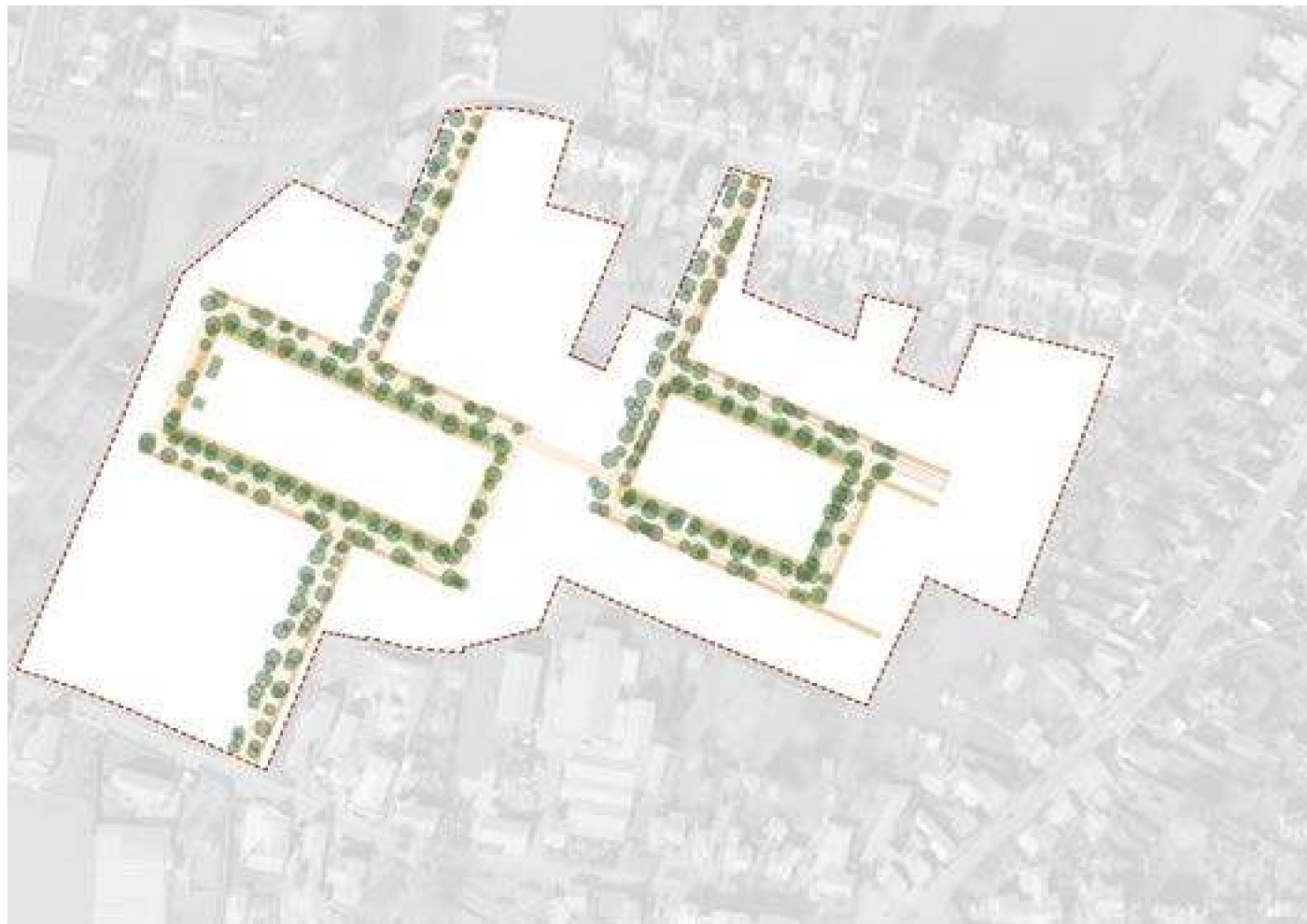
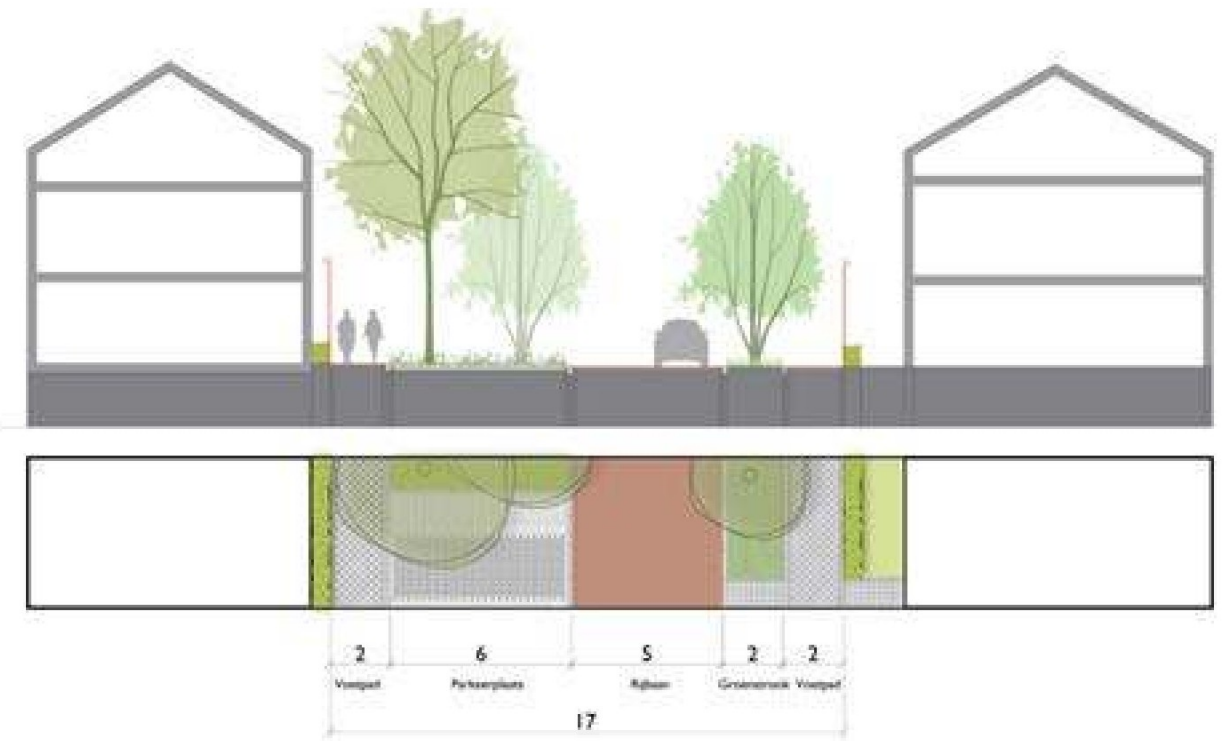
## 2 Hoofdlussen

De hoofdontsluitingslussen worden duidelijk herkenbaar vormgegeven. Kenmerkend is de specifieke beplanting aan weerszijden van de rijbaan. De beplanting bestaat uit een kenmerkende mix van bomen, bijvoorbeeld *Acer campestre* 'Elsrijk' (veldesdoorn), *Prunus yedoensis* (Yoshinokers) en *Crataegus monogyna* (Meidoorn). Exact assortiment nader te bepalen in het Inrichtingsplan.

De bomen staan in los verband (nooit strak in de rij!) op onregelmatige afstand en gemengd door elkaar. In april kleuren de straten roze door de uitbundige bloei van de kersenbomen.

De rijbaan is een continue loper van roodbruine betonklinkers. Aan de binnenzijde van de ring wordt geparkeerd. Om de 4 á 5 parkeerplaatsen wordt een ruim plantvak ingepast, zodat de geparkeerde auto's in coulissen van groen staan.

De trottoirs bestaan uit betontegels 20x20cm in blokverband diagonaal.

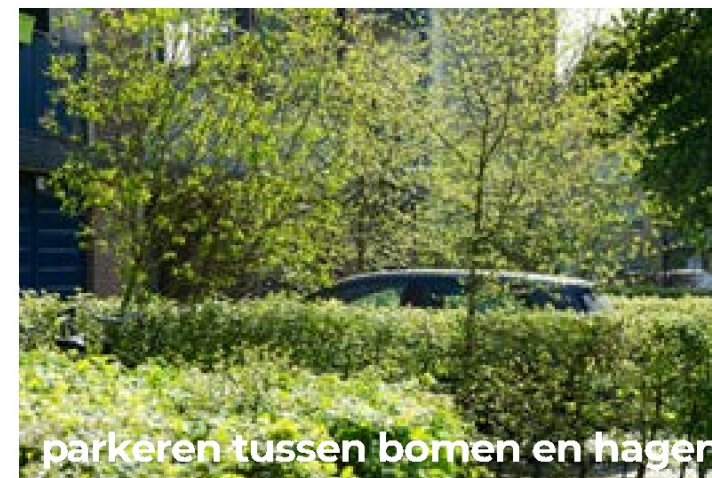
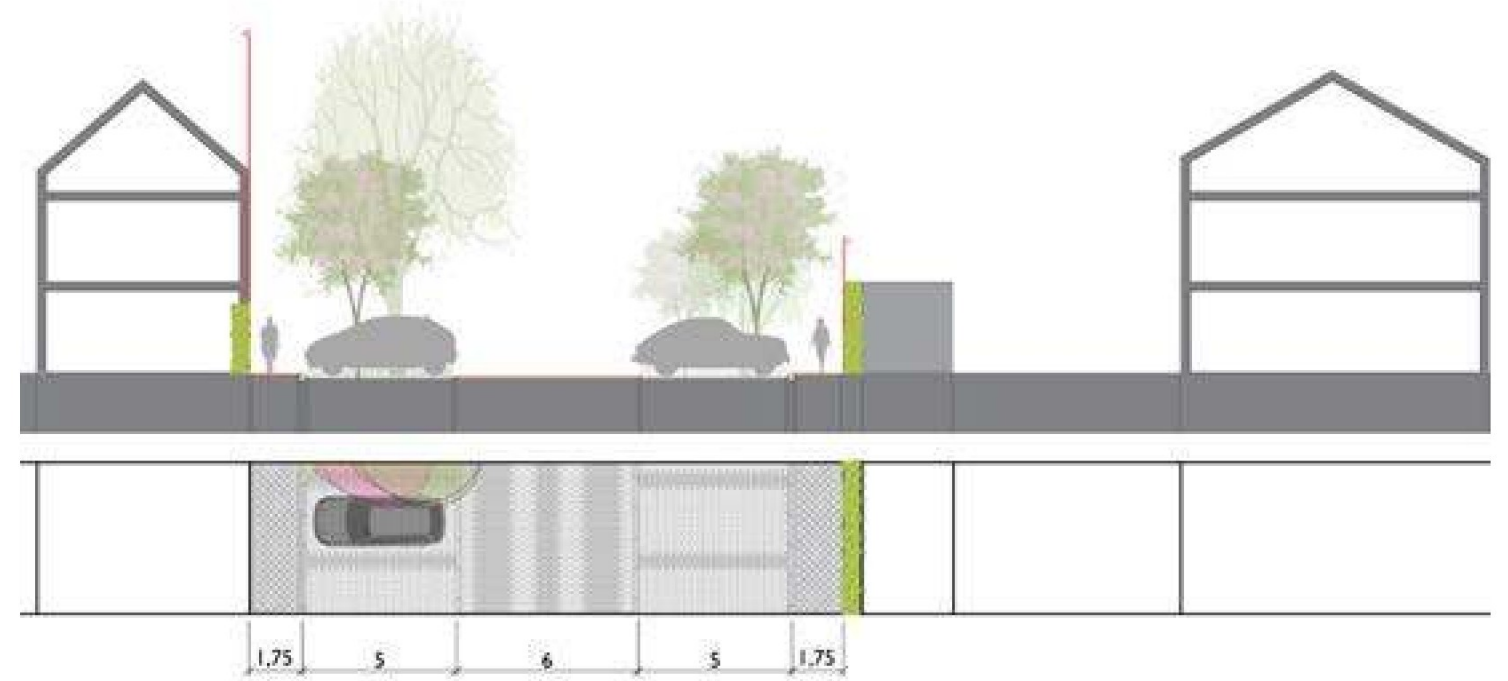


# 3 Parkeerhofjes

In het midden van de 'eilanden' bevinden zich vooral rijwoningen. Parkeren voor deze rijwoningen wordt opgelost in groene parkeerhofjes tussen de woningen. Een groot deel van het parkeren is hierdoor uit het zicht en biedt meer ruimte voor groen in de straat.

Voor de parkeerhofjes zijn een aantal kwalitatieve eisen geformuleerd:

- De parkeerplaatsen en rijbaan worden uitgevoerd als karresporen door gebruik van grijze en antraciete stenen. Om de 4 á 5 parkeerplaatsen wordt een parkeervak afgewisseld met een groenvak met meerdere bloeiende bomen
- De zij- en achterkanten van woningen die grenzen aan het parkeerhofje worden voorzien van een hoge groene haag.



# Materiaal, soort en kleur

	Functie	Bepanting	Verharding	Verlichting	Afwatering	Inrichtingselementen
1 Boomgaard	Groenbuffer/ privacy Wandelen/ spelen, plukken, waterberging	Fruitbomen in rij, gemengde hagen lineair, solitaire bomen, b.v. lokale/regionale oude rassen	Halfverharde paden	Geen verlichting (of op berging (privé))  X	Lineaire wadi's/ greppels Centraal, grotere wadi max. 30cm water	Houten zitmeubilair, boomstronken of stap- schijven van hout, betonnen stapstenen in de wadi
2 Hoofdlussen	Hoofdontsluiting auto, fiets, voetganger, parkeren	Kenmerkende mix van Acer campestre 'Elsrijk, Prunus yedoensis, Crataegus monogyna	Rijbaan: beton klinker keperverband, roodbruin Trottoir: betontegel 20x20 diagonaal blokverband Parkeren: betonstenen	Lichtmasthoogte 4.75 m, Armatuur TeceoS 16 led Akzo blue 600 sand blasted	Molgoot tussen rijbaan en parkeerstrook	Geen
3 Parkeerhofjes	Parkeren	Prunus Yedoensis, Prunus sargentii, Prunus Serrulata kanzan, gemengde hagen	betonstenen (rijsporen) grijs en antraciet	Lichtmasthoogte 4.75 m, Armatuur TeceoS 16 led Akzo blue 600 sand blasted	Kolken tussen parkeervakken en rijbaan	Geen  X

# Overgangen openbaar - privé

De nieuwe woonwijk heeft een landelijk en groen karakter. Daarom worden alle overgangen van privé-naar openbaar terrein vormgegeven als groene overgangen. Alle voorzijden worden voorzien van een lage (beuken) haag. Alle zij- en achterkanten die aan de *binnenzijde* van de 'eilanden' liggen worden voorzien van hoge (beuken)hagen. Bij woningen die op een hoek liggen, wordt lage haag tot minimaal de helft van de kopse gevel doorgezet als lage haag.

De buitenzijden van de 'eilanden' grenzen aan de openbare groene bufferzone. Deze worden vormgegeven als gemengde (boeren)hagen waarin af en toe een haagplant door kan schieten tot heester of boom.



Lage haag voorzijde



Hoge haag zij- en achterkanten binnen het 'eiland'

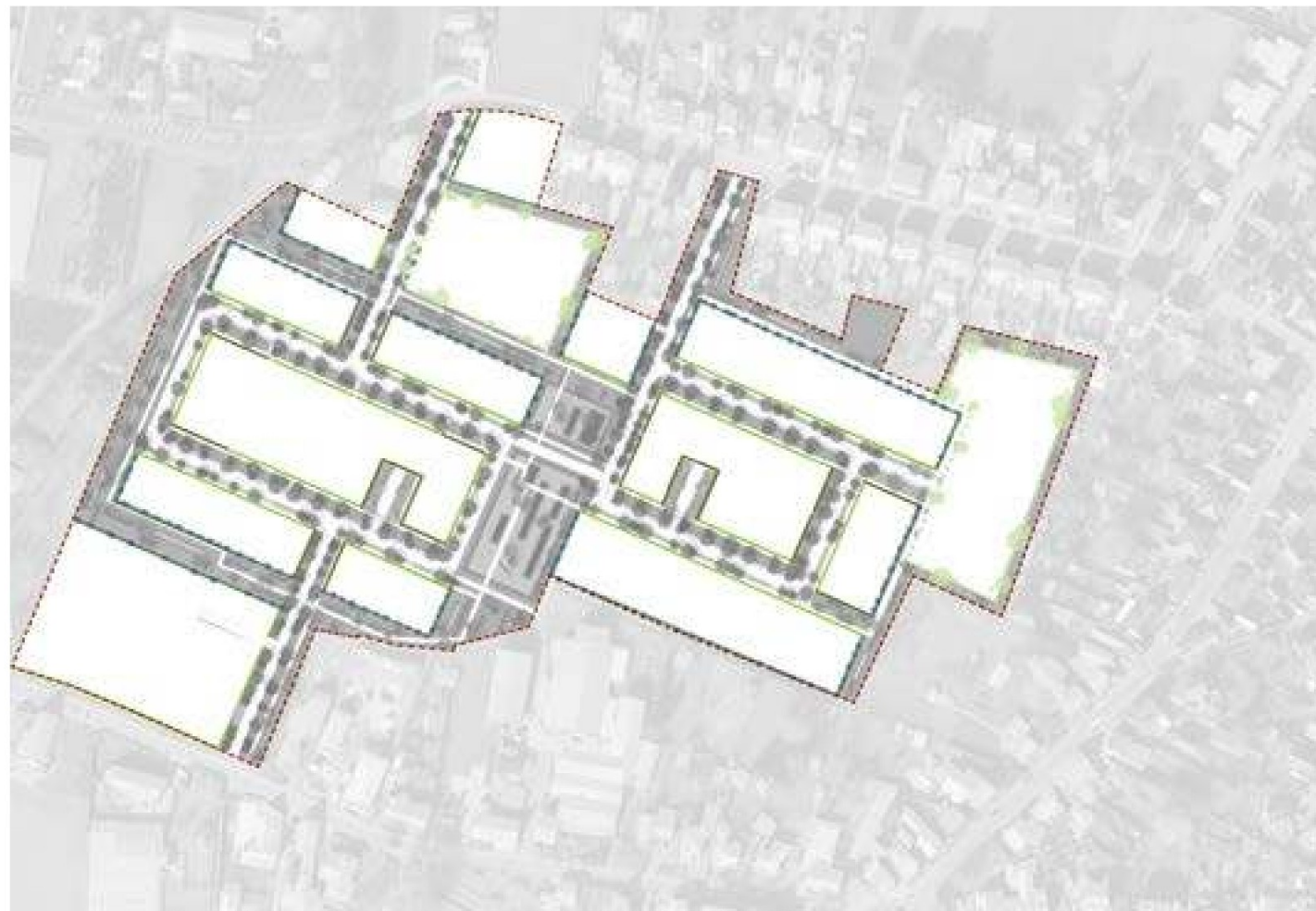


Gemengde haag met doorgeschoten heesters/bomen buitencontour 'eiland'



Informele overgang met losse bomen

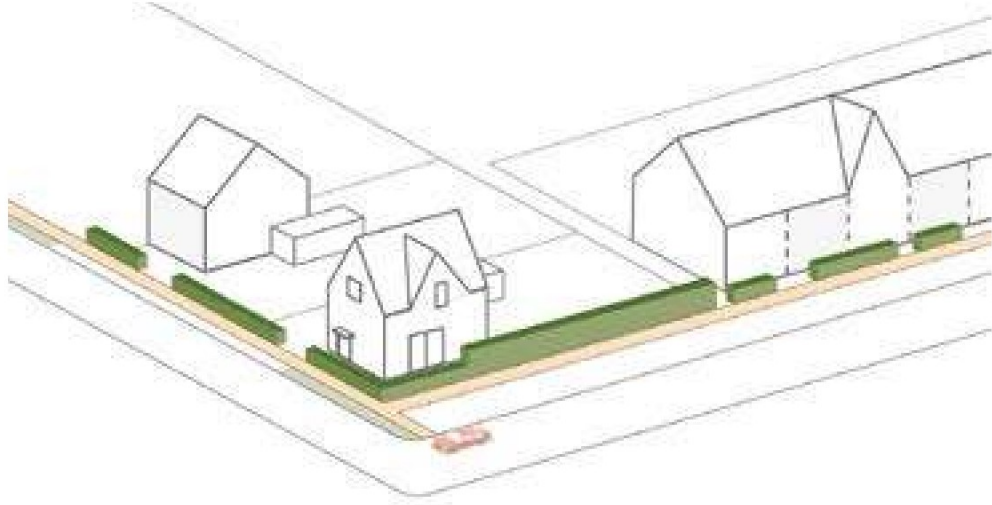
(t.p.v. collectief erf en schuurwoningen, zie p. 27 t/m 31)



# Overgangen openbaar - privé

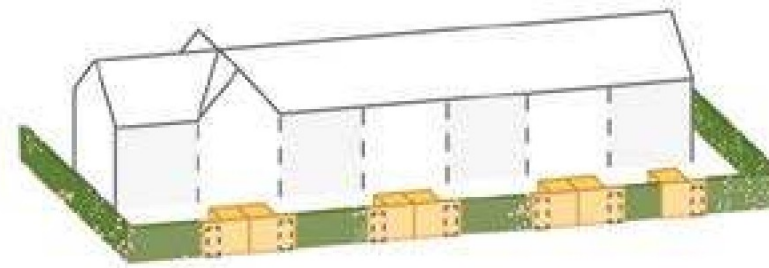
## Voor- en achterzijden binnen het 'eiland'

- voorzijde: lage hagen, gemengde boerenhaag kenmerkend voor de hele buurt
- zij- en achterkanten binnen het 'eiland': hoge hagen, zelfde soort als voorzijde
- instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



## Achterzijden die aan achterzijden grenzen

- Rijwoningen die met de achtertuinten aan elkaar grenzen worden voorzien van een hoge haag of gaashekwerk met klimop



## Achterzijden van vrijstaande en tweekappers langs de groenbuffer

- gemengde boerenhaag, ca. 1.20-1.50m hoog
- voor extra privacy kunnen bewoners ervoor kiezen om sommige heestersoorten uit te laten groeien tot heester of kleine boom
- instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



## Achterzijden van rijwoningen langs de groenbuffer

- gemengde boerenhaag, max. 1.50m hoog
- voor extra privacy kunnen bewoners ervoor kiezen om sommige heestersoorten uit te laten groeien tot heester of kleine boom
- houten poortjes in de haag voor toegankelijkheid bergingen
- bergingen staan min. 2m uit de erfgrans en grenzen dus nooit aan het openbare gebied
- instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



# Duurzaamheid openbare ruimte

## 1 Klimaatadaptatie



## 2 Biodiversiteit & natuureducatie



## 3 Bewust materiaal gebruik



Duurzaamheid is een integraal en zichtbaar onderdeel van de openbare ruimte.

**Hemelwater** wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd van de bestrating naar wadi's in de groenbuffer. Water is niet alleen zichtbaar, maar ook beleefbaar door de opvang van regenwater te koppelen aan bijvoorbeeld speelaanleidingen of avontuurlijke paden d.m.v. stapstenen.

**Biodiversiteit** wordt gestimuleerd door toepassing van specifieke beplanting. Bomen zijn overwegend inheems en dragen bij aan biodiversiteit doordat ze voedsel, beschutting en nestgelegenheid bieden voor diverse soorten door de aanwezigheid van bessen, doorns of dichte kroon.

De bomen en vaste planten worden daarnaast gekozen op basis van hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie. Boomsoorten als wilg, veldesdoorn en linde hebben om deze reden de voorkeur. De insecten spelen een belangrijke rol bij de bestuiving van planten en vormen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels.

Door het plaatsen van een insectenhotel of informatiebord wordt biodiversiteit beleefbaar en educatief.

**Materialen en inrichtingselementen** worden bewust gekozen. Verharding van rijbanen en trottoirs bestaat zoveel mogelijk uit hoogwaardig materiaal dat bij voorkeur hergebruikt is van een andere locatie en tenminste herbruikbaar is.

Meubilair en speelelementen zijn van hernieuwbaar en lokaal materiaal, zoals onbewerkt douglashout uit de omgeving.





---

# 4. Beeldregie architectuur <sup>17</sup>

# Typologieën






In het plan komen verschillende grondgebonden woningtypen voor; rijwoningen, levensloopbestendige rijwoningen, vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen. De exacte locatie van de woningtypes ligt nog niet vast. Wel zijn er een tweetal uitgangspunten voor de situering van de types, te weten:

- Vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen zijn zoveel mogelijk aan de buitenranden gesitueerd, zodat de aangrenzende bestaande woningen zoveel mogelijk doorzicht houden.
- Daar waar toch rijwoningen aan de randen liggen, zijn dit zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen die vanwege hun beperkte hoogte zo min mogelijk impact hebben op de bestaande woningen.

Op twee plaatsen zijn bijzondere woningtypes voorzien:

- Het erf**; een cluster dat geschikt is voor bijvoorbeeld een bepaalde doelgroep, zoals een CPO voor starters of senioren e.d.
- De woonschuren**; rug-aan-rugwoningen in een schuurvolume, omringd door een collectieve tuin.

De beelkwaliteitseisen voor deze bijzondere locaties worden in een apart hoofdstuk toegelicht, zie p. 27 t/m 31.

	<b>Vrijstaand</b>		<b>Rijwoningen</b>
	<b>Twee-onder-één-kap</b>		<b>Rij levensloopbestendig*</b>
	<b>Erfwoningen, optie CPO</b>		<b>Woonschuur**</b>

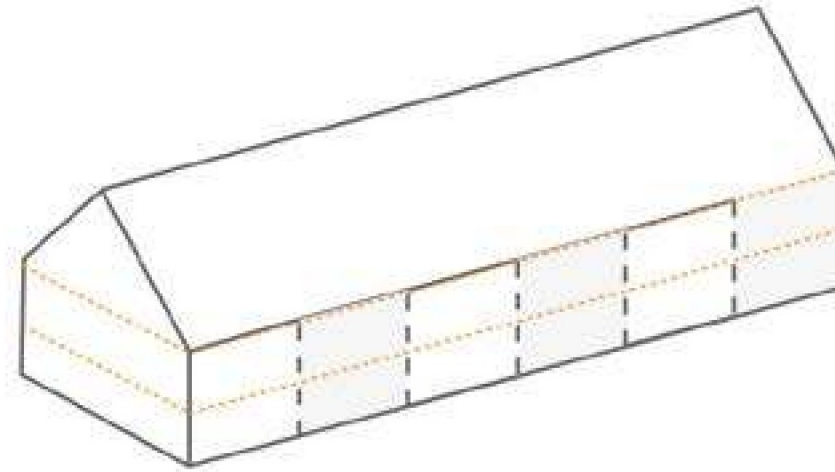
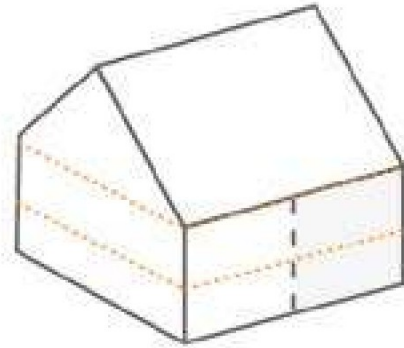
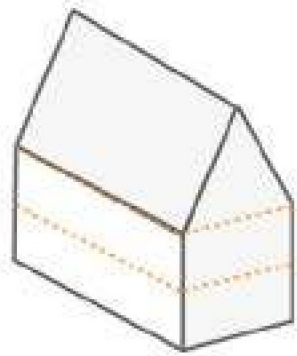
- \* één laag met kap
- \*\* één laag met hoge kap



# Typologieën

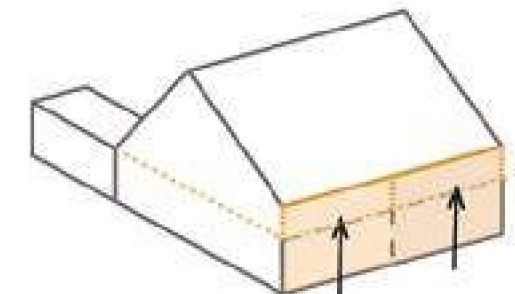
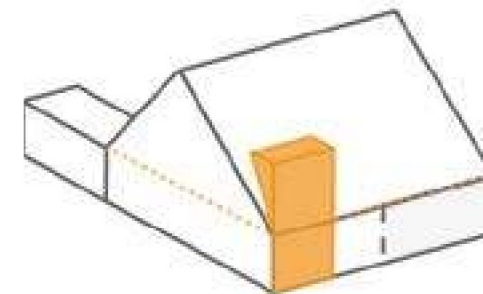
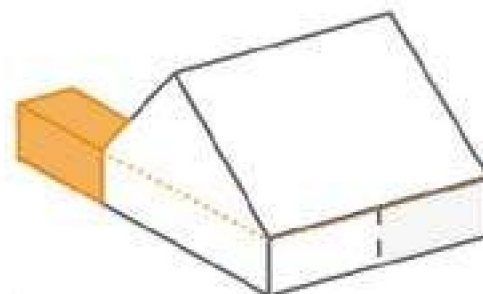
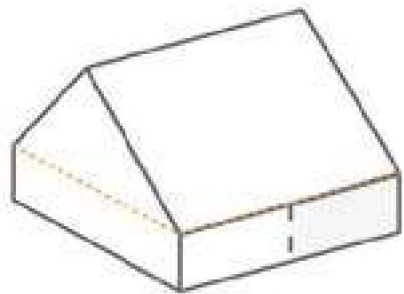
## Vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen

- basisvolume: twee lagen met kap



## Rij levensloopbestendig

- basisvolume: één laag met kap



## Transformaties van het basisvolume

- volledig woonprogramma op begane grond d.m.v **aanbouw**

- dakkapel op verdieping
- dakkapel vormt eenheid met gevel

- verhoging gevel aan één zijde t.b.v. bruikbaarheid verdieping
- a-symmetrische kap

# Stedenbouwkundige accenten

Op verschillende plekken in het plan grenzen woningen aan twee zijden aan de openbare ruimte. Dit vraagt een **zorgvuldige architectonische uitwerking van de hoeken**. Voor de woningen die zowel aan de straat als aan de groenbuffer grenzen (voornamelijk vrijstaande woningen), geldt dat deze overhoeks ontworpen worden. Beide zijden worden als voorkant behandeld, d.w.z. dat beide zijden voorzien zijn van voldoende gevelopeningen, dat mogelijk de entree overhoeks zit en dat de kap gedraaid is ten opzichte van de straat. Voor de woningen aan de binnenzijde van het bouwveld (voornamelijk rijwoningen), waarbij de woningen aan twee zijden aan de straat grenzen, geldt dat het woonvolume om de hoek doorgetrokken wordt, d.m.v. van een attractieve aanbouw met een woonfunctie zoals woonkeuken, werkkamer e.d. (dus geen berging). De aanbouw is voorzien van voldoende gevelopeningen. Schuttingen aan de straatzijde zijn in geen geval toegestaan.

De **bijzondere clusters van het erf en de woonschuren** worden als **samenhangende entiteiten** ontworpen. Losse bijgebouwen zijn hier niet toegestaan.

Op lager schaalniveau wordt **variatie in de straat** aangebracht door wisselende rooilijnen, draaien van de capriching en/of wisselende kaphoogten.



**Zorgvuldige hoek bij vrijstaande woningen (m.n. bij groenbuffer)**



**Zorgvuldige hoek bij rijwoningen (in de kern van het plan)**



**Bijzondere clusters, extra hoog niveau voor architectonische uitwerking**



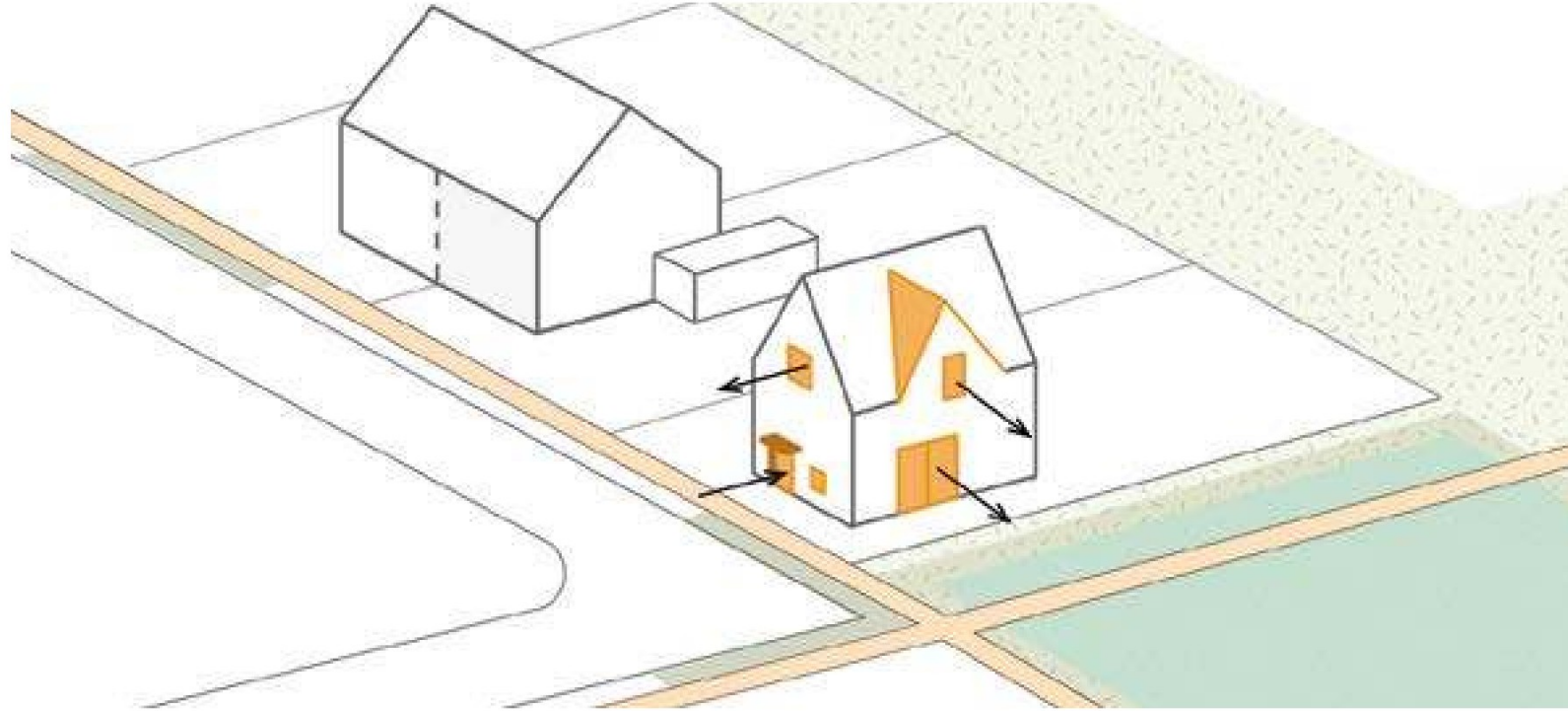
**Aandacht voor geveluitwerking in zichtlijn entree**



# Stedenbouwkundige accenten

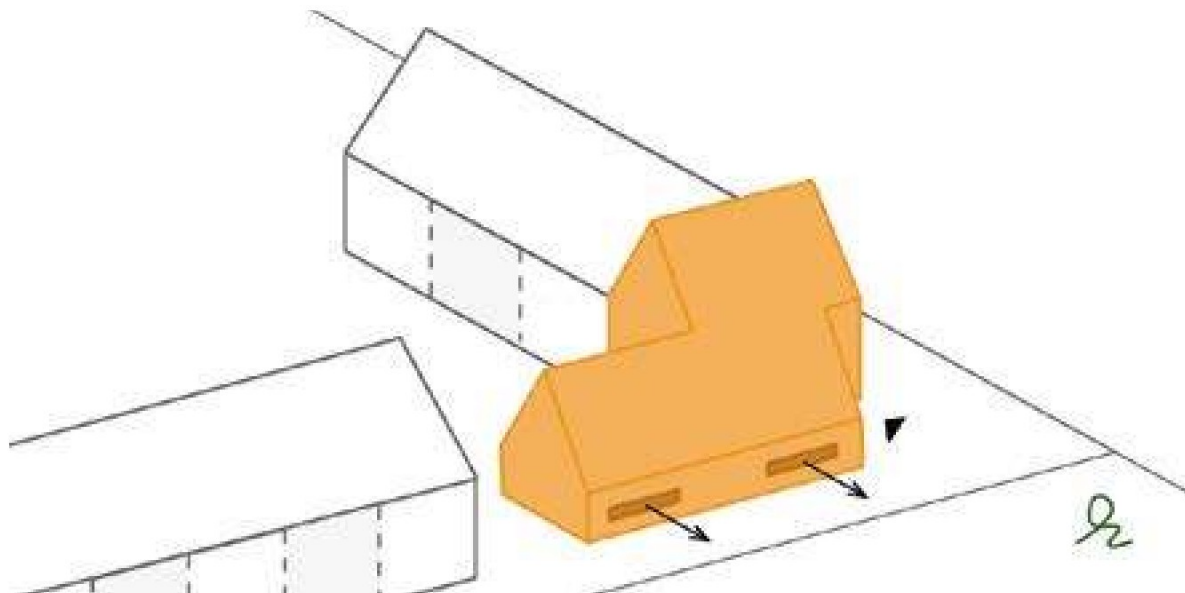
## Zorgvuldige hoeken langs de buitenranden, grenzend aan de groenbuffer

- woningen op de hoek hebben een dubbele orientatie, zowel op de straat als of de groenbuffer
- woningen hebben aan beide zijden een levendige gevel met voldoende gevelopeningen
- de kappen hebben een accent richting de groenbuffer

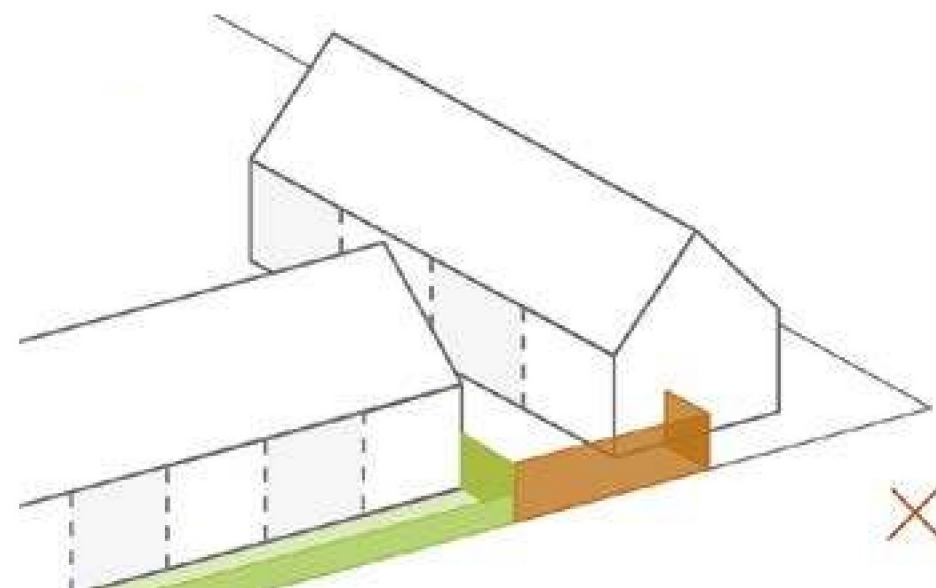


## Zorgvuldige hoeken aan de binnenzijden van de bouwvelden

- hoekwoningen zijn overhoeks ontworpen, door toevoeging van een laag volume (bijkeuken, werkkamer e.d.) met voldoende gevelopeningen



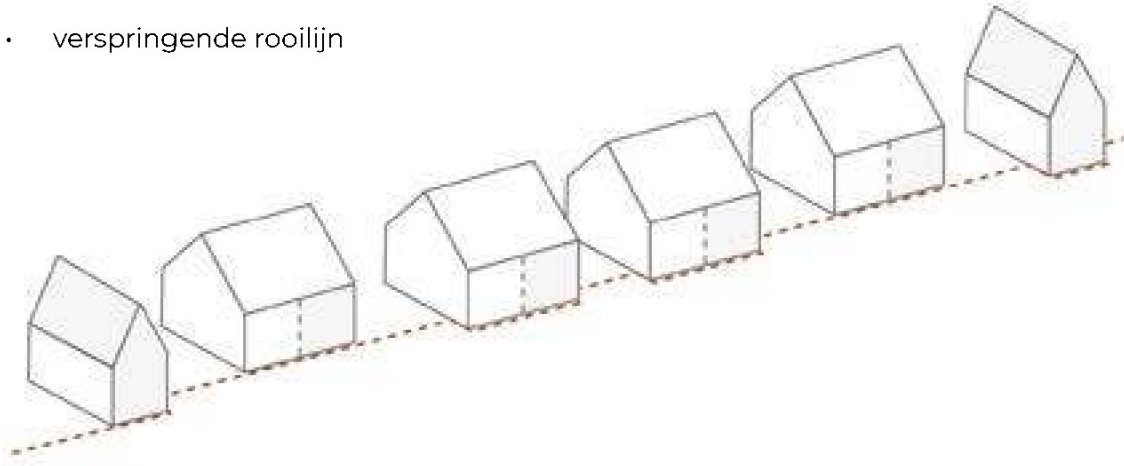
- schuttingen op de hoek zijn niet toegestaan



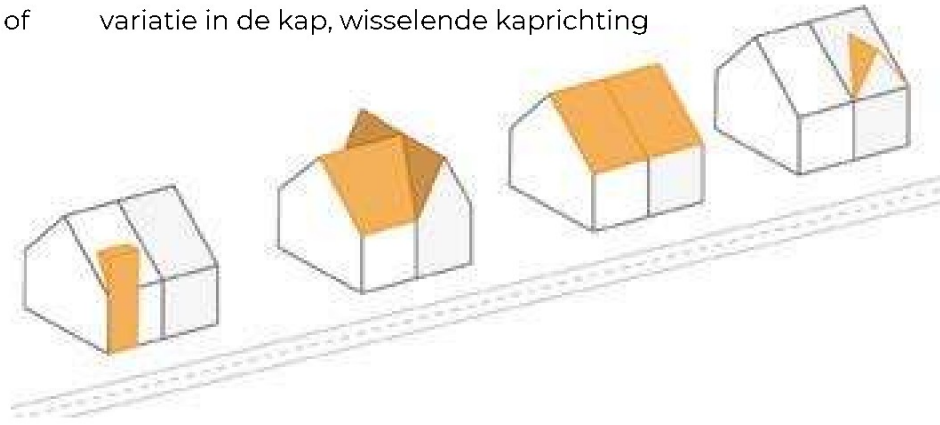
# Stedenbouwkundige accenten

## Vrijstaand en twee-onder-één-kap

- verspringende rooilijn

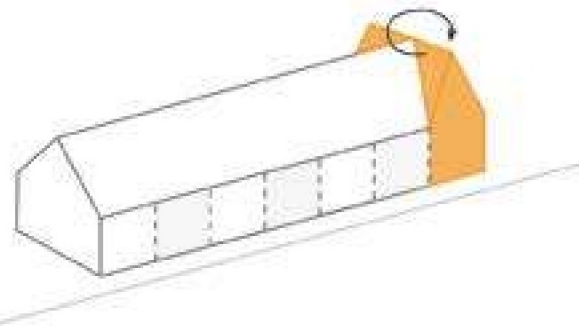


- of variatie in de kap, wisselende kaprichting

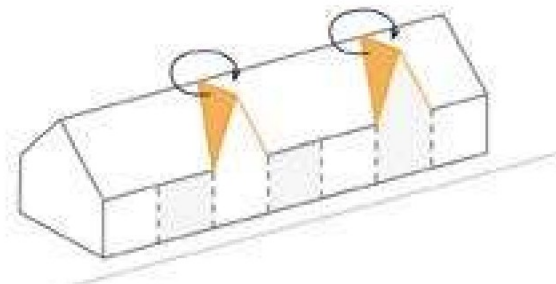


## Rijwoningen

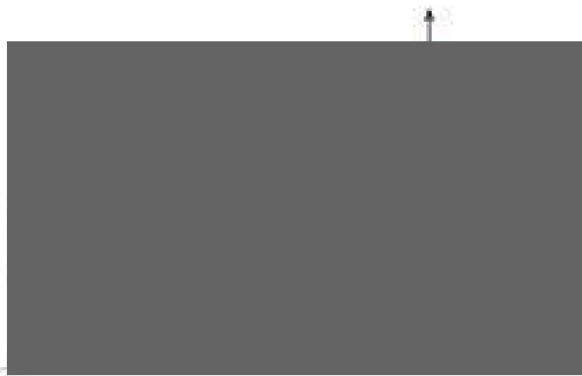
- verbijzondering door draaien van de kap op de hoek



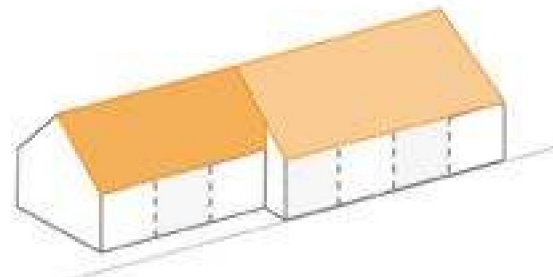
- of draaien van de kap in de rij



- verbijzondering door hoogte-accents op de kop



- of verspringende rooilijn met verschillende goothoogten als gevolg






# Voorschriften bijgebouwen

Op een aantal plaatsen grenzen percelen met hun zij- of achtergrenzen aan de openbare ruimte. Om verrommeling te voorkomen en een eenduidig groen beeld in stand te houden, gelden hier restricties aan de plaatsing van bijgebouwen.

Langs alle zij- en achtererfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte (zowel groenbuffer als ontsluiting), geldt een afstandszone van 2 meter van de bijgebouwen tot de erfgrrens.

Bij hoekpercelen geldt bovendien, dat garages, bergingen en overige opstallen nooit aan de zijde van de openbare ruimte, maar altijd aan de zijde van het aangrenzende perceel worden gesitueerd.

Voor de bijzondere woonclusters geldt dat geen losse bijgebouwen zijn toegestaan. Bergingen, garages, uitbouwen en overige opstallen zijn altijd onderdeel van het hoofdvolume. Zie hiervoor de specifieke bepalingen op p. 27 t/m 31.

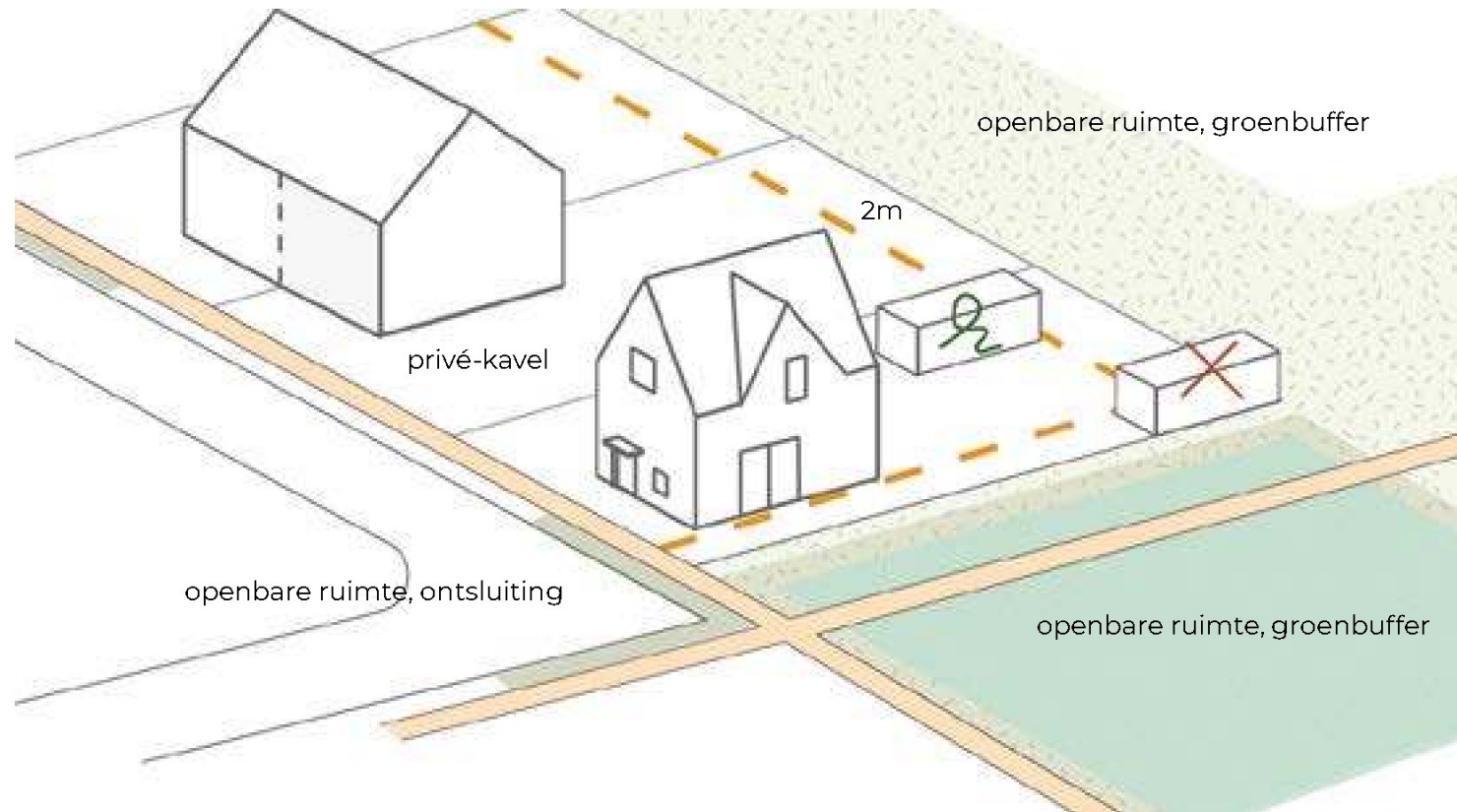
-  2m afstand tussen erfgrrens en bijgebouwen t.p.v. grens aan openbare ruimte
-  Zij- of achtererfgrens aan openbare ruimte
-  Bijzondere clusters: geen losse bijgebouwen, zie p. 27 t/m 31



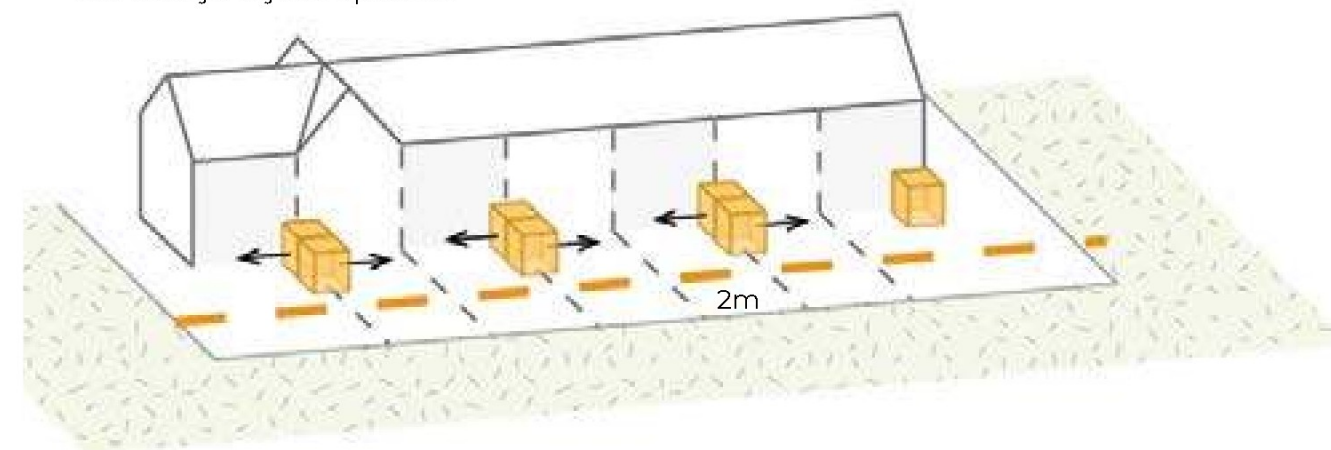
# Voorschriften bijgebouwen

## Zij- en achtererfgrenzen aan de groenbuffer of openbare ruimte

- een zone van 2m langs de openbare ruimte blijft vrij van garages, bergingen en overige opstallen
- bij hoekkavels worden garages en bijgebouwen nooit aan de zijde van de openbare ruimte geplaatst, maar altijd aan de zijde van de grens met aanliggende privé-kavels



- daar waar rijwoningen grenzen aan de openbare ruimte, worden bergingen niet tegen de erfgrans geplaatst, maar tegen de gevel, in elkaars verlengde; de zone langs de openbare ruimte blijft vrij van opstallen





# Kleur, materiaal en detail

BASIS



baksteen beigewit, zandgeel...

...tot zandbruin

...en hout

Kenmerkend voor 't Maoleveld zijn de frisse, overwegend lichte en aardse materialen en kleuren. Het basismateriaal is baksteen met voldoende textuur en enig kleurnuance. De kleur kan variëren van beigewit, zandgeel, geelbruin, zand- of grijskleurig bruin met bijgaand palet als handreiking. Daarnaast wordt baksteen gecombineerd met accenten van hout. Hout is een terugkerend element in de gevelbekleding voor minimaal 10% en zorgt voor samenhang tussen de verschillende woningen in de buurt. Het hout is dusdanig behandeld dat het zijn natuurlijke warme kleur behoudt. Milieuvriendelijke bewerkingen zoals acetyleren hebben daarbij de voorkeur ten opzichte van chemische bewerkingen. Hout als basis voor het gevelmateriaal is ook mogelijk.

ACCENTEN



accenten van behandeld hout dat zijn natuurlijke warme kleur behoudt min. 10%

kleur- of textuurnuances in metselwerk, subtiële belijning of banden

Bergingen zijn in alle gevallen van (zwart) hout(achtig) materiaal met een hoogwaardige detaillering en afwerking. Door houten delen te gebruiken voor aan- en bijgebouwen wordt het 'lichte' en ondergeschikte karakter van deze volumes benadrukt.

De gevels worden subtiel verfijnd door kleurnuances van geveldelen, verbijzondering van het metselwerk of belijning in de gevel.

DAKEN



grijze keramische pannen

grijze vlakke pannen of lei

PV pannen

PV panelen

groendak optioneel

groendak berging verplicht

Daken zijn overwegend grijs en bestaan uit keramische pannen of leien. Rode dakpannen zijn vanwege de toepassing van PV panelen niet toegestaan.

Optioneel zijn groendaken mogelijk. Bergingen zijn altijd voorzien van een groendak.

Kleur, materiaal en detail van de woningen op de bijzondere locaties (erf en woonschuren), worden apart toegelicht in de betreffende hoofdstukken.



---

# 5. Beeldregie "bijzondere locaties" <sup>27</sup>

# Bijzondere locatie: erf

Het erf bestaat uit een cluster van 8 woningen, verdeeld over 4 volumes. De woningen vormen samen een ensemble, geclusterd rond een erf. De vrijstaande woning fungeert als 'poortwachter' en is meer georiënteerd op de straat. Deze woning kan als enige bestaan uit twee lagen met een kap. De rest van de woning heeft één á anderhalve laag plus kap.

De woningen zijn geen kopieën van elkaar, maar hebben wel familiekenmerken. Het is aan de architect om een passend familiekenmerk te formuleren. Denk aan kenmerkende (a-symmetrische) kapvormen, een terugkerend of kenmerkend materiaalgebruik, bijzondere dakkapellen of - accenten e.d.. De collectiviteit kan niet alleen terugkeren in de vormgeving, maar kan ook onderdeel zijn van het cluster zelf, bijvoorbeeld door het te ontwikkelen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

28 Bijgebouwen zijn onderdeel van het volume. Dit kan bijvoorbeeld door het dak te laten doorsteken als overkapping voor fietsen of auto. Op deze regel is één uitzondering: een collectief bijgebouw zoals bijvoorbeeld een klusschuur voor gezamenlijk materiaal en materiaal of een parkeerschuur. Een eventueel collectief bijgebouw wordt beschouwd als onderdeel van de familie, maar kleiner en ondergeschikt.

Om het karakter van een erf te onderstrepen, is minimaal één gevel van hout. Alle gevels in hout is ook mogelijk.

De woningen vormen samen een ensemble. Elke woning heeft weliswaar een eigen tuin, maar de overgangen naar de burens en naar de groenbuffer zijn subtiel en natuurlijk vormgegeven. Een grens is daarom nooit een doorgetrokken haag, maar bestaat deels uit een haag, een rijtje (fruit)bomen, kan deels open of een transparant gaashekwerk zijn of is nauwelijks zichtbaar in de vorm van een greppel.

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein; op privé kavel of als collectief parkeerhof op de mandelige grond. Een collectieve parkeerplaats heeft het karakter van een 'boomgaardje' waar in geparkeerd wordt.



Ensemble van volumes met familiekenmerken, geclusterd rond een collectief erf.



Familiekenmerk houten kaders



Minimaal één houten gevel, maar alle gevels in hout mag ook. Tevens werking als familiekenmerk



Vloeiende overgang openbaar-privé

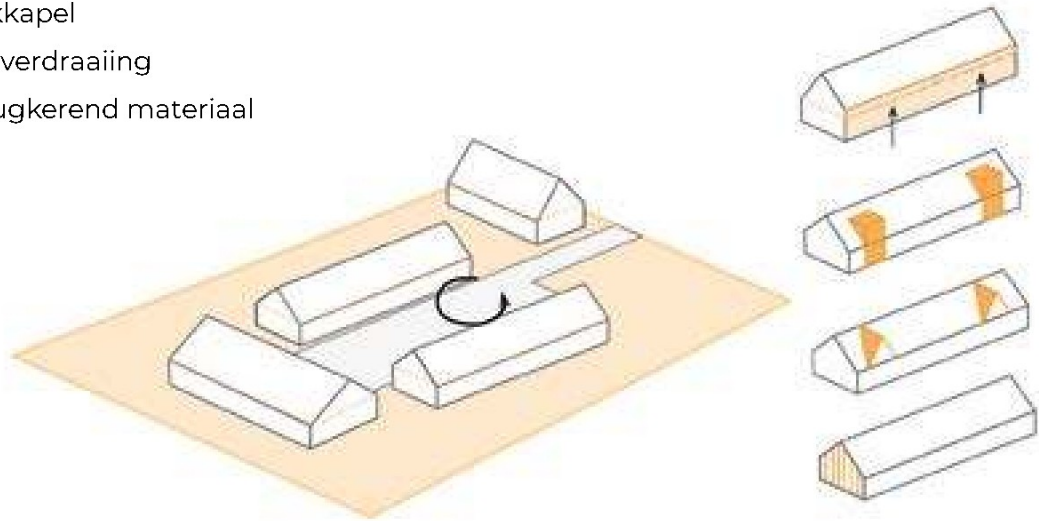


Collectief bijgebouw

# Bijzondere locatie: erf

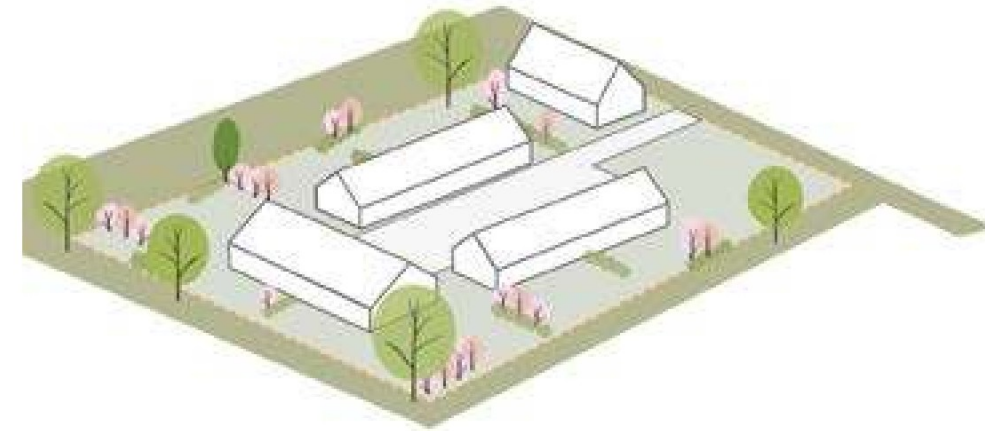
## Familie, maar geen kopieën

- Eventuele kenmerkende familie eigenschappen:
- Asymmetrische kap
- Dakkapel
- Kapverdraaiing
- Terugkerend materiaal



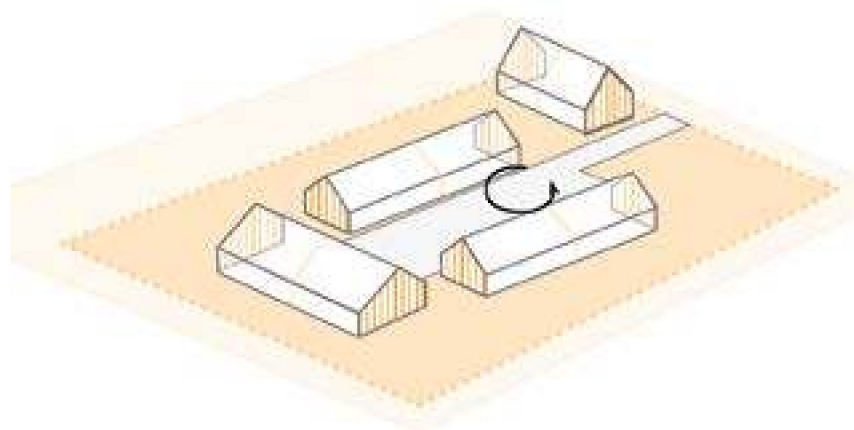
## Geen harde erfgrenzen

- Natuurlijke overgang tussen openbaar en privé



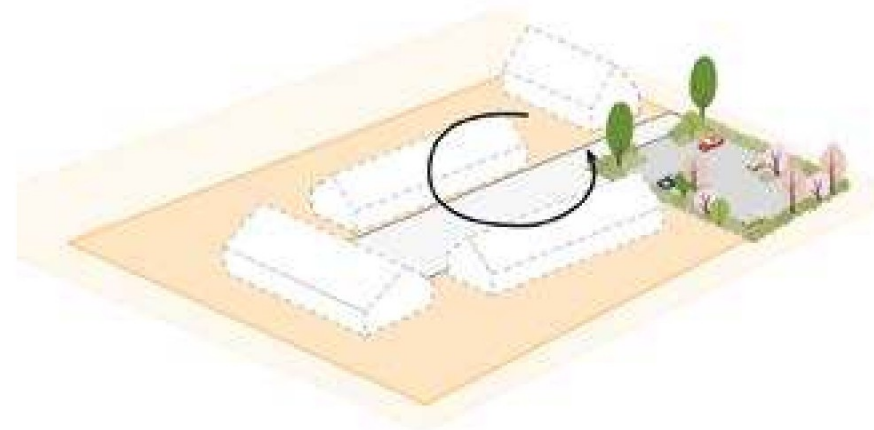
## Gevelmateriaal

- Minimaal één gevel bestaat uit het materiaal hout



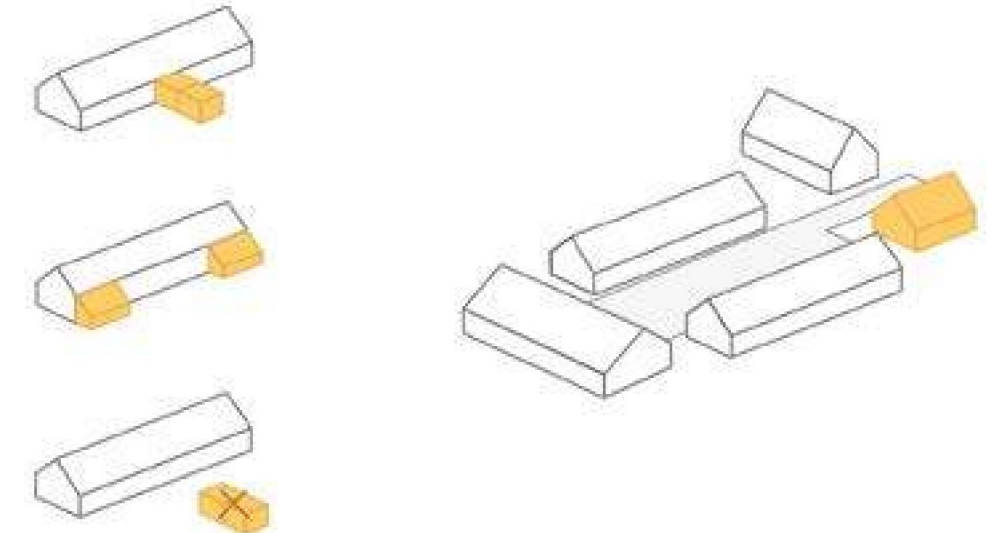
## Parkeren is onderdeel van het collectieve erf:

- Parkeren wordt opgelost op het collectieve erf
- Parkeercoffer als "boomgaardje"



## Berging

- Onderdeel van het hoofdvolume, bijvoorbeeld door verlenging van de kap
- Voorwaarde: geen losse bijgebouwen
- Uitzondering: *collectief* bijgebouw



# Bijzondere locatie: woonschuren

De bijzondere locatie voor de woonschuren bestaat uit drie (min of meer) identieke volumes. Kenmerkend is de schuurvormige volumetrie: een brede basis met een lage goot en flauwe kap. Door hun kenmerkende vorm en afwijkende volumetrie vormen ze samen een sterk ensemble.

De grote volumes bieden onderdak aan een bijzondere woningtypologie van vier of zes woningen onder één kap. Ze zijn rug aan rug geschakeld en kunnen naar keuze van buitenaf of via een middencorridor ontsloten worden. Deze woonvorm is uitermate geschikt voor starters of senioren die collectief willen wonen.

Bergingen en buitenruimtes zijn integraal onderdeel van de architectuur. Bergingen kunnen bijvoorbeeld dienen als scheiding tussen twee terrassen of veranda's, om zo op een subtiele manier de onderlinge privacy te garanderen.

Het materiaal van de gevel bestaat overwegend uit hout. Het hout dient op een natuurlijke wijze te worden verduurzaamd, bijvoorbeeld door thermische behandeling, acetyleren of door middel van een biologisch verduurzamingsmiddel met schimmels of branden dat het hout een kenmerkende zwarte kleur geeft.

Net als bij het erf worden de overgangen naar de burens en naar de groenbuffer subtiel en natuurlijk vormgegeven. Een grens is daarom nooit een doorgetrokken haag, maar bestaat deels uit een haag, een rijtje (fruit)bomen, kan deels open of een transparant gaashekwerk zijn of is nauwelijks zichtbaar in de vorm van een greppel.

Parkeren wordt op het collectieve, mandelige terrein opgelost, zowel voor eigenaren als bezoekers. Parkeren wordt geclusterd aan de ontsluiting, zodat het zo min mogelijk het mandelige erf verstoort. De parkeerplaatsen worden op een groene manier ingepast, door toepassing van hagen en bomen.



Min of meer identieke volumes vormen samen een ensemble. De grote schuren van het buitengebied dienen als inspiratie.



De gevelbekleding is van hout. Optioneel zijn ook de daken van hout, maar dit is niet verplicht.

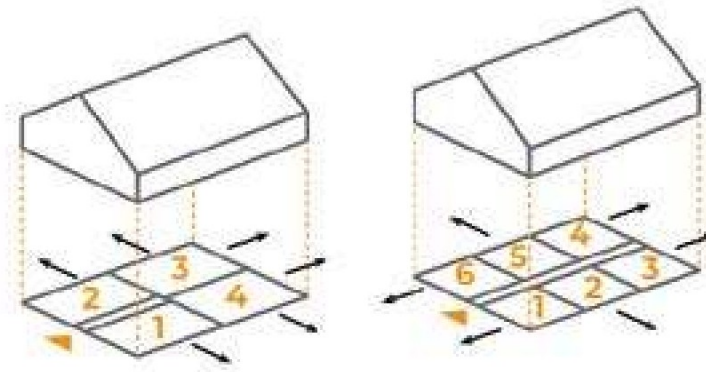


Hout in zijn natuurlijke kleur of zwarthout

# Bijzondere locatie: woonschuren

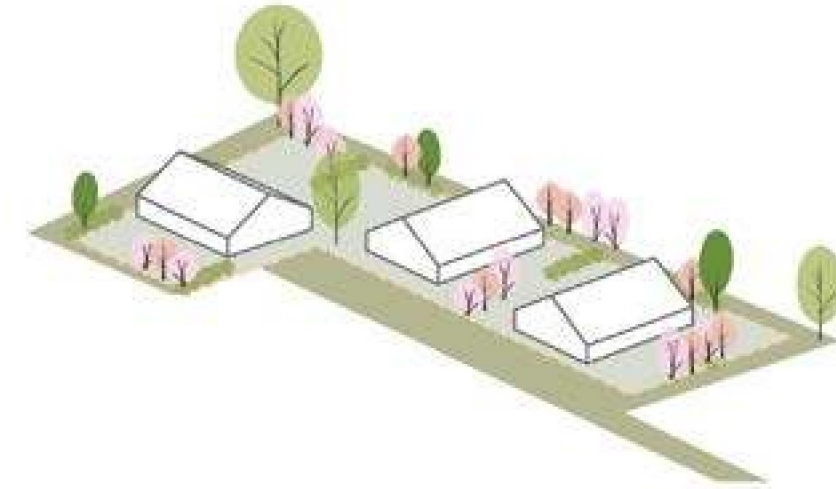
## Drie dezelfde volumes (vier- of zes-onder-één-kap)

- Schuurvormig
- 1 laag met grote kap
- Lage goot
- Ensemble werking



## Geen harde erfgrenzen

- Natuurlijke overgang tussen openbaar en privé
- Collectieve tuin voor de drie volumes



## Berging & Buitenruimtes

- Onderdeel van het hoofdvolume
- Voorwaarde: geen losse gebouwen



## Gevelmateriaal

- Gevelmateriaal is van hout
- Daken zijn van hout of vlakke pannen



## Parkeren is op eigen terrein

- Parkeren wordt opgelost op eigen terrein
- Tussen parkeerplaatsen landschappelijke elementen zoals hagen en bomen



# Duurzaamheid architectuur

## 1 Klimaatadaptatie



## 2 Biodiversiteit



## 3 Bewust materiaal gebruik



Duurzaamheid is een integraal en zichtbaar onderdeel van de architectuur.

**Hemelwater** wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar de zones waar het geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd wordt. De weg van het water wordt zichtbaar gemaakt via het dak, de gevel en de voortuin.

Oververhitting van woningen wordt zoveel mogelijk tegengegaan door natuurlijke zonwering in de vorm van luiken, lamellen, overstekken of veranda's. Actieve koeling waarvoor energie benodigd is, wordt hiermee vermeden.

**Biodiversiteit** wordt gestimuleerd door toepassing van nestkasten voor vogels, insecten en vleermuizen in gevels en daken. Nestkasten zijn een zichtbaar en beleefbaar onderdeel van de wijk. Let op de orientatie en aanvliegroutes voor de specifieke soorten.

**Materialen** worden bewust gekozen. Er wordt nadrukkelijk gevraagd naar hernieuwbare en biobased materialen. Niet alleen voor de gevel, maar ook voor de isolatie, constructie, trappen, kozijnen en deuren.

De vormgeving van de woningen is eenvoudig en compact. Een heldere en compacte hoofdvorm is het meest gunstig voor energie- en materiaalgebruik.





# Beeldverantwoording

---

## Beeldverantwoording

We hebben zoveel mogelijk geprobeerd de architecten van de getoonde woningen te achterhalen. Helaas was dit niet altijd mogelijk.

De architectuur is o.a. afkomstig van:



**'t Maoleveld, Sevenum**  
onderdeel: beeldkwaliteitplan

**projectnr. 2061**  
juni 2022

ontwerp:  
**Buro Lubbers**  
landschapsarchitectuur & stedenbouw



opdrachtgever:  
**Gemeente Horst aan de Maas**

**BURO LUBBERS**  
landschapsarchitectuur & stedenbouw