

Beeldkwaliteitsplan Landgoed Heijbroek II

Datum: 11 november 2025
Status: Definitief
Opdrachtgever: Parc Valini B.V.
Auteurs:  – Architectenbureau Maas B.V.


Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 BEELDKWALITEIT PER ELEMENT	4
2.1 DE CENTRAAL GELEGEN LANDGOEDWONINGEN EN BIJGEBOUWEN (NR. 1 EN 2)	4
2.2 DE LANDGOEDWONINGEN MET BIJGEBOUWEN AAN DE BOEVENHEUVEL (NR. 3 EN 4).....	7
2.3 WONING AAN DE BOEVENHEUVEL MET BIJGEBOUWEN (NR. 5)	11
2.4 WONING AAN DE BOEVENHEUVEL (NR. 6)	13
2.5 BLOKHUT	15
2.6 FOLLIE BOUWWERKJE. (DE BEELDEN HIERBIJ ZIJN INSPIRATIEBEELDEN).....	17
2.7 VLAAMSE SCHUUR (DE BEELDEN HIERBIJ ZIJN REFERENTIEBEELDEN)	19
2.8 POORTEN. (DE BEELDEN HIERBIJ ZIJN REFERENTIEBEELDEN)	21
2.9 BRUGGEN. (DE BEELDEN HIERBIJ ZIJN REFERENTIEBEELDEN)	24
2.10 VERHARDINGEN. (DE BEELDEN HIERBIJ ZIJN REFERENTIEBEELDEN)	25
2.11 VERLICHTING. (DE BEELDEN HIERBIJ ZIJN REFERENTIEBEELDEN).....	27
2.12 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	29
2.12.1 Bos en bosranden.....	29
2.12.2 Natuurlijk grasland	31
2.12.3 Waterpartijen en oevers	32
2.12.4 Sloten	32
2.12.5 Oprijlanen.....	33
2.12.6 Wandelpaden.....	34
2.12.7 Solitaire bomen	34

Hoofdstuk 1 Inleiding

Om er, voor zover mogelijk, verzekerd van te zijn dat de kwaliteit van het huidige landgoed ook in de uitbreiding wordt gerealiseerd is dit uitgebreide beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het te realiseren rood en groen.

Het reguliere beleid, met name de algemene en objectgerichte criteria in de welstansnota van de gemeente Eersel is, gecombineerd met onderstaande aanvullingen, voldoende om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

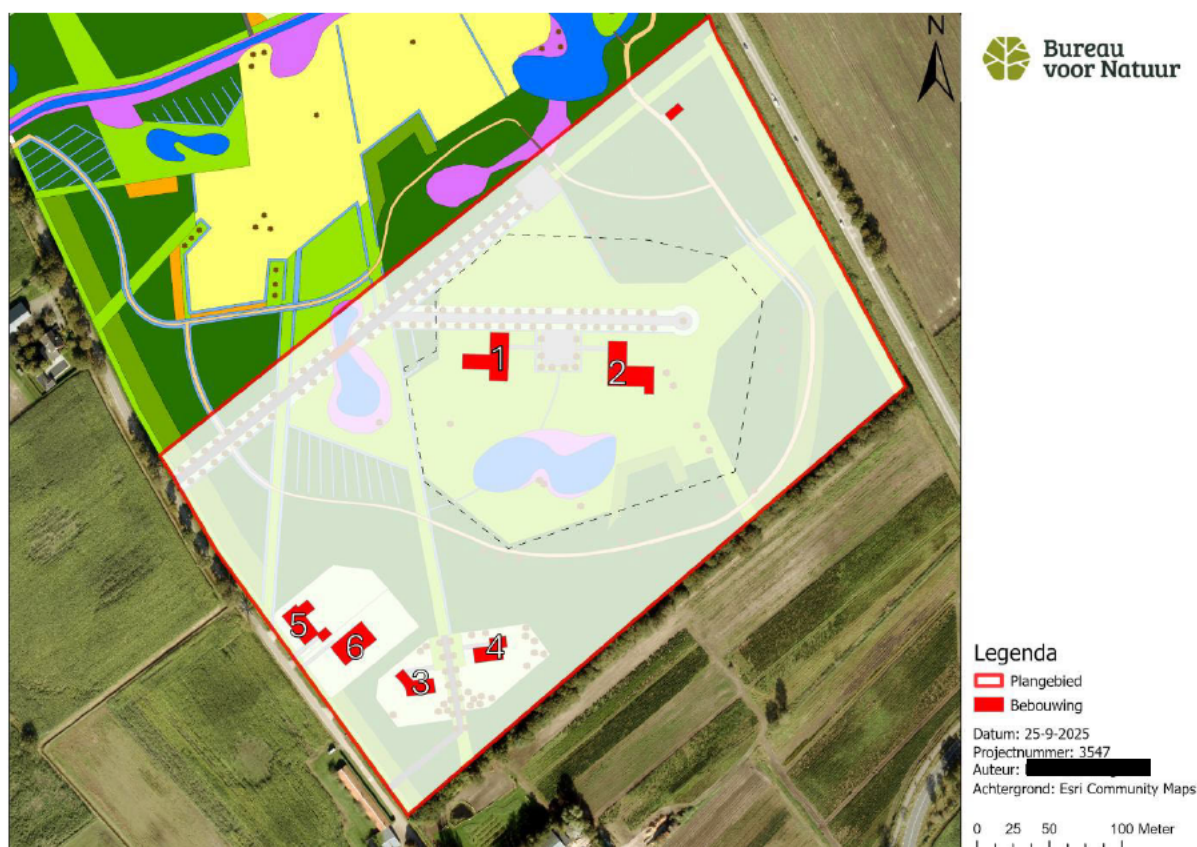
Het beeldkwaliteitsplan geldt niet alleen voor de bebouwing, maar ook voor bestratingen, poorten, bruggen, verlichting en vooral ook voor de groene elementen (bossen, grasland, waterpartijen, bomen etc.).

Wat betreft de inrichting van natuurlijke elementen is er tevens een inrichtingsplan opgesteld, dat ingaat op de ecologische aspecten en op de aanleg zelf. In het beeldkwaliteitsplan wordt een aanvullende toelichting gegeven op de beeldkwaliteit van de natuurlijke elementen.

De toekomstige bebouwing bestaat uit diverse soorten gebouwen die ieder vragen om een eigen beeldkwaliteit.

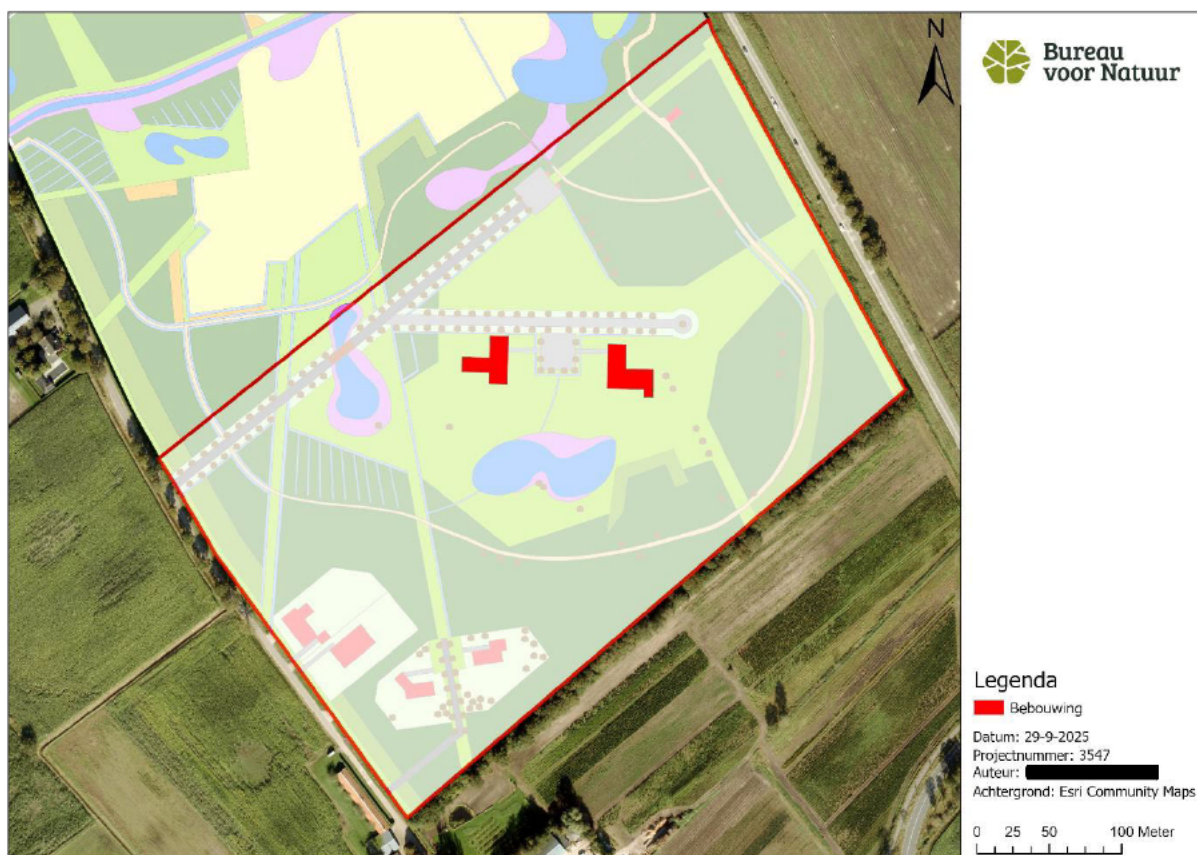
Om ze herkenbaar te maken zijn ze genummerd in de kaart hier onder.

- | |
|--|
| 1 en 2.: De twee landgoedwoningen, centraal gelegen in het landgoed. |
| 3 en 4: De twee landgoedwoningen aan de Boevenheuvel. |
| 5. De nieuwe woning aan de Boevenheuvel. |
| 6. De huidige schuurwoning aan de Boevenheuvel. |



Hoofdstuk 2 Beeldkwaliteit per element

2.1 De centraal gelegen landgoedwoningen en bijgebouwen (Nr. 1 en 2)



Midden op het landgoed kunnen twee grote vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Deze twee woningen moeten “familie” van elkaar zijn. Dit wil niet zeggen “hetzelfde” maar wel goed op elkaar afgestemd worden en in verhouding zijn.

Hier zijn grote stoere bouwmassa's met grote daken gewenst. De bestaande bebouwingen zijn daarvan voorbeelden.

De daken zijn, bij voorkeur, met riet gedekt. Andere dakbedekkingen kunnen ook, mits die met kleine materialen gedekt zijn, zodat het dak een geheel blijft vormen. Dit zou kunnen met leien, leipannen o.i.d. in gedekte, niet rode, kleur.

De gevels zijn gepleisterd of geschilderd in wit of gebroken wit. Ze hoeven niet van steen te zijn. HSB is een duurzame bouwmethode en kan hetzelfde gewenste beeld opleveren. Andere bouwwijzen, die voldoen aan de hier gewenste beeldkwaliteit, zijn ook mogelijk.

Voor aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen gelden dezelfde uitgangspunten.

De bestaande bebouwing als inspiratie.



Deze gebouwen hebben grote daken die, als het ware, zweven boven de gepleisterde buitengevels. Het effect is dat, in de natuur van het landgoed/landschap, vooral de grote daken met hun bescheiden rietkleur waar te nemen zijn. Als je dan dichterbij komt zijn vooral ook de witte gevels aanwezig, die aan de grote gebouwen toch een menselijke maat en ervaring bieden.



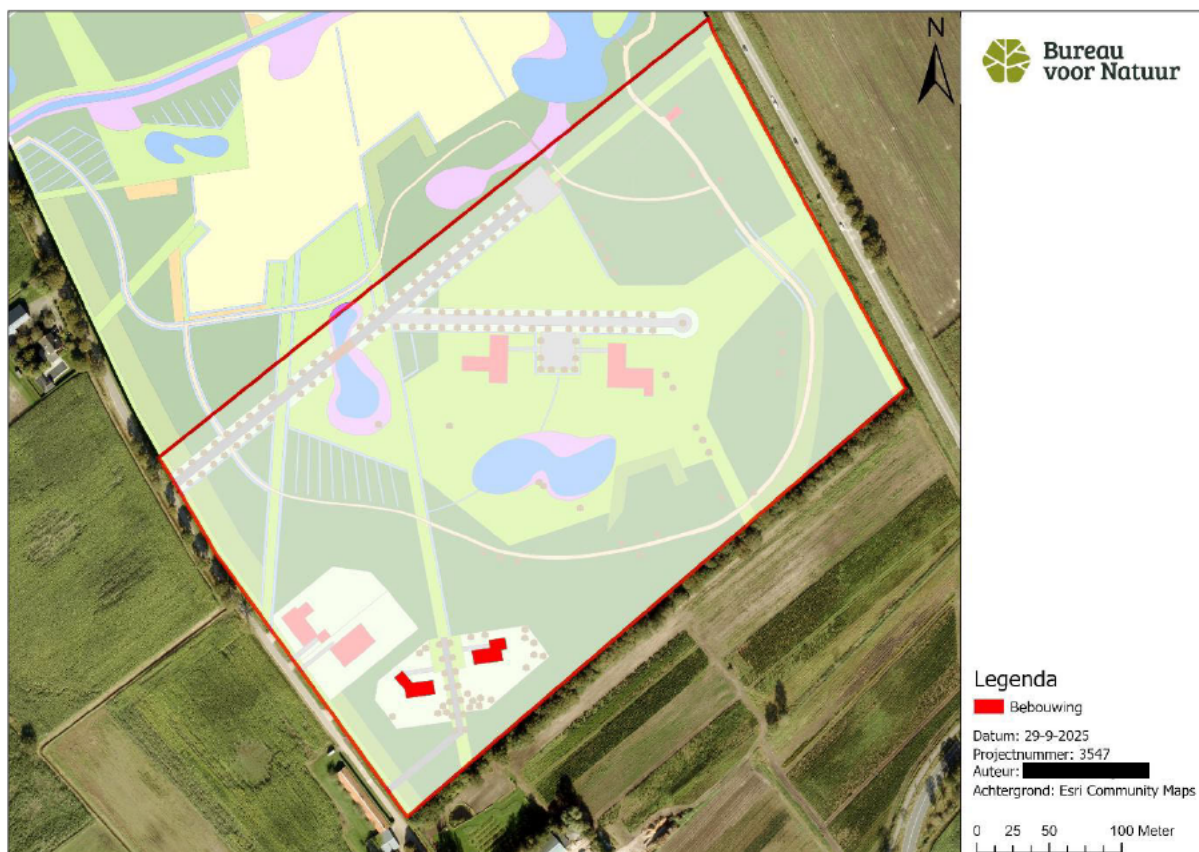
Overige inspiratiebeelden



Onderstaand voorbeeld is om aan te geven wat wel in de buurt komt maar toch niet passend is. Het zijn wel de goede materialen en kleuren, maar niet de uitstraling en ook niet de afmetingen/verhoudingen van landgoedwoningen



2.2 De landgoedwoningen met bijgebouwen aan de Boevenheuvel (Nr. 3 en 4)



Gezien de solitaire, door bos omsloten, ligging wordt hier vrijheid geboden wat betreft soort woningen.

Het is een uitdaging om dan toch aan te sturen op eenheid in verscheidenheid met kwaliteit.

Het ook hier van belang dat de woningen op elkaar zijn afgestemd. Bijvoorbeeld: beiden met platte daken, met een kleine hellingshoek tot 15 graden, of beiden met hellende daken van 40 à 50 graden. Als er wordt gekozen voor hellende daken, dan hebben die een forse maat

Ook qua materiaalgebruik en kleur moeten de woningen familie van elkaar zijn. Pleisterwerk, baksteen, hout e.d., waarvan de kleur vrij is, kan allemaal. Dit geldt dan voor de beide woningen. De daken kunnen bedekt worden met riet, pannen, leien e.d. alweer mits dat voor beide woningen geldt en ze geen opvallende kleuren hebben. (zoals rood)

Voor aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen gelden dezelfde uitgangspunten.

Inspiratiebeelden met hellende daken.



Inspiratiebeelden met platte daken.

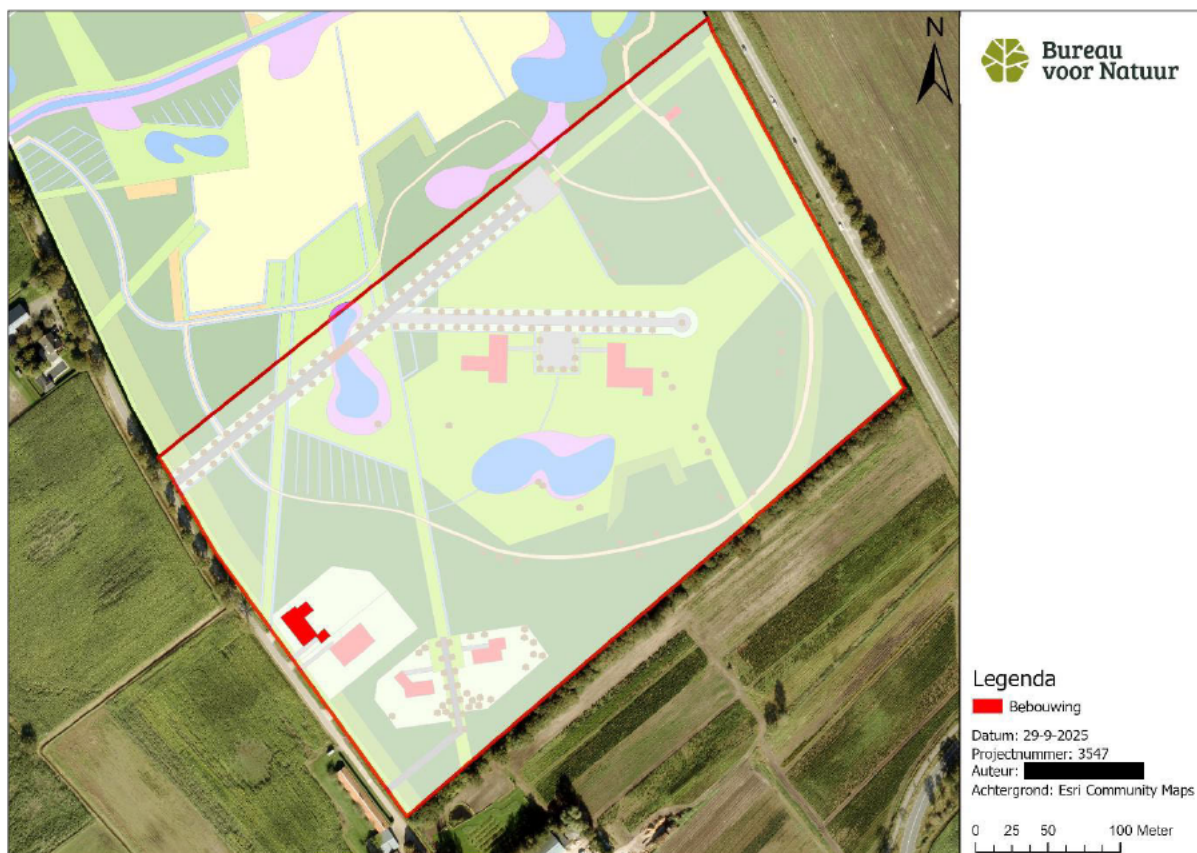


Inspiratiebeelden met flauw hellende daken.



Sfeerbeeld van wonen in bos

2.3 Woning aan de Boevenheuvel met bijgebouwen (Nr. 5)



Aan deze landelijke straat komt, naast de bestaande her te herbestemmen loods, een kavel voor een woning in landelijke sfeer.

Qua stijl en sfeer kan het, naast modern, ook klassieke boerderijstijl zijn.

Als hiervoor wordt gekozen, dient er goed gekeken te worden naar de historische langgevelboerderijen in de Kempen. Het moet dan ook historisch goed gedetailleerd en vormgegeven worden.

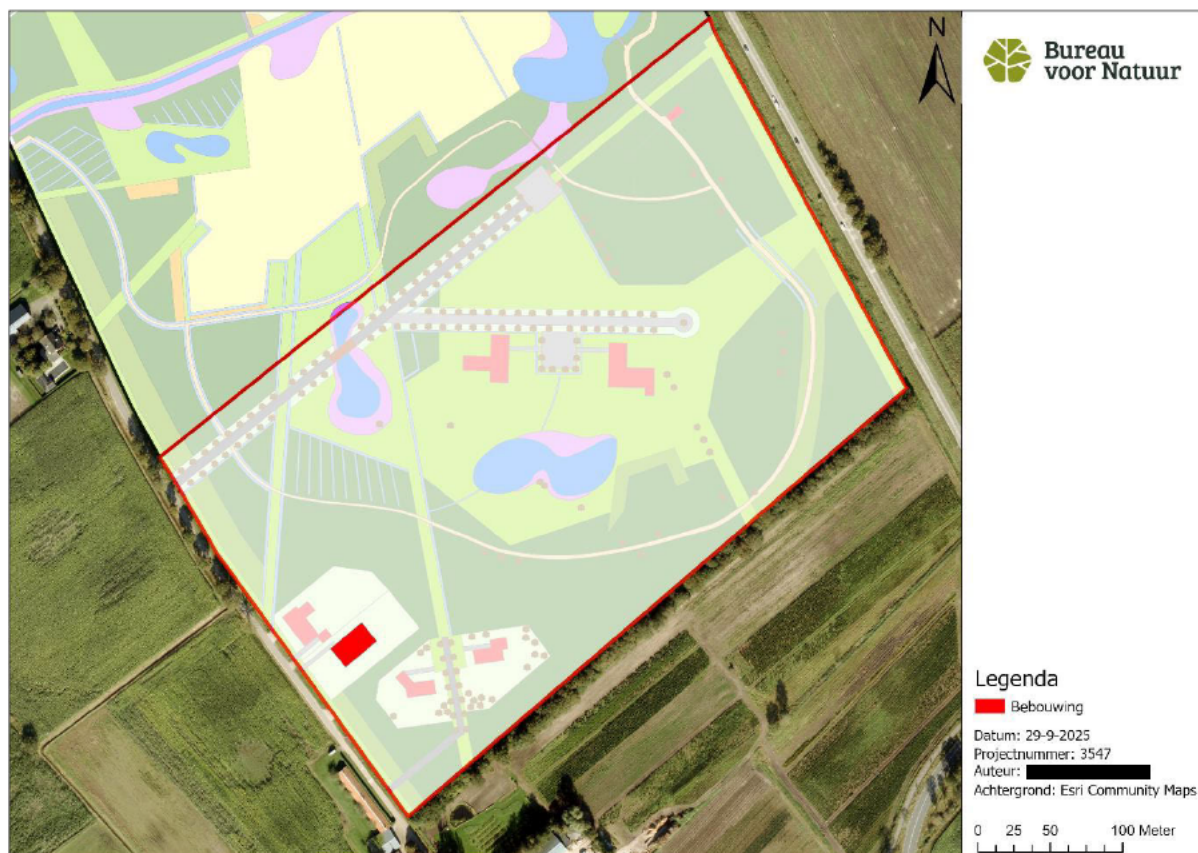
De gevels zijn van baksteen of hout of een combinatie daarvan. De kleuren daarvan lopen van midden tot donker. Het dak kan van riet, pannen, leien of leipannen zijn.

Voor aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen gelden dezelfde uitgangspunten.

Inspiratiebeelden.



2.4 Woning aan de Boevenheuvel (Nr. 6)



Deze woning ligt aan een landelijke straat en heeft momenteel de uitstraling van een agrarische stal of schuur. Aan de voorkant is hierin een woning aangebracht die van binnen helemaal goed en bij de tijd is. Als de woning nr. 5 er t.z.t. staat, zal deze stalwoning gaan ogen als een bijgebouw van daarvan. Er geldt geen verplichting om de woning aan te pakken, maar opwaarderen en een eigen karakter geven zou het beeld wel sterk verbeteren. Dat zou kunnen door het dak naar voren te verlengen en de gevels aan te passen. Dat kan eventueel met dezelfde plattegrond.

Voor die optie staan de inspiratiebeelden hieronder.

Mocht dit gebouw vervangen worden, dan is bovenstaande niet meer van toepassing. Dan geldt het reguliere beleid, met name de algemene en objectgerichte criteria in de welstansnota van de gemeente Eersel.

Inspiratiebeelden voor aanpassingen aan de huidige schuurwoning.



2.5 Blokhut

Deze is gesitueerd in de buurt van het einde van de oprijlaan. Wel bereikbaar van daaruit, maar niet met auto's en ook niet zichtbaar vanuit de oprijlaan.

Een overdekte open kant, onder het doorgetrokken dak, is bedoeld voor het schuilen



en uitrusten van wandelaars.

Het wandelpad loopt aan de voorkant van het overdekte deel van dit gebouwtje.

De rest (ca. 2/3) doet dienst als berging/opslag van materialen en kleine machines voor onderhoud van het landgoed.

Het moet een klein gebouwtje zijn van maximaal 60 m² (bijv. 5x12 of 6x10).

Als inspiratiebron wordt verwezen naar het gebouwtje dat, in het verleden, daar in de buurt heeft gestaan. Zie hiervoor de oude foto van de blokhut hieronder.

Het nieuwe gebouwtje mag niet te “mooi” zijn, moet een lage dakvoet en een flink hellend dak hebben.

De wanden zijn van hout en donker van kleur, heel donker bruin, zwart of bijna zwart.

De bedekking is riet of stro of hout

Het moet een informeel, ondergeschikt gebouw zijn.

De voornaamste inspiratie is dus dit gebouwtje dat ooit in deze buurt stond



Overige inspiratiebeelden.



De sfeer van dit inspiratiebeeld is, met een wat steilere dakhelling, een goed beeld van waarnaar gestreefd wordt. Het wandelpad loopt dan, zoals hier, voor het overdekte voorste deel van het gebouwtje (wat er in dit beeld niet aanzit) zodat dat als schuil/rustplaats kan dienen voor wandelaars en werklieden.



Dit is een beetje te rommelig en geen riet, maar qua sfeer wel oké.



Dit is te groot, maar qua vorm goed. Qua kleur niet. Zwart met witte gevelopeningen en kleiner kan het goed maken.

2.6 Follie bouwwerkje. (De beelden hierbij zijn inspiratiebeelden)

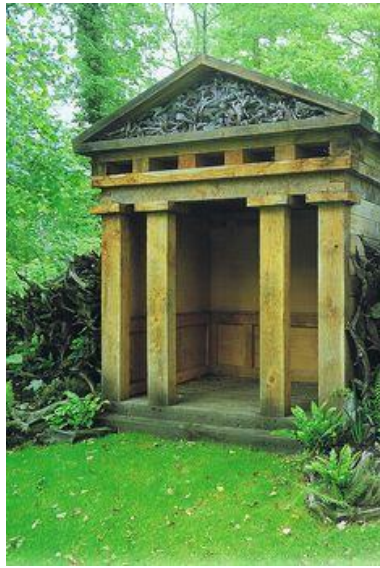
Op de kop van de oprijlaan is een pleintje. Uiteindelijk is het van belang dat er aan het einde van zo'n laan iets gebeurt. Zomaar eindigen in het niets zou geen recht doen aan de laan die er nu al bijna helemaal ligt. Dit half verharde pleintje biedt de mogelijkheid voor auto's om te kunnen omdraaien. Centraal op dat pleintje staat een grote boom of een flink beeld/plastiek. Op de kop staat dan een Follie bouwwerkje waar je niet in kunt, maar wat wel een doorkijk biedt naar de zichtlijn die daar verder door het bos loopt. Dit is dan een beëindiging van de laan die de allure heeft die daarbij past, maar verder geen functie heeft. Het is echter wel voorstelbaar dat (bijv. bij een bruiloft) een notaris zijn toespraak houdt onder de doorgang in dit bouwwerkje en dat de toehoorders op stoeltjes op het plein zitten. er zijn wel functies denkbaar die daar passen.

Hier moet een passend ontwerp worden gerealiseerd dat geïnspireerd is op de volgende beelden.

Gedacht wordt hier niet aan een bouwwerkje waar je in kunt, er zit geen achterwand aan het is meer een soort van poort en niet dieper dan nodig is om te voorkomen dat het omvat. (1 a 1,5m)



Inspiratiebeelden



Deze beelden zijn iets te druk en nog te veel gebouw, maar zijn zonder de daken in een passende maatvoering voorstelbaar.



Dat geldt ook voor dit beeld. Zonder ramen, deuren en dak kan het een inspiratie zijn.

2.7 Vlaamse schuur (De beelden hierbij zijn referentiebeelden)



Er is voor onderhoud van het totale landgoed veel extra ruimte nodig voor:.

- Stalling en schoonmaak van machines.
- Opslag van mest, hooi, voer voor de dieren e.d.
- Verwerken van hout dat van het landgoed komt.
- Dierenverblijf (bij uitzondering omdat de meeste dier buiten blijven.
- Dagverblijf voor personeel

Om dit te realiseren op een logische plek op het landgoed is gekozen voor een situering aan de Boevenheuvel, Daar is nu al de opslag voor aan en afvoer van wat naar en van het landgoed gaat voor onderhoud groen en dieren.

Dit resulteert in een bestemmingsplan wijziging in het bestaande deel van het landgoed. Daar vervalt een woonbestemming dichtbij de hoofdingang aan de Hazenstraat. De wei voor diverse dieren die daar nu is, verandert dus niet qua gebruik, maar wel qua bestemming.

In de plaats daarvan komt de mogelijkheid in het plan om de schuur op te richten aan de Boevenheuvel. Op die locatie is er ook een goede relatie met de weilanden waar vee loopt. Het totale landgoed is van hieruit goed bereikbaar.

Het zal een gebouw zijn met een fors dak en relatief lage dakvoet. Een klein deel kan een hogere dakvoet hebben om de toegang met bijv. hooiwagens mogelijk te maken.

De onderstaande beelden zijn inspiraties voor dit gebouw.

Er wordt hier niet gedacht aan een historiserende bebouwing, maar een hedendaagse vertaling van een Vlaamse schuur.

Ook en reden om soortgelijke vormen te kiezen komt voor uit het feit dat er een ingang moet zijn waar hoge voertuigen naar binnen kunnen om te laden en lossen (bijv. van hooi).



Dit zijn beelden van oude, al dan niet gerenoveerde, schuren. Deze dienen slechts als inspiratie om tot nieuwe ontwerpen te komen.



Een goede vertaling van oud naar nieuw.



De opslag en verwerking van hout dat van het landgoed komt kan overdekt buiten. Bijvoorbeeld door, aan de achterzijde of de zijkant, de kap door te trekken.

Materialen:

Gevels van donker hout, of ermee bekleed.

Groot hoog dak bedekt met riet of keramische pannen.

2.8 Poorten. (De beelden hierbij zijn referentiebeelden)



1. Hoofdentree aan de Boevenheuvel.

Deze zal duidelijk als hoofdentree kenbaar zijn en een relatie hebben met de architectuur van het hoofdgebouw. Duidelijk niet een kasteelpoort, maar een poort die past bij het landelijke karakter van het landgoed en de gebouwen.

Omdat hier de privacy niet in het geding is en het landschap hier niet gebaat is met een dichte poort, wordt hier gekozen voor een stalen poort met spijlen, hangend aan stenen pilaren in de kleur van de hoofdwoonings: (gebroken) wit.

Inspiratiebeelden.

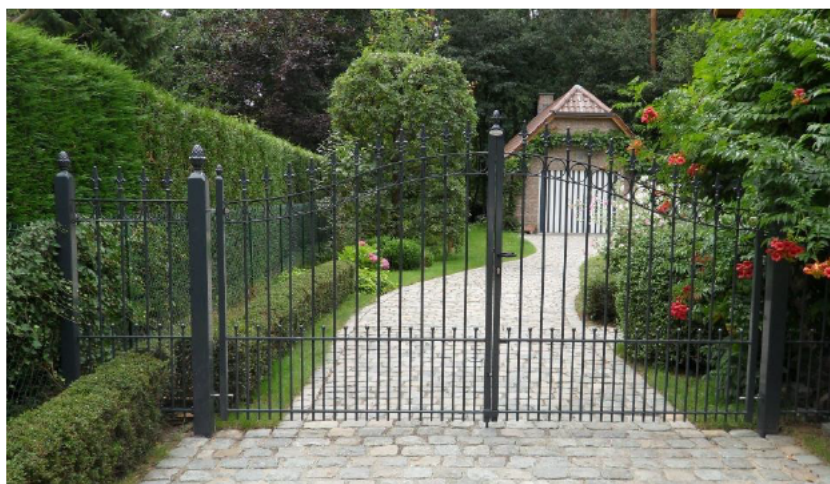




2. Entree aan de Boevenheuvel (voor de woningen 3 en 4).

Dit zal, als er een poort komt, een transparante ijzeren poort zijn.

Bij voorkeur echter alleen de pilasters en slechts indien nodig blijkt een poort erin.



3. Aan het einde van de oprijlaan naar de woningen 3 en 4.

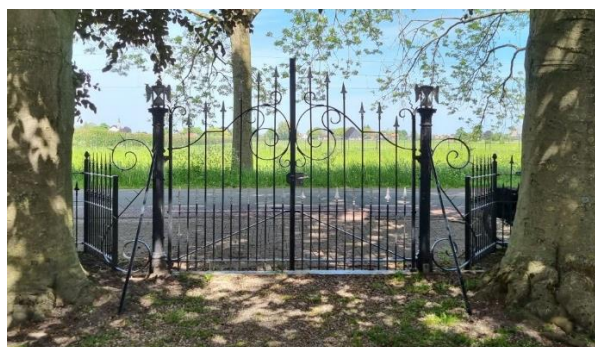
Hier hoeft geen poort te komen i.v.m. de zichtlijn die zeer transparant moet zijn.

Er moet echter wel voorkomen worden dat er met auto's doorgereden kan worden over het gras van de zichtlijn.

De minst aanwezige, maar wel effectieve oplossing daarvoor zijn houten palen of iets gelijkwaardigs.



Als het nodig blijkt (bijvoorbeeld voor onderhoud of blusverkeer), kan het ook een zeer transparante poort zijn waar je met een klein poortje langs kunt lopen terwijl de poort dicht is



4. Overige poorten/hekwerken.

In de afzetting van weilanden komen deze, hier en daar, al voor in het huidige landgoed. Deze worden nu, ook hier, uitgevoerd in hout en hebben eenvoudige en logische vormen.

Als afscheiding van het privé gebied zal maximaal transparant hekwerk met gaas worden toegepast.



2.9 Bruggen. (De beelden hierbij zijn referentiebeelden)



Deze brug ligt in de hoofdoprijlaan en is voor auto's werktuigen en voetgangers. De breedte zal ca. 3 m bedragen. Hij moet geschikt zijn voor zwaar verkeer i.v.m. blusvoertuigen, bevoorrading en bouwverkeer. Dit moet een brug zijn die zich kenmerkt door eenvoud en natuurlijk materiaalgebruik.



2.10 Verhardingen. (De beelden hierbij zijn referentiebeelden)



Behalve voor de hoofdontsluitingen zullen voor de verhardingen op het terrein natuurlijke materialen gebruikt worden zoals gebakken- en natuursteen producten.

De plaats op het terrein en de functie zijn bepalend voor de soort bestrating.

De wandelpaden zullen niet verhard worden. Voor zover nodig zal hier een halfverharding komen.

De hoofdlaan, en de ontsluiting van de van daaruit bereikbare landgoedwoningen, zal verhard worden met zandkleurige asfalt zoals op het huidige landgoed.



De toegangsweg voor de twee woningen vanaf de Boevenheuvel (nr. 3 en 4) zal uitgevoerd worden in kinderkopbestrating. De randen moeten zonder molgoot en zonder kantstroken aangelegd worden. De kinderkopbestrating zal hiervoor, bijvoorbeeld in een ander verband en mogelijk andere kleur, worden toegepast.



Het pleintje waar gekeerd en geparkeerd kan worden en dat tevens het einde van de toegangsweg vormt, bestaat uit een doorzetting van de kinderkopbestrating met aan weersijden grasstenen. De ontsluitingsweg zal ook daar tussen de bomen liggen zodat het parkeren op de grasstenen tussen de bomen kan plaatsvinden.



De ontsluiting vanaf de toegangsweg naar de woningen 3 en 4 zal voor de privé inritten en de voorterreinen bij voorkeur worden aangelegd in natuursteen met eventueel een afwijkende kleur. Hier kunnen ook gebakken klinkers worden gebruikt.



2.11 Verlichting. (De beelden hierbij zijn referentiebeelden)

De verlichting van het gehele landgoed zal vooral gekenmerkt zijn door bescheidenheid.

Slechts in de directe nabijheid van de woningen wordt een buitenverlichting aangebracht die het aantrekkelijk maakt om s' avonds buiten te zijn en tegelijkertijd ook zorgt voor een veilige omgeving.

De wegen zijn spaarzaam verlicht met een oriëntatie verlichting.

Alle verlichting zal aan de bovenzijde afgeschermd zijn zodat er geen lucht/lichtvervuiling optreedt.



Lantaarns langs de hoofdontsluitingen zoals het huidige landgoed.

Bij voorkeur iets eenvoudiger en ook eenzijdige verlichting.



Verlichting aan de woningen en in de tuinen.



2.12 Landschappelijke structuur

Landgoed Heijbroeck II is een uitbreiding op het bestaande Landgoed Heijbroeck en sluit als zodanig aan op de landschappelijke keuzes die bij het bestaande landgoed destijds zijn gemaakt. Dit betekent dat landschappelijke structuren vanuit het bestaande Landgoed Heijbroeck doorlopen op Landgoed Heijbroeck II zodat er één geheel ontstaat.

Bij het ontwerp van Landgoed Heijbroeck II is door de opdrachtgever expliciet aangegeven dat de hoogstaande kwaliteiten van het bestaande landgoed dienen te worden doorgezet op de uitbreiding. Voorafgaand aan het ontwerp is er derhalve een visie opgesteld die op basis van een bodemonderzoek, planologische inventarisatie en een ecologisch onderzoek in de omgeving, zoekgebieden weergeeft voor bosaanleg, waterpartijen, open ruimte en woningen. De zoekgebieden hebben tezamen met de landschappelijke structuren van het bestaande landgoed het huidige ontwerp bepaald.

In de navolgende paragrafen wordt per element een korte toelichting gegeven.

2.12.1 Bos en bosranden

Het Landgoed Heijbroeck II wordt evenals het bestaande Landgoed Heijbroeck geheel omzoomd door bosbeplanting, waardoor de woningen aan het zicht worden



onttrokken.

De bossen worden aangelegd in blokvormige structuren die refereren aan het omringende heideontginningslandschap. De schuine belijning van de bosranden zijn hierbij overgenomen van het bestaande landgoed. Het bos-assortiment is bepaald aan de hand van bodemonderzoek en ecologisch onderzoek in de omgeving.

Om een naadloze aansluiting met het bestaande landgoeddeel te waarborgen wordt er op het bestaande landgoed een doorkijk gerealiseerd, door op het bestaande landgoed een jong opgaand bos periodiek af te zetten (hakhout cultuur).



Figuur 1: Af te zetten jong bos

Bosranden met inlands struweel (ofwel struikvormers) zijn ideaal om biodiversiteit



aan het landgoed toe te voegen. Op het bestaande landgoed zijn deze bosranden, die circa 30 meter breed zijn, daarnaast zeer effectief om de woningen ook s` winters aan het zicht te onttrekken.

Binnen het plangebied bevinden zich een waterleiding en rioolwatervoorziening waar geen diep wortelende beplanting zal worden geplaatst.

2.12.2 Natuurlijk grasland

De hoofdwoningen komen centraal gelegen op het landgoed in een open landschapsdeel. De positie van de woningen is bepaald aan de hand van een



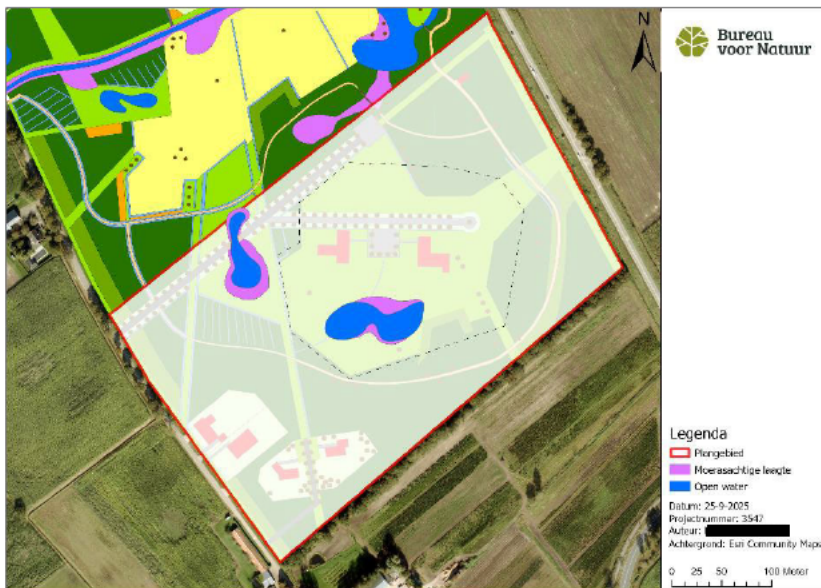
geluidsonderzoek. Het open landschap wordt geheel gevuld met bloemrijk grasland. Vanuit het bestaande landgoed lopen er lange zichtlijnen naar de omgeving die op Heijbroeck II zullen worden doorgezet. Hierdoor ontstaat een eenheid met het bestaande landgoed. In het bestaande landgoed worden de zichtlijnen in het open landschap gemarkeerd met behulp van sloten. Op Heijbroeck II worden hiervoor

boomrijen en boomgroepen gebruikt. Vanuit de hoofdwoning van het bestaande landgoed blijft hierdoor ruim zicht op de omgeving.

2.12.3 Waterpartijen en oevers

Op Heijbroeck II worden twee vijvers met natuurlijke oevers aangelegd op korte

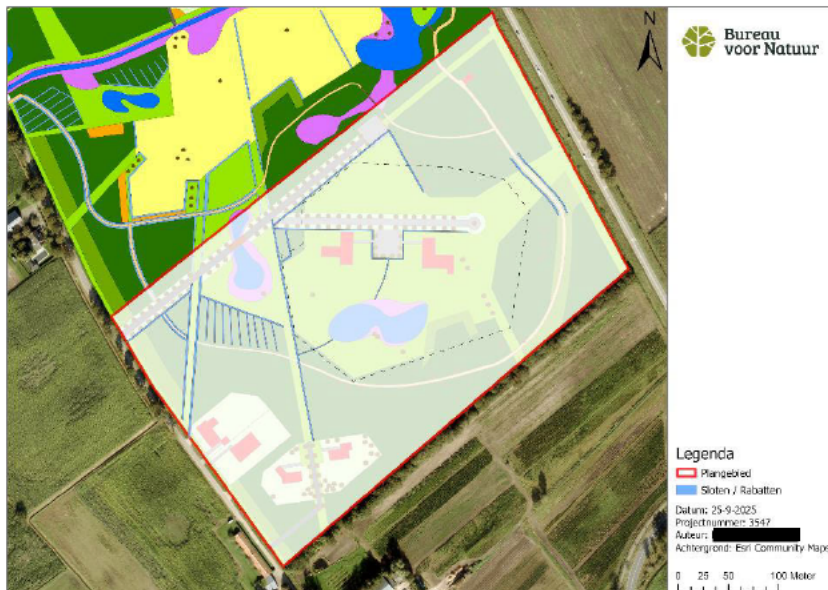
afstand van de bestaande vijvers die dienen als Stepping-Stones voor amfibieën en reptielen. De Engelse ronde vormen zijn afgeleid van het bestaande landgoed en worden hier doorgezet.



2.12.4 Sloten

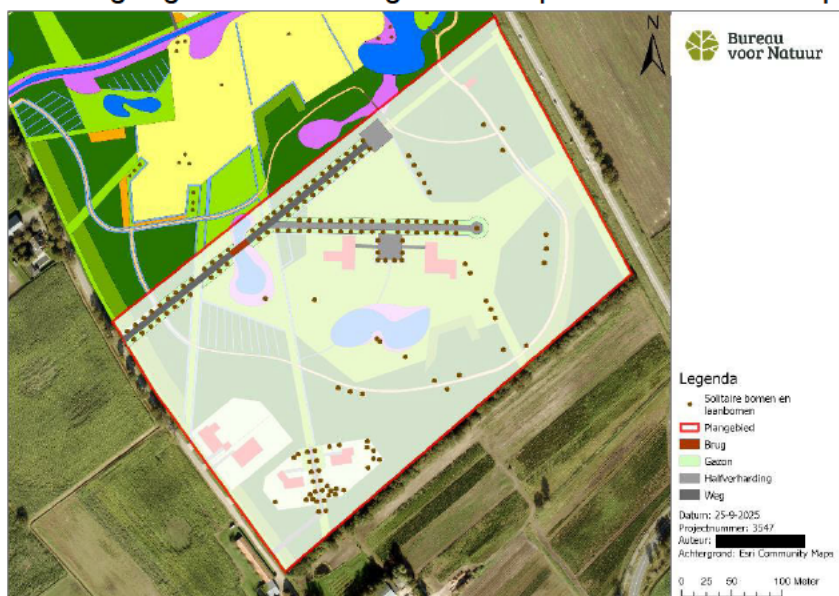
Op het nieuwe landgoed wordt een slotenpatroon aangelegd die aansluit op het

huidige bestaande landgoed en zijn zichtlijnen. De sloten op de lagere delen van het landgoed fungeren als rabatten om regenwater vast te houden. Het grootste gedeelte zal echter infiltreren in de bodem.



2.12.5 Oprijlanen

De toegang tot de woningen vindt plaats via rechte oprijlanen met zandkleurige



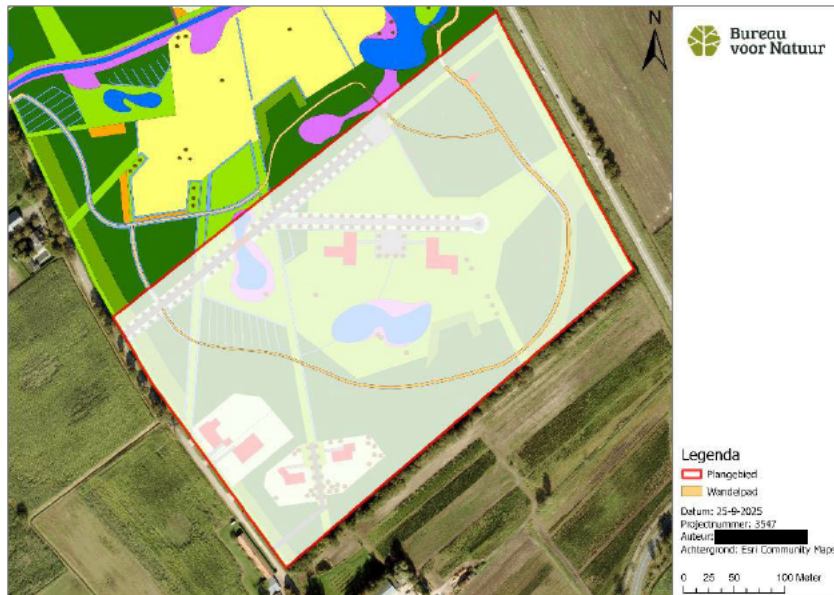
verharding conform het bestaande landgoed. Voor de 2 hoofdwoonings is de oprijlaan gericht op de blokhut. De laanbeplanting bestaat hier uit volwassen moseiken (maat 40 - 60) ter aanvulling van de reeds bestaande moseiken van het huidige landgoed.



Voor de nevenwoningen ligt de oprijlaan in het verlengde van een zichtlijn vanuit het bestaande landgoed. Deze oprijlanen worden voorzien van volwassen moeraseiken.

2.12.6 Wandelpaden

De wandelroute die over Heijbroeck II loopt sluit aan op het bestaande landgoed



waardoor een route van 5,4 km ontstaan. De route voert over het hele landgoed en loopt door het bos. Hier en daar is zicht op de hoofdwoningen via de zichtlijnen. Langs de route bevinden zich tal van bijzondere en volwassen bomen met veel afwisseling in bladkleur, bloesem en boomvormen.

2.12.7 Solitaire bomen

Verspreid over het landgoed worden bomen van volwassen formaat geplant die de eerste jaren boven het bosplantsoen zullen uitsteken, maar direct een positieve bijdrage leveren voor de beleving van het landgoed. De bomen dienen om visuele diepte te geven aan het omringende landschap en als oriëntatiepunten.





Nyssa



Moseik



Els



Treurwilg



Eik (Quercus coccinea)



Laan moerasedik (Landgoed Heijbroeck)