







Heihoekseweg 13, Gassel | Gemeente Land van Cuijk

Beeldkwaliteitsplan | mei 2026

BURO SRO

Project

Beeldkwaliteitsplan

Heihoekseweg 13, Gassel

Gemeente Land van Cuijk

Projectnummer: 02.95.05

Initiatiefnemer

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

T

E

Datum

Mei 2026

Inhoud

1. Inleiding 5

2. Huidige situatie 6

3. Ontstaansgeschiedenis 8

4. Schetsontwerp 10

5. Beeldkwaliteit 12





1. Inleiding

Het plangebied ligt ten zuiden van Gassel aan de Heihoekseweg 13 in het buurtschap Heihoek. Het betreft een bestaand vervallen erf waar in de huidige situatie er twee schuren, een woonhuis en een bedrijfswoning aanwezig zijn op het perceel.

Het is de wens van de initiatiefnemer om de agrarische opstallen te slopen en hier woningen terug te bouwen.
De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en in het kader van de beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit' worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen in het plangebied om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

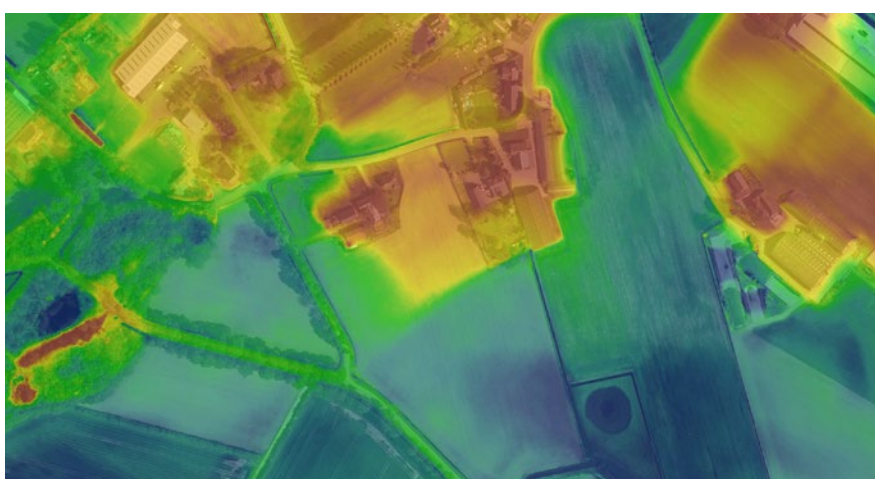
In dit rapport staat een analyse van de bestaande situatie, het schetsontwerp met de landschappelijke inpassing en de gewenste beeldkwaliteit.

2. Huidige situatie

Het erf ligt aan de zuidzijde van het buurtschap Heihoek. Het buurtschap is besloten door een afwisseling van erven, bospercelen, laanbeplanting en open weiden. Ten zuiden van het erf is het landschap open en grootschaliger. Het erf is, net als de overige erven in het buurtschap op hoger gelegen grond gesitueerd. Dit zijn in oorsprong rivierduinafzettingen van de Maas. In de huidige situatie vaak aangevuld of recht getrokken om aan te sluiten bij de bouwpercelen.

De bestaande bedrijfsbebouwing is vervallen en de bestaande bedrijfswoning is van matige bouwkwaliteit waardoor verduurzaming van de woning een grote investering vraagt.

Op het terrein staat een notenboom. De fruitboom in het voorterrein leeft niet meer.



AHN







Beelden huidige situatie



3. Ontstaansgeschiedenis

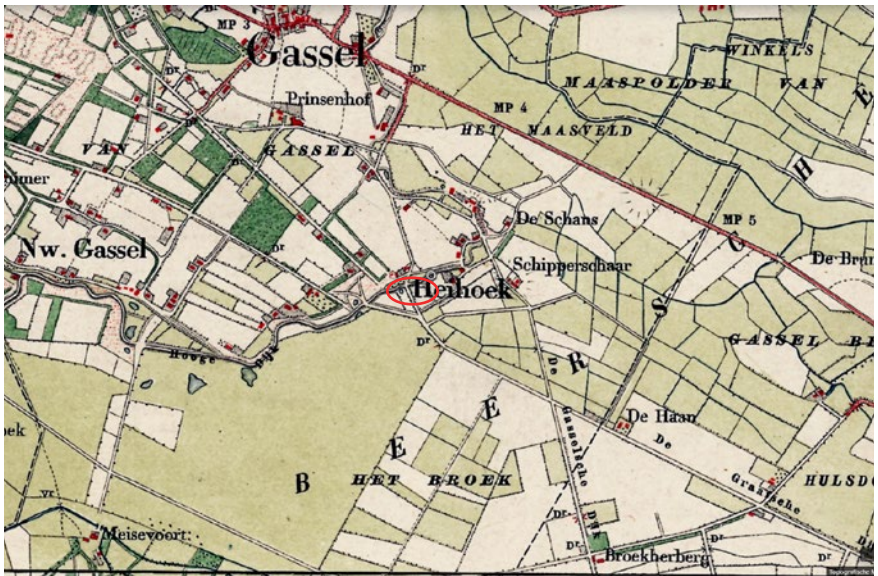
De locatie maakte ooit deel uit van het stroomgebied van de Beersche Maas, dat 's winters onder water liep. Het dijklichaam langs het gebied was daarin een bepalend element: het vormde de scheiding tussen het buurtschap en het open landschap, bood bescherming tegen overstromingen en liet sporen na in de vorm van kolken.

Rond 1900 nam de bebouwing toe en werd tussen het dijklichaam en een nieuwe weg een fruitboomgaard aangelegd, passend bij het meer rationeel verkavelde landschap.

In de loop van de 20e eeuw verdween de weg over het dijklichaam bij het plangebied, waardoor dit markante landschapselement geleidelijk zijn functie verloor. Sinds de Beersche Maas buiten werking is gesteld, zijn ook veel andere dijken verdwenen. Het landschap veranderde ingrijpend met grotere kavels, rechtgetrokken wegen en grotere erven, terwijl een wetering nu voor de ontwatering zorgt.



Topotijdreis 1860



Topotijdreis 1900



Topotijdreis 1950



Topotijdreis 2021

4. Schetsontwerp

De historische dijk wordt hersteld zodat het erf weer aan de dijk komt te liggen. De bestaande woning wordt gesloopt of aangepast zodat de woning als hoofdgebouw van en aansluitend bij het erfensemble fungeert. Ten westen van het hoofdgebouw wordt een gemeenschappelijke plaats gesitueerd die de toegang vormt tot het erf. Hieraan worden 2 schuurachtige volumes gebouwd. In het model worden daarin per woonschuur 2 woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan er gebouwd worden voor een betaalbaarder segment. Zo is in het ontwerp ruimtelijk de grootste impact (parkeerbalans) verbeeld. Als blijkt dat hier toch geen vraag naar is, kan per 'schuur' ook 1 woning worden gerealiseerd en zal de parkeerbehoefte afnemen.

Het erf wordt groen ingepast en wordt begrensd op de bestaande hoogteverschillen. De bestaande solitaire boom ten oosten van de nieuwe woning blijft behouden. Daarnaast wordt het hoofdgebouw omringd door een geschoren haag. De schuurwoningen worden omzoomd met een vrijgroeiende haag en enkele bomen als erfafscheiding en overgang naar het landelijk gebied.

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor kwaliteitsverbetering van het gebied. De historische dijk wordt als langzaam verkeersroute en calamiteitenontsluiting doorgezet naar het westen. Hierdoor is het oude dijktracé weer zichtbaar en toegankelijk.

Aan de noordzijde van de herstelde dijk wordt de eerder aanwezige boomgaard hersteld, waarbij ook een rustpunt met informatiebord toegevoegd wordt. De boomgaarden zijn lager gelegen dan de dijk en het erf. Daarnaast biedt het perceel westelijk van de Ten Holtweg ruimte voor een natuurontwikkeling met bloem- en kruidenrijk grasland. Hier wordt ook een voormalige kolk hersteld in de hoedanigheid van een poel voor amfibieën.
Het erf ligt op het niveau van de dijk. Overgangen naar lagere delen worden geaccentueerd door aangrenzend laagtes te realiseren voor de opvang van hemelwater.

In overeenstemming met gemeente is gekozen voor inpandige bergruimte / garage om het schuurachtige karakter te behouden en de hoeveelheid bebouwing op het erf te beperken.
Met een regeling in het omgevingsplan wordt een zone opgenomen waarin bijgebouwen (ook vergunningsvrij) niet zijn toegestaan.

Definitieve erfopzet na afstemming met gemeente ▶



1. Herstellen historische dijk
2. Erf aan historische dijk met hoofdgebouw en schuurwoningen
3. Bestaande boom
4. Aan te planten hoogstamboomgaard
5. Aan te planten strakgeschoren haag
6. Aan te planten vrijgroeiende haag
7. Aan te planten bosje
8. Bloem- en kruidenrijk grasland
9. Aanleggen wadi en poel met plasdraszone
10. Rustpunt met informatiebord

5. Beeldkwaliteit

De beoogde beeldkwaliteit voor de nieuw te bouwen woningen sluit aan bij het landelijke karakter in de omgeving. Een erfachtige opzet met het hoofdgebouw aan de herstelde dijk en ingetogen schuurachtige bijgebouwen daarachter. Het huidige hoofdgebouw is nog in gebruik en het is afhankelijk van de initiatiefnemer of en wanneer het hoofdgebouw vervangen wordt. De opgenomen eisen voor het hoofdgebouw gelden voor het nieuwe hoofdgebouw. De nieuw te bouwen schuurwoningen dienen te passen bij het huidige en het nieuwe hoofdgebouw.

Voor het nieuwe erf wordt een landelijke, agrarische sfeer met eigentijdse interpretatie beoogd voor zowel het hoofdgebouw als de woonschuren. De bijgebouwen zijn bij de woonschuren inpandig gesitueerd. De gebouwen vormen gezamenlijk een duidelijke eenheid rond een gemeenschappelijk erf. Dit kan door onderscheid tussen hoofdgebouw en schuurwoning met duidelijke hiërarchie tot gevolg, of door dezelfde materialen met een duidelijke eenheid als gevolg. Aan dit erf zijn ook de toegangen tot de woning gelegen.



Eenheid en verwantschap van verschillende gebouwen aan het erf

Hoofdgebouw

Architectuur De architectuur van het hoofdgebouw neemt in hiërarchie een prominente positie in op het erf, vertoont karakteristieke kenmerken van een boerderij en presenteert zich herkenbaar aan de dijk.

Bouwmassa Robuust volume met een vrij brede voorgevel en beperkte diepte (lengte-breedteverhouding ca. 3:4). Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld deze vorm zoveel mogelijk te ondersteunen. Ook een samengesteld volume is mogelijk. Kap is verbijzonderd met bijvoorbeeld een doorgetrokken noklijn of wolfseind.

Bouwhoogte en kapvorm De hoogte bedraagt maximaal één of anderhalve bouwlaag met royale kap. Verhouding gevel tot kap is 1/3 tot 2/3. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30 graden en niet meer dan 65 graden.

Oriëntatie Het hoofdgebouw heeft een prominente kopgevel. Ook de entree is in het architectuurbeeld geaccentueerd.

Materialisatie en kleurgebruik gevels Met name bestaand uit metselwerk van aardse kleuren eventueel deels met hout bekleed (horizontaal of verticaal). Materialen in combinatie met staal en glas zijn mogelijk.

Materialisatie en kleurgebruik daken Pannendak in matte grijstint of rieten kap. Zonnepanelen dienen in het dakvlak te worden geïntegreerd om een zo rustig mogelijk beeld te realiseren.









Beoogde beeldkwaliteit hoofdgebouw

Schuurwoningen

Architectuur De architectuur van de nieuw te bouwen woonschuren voegt zich naar het landschap als ingetogen volumes met een sobere detaillering. De schuurwoningen hebben een rustig gevelbeeld en vertonen duidelijke verwantschap met elkaar en zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw. De schuurwoningen zijn onderling niet identiek in uitstraling.

Bouwmassa Vorm bestaat uit een enkelvoudig, langgerekte massa met duidelijke kap. Bijgebouw is inpandig gerealiseerd.

Bouwhoogte en kapvorm De hoogte bedraagt maximaal één bouwlaag met kap. De kapvorm bestaat uit een zadeldak. Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te zijn: uitsparingen en opbouwen dienen zoveel mogelijk te worden beperkt. De schuurwoningen wordt afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 graden en niet meer dan 65 graden.
Bij voorkeur geringe overstekken bij daken toepassen gezien de schuurarchitectuur. Een overkapte buitenplaats door een verlengde kap is wel denkbaar.

Oriëntatie De schuurwoning heeft geen prominente kopgevel en heeft geen duidelijke accenten. Grote vlakverdeling van de gevel ondersteunt het schuurachtige karakter. Ter hoogte van de inpandige garage is het toepassen van schuurdeuren passend.

Materialisatie en kleurgebruik gevels Bebouwing bij voorkeur in hout uitgevoerd of aardse baksteen met hout bekleed (horizontaal of verticaal), passend bij de agrarische sfeer. Stucwerk of wit gekeimde delen zijn niet passend. Kleurgebruik in aardse kleuren en materialen in combinatie met staal en glas zijn mogelijk.

Materialisatie en kleurgebruik daken Pannendak in matte grijstint. Zonnepanelen dienen in het dakvlak te worden geïntegreerd om een zo rustig mogelijk beeld te realiseren.



Inspiratie voor de inpandige bijgebouwen / carport









Beoogde beeldkwaliteit schuurwoningen

Erfinrichting

De erfinrichting draagt bij aan een landelijke uitstraling. Door de aanplant van bomen en hagen rond het erf worden de woningen groen ingepast. Deze groene zoom versterkt het erf als ruimtelijke eenheid en verzacht de overgang naar het landelijk gebied.

Verharding Een nieuwe inrit aan de dijk dient als toegang tot het erf en de woningen. Het erf dient als ontmoetingsruimte en de plek waar men samen kan komen. Het erf en de inrit worden verhard uitgevoerd en de parkeerplaatsen worden halfverhard uitgevoerd. Het verharde erf wordt uitgevoerd met gebakken straatstenen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasbeton of grasdallen, ten behoeve van de waterdoorlaatbaarheid en de groene uitstraling.

Tuininrichting en erfafscheidingen De woningen grenzen direct aan het erf, wat de ontmoeting en het samenleven stimuleert. Rondom de tuinen staan geschoren hagen die overgaan in vrijgroeiende natuurlijke hagen. In de natuurlijke hagen en op het erf staan enkele bomen.











Beoogde beeldkwaliteit erfinrichting

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement