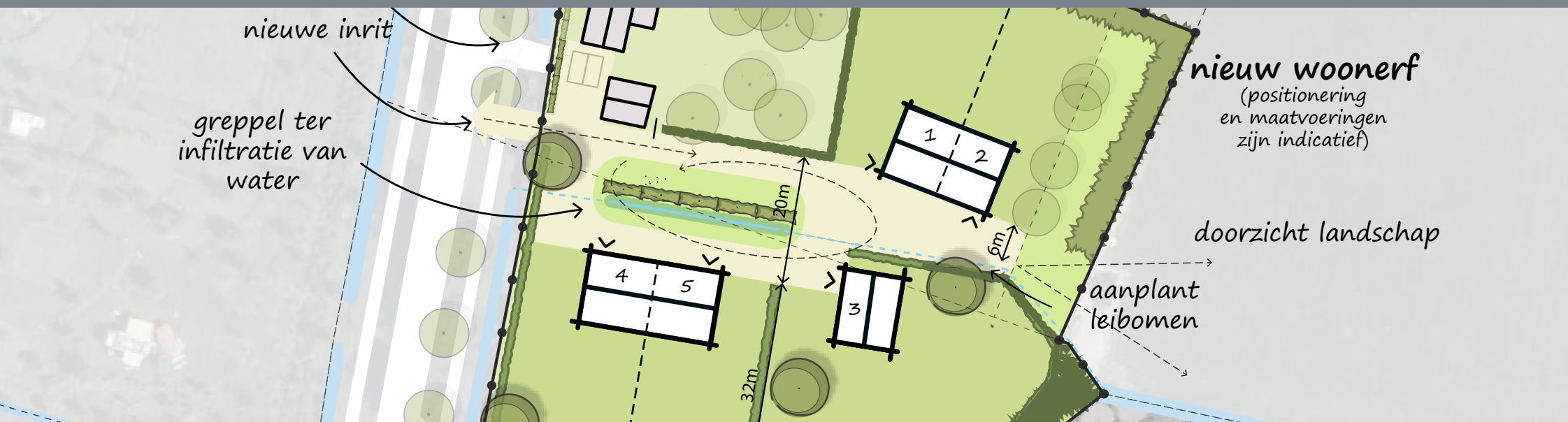


# Landschappelijke inpassing

Esbeekseweg 15 - 17 te Esbeek, gemeente Hilvarenbeek

Definitief



projectnaam  
**Landschappelijke  
inpassing**

datum  
**Oktober 2025**

projectnummer  
**P05001**

opdrachtgever  
**Fam Aerts  
Dhr Reylink**

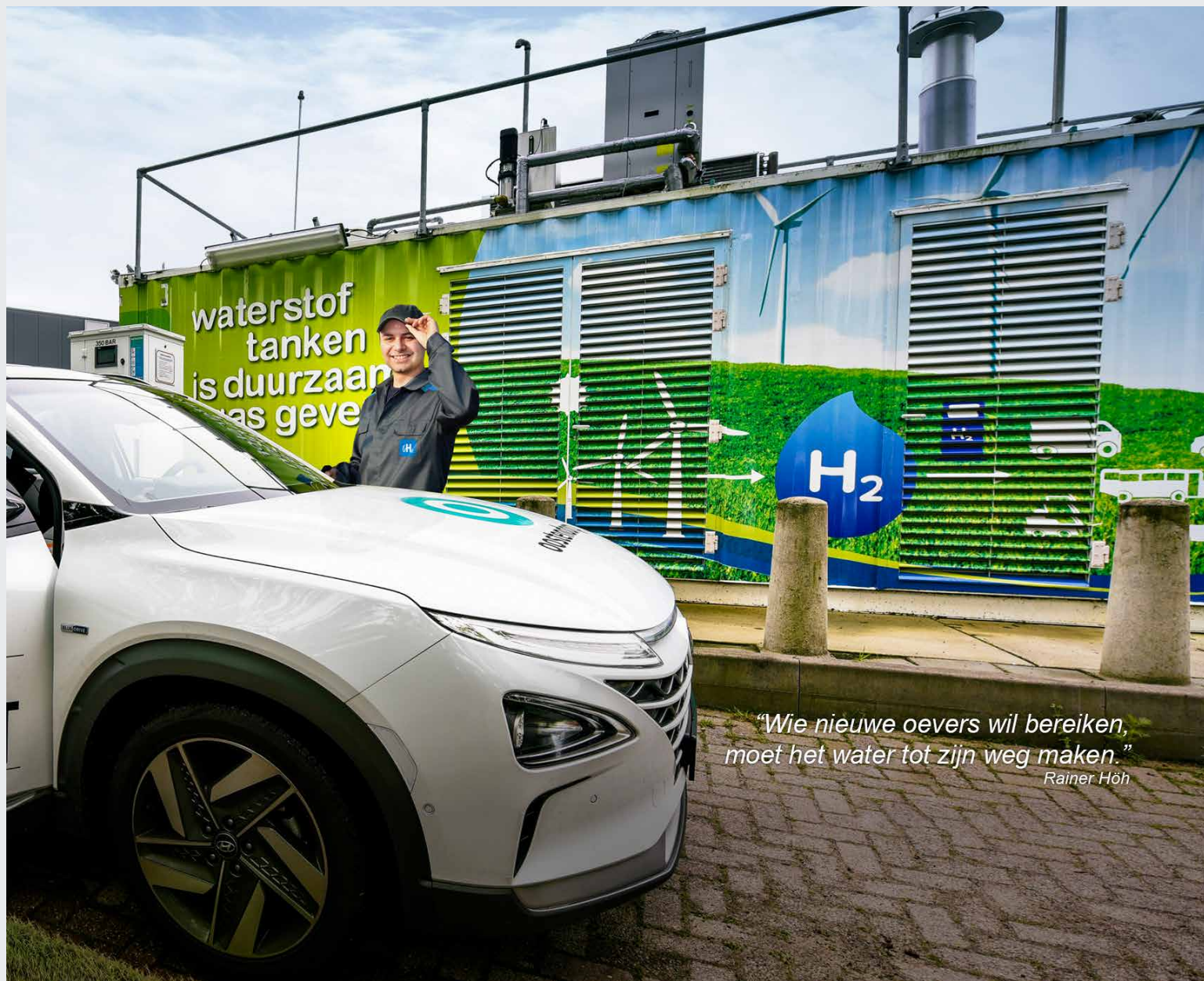
BRO  
projectleider  
**Tsc**

projectteam  
**RT en IB**

bron kapt  
**BRO**

BRO  
Willemsplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
T +31 (0)73 208 91 55  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,  
moet het water tot zijn weg maken."  
Rainer Höh*

# Inhoudsopgave

|          |                          |           |
|----------|--------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>         | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en initiatief | 4         |
| 1.2      | Kaders en uitgangspunten | 4         |
|          | Plangebied               | 4         |
|          | Planvoornemen            | 4         |
|          | Bestemmingsplan          | 5         |
| 1.3      | Historische kenschets    | 6         |
|          | Landschapstype           | 6         |
|          | Landschapskenmerken      | 6         |
|          | Doel                     | 6         |
| 1.4      | Huidige situatie         | 7         |
| <b>2</b> | <b>Inpassingsplan</b>    | <b>8</b>  |
| 2.1      | Inrichtingsmaatregelen   | 9         |
| 2.2      | Beplantingsindicatie     | 10        |
|          | <b>Inpassingsplan</b>    | <b>11</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en initiatief

De eigenaren van de Esbeekseweg 15 en 17 te Esbeek (gemeente Hilvarenbeek) hebben het voornemen ter plaatse enkele ruimte-voor-ruimte woningen te ontwikkelen. In maart 2022 heeft BRO hiervoor een principeverzoek ingediend bij de gemeente Hilvarenbeek, waarop een positief principebesluit is genomen. Om deze transformatie mogelijk te maken, dient er een bestemmingsplan te worden herzien. Een van voorwaarden van deze herziening is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan.

Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het principeverzoek vormt de basis voor het landschappelijke inpassingsplan.

## 1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

### Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Esbeekseweg 15 en 17, kadastraal bekend als: gemeente Hilvarenbeek, sectie P en perceelnummers 1784 en 2838. Het plangebied ligt grofweg tussen de kernen Esbeek en Hilvarenbeek en bevindt zich aan een bebouwingslint in het buitengebied ten noorden van het industrieterrein De Mierbeek.

Het plangebied is momenteel in gebruik als een woon- en agrarisch perceel. Met onderstaande luchtfoto is de huidige situatie in beeld gebracht.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied

### Planvoornemen

De wens bestaat om op de percelen 5 extra wooneenheden te realiseren in 3 nieuwe gebouwen. Op dit moment geldt conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 13 maart 2014) op de locatie Esbeekseweg 15 een woonbestemming en bij de Esbeekseweg 17 een agrarische bestemming.

De agrarische bestemming zal met het initiatief plaats maken voor een woonbestemming. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing (schuren en stallen) zal daarbij worden gesloopt (ruim 2.400 m<sup>2</sup> bebouwing).

Het perceel van de woning aan de Esbeekseweg 15 zal worden gehalveerd. Hierdoor ontstaat er ruimte om een woonerf te creëren waarin verschillende ruimte-voor-ruimte woningen een plek kunnen vinden. Bij de Esbeekseweg 15 heeft voorheen al een tweede woning gestaan op het perceel. Historisch kaartmateriaal laat zien dat de locatie ook al gedurende een lange periode als een geclusterde bebouwingsconcentratie heeft gefungeerd in het buitengebied van Hilvarenbeek.

In de opzet van het erf staan de landschappelijke doorzichten voorop. De nieuwe woningen bestaan uit twee langgevelvolumes en een vrijstaande woning. De huidige inrit zal worden verplaatst naar het zuiden. Hiermee komt het bestaande woonperceel aan het nieuwe erf te liggen. De sloot zal deels worden overkluisd, maar blijft dienst doen als afwateringsvoorziening. Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Bezoekers parkeren op het erf.

### Bestemmingsplan

Op dit moment geldt conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 13 maart 2014) op de locatie Esbeekseweg 15 een woonbestemming en bij de Esbeekseweg 17 een agrarische bestemming. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'. De agrarische bestemming zal met het initiatief plaats maken voor een woonbestemming. Zie in onderstaande afbeelding het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan

### Structuurvisie Hilvarenbeek

Binnen de structuurvisie van Hilvarenbeek zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen voor nieuwbouwontwikkelingen in het woongebied van Esbeek. Onderstaande uitgangspunten bepalen het ruimtelijke karakter in het buitengebied:

- Behoud van de waarden die kenmerkend zijn voor het ontstaan van de gemeente en specifiek zijn per kern. Van belang hierbij is de ruimtelijke structuur, beeldbepalende elementen, routing, zichtlijnen en cultuurhistorie.

Uitgangspunt hierbij is onder andere het hanteren van een maximale bouwhoogte van 2,5 laag bij nieuwe initiatieven. Slechts onder voorwaarden, kan hiervan worden afgeweken. Van deze mogelijkheid is sprake indien dit bij de toetsingscriteria bij de zone benoemd is;

- Behouden en versterken van de groene, kleinschalige en diverse uitstraling;
- Sterke groene/blauwe randen rondom het bebouwd gebied en met een visuele relatie (openheid) met het buitengebied.

Daarnaast ligt het plangebied in het kampenlandschap, ook voor dit landschapstype zijn enkele randvoorwaarden opgesteld die van belang zijn bij het opstellen van de landschappelijke inpassing:

#### Vorm erf

- De bouwblokken zijn vaak onregelmatig gevormd en voegen zich naar de situatie. Hierbij wordt ingespeeld op bestaande landschapselementen in de directe omgeving.

#### Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter de achtergevelrooilijn;
- Een overheersende nokrichting is niet aan de orde; met de plaatsing van (ook de grotere) bouwvolumes wordt ingespeeld op de specifieke situatie;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;

#### Bebouwing

- Bebouwingshoogte overwegend in een bouwlaag met

kap;

- Eenduidige, heldere bouwvorm;
- Toepassing van zadeldak (of varianten met wolfseinden, schildkap, e.d.);
- Traditionele bouwtrant, in aansluiting op historisch (landschappelijk) milieu;
- Toepassing van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout, keramische pan, evt. (deel) riet e.d.;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

#### Erfbeplanting

- Erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel of bomenrij;
- Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erf grenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen worden ook blok-hagen, grasvlakken en vruchtbomen ingezet om het algehele beeld te verzachten;
- Kleine bospercelen zijn toepasbaar op onrendabele hoeken en dragen bij aan de ruimtelijke afwisseling;
- Boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Het bouwblok een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen.
- Bij langgevelboerderijen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudig blokhaagje als omlijsting;
- Indien sprake is van een insteekwegje, wordt ook dit ingeplant met een enkel-, maar bij voorkeur dubbelzijdige laanbeplanting.



## 1.4 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Esbeekseweg. Deze weg is een van karakteristieke bebouwingslinten in het buitengebied van Hilvarenbeek.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de inpassingsstrook van toekomstig bedrijventerrein Mierbeek-Noord. Ten oosten zijn de open akkers herkenbaar, waarna deze worden begrensd door de N269 'Provinciale-weg'. Deze verkeersader wordt begeleid door laanbomen. Ten westen bevinden zich bosschages ter inpassing van het kampeerterrein.

Het perceel aan de Esbeekseweg 15 is volledig ingericht als woonperceel met tuin, georiënteerd op de Esbeekseweg. Een sterke groene omkadering zorgt voor de erfafscheiding met het naastgelegen perceel van de Esbeekseweg 17. Hier is de agrarische bedrijfsvoering sterk aanwezig.

In de hiernaast weergegeven afbeeldingen is de bestaande situatie in beeld gebracht.



Figuur 8: woonhuis Esbeekseweg 15, bron: Google maps



Figuur 11: volwassen bomen langs de oostzijde



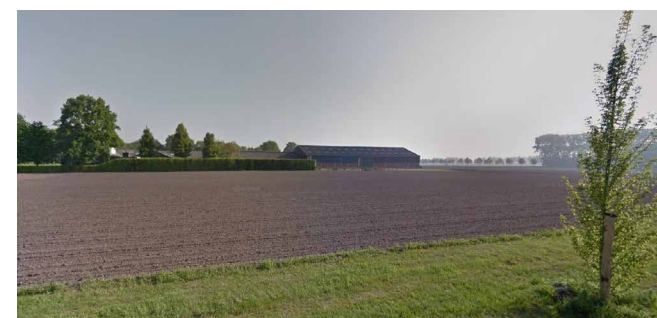
Figuur 9: bestaande laurierhaag langs de straatzijde, bron: Google maps



Figuur 12: groensingel langs het perceel



Figuur 10: woning aan de esbeekseweg 17, bron: Google maps



Figuur 13: zicht vanaf de Notelstraat, bron: Google maps

## 2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

In de bestaande situatie is er een volwaardige groensingel aanwezig in de noordoosthoek. Ter versterking van het kampen- en hoevenlandschap wordt er aangesloten op deze groenstructuur met de ontwikkeling van nieuwe woonpercelen. Met de inpassing wordt aangesloten op de oorspronkelijke cultuurhistorische eigenschappen van het gebied. Door de positie van het erf en de landschapselementen worden zichtlijnen naar het achterland versterkt.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Behoud bestaande groensingel;
2. Aanplanten knip- en scheerhagen;
3. Aanplanten struweelhaag;
4. Aanplanten erfbomen;
5. Aanplanten leilinden;
6. Sloop bestaande loodsen;
7. Overkluizen bestaande watergang;



Figuur 14: Landschappelijke inpassing, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.

## 2.1 Inrichtingsmaatregelen

### Behoud bestaande groensingel

Het perceel aan de Esbeekseweg 15 is hedendaags omzoomd door een groensingel. Met de realisatie van 3 Ruimte-voor - Ruimte woningen aan een gezamenlijk erf dient de noord- en oostzijde van de groensingel te worden gewaarborgd.

### Knip- en scheerhagen

Om de nieuwe percelen aan het erf in te passen, worden er lage knip- en scheerhagen aangeplant van ca. 1 meter hoog aan de voorzijde van de percelen (voor de voorgevel). Deze knip- en scheerhagen zorgen voor een duidelijke scheiding tussen de percelen en de openbare weg.

Ten oosten van het perceel aan de Esbeekseweg 17 en aan de achter-zijden van de nieuwe percelen worden hoge knip en scheerhaag aangeplant. Deze hagen zijn maximaal 2m. hoog en zorgen ervoor dat het zicht op het industrieterrein De Mierbeek en de achtererven wordt weggenomen.

### Aanplanten struweelhaag

Aan de zuidzijde van het project wordt ca. 600m<sup>2</sup> struweel aangeplant met boomvormers. Dit ter inpassing van het aangepaste kavel dat ontstaat na sloop van bedrijfsbebouwing.

### Aanplanten erfbomen

Ter markering van de huidige en nieuwe inrit en op enkele strategische plekken worden er erfbomen aangeplant. Deze bomen zorgen voor een herkenningspunt en breken het directe zicht op de woningen vanaf de weg en omgeving.

### Aanplanten leilinden

De nieuwe RvR- woningen zullen bestaan uit 2 langgevelvolumes en één vrijstaande woning. Ter versterking van het ensemble en het gezamenlijke erf worden er op het erf enkele leilinden aangeplant. Hiermee wordt het erf groen ingericht en wordt er aangesloten op de beeldkwaliteit van de huidige woning aan de Esbeekseweg 15. Hier zijn tevens ook leilinden aanwezig.

### Overkluizen bestaande watergang

Het nieuwe erf zal ter plaatse een bestaande watergang worden gerealiseerd. Om de waterhuishouding niet te verstoren wordt de bestaande watergang overkluist. Hiermee blijft de bestaande watergang behouden en fungeert het nog steeds als water/ infiltratiebuffer.



## 2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

### Richtlijnen aanleg en beheer

#### Aanplanten hagen

H1 Aanplant enkele haag: 6 stuks per meter in de omvang 80/100 cm met een eindhoogte van 100-120 cm.

Totaal ca. 195m<sup>1</sup>/ 1.740 stuks.

H2 Aanplant dubbele haag: 7 stuks per meter in de omvang 140/160 cm met een eindhoogte van 200 cm.

Totaal ca. 160m<sup>1</sup>/ 1.400 stuks.

#### Aanplanten bomen

B1 Aanplant erfbomen: met een stamomtrek van 14-16 cm met een eindhoogte van 20 meter.

Totaal 4 stuks

B2 Aanplant leilinden: met een stamomtrek van 10-12 cm, plantafstand 4-5 meter hart op hart met een eindhoogte van ca. 5 meter

Totaal 5 stuks

#### Aanplanten struweel

S1 Aanplant 2-3 jarig inheems bosplantsoen met boomvormers. Minimale aanplantmaat 80-100.

Aanplanten in driehoeksverband 1 x 1m.

Totaal ca. 425m<sup>2</sup>

| Omvang bij aanplant |                 | 80/100                            | 140/160                           | 14-16  | 10-12  | 80/100            |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|--------|-------------------|
| Code                |                 | H1                                | H2                                | B1     | B2     | S1                |
| Plantverband        |                 | 6 p/m1                            | 7 p/m1                            | n.v.t. | n.v.t. | 1x1m              |
| Omvang element      |                 | ca. 195m <sup>1</sup><br>1.170st. | ca. 160m <sup>1</sup><br>1.120st. | 4 st.  | 5 st.  | 425m <sup>2</sup> |
| Betula pendula      | ruwe berk       |                                   |                                   | x      |        |                   |
| Carpinus betulus    | haagbeuk        | x                                 | x                                 |        |        | x                 |
| Fagus sylvatica     | gewone beuk     | x                                 | x                                 | x      |        |                   |
| Juglans regia       | okkernoot       |                                   |                                   | x      |        |                   |
| Ligustrum vulgare   | liguster        | x                                 | x                                 |        |        | x                 |
| Ilex aquifolium     | hulst           | x                                 |                                   |        |        | x                 |
| Quercus robur       | zomereik        |                                   |                                   | x      |        | x                 |
| Tilia europaea      | linde (leivorm) |                                   |                                   |        | x      |                   |
| Sambucus nigra      | vlier           |                                   |                                   |        |        | x                 |
| Corylus avellana    | hazelaar        |                                   |                                   |        |        | x                 |
| Crataegus monogyna  | meidoorn        |                                   |                                   |        |        | x                 |
| Sorbus aucuparia    | Leisterbes      |                                   |                                   |        |        | x                 |
| Rosa canina         | Hondsroos       |                                   |                                   |        |        | x                 |

# Bijlage 1

## Inpassingsplan



**Hoofdvestiging Den Bosch**

Willemsplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
T +31 (0)73 208 91 55

**Vestiging Amsterdam**

Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01