

# TUINEN AAN OLIEMOLEN WAALRE

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

1 NOVEMBER 2022



**PRIKKELENDE**  
LANDSCHAPS-  
ONTWERPEN.

## COLOFON

**Titel document:**

**TUINEN OLIEMOLEN  
WAALRE**

**Datum:**

1 november 2022

**Status:**

*Landschappelijke inpassing*

**Document:**

*Enkelzijdig A4 liggend*

**Auteur/Adviseur:**

**RELAND**

Burg. Verdijkplein 1, 5835 AR Beugen

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

VAN **DOOREN** LANDSCHAP

Derpt 15, 4576 VW Vorstenbosch

T 06-26949922

E info@vandoorenlandschap.nl

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
<b>2 Landschap</b>	<b>4</b>
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	6
2.3 Landschapstructuur	7
<b>3 Planvoorstel</b>	<b>8</b>
3.1 Uitgangspunten	8
3.2 Concept	8
3.3 Landschapsvoorstel	9
3.4 Beplantingsplan	10
Bijlage I	12
Bijlage II	13

# 1 INLEIDING



## 1.1 Aanleiding

3 bewoners aan de Oliemolen hebben onlangs hun huis gebouwd in een nieuwe uitbreidingswijk aan de rand van Waalre. Hun gronden grenzen aan een klein stuk agrarische grond, zie begrensd wordt door een oude houtsingel. Het voornemen is deze gronden te betrekken bij de achtertuinten van de nieuwe woningen.

De nieuwe woningen zijn gebouwd in een nieuwe wijk aan de rand van Waalre. De uitbreiding wordt gezien als een afronding van de dorpskern richting het landelijk gebied. De achtertuinten grenzen aan een stukje agrarische grond, die nu in gebruik is als grasland en klein stukje tuin. De grond wordt begrensd door een oude houtsingel.

De drie aangrenzende bewoners hebben dit stuk grond gekocht en zijn voornemens dit te betrekken bij de tuin. De huidige bestemming is Agrarisch en moet worden omgezet naar 'Tuin', zodat de grond in gebruik kan worden genomen als achtertuin. De gemeente Waalre heeft besloten in principe mee te werken aan dit verzoek. Aangezien de agrarische grond onderdeel vormt

van het buitengebied, zal hiervoor een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Onderdeel van deze procedure is een landschappelijke inpassing met - verantwoordelijkheid. Deze notitie is daar een uitwerking van.

## 1.2 Locatie

Het plangebied ligt ten westen van straat Oliemolen in het buitengebied van Waalre, gemeente Waalre. Het agrarische perceel staat kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie A, perceelsnummers 5975, 5976 en 5977.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



# 2 LANDSCHAP

## 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Waalre direct ten westen van de kern Waalre. De naaste omgeving heeft een landelijk en halfopen karakter op een hoger gelegen deel op een dekzandrug.

Oliemolen is een recente uitbreiding van vrijstaande woning omgeven door een tuin. De wijk is opgebouwd met een kamstructuur, waar kleine woonerfjes ontstaan. Deze structuur is niet uit te breiden in de toekomst, waarmee



Beeld 1. Bestaande bomenrand



Luchtfoto met aanduiding plangebied. (Bron Google/maps.nl)  
De nummers verwijzen naar de beelden op pagina's 4 en 5.

gesteld kan worden dat het een stedenbouwkundige afronding is van Waalre richting het landelijk gebied.

De overgang van de wijk Oliemolen naar het landelijk agrarisch gebied is aangezet met kleinschalig cultuurlandschap in de vorm van kleine percelen met bosschages, houtsingels en bomenrijen. Verder naar het westen wordt het landschap meer open en staan de gronden met grote kavels ten dienste van de landbouw.

Vanaf de Dreefstraat en Molenstraat (deze liggen ten noorden en zuiden van de Oliemolen) ervaart men deze overgang duidelijk. Het plangebied is overigens niet vanaf de openbare weg zichtbaar/ te ervaren.

Aan de westzijde van het plangebied grens een bestaand bedrijfskavel met tuin en kleine weide. Achter het bedrijfskavel (noordzijde) ligt een klein agrarisch perceel met diverse bomen, struweel en gras. Overige gronden rondom het plangebied zijn in gebruik als tuin van een woning.

In de huidige situatie is circa 3/4 deel van het plangebied in gebruik als botanische weide. Het beheer is extensief. Aan de zuidzijde is reeds een deel ingericht als tuin met gras, heesters en bomen. Aan de westzijde direct buiten het plangebied staat een rij bomen van eiken en kerstdennen. De kerstdennen zijn in slechte staat en zijn aangetast (mogelijk de letterzetter). Onder de bomen staat struweel met soorten als hulst, hazelaar en vlier.



Beeld 2. Bestaande bomenrand



Beeld 3. Bestaande bomenrand



Beeld 4. Zicht op belendende percelen plangebied vanaf Molenstraat



Beeld 5. Singel rondom agrarisch perceel ten westen plangebied

## 2.2 Historie landschap

Gemeente Waalre ligt op Centrale Slenk met aan de westkant de Feldbissbreuk en aan de oostkant de Peelrandbreuk. Het landschap kenmerkt zich door beekdalen met aan weerszijde dekzandruggen en -vlakten. De kernen zijn ontstaan op de overgang van hoog naar laag en droog naar nat.

De dekzandruggen zijn in de laatste ijstijd ontstaan. Een complex van dekzandruggen strekt zich uit van zuid naar noord langs het beekdal van de Dommel en Tongelreep. Waalre ligt op de dekzandrug tussen deze twee beekdalen.

De dekzandrug onderscheidt zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw: ze vormen een waar mozaïek. Deze gronden liggen op de overgang van hoog naar laag en kennen daarom een goede ontwatering. Ze lenen zich daarmee uitermate voor een intensiever grondgebruik als akkerbouw en boomkwekerijen. Er ontstonden grote akkercomplexen (esdek). In de randen vond men landschapselementen die horen bij dit landschapstype, zoals houtwallen en -singels, struweelhagen, zandpaden, diepe sloten en laanbeplanting/bomenrijen.

Aan de oostzijde ligt het beekdal van de Dommel. De gronden naast de beek waren vroeger geschikt als hooiland. In de nattere periodes stonden deze gronden regelmatig onder water. Door het aanbrengen van een rationeel slotensysteem werden de gronden geschikt gemaakt voor de agrariërs. Smalle strokenverkaveling met begroeide greppels van wilg en elzen was het landschapsbeeld.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (Bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1950, plangebied in paars (Bron: PDOK)



Plangebied historische kaart 1980, plangebied in paars (Bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017, plangebied in paars (Bron PDOK)

De (zand)wegen kenden een organische structuur. De hoofdorïentatie in het gebied van de wegen was oost-west. Op de hogere droge delen ontstonden de eerste agrarische linten en bebouwingsconcentraties.

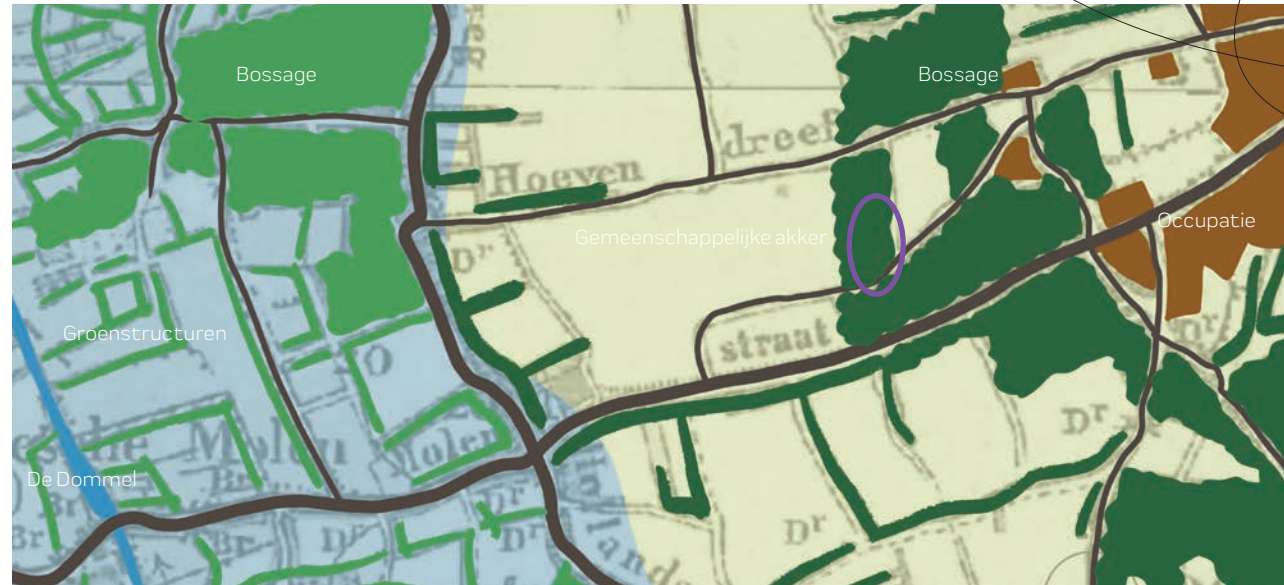
Met de ruilverkaveling in de jaren 70 is veel van dit landschapskarakteristiek verloren gegaan. Door de invoering van een goed afwateringssysteem, kunstmest en machines kon men de gronden beter cultiveren als deze een grotere omvang hadden. Daarnaast had landschapsbeplanting geen nut voor de bedrijfsvoering en zijn deze veelal weggehaald.

## 2.3 Landschapstructuur

De karaktereigenschappen van het gebied zijn toe te schrijven aan het cultuurlandschap wat door de jaren heen is gevormd en veranderd. Als de kaart van 100 jaar geleden wordt geëxtraheerd, zien we een kenmerkende structuur ontstaan. In basis zijn het twee landschapstypen namelijk het beekdal en de dekzandrug.

Het beekdal kenmerkt zich door een natte laagte met de Dommel, slootjes en diverse vochtminnende landschapselementen (zoals elzenzingels, knotwilgen en struweelhagen). De dekzandrug was een hoger gelegen deel. Direct naast het beekdal lagen de akkers. Meer naar het oosten was het droger en minder geschikt voor akkerbouw. Dit hogere deel was meer beplant met struweel, bossages en singels. Ten oosten van deze zone woonden de eerste boeren en is later Waalre ontstaan.

Het plangebied vormt onderdeel van het hogere meer droge deel van de dekzandrug en wordt gekenmerkt door robuuste groenstructuren aan de rand van het esdek.



Landschapstructuurkaart, plangebied aangeduid in paars



Landschapstypekaart, plangebied aangeduid in paars



# 3 PLANVOORSTEL

## 3.1 Uitgangspunten

De initiatiefnemers zijn voornemens de agrarische grond om te zetten naar tuin. Om dit mogelijk te maken zijn er enkele landschappelijke in milieutechnische randvoorwaarden die van toepassing zijn voor het perceel. Onderstaand een opsomming.

### Landschappelijke randvoorwaarden

- Het gebied betreft een cultuurhistorisch waardevol gebied, waarbij kenmerkende groenstructuren moeten worden behouden of worden hersteld.
- De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast. Dit is gericht op het mitigeren van de effecten van de nieuwe situatie op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

## 3.2 Concept

Vanuit het landschap geredeneerd worden de bestaande landschapstructuren versterkt.

Vanuit de tuin gezien komt er een groene erfafscheiding, zodat er privacy kan worden gewaarborgd.



Boven: Referentiebeeld van een houtsingel  
Links: Referentiebeeld van een beukenhaag



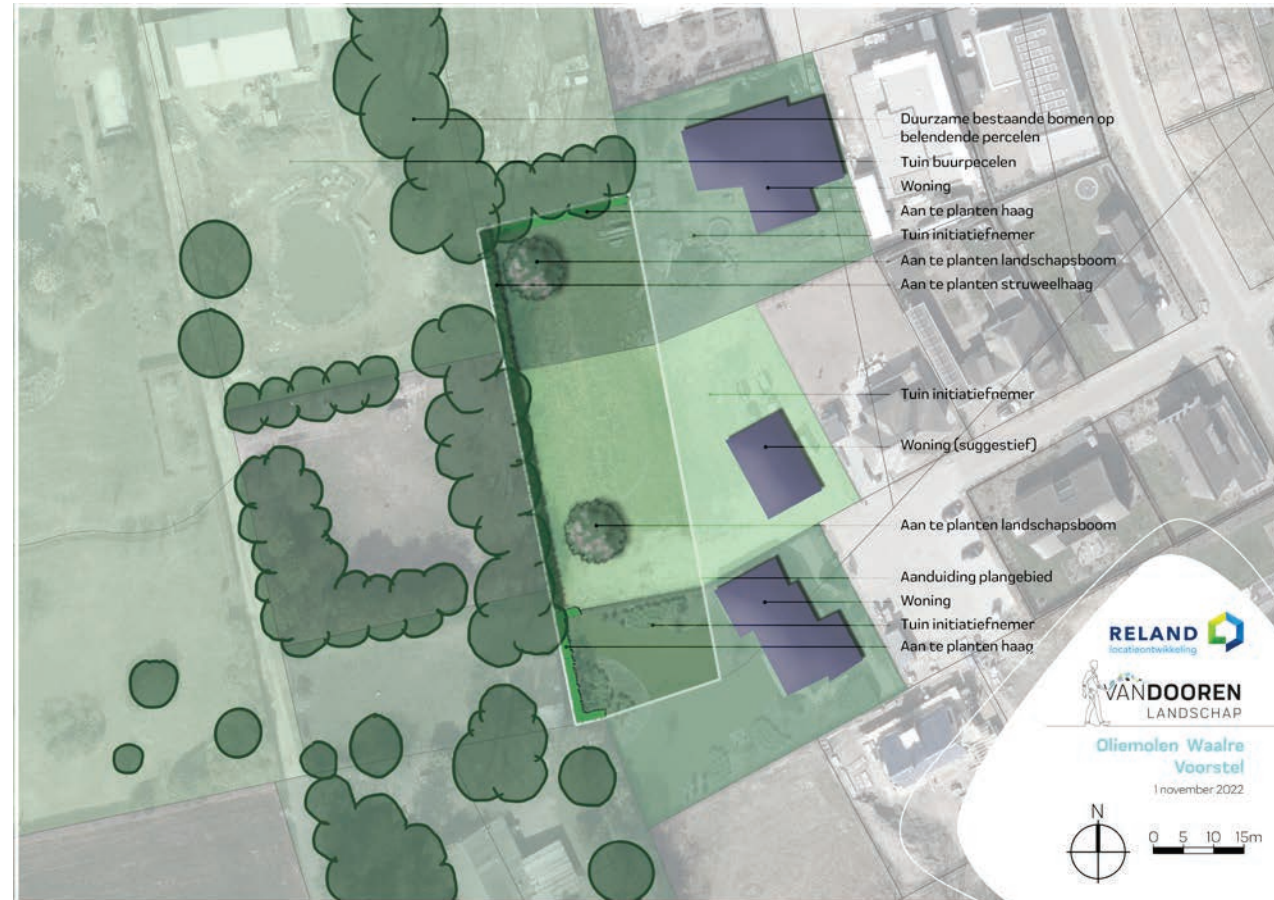
### 3.3 Landschapsvoorstel

Binnen de bestaande landschappelijke structuren is de nieuwe situatie ingepast. De bomen van de belendende percelen staan op redelijk korte afstand van de perceelsgrens, soms wel tot 1 meter. Met de inrichting van een robuuste groenstructuur is hiermee rekening gehouden.

Parallel aan de bestaande bomenrij wordt een nieuwe struweelhaag aangeplant van 2m breed. In deze haag staan diverse inheemse niet diep wortelende soorten die in de luwte van de boomkruin kunnen groeien. Hierdoor vormt de haag een meerwaarde voor de bestaande bomen (immers kan de kroon over de haag groeien) en voor de lokale biodiversiteit.

Ter hoogte van de tuin met de noordelijke buurman en de tuin van het bedrijfsperceel (zuidwestzijde) wordt een dichte hoge beukenhaag geplant. Daarmee kan door middel van een groene afscheiding een de privacy in de tuinen voor beide burens worden gewaarborgd.

Ter hoogte van de groepen kerstdennen in de bomenrij worden in de tuin twee nieuwe landschapsbomen aangeplant. Deze vullen het 'gat' wat zal ontstaan in de bomenrij. De bomen staan op voldoende afstand van de singel, zodat deze uit kunnen groeien tot solitaire landschapsboom.



Landschapsplan (zie bijlage I voor plan op maatvaste ondergrond)



### 3.4 Beplantingsplan

Het landschapsplan is voor de nieuwe beplanting uitgewerkt in een beplantings- en beheerplan. Aangezien de initiatiefnemers een nader ontwerp uitwerken voor de tuinrichting, is gekozen voor keuzevrijheid aan beplanting nabij de tuinen. Binnen de kaders kan men kiezen uit de genoemde soorten.

#### Haag:

21 meter noordzijde en 26 meter (zuidzijde) - 141 stuks



#### Aanplant

- Haag aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*), minimaal 100/120. Deze in één rij aanplanten met minimaal 3 planten per meter (147 stuks).

#### Beheer

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 1,8 meter en maximale hoogte van 2,0 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

#### Landschapsboom solitair:

2 stuks



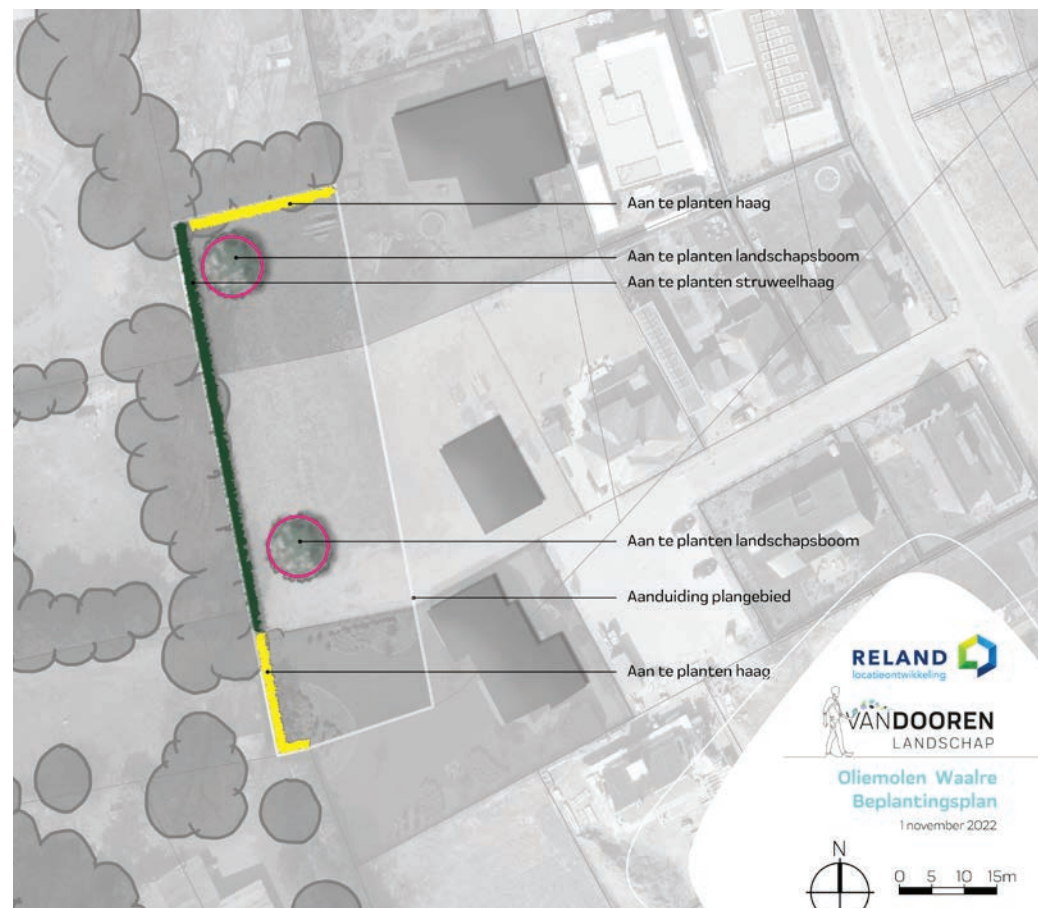
#### Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Keuze uit onderstaand assortiment, naar eigen invulling op de aangewezen locatie conform tekening. Achter de naam staat de grootte:

1. Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18
2. Winterlinde (*Tilia cordata*) 16-18
3. Fladderiep (*Ulmus laevis*) 16-18
4. Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18
5. Okkernoot (*Juglans regia*) 16-18
6. Groene beuk (*Fagus sylvatica*) 16-18

#### Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



RELAND  
locatieontwikkeling

VANDOOREN  
LANDSCHAP

Oliemolen Waalre  
Beplantingsplan  
1 november 2022



0 5 10 15m

Beplantingsplan (zie bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond)

## Struweelhaag:

64x2 meter - 256 stuks



### Aanleg

- De haag is te realiseren middels de aanplant van 2 rijen bosplantsoen met onderlinge afstand van minimaal 0,25m en maximaal 0,5m.
- Het plantverband is kruislings, de planten worden groepsgewijs geplant van 3 tot 5 soorten bij elkaar.
- Te kiezen uit minimaal 4 van de volgende soorten bosplantsoen (minimaal 60/80):
  1. Groene beuk (Fagus sylvatica)
  2. Haagbeuk (Carpinus betulus)
  3. Veldesdoorn (Acer campestre)
  4. Hazelaar (Corylus avellana)
  5. Rode Kornoelje (Cornus sanguinea)
  6. Gele Kornoelje (Cornus mas)
  7. Krent (Amelanchier lamarckii)

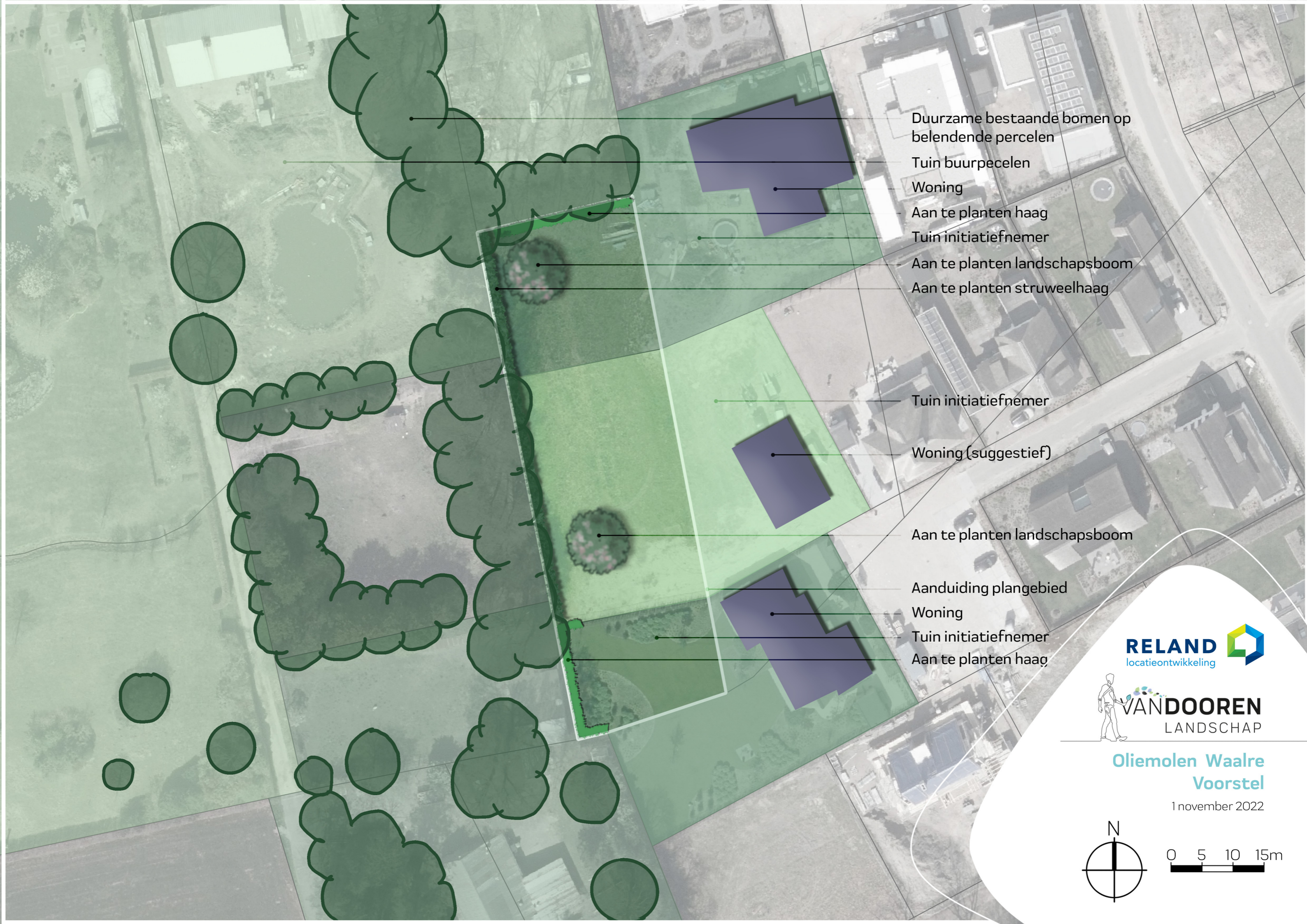
### Beheer

- Terugsnoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken aan de zijkanten mogen maximaal 1 maal per 2 jaar worden teruggesnoeid;
- Na het snoeien heeft de haag een hoogte van 2m hoog en breed;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag.
- Het snoeihout moet afgevoerd worden. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.

## **Bijlage I**

Landschapsplan op maatvaste ondergrond





Duurzame bestaande bomen op belendende percelen

Tuin buurpercelen

Woning

Aan te planten haag

Tuin initiatiefnemer

Aan te planten landschapsboom

Aan te planten struweelhaag

Tuin initiatiefnemer

Woning (suggestief)

Aan te planten landschapsboom

Aanduiding plangebied

Woning

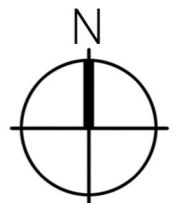
Tuin initiatiefnemer

Aan te planten haag



### Oliemolen Waalre Voorstel

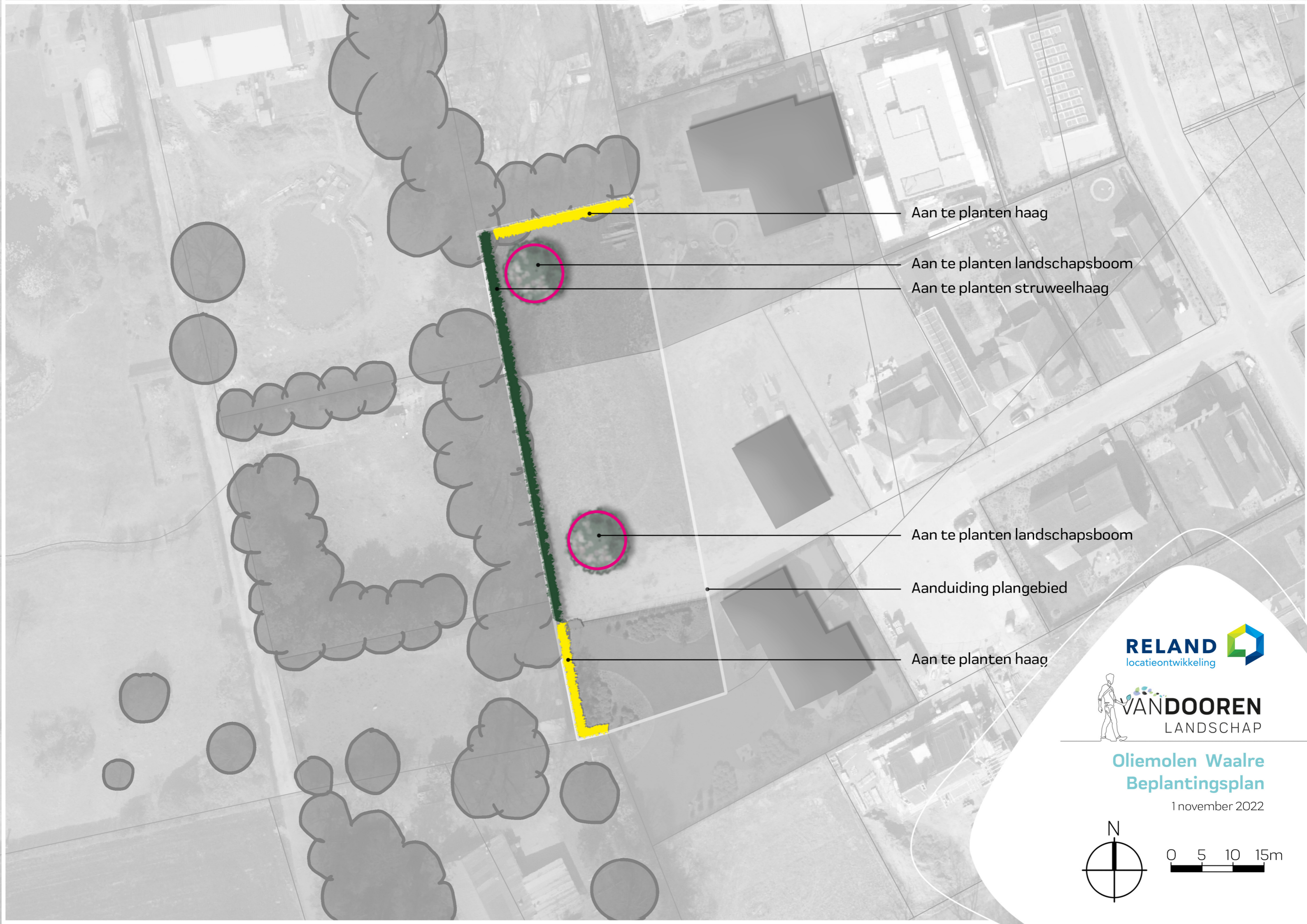
1 november 2022



## **Bijlage II**

Beplantingsplan op maatvaste ondergrond





Aan te planten haag

Aan te planten landschapsboom

Aan te planten struweelhaag

Aan te planten landschapsboom

Aanduiding plangebied

Aan te planten haag

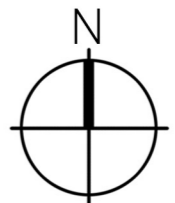
**RELAND**  
locatieontwikkeling



**VANDOOREN**  
LANDSCHAP

**Oliemolen Waalre**  
**Bepplantingsplan**

1 november 2022



0 5 10 15m

# TUINEN OLIEMOLEN WAALRE

**Auteur/Adviseur:** Reland en Van Dooren Landschap



**PRIKKELENDE**  
LANDSCHAPS-  
ONTWERPEN.