

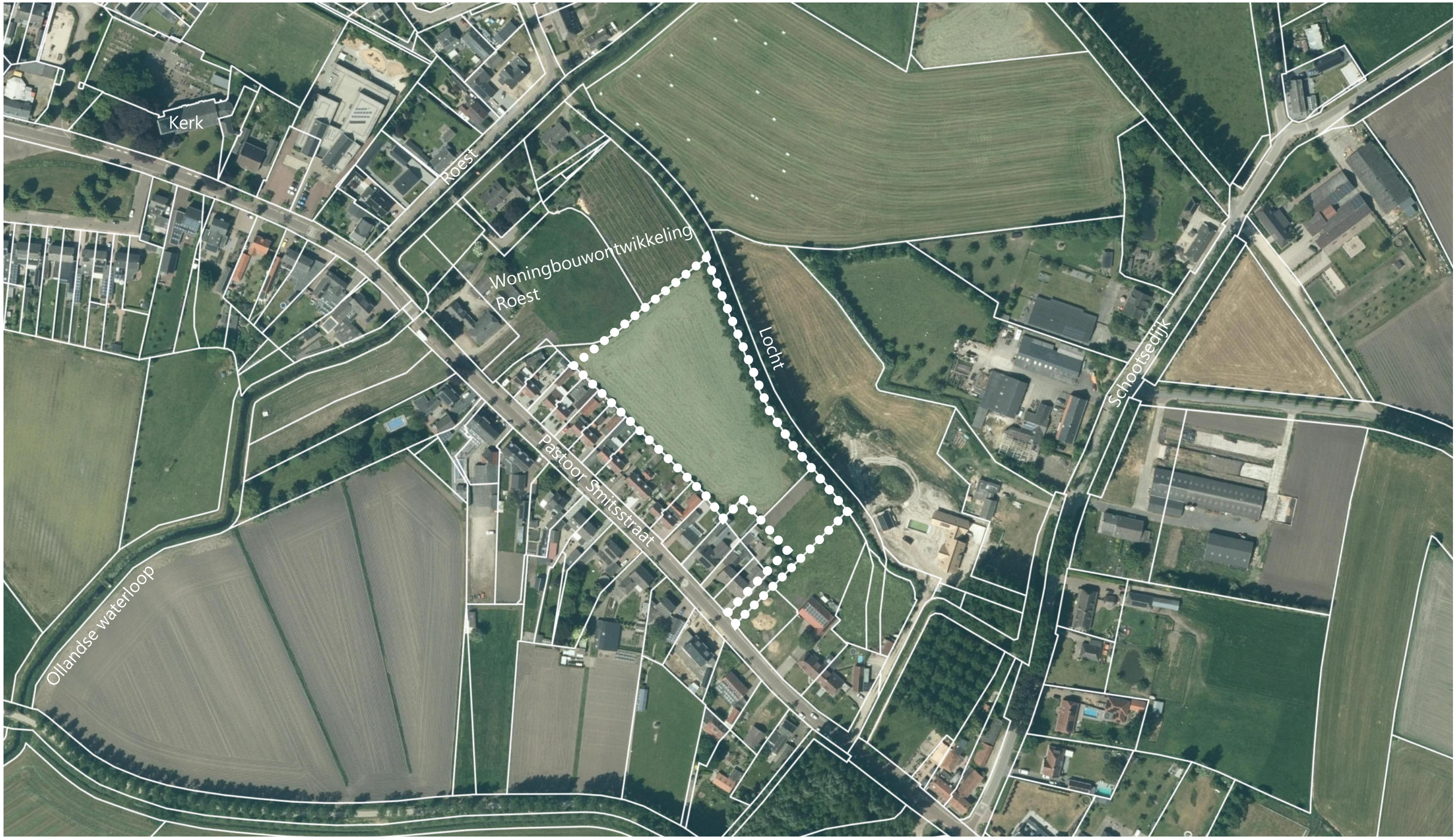
DE LOCHT-OLLAND, MEIERIJSTAD

CONCEPT VO INRICHTINGSPLAN

9 SEPTEMBER 2025

VO INRICHTINGSPLAN

De Locht, Olland



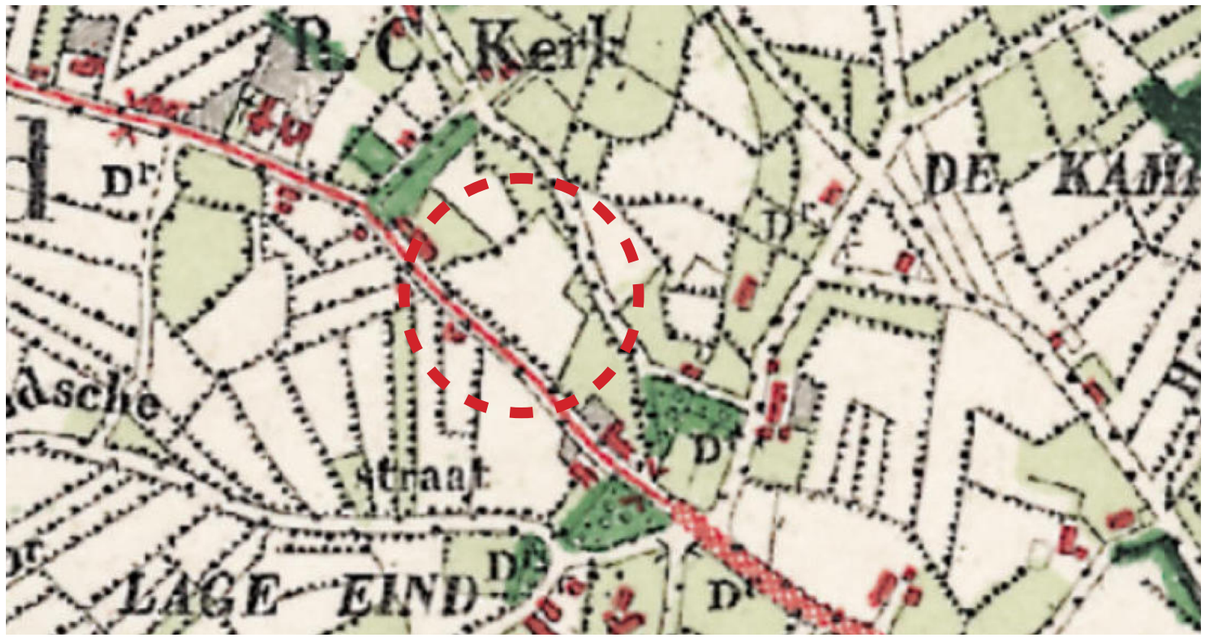
Kadastrale gegevens

0 20 40 60 80m

N

VO INRICHTINGSPLAN

De Locht, Olland



1900 - Open gebied met boederijen/ zichtbare lintbebouwing aan de Pastoor Smitsstraat. Wandelpad de Locht is een oud lint.



1970 - Komst van (lint)bebouwing langs het plangebied ten noorden van de Pastoor Smitsstraat



1990 - Komst van een woonwijk in het noordwesten van Olland nabij de kerk



2020 Verdere groei/ ontwikkelingen binnen de bestaande (dorps)grenzen
Ontwikkeling 'Roest' grenst ten noorden van het plangebied 'De Locht'

Historie

VO INRICHTINGSPLAN

De Locht, Olland



1. Startpunt van de wandelroute door het groen richting het plangebied gezien vanuit de Roest.



2. De beleving van de wandelroute naar het plangebied, met zicht naar links en rechts.



3. Uitzicht vanuit de wandelroute en en plangebied over het omliggende groene landschap.



4. Zicht vanuit de zuid-westzijde van het plangebied op de populierenlaan, die een mooie groene afscheiding vormt.



5. Het plangebied grenst aan tuinen van omliggende percelen. Lange zichtlijnen over deze percelen eindigen op bomen en beplanting.



6. De achterkantsituatie gezien vanuit het plangebied. Die zorgt voor een rommelig beeld.



7. De huidige entree naar het plangebied. Mogelijke ruimte voor aansluiting op recreatie, calamiteiten etc.

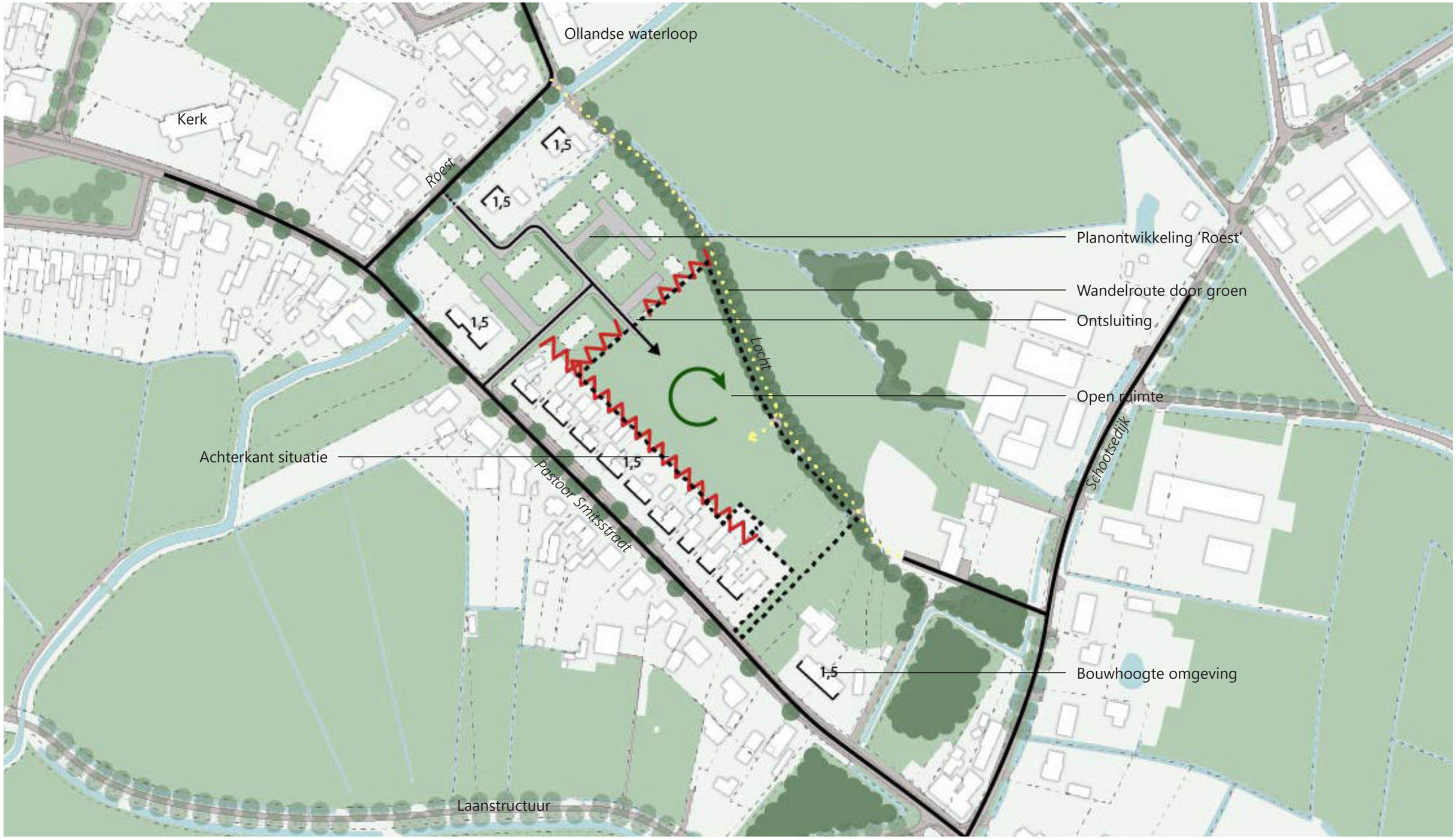


Richting en locatie van fotowaarneming

Huidige situatie

VO INRICHTINGSPLAN

De Locht, Olland



Ruimtelijke analyse

0 20 40 60 80m

N

VO INRICHTINGSPLAN
De Locht, Olland



Motivering wijziging omgevingsplan

Locht, Olland

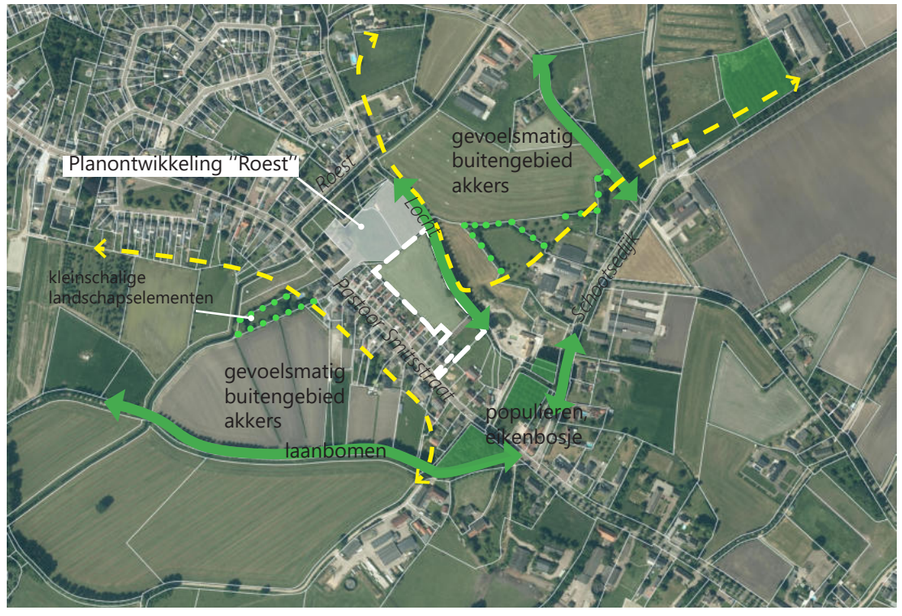
De locatie ligt ten zuidoosten van de kern Olland, en sluit aan op de (beoogde) woningbouwontwikkeling Roest. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Ten zuidwesten bevinden zich de woningen aan de Pastoor Smitsstraat.

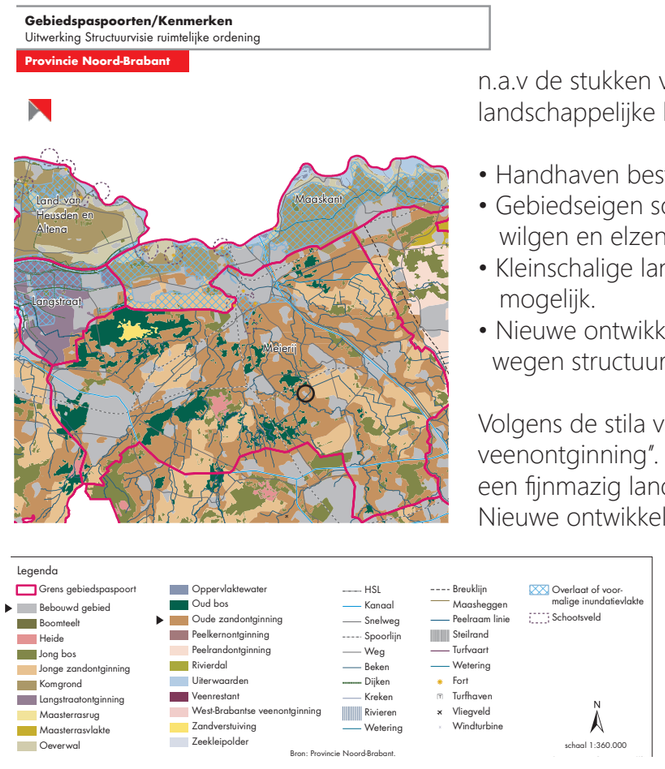
De bebouwing van het dorp is als bebouwingslint ontstaan langs de doorgaande weg van Sint-Oedenrode naar Sint-Michielsgestel.
In de loop van de tijd heeft de bebouwing zich langs dit lint (Ollandseweg en Pastoor Smitsstraat)verdicht.

Het plangebied ligt tussen het onverharde pad de Locht en de Pastoor Smitsstraat in het zuiden van de kern Olland. De Pastoor Smitsstraat loopt naar Locht en vormt voor een groot deel de grens van de kern Olland met het buitengebied. Aan de oost- en noordzijde grenst het plangebied aan agrarische percelen. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan woningen. De woningbouwlocatie is omzoomd door een sloot(je).

bron: lycens

Landschappelijke analyse





bron: Provincie Noord-Brabant

n.a.v de stukken van Lycens nemen en eigen onderzoek nemen we de volgende landschappelijke kernkwaliteiten mee:

- Handhaven bestaande historische bomenlaan en zandpad.
- Gebiedseigen soorten terug laten komen in het plan zoals: Populieren, berken, eiken, wilgen en elzen.
- Kleinschalige landschapelementen zoals kleine bosjes en struweel hagen toepassen waar mogelijk.
- Nieuwe ontwikkeling sluit aan op de planontwikkeling "Roest" wat over gaat in de grillige wegen structuur en de halfverharde paden kenmerkend voor het gebied.

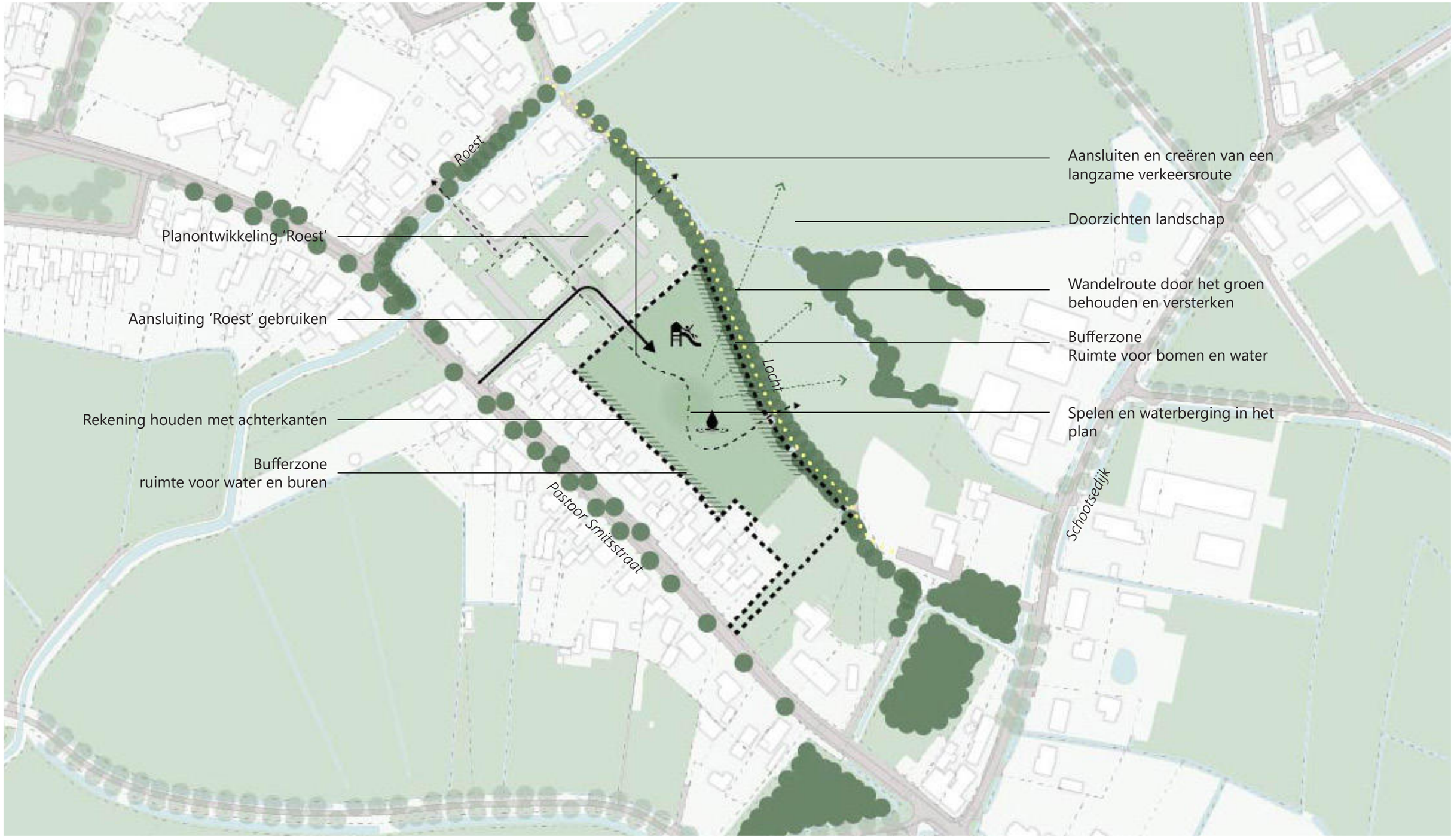
Volgens de stila valt het plangebied binnen 'bebouwd gebied en jonge zand/ veenontginning". Dit wil zeggen dat het een gebied is van vruchtbare grond, landbouw en een fijnmazig landschap afgewisseld met grootschalige landbouw.
Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen dit landschapstype getoetst aan de Stila.

0 20 40 60 80m

N

VO INRICHTINGSPLAN

De Locht, Olland



Randvoorwaarden

VO INRICHTINGSPLAN

De Locht, Olland



Inrichtingsplan

N

VO INRICHTINGSPLAN

De Locht, Olland



Programma:

A1 - Rijwong (sociale huur)	3x
A2 - Rijwoning (koop)	3x
B - Hoekwoning met garage	2x
C - Rijwoning	5x
D - Rug-aan-rugwoning - 0-trede woning (sociale huur)	6x
E - Vrijstaand geschakeld (koop)	2x

Totaal: 21 woningen

N

Programma

VO INRICHTINGSPLAN

De Locht, Olland



Parkeren:
- 8x eigen terrein
- 24x openbaar

Totaal: 32 parkeerplekken

Parkeren

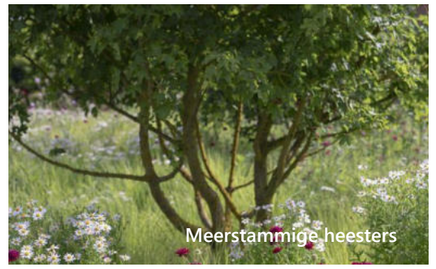
VO INRICHTINGSPLAN
De Locht, Olland



SFEER BEPLANTING


Struikvormige vakbeplanting bijv. sneeuwbes


Intiem karakter


Meerstammige heesters


Kruidenrijk grasmengsel - gefaseerd maaibeheer


Groenzone tussen achtertuinen Pastoor Smitsstraat en nieuwe woningen in plan


Groenblijvende Ligusterhaag

- Bosplantsoen
- Heestergroepen met afwisseling in bloei
- Groenblijvende of bladhoudende hagen privéterrein en openbaar 0,8m hoog
- Groene erafscheidingen bijv. hekwerk met klimplanten 1,8m hoog
- Vakbeplanting lage struiken
- Bloem/kruidenrijk grasland
- Wadi/zaksloot
- Grasbetontegels parkeren en containeropstelplekken

N

Concept beplantingsplan

VO INRICHTINGSPLAN
De Locht, Olland



Bomen en heesters
De onderstaande lijst bevat inheemse soorten, waarbij gedacht is aan de biodiversiteit en jaarrond groen.

Bomen
- B1 Quercus robur, Zomereik hoogstam
- B2 Prunus avium, Limburgse boskriek meerstammig
- B3 Tilia cordata, Linde hoogstam
- B4 Carpinus betulus, Haagbeuk hoogstam
- B5 Acer campestre, Veldesdoorn meerstammig
- B6 Pinus sylvestris 'Watereri', Grove den meerstammig
- B7 Tilia mongolica 'Buda', Linde hoogstam

Heesters en bosplantsoen*
- H1 Amelanchier lamarckii, Krentenboompje meerstammig (*hoogstam)
- H2 Euonymus europaeus, Gewone kardinaalshoed meerstammig
- H3 Cornus mas, Gele kornoeltje meerstammig
- H4 Sorbus aucuparia, lijsterbes meerstammig
- H5 Rosa canina, Hondsroos meerstammig (2p m²/plaats aanduiding)
- H6 Corylus avellana, Hazelaar meerstammig
- H7 Viburnum opulus, Gelderseroos meerstammig

*Bij bosplantsoen worden de bovenstaande heesters door elkaar aangeplant en gemengd met wat grotere maat planten H7, H4 om sneller een vollere strook te creëren.

Vakbeplanting lage struiken
Ilex aquifolium, Hulst

Groene erafscheidingen bijv. hekwerk met klimplanten
Hedera helix, Klimop

Groenblijvende of bladhoudende hagen privéterrein en openbaar
Ligustrum ovalifolium , Haag liguster
gemengd toepassen bij zijtuinen met Fagus sylvatica en Ligustrum ovalifolium 'Aureum'

Bloem/kruidenrijk grasland
Alle bermen en parkzones worden ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel (extensief maaibeheer). Mengsel nader te bepalen en afhankelijk van grondslag en groeiomstandigheden.

Soorten, aantallen en plantverband nader uitwerken in vervolgfase in samenwerking met hovenier en zadenleverancier.

Concept beplantingsvoorstel - SOORTEN
De hier genoemde soorten en aantallen is een voorstel. Voor aanleg/realisatie fase moet dit plan getoetst worden door een hovenier/expert.

N