

Landschappelijk inrichtingsplan

De Logt 3a - Oisterwijk

Toevoegen van kwaliteit door omvormen en herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Huidige situatie	6
Maatregelen	8
Landschappelijk inrichtingsplan	10
Referentiebeelden	12

Datum:
19 augustus 2019

Status:
Definitief

Opgesteld door:
Werkend Landschap

Contact:
Peter Hermens - peter@werkendlandschap.nl



© *Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Werkend Landschap.*

Inleiding

Aanleiding

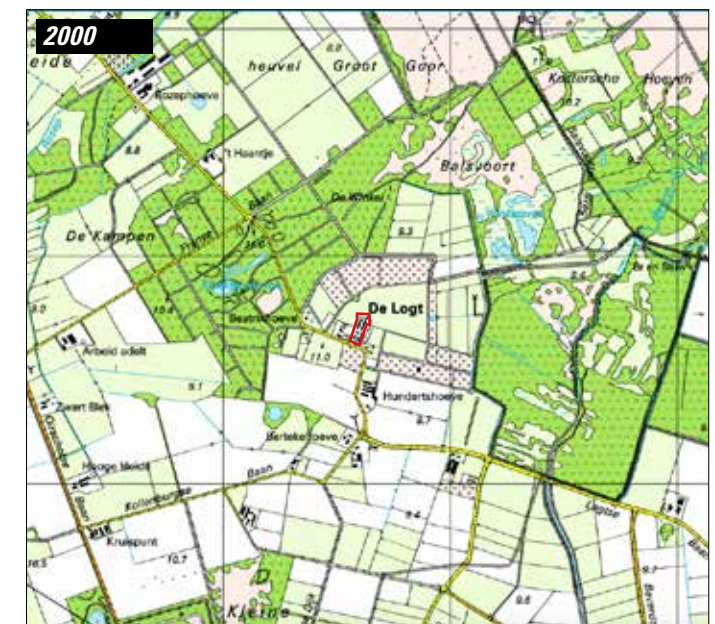
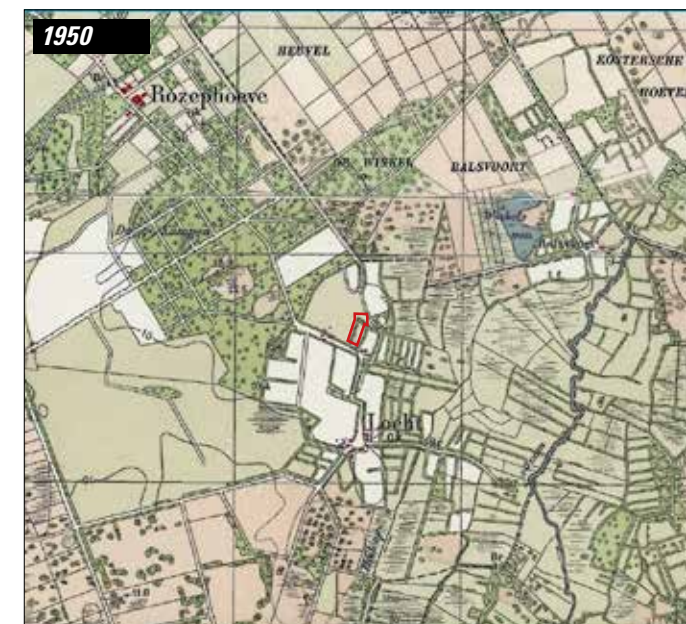
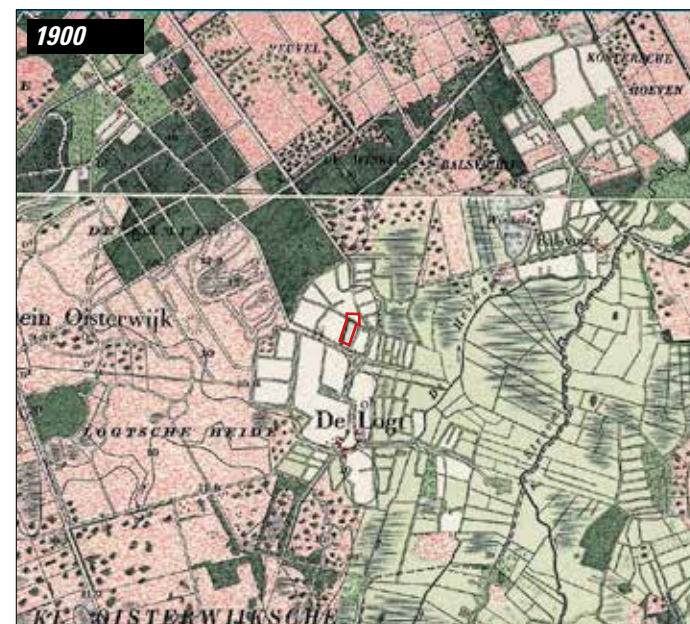
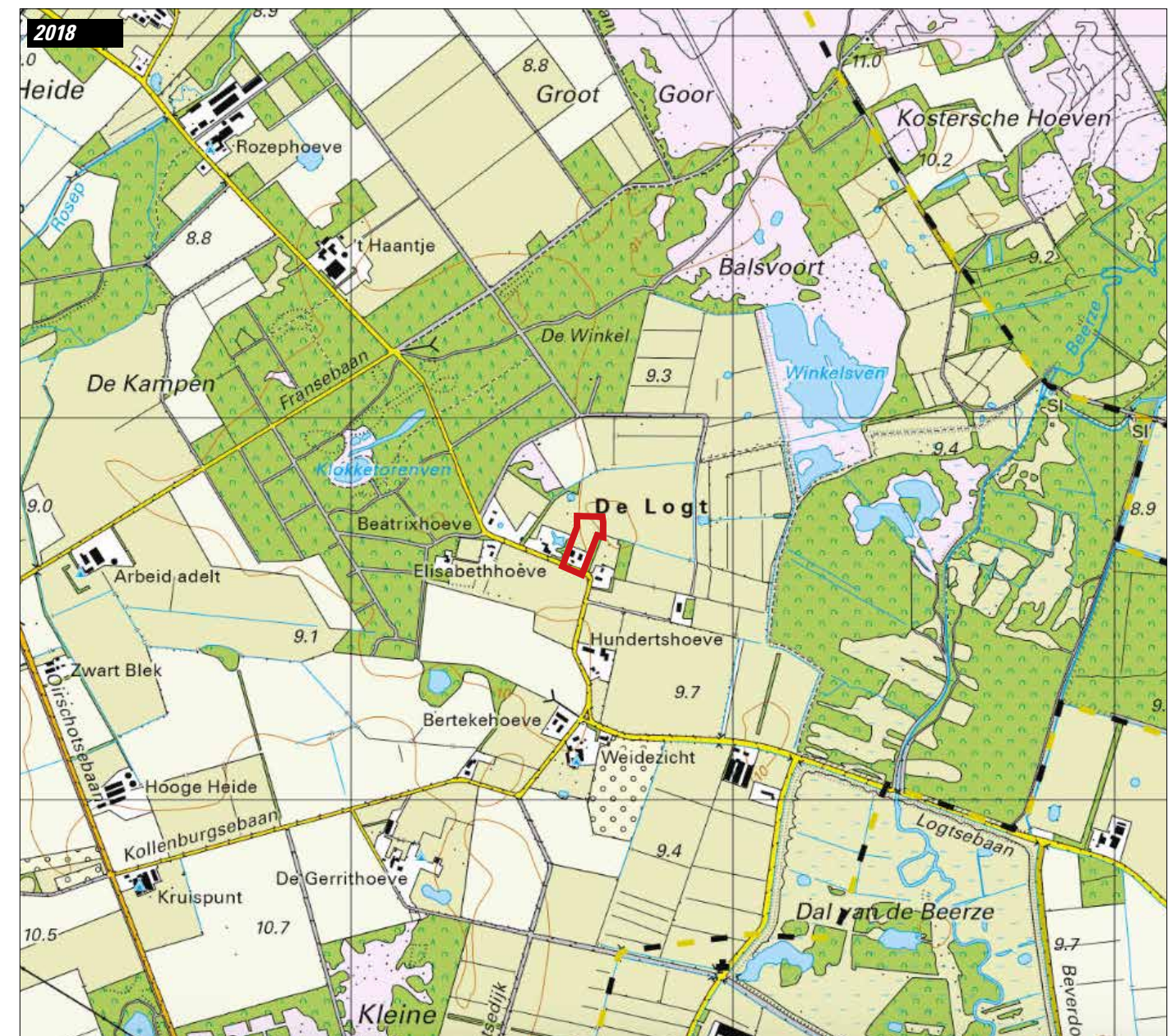
Aan de oostkant van de gemeente Oisterwijk, gelegen tussen de kernen Oisterwijk en Oirschot, ligt het buurtschap de Logt. Aan de Logt 3a bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De initiatiefnemers zijn voornemens om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Hervatting van de veehouderijfunctie is niet meer aan de orde. Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om een sociale nevenfunctie in de vorm van een kleinschalig retraitscentrum in de nieuwe bebouwing te realiseren. Dit landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld om met de ontwikkeling bij te dragen aan de unieke kwaliteiten van het gebied en te voldoen aan de eis voor een goede landschappelijke inpassing.

Oude ontginning aan de zuidkant van de Kampina

Het perceel maakt onderdeel uit van de kampondgunningen van het buurtschap de Logt. Op de kaarten van 1850 en 1900 is de aaneenschakeling van kleinschalige akkertjes goed te zien. Ten oosten van de locatie lagen de vloeiveides 'Logtse velden' met hun directe relatie tot de Beerze. Aan de westkant de Logtse heide die onderdeel was van een veel groter oppervlak van heidevelden en woeste gronden.

De Logt 3a draagt als fraaie postzegel bij aan de bredere gebiedsambitie

De locatie aan de Logt 3a maakt onderdeel uit van een historisch gegroeid cluster van wegbebouwing, waar de wegbeplanting, de groene erven en de houtsingels contrasteren met de naastgelegen open akkers en velden. Eind twintigste eeuw stonden op deze locatie nog een groot aantal schuren / loodsen en was het een concentratiegebied van percelen voor de boomkwekerij. Dat gebruik is nu niet meer aan de orde. Een groot deel van omliggende percelen is verkocht aan Natuurmonumenten en draagt bij aan de grotere ambitie van de Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen. De voorgestelde ontwikkeling aan de Logt 3a is een volgende stap in het nieuwe perspectief van dit gebied. De ontwikkeling draagt bij aan meer landschappelijke kwaliteit en beleving op de locatie zelf, maar daarmee ook aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied als geheel.



Huidige situatie

Oude bedrijfslocatie is toe aan vernieuwing

De sleet zit er op bij zowel de opstallen als op het erf. De aanwezige woning en schuren voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. De woning is ongeïsoleerd, met enkel glas, en leent zich door de afmetingen en materialisatie niet voor verbouwing. Hetzelfde geldt voor de schuren. Bovendien claimt de verspreiding en omvang van de bebouwing een grote ruimte en het geheel werkt daarmee verstorend op de landschappelijke kwaliteit.

De bestrating op het erf is op een aantal plekken nog redelijk in tact, maar over het algemeen verzakt, vertrapt en uiteen gereden. De bestrating is een restant van de oude agrarische bedrijfsfunctie. Soms is dat een aantrekkelijk gegeven, maar op deze locatie heeft het haar romantiek verloren. De gedateerde sierbeplanting op het erf is onsamenhangend en past niet bij de identiteit van het omringende landschap.



Weiland

Rommelige erfverharding

Schuur met geïntegreerde overkapping

Schuur, woning en overdekte verbinding

Rommelige en verzakte oprit

Tuinvakken met sierbeplanting

Markante bestaande bomen

Oprit / Hoofdtoegang erf



Maatregelen

Omvormen van de agrarische bedrijfsbestemming

Om de rommelige en gedateerde situatie om te vormen tot een landschappelijk passend, kwalitatief en samenhangend geheel met toekomstperspectief, wordt een aantal maatregelen getroffen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en binnen het nieuw voorgestelde bouwvlak wordt een nieuwe woning opgericht met binnen dezelfde samenhangende bouwmassa ruimte voor de nevenfunctie retraite.

De gebiedsvreemde beplanting op het erf wordt verwijderd. De tuin wordt omgevormd tot een aantrekkelijke, landschappelijk passende, sobere en ecologische landschapstuin. Rond de woning is ruimte voor terrassen en de nodige praktische verharding.

Beide opritten blijven behouden. De meest westelijke wordt de toegang richting retraite-functie en maakt 12 nieuw te realiseren parkeerplekken bereikbaar. De oostelijke inrit is de privé-toegang van de bewoners en maakt de 5 nieuwe parkeerplekken aldaar bereikbaar.

De grote markante bomen die de aanblik vanaf de weg bepalen blijven behouden.

Ook het weiland aan de achterzijde blijft ongewijzigd.

Behoud van bestaand weiland

Omvorming tuin tot passende, sobere en ecologisch robuuste landschapstuin

Nieuw bouwen binnen bouwvlak

Slopen bestaande bebouwing

Realiseren 12 parkeerplekken ten behoeve van nevenfunctie 'retraite'

Te behouden markante bomen

Realiseren 5 parkeerplekken ten behoeve van eigen gebruik bewoners

Behouden bestaande toeritten

Verwijderen 'exotische' sierbeplanting

Landschappelijk inrichtingsplan

Sober, ecologisch en volgend op de kwaliteiten van de omgeving

Zo ontstaat een nieuwe situatie aan de Logt die onopvallend en vanzelfsprekend opgaat in haar omgeving. De basis van de nieuwe situatie is één heldere bouwmassa, ver van de weg en passend in de bestaande ritmiek van bebouwing. Een grote maar sobere voortuin, met hier en daar beplanting van een inheems sortiment, zorgen er samen met de markante eiken langs de weg voor dat het groen de nadruk krijgt.

Twee opritten hebben ieder een eigen functie. Door de bestaande toegangen te benutten, blijft het beeld en gebruik van het 'tussen de bomen het erf op schieten' behouden. De oprit aan de westzijde wordt grotendeels verhard, terwijl de oprit aan de oostzijde louter uit twee stroken beton bestaat. Parkeervakken zijn in beide gevallen gerealiseerd met een halfverharding waar het gras de overhand mag krijgen.

De achtertuin heeft eveneens een landschappelijk karakter. Met struweel, akkerkruiden en grazige vegetatie vormt het een mooie overgang naar achterliggend weiland. Het weiland, op zijn beurt, vindt aansluiting bij de kruiden- en faunarijke graslanden van Natuurmonumenten aan de noordoostzijde.

Weiland

Sobere, landschappelijke tuin met enkele tuinpadjes

Terras

Nieuwe woning

Parkeervakken van halfverharding

Behouden markante bomen

Toerit retraite. Oprit van klinkers

Parkeervakken van halfverharding

Behouden bestaande bomen

Privetoerit. Betonbanen in het gras

Referentiebeelden



