

Landschapsplan

in het kader van

**Inpassing en integratie van bedrijfswoning naar burgerwoning en
2^e woning in bestaande bebouwing Hoofdstraat 47 Lottum**



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Familie Seuren
Adres: Hoofdstraat 47
Plaats: Lottum

Contactpersoon:

Naam: Dhr. B. Seuren

RO-adviseur:

Bedrijf: Bureau Leefomgeving

Dossiergegevens

Titel

Inpassing woningen Hoofdstraat 47
Lottum

Document

Plan 26-5-2025

Status

Definitief

Versie

26-5-2025

Opsteller

Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben op de locatie Hoofdstraat Lottum een bedrijf m.b.t. autobanden, autowasserette en zaken ten dienste van de autoreparatie. Van oorsprong had de eigenaar ook een tankstation met winkeltje, maar dit is al langer verleden tijd. Het aangrenzende huis vormt de bedrijfswoning van het geheel en ligt in het lint/entree van de kern Lottum.

De eigenaar met zoon heeft de plannen voor de toekomst gemaakt waarbij het bedrijf beëindigd zal worden en de bedrijfswoning een burgerwoning zal worden. Daarnaast is het plan om de bestaande bebouwing van de vroegere tankstation winkeltje een impuls te geven en hier de tweede woning in te realiseren. Dit middels een mooie passende vormgeving.

De gemeente Horst aan de Maas wil graag meedenken om deze locatie een functionele en kwaliteitsimpuls te geven. De gemeente Horst aan de Maas heeft hierbij de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de bewoners beide woningen en de groene omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt.

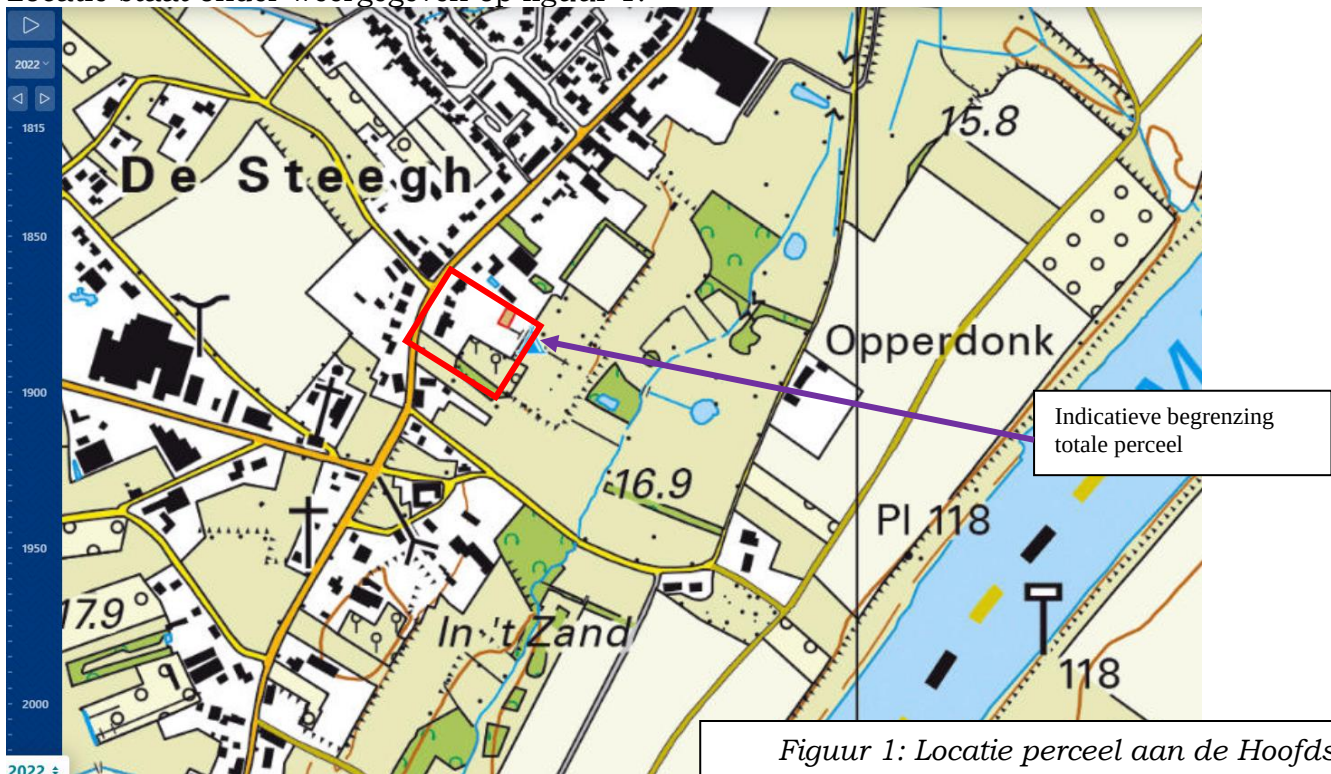
Daar de eigenaren begaan zijn met deze plek en is er samen een plan opgesteld, waarbij met respect is omgegaan met het bestaande groen op deze plek en aansluiting op het groen in de omgeving.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene entree voor het dorp Lottum vormt. Qua bebouwing en verharding veranderen er zaken, zodat binnen het plan ook wordt zorggedragen dat in de nieuwe situatie het regenwater mooi infiltreert op eigen erf.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe wensen, functionaliteit 2 woningen en gebruik juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie perceel aan de Hoofdstraat

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de Hoofdstraat te Lottum. Dit is een van de entreewegen naar het dorp en vormt hier met veel bebouwing een intensief bebouwingslint. Het bebouwingslint grenst aan de achterzijde aan het groene natuur- en cultuurlandschap van de natuurlijke beekloop en het bijbehorende groen. In deze randzone hebben de burens van de locatie een kleinschalige camping in het groen.

Op de locatie in het lint is een bestaand bedrijf gelegen met woonhuis, garage, wasserette en de oorspronkelijke winkel met een grote hoeveelheid verharding aan de voorzijde vanuit het verleden. Verder hebben de gebouwen enkele overkappingen en vormt het zo een intensief cluster bebouwing met nu nog een bedrijfsmatige uitstraling.

Het voornemen is het bedrijfsmatige geheel te beëindigen en de gebouwen een impuls te geven en in het gebouw van de voormalige winkel de tweede woning te creëren.

De locatie zal dus flink veranderen en de gemeente wil dit graag een groene impuls geven als fraaie entree naar het dorp.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om naast een mooi 2^e woonhuis en het bestaande woonhuis ook inzet te plegen voor een groene en duurzame toekomst.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen.

Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto voorzijde weergegeven en op figuur 4. Verder zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart 1948

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van het lint als uitloper van de kern Lottum. Een halfopen lint met bebouwing omgeven met groen en het achterland het agrarische cultuurlandschap, bosje en de kleinschalige weiltes rond het beekdal. De locatie zelf was een open enclave tussen dit bebouwingslint en is naderhand met dit bedrijf ingevuld.

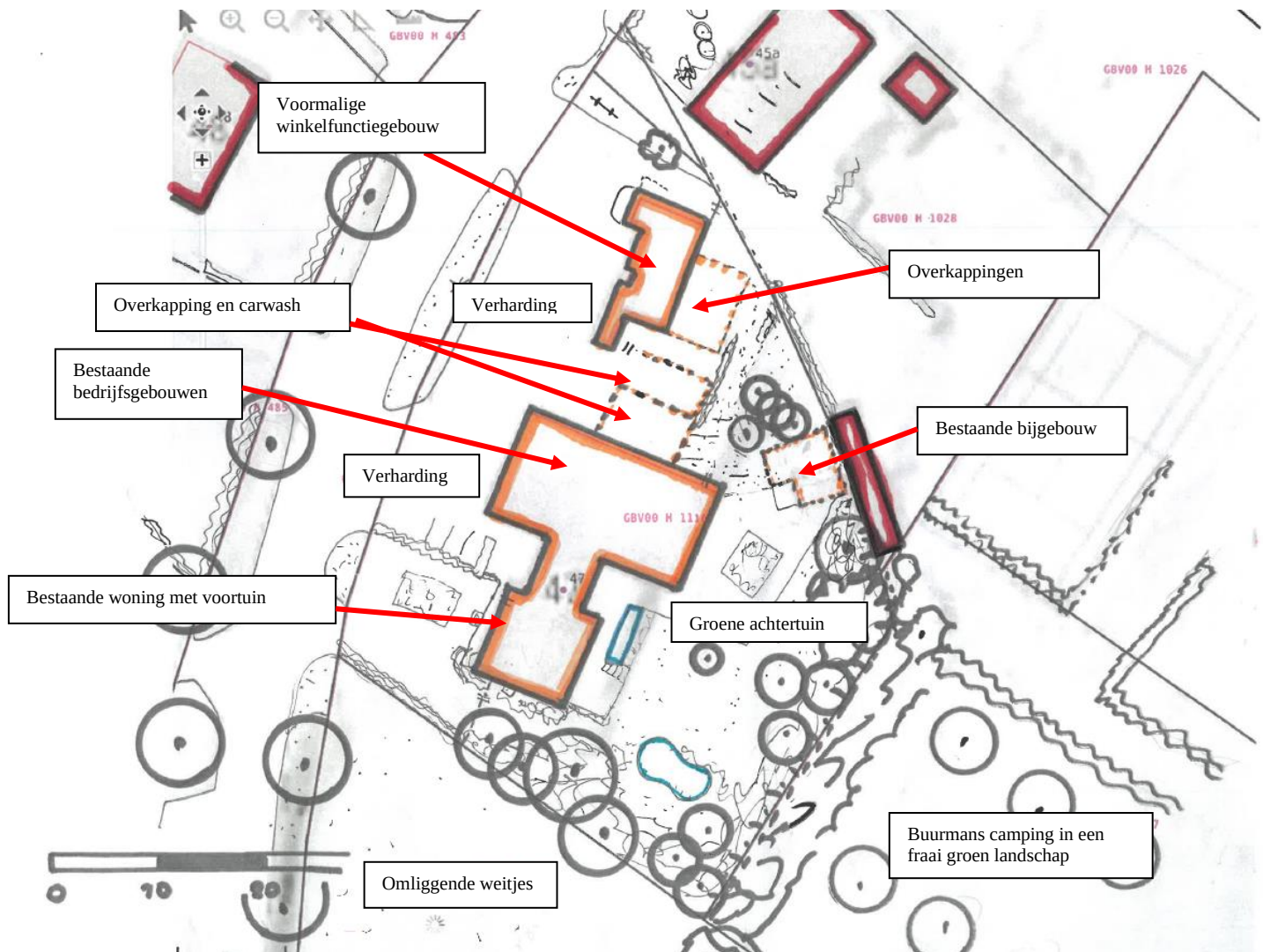
Verder zie je dat bij vele bebouwing naast hagen ook hoogstam rond het erf staat en ook in het straatbeeld gevarieerd bomen staan.

Landschapinfo op deze plek



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Dit geldt voor de gehele randzone van Lottum dat vanwege de sterke afwisseling bebouwing, erven en perceeltjes een fraai groen en afwisselend decor biedt.



Figuur 4: Huidige situatie met de bestaande bebouwing

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 4 en op de foto's voorzien de weergegeven en is vrij helder. Het betreft een intensief bebouwd cluster met woning, bedrijfsgebouw, voormalige winkel en enkele bijbehorende overkappingen, carwash en een bijgebouw.

Aan de voorzijde met de verharding een bedrijfsmatige uitstraling en aan de achterzijde grenzend aan het groene gebied van de buurcamping en met de bestaande groene tuin en vele bomen een groene oase.

Aangrenzend het buurweijtje en de buurbebouwing maken het tot een afwisselende entree van het dorp.

Mogelijk kan het nieuwe voorerf van dit project bijdragen aan de verfraaiing van de groene entree van het dorp.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om vanuit de bestaande en de architectonisch te verfraaien bebouwing en de wensen eigenaren het groene decor te creëren aan de voorzijde en hiermee een groene entree naar het dorp te maken. De nieuwe kadastrale grens geeft helder weer wat bij iedere woning behoort.

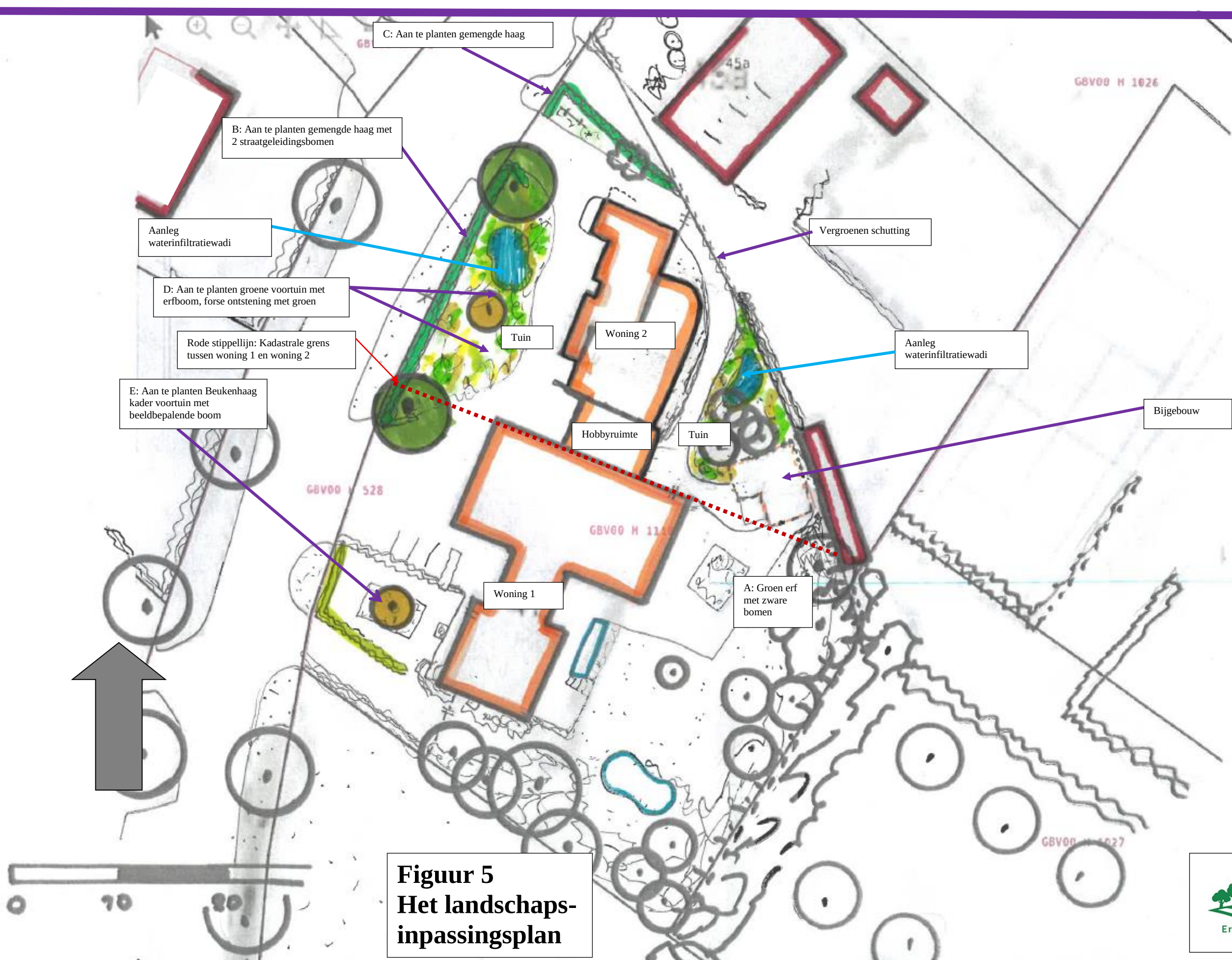
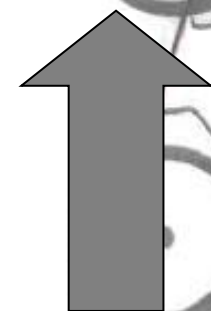
Door de bestaande gebouwen een impuls te geven en de bijgebouwen in de gehele architectuur te betrekken zal de bedrijfsuitstraling een andere look krijgen, maar wel een knipoog naar het “bedrijfs-erfgoed”. Zeker door de verharding deels weg te halen aan de voorzijde, veel groen te creëren wordt de bebouwing, welke een kwaliteitsimpuls krijgt, passend in het geheel.

Het groen als natuurlijkere prairie-tuin bij de nieuwe woning met enkele parkeeraanleidingen voor het bijgebouw en woningen. De nieuwe hagen aan de voorzijde met enkele stevige bomen (versterken de entreelaan naar de kern Lottum) maken het een meer groen geheel en verdoezeld de bebouwing. Ook nabij het bestaande woonhuis de boom op een plek, waarmee de veiligheid m.b.t. wegrijden gewaarborgd blijft. Zo ook hier een minder versteend beeld in de voortuin met hagen en wellicht nog meer verharding omvormen naar groen.

De verdere omgeving achter en zijkant erf vormt met de mooie zware bomen en groen een natuurlijke oase, dat mooi aansluit op het groen van de buurcamping.

Met het juiste beheer vormt het een oase voor vele flora en fauna, zeker het achtererf.

Maar ook de voorzijde met veel minder verharding en mooi groen draagt hier bij aan een toename van de biodiversiteit.



Figuur 5
Het landschaps-
inpassingsplan



6. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



A) Groen erf met bestaande zware bomen

Vanuit de foto's is mooi te zien de waardevolle bestaande beplanting. Bij huis meer tuingroen, maar de randen met haag en struiken en de zware bomen die beeldbepalend zijn vanaf de straat.

Dit zal mooi behouden blijven en ook minimaal gesnoeid zijnde de bomen en zeker niet kandelaberen.

Een mooi en fraai duurzaam achter decor, samen met het groen van de burens.



B) Aan te planten Haagbeukenhaag met 2 straatgeleidingsbomen

Hier wordt net achter de perceelsgrens de gemengde haag gezet, passend in de sfeer voortuin.

Het aanplantplantsoen met 4 stuks per meter en heeft aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,20 meter (voorzijde, afstemmen op verkeersveiligheid) en wordt jaarlijks half juli gesnoeid.

Deze haag hoeft dus maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
20 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
10 %	Cornus sanguinea	Rode kornoelje
10%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje



In de haag worden 2 dichte opgaande bomen gezet:

2 Tilia cordata "Rancho" Winterlinde

Met een aanplantmaat van 16-18 hebben ze ook meteen body en met enige opkroning is de verkeersveiligheid gegarandeerd. Verdere snoei is niet nodig. Bij aanplant rekening houden met de kabels en leidingen en afstemmen met de gemeente m.b.t. de kadastrale grens.



C) Aan te planten gemengde haag en vergroenen schutting

De grens van de tuin nieuwe huis met de buren wordt ingekaderd met de gelijke gemengde haag als de voorzijde. Wellicht deze 2 x per jaar knippen ism buren die het strakke omarmen. Verder de schutting met groen verfraaien. Hierbij de aanplant van:

Hedera colchica

Parthenocissus trifoliata

Hiermee zal het totaal een mooie groene wand vormen.



D) Aan te planten voortuin met erfboom; forse ontstening met groen

Aan deze voorzijde wordt ingezet op een natuurlijkere groene voortuin, met wadi en een fijne erfboom. Een plek waar groen de boventoon voert, daar de eigenaren aan deze zijde ook graag in het zonnetje in de groene oase vertoeven.

Een natuurlijke tuin met ook grassen en een beeldbepalende kleine boom wordt het onderdeel van de groene aanblik van het geheel.

De boom is een Krenteboompje, Amelanchier arborea "Robin Hill" met aanplantmaat 12-14 en is een beeldbepalende, net iets andere kleinere boom.

Met de inrichting met groen en grassen aan de voorzijde vormt dit zo een jaarrond mooie groene aanblik en met heesters en de leuke boom mooi passend.



E) Aan te planten Beukenhaag met 1 beeldbepalende boom

Ten behoeve van de variatie en vergroening straatbeeld worden hier Beukenhagen gezet en een mooie boom. Beuken, *Fagus sylvatica* en maat 80-100. Hoogte zal hier gelijk zijn als de bestaande Taxushaag, ca 1,20 meter. Ook hier na de langste dag snoei.

De beeldbepalende boom is een *Parrotia persica*, een kleinere, maar breed opgaande boom die het bijgebouw mede verfraaid. Aanplantmaat is 14-16 en ook deze minimaal snoei en mooi laten uitgroeien.

F) Aanleg wadi's



Bovenstaande afbeelding geeft weer hoe de wadi's beoogd zijn. Een laagte in het groen en op deze locatie geen gazon maar meer natuurlijker groen met planten.

Op de aangegeven plekken deze aan te leggen. Welke beide voor het aangrenzende gebouw afdoende zijn om het water op te vangen en te laten infiltreren.

Met taluds van 1: 3 en diepte van 0,80 meter zijn het elementen die mooi onderdeel zijn van de groene kruidenrijke vegetatie.

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om het geheel om te vormen naar een groene entree met de 2 woonhuizen met fraaie architectuur. Een met behoud groene achterzijde en zijkant.

Een natuurlijk en groen decor, dat ook de bewoners nog enthousiaster maakt en groene levensvreugd biedt.

En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.

26-5-2025

