



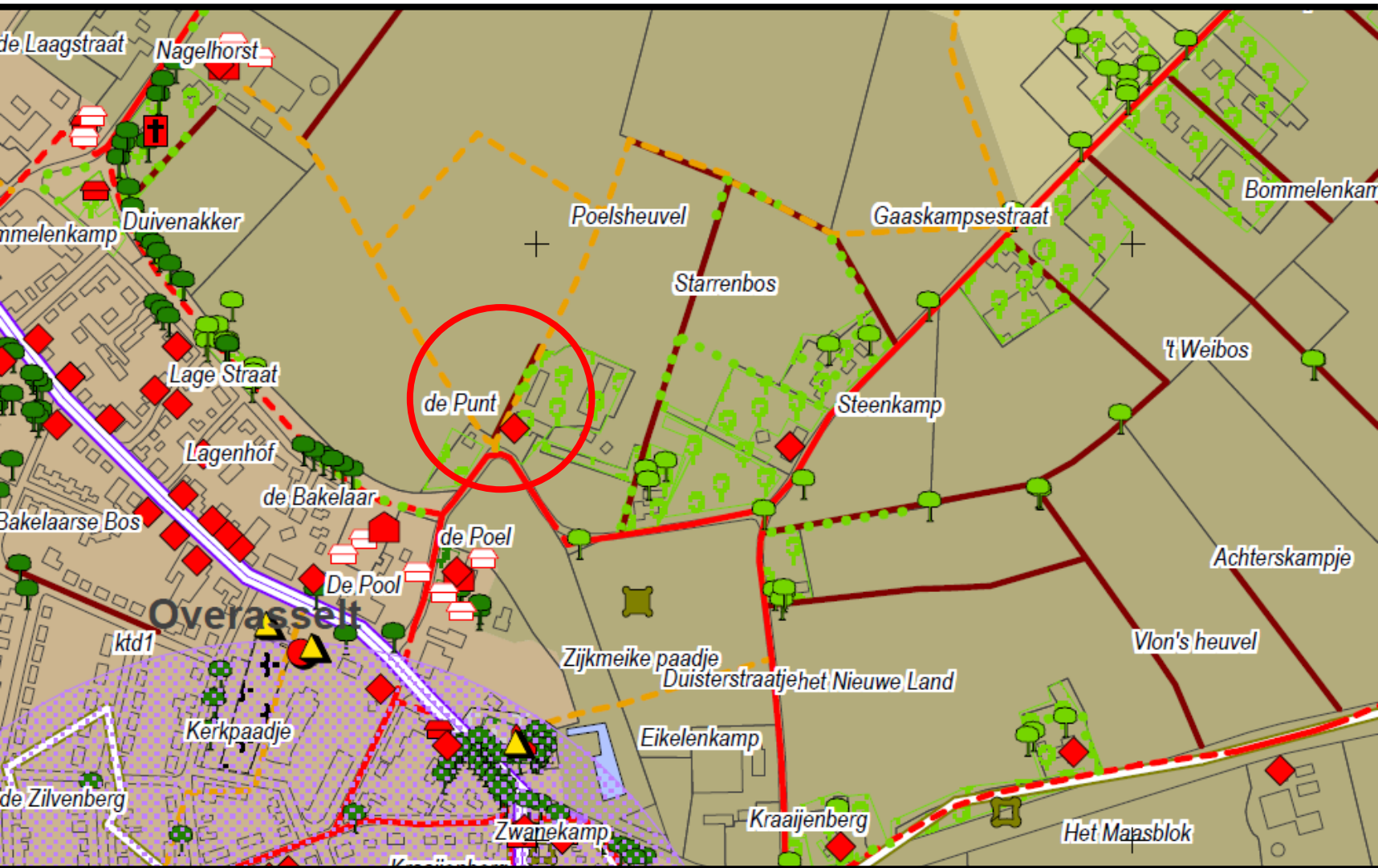
RUIMTELIJKE VISIE GARSTKAMPSESTRAAT 7 OVERASSELT

25 MAART 2019

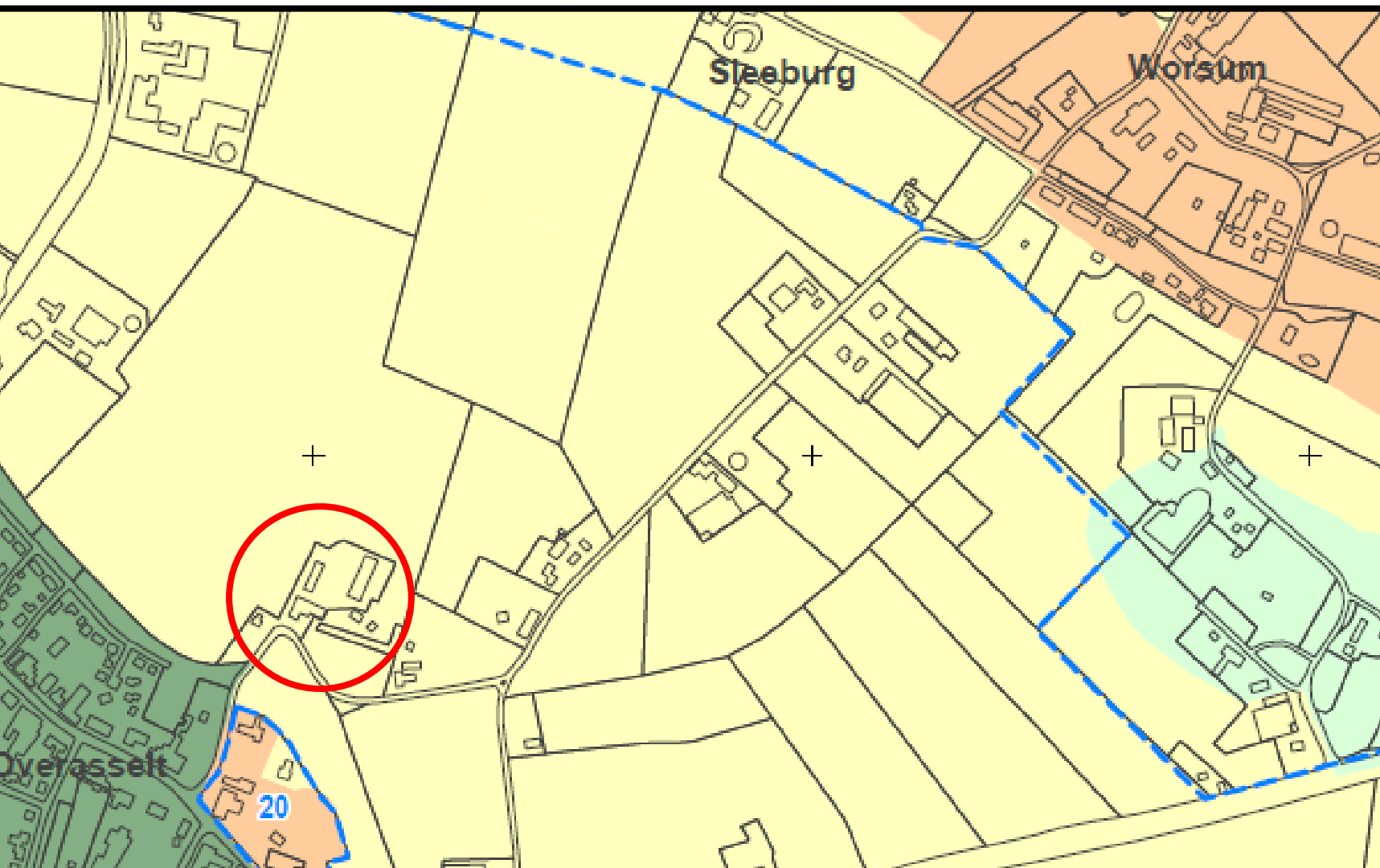


INVENTARISATIE onderliggend beleid

ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE



ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE



CULTUURHISTORIE

Conclusie

Het plangebied wordt conform de door RAAP opgestelde 'cultuurhistorische waarderingskaart' gewaardeerd als 'middelmatic'.

Een verscheidenheid aan landschappen tussen Maas en Nederrijkswald

Cultuurhistorische waarderingskaart

Gemeente Heumen

RAAP-rapport 2739, kaartbijlage 3, schaal 1:10.000

legenda

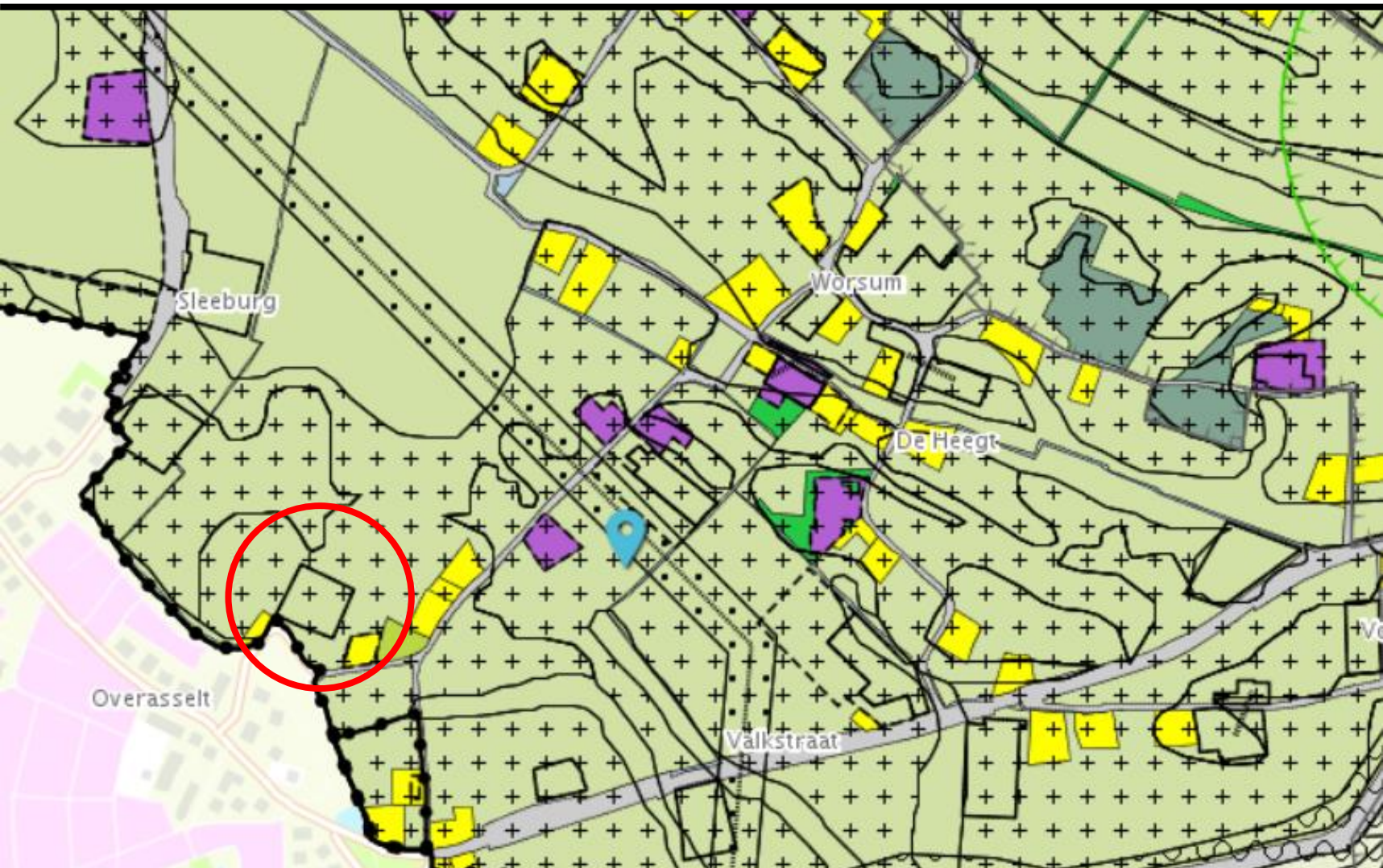
Cultuurlandschappelijke waardering

	<i>waardering</i>	<i>gemiddelde score</i>
	niet gewaardeerd	0
	zeer laag	1 - 1,9
	laag	2,0 - 2,6
	middelmatic	2,7 - 3,6
	hoog	3,7 - 4,2
	zeer hoog	4,3 - 5,0

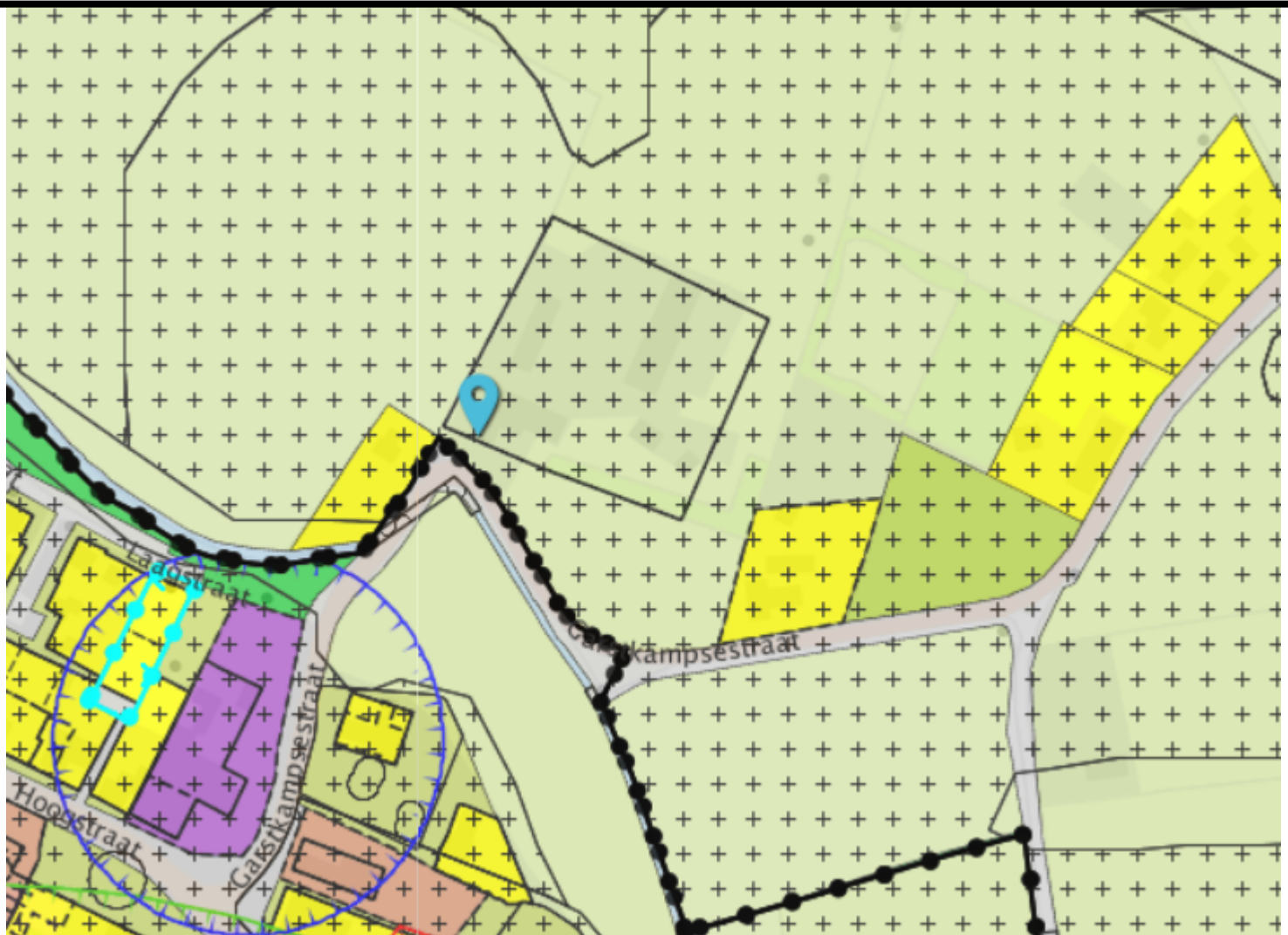
Overig

-  ensemble rood en groen (Erfgoedplatform Heumen)
-  referentienummer Erfgoedplatform Heumen
-  gemeentegrens

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED



zoeklocatie ontwikkeling woningbouw



zoeklocatie ontwikkeling woningbouw



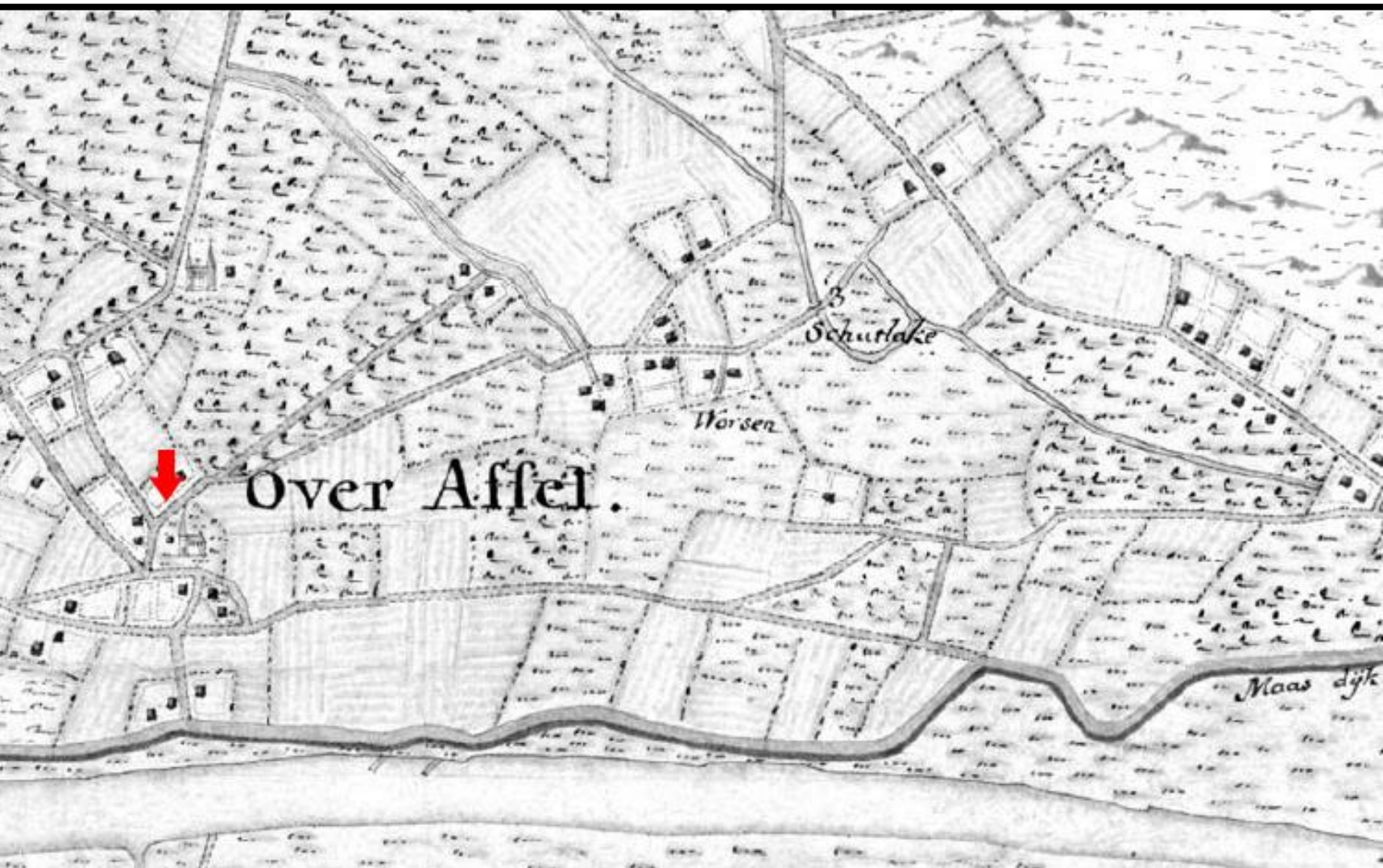


INVENTARISATIE

historische achtergrond



HISTORISCHE KAART 1772



HISTORISCH-RUIMTELIJKE ANALYSE

Situatie in 1772

Overasselt wordt hier nog vernoemd als Over Assel.

De 't ' zit nog niet in de naam. De bebouwing met de daarbij horende gecultiveerde grond ligt nog erg verspreid. Daarnaast is er nog veel 'woeste grond' zichtbaar. Het plangebied als zodanig is nog niet heel duidelijk zichtbaar.

HISTORISCHE KAART 1850



HISTORISCH-RUIMTELIJKE ANALYSE

Situatie in 1840

Op de kaart uit deze periode verschijnt de 't' in de naam Overasselt. De Garstkampsestraat en de karakteristieke bocht hierin beginnen zich duidelijk af te tekenen. Men ziet de belangrijkste wegen, min of meer parallel aan de rivier, over de hogere gronden lopen.

De Garstkampsestraat verbindt de verspreid liggende bebouwing rondom het plangebied met de bebouwing op de rivierduin / oeverwal rondom en in Worsum.

Het landschap bestaat uit een mozaïek van gecultiveerde akkers en woeste grond/ heide/boschages. In 1850 is de dorpskern die nu Overasselt vormt, op de kaart nog nauwelijks aanwezig.. De nederzetting bestaat slechts uit enkele woningen (boerderijen) en de kerk. Verder zijn er in de buurt veel vergelijkbare kleine gehuchten te zien. Dit beeld blijft over een langere periode ongeveer hetzelfde.

HISTORISCHE KAART 1870



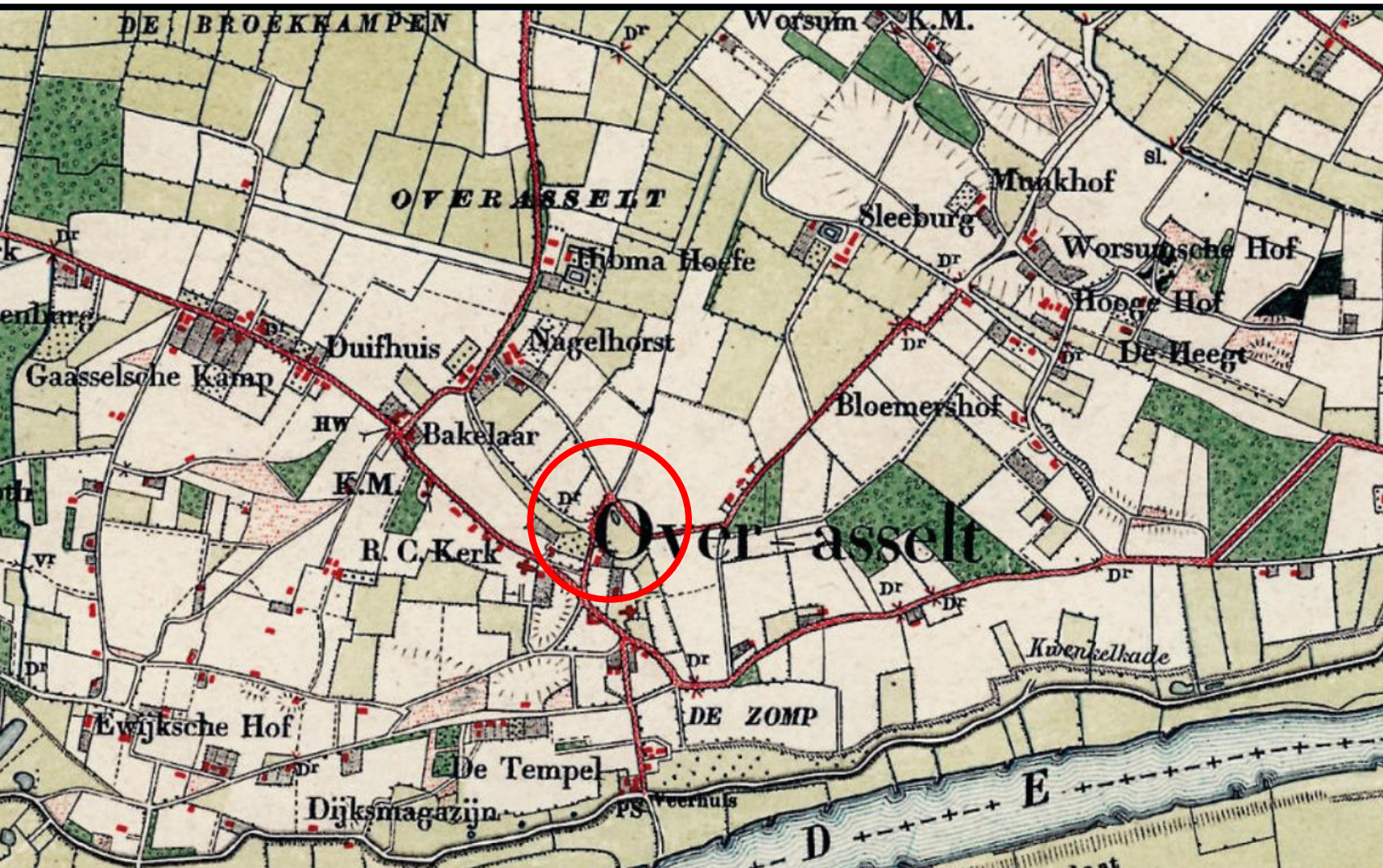
HISTORISCH-RUIMTELIJKE ANALYSE

Situatie in 1870

Er is steeds meer grond gecultiveerd ten koste van bosjes en woeste grond. Het landschap wordt steeds opener met verspreid liggende bebouwing in een landschap van akkers, weilanden en verspreid liggende bosjes. De weilanden vinden we op de lagere, nattere gronden bij de rivier en de lagere gronden tussen de rivierduinen / oeverwallen. Op de hogere delen liggen de akkers. De verwijzing naar de nattere gronden zien we teug in naamgeving als “De Zomp”.

In andere naamgevingen vinden we verwijzingen naar de akkers op de hogere gronden. Het woord ‘kamp’ dat in meerdere namen terug te vinden is, duidt op ‘akker’. Uit de naam ‘roggekamp’ blijkt bijvoorbeeld dat hier rogge op de akker werd verbouwd. Het woord ‘Garstkamp’ uit de naam Garstkampsestraat is niet officieel verklaard, maar duidt hoogstwaarschijnlijk op het verbouwen van gerst op deze akkers.

HISTORISCHE KAART 1940



HISTORISCH-RUIMTELIJKE ANALYSE

Situatie in 1940

We zien op dit kaartbeeld goed hoe de wat vreemde bocht in de Garstkampsestraat te verklaren is. Ten noordwesten van het plangebied waren in vroeger tijden twee straten/ ontsluitingswegen aanwezig die ten zuiden van het plangebied samen kwamen. De wegen waren beide beplant met laanbomen, dus moeten duidelijk herkenbaar zijn geweest in het voormalige landschap.

Pas vanaf 1940 begint het dorp zich ter plaatse van de huidige kern, te verdichten en te vergroten. De bosschages zijn bijna geheel verdwenen uit het landschap. Ten zuidwesten van het plangebied zien we één kleine boomgaard. Ook zien we op dit kaartbeeld heel duidelijk dat het merendeel van de bebouwing op de hogere delen in het landschap gesitueerd is. Door de aangegeven taludlijntjes is dit heel duidelijk afleesbaar. Dit geldt zowel voor de bebouwing ten zuiden van het plangebied (rondom de kerk) als de bebouwing in en rondom Worsum.

TOPOGRAFISCHE KAART 1970



TOPOGRAFISCHE KAART 1980



HISTORISCH-RUIMTELIJKE ANALYSE

Situatie 1970-1980

Vanaf 1970 ziet men het dorp werkelijk groeien. Vanaf dit moment begint Overasselt pas in rap tempo te groeien. Op deze kaart (1970) zijn ook veel boomgaarden te zien, ook direct rondom en op het plangebied.

Tien jaar later, in 1980, zijn deze boomgaarden (weer) verdwenen. In de tien jaar tussen deze kaartbeelden heeft het dorp zich wat haar grootte betreft reeds verdubbeld. Ter plaatse van het plangebied zien we dat de opdeling in het perceel met boomgaard in het zuidelijk deel (ten oosten van het woonhuis) en weiland in het noordelijk deel, verdwenen is en dat er alleen nog sprake is van weiland. Ook de grote boomgaard ten noordwesten van het plangebied is verdwenen. Ten noorden van het woonhuis is het aantal stallen en dergelijke flink toegenomen.

INVENTARISATIE

hedendaagse topografie



A satellite map of a rural area in the Netherlands. A red circle and a red pin mark a building at Garstkampsestraat 7. The map shows a network of streets including Laagstraat, Garstkampsestraat, Duisterstraat, and others. Various landmarks are labeled, such as 'Chateau Blanc Le', 'PostNL Postkantoor Overasselt', 'Bakkerij Supermarkt', and 'H. Antonius Abt Kerk'. The area is a mix of green fields and built-up areas with houses and buildings.

RUIMTELIJKE ANALYSE

Huidige situatie

In de huidige is er op het niveau van hoofdstructuur sprake van verspreid liggende bebouwing in een relatief open landschap. De bijgebouwen (schuren, loodsen e.d.) zijn hierbij wat schaal betreft dominant ten op zichte van de (relatief kleinschalige (woon)bebouwing). Bosschages en dergelijk zijn nog nauwelijks aanwezig.

Dominante ruimtelijke elementen zijn de bebouwing van de kern Overasselt met de kerk als markant punt en de verspreide opgaande beplanting (bomen) langs en in de nabijheid van de wegen. Met name door deze laatste elementen heeft men, op de weg rijdend, niet de indruk van een zeer open landschap, zoals dat op de luchtfoto aanwezig lijkt te zijn. De grote open velden bevinden zich met name achter de bebouwing, tussen de wegen.

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a green field with some darker patches, possibly a plowed field or a field with different crops. A paved road with white dashed lines runs diagonally from the bottom right towards the middle left. To the right of the road, there is a grassy verge and a large pile of dry straw or hay. In the background, there is a line of trees with some autumn-colored foliage. A small building with a spire, possibly a church, is visible in the distance on the left. The sky is blue with some light clouds.

INVENTARISATIE

veldbezoek/fotoreportage

HUIDIGE SITUATIE



HUIDIGE SITUATIE





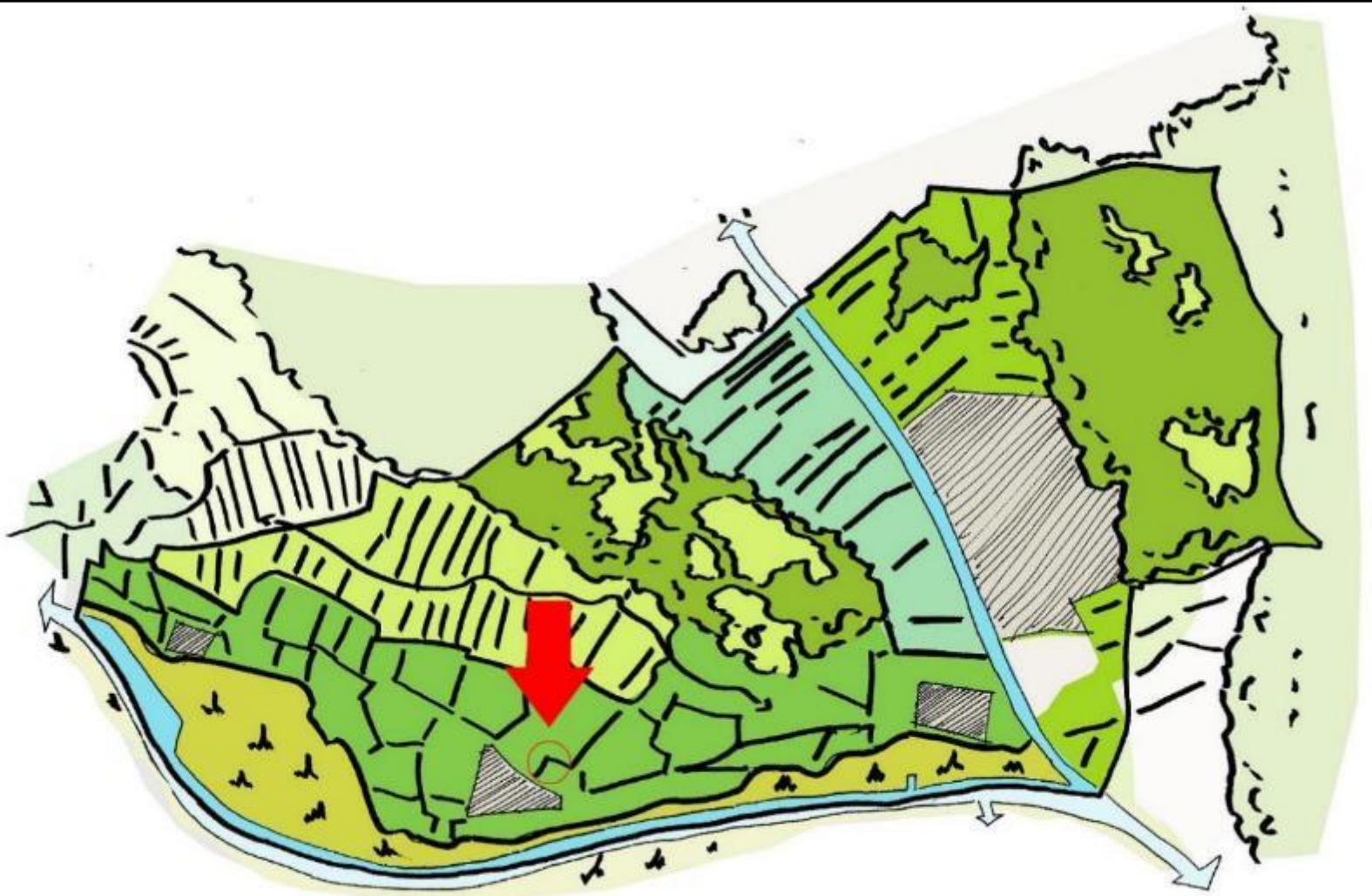






RUIMTELIJKE ANALYSE



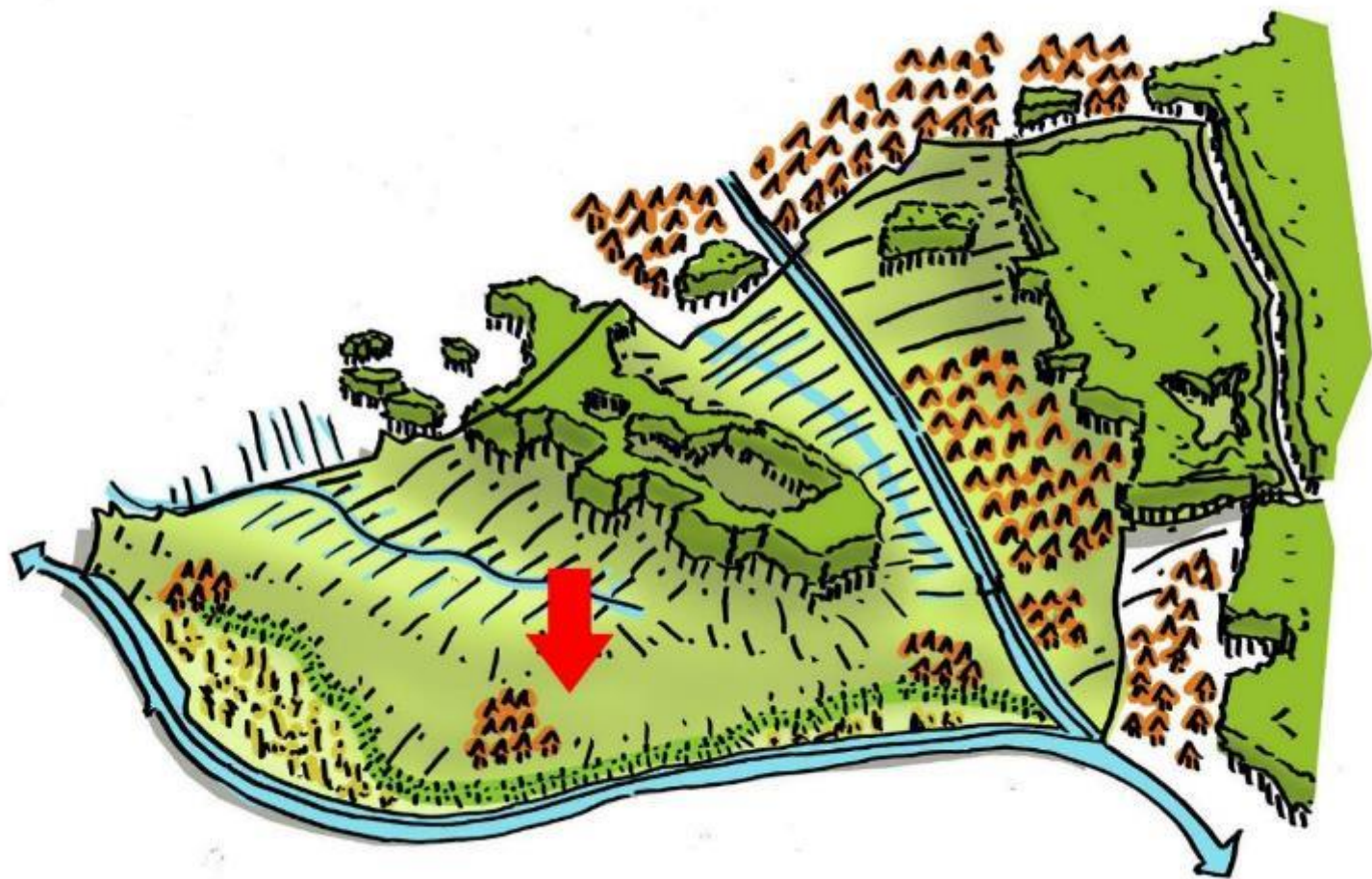


RUIMTELIJKE ANALYSE

landschapsstructuur

Het plangebied ligt aan de Garstkampsestraat, die de kern Nederasselt met Workum verbindt. Beide nederzettingen liggen op de hogere gronden op de rivierduinen / oeverwallen langs de rivier de Maas. Op deze oeverwallen vinden we een onregelmatige blokverkaveling.

Tussen de oeverwallen liggen de lager gelegen komgronden. Dit landschap is zeer open met lange recht lopende kavellijnen. Ook langs het Maas-Waalkanaal vinden we deze gronden. Langs de rivier de Maas liggen eveneens lagere, natte gronden. Namen als 'De Zomp' verwijzen hiernaar. Hier vinden we van oudsher weilanden en hooilanden.



RUIMTELIJKE ANALYSE

landschapsstructuur

Op de oeverwal, tussen de twee komgebieden in, vinden we relatief gezien nog veel opgaand groen in de vorm van bos en bosschages. Hier ligt het natuurgebied de 'Overasseltse en Hatertse Vennen' genaamd .

Nog verder naar het noordoosten liggen de stuwwallen, aan de voet waarvan we plaatsen als Mook en Molenhoek vinden.

GRONDGEBUIK

Grondgebruik

-  Weiland
-  Akkerland
-  Kavels
-  Dorpskern
-  Hoofdstructuur wegen
-  Plangebied



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m



RUIMTELIJKE ANALYSE

grondgebruik

Het grondgebruik in de omgeving bestaat voornamelijk uit weiland. Op de hogere gronden (grenzend aan de wegen) liggen (nog) enkele percelen akkerbouw.

Direct grenzend aan het plangebied komt zowel weiland als akkerbouw voor.

BEBOUWING

Bebouwing

-  Dorpskern
-  Geconcentreerde bebouwingscluster
-  Lintbebouwing
-  Hoofdstructuur wegen
-  Plangebied



RUIMTELIJKE ANALYSE

bebouwing

In de huidige situatie is er op hoofdstructuur sprake van verspreid liggende bebouwing in een relatief open landschap. Dominante ruimtelijke elementen zijn de bebouwing van de kern Overasselt (met de kerk als markant punt) en de verspreid staande, opgaande beplanting (bomen) langs en in de nabijheid van de wegen.

Langs de Garstkampsestraat is zeer verspreid liggende lintbebouwing aanwezig. Het betreft veelal bebouwing met een functie van (voormalige) boerderij. Het woonhuis ligt hierbij aan of dichtbij de weg. Daarachter of daarnaast ligt vaak bebouwing met een (voormalige) agrarische functie zoals stallen en/of opslagruimte.

MORFOLOGIE / KORRELGROOTTE

Korrelgrootte



Bebouwing



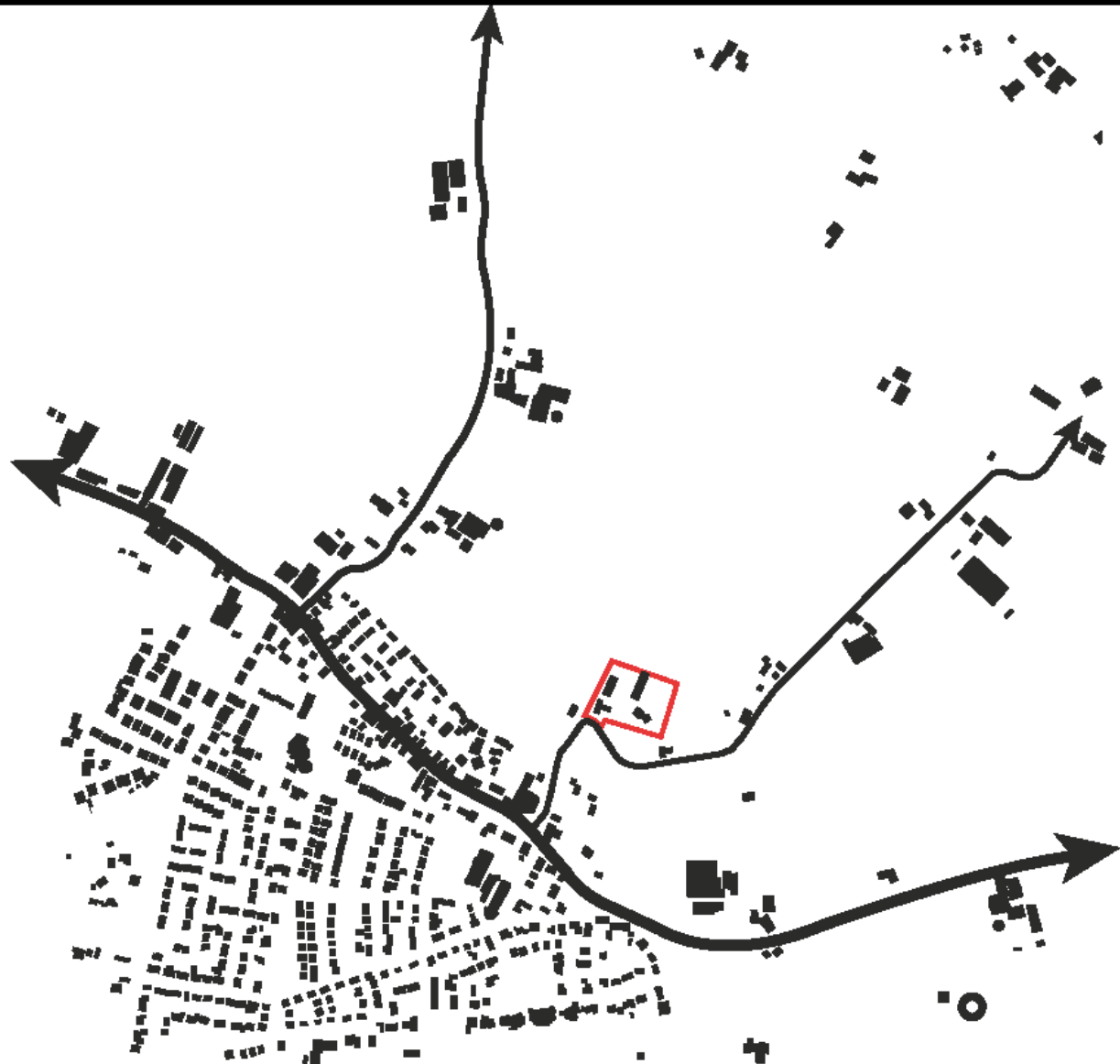
Hoofdstructuur wegen



Plangebied



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m



RUIMTELIJKE ANALYSE

morfologie /korrelgrootte

Over het algemeen is er in het gehele gebied sprake van vrij kleinschalige bebouwing. In de dorpskern zelf is er, ter plaatse van de woonwijken uit de jaren 70 en daarna, sprake van geordende, kleinschalige bebouwing. Langs de, door het landelijk gebied lopende, wegen is de bebouwing meer organisch van vorm. De oorspronkelijke (woon) bebouwing in de vorm van boerderijen en dergelijke is vrij kleinschalig en heeft stedenbouwkundig gezien een relatief kleine korrelgrootte. De 'bijgebouwen' (schuren, loodsen e.d.) zijn hierbij wat schaal betreft dominant ten opzichte van deze relatief kleinschalige (woon)bebouwing.

Ook de bebouwing binnen het plangebied zelf bestaat uit een woonhuis en enkele stallen. Ondanks de relatief grote korrelgrootte van de stallen is de ruimtelijke impact hiervan vrij gering. Dit komt doordat zij over het algemeen slechts één bouwlaag met kap hoog zijn. Ook onttrekt de erfbeplanting een vrij groot deel van deze bebouwing aan het zicht

BEPLANTING

Beplanting

- Houtwal
- Bossage
- Laanbeplanting
- Solitaire boom
- Boomgroep
- Boomgaard
- Dorpskern
- Hoofdstructuur wegen
- Plangebied



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m



RUIMTELIJKE ANALYSE

beplanting

De omgeving kent een vrij open karakter. Weilanden domineren het beeld. De meeste beplanting is relatief dichtbij de wegen te vinden. Hier vinden we erfbeplanting in de vorm van solitaire bomen, bomgroepen en houtwallen. Op de historische kaart van 1850 was te zien dat er nog een grote boomgaard was nabij het plangebied. Nu is er nog slechts een kleine (relict van) een boomgaard te zien aan de noordrand van Overasselt, ten westen van het plangebied.

Meer naar het noorden toe, richting Worsum, zijn meerdere wegen beplant met laanbomen. Ter plaatse van het plangebied is dit echter niet het geval. Hier zijn de wegen veelal onbeplant, op een enkele solitaire bomen of kleine groep bomen na.

INFRASTRUCTUUR

Infrastructuur

-  Primaire hoofdweg
-  Secundaire weg
-  Woonstraat
-  Opritlaan
-  Dorpskern
-  Plangebied



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m



RUIMTELIJKE ANALYSE

infrastructuur (wegen en paden)

De omgeving kent een vrij open karakter. Weilanden domineren het beeld. De meeste beplanting is relatief dichtbij de wegen te vinden. Hier vinden we erfbeplanting in de vorm van solitaire bomen, boomgroepen en houtwallen. Op de historische kaart van 1850 was te zien dat er nog een grote boomgaard nabij het plangebied aanwezig was. Nu is er nog slechts een klein((e) relict van een) boomgaard te zien aan de noordrand van Overasselt, ten westen van het plangebied.

KAVELSTRUCTUUR

Kavelrichtingen

-  Primaire richting
-  Secundaire richting
-  Dorpskern
-  Hoofdstructuur wegen
-  Plangebied



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m

RUIMTELIJKE ANALYSE

kavelstructuur

Op hoofdlijnen bevestigen de kavelstructuur en – richting de landschappelijke opbouw. De dominante kavels lopen haaks op de wegen, die over de hogere gronden lopen (primaire richting). Deze hebben als ontginningsbasis gediend. De belangrijkste kavellijnen staan hier haaks op. Zij lopen met vrij lange lijnen het (open) landschap in. Tussen de twee rivierduinen/oeverwallen in, die van Overasselt zelf en die van Workum, loopt de hoofdwatgang. De kavellijnen bestaan niet zelden uit (ondiepe) sloten en greppels. Af en toe zijn er verbindingen tussen de primaire kavellijnen. Deze staan hier weer loodrecht op (secundaire richting).

WATER

Legenda

-  Waterplas/vijver
-  Watergang/sloot
-  Dorpskern
-  Hoofdstructuur wegen
-  Plangebied



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m



RUIMTELIJKE ANALYSE

water

De watergangen volgen de onregelmatige blokverkaveling zoals deze tussen de oeverwallen / rivierduinen te vinden is. Ten westen van de Kasteelsestraat is de oorspronkelijke kavelstructuur met begeleidende watergangen nog vrijwel intact. Ten oosten hiervan is de structuur t.o.v. de oorspronkelijke structuur (waarschijnlijk door ruilverkavelingen) grootschaliger geworden. Hier is de dooradering minder zichtbaar en minder regelmatig.

Vaak zijn de sloten op de kavelgrenzen erg smal en ondiep met nauwelijks zichtbaar oppervlaktewater. Nabij het plangebied ligt ten zuidwesten van de Garstkampsestraat een relatief brede watergang die goed zichtbaar is vanaf de weg.

ORIËNTATIE



RUIMTELIJKE ANALYSE

oriëntatie

De bebouwingsensembles bestaan vaak uit een hoofdgebouw en één of enkele hoofdgebouwen. Het hoofdgebouw is in de meeste gevallen nabij (aan) de weg gelegen. De bijgebouwen hebben meestal een terugliggende positie.

De hoofdgebouwen (woonhuizen) zijn op de (doorgaande) weg georiënteerd. De bijgebouwen hebben doorgaans een terug liggende positie en liggen in de tweede linie.



RUIMTELIJKE VISIE

stedebouwkundig- landschapsarchitectonisch

VISIE



VISIE: zoom in



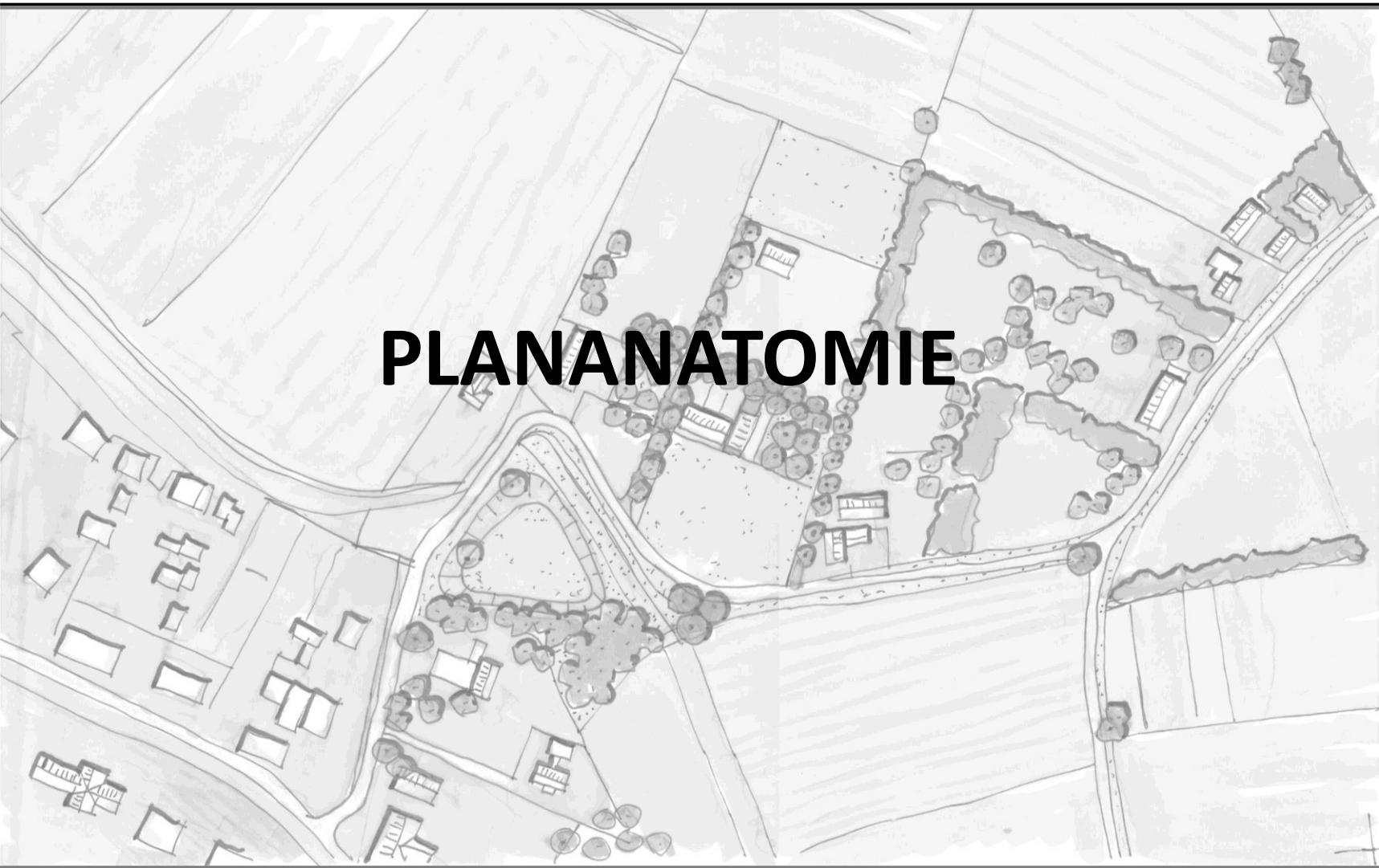
luchtfoto plangebied



visie geprojecteerd in luchtfoto



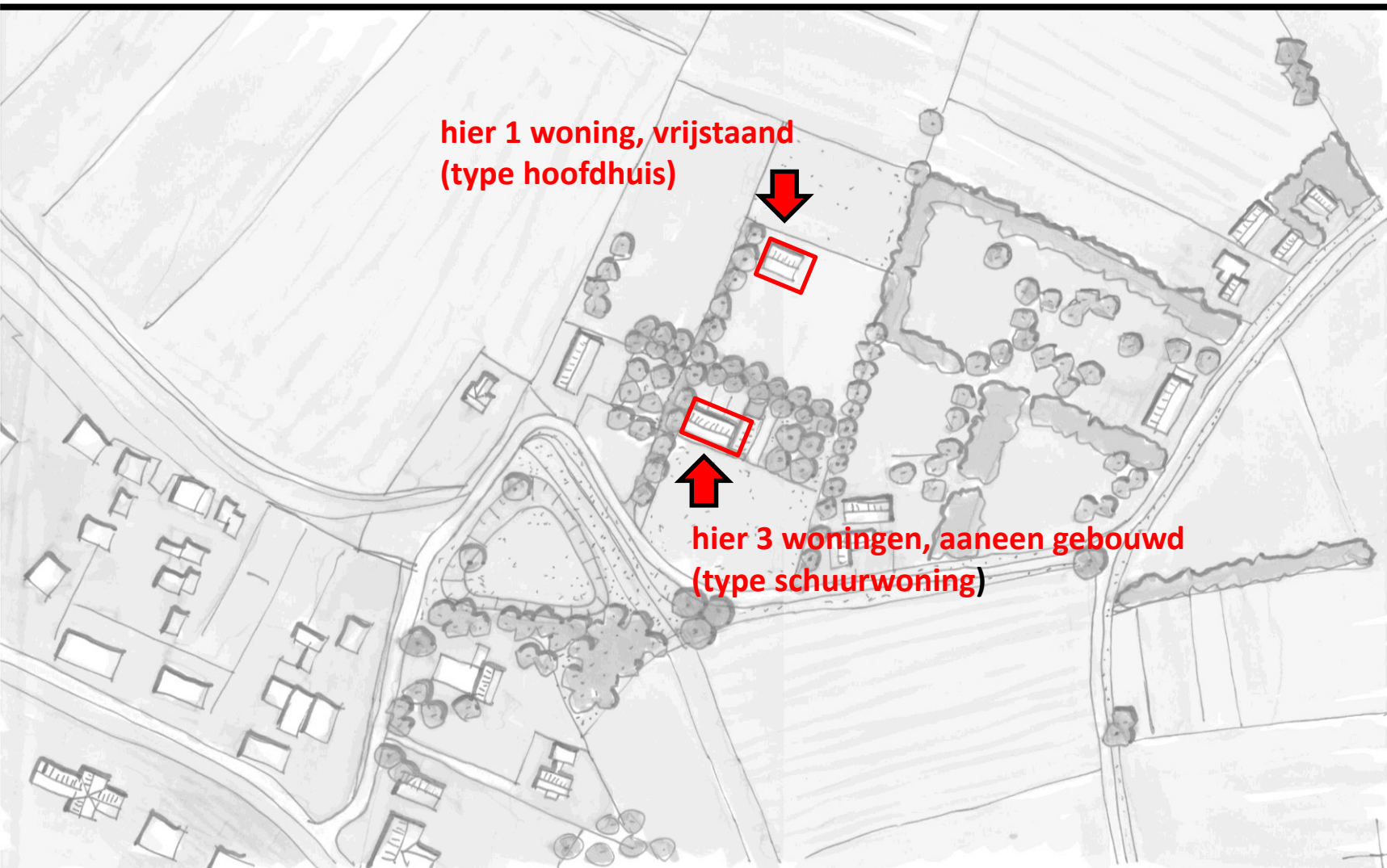
PLANANATOMIE



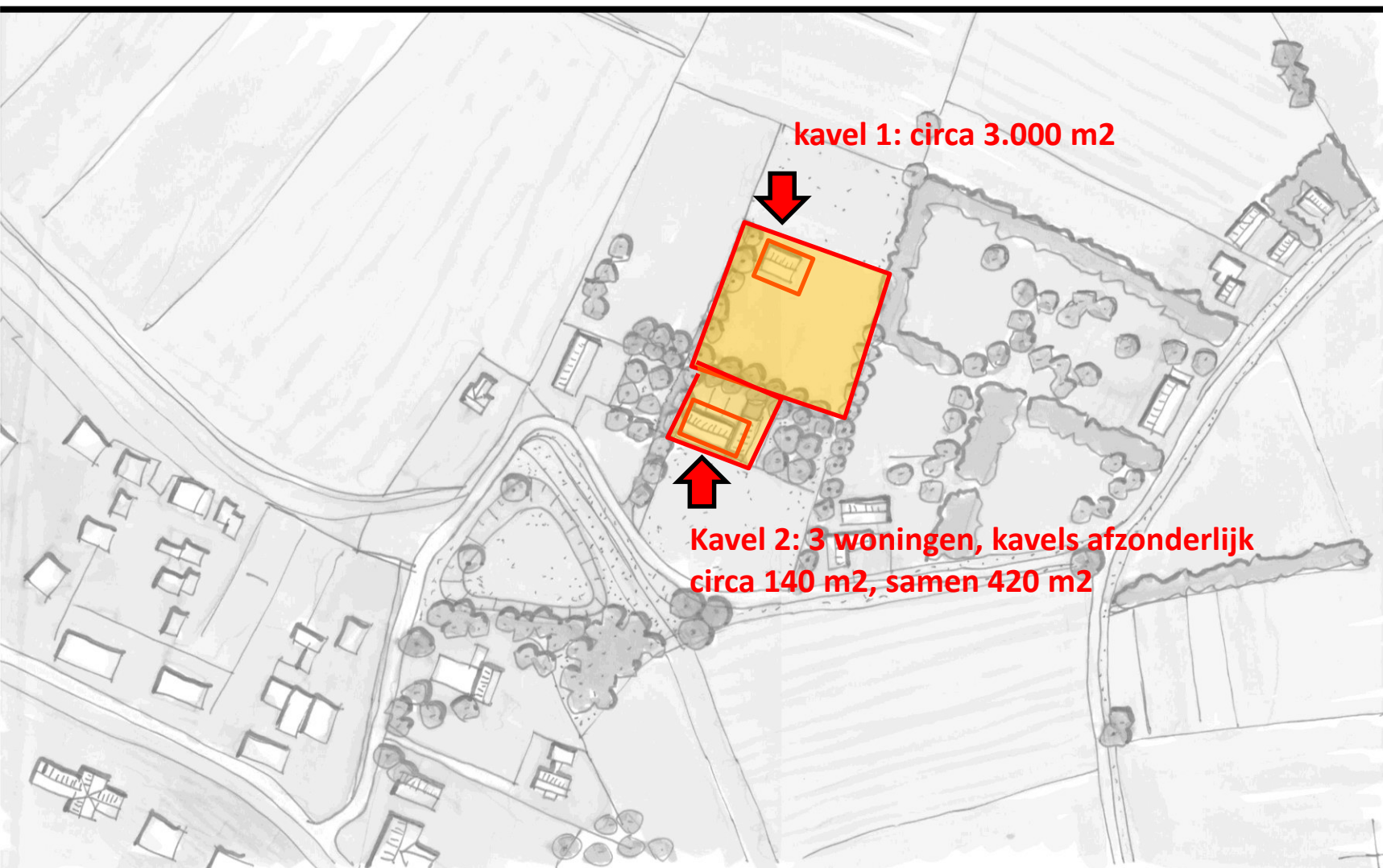
ORGANISATIEPRINCIPE: woningen aan 'nieuwe laan'



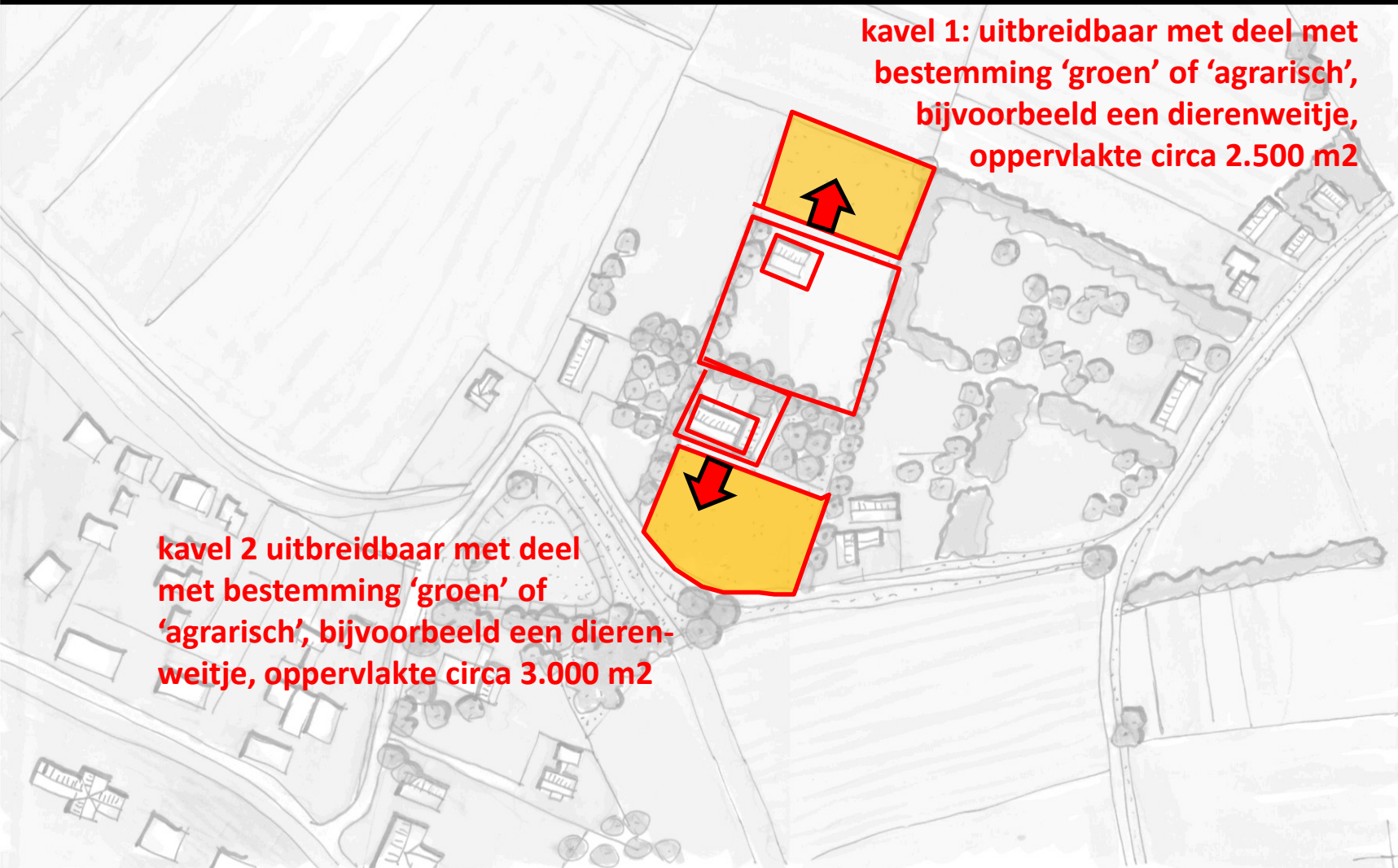
PROGRAMMA



PROGRAMMA: basiskavels



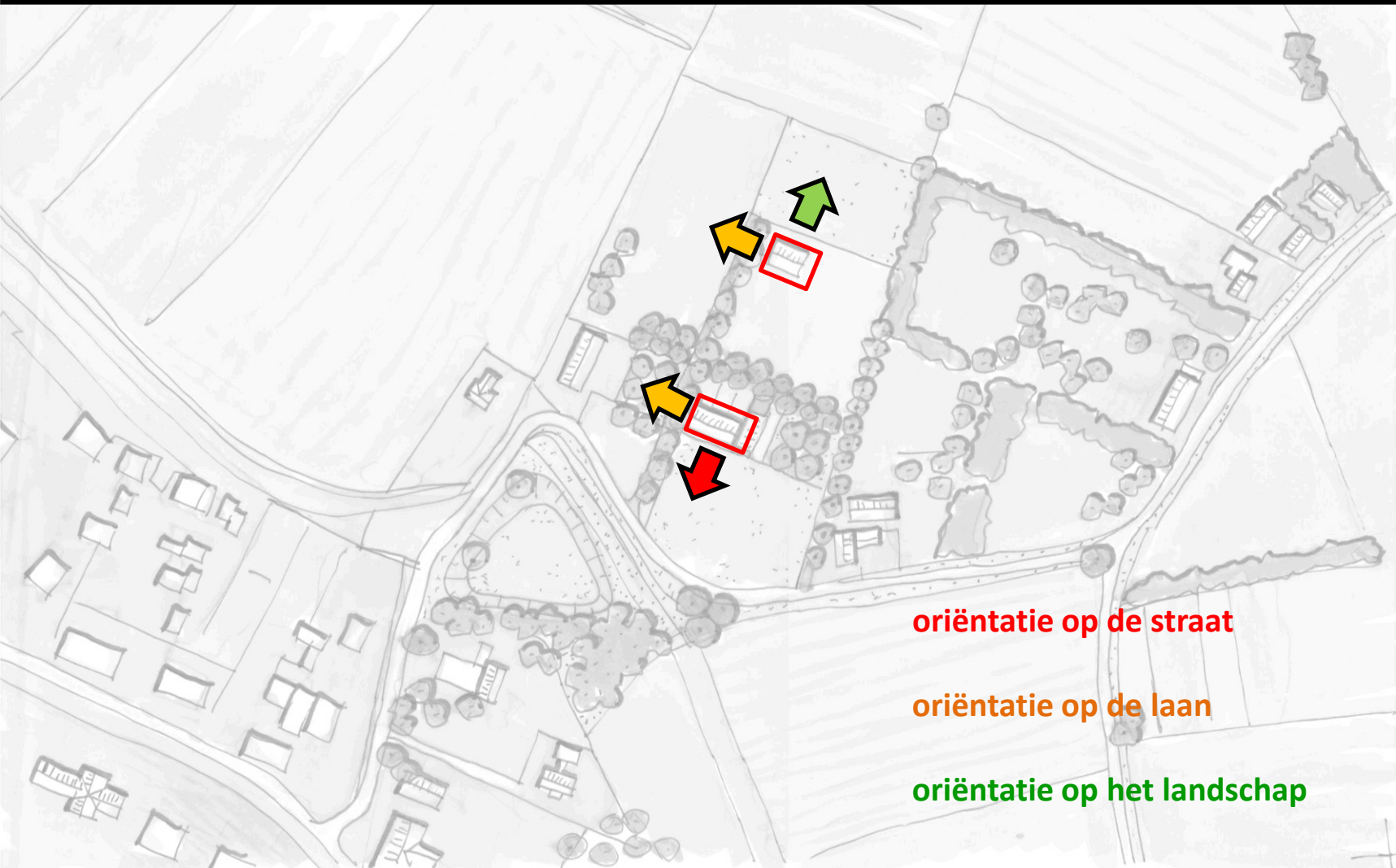
PROGRAMMA: mogelijkheid uitbreiding kavels



kavel 1: uitbreidbaar met deel met bestemming 'groen' of 'agrarisch', bijvoorbeeld een dierenweitje, oppervlakte circa 2.500 m²

kavel 2 uitbreidbaar met deel met bestemming 'groen' of 'agrarisch', bijvoorbeeld een dierenweitje, oppervlakte circa 3.000 m²

ORIËNTATIE

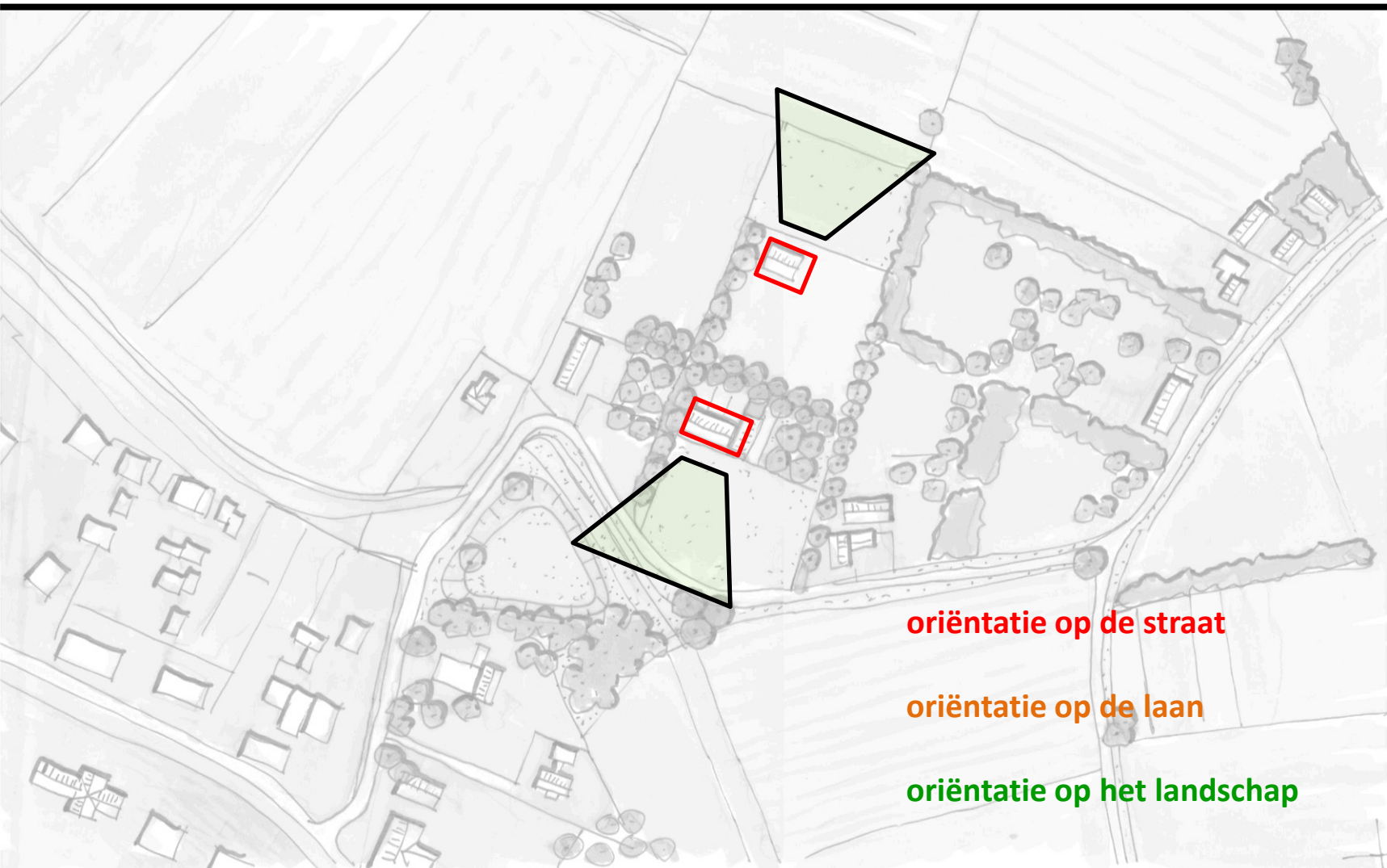


oriëntatie op de straat

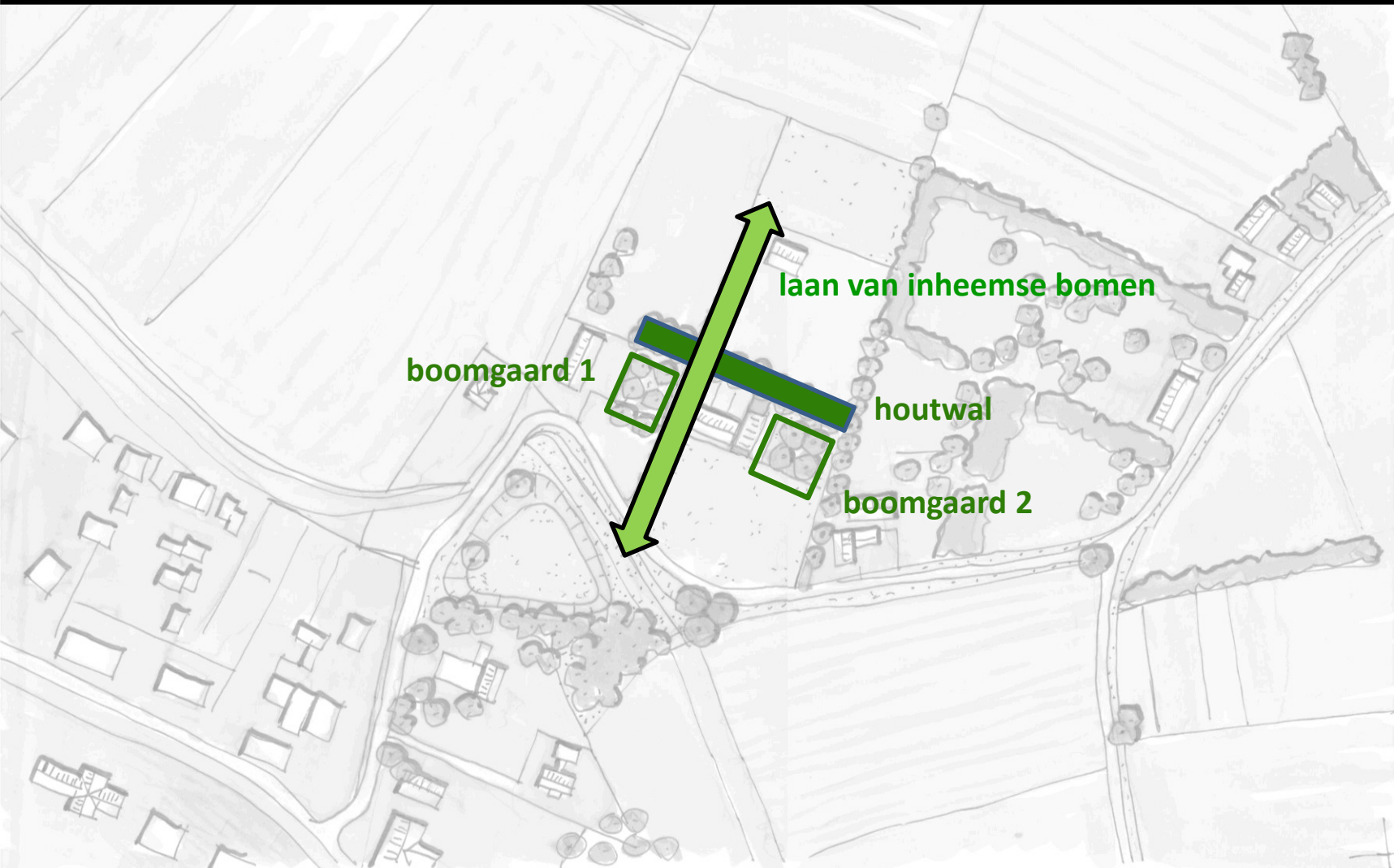
oriëntatie op de laan

oriëntatie op het landschap

ZICHT



TOEGEVOEGDE LANDSCHAPSELEMENTEN



BEELDKWALITEIT EN REFERENTIEBEELDEN





beeldkwaliteit bestaande bebouwing



bestaande bebouwing
In directe omgeving



bestaande stal



**beeldkwaliteit bestaande bebouwing in
wijdere omgeving: eenduidige, eenvoudige vormen**



**beeldkwaliteit type
'schuurwoningen'**

Garstkampsestraat





beeldkwaliteit type hoofdhuis









**beeldkwaliteit
landschappelijke
elementen**

minimaal één solitaire boom per kavel (inheems)



begeleiding oprijlaan met inheemse laanbomen



omkadering kavels met hagen van inheemse soort



beeld direct na aanleg houtwal



eindbeeld houtwal



FIN

