



BEELDKWALITEIT en landschappelijk INPASSINGSPLAN

Garstkampsestraat 7 OVERASSELT

Inhoud

Inventarisatie en ruimtelijke analyse	03
Ruimtelijke visie	13
Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur	21
▪ Beeldkwaliteit gebouw 1 (type schuurwoning)	25
▪ Beeldkwaliteit gebouw 2 (type hoofdhuis)	31
Landschappelijk aanpassingsplan	37

A landscape photograph showing a paved road with white dashed lines curving through a rural area. To the left of the road is a large green field with visible tire tracks. To the right is a grassy verge and a dense line of trees with autumn foliage in shades of yellow, orange, and green. In the background, a small building with a spire is visible through the trees. The sky is a clear, pale blue with a few wispy clouds.

INVENTARISATIE EN RUIMTELIJKE ANALYSE

Historisch-ruimtelijke analyse

In het jaar 1840 verbindt de Garstkampsestraat 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, nog nauwelijks op de kaart aanwezig.. De nederzetting bestaat slechts uit enkele woningen (boerderijen) en de kerk. Dit beeld blijft over een langere periode ongeveer hetzelfde.

Het woord 'kamp' dat in de naam Garstkamp 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.

Pas vanaf 1940 begint het dorp zich ter plaatse van de huidige kern te verdichten en te vergroten. De boschages zijn bijna geheel uit het landschap verdwenen. 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.



Dit geldt zowel voor de bebouwing ten zuiden van het plangebied (rondom de kerk) als de bebouwing in en rondom Worsum. Vanaf 1970 ziet men het dorp werkelijk groeien. Op deze kaart (1970) zijn veel boomgaarden te zien, ook direct rondom en op het plangebied. Tien jaar later, in 1980, zijn deze boomgaarden (weer) verdwenen. 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.



Topografische kaart 1970

Huidige situatie

In de huidige situatie is er op het niveau van hoofdstructuur sprake van verspreid liggende bebouwing in een relatief open landschap. De bijgebouwen (schuren, loodsen e.d.) zijn hierin, wat schaal betreft, dominant ten opzichte van de (relatief kleinschalige (woon)bebouwing). Bosschages en dergelijke 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.



Luchtfoto huidige situatie

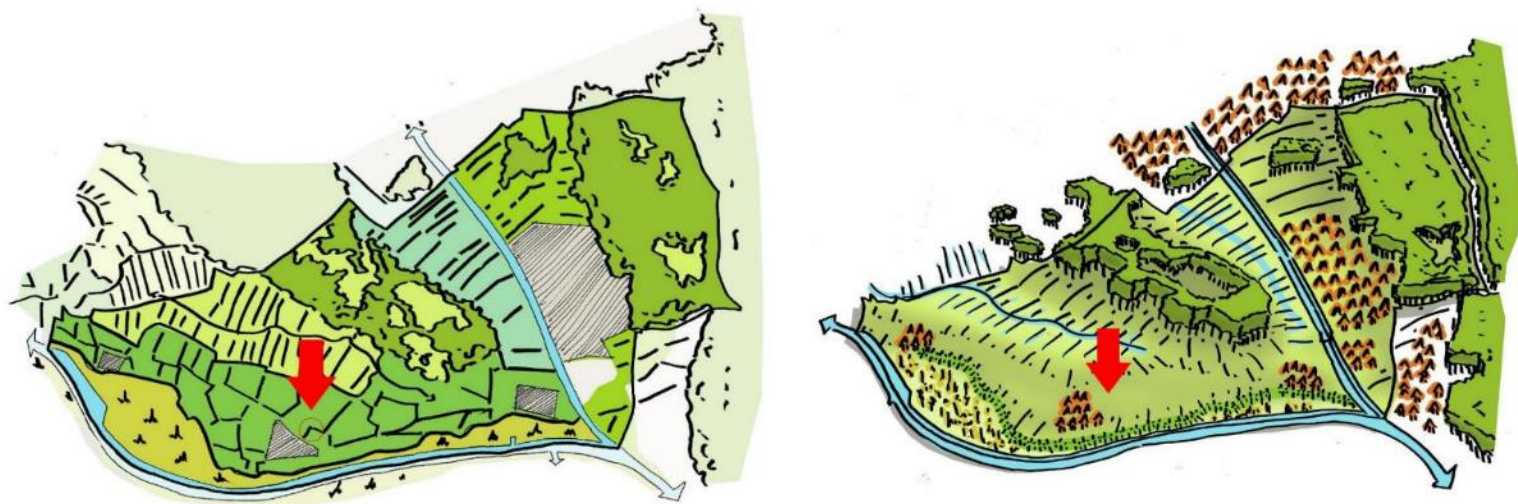


Landschapsstructuur

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.

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.



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 erfbepanting 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.

LEGENDA

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



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m

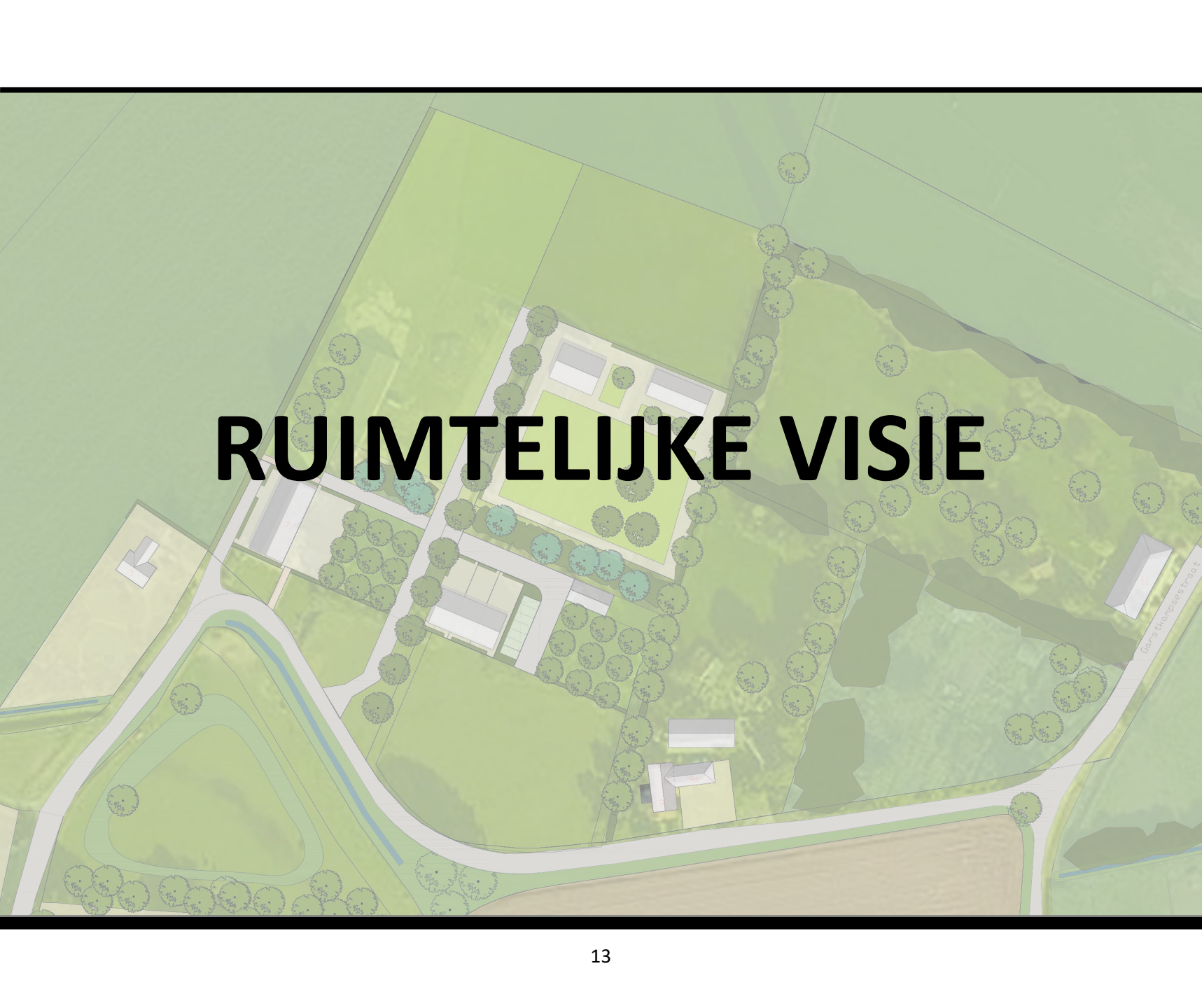


Oriëntatie

De bebouwingensensembles 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.



An aerial site plan or conceptual map showing a development area. The map features a central cluster of buildings, a winding road or path, and various green spaces. The text 'RUIMTELIJKE VISIE' is prominently displayed in the center. The map includes labels for 'Garstompsestraat' on the right and 'Garstompsestraat' on the left. The overall layout suggests a planned residential or commercial area with integrated greenery and infrastructure.

RUIMTELIJKE VISIE

- Op de nevenstaande afbeelding is de schetsmatige, ruimtelijke visie voor de herontwikkeling van de locatie verbeeld.
- De ruimtelijke visie gaat uit van handhaving van het hoofdvolume van de bestaande boerderij
- Daarnaast zullen, gekoppeld aan de sloop van de bestaande schuren/ stallen twee woonvolumes worden gerealiseerd.
- De visie gaat uit van het scheppen van een passende landschappelijke structuur, waarbinnen vervolgens twee volume kunnen worden toegevoegd.
- De landschappelijke hoofdstructuur gaat uit van een combinatie van open ruimten en lineaire groenstructuren met een opgaand karakter.
- Hierdoor ontstaat een structuur die goed aan sluit bij de kenmerken van het kampenlandschap.
- De lineaire, landschappelijke structuren volgen aan de ene kant de kavelrichting en –structuren.
- Daarnaast zijn er ook opener structuren in de vorm van weilanden/ dierenweiden et cetera.
- Door de combinatie van deze lineaire structuren met opgaande beplanting en open ruimten (in de vorm van weilanden en boomgaarden) ontstaat er een mozaïek-achtige structuur van open en meer besloten ruimten, die goed aansluit bij de eigenschappen van het oorspronkelijke Kampenlandschap.
- Binnen deze ruimtelijke structuur is de bebouwing op een zo passend mogelijke wijze ingepast.
- Het hoofdvolume van de bestaande boerderij blijft behouden.
- Daarnaast worden er twee nieuwe volumes toegevoegd: één volume op een vergelijkbare ‘hoogte’ (positie) als de bestaande boerderij, het tweede volume is meer noordelijk op het perceel gelegen.



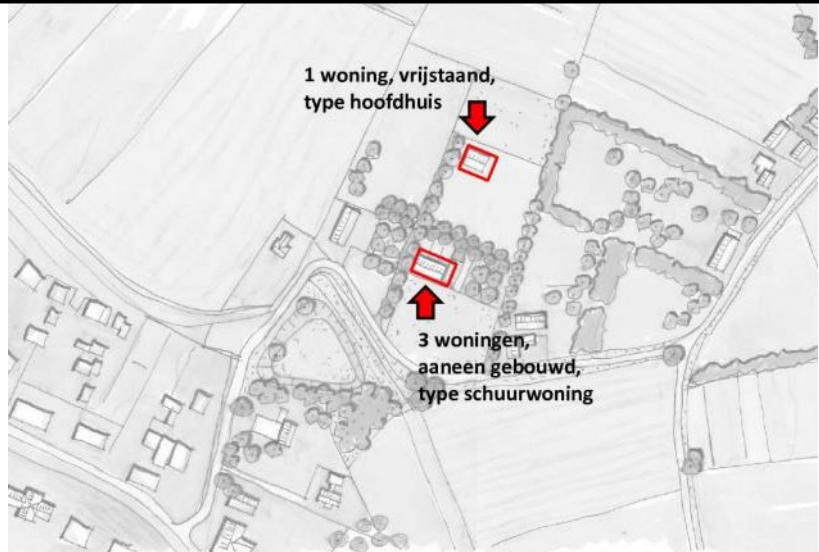
- Op de nevenstaande afbeelding is de nadere uitwerking van de ruimtelijke visie voor de herontwikkeling van de locatie verbeeld.
- Hierop is te zien dat de nieuwe noord-zuid gelegen laan een belangrijk 'koppelend' element' is in het plan. Deze laan volgt en benadrukt de oorspronkelijke kavelrichting en –structuur.
- De nieuwe volumes en de nieuwe landschappelijke elementen zijn hier voor het grootste deel aan 'opgehangen'.
- Het zuidelijk gelegen nieuwe volume een ensemble vormt met de bestaande boerderij. Het nieuwe volume vormt als het ware het 'bijgebouw' bij deze boerderij.
- Deze volumes zijn mede door de landschapselementen als de boomgaarden met elkaar gekoppeld.
- Ten zuiden van dit ensemble liggen twee terreindelen, die open en groen blijven in de vorm van (dieren)weides.
- Het terreindeel ten noorden van de bestaande boerderij blijft ook open in de vorm van een weiland.
- Het zuidelijke volume zal worden uitgewerkt in een volume met meerdere (woon)eenheden.
- Deze wooneenheden hebben een beperkt grootte.
- het volume moet zo zuiver mogelijk de uitstraling van een 'bijgebouw' ondersteunen. Om die reden blijft ook de grootte van de private buitenruimten beperkt
- Het noordelijke volume zal worden uitgewerkt in de vorm van een vrijstaande woning.
- Ook dit nieuwe volume is aan de structurerende laan gelegen.
- Het volume kent aan de zuidzijde hiervan een groene ruimte, die de afstand en openheid tussen dit gebouw en het zuidelijke volume garandeert. Dit deel is onderdeel van het kavel dat bij dit volume hoort. De exacte uitwerking hiervan zal in een later stadium worden bepaald. Het kan zowel een grote, groene tuin als een dierenweide worden. De basiskeuze is echter dat dit deel open en groen blijft.



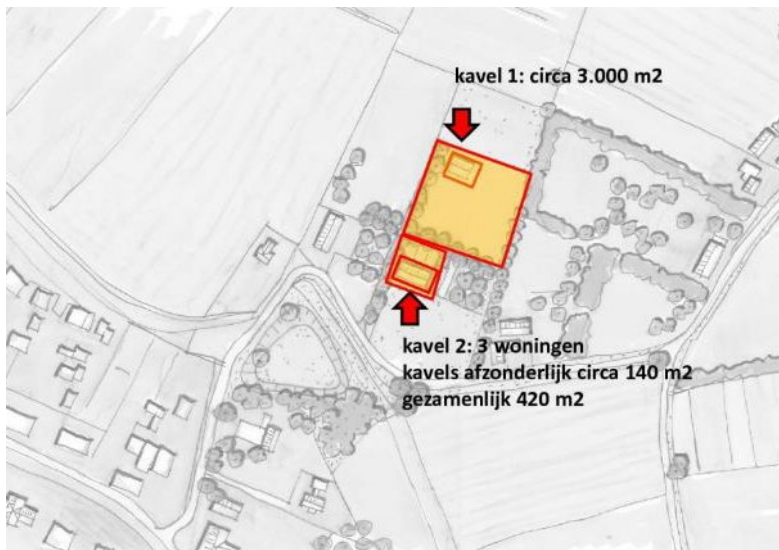
- In de navolgende afbeeldingen zijn de (ontwerp)keuzen en de programmatische kenmerken verbeeld.
- Zo is het organisatieprincipe door middel van de structurerende laan verduidelijkt.
- Daarnaast zijn de verschillende woningtypologieën verbeeld.
- Op de 3^e afbeelding zijn de indicatieve perceelgrootten afgebeeld.
- Ook de mogelijke toewijzing van diverse terreindelen aan de verschillende woningen worden benoemd. Het deel tussen beide volumes hoort bij gebouw 2.
- Het 'groene deel' ten zuiden van gebouw 1 (schuurtype) kan mogelijk aan dit object worden toegeschreven.
- Op de afbeelding daarna is de oriëntatie van de beide nieuwe volumes aangegeven. Beide volumes oriënteren zich op de structurerende laan. Daarnaast richt gebouw 1 zich op de zuidelijk gelegen weide en daarnaast op de weg. Het noordelijke volume, gebouw 2, richt zich naast de laan met name op het noordelijke gelegen landschap.
- Wat de woningtypen betreft: gebouw 1 wordt uitgewerkt in de vorm van het type schuurwoning, gebouw 2 in de vorm van een zogenaamd hoofdgebouw (woonboerderij).
- De laatste afbeelding geeft de belangrijkste landschapselementen aan die worden toegevoegd om de ontwikkeling op een goede manier te laten aanhechten aan de omgeving.



Organisatieprincipe: woningen aan de nieuwe laan



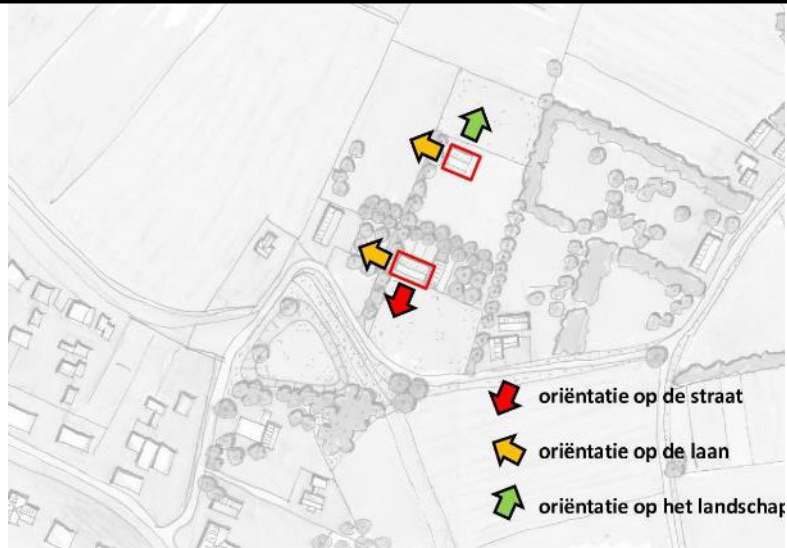
Woningtypologieën



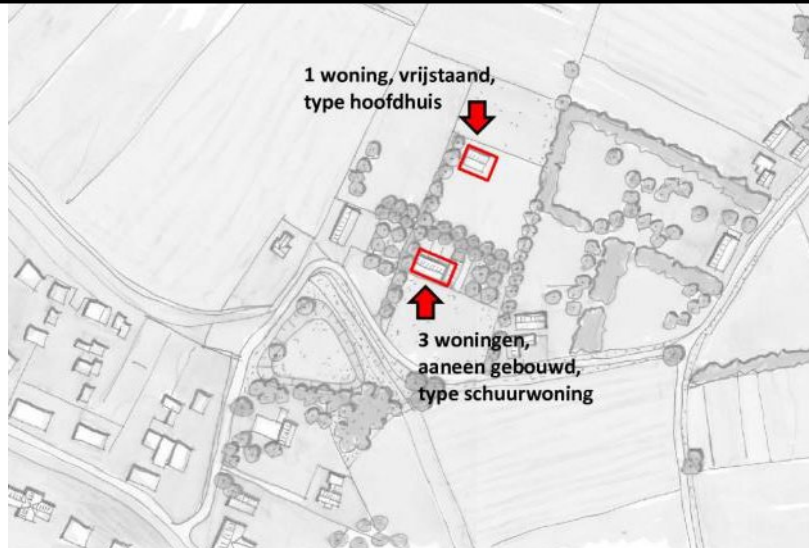
Programma: basiskavels



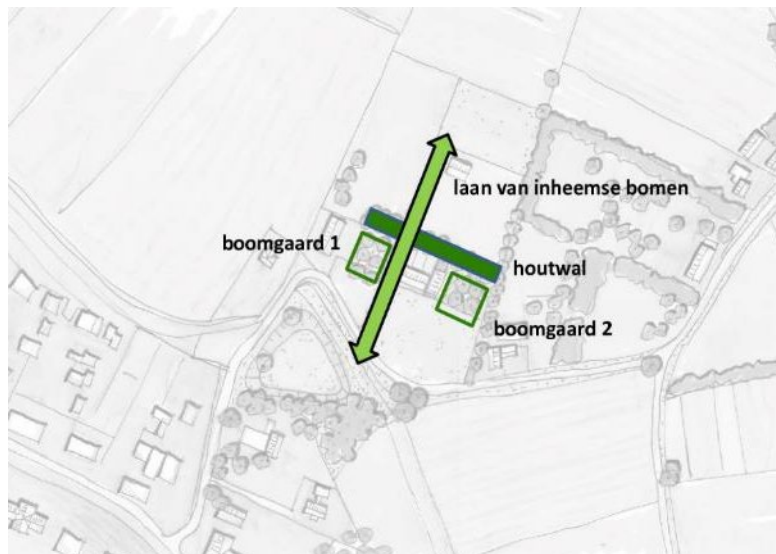
Programma: mogelijke uitbreiding kavels



Oriëntatie



Woningtypen



Toe te voegen landschapselementen



BEELDKWALITEIT stedenbouw & architectuur

BEELDKWALITEIT BESTAANDE BEBOUWING

- Het belangrijkste onderdeel van de bestaande bebouwing, dat na de sloop van de stallen/ schuren blijft staan, is de (woon)boerderij.
- Deze boerderij staat bijna noord-zuid gericht en hierdoor bijna haaks op de weg.
- De boerderij staat met de kopse kant naar de weg gericht.
- Het dak bestaat uit een mansardekap (Franse kap).
- De gevels bestaan voornamelijk uit metselstenen met een zandkleurige tint.
- Op het dak liggen gebakken pannen met een rode kleur.
- Aan de westzijde is er een dakkapel in het dak aanwezig.
- De kozijnen van de gevelopeningen zijn van hout en wit van kleur.



ALGEMENE VISIE BEELDKWALITEIT NIEUWE BEBOUWING

- De drie kavels vormen samen één entiteit, waarbij twee woningen van het hoofdhuis type en één van het schuurtype zullen zijn.
- De kavels nabij de Garstkampsestraat vormen samen één ensemble; de stedenbouwkundige lay-out is geïnspireerd op een (klein) boerenerf.
- Dit erf bestaat als het ware uit één hoofdhuis (de bestaande boerderij) en één bijgebouw (het volume bestaande uit meerdere wooneenheden)..
- Daar de bestaande woning een boerderij is, is het logisch om deze woning als type 'hoofdhuis' te definiëren.
- Het is logisch om het hiernaast liggende, nieuwe woonvolume als 'toegevoegd volume' te benaderen en tot 'schuurtype' te benoemen.
- Het derde kavel (en volume) ligt het meest noordelijk, los van de andere woningen.
- Omdat deze woning vrij autonoom is en een ruim bijgebouw heeft, is het logisch om deze woning tot het type hoofdhuis te benoemen.
- Hieronder staat de typering van de woningen per kavelnummer uiteen gezet:
 1. Bestaande woning: type hoofdhuis
 2. Nieuw volume aan de Garstkampsestraat (zuidelijk): type schuurwoning (gebouw 1)
 3. Nieuw volume aan de noordzijde van het terrein: type hoofdhuis (gebouw 2)

beeldkwaliteit
GEBOUW 1
‘type schuurwoning’

SPELREGELS GEBOUW 1 (type schuurwoning)

Positie

- Afstand tot de voorste perceelsgrens (zuidelijk): minimaal 2.0 meter.
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen (wetselijk/oostelijk): minimaal 2.0 meter.

Richting en oriëntatie

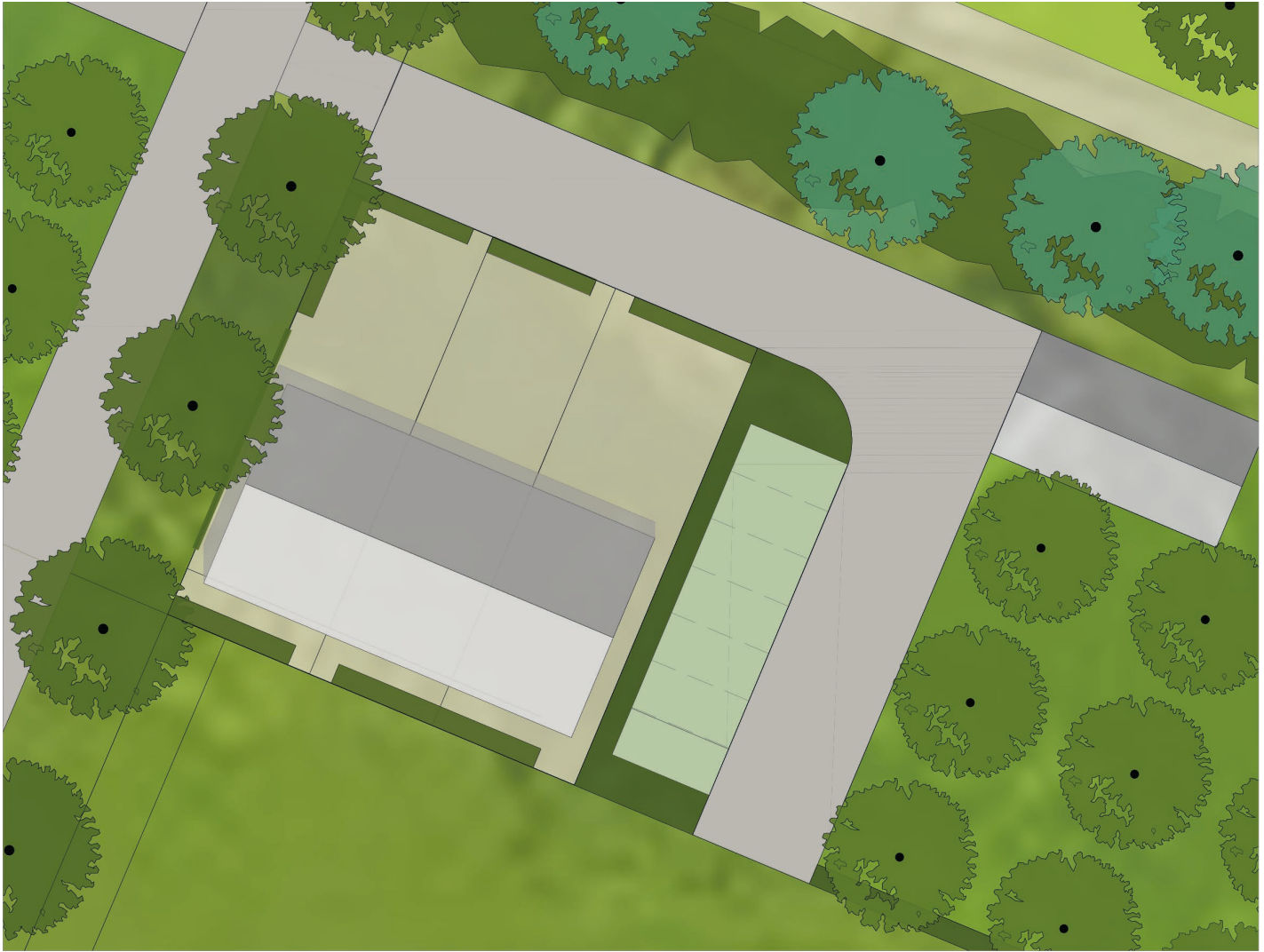
- Richting: nokrichting haaks op de nieuwe, interne ontsluitingsweg.
- Oriëntatie: voorgevel en hoofdentree gericht op de nieuwe, interne ontsluitingsweg.

Massa en vorm

- Massa: eenvoudig hoofdvolume, rechthoekige eenvoudige footprint.
- Vorm: basement van 1 of 1.5 bouwlaag met zadeldak.

Hoogte

- Goothoogte maximaal 5.0 meter.
- Nokhoogte (bouwhoogte: maximaal 10.0 meter).



Bijgebouw(en) gebouw 1

- Positie: tegen noordelijke erfgrens of autonoom (buiten primaire kavels) en samengevoegd/ gebundeld.
- Grootte: zo klein mogelijk, liefst gekoppeld/ samengevoegd.
- Hoogte: maximaal 1 bouwlaag, eventueel met kap (mits samengevoegd).
- Vorm: eenvoudige, rechthoekige footprint, basement, eventueel met kap.
- Richting: gelijk aan hoofdgebouw (indien op kavel zelf geplaatst) of haaks op hoofdgebouw (indien autonoom).



Kleur- en materiaalgebruik gebouw 1

- Voor wat kleur- en materiaalgebruik van het hoofdhuis-type betreft, is inspiratie gezocht in de omgeving.
- Hieruit is het gewenste palet aan kleur- en materiaalgebruik gedestilleerd.
- Wat de gevels van de nieuwe bebouwing aangaat, is baksteen het meest voorkomende materiaal.
- De kleur van de baksteen dient in het kleurenschaal rood-roodbruin/ bruin-mangaan te liggen.
- Naast baksteen is ook hout of hout-vervangend materiaal een belangrijk gevelmateriaal.
- Zowel wat de woningen betreft als voor de bijgebouwen is het zeer wenselijk dat dit wordt toegepast op een substantieel deel van de gevel(s).
- De wenselijke dakbedekking is een bedekking met dakpannen. Dit mogen, ondanks de aanwezige diversiteit in de omgeving, alleen antracietkleurige pannen zijn.
- In dit kader dient extra aandacht te worden gegeven aan een goede afstemming tussen de eventuele toepassing van zonnepanelen op het dak. .
- Zonnepanelen zullen waarschijnlijk aan de voorzijde van de woning worden toegepast (aangezien dit de zuidzijde is, is levert dit geen of slechts geringe beperkingen op).
- Bij het type hoofdhuis is ook riet als dakbedekking toegestaan.

beeldkwaliteit
GEBOUW 2
‘type hoofdhuis’

SPELREGELS GEBOUW 2 (type hoofdhuis, boerderijwoning)

Positie:

- Afstand t.o.v. de voorste perceelsgrens (westelijk): minimaal 5 meter
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (noordelijk): minimaal 5 meter.

Richting en oriëntatie

- Richting: nokrichting haaks op de interne ontsluitingsweg.
- Oriëntatie: entree, voorgevel gericht op de interne ontsluitingsweg (westelijk).

Massa en vorm:

- Massa: eenvoudig hoofdvolume, rechthoekige eenvoudige footprint.
- Vorm: basement van 1 of 1.5 bouwlaag met zadeldak.

Hoogte:

- Goothoogte maximaal 5 meter.
- Nokhoogte (bouwhoogte: maximaal 10 meter).



Bijgebouw(en) gebouw 2

- Positie: noordelijk deel van kavel.
- Grootte: maximaal 200 m²
- Hoogte: 1 bouwlaag met kap.
- Vorm: eenvoudige, rechthoekige footprint, laag basement met zadeldak.
- Richting: gelijk aan hoofdgebouw.



Kleur- en materiaalgebruik gebouw 2

- Voor wat kleur- en materiaalgebruik van het hoofdhuis-type betreft, is inspiratie gezocht in de omgeving.
- Hieruit is het gewenste palet aan kleur- en materiaalgebruik gedestilleerd.
- Wat de gevels van de nieuwe bebouwing aangaat, is baksteen het meest voorkomende materiaal.
- De kleur van de baksteen dient in het kleurenscale rood-roodbruin/ bruin-mangaan te liggen.
- Naast baksteen is ook hout of hout-vervangend materiaal een belangrijk gevelmateriaal.
- Zowel wat de woningen betreft als voor de bijgebouwen is het zeer wenselijk dat dit wordt toegepast op een substantieel deel van de gevel(s).
- De wenselijke dakbedekking is in beginsel een bedekking met dakpannen. Dit mogen, ondanks de aanwezige diversiteit in de omgeving, alleen antracietkleurige pannen zijn.
- In dit kader dient extra aandacht te worden gegeven aan een goede afstemming tussen de eventuele toepassing van zonnepanelen op het dak.
- Zonnepanelen zullen waarschijnlijk aan de voorzijde van de woning worden toegepast (aangezien dit de zuidzijde is, is levert dit geen of slechts geringe beperkingen op).
- Bij het type hoofdhuis is naast dakpannen ook de toepassing van riet als dakbedekking toegestaan.

A large, leafy tree dominates the center of the image. In the foreground, a small wooden shed with a brown tiled roof sits on a green lawn. To the left of the shed, there are two white lounge chairs and a small blue and white patterned pool. A wooden fence runs across the middle ground. In the background, other buildings and more trees are visible under a bright sky.

landschappelijk inpassingsplan





BEPLANTING



Laanbomen > één inheemse, streekeigen soort: bijvoorbeeld zomereik of Hollandse linde.



Houtwal: samengesteld uit een mix van inheemse streekeigen heesters en boomvormers



Boomgaard 1: fruitbomen, streekeigen rassen. Boomgaard 2: notenbomen



Struweelhaag, 2.0 - 3.0 meter breed, samenstelling van inheemse soorten



Knip- en scheerhaag, breedte: 1.0-1.5 m, hoogte: 1.5 - 1.8 meter, inheemse soorten



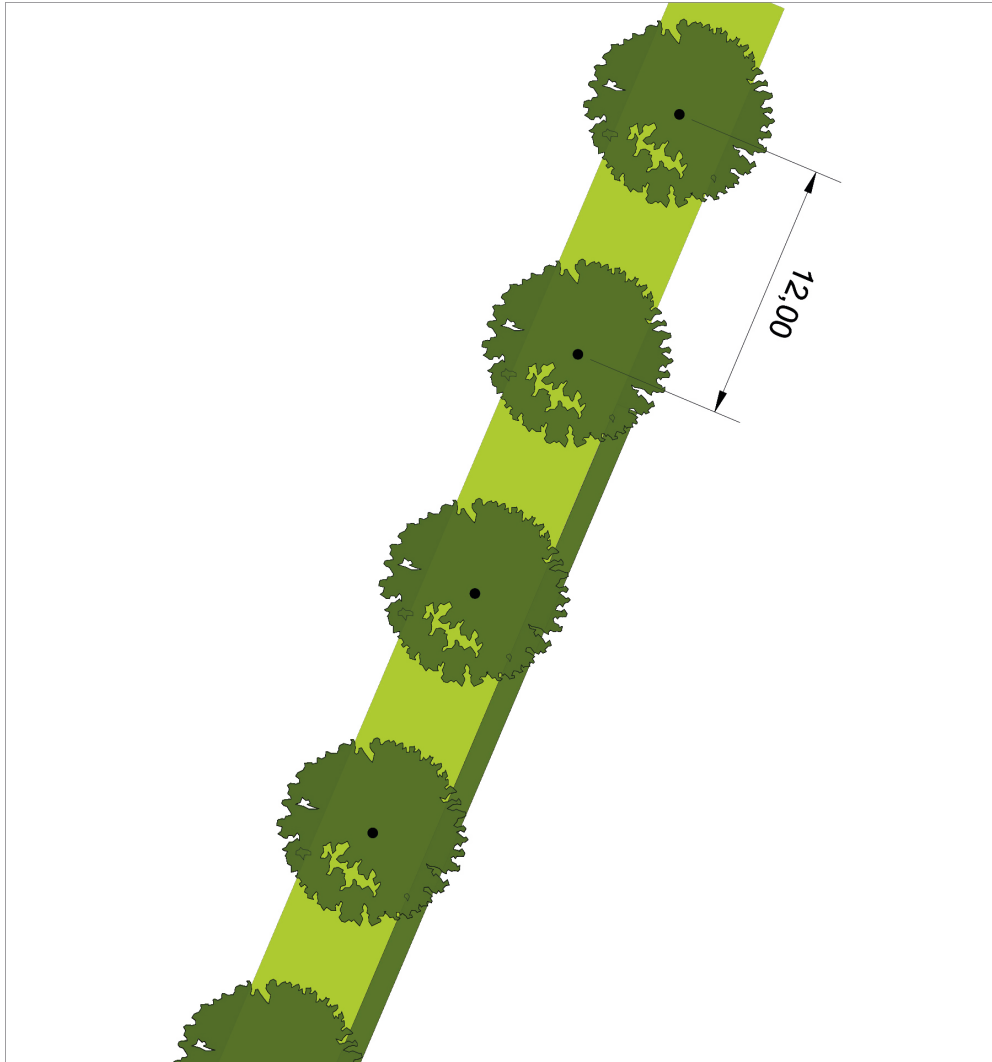
Knip- en scheerhaag, breedte: 1.0 - 1.5 m, breed, hoogte: 0.8 - 1.0 meter, 1 inheemse, streekeigen soort



Bestaande bomen op eigen kavel, te behouden.



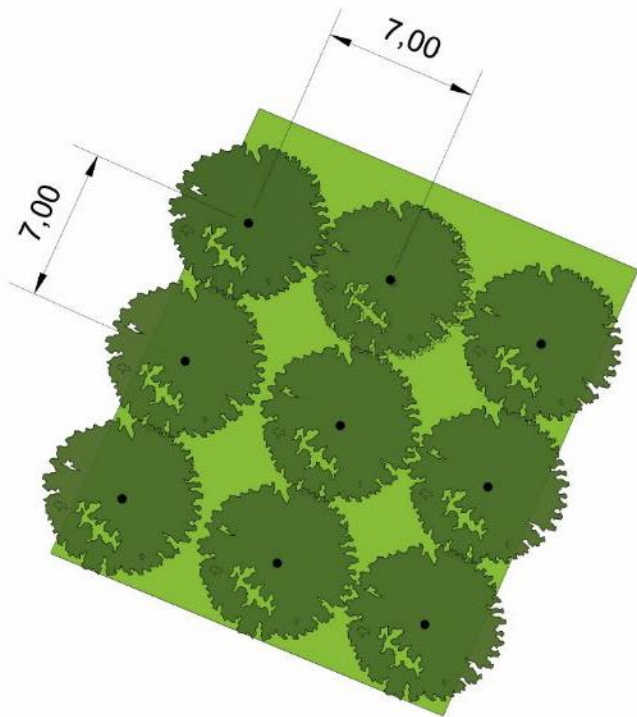
Bestaande bomen in groenstrook op de erfgrs: merendeel gecultiveerde (tuin)soorten (eigendom buurperceel)



BOMENLAAN

- Positie:
Ordering: rij, lineair
Afstand tussen de bomen: circa 12.0 meter
- Boomsoort:
Kleinbladige of winterlinde (Tilia cordata 'Rancho'.
- Vorm en maat: hoogstam, maat: 18-20 cm (diameter).
- Aantal: 11 stuks.

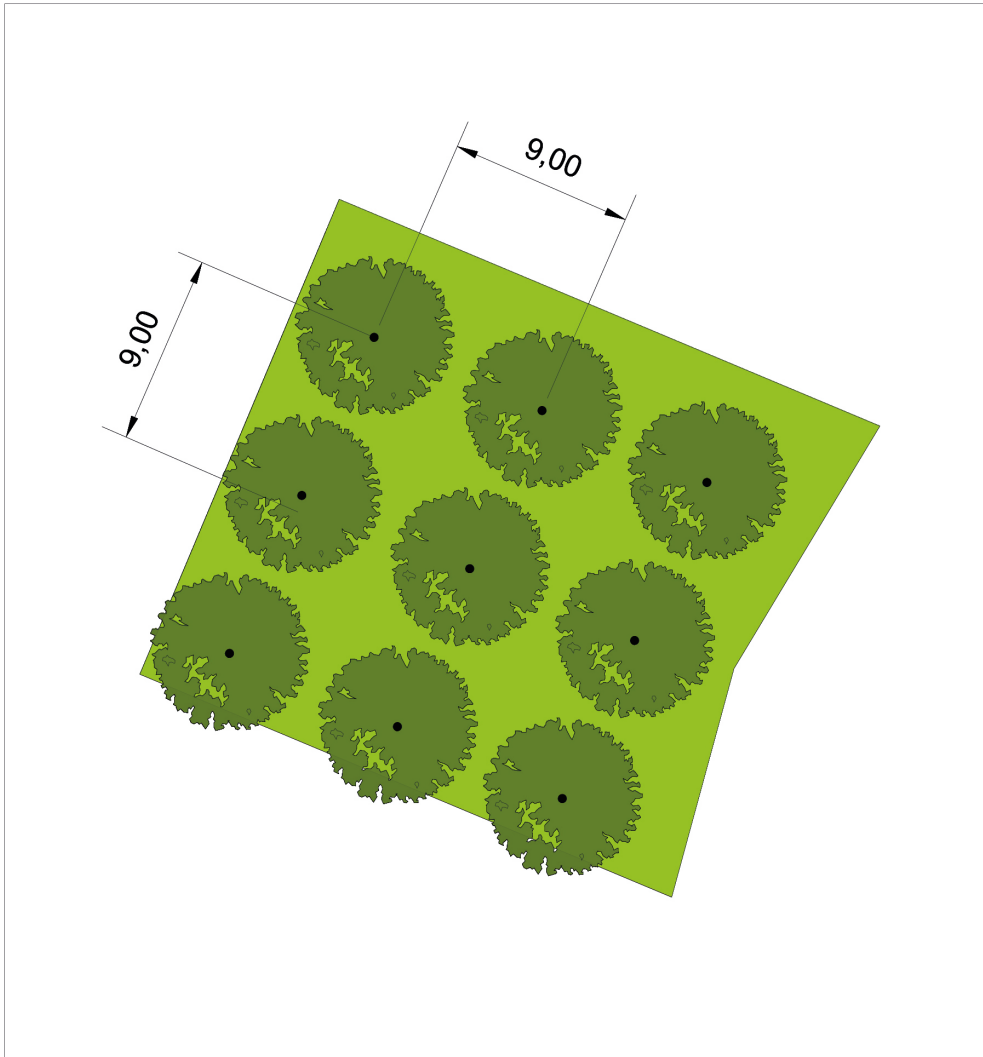




BOOMGAARD 01

- Positie:
Ordering: grid
Afstand tussen de bomen: 7.0 meter
- Boomsoort:
Fruitbomen: oude, klassieke,
streekeigen rassen.
- Vorm en maat: hoogstam, maat: 16-18.
- Aantal: 9 stuks.

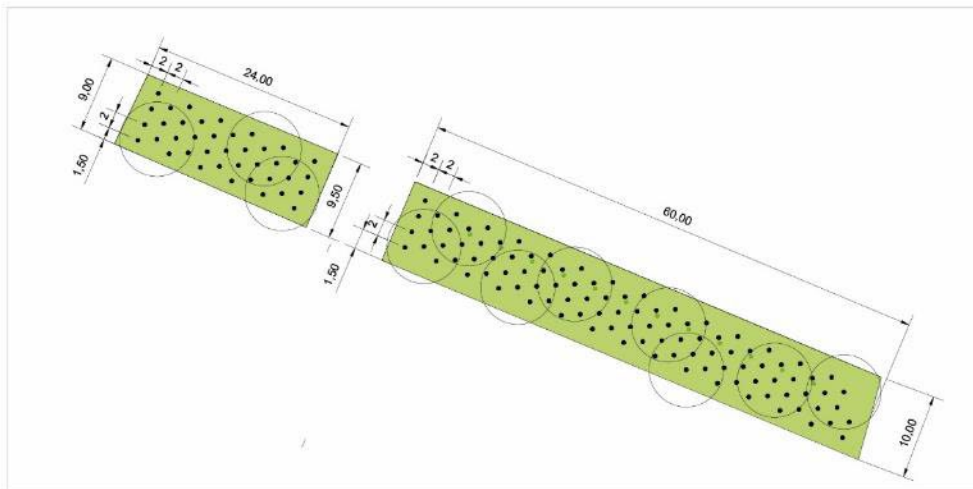
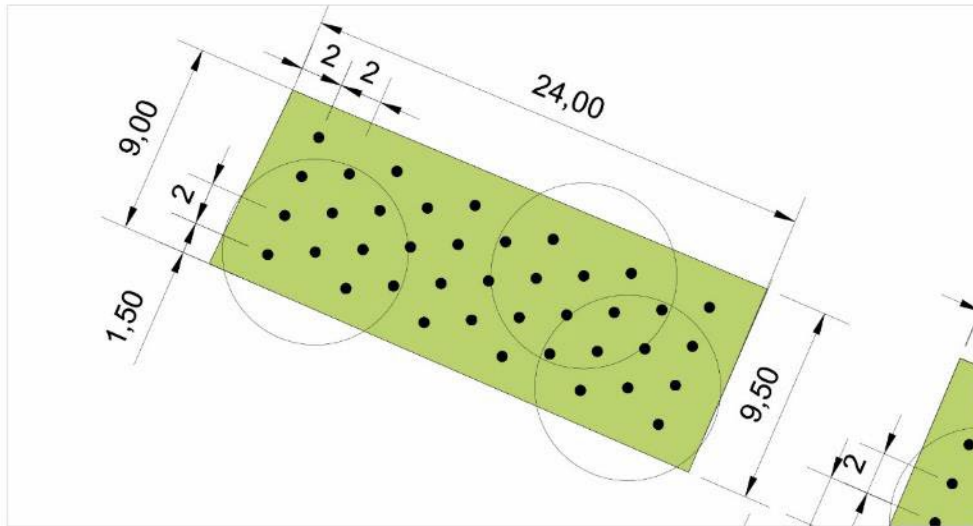




BOOMGAARD 02

- Positie:
Ordering: grid
Afstand tussen de bomen: 9.0 meter
- Boomsoort:
Pruim (Prunus domestica) of vergelijkbaar.
- Vorm en maat: hoogstam, maat: 18-20.
- Aantal: 9 stuks.





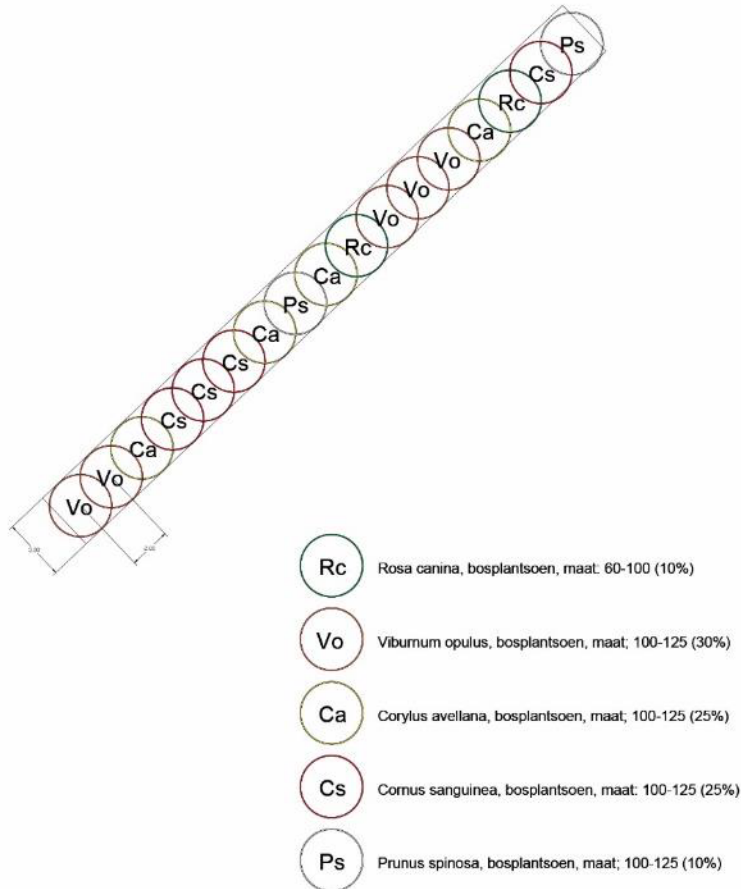
HOUTWAL

- **Positie:**
 Ordening: verschoven verband
 Afstand tussen de rijen: 2 meter, in de rij: 2 meter.
- **Soorten:**
 Viburnum opulus (Gelderse roos), maat: 80 -100, percentage: 30%
 Cornus sanguinea (rode kornoelje), maat: 80 -100, percentage: 10%
 Corylus avellana (hazelaar), maat: 100 -120, percentage: 25%
 Prunus spinosa (sleedoorn), maat: 100 -120, percentage: 10%
 Rosa canina (hondsroos), maat: 60 -100, percentage: 10%.

Voor alle soorten geldt: bosplantsoen, wortelgoed.

- **Aantal:** circa 140 stuks





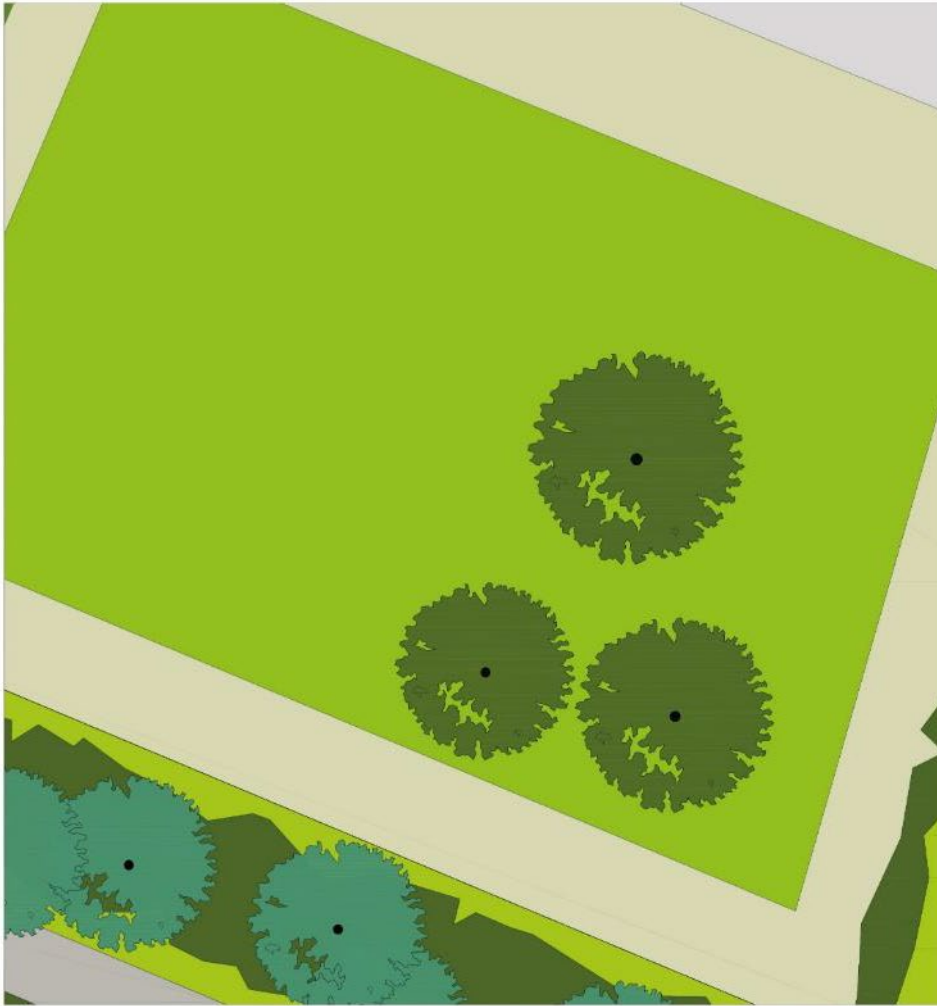
STRUWELHAAG

- Positie:
Ordering: rij, lineair
Plantafstand: 2.0 meter
- Soorten:
zie tekening (linksonder)
- Vorm en maat: bosplantsoen, 0.80- 1.00 meter, wortelgoed
- Aantal: 17 stuks (34 m1).

KNIP- EN SCHEERHAAG (hogere langs weiland)

- Positie:
Ordering: rij, lineair
Plantafstand: circa 0,30 meter (3 planten/m1)
- Soort:
Eénstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
- Vorm en maat: bosplantsoen, 0.80- 1.00 meter, wortelgoed
- Aantal: 100 stuks (circa 100 m1).





SOLITAIRE BOMEN

- Het wordt gestimuleerd om op eigen terrein (privétuin) wat grotere bomen met een (half-transparante) kroon te plaatsen.
- Positie:
 Ordening: niet of nauwelijks
 Afstand tussen de bomen: variabel
- Boomsoort:
 inheems en streekeigen (verder vrije keuze).
- Vorm en maat: hoogstam, maat: 16-18.
- Aantal: variabel.



