

“De Kleine Zomp”

drie grondgebonden woningen aan de Valkstraat te Overasselt

in opdracht van Bart Nijs opgesteld door:

ORGA
ARCHITECT_

“de Kleine Zomp”

Bijgaand een schets voor het oprichten van een drietal woningen nabij de voormalige Kleine Zomp in Overasselt.

Het plan voorziet in de oprichting van drie nieuwbouw woningen aan de voormalige Valkstraat. Het is voorlopig als schets uitgewerkt door Orga architect uit Nijmegen; prijswinnende specialisten in biobased en energieneutraal bouwen.

Motivatie

Wij hebben heel ons leven met ons gezin in Overasselt gewoond. Het huidige huis van bijna 1.200 kubieke meter is veel te groot geworden voor een twee persoons huishouden. In de huidige krapte op de woningmarkt zou dit beter door meer mensen bewoond kunnen worden. Wij willen kleiner maar nog wel rustig in Overasselt wonen. Rustig maar wel in verbinding met anderen zodat we elkaar kunnen helpen in het laatste hoofdstuk van ons leven. We zijn er helemaal van overtuigd dat we in de samenleving anders moeten gaan leven. Zuinig

met energie, verantwoord bouwen en oog voor de omgeving. Burenhulp en inclusief leven zijn in de toekomst steeds belangrijker. Daarom zouden wij de bedrijfsbestemming in willen ruilen tegen het plaatsen van 3 vrijstaande woningen als bijgebouwen bij de bestaande woning. 1 huis voor onszelf en 1 voor een startend jong gezin, en 1 voor senioren uit Overasselt die ook hun grotere huis verlaten. De studio wordt ontmanteld en samen met het tuinhuis omgevormd naar 3 kavels voor duurzaam bouwen in aansluiting met de rustige natuurlijke omgeving naast en achter ons. Levensloopbestendige woningen met zoveel mogelijk natuurlijke materialen in een mooie groene omgeving.

Woonprogramma

- Leefkeuken
- Woonkamer
- Entree met sepeeraat toilet
- Technische ruimte
- Berging met ruimte voor stalling fietsen
- Twee (slaap)kamers
- Badkamer

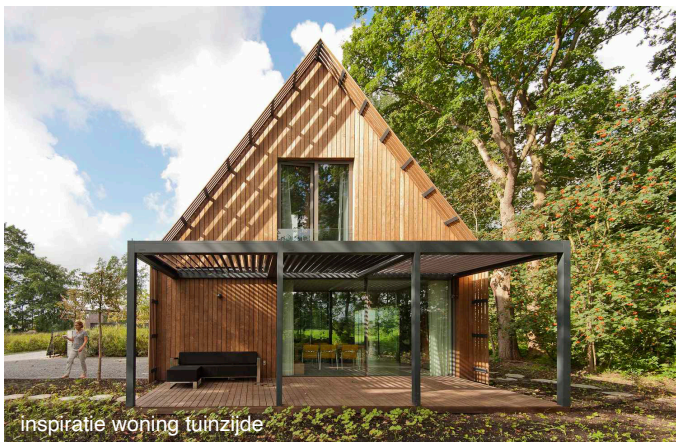
In het verleden was het huidige woonhuis een boerderij met een champignonkwekerij. Uit oude plattegronden blijkt zelfs dat voor de bouw van de huidige boerderij er een boerderijtje met schuren ongeveer op dezelfde plek heeft gestaan. Wij hebben de locatie in het verleden omgebouwd naar een fotostudio. Echter zijn we toe aan een volgende fase in ons leven. We willen de Bedrijfsbestemming van nummer 1 en 3 veranderen in een Woonbestemming, de bedrijfsgebouwen ontmantelen en er een drietal wooneenheden voor terug bouwen. Omzetten naar een Woonbestemming zorgt voor minder (vracht-)verkeer naar en minder



bedrijfsactiviteiten in Overasselt. Met deze nieuwe wooneenheden dragen we ook bij aan de oplossing voor de woningnood die zeker ook in Overasselt leeft en ook aan de bouwambities van de gemeente en overheid.

We zien een boerenerf voor ons met daaromheen een aantal woningen. In de geest van een paar honderd jaar geleden, een woonhuis met aan het erf een aantal bijgebouwen, vroeger schuren, nu woningen. Centraal gelegen zou er een gezamenlijke groentetuin kunnen zijn, deelauto's, zorg voor elkaar en zorg voor de groene omgeving. De plek is prachtig daarvoor.

*Zoals transitiedeskundige Jan Rotmans het noemt:
‘Vooruit naar vroeger’!*





Biobased bouwen en circulariteit

De woningen zijn volgens ecologische principes ontworpen en worden gerealiseerd met natuurlijke en biobased materialen. De woningen hebben een constructie van hout (houtskeletbouw of/en CLT) wat een hergroeibaar materiaal is dat ook CO2 zal opslaan tijdens zijn levensduur. We maken een goed geïsoleerde schil van natuurlijke isolatiematerialen als houtvezel, vlas of hennep. Deze materialen dragen bij aan een gezond binnenklimaat voor de bewoners en schaden de natuur niet. Het exterieur van de woningen sluit aan bij het natuurlijke en agrarische karakter van de omgeving en bestaande woningen in de omgeving. De toepassingen van natuurlijke materialen zoals hout zijn hier uitstekend voor geschikt. De natuurlijke en biobased materialen passen in de natuurlijke kringloop van circulariteit. Bovendien groeien de materialen terug tijdens het gebruik in de woningen. We maken de woningen losmaakbaar en demontabel en voorkomen lijmen en pur. Dat maakt gezonde, fijne en natuurlijke woningen.

Nul Op de Meter (NOM)

Uiteraard worden de woningen gasloos en door de oriëntatie op de kavel vangen alle woningen passieve energie van de zon. Leefruimtes richten we op het zuiden en zuidwesten en ondersteunende functies, die minder daglicht benodigd hebben, worden op het noorden georiënteerd. Doordat de woningen slim georiënteerd en goed geïsoleerd zijn zal het energieverbruik minimaal zijn. Door gebruik te maken van zomernachtventilatie en passieve koeling

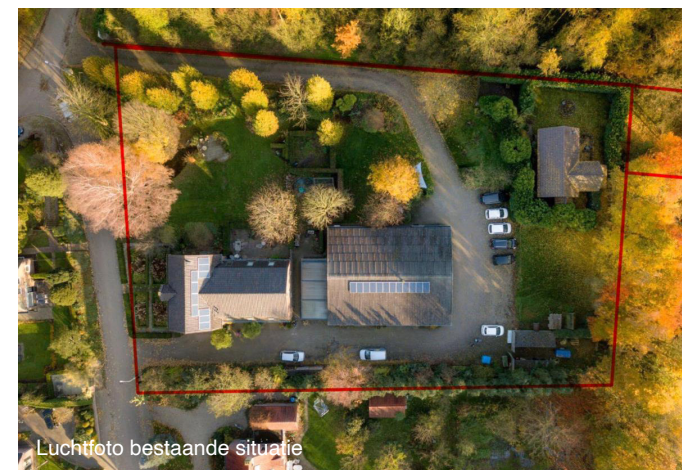


zal oververhitting van de woning worden voorkomen zonder dat dit voor aanvullend energieverbruik zal zorgen. Voor de benodigde energie zal worden voorzien in een individuele warmtepomp per woning. Daarnaast zal het project voorzien worden van PV-panelen om aan de vraag naar elektriciteit te voldoen. NOM is het uitgangspunt. Dat betekent dat de woningen energieneutraal zijn plus de benodigde energie om te wonen (NOM-wonen).



Ambities

- Scherpe milieuprestatie (MPG < 0,68)
- Hoge circulariteitsindicator (CI > 50%)
- Veel biobased materialen (circa 75%)
- Demontabele droogbouw in hout
- Biofilische grondslag
- Regenwatervijver
- Veel vegetatie
- Volop hernieuwbare energie (BENG-3 > 100%)
- Zeer energiezuinig (Energie label A+++)
- Emissiearm gerealiseerd

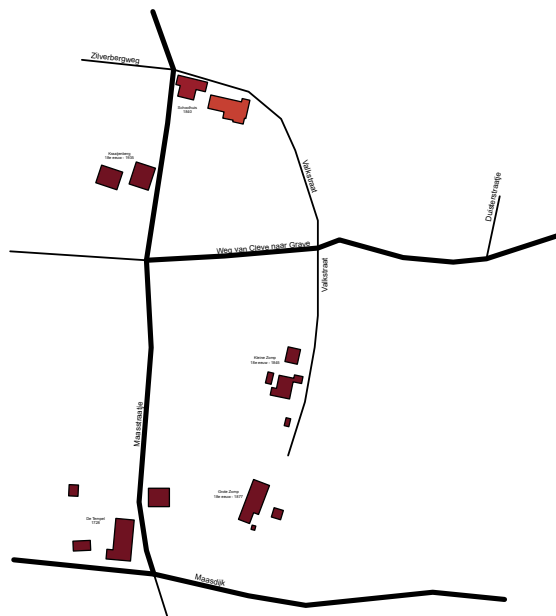


Natuurinclusief

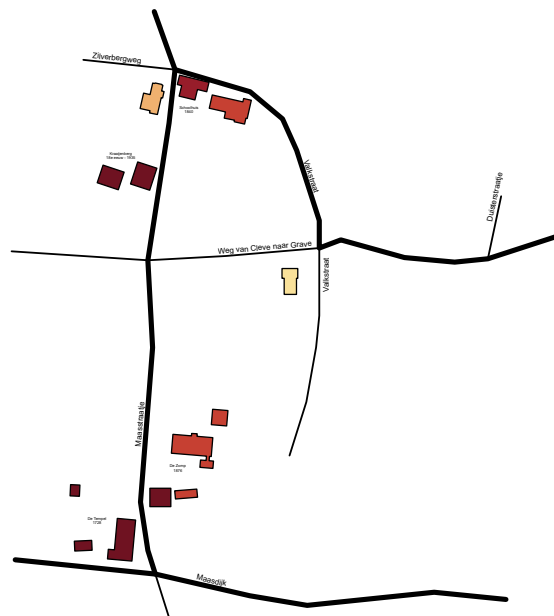
Een gezonde omgeving voor mens en natuur waarbij de ontwikkeling bevorderend werkt op de biodiversiteit van de locatie. De locatie is prachtig gelegen achter de Maasdijk. De natuur krijgt een volwaardige plek op het erf en draagt bij aan een gezond functionerend ecosysteem. Bij de inrichting van het erf werken we vanuit het principe van de vijf V's. Met de Vijf V's (voedsel, vocht, verbinding, veiligheid en voortplanting) optimaliseren we het erf door de gehele biodiversiteit te bevorderen: vogels, zoogdieren en insecten. Een levende tuin begint bij een levende bodem. We hanteren daarnaast minimale verharding op het erf en regenwater zal worden opgevangen in een bovengrondse regenwatervijver bevorderend voor insecten en amfibieën.



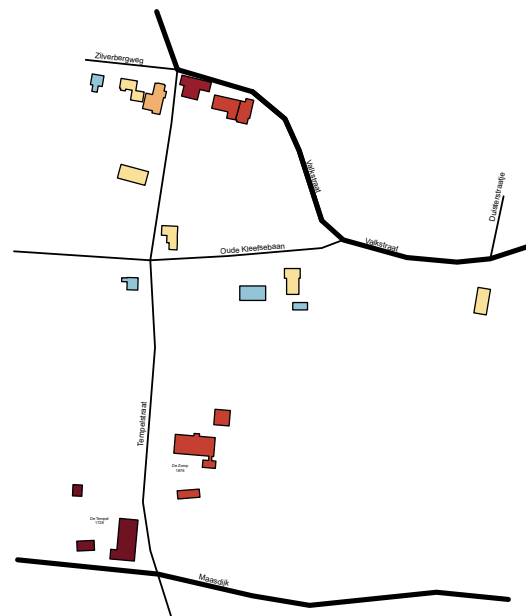
Vogelvlucht nieuwe situatie



1840



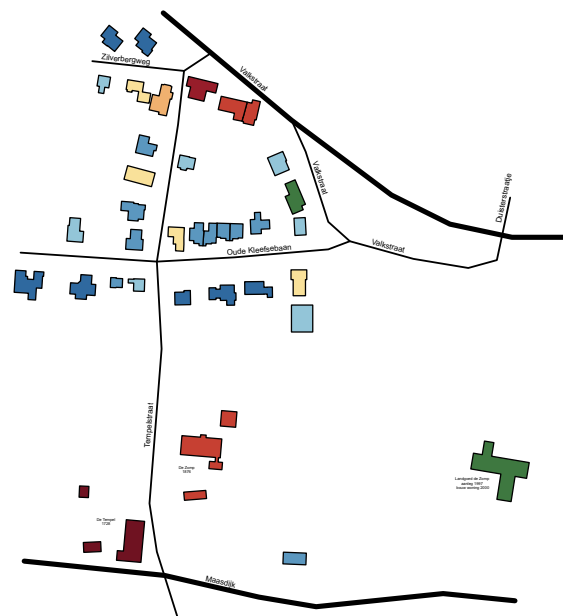
1927



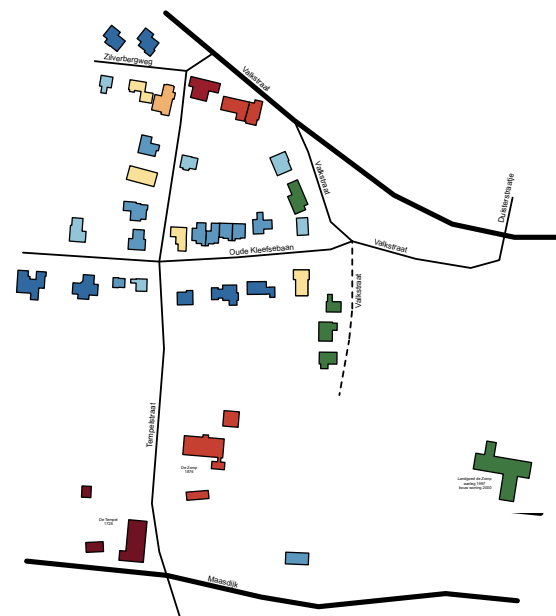
1957



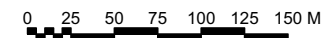
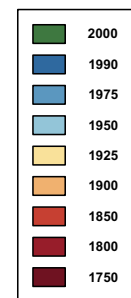
1997



nu



toekomst



Stedenbouwkundige onderbouwing

Uit oude kaarten is terug te halen dat de huidige Valkstraat heeft doorgelopen langs/over het huidige perceel van de opdrachtgever tot aan de vroegere boerderij “de Grote Zomp”. Uit deze boerderij is, aan diezelfde Valkstraat, later ‘de Kleine Zomp’ ontstaan, gelegen op het huidige perceel van de opdrachtgever. Boerderij “de Kleine Zomp” is rond 1845 gesloopt en “de Grote Zomp” is in 1877 verdwenen. Uit het bevolkingsregister blijkt dat er lange tijd een familie van Haren woonde op “de Grote Zomp”, adres dorp N4 te Overasselt. Op “de Kleine Zomp” woonde een familie Zadelhoff, ook adres dorp N4 Overasselt. Ergens eind jaren ‘20 begin jaren ‘30 van de twintigste eeuw is ook deze weg verdwenen.



In 1927 is de bestaande woning aan de Oude Kleefsebaan 1 gebouwd, nog zonder opstallen deze verschenen pas eind jaren '50 begin jaren '60 van de twintigste eeuw. Eind jaren '90 zijn de naastgelegen opstallen gesloopt en vervangen door woningen en is er achter de bestaande woning de

huidige schuur geplaatst als bedrijfspand aan de Oude Kleefsebaan 3. Het voorstel is om ook deze schuur, in gebruik als fotostudio, te slopen en de huidige bedrijfsbestemming te laten vervallen. Met het terugbrengen van de iets verschoven vroegere Valkstraat via de bestaande inrit van de Oude Kleefsebaan 3 brengen we de historische situatie terug zonder de verkeersveiligheid van de huidige situatie aan te tasten. Langs deze terug te brengen weg zouden we een drietal woonbestemmingen willen realiseren die refereren aan de historische bebouwing van “de kleine Zomp” aan deze weg.



Bovenstaande plannen passen bij de stedenbouwkundige ontwikkelingen van dit overgangsgebied tussen dorpskern en buitengebied. Het gebied is in de loop der jaren verdicht met meer woningen waaraan wij, als opmaat naar het



buitengebied, een drietal woningen willen toevoegen binnen de kern. Hiermee vervallen de minder wenselijke bedrijfsbestemming en bijbehorende bebouwing binnen de kern en zullen ook de zware verkeersbewegingen binnen de kern afnemen. Hiervoor in de plaats komt een doodlopende weg voor bestemmingsverkeer om de drie woningen te ontsluiten. De woningen zullen afwisselend met de kopgevel of langsgevel aan de nieuwe weg worden gesitueerd zodat eenzelfde straatbeeld als in de rest van de wijk wordt doorgezet.

Situatie “Valkstraat”

