



HET POLDERLAND

KRIMPEN AAN DE LEK



VAN WIJNEN

A young girl with long brown hair, wearing a white sleeveless dress, stands barefoot on a wooden dock. She is holding onto a metal ring attached to a wooden post. The dock is made of dark wood and is connected to the shore by a chain. The water is calm, reflecting the girl and the surrounding greenery. In the background, there are tall reeds and some rocks on the shore. The lighting suggests it is late afternoon or early morning.

WONEN IN EEN WATERRIJK LANDSCHAP

Inhoud

4	VOORWOORD
6	KRIMPEN AAN DE LEK
8	KADERS
12	OP DE EILANDEN
17	IN HET GROEN
20	AAN HET WATER
25	SAMENVATTING EN VERVOLG

VOORWOORD

De druk op de woningmarkt is hoog. Starters vinden geen woning, senioren lukt het niet om door te stromen naar een geschikte woning en gezinnen vinden niet de gewenste ruimte. Dit maatschappelijk probleem speelt met name in en rondom de grote steden in Nederland.

Daarbij is de behoefte van vele Nederlanders om in de stad te wonen of in een groen dorps woonmilieu.

Krimpen aan de Lek ligt op steenworp afstand van Rotterdam en korte afstand van Dordrecht en Gouda. Het ligt midden in Het Polderland waar het groene landschap en dorps kenmerken de boventoon voeren. Een mooie locatie dus om te wonen.

Om die reden heeft Van Wijnen het initiatief genomen om te onderzoeken of aan de oostzijde van Krimpen aan de Lek woningen toegevoegd kunnen worden. Deze locatie sluit direct aan op de bebouwde kom van het dorp en de uitlopers van het bebouwingslint Middelland.

De locatie ligt buiten de rode contour. Geen vanzelfsprekendheid dus om hier

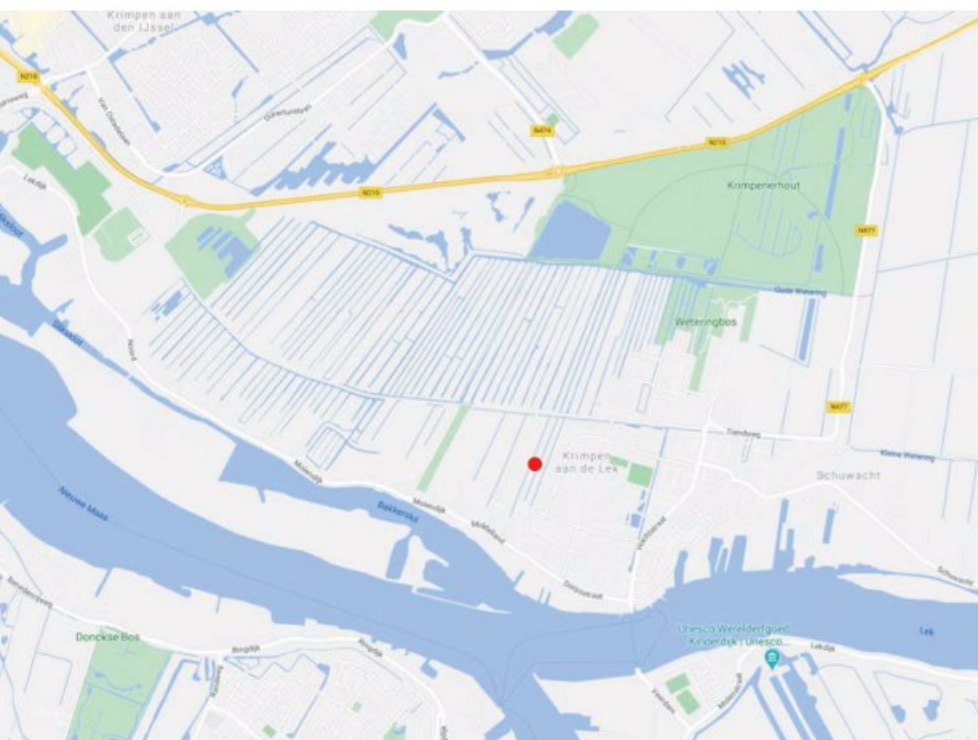
te bouwen, maar wel een kans. Die kans wordt graag gedeeld en daarvoor dient deze potentiëstudie Het Polderland.

In deze studie een korte inventarisatie van de locatie waarbij gekeken is naar kenmerken en aspecten zoals cultuurhistorie, infrastructuur, water en groen.

Hierna nemen we u mee in de potenties voor het gebied door middel van 3 schetsmodellen. Deze geven een aantal mogelijkheden voor het toevoegen van een nieuwe dorpsrand aan deze zijde. De modellen zijn niet bedoeld als plan, maar basis voor een dialoog met gemeente en provincie. Samen kan dan gekeken worden of woningbouw hier mogelijk kan zijn en zo ja, onder welke voorwaarden.

De modellen geven mogelijke ruimtelijke structuur. De modellen gaan uit van 80-120 woningen, maar toe te passen typologieën en aantallen zijn flexibel.

Gezamenlijk met de gemeente kan worden bekeken welke doelgroepen en woningtypen hier wenselijk zijn.

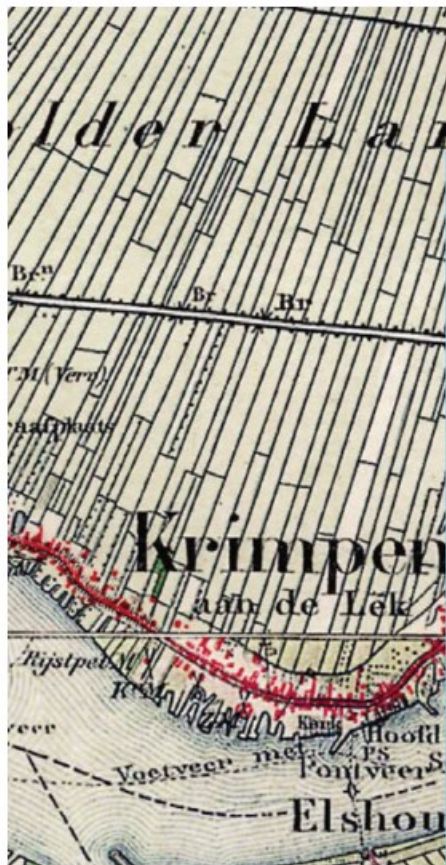




KRIMPEN AAN DE LEK

An aerial photograph of a coastal area. A large, irregularly shaped plot of land is outlined in red. The plot is situated between a residential area with many houses and a body of water. The plot itself appears to be a mix of bare earth and some vegetation. To the left of the plot, there are green fields and a road with a person on a bicycle. The overall scene is a mix of urban, rural, and coastal environments.

De locatie betreft de langgerekte percelen 574 en 577 aan de oostzijde van de oostzijde van Krimpen aan de Lek.



1900



1950



1985

Krimpen ontstond als lintbebouwing aan de Rijdsijk langs de Lek, met daarachter het typische coulissenlandschap in de polder. Lange tijd is het dorp op deze manier organisch in de lengte gegroeid, tot in de jaren 70 ook het achterliggende landschap werd bebouwd. De voorgeplande na-oorlogse bebouwing verliep in grote stappen en hield rekening met verdere ontwikkelingen. Hierdoor is er een vrij abrupte overgang ontstaan van het dorp naar het landschap.

Het coulissenlandschap, de lintbebouwing langs de Lek en de na-oorlogse woonwijken vormen samen de identiteit van Krimpen aan de Lek. De planlocatie ligt op de kruising van deze drie structuren en combineert een rustige woonwijk, met uitzicht over de weilanden en loopafstand tot het historische centrum en voorzieningen.

Hiermee biedt de locatie de kans om karakter van Krimpen aan de Lek te versterken en een geleidelijke overgang te creëren tussen het dorp en het landschap.

Net als de bebouwing volgt het wegnennetwerk de contouren van de Lek. De hoofdontsluiting van Krimpen is echter vooral de Breekade, in noordelijke richting naar de N210. De Breekade gaat over in de Tiendweg die net boven het plangebied voor voertuigen doodloopt en overgaat tot een fietspad. Het plangebied bevindt zich daarmee aan het eind van de belangrijkste ontsluitingsroute, waardoor er geen doorgaand verkeer door de wijk zal gaan. Ook kan de aansluiting gezocht worden met fietsroute.

Ook de slagen zelf zijn bijzonder vanwege de breedte van de sloten, wat een zeer waterrijk beeld geeft. Al met al biedt het gebied de mogelijkheid tot landelijk en rustig wonen met een sterke relatie met het water en de natuur.

KADERS

Er zijn voor de ontwikkeling van dit gebied diverse kaders zoals het bestemmingsplan en diverse beleidsstukken van Rijk, provincie en gemeente bekeken. Daarnaast een aantal ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt hier kort op in gegaan.

Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (voormalige gemeente Nederlek). Hier heeft het gebied de bestemming 'agrarisch' met de dubbelstemming 'archeologische waarde'.

Kabels en leidingen

In het gebied liggen een aantal belangrijke kabels en leidingen. Aan de noord-oostzijde de hoge druk gasleiding. Deze buigt af naar de Klaproosveld. Over de volledige lengte van het plangebied in noordzuid richting ligt een ondergrondse hoogspanningsleiding gecombineerd met een middenspanningsleiding. Deze kabels mogen niet gestoord worden en bij de gasleiding mag zelfs de druk niet veranderen. Ook heeft de gasleiding een contour van 4 meter aan beide zijden. Dit resulteert in een grote strook waar niet gebouwd kan worden. Er moet onderzocht worden welke beperkingen er gelden voor de hoog-/middenspanning.

Met de vele sloten, tot 8 meter breed, is het een zeer waterrijk gebied. De weilanden in het slagenlandschap zijn echter maar 20 tot 30 meter breed, wat niet genoeg is voor een woonkavel plus ontsluiting. Dit betekent een deel van het water gedempt moet worden voor een goede nieuwe structuur. Dit gedempte water zal 1:1 gecompenseerd moeten worden. Daarbij dient (tenminste) 10% van de toegevoegde verharding in de vorm van waterberging gerealiseerd te worden. Water is een belangrijk aspect en zal in de uitwerking nader bekeken moeten worden.

Zoals in de kaart hiernaast te zien is, zorgen deze feiten ervoor dat slechts een beperkt deel van het plangebied ontwikkeld kan worden.





bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'
(voormalige gemeente Nederlek)

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  wonen
-  waarde

Links: in het rood de gasleiding die in de linkerbovenhoek in een L-vorm het plan-gebied in- en uitgaat.

Rechts: de dikke lijn in het rood is de hoogspanningsleiding, in combinatie met de middenspanning, die aan de linkerkant van het hele gebied ligt, op ongeveer 4 meter van de waterkant.



Omgeving

De locatie kent 4 wisselende kanten. Aan de noordzijde de Tiendweg en aan de overzijde het open slagenlandschap. Aan de oostzijde de bestaande woonwijk uit de jaren '70, met een groot aantal rijwoningen, maar aan de randen, grenzend aan het plangebied ook twee-onder-één-kapwoningen. Aan de Tiendweg een groot appartementencomplex van 3 bouwlagen hoog.

Ontsluiting

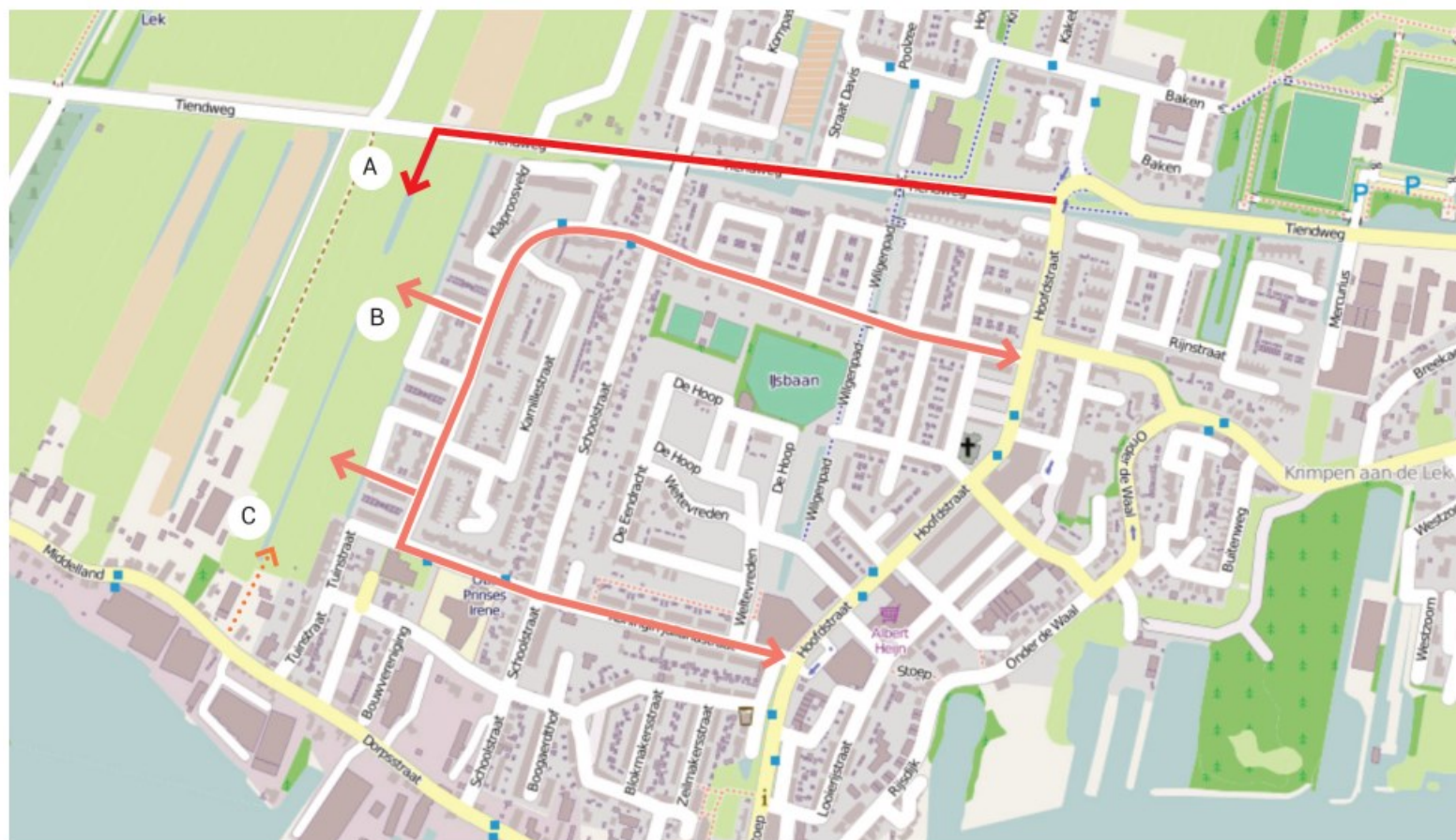
Krimpen aan de Lek heeft als hoofdontsluiting de N210 en vanaf daar via de Breekade (N477) en de Tiendweg. De hoofdroute loopt door in de Hoofdstraat, en uiteindelijk de Dorpstraat die overloopt in de Middelland ten zuiden van de locatie.

Vanaf de Hoofdstraat loopt er een route door de woonbuurten, gevormd

door de Schepenstraat en Koningin Julianastraat, die verbonden wordt door de Schoolstraat en Florastraat.

Onderzocht moet worden op welke wijze het plangebied ontsloten kan worden. Is dit mogelijk:

- A. Vanaf de Tiendweg;
- B. Of zijn er mogelijkheden via de bestaande wegen in de wijk;
- C. Vanaf de Middelland lijkt niet haalbaar.





Tiendweg



Pinksterbloemstraat



Florastraat



Zicht op de locatie vanuit de
Pinksterbloemstraat



Pinksterbloemstraat



Vanaf de Tiendweg



Vanaf de Kalverweg

OP DE EILANDEN



Water is kenmerkend in het historische landschap van dit gebied. Water is hier daarom voor iedereen maximaal beleefbaar gemaakt. Hier woon je op de eilanden in woonclusters van beperkte omvang, zodat je al snel je burens kent.

Mobiliteit

Er is hier gekozen om het verkeer te verdelen over de Tiendweg en de bestaande wijk, via aan de Boterbloemstraat en de Pinksterbloemstraat. Hierdoor zal er geen sluipverkeer ontstaan vanaf de Tiendweg naar de bestaande wijk. De doorkoppeling van de zuidelijke eilanden kan hierbij mogelijk ook nog worden geknipt om doorgaand verkeer nog verder te beperken.

Klimaatbestendig

Water is in dit model de karakterdrager en zorgt voor een robuuste klimaatbestendigheid. Grote waterdoorgangen in de oostwestelijke richting, tot ruim 20 meter breed, zorgen voor een echt eilandgevoel en brede doorzichten vanuit de bestaande woonwijk.

Groen en biodiversiteit

Tegen de bestaande wijk, waar ook de ondergrondse hogespanningskabel loopt, is ruimte gelaten voor een groenstrook. In de noordoosthoek een groot speeleiland voor de buurt. De bomenlanen vormen hier onderdeel van de groenstructuur en benadrukken de richting van het slagenlandschap.

Waar mogelijk worden aan de rand van de eilanden natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Programma

Door de appartementen aan de Tiendweg en aan de zuidzijde biedt dit model veel ruimte voor senioren en starters. Daarbij wordt een bijzonder woonhof toegevoegd in het zuiden. Aan de westzijde staan de tweekappers en vrijstaande woningen als nieuwe losse dorpsrand aan het landschap. Daar tegenover betaalbare rijwoningen.

Door de grote hoeveelheid appartementen biedt dit model ruimte voor een ruim aantal woningen.

JE EIGEN STEK OMGEVEN DOOR WATER



Cluster met appartementen op een los eiland aan de Tiendweg

Brede waterpartijen zorgen voor het echte eilandgevoel en voldoende waterberging

Verbinding naar de wijk voor langzaam verkeer

Losse woningen aan het landschap als nieuwe dorpsrand

Betaalbare woningen haaks op de slagenrichting zorgt voor een open bebouwingsstructuur richting de bestaande wijk

Parkzone op de hoog- en midden-spanningsleiding

Appartementen zorgen voor een gevarieerd woningaanbod

Seniorenhof met levensloopbestendige woningen

OP DE EILANDEN





Wonen aan het water

nieuwe ontwerpen met traditionele kenmerken (la4sale)



Wonen aan het water



Agrarische bebouwing mogelijk als inspiratie



Appartementen in dorpse stijl en schaal (www.funda.nl)



Beperken van verharding door groene parkeerplaatsen

HIER
BELEEF
JE DE
OPEN
HEID
VAN DE
POLDER



Iedereen kan hier het groen en het prachtige slagenlandschap beleven. Om dit te bereiken staan de woningen hier met de voorkanten naar de omgeving. Het groen is zo openbaar en biedt bestaande en nieuwe bewoners de gelegenheid hier een lekker rondje te wandelen en nog steeds de openheid van het landschap te ervaren.

Mobiliteit

In deze variant wordt Het Polderland in zijn geheel ontsloten vanaf de Tiendweg. De nieuwe toegangsweg loopt over alle eilanden door. In het zuidwesten sluit de route aan op de Pinksterbloemstraat, maar er kan ook gekozen worden deze aansluiting enkel voor de fiets te maken en de auto te laten rondrijden op het laatste eiland. Fietsers en voetgangers krijgen hier alle ruimte.

Groen en biodivers

De woningen zijn geclusterd met de voorkant naar de omgeving. Het landelijke beeld met zichtlijnen blijft zo voor de bestaande wijk en de nieuwe woningen gewaarborgd. De nieuwe woningen liggen als losse woonvelden in het groen met zicht op het landschap.

Tussen de bestaande en nieuwe woningen loopt, ter plaatse van de gasleiding en hoog- en middenspanningskabels, een brede parkzone die uitloopt in een parkeiland aan de Tiendweg. Een mooie recreatieruimte voor bestaande en nieuwe bewoners om te wandelen, te spelen. Hier ook volop ruimte voor biodiversiteit. De parkzone creëert ook afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen.

Klimaatbestendig

In de brede watergangen wordt het dempen van bestaande watergangen gecompenseerd en de nieuwe waterberging gerealiseerd. Door gevarieerde oevers kan dit verder worden uitgebreid.

Programma

Er is sprake van een afwisseling van verschillende typologieën wat een gevarieerd beeld geeft. Hier is plek voor o.a. appartementen, een seniorenhof en betaalbare rijwoningen.



Toegang vanaf de Tiendweg

Hof met levensloopbestendige
woningen

Parkeiland voor de
bestaande appartementen

Brede watergangen bieden door-
zichten op het landschap

Appartementen voor starters en
senioren

Informele routes naar de wijk

Bomenrijen met inheemse
bomen benadrukken de richting
van het landschap

Brede parkzone als kwaliteit en buffer
naar de bestaande woningen

Toegang vanaf de wijk

Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht

Het huis van Krimpen

IN HET GROEN





informele routes versterkende
natuurbeleving



Afwisselende bebouwing langs
de rustige woonstraten



gebiedseigen beplanting in ken-
merkende structuren



Appartementen in dorpse stijl
en schaal

Van Manen Architecten



AAN HET WATER



Door een 'geperforeerde' buurt te maken ontstaat een overgang tussen de bestaande wijk en het landschap. Op tal van plaatsen zijn hier doorzichten door de nieuwe woonbuurt. Daarbij intensieve waterbeleving, zowel met waterwoningen als in de openbare hoven aan het water.

Mobiliteit

De onstluiting ook hier vanaf de Tiendweg en de Pinksterbloemstraat, maar nu naast de hoogspanningsleiding. Hierdoor blijft de westelijke waterzijde vrij van autoverkeer.

De losse percelen op de noordelijke eilanden worden ook vanaf de Tiendweg ontsloten.

Groen en biodiversiteit

Het groen is hier niet geconcentreerd langs de oostzijde, maar ook verdeeld over 3 hoven door de buurt heen. Daarmee woont praktisch iedereen aan zijn eigen groene plek.

Lange bomenrijen accentueren de lange waterlijnen en het onderliggende landschap. De lange oevers kunnen allemaal natuurlijk worden en daarmee een grote bijdrage aan biodiversiteit leveren.

Klimaatbestendig

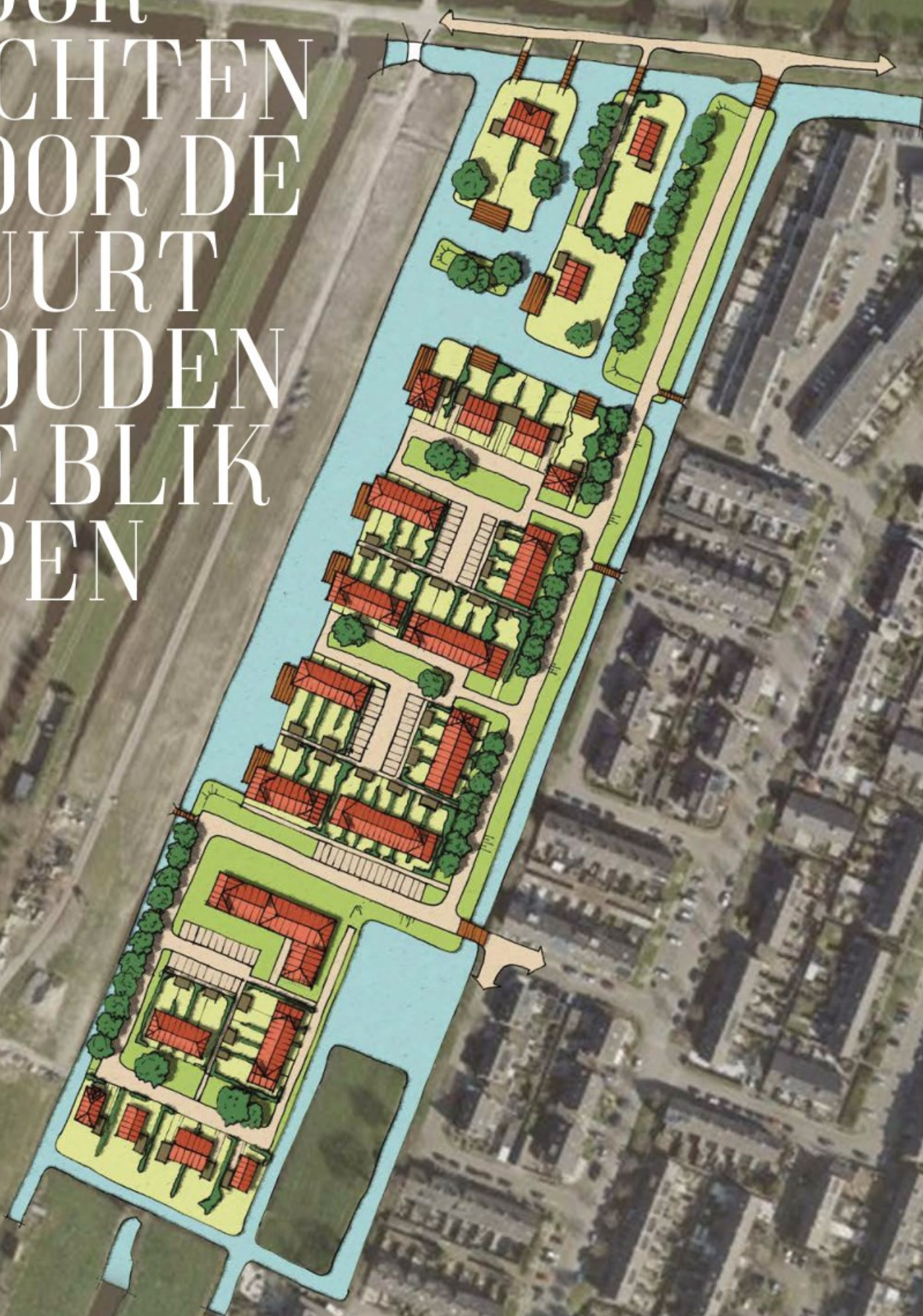
Het slagenlandschap blijft langs de Tiendweg behouden en de sloot langs de aan de zijde van het landschap wordt flink verbreedt. Er wordt nadrukkelijk het contact gezocht tussen de woningen en de waterpartijen, door de woningen op de waterlijn te leggen in combinatie met vlonders.

Ook in het zuidoosten een grote waterpartij en aan de Tiendweg. Volop waterberging en dit water benadrukt ook het landschapspatroon.

Programma

Net als alle modellen is hier sprake van een gevarieerd woningaanbod met rijwoningen, appartementen en duurdere woningen. Aan de Tiendweg een zeer open structuur zoals op de rest van deze polderweg te vinden. De appartementen terughoudend in het midden van het plan geplaatst. Zo sluit het karakter aan op de directe omgeving.

DOOR
ZICHTEN
DOOR DE
BUURT
HOUDEN
DE BLIK
OPEN



Losse woningen aan de Tiendweg
aansluitend op de historische
structuren

Brede waterpartijen als berging en ter
versterking waterrijk karakter

Verbinging naar Tiendweg

Brede watergangen bieden
doorzichten op het landschap

Woningen aan het water

Informele routes naar de wijk

Groene hoven als vizieren op het
landschap

Toegangsroute op de zone
hoogspanning met verbinding
naar Tiendweg

Toegang vanaf de wijk

Appartementen zodat er een
gevarieerd woningaanbod is

Grote waterpartij als berging en
kwaliteit voor appartementen en
bestaande woningen

AAN HET WATER





Wonen aan het water



Waterwonen aan het landschap



Aan de Tiendweg losse woningen



Gevarieerde woningen



Groene hoven aan het landschap







BEWONERSPARTICIPATIE



-  HERSTRUCTURERING / TRANSFORMATIE
-  STEDENBOUWKUNDIGE PLANNEN
-  BEELDKWALITEIT / IDENTITEIT

Zegt u het maar!

WAT ZIJN DE ECHTE **WENSEN**, WAT ZIJN DE **WOONDROMEN**?

PARTICIPEREN STAAT VOOR **HET ONTLOKKEN VAN WENSEN**, IDEEËN EN KEUZES AAN BEWONERS, HUURDERS OF BIJ VOORBEELD GEÏNTERESSEERDEN IN NIEUWBOUW. VAAK VINDEN **MENSEN** HET LASTIG OM HELDER UIT TE DRUKKEN WAT ZIJ WILLEN. PARTICIPATIE GAAT DUS NIET ALLEEN OVER SAMENKOMSTEN OM **INFORMATIE** OP TE HALEN, MAAR BOVENAL OVER **HET BIEDEN VAN INSPIRATIE**. INSPIRATIE EN INTERACTIE DIE MENSEN PRIKKELEN EN **STIMULEREN** OM ZICH UIT TE SPREKEN.



SAMENVATTING EN VERVOLGSTAPPEN

In deze studie is gekeken naar de mogelijkheden om woningbouw toe te voegen aan de oostzijde van Krimpen aan de Lek. Een plek direct grenzend aan de bestaande woonwijk op de rand van het kenmerkende slagenlandschap. Hier zien we mogelijkheden om in een groen dorps woonmilieu een stukje van de grote woningbehoefte op te lossen. Een plek voor starters, doorstromers en senioren, die op zoek zijn naar een woning in een fraai dorp op korte afstand van de stad.

Uiteraard is dit niet zomaar een stap die we kunnen nemen. De locatie ligt buiten de rode contour, er liggen diverse leidingen en uiteraard moet zorgvuldig gekeken worden hoe aangesloten kan worden op de omgeving.

Aan de andere kant is Van Wijnen van mening dat hier voldoende kansen liggen om alle aspecten in balans te brengen en hier te komen tot een aantrekkelijke nieuwe dorpsrand.

Om die reden zijn verkennende schetsen gemaakt waarin gekeken is naar verschillende mogelijkheden voor de toegang van het gebied, de wijze waarop met water en groen kan worden omgegaan, de vorm van de randen en de overgang naar de bestaande woonwijk.

De schetsen hebben enkel het doel de dialoog met elkaar aan te gaan en het bespreekbaar maken van de verschillende onderwerpen.

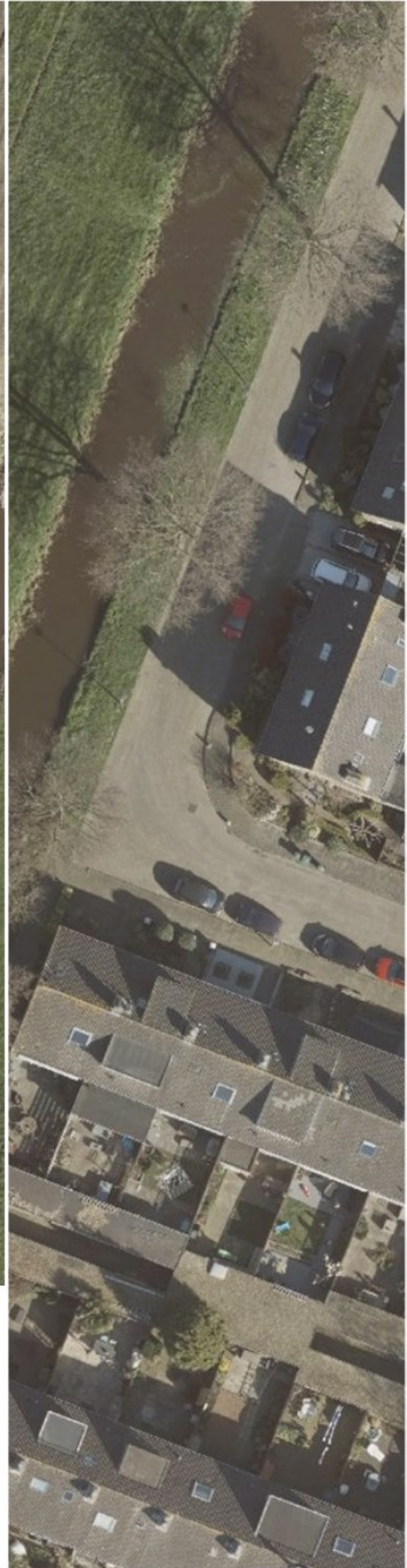
Van Wijnen zou graag op basis hiervan in gesprek gaan met de gemeente en mogelijk daarna met andere stakeholders.

Participatie

We willen de gemeente graag meenemen in onze ideeën en gezamenlijk kijken of dit een gebied is dat samen nader onderzocht kan worden. Dit in een participatief proces met bestuur, ambtenaren, waterschap en provincie en uiteraard omwonenden en inwonenden van Krimpen aan de Lek.

In algemene zin vinden mensen het lastig om helder uit te drukken wat zij willen. Participatie gaat niet alleen over samenkomen om informatie op te halen, maar bovenal over het bieden van inspiratie. Inspiratie en interactie die mensen prikkelen en stimuleren om zich uit te spreken. De kennis van gebruikers zetten we in om plannen te maken waar mensen trots op zijn en daarmee waardevol.

Wij hopen met deze eerste schetsen u te hebben geïnspireerd en kijken uit naar een dialoog en een besluit om samen naar de locatie te kunnen kijken.



Opdrachtgever: Van Wijnen
Datum: 22 maart 2021

Ontwerp en lay-out:

ruimtelijke
denkers
wissing