



HET POLDERLAND

KRIMPEN AAN DE LEK



VAN WIJNEN



WONEN IN EEN WATERRIJK LANDSCHAP

In opdracht van:



Inhoud

4	VOORWOORD
6	DE LOCATIE
10	OP DE EILANDEN
14	IN HET GROEN
18	AAN HET WATER
22	TOT SLOT

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.

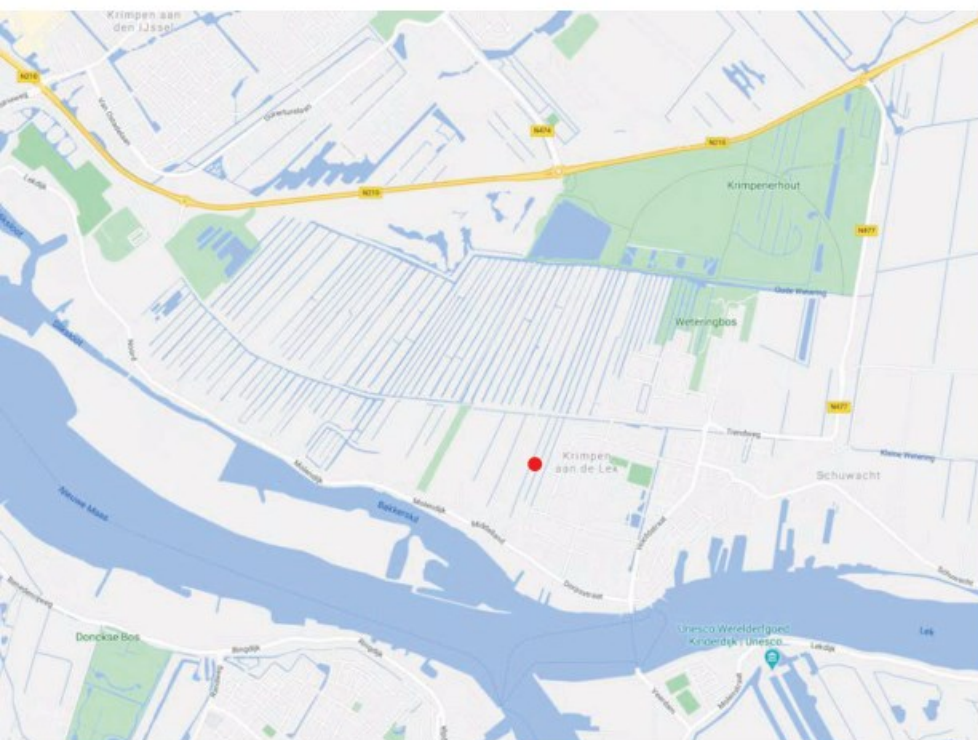
Om die reden heeft Van Wijnen het initiatief genomen om te onderzoeken of aan de oostzijde van Krimpen aan de Lek woningen toegevoegd kunnen worden. Deze locatie, op steenworp afstand van Rotterdam en korte afstand van Dordrecht en Gouda, sluit direct aan op de bebouwde kom van het dorp en de uitlopers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

De gemeente Krimpenerwaard zet bij ieder nieuwbouwplan in op 75% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Een enorme ambitie, ver boven de landelijke norm. Dat betekent ook bovengemiddeld grote uitdagingen om een haalbaar/realiseerbaar plan te krijgen. We gaan hiervoor op zoek naar nieuwe producten en innovatieve

bouwmethoden, maar zullen ook moeten kijken naar bijvoorbeeld verlaging van parkeernormen en (financiële) bijdragen van gemeente, provincie en Rijk.

Hier zien we in eerste instantie de mogelijkheid voor 80-120 woningen in reguliere typologieën. Om op goede wijze invulling te geven aan de gewenste 75% betaalbare woningen zou het aantal woningen mogelijk verhoogd moeten worden. Zo kunnen ook kleinere woningen en meer gestapelde woningen gerealiseerd worden met een betaalbare prijs.

In deze studie een korte inventarisatie van de locatie waarbij gekeken is naar kenmerken en aspecten zoals cultuurhistorie, infrastructuur, water en groen. Door middel van drie schetsmodellen laten we de mogelijkheden zien hoe hier een nieuwe dorpsrand gerealiseerd kan worden. 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.



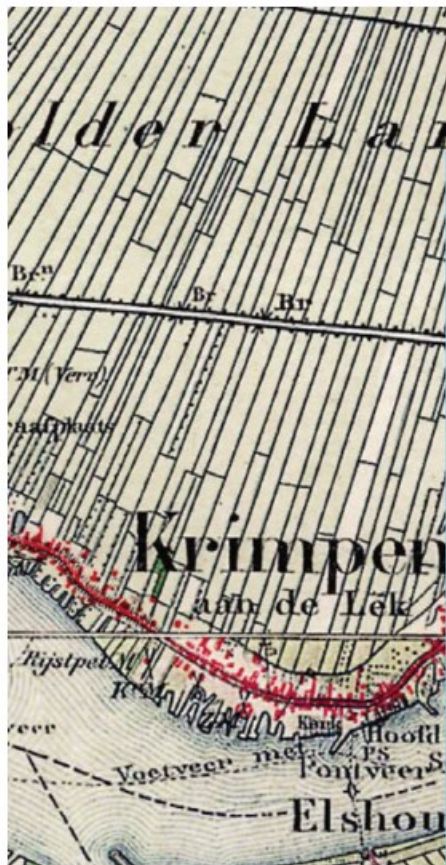
De locatie ligt buiten de rode contour. Geen vanzelfsprekendheid dus om hier te bouwen, maar wel een kans.





DE LOCATIE

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



Krimpen ontstond als lintbebouwing aan de Rijdsdijk 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 naoorlogse 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 wegennetwerk 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.

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:

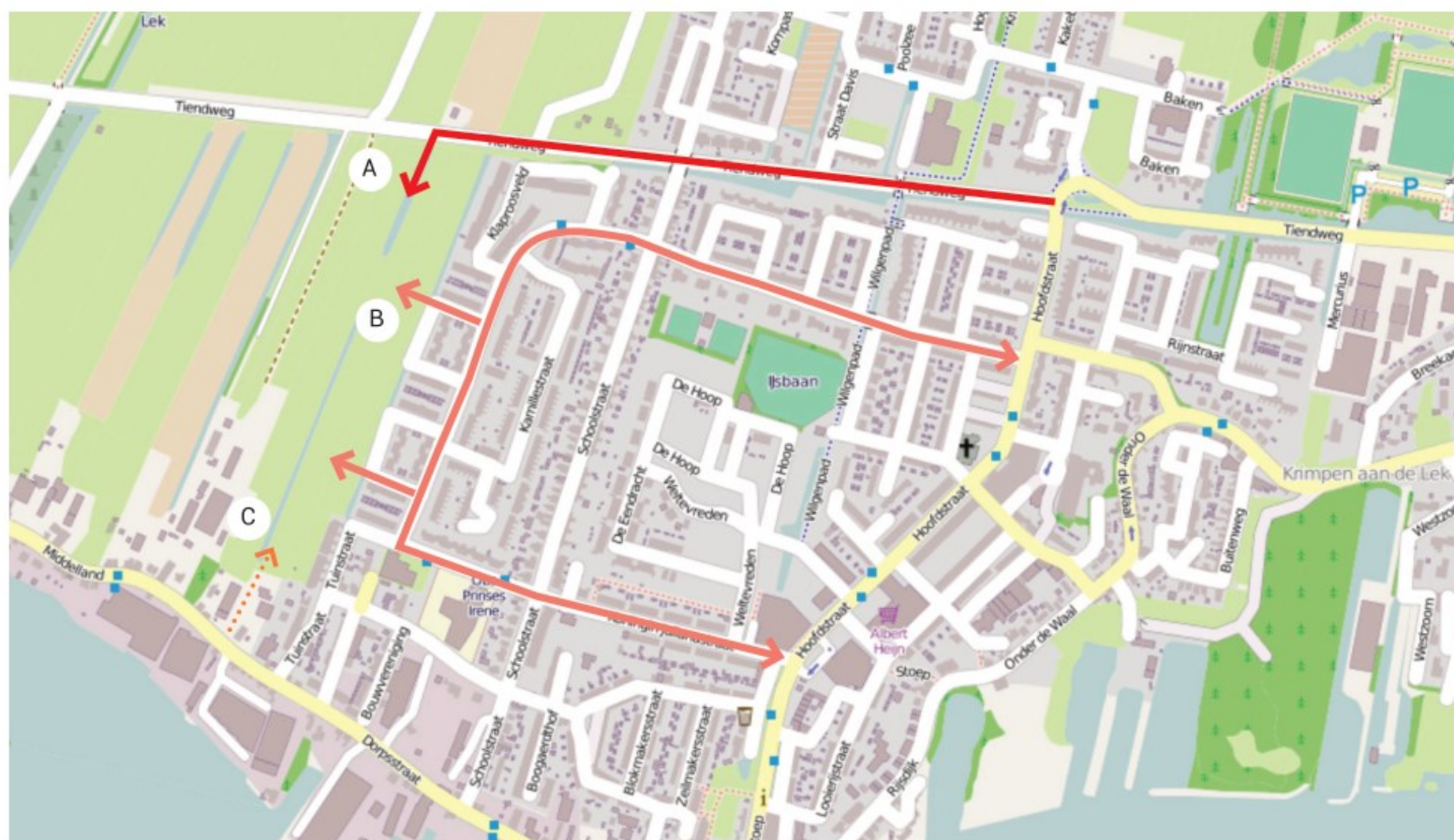
- A. Vanaf de Tiendweg;
- B. Of zijn er mogelijkheden via de bestaande wegen in de wijk;
- C. Vanaf de Middelland lijkt niet haalbaar.

Modellen

Op basis van de cultuurhistorische ondergrond, omgevingskenmerken en de mogelijke ontsluitingen zijn 3 modellen gemaakt die hierna worden toegelicht:

1. OP DE EILANDEN
2. IN HET GROEN
3. AAN HET WATER

Zoals aangegeven geeft dit inzicht in de kansen en deze modellen moeten nog niet gezien worden als plannen.





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





www.knarrenhof.nl



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

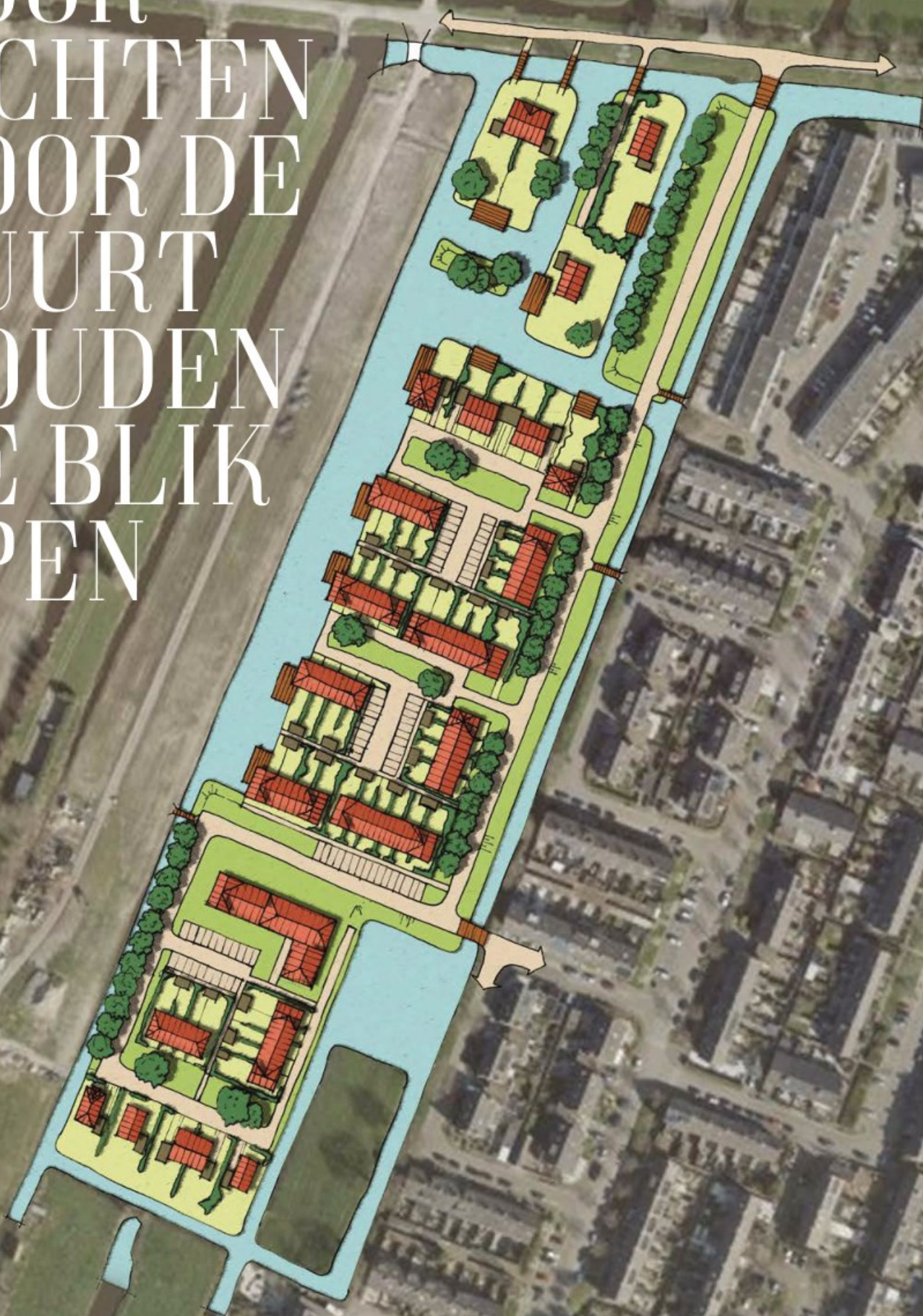
Het slagenlandschap blijft langs de Tiendweg behouden en de sloot langs de aan de zijde van het landschap wordt flink verbreedt. Er wordt nadrukkelijk het contact gezocht tussen de woningen en de waterpartijen, door de woningen op de waterlijn te leggen in combinatie met vlonders.

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





TOT SLOT

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. Daarbij heeft de gemeente de ambitie om hier 75% betaalbare woningen te realiseren. Een grote uitdaging die vraagt om innovatieve oplossingen en ook het gesprek over o.a. de parkeernormen. Dit om de ambitie te realiseren en tegelijkertijd een leefbaar groen en aantrekkelijk woongebied. 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.

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