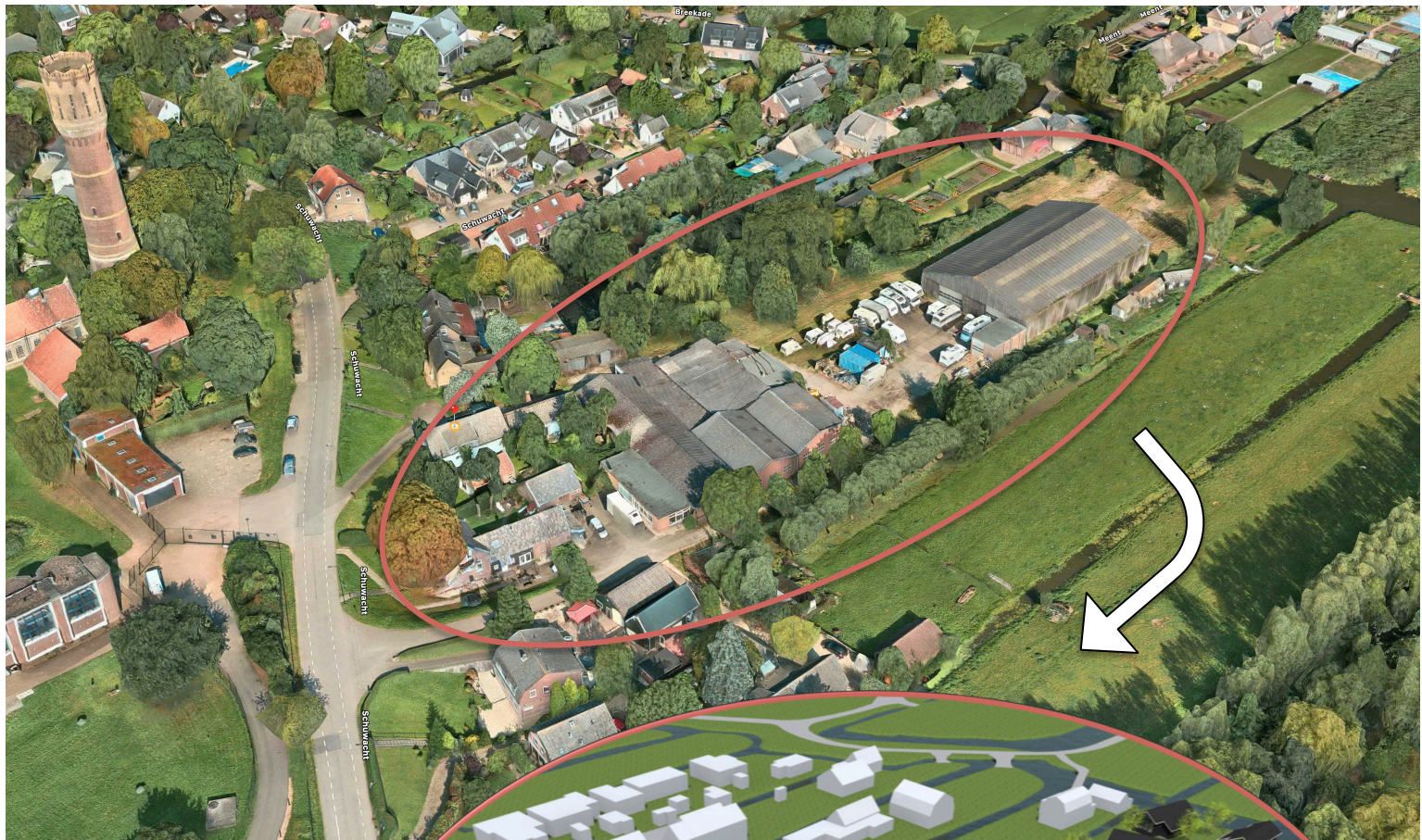




Een groene buitenkans in Krimpen aan de Lek

Infobrief

‘Dichtbij de dorpskern van Krimpen aan de Lek maar toch in een landelijke omgeving’



Een groene buitenkans in Krimpen aan de Lek

Aan de Schuwacht 342-346 te Krimpen aan de Lek is een klein bedrijventerreintje met bedrijfsopstallen gelegen. De bedrijfsvoering op het perceel zal worden gestaakt, waardoor het perceel zich leent voor een herbestemming. Het herbestemmingsplan voor de Schuwacht in Krimpen aan de Lek bestaat uit een mix van woningtypes, zoals ***rug aan rug woningen***, ***ruime eengezinswoningen*** en ***small houses***.

De bestaande bedrijfsgebouwen worden hiervoor gesloopt, het asbest wordt gesaneerd en het buitenterrein wordt opgeschoond. Hierdoor komt er meer openheid en doorzicht naar de polder, waardoor er een kwaliteitswinst op het perceel wordt behaald.

Bij deze herbestemming staan de termen ‘***verbinding***’, ‘***met elkaar***’ en ‘***duurzaam***’ centraal. ***Verbinding*** wordt gecreëerd door de aanleg van een eetbaar landschap door middel van een gezamenlijke groentetuin en een fors aantal fruitbomen verspreid over het gezamenlijke buitenterrein, een gezamenlijke buurtschuur en een vissteiger met een mooi uitkijkpunt. Op deze plekken kan men ***met elkaar*** groentes verbouwen, vissen en kinderen kunnen volop buitenspelen. Daarnaast zijn er zelfs wandelroutes in het plan gecreëerd, waardoor bewoners van het nieuwe ‘***tuindorpje***’ elkaar op meerdere plekken tegen kunnen komen. Dit alles zorgt ervoor dat de bewoners naar elkaar omkijken; maar elkaar ook kunnen ‘bijstaan’.

Alle woningen worden voorzien van zonnepanelen en warmtepompen en staan straks in een groene omgeving waar de bewoners samen van kunnen genieten, maar ook samen verantwoordelijk voor zijn. Naast eigen stroom is er dus ook een eigen groentetuin en zijn er fruitbomen waardoor het ‘tuindorpje’ ook een beetje een ‘***zelfvoorzienend dorpje***’ is. Dit maakt de ontwikkeling ***duurzaam en uniek***.

De ***tien rug aan rug woningen*** zijn geschikt voor ***starters*** en hebben een VON-prijs van circa 250.000 euro (prijspeil zomer 2020). Momenteel is er sprake van een beperkt startersaanbod in Krimpen aan de Lek, waardoor een uitbreiding van deze voorraad gewenst

is. De rug aan rug woningen beschikken over een voortuin, een inpandige berging, voldoende woonruimte en twee slaapkamers, waardoor de woning ook voor een klein gezin geschikt is. De rug aan rug woningen worden verkocht met een minimale bewoningsplicht van vijf jaar als voorwaarde en met een anti-speculatiebeding.

De ***vier ruime eengezinswoningen*** zijn geschikt voor gezinnen en zijn als ruim te beoordelen. De woningen hebben een oppervlakte van circa 200 vierkante meter met een eigen parkeergelegenheid. Deze woningen kunnen als de ‘financiële drager’ van het project worden beschouwd welke benodigd zal zijn voor de realisatie van de starterswoningen. Daarnaast dragen de woningen bij aan ***doorstroming*** binnen de huidige woningmarkt. Wanneer gezinnen deze woningen betreden, komen er woningen aan de onderkant van de markt vrij.

De ***vier vrijstaande woningen*** zijn aan te merken als ‘***small houses***’. De woningen zijn “kleiner en fijner”; hebben een woonlaag en een ondergrondse koele slaapverdieping. De woonverdieping is enkel zichtbaar, waardoor de woningen een ‘bescheiden’ uitstraling hebben. De woningen bevinden zich aan de achterkant van de ontwikkellocatie in een glooiend en groen landschap. Dit nieuwe groene woonconcept is een mooie overgang naar de polder. Het zouden ook “***duurzame-polderwoningen***” genoemd kunnen worden. Deels in de grond (lekker koel en geen warmteverlies), deels bovengronds en een minimale impact op de omgeving vanwege transparantie en terughoudende kleurstelling.

De verschillende woningtypes zorgen naast het aanbieden van een divers woningaanbod ook voor eventuele doorstroming binnen de locatie. Wanneer de starters uit hun rug aan rug woning gegroeid zijn, kunnen ze doorstromen naar de ruime eengezinswoningen; wanneer de kinderen het huis verlaten, kunnen ze doorstromen naar de “small houses” woningen. Tenslotte zorgt het diverse woningaanbod voor diverse leeftijdscategorieën op de locatie, wat sociale cohesie ten goede komt. Daarnaast kunnen de verschillende doelgroepen samen activiteiten ondernemen op de locatie. Hierdoor voelen de bewoners zich ‘verbonden’ met elkaar en verantwoordelijk ‘voor elkaar’ en ontstaat er een écht tuindorp.

Het gezamenlijk onderhoud van het eetbare landschap en het overige gezamenlijke terrein en groen wordt op een “*mandelige*” wijze geregeld. Dit betekent dat elke bewoner mede-eigenaar is van de gezamenlijke buitenruimte en een gedeelte van de kosten betaalt of een fysieke bijdrage in het onderhoud levert. De gezamenlijke moestuin grenst aan het open water (wiel). Boven dat water zweeft als het ware een hele grote *boom* die ooit is omgewaaid en verder is gegroeid. Deze boom is een soort monument en biedt samen met de bestaande groene gordel van struiken en groen privacy aan bestaande en nieuwe bewoners in het gebied.



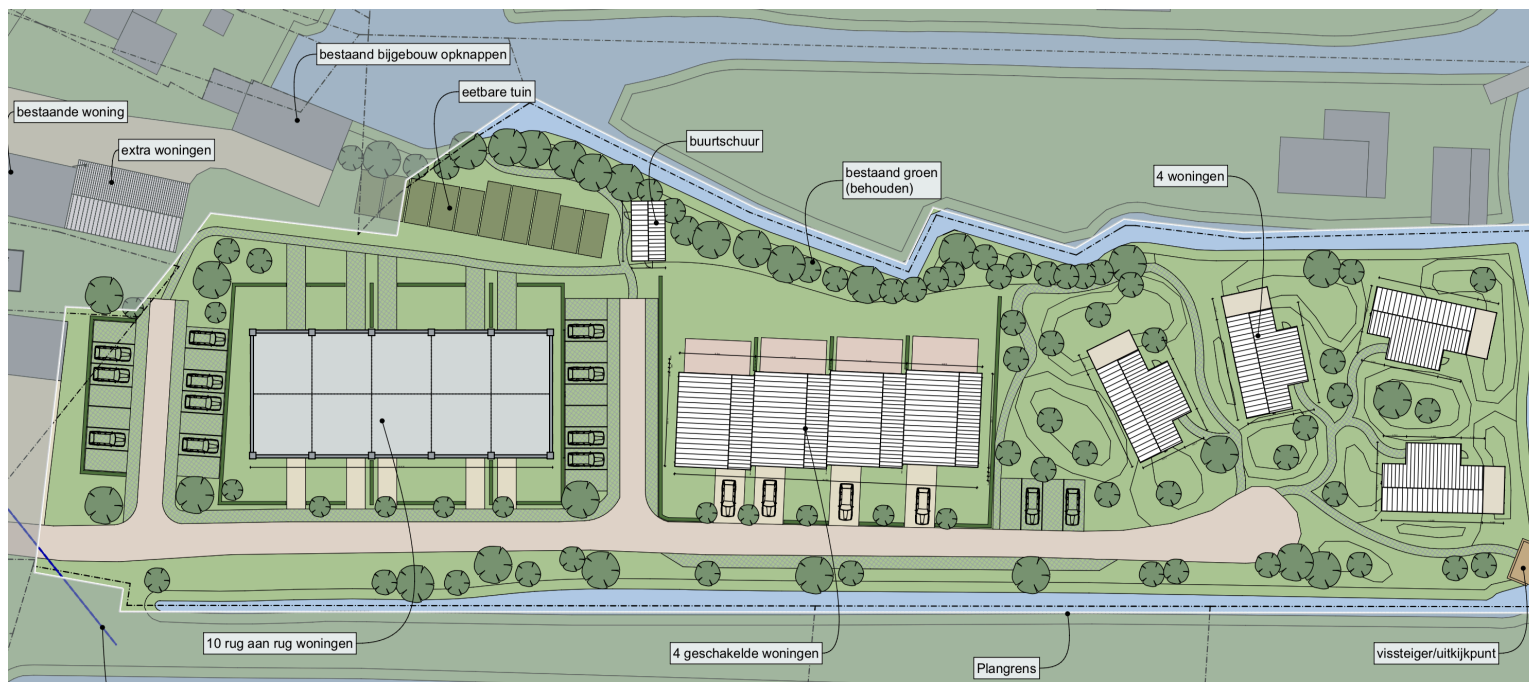
Naast het behoud van bestaand groen en aanplant van veel extra (fruit)bomen draagt de architectonische uitstraling van de nieuwe gebouwen ook bij aan een verantwoorde en passende invulling van het gebied. De voorste twee gebouwen (tien rug-aan-rugwoningen en vier ruime gezinswoningen) hebben een *industriële uitstraling* waardoor het geen standaard nieuwbouw-gebiedje is. De gebouwen refereren aan de industriële activiteiten die hier hebben plaatsgevonden. De achterste vier “small houses” staan midden in een boomgaard in het overgangsgebied naar de polder en sluiten perfect aan op de landelijke omgeving met hier en daar een woning.

Bij de herbestemming van de bedrijfsgebouwen zal ook de bestaande bedrijfswoning met aangebouwde en bijbehorende bijgebouwen, geheel in stijl en harmonie, worden opgeknapt en worden herbestemd tot wonen.

Samenvattend betreft het een ontwikkeling dichtbij de dorpskern van Krimpen aan de Lek, welke uitloopt in een landelijke omgeving. De ontwikkeling speelt in op de toenemende vraag naar starterswoningen en draagt tevens bij aan de creatie van doorstroming. Door de verschillende woningtypes is er voor ieder wat wils en is er sprake van sociale controle in het tuindorp. Kortom: **Deze ontwikkeling is oprecht een groene Buitenkans!**

Voor vragen en/of opmerkingen, kunt u contact opnemen met **Verstoep Bouwadvies | Architectuur te Schoonhoven op 0182-320111 of info@verstoep.nl**

Impressie van het plan



We hopen dat het bestemmingsplan voor deze locatie in 2021 gewijzigd zal zijn en de woningen in 2022 kunnen worden gerealiseerd.