Beeldvormende raad 9 juni 2026

Korte toelichting op Visie gestapeld bouwen

Aanleiding
In 2023 heeft de gemeente Krimpenerwaard de woonvisie vastgesteld: *“Vitale kernen in het groen, woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 met aandacht voor wonen, zorg en duurzaamheid”*. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn de doelen en concrete actiepunten opgenomen, waaronder het opstellen van een visie op gestapeld bouwen (hoogbouwvisie).
In de gemeente Krimpenerwaard lonkt een grote uitdaging én een grote kans. De gemeente staat voor een ingrijpende woningbouwopgave: tot 2040 moeten er circa 4.000 nieuwe woningen (waarvan 60% gelijkvloers) worden gerealiseerd om te voorzien in de woningbehoefte en bij te dragen aan de vitaliteit van de dorpskernen, zodat zij ook op lange termijn aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig blijven.

Tegelijkertijd ondervindt Krimpenerwaard ruimtelijke beperkingen: binnen de bestaande kernen is de ruimte voor nieuwe woningbouw schaars. Om de gestelde ambities te behalen, moet daarom maximaal worden geïnvesteerd in kansrijke locaties en ruimtelijke alternatieven buiten de traditionele kerngebieden, zonder het karakteristieke landschap en het ‘dorpse gevoel’ aan te tasten.
Binnen deze context vormt bouwen in een hogere dichtheid - bijvoorbeeld door gestapelde bouw - een onderdeel van de oplossing voor de woningbouwopgave.

Het gebrek aan overeenstemming over hoe we willen bouwen, belemmert de gemeente stappen te nemen om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Om deze reden is er urgentie voor het opstellen van een heldere, gedragen visie op gestapeld bouwen, die tegelijk uitnodigt om te verkennen wat dorps wonen in de toekomst kan betekenen in Krimpenerwaard. Het document geeft kaders en richtlijnen voor toekomstige projecten met gestapelde bouw, zodat het behoud van het landschap en het dorpskarakter samengaat met hedendaagse woonwensen en een duurzame ontwikkeling.

Probleemstelling
Momenteel ontbreekt een duidelijke visie op gestapeld bouwen als mogelijk instrument om de verdichtingsopgave en de behoefte aan gelijkvloerse woningen te faciliteren. Daarnaast is er geen breed gedragen afwegingskader om toekomstige woningbouwontwikkelingen consistent en integraal te beoordelen. Zonder deze kaders bestaat het risico op versnipperde besluitvorming en afnemend draagvlak voor noodzakelijke ruimtelijke keuzes.

Doelstelling
Het doel van dit project is het ontwikkelen van een breed gedragen visie en afwegingskader als instrument op passend gestapeld bouwen in de Krimpenerwaard dat door de raad is vastgesteld.
De visie op passend dorps en gestapeld bouwen biedt ruimtelijke en beleidsmatige richtlijnen en kaders voor de toekomstige projecten in de Krimpenerwaard. Hierdoor kan woningbouw plaatsvinden met behoud en versterking van de dorpse sfeer, het karakter en de ruimtelijke identiteit van de kernen.
Het product legt geen rechtstreekse relatie tot de lopende plannen of projecten en bevat geen locatie-specifieke uitwerkingen.

Projectbeschrijving
De opgave richt zich op het opstellen van een visie en bijbehorend ‘Receptenboek’ met ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten voor passend dorps en gestapeld bouwen in Krimpenerwaard. Het vertrekpunt hierbij is de woningbouwopgave van circa 4.000 woningen, waarvan 60% gelijkvloers, zoals vastgesteld in de Woonvisie 2023–2028.
Binnen de scope valt het formuleren van uitgangspunten en ontwerprichtlijnen per gebiedstypologie, evenals een afwegingskader dat door de gemeente kan worden gebruikt bij de beoordeling van nieuwe initiatieven voor gestapelde woningbouw. Gebiedstypologie verwijst naar de categorieën waartoe een gebied behoort, zoals ‘in het centrum’, ‘in de bestaande woonwijk’, ‘aan een dorpslint’ of ‘aan de rand van het dorp’. Het beschrijft het type omgeving op gebiedsniveau, zonder te verwijzen naar een specifieke locatie.

Niet binnen de scope van de opgave vallen de verdeling van het aantal woningen over de verschillende kernen of locaties, noch de verdeling van de woningbouwbehoefte. Ook maakt de financiële haalbaarheid van de geformuleerde uitgangspunten geen onderdeel uit van deze opdracht. Daarnaast worden andere vormen van ruimtelijke intensivering buiten beschouwing gelaten, aangezien deze in afzonderlijke trajecten worden onderzocht. Het receptenboek bevat geen project- of locatiespecifieke uitwerkingen en legt geen directe relatie met lopende of concrete woningbouwplannen.

Randvoorwaarden en uitgangspunten
Het eindproduct sluit aan bij het bestaande beleid van de gemeente om consistentie en samenhang binnen de organisatie te waarborgen. De randvoorwaarden en uitgangspunten uit het bestaand beleid vormen hierbij de basis, zodat keuzes duidelijk en verantwoord zijn. Relevante beleidstukken zijn tenminste:

- Omgevingsvisie Krimpenerwaard (14 juli 2021).
- Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2038: met aandacht voor wonen, zorg en duurzaamheid, Stec Groep (26 april 2023).
- Update woonvisie Krimpenerwaard, Stec Groep (9 juli 2025).
- Participatiebeleid gemeente Krimpenerwaard 2026.
- Nota Ruimtelijke kwaliteit (26 augustus 2023).

Het eindproduct zoekt daarnaast aansluiting op het “Krimpenerwaards Kookboek” (2019). Dit kookboek bevat beknopte handreikingen die initiatiefnemers kunnen helpen om een plan te maken dat zich op een vanzelfsprekende wijze voegt in het bestaande landschap. Het Receptenboek richt zich specifiek op gestapeld bouwen.

Resultaatbeschrijving
Eindproduct ‘Krimpenerwaard: Receptenboek dorps en gestapeld bouwen’
Het beoogde resultaat is een door de raad vastgesteld ‘Receptenboek’ met uitgangspunten per gebiedstypologie en een afwegingskader over passend gestapeld bouwen in Krimpenerwaard, dat toepasbaar is bij nieuwe initiatieven.
Het receptenboek verbeeldt de visie voor dorps en gestapeld bouwen in de Krimpenerwaard. Deze bestaat uit een integrale overzichtskaart, met daarop de dorpen en hun ligging ten opzichte van elkaar. Deze kaart geeft een beeld van het landschap en zichtcorridors, definieert de contouren van 11 kernen en beschrijft de kenmerken en opbouw per kern. Bovendien laat het de diverse gebiedstypologieën zien.
Daarnaast bevat het receptenboek per gebiedstypologie unieke ingrediënten (of bouwstenen) voor nieuw dorps en gestapeld bouwen. Dit wordt geïllustreerd met onder andere principe tekeningen en inspiratiebeelden, inclusief bondige toelichting, argumentatie en beschrijving van de uitvoeringsvoorwaarden, de condities en het stappenplan voor gebruik.