



## De Malsenburg – Wonen met een Plus

*Wonen met een duurzame plus!*

*Wonen met een sociale plus!*

*Wonen met een dikke plus voor de bewoners én het dorp!*

### Introductie

De Malsenburg is een eigentijds wooncomplex dat is gebaseerd op het ‘hofjeswonen’ en bedoeld voor inwoners die het belangrijk vinden om duurzaam en inclusief te leven. Jong en oud wonen samen en investeren in hun woonomgeving en elkaar. Je eigen ruimte is belangrijk, maar zeker ook gezamenlijkheid. Samen delen hoort daar vanzelfsprekend bij: de elektrische deelauto’s, maar ook gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een moestuin, fietsenschuur en barbecueplaats.

*“De Malsenburg is niet zomaar een verzameling woningen bij elkaar, maar een gemeenschap, waar de bewoners naar elkaar omkijken.”*

### De bewoners

Toekomstige bewoners zijn gehecht aan Buurmalsen en voelen zich aangetrokken tot het woonconcept en het zogenaamde generatie-wonen. Aan wie denken wij:

- Starters die het ouderlijk huis willen verlaten en op zichzelf willen gaan wonen.
- Singles die zelfstandig willen wonen, maar nabuurschap belangrijk vinden.
- Senioren die kleiner willen wonen, maar wel in ‘hun’ buurt, waar ze zich thuis voelen en met mensen om zich heen waar ze enigszins op terug kunnen vallen.

### De woningen, uitgangspunten

#### *Geef mensen de ruimte*

Er is aangegeven dat het jaren duurt voordat er met de bouw gestart kan worden. Het is dus goed om er rekening mee te houden dat de huidige starter tegen die tijd misschien wel getrouwd is en dat de senior die nu nog kwiek is, dan misschien niet meer zelfstandig kan wonen.

De woningen moeten dus ruim genoeg zijn om er in te kunnen ‘groeien’. Zodat de starter gewoon verliefd kan worden en de mogelijkheid heeft om samen te wonen voordat er naar een nieuwe woning wordt gezocht en dat de senior er ook met z’n tweeën kan samenleven.



**Dat is in ons ontwerp geen probleem. Een oppervlakte van ca. 70m<sup>2</sup> biedt ons inziens voldoende gelegenheid voor een lichte en ruime woonkamer, toegankelijke inloopdouche, keuken en twee slaapkamers. Als we van dit vloeroppervlakte uitgaan, is er idealiter ruimte voor 11 woningen. Minder dan in de richtlijnen staat aangegeven, maar in ons voorstel staat de 'kwaliteit van leven' voorop.**

### *Cultuurhistorische waarde*

De Malsenburg heeft cultuurhistorische waarde. Hoeveel inwoners van Buurmalsen hebben er wel niet hun schooltijd doorgebracht? Het is toch geweldig om zo'n karaktervol gebouw, omringd door de prachtige sierkersenbomen, een nieuwe, maatschappelijke functie te geven? Reden genoeg om de oude school in het ontwerp mee te nemen en grotendeels in stand te houden. Het project bewaart en versterkt daardoor de huidige uitstraling van de locatie in het dorp en draagt daarmee bij aan een 'centrum-gevoel'.

### *Duurzaam bouwen*

Als het op het klimaat aankomt, staan we met elkaar voor grote uitdagingen. Duurzaam bouwen is inmiddels de norm. Maar wij willen vanuit onze coöperatie-gevoel meer dan de norm. Dat is ook een reden waarom de school in ons ontwerp grotendeels behouden blijft. Materialen worden zoveel mogelijk hergebruikt. Dit scheelt veel verborgen energieverlies ten opzichten van sloop en nieuw bouwen. Bovendien draagt de school bij aan het historische karakter van Buurmalsen. Voor de nieuw te bouwen huizen worden alleen materialen toegepast die bio-based c.q. recyclebaar zijn.

De Malsenburg willen we ontwikkelen als een zelfvoorzienend wooncomplex dat in harmonie is met de landelijke omgeving. Van belang is goede isolatie, zelf energie opwekken met zonnepanelen, een warmtenet (\*), lage temperatuurverwarming, warmtepomp, hemelwateropvang, een grijswatersysteem, composthoop, et cetera.

(\* ) Er is wellicht ook een mogelijkheid om het warmtenet uit te breiden naar omliggende woningen. Dat is iets wat in een later stadium verder onderzocht zou kunnen worden.

Burgerwindcoöperatie West Betuwe zet zich in voor de warmtetransitie en vernieuwende projecten op dat gebied. Hun duurzaamheidsfonds geeft prioriteit aan 'warmte' en participeert graag in dit initiatief. Bijvoorbeeld door de kosten van onderzoek op zich te nemen, mee te denken en het warmtenet deels te financieren.

De Coöperatie Duurzaam West Betuwe kan ondersteunen bij het realiseren van het opwekken van zonne-energie en bij ca. 3 tot 4 elektrische deelauto's. Een voorbeeld van hoe dat kan werken, vind je bij <https://www.cooperatieauto.nl/> uit Culemborg. Er is ook een provinciale subsidieregeling van 5.000<sup>E</sup> per auto om de auto deelbaar in te kunnen zetten.



## Duurzaam leven

Ook in sociaal-maatschappelijk opzicht moeten we vooruit kijken. Maar liefst 40 tot 50 procent van de volwassenen in Nederland is alleenstaand. Veel daarvan zijn oudere mensen, waarvan het netwerk afbrokkelt. Bejaardenhuizen en verzorgingstehuizen verdwijnen. Ook zien we dat eenoudergezinnen vaak niet meer volgens de huisje-boompje-beestje-samenstelling samenwonen. De zogenaamde 'happy single' voelt zich volgens onderzoek vaak eenzaam. Mensen zoeken naar een woonsituatie waarin ze zichzelf kunnen zijn, mét een hecht (buur)netwerk om zich heen.

De Malsenburg biedt daarom naast de eigen woonruimte, gezamenlijke (sociale) ruimtes zoals de moestuin, barbecueplaats en fietsenshuur. Daarnaast kan het kopgebouw van de school gebruikt worden als gezamenlijke hobbyruimte c.q. werkplaats en kan het dienen als onderkomen voor activiteiten voor bewoners én omwonenden. Denk aan een gezamenlijke maaltijd, het vieren van een verjaardag, een ophaalpunt voor bestellingen.

Het idee leeft ook om voor de speeltuinbezoekers een servicepunt in te richten met bijvoorbeeld: toiletvoorziening, waterpunt, schuilgelegenheid, picknicktafels. Deze faciliteiten zorgen ervoor dat deze locatie bijdraagt aan een levendiger centrum.

## Uitleg bij schetsen architect

De kern van het plan is het grotendeels handhaven van de bestaande school als bijzonder (cultuur-historisch) accent van de wijk. Een deel van de school wordt gesloopt om plaats te maken voor een kleine aanbouw en een gemeenschappelijke tuin. Binnen worden 5 starters woningen gerealiseerd. De buitenschil van de school blijft in beeld ongewijzigd. Het casco gebouw wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Kozijnen gerenoveerd met nieuwe beglazing. De woningen gebouwd volgens een doos-in-doos principe, grotendeels houtskeletbouw. Op de kop van de school is er plaats voor een gemeenschappelijk ruimte.

Naast de school, langs de speeltuin, is er plek voor 6 seniorenwoningen onder één kenmerkend dak. De woningen worden nieuw gebouwd met bio-based materialen als uitgangspunt. Dat betekent dat de constructie wordt uitgevoerd in hout (CLT) en wordt geïsoleerd met natuurlijke isolatieproducten. De buitengevelafwerking bestaat uit verduurzaamde houten gevelplanken. Kozijnen zijn van hout, het dak krijgt een sedum-dakbedekking om opwarming in de zomer tegen te gaan. Op het dak is voldoende ruimte voor PV-panelen.

Alle woningen worden verwarmd met vloerverwarming en uitgevoerd met een grijswatersysteem. Door gebruik te maken van gezamenlijk aan te schaffen elektrische deelauto's, die beheerd worden door de VvE is het mogelijk om het aantal parkeerplaatsen onder de norm brengen. De auto's kunnen worden opgeladen op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen langs de school, tussen de kersenbomen



## Motivatie om mee te doen aan deze challenge

[Coöperatie Duurzaam West Betuwe](#) zet zich in voor een duurzame gemeente. In de brede zin van het woord. Met elkaar en voor elkaar. Duurzaam wonen & leven is ons uitgangspunt. Onder onze leden leeft CPO bouwen: gezamenlijk, landelijk en duurzaam bouwen en wonen. Wij willen ons inzetten voor dit soort projecten, voor onze leden en inwoners van onze gemeente, en betrokken zijn bij de toekomstige ontwikkelingen.

Ouderen willen hun grote huis best verlaten, maar wel in hun eigen kern blijven wonen. Er is echter geen alternatief. Daardoor komt de huizenmarkt onnodig vast te zitten. Voor starters, maar ook singels van alle leeftijden, mensen die gescheiden zijn en voor eenoudergezinnen is het bijna onmogelijk om een prettige en betaalbare woonplek te vinden.

**Het is dus echt tijd dat er schot komt te zitten in nieuwe projecten.**

Onder onze leden bevinden zich mensen met verstand van zaken. Zij zetten hun talenten graag in om de gemeente te ondersteunen bij het ontwikkelen van beleid en het uitvoeren van plannen. Deze challenge is dan ook een mooie kans om de verbinding met elkaar te zoeken en een prachtig en broodnodig project te realiseren dat tevens als pilot kan dienen voor toekomstige CPO projecten.

## Financiering

Er is nog veel onbekend in deze fase van het project. Wat is bijvoorbeeld de vraagprijs voor de grond en wordt die bouwrijp opgeleverd? Wij vertrouwen erop dat er in samenwerking met de gemeente betaalbare woningen te realiseren zijn. Bij een oplevering van 11 woning zoals genoemd in ons voorstel streven wij naar woningen van rond de € 170.000,- tot € 285.000,-. Eigenaren van de woningen betalen ook mee aan de gemeenschappelijke ruimtes.

In het traject werken we in fases, in overleg met geïnteresseerden. Stap voor stap bekijken we met elkaar de wensen en mogelijkheden. Dat kan onder begeleiding van een professionele partij die bekend is met CPO projecten.

Ook zijn er diverse subsidiemogelijkheden vanuit de overheid mogelijk. Daarnaast kan er door onze lokale coöperaties financieel bijgedragen worden aan het ontwikkelen van het warmtenet, zonnepanelen en elektrische deelauto's.

*Met hartelijke groeten,*

Dit voorstel wordt ingediend namens de werkgroep van Coöperatie Duurzaam West Betuwe, die geïnteresseerde toekomstige bewoners vertegenwoordigt.

**Bijlage 1 :** Tekeningen/impressie van de architect van woningen en buitenruimte.  
Deze tekeningen gaan ook hierbij als aparte bijlage op A3 formaat.





## Bijlage 1 :

Tekeningen/impressie van woningen en buitenruimte.

Gemaakt door architect Roelof Krijgsman van Kruis-11 Architecten.

Deze tekeningen gaan ook hierbij als aparte bijlage op A3 formaat.









