

Nieuwsbrief

Nieuwbouw Crimpenersteyn

Mei 2026



DeZelling

In deze nieuwsbrief lees je meer over de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van locatie Crimpenersteyn.

Historie

- Op **23 september 2021** stemde de gemeenteraad in met ons plan om te onderzoeken of nieuwbouw van Crimpenersteyn op de huidige locatie mogelijk is.
- Op **26 januari 2023** stelde de gemeenteraad, na afloop van dit onderzoek, unaniem de stedenbouwkundige kaders vast voor de nieuwbouw van Crimpenersteyn (zie figuur 1). Hiermee werd duidelijk waar en hoe hoog we mogen bouwen.
- Op **26 september 2024** stelde de gemeenteraad van Krimpen aan den IJssel het bestemmingsplan vast. Na een bezwaartermijn van zes weken werd het plan onherroepelijk en dus definitief.
- Op **21 juli 2025** ondertekenden De Zellingen en QuaWonen de samenwerkingsovereenkomst. Hiermee zijn de samenwerkingsafspraken over de bouw van W+ met 52 appartementen en de huur voor de tijdelijke huisvesting geformaliseerd.
- Op **22 juli 2025** diende QuaWonen de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) in voor de bouw van 52 appartementen (wonen in het park en aan het water).
- Op **10 december 2025** is aan De Zellingen vergunning verleend van het hoogheemraadschap voor het dempen van de watergang. Hierdoor kan gestart worden met het bouwrijp maken van het terrein voor de bouw van de appartementen van Qua Wonen.
- Op **28 januari 2026** is de bouwteamovereenkomst tussen De Zellingen en BM van Houwelingen ondertekend.
- Op **28 januari 2026** is de omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen van Qua Wonen verleend.
- Op **29 januari 2026** is de grond waar de appartementen van Qua Wonen op worden gebouwd, aangekocht door De Zellingen.
- Op **9 februari 2026** is Arma infra gestart met het bouwrijp maken van het terrein en op 3 april 2026 zijn de werkzaamheden van Arma infra opgeleverd aan De Zellingen.
- Op **21 april 2026** is de koopovereenkomst voor de grond ondertekend tussen De Zellingen en Qua Wonen.
- Op **1 mei 2026** is de aannemingsovereenkomst tussen Qua Wonen en De Vries en Verburg ondertekend.



Figuur 1: Voorlopig ontwerp herontwikkeling Crimpenersteyn

Waar staan we nu?

Vergunningen en bouwprocedures

Het bestemmingsplan is op 24 september 2024 door de gemeente vastgesteld en gepubliceerd. In de fasering is het gebouw van Qua Wonen het eerste aan de beurt om te bouwen. Hiervoor zijn twee vergunningen van groot belang. De eerste is er één van het hoogheemraadschap (HHD). Om de bouw mogelijk te maken moet de singel worden gedempt. Dempen is pas mogelijk als de doorstroming gegarandeerd is door het plaatsen van ondergrondse buizen. Het HHD heeft op 10 december 2025 deze vergunning verleend. Voor Qua Wonen is het van belang om de omgevingsvergunning tijdig verstrekt te krijgen. Deze vergunning, in de volksmond bouwvergunning, is op 28 januari vastgesteld en gepubliceerd en hierop zijn geen bezwaren geuit. Door het behalen van deze belangrijke mijlpalen konden we door met de volgende stappen en komt het realiseren van de nieuwbouw steeds dichterbij.

De samenwerking met QuaWonen

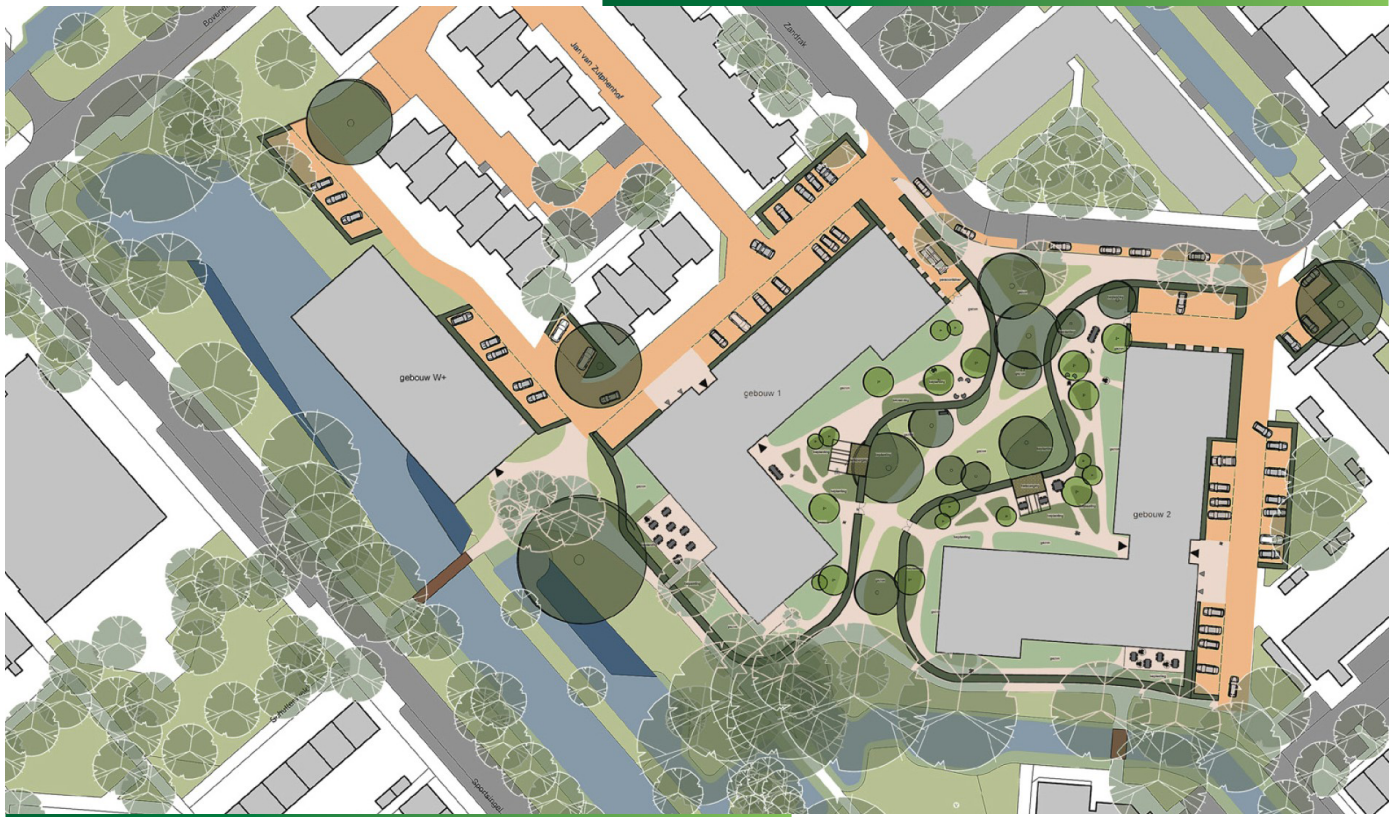
Na het aangaan van een intentieovereenkomst (2023) tussen De Zellingen en QuaWonen om de haalbaarheid van de samenwerking te onderzoeken is deze op 25 juli 2025 omgezet in een samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst hebben we vastgelegd dat QuaWonen de W+ appartementen gaat bouwen en hebben we afspraken gemaakt over de woningtoewijzing en de verhuurconstructie in de tijdelijke huisvestingsituatie van De Zellingen. Qua Wonen heeft, net als wij, Hevofame gecontracteerd als ontwerpende partij voor het W+ gebouw. Dit maakt het afstemmen wat nodig is voor de appartementen zowel in de tijdelijke situatie als in de verhuur daarna heel eenvoudig. Inmiddels heeft Qua Wonen het hele ontwerpproces afgerond en een aannemer geselecteerd. De Vries en Verburg gaat als bouwkundig aannemer de bouw begeleiden. Voor de electrotechnische werkzaamheden is Gabriëls geselecteerd en Megens gaat de werktuigkundige installaties aanbrengen.



Figuur 2: Definitief ontwerp W+ gebouw

Bouwrijp maken

De buitenruimte (inclusief parkeren en verkeer) is na het voltooien van het programma van eisen vertaald in een voorlopig ontwerp. Dit ontwerp is opgenomen in de documenten behorend bij het bestemmingsplan en verder niet gewijzigd.



Figuur 3: Voorlopig ontwerp buitenruimte

Om de bouw van W+ mogelijk te maken is het bouwrijp maken in februari 2026 gestart door Arma infra. De bouwroute voor deze werkzaamheden is uiteindelijk, na wat commotie in de buurt, aangewezen via de Sportsingel. De werkzaamheden bestaan uit het kappen van bomen, het ontgraven van de singel, het dempen van de singel en het maken van een bouwweg. Zoals jullie kunnen zien is het bouwrijp maken inmiddels afgerond.



Afbeelding 1 en 2 werkzaamheden voor het bouwrijp maken

Aanbesteding bouwteam

In augustus 2025 is opnieuw gestart met de selectie van een aannemer die met ons in een bouwteam het project W-24 verder uitwerkt. In een bouwteam werken de opdrachtgever, architect, adviseur en aannemer in een vroeg stadium nauw samen als partners. De risico's van de gefaseerde sloop en bouw worden door deze samenwerking beter beheerst. Het beoordelingsteam heeft na zorgvuldige afweging BM van Houwelingen als voorkeurspartij aangewezen. Na afstemming en beoordeling van de procedure hebben CCR, OR en RVT het voorgenomen besluit om te gunnen aan deze aannemer goedgekeurd. Op 28 januari 2026 is de bouwteamovereenkomst tijdens een feestelijk moment ondertekend.



Afbeelding 3 en 4 ondertekening bouwteamovereenkomst

Hoe gaan we nu verder?

We zijn ontzettend blij met het resultaat tot nu toe. De bouw van W+ kan starten, de bouwvergunning is afgegeven, het terrein is bouwrijp en Qua Wonen heeft aannemers gecontracteerd. Voor W24 is het bouwteam compleet en kan het ontwerp verder worden uitgewerkt.

De komende periode gaan we de volgende stappen zetten:

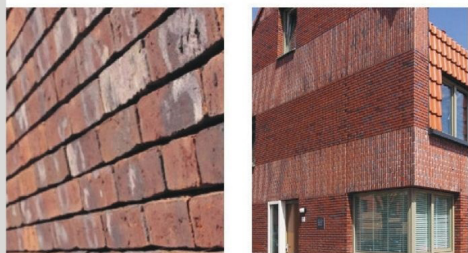
1. De investeringen voor De Zellingen in het gebouw van Qua Wonen voor de tijdelijke huisvesting worden verder uitgewerkt.
2. Voorafgaand aan de start van de bouw wordt de bouwrijpe grond bij de notaris overgedragen aan Qua Wonen.
3. De start van de bouw van W+ zal gevierd worden met een feestelijke eerste paal (eind juni – begin juli).
4. Voor W24 zal het Definitief Ontwerp worden uitgewerkt waarna de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd (mei-juli).

Meedoen en op de hoogte blijven

Wil je op de hoogte blijven van de nieuwbouw? Naast de ingang van Crimpenersteyn deelt het locatieteam regelmatig updates van de nieuwbouw.

Heb je vragen of ideeën spreek dan gerust één van de woonzorgmanagers aan of zoek contact met Nico Koedam.

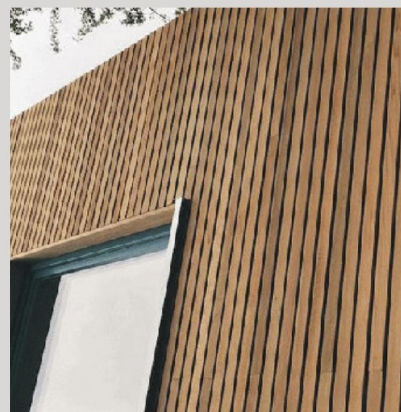




Metselwerk in neutrale kleuren



Stenige uitstraling



Accenten met hout

We zijn blij dat we stevige stappen zetten voor de toekomstige ouderenzorg in onze nieuwe locaties!

Hartelijke groeten van de Stuurgroep Huisvesting,

Frida van der Sloot, bestuurder

Nico Koedam, Directeur Services & Wonen

Siri Siepel, Directeur Wonen met Zorg

Susan Alders, Manager Financiën & Informatiemanagement

René Lolkema, senior Planontwikkelaar FAME

Marieke Wildenbeest, bestuurssecretaris

Basisinformatie nieuwbouw Crimpenersteyn

Wat gaan we waar bouwen?

188 tweekamerappartementen volgens het concept 'Wonen met 24 uren zorg' worden gerealiseerd in twee nieuwe gebouwen:

- Gebouw 1: de noordvleugel heeft vijf bouwlagen en de zuidvleugel heeft zes bouwlagen met op de begane grond een restaurant, dagbehandeling, eerstelijnsbehandeling en een vitaal studio.
- Gebouw 2: het gehele gebouw bestaat uit vier bouwlagen. De woningen zijn bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag, die in een beschermde woonomgeving 24-uurs zorg en behandeling ontvangen. Deze twee panden worden eigendom van De Zellingen en worden gebouwd door een aannemer die wij selecteren.
- Gebouw 3: 52 tweekamerappartementen volgens het concept 'Wonen met een Plus' worden in de groenstrook tussen het Jan van Zutphenhof en de Sportsingel gerealiseerd. We onderzoeken met woningcorporatie QuaWonen of zij met ons willen samenwerken en dit gebouw willen bouwen. Vastgesteld is dat dit gebouw maximaal vijf bouwlagen krijgt. Het concept Wonen met een Plus is bedoeld voor mensen met een lichte tot zware zorgvraag. De Zellingen wil hier Volledig Pakket Thuis (VPT) gaan bieden.

Gefaseerd bouwen

Omdat we op dezelfde en aangrenzende grond opnieuw gaan bouwen zal er sprake zijn van gefaseerde sloop en bouw en dus ook van diverse verhuismomenten. Gebouw 3 wordt gebruikt om tijdens de bouw van gebouw 1 en later gebouw 2 bewoners uit het huidige Crimpenersteyn tijdelijk te huisvesten. De riante appartementen worden in deze fase door twee bewoners bewoond, waarbij ieder een eigen slaapkamer heeft en de badkamer wordt gedeeld. We zorgen ervoor dat onze bewoners op tijd weten wanneer zij verhuizen en dat zij ten tijde van alle veranderingen op een prettige wijze zullen wonen. De conceptplanning, zoals die er nu uit ziet:

Gebouw	Bouwrijp maken/slopen	Aanvang bouw	Ingebruikname
3. W + (52 appartementen)	Februari - maart 2026 (bouwrijp maken)	Juli 2026	Januari 2028
1. W24 (104 appartementen)	november – december 2027 (slopen)	Februari 2028	December 2029
2. W24 (84 appartementen)	Januari 2030 (slopen)	Februari 2030	September 2031