

Nieuwsbrief Nieuwbouw Crimpenersteyn

Augustus 2025



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 **5 oktober 2023** ondertekenden De Zellingen en de gemeente Krimpen aan den IJssel een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst staan de formele afspraken over de samenwerking.
- Op **25 oktober 2023** tekenden De Zellingen en QuaWonen een intentieovereenkomst. QuaWonen is een woningcorporatie die heeft onderzocht of het haalbaar is om W+ appartementen te bouwen. Beide partijen willen samenwerken bij het toewijzen en verhuren van deze appartementen.
- 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 samenwerkingsovereenkomsten 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).



Figuur 1: Voorlopig Ontwerp (VO) herontwikkeling Crimpenersteyn

Waar staan we nu?

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat op 24 september 2024 door de gemeente is vastgesteld en gepubliceerd, is inmiddels (op 20 november 2024) onherroepelijk geworden. Door het behalen van deze belangrijke mijlpaal konden we verder met de volgende stappen en komt de realisatie van de nieuwbouw van Crimpenersteijn steeds dichterbij.

Samenwerking met QuaWonen

In 2023 is een intentieovereenkomst gesloten tussen De Zellingen en QuaWonen om de haalbaarheid van de samenwerking te onderzoeken. Het is ons gelukt deze intentieovereenkomst om te zetten in een samenwerkingsovereenkomst, die op 21 juli 2025 is ondertekend door beide partijen.

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat QuaWonen de W+ appartementen gaat bouwen en zijn er afspraken gemaakt over de woningtoewijzing en de verhuurconstructie in de tijdelijke huisvestingssituatie van De Zellingen.

QuaWonen heeft, net als wij, HEVOFAME gecontracteerd als ontwerpende partij voor het W+ gebouw. Dit maakt de afstemming over wat nodig is voor de appartementen - zowel in de tijdelijke situatie als voor de latere verhuur - een stuk eenvoudiger.

In september vorig jaar is QuaWonen gestart met het Voorlopig Ontwerp (VO), dat in januari van dit jaar is afgerond.



Figuur 2: Voorlopig Ontwerp (VO) W+ gebouw

Voorlopig Ontwerp (VO) buitenruimte

De buitenruimte (inclusief parkeren en verkeer) is, na het voltooien van het programma van eisen, vertaald naar een Voorlopig Ontwerp (VO). Dit ontwerp is opgenomen in de documenten behorend bij het bestemmingsplan en is daarna niet meer gewijzigd.

De ontwerpers van de buitenruimte richten zich nu op het bouwrijp maken van het gebied waar W+ moet worden gebouwd. De gesprekken met de gemeente en het Hoogheemraadschap gaan onder andere over het tijdelijk dempen van de singel en de bereikbaarheid van de bouwplaats.

Ook de locatie van een nieuw hoofdverdeelstation (trafo) voor de elektriciteit is inmiddels bepaald. Om de bouw van W+ mogelijk te maken, moet het bouwrijp maken in januari 2026 van start gaan.



Figuur 3: Voorlopig Ontwerp (VO) buitenruimte

Aanbesteding bouwteam

In februari dit jaar zijn we gestart met de selectie van een aannemer die samen met ons in bouwteamverband het project W-24 verder uitwerkt. In een bouwteam werken 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.

Omdat het aanbestedingsproces voor het bouwteam niet volgens de vooraf vastgestelde procedure is verlopen, hebben we in juni de selectie stopgezet. Eind augustus starten we de selectie opnieuw op.

Hoe gaan we nu verder?

We zijn ontzettend blij met het resultaat tot nu toe. Er ligt een Voorlopig Ontwerp (VO) met een prachtig gevelbeeld voor beide gebouwen en een ontwerp voor de buitenruimte. De bouwvergunning voor W+ is aangevraagd op basis van een Definitief Ontwerp (DO), geheel volgens planning, waardoor de start van de bouw in 2026 gehaald kan worden.

De komende periode gaan we de volgende stappen zetten:

1. De SOK (samenwerkingsovereenkomst) met QuaWonen is ondertekend. Nu kan de koopovereenkomst voor de grond worden voorbereid voor ondertekening (november-december 2025).
2. De selectie van de aannemer die met ons in bouwteamverband het project W-24 verder uitwerkt, moet worden afgerond (augustus-november 2025).
3. QuaWonen werkt W+ verder uit tot en met de aanvraag van de bouwvergunning, waarna een Technisch Ontwerp (TO) wordt opgesteld en de bouwvoorbereiding kan starten.
4. Het bouwrijp maken van het gebied wordt verder uitgewerkt en aanbesteed (september-november 2025).
5. De uitvoering van het bouwrijp maken wordt voorbereid, zodat in januari 2026 gestart kan worden met bouwen!



Wil je op de hoogte blijven van de nieuwbouw?

Naast de ingang van Crimpenersteyn deelt het locatieteam regelmatig updates over de nieuwbouw van Crimpenersteyn. Heb je vragen of ideeën? Spreek dan gerust een van de woonzorgmanagers aan of neem contact op met Nico Koedam.

We zijn blij dat we stevige stappen zetten richting de toekomstige ouderenzorg op onze nieuwe locaties!

Vriendelijke groet 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
- Marieke Wildenbeest, bestuurssecretaris
- René Lolkema, senior planontwikkelaar FAME



Bekijk de volgende pagina voor basisinformatie over de nieuwbouw van Crimpenersteyn vanuit eerdere nieuwsbrieven.

DeZellingen

Basisinformatie nieuwbouw Crimpenersteyn

Wat gaan we waar bouwen?

In totaal komen er **188 tweekamerappartementen** volgens het concept *Wonen met 24-uurs zorg*. Deze woningen worden verdeeld over twee nieuwe gebouwen:

- **Gebouw 1:**

Dit gebouw bestaat uit twee vleugels. De noordvleugel krijgt vijf verdiepingen en de zuidvleugel zes. Op de begane grond komen een restaurant, een ruimte voor dagbehandeling, eerstelijnsbehandeling en een vitale studio.

- **Gebouw 2:**

Dit gebouw krijgt vier verdiepingen. De woningen in deze twee gebouwen zijn bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag. Zij wonen in een beschermde omgeving met 24-uurs zorg en behandeling. De gebouwen worden eigendom van De Zellingen en gebouwd door een aannemer die wij zelf selecteren.

- **Gebouw 3:**

Dit gebouw komt in de groenstrook tussen het Jan van Zutphenhof en de Sportsingel. Hier komen 52 tweekamerappartementen volgens het concept *Wonen met een Plus*. We onderzoeken samen met woningcorporatie QuaWonen of zij dit gebouw met ons willen ontwikkelen en bouwen. Het gebouw krijgt maximaal vijf verdiepingen. Het concept *Wonen met een Plus* is bedoeld voor mensen met een lichte tot zware zorgvraag. De Zellingen wil in dit gebouw het Volledig Pakket Thuis (VPT) aanbieden.

Gefaseerd bouwen

Omdat we op (en naast) de huidige locatie gaan bouwen, gebeurt dit in verschillende fases. Dat betekent dat er ook meerdere verhuismomenten zullen zijn.

Gebouw 3 wordt tijdelijk gebruikt om bewoners van het huidige Crimpenersteyn op te vangen tijdens de bouw van **gebouw 1** en later **gebouw 2**.

De ruime appartementen in gebouw 3 worden in deze fase gedeeld door twee bewoners. Ieder heeft een eigen slaapkamer, en ze delen samen de badkamer.

We zorgen ervoor dat bewoners op tijd weten wanneer ze gaan verhuizen. Ook doen we er alles aan om te zorgen dat iedereen tijdens de veranderingen prettig blijft wonen. Hieronder zie je de conceptplanning, zoals die er nu uit ziet:

Gebouw	Bouwrijp maken/slopen	Aanvang bouw	Ingebruikname
3. W + (52 appartementen)	September - december 2025 (bouwrijp maken)	Januari 2026	September 2027
1. W24 (104 appartementen)	November - december 2027 (slopen)	Januari 2028	Oktober 2029
2. W24 (84 appartementen)	December 2029 (slopen)	Februari 2030	September 2031