

Nieuwsbrief Huisvesting Crimpenersteyn



Juli 2024

De Zellingen

In deze nieuwsbrief informeren we je over de voortgang in de huisvestingsontwikkeling voor locatie Crimpenersteyn.

Historie

- Op 23 september 2021 stemde de gemeenteraad naar aanleiding van ons planinitiatief in met het voorstel van het college om een verkenning te starten naar de nieuwbouw van Crimpenersteyn op de huidige locatie.
- Op 26 januari 2023 heeft de gemeenteraad na afronding van de verkenning de stedenbouwkundige kaders voor de nieuwbouw van Crimpenersteyn unaniem vastgesteld (figuur 1). Hiermee werd duidelijk waar en hoe hoog we mogen bouwen.
- Op 5 oktober 2023 is de anterieure overeenkomst met de gemeente Krimpen aan den IJssel ondertekend. Hiermee zijn de formele samenwerkingsafspraken tussen De Zellingen en de gemeente bekrachtigd.
- Op 25 oktober 2023 is de intentie overeenkomst met Qua Wonen ondertekend. Qua Wonen is een woningcorporatie die de haalbaarheid onderzoekt van de bouw van de W+ appartementen. De Zellingen en Qua Wonen hebben de intentie om te gaan samenwerken in de woningtoewijzing en verhuur van de appartementen.
- Op 15 november 2023 is het ontwerpbestemmingsplan (je kunt dit zien als een concept) ter inzage gelegd en op de landelijke website geplaatst.
- Op 3 januari 2024 zijn er zienswijzen door belanghebbenden ingediend op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 1: voorlopig ontwerp herontwikkeling 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-uren 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)	juli - augustus 2025 (bouwrijp maken)	oktober 2025	januari 2027
1. W24 (104 appartementen)	maart - mei 2027 (slopen)	juni 2027	maart 2029
2. W24 (84 appartementen)	maart - mei 2029 (slopen)	juni 2029	maart 2031

Waar staan we nu?

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 15 november 2023 ter inzage gelegd. Dit is een formele publicatie waar belanghebbenden zienswijzen op kunnen indienen. Het indienen van een zienswijze is een manier om te reageren op een ontwerpbesluit van de overheid. Voor de sluitingsdatum van 3 januari hebben belanghebbenden zienswijzen ingediend op de volgende onderwerpen;

1. Verdwijnen van groen (het park moet zo veel als mogelijk blijven bestaan)
2. Toename van verkeersbewegingen
3. Parkeren (de positie en het aantal parkeerplaatsen)
4. Positie van het W+ gebouw (de afstand tot de omliggende bebouwing)
5. Het bouwvlak van de drie gebouwen (zichtlijnen richting het park)

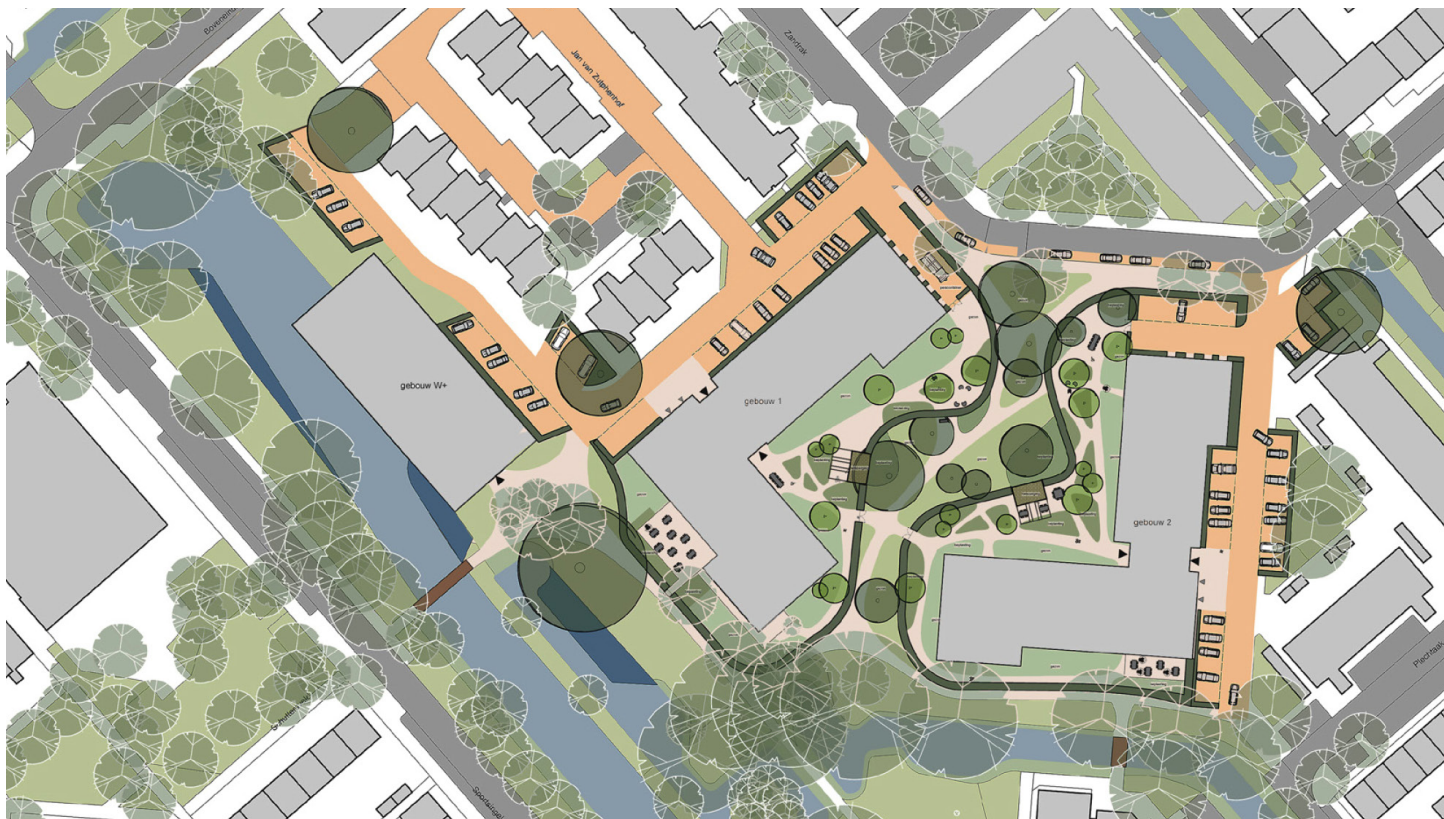
Waar mogelijk zijn de zienswijzen verwerkt in het uiteindelijke bestemmingsplan. Ook zijn er extra onderzoeken gedaan naar de wijziging in verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen. In juli 2024 wordt het gewijzigde bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad en de verwachting is dat deze in september 2024 zal worden behandeld en vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep bij de raad van state open en hiervoor hebben belanghebbenden opnieuw 6 weken de tijd. Als er geen beroep wordt aangetekend dan wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen bouwvergunningen die binnen de kaders worden aangevraagd ook worden verleend. Het belang is dus groot.

De samenwerking met QuaWonen

Vorig jaar is een intentieovereenkomst afgesloten tussen De Zellingen en QuaWonen om de haalbaarheid van de samenwerking te onderzoeken. Het onderzoek is direct na ondertekening gestart en er worden goede stappen gezet. Qua Wonen onderzoekt op dit moment of zij met de ontwerpende partijen van De Zellingen het project wil ontwikkelen. In september zal Qua Wonen starten met het Voorlopig Ontwerp om eind dit jaar tot afronding van het haalbaarheidsonderzoek te komen. Ook de samenwerking tussen De Zellingen en QuaWonen over de woningtoewijzing en de verhuurconstructie van de W+appartementen moet dan verder zijn uitgewerkt. Duidelijk is dat De Zellingen de bewoners van de W+ appartementen van zorg gaat voorzien. Mochten we met elkaar concluderen dat Qua Wonen de bouw van gebouw 3 gaat uitvoeren zullen we vervolgens een samenwerkingsovereenkomst afsluiten.

Voorlopig ontwerp buitenruimte

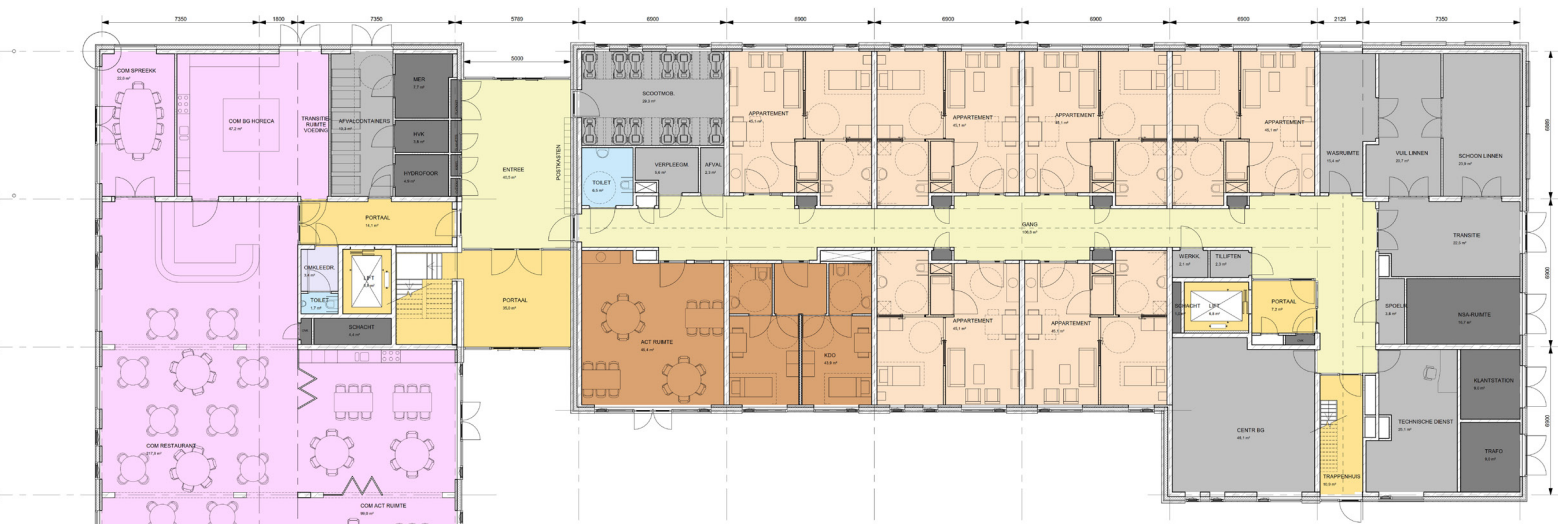
De buitenruimte (inclusief parkeren en verkeer) is na het voltooien van het programma van eisen vertaald in een voorlopig ontwerp. Dit ontwerp is op 3 april 2024 gepresenteerd aan collega's en bewoners en hun naasten van Crimpenersteyn. Op 10 april hebben omwonenden kennis genomen van het ontwerp tijdens de informatie avond. De reacties op het ontwerp waren zeer positief. Met name de aandacht voor het behoud van het groen en de te realiseren kwaliteit in het (semi) openbare gebied tussen de gebouwen viel positief in de smaak.



Figuur 2: voorlopig ontwerp buitenruimte

Voorlopig ontwerp W24

Het maken van een Voorlopig Ontwerp (VO) is de fase waar de indeling en vorm van het gebouw verder worden uitgewerkt en de kleuren en materialen van de buitengevel worden bepaald. Ook het bepalen van de bouwmethodiek en het installatieconcept gebeurt in deze fase. Van een ontwerp op hoofdlijnen wordt het steeds een stukje concreter. Hevofame is door De Zellingen ingehuurd als projectmanager en architect. In maart 2024 zijn de overige ontwerpende partijen geselecteerd. Met van Rossem raadgevende ingenieurs als constructeur en Nelissen als installatie adviseur is het ontwerpteam compleet. Vanaf april zijn we gestart en het streven is het Voorlopig Ontwerp in juli af te ronden. In augustus zal het VO worden vastgesteld.

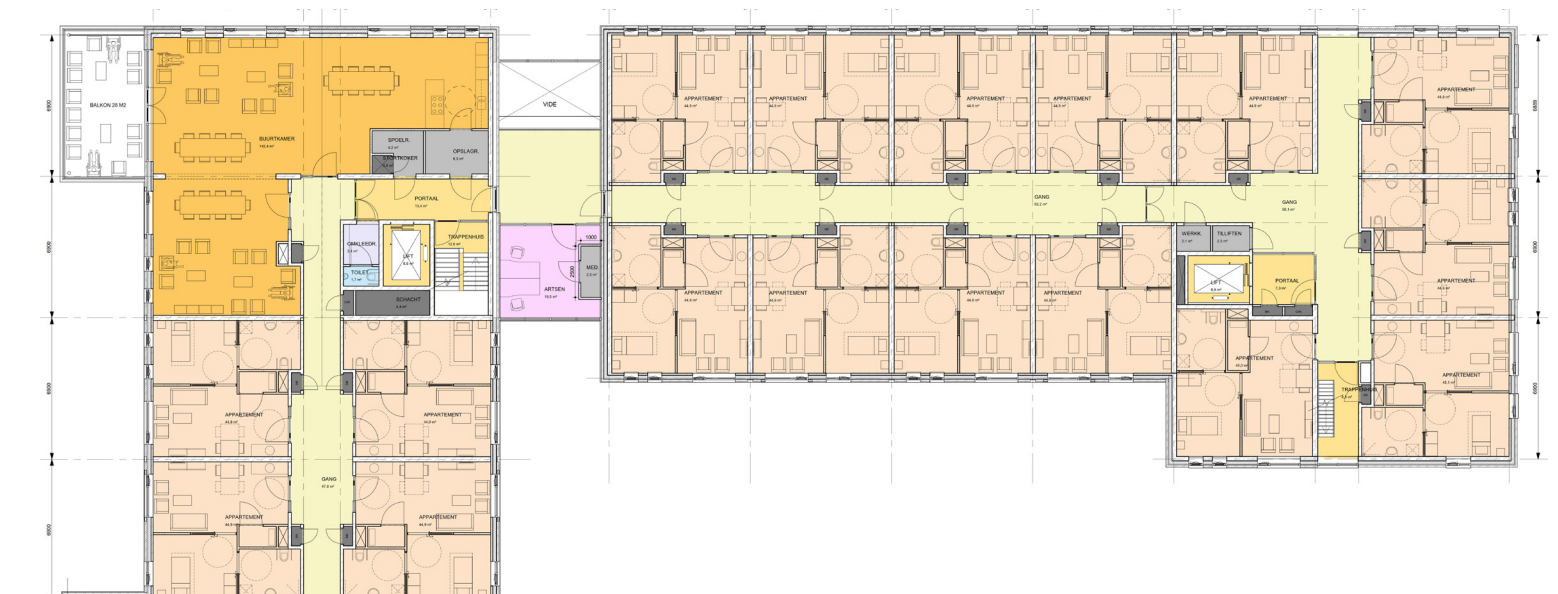


Figuur 3: voorlopig ontwerp begane grond gebouw 1

Gebouw 1:



Gebouw 2:



Figuur 4: voorlopig ontwerp verdieping 1-4 gebouw 1

Hoe gaan we nu verder?

We zijn ontzettend blij met het resultaat tot nu toe. Er ligt een VO met een prachtig gevelbeeld en een ontwerp van de buitenruimte. Het bestemmingsplan is in goede samenwerking met de gemeente en de buurt tot stand gekomen en daar zijn we trots op. Het slaan van de eerste paal komt steeds meer in zicht, die paal zal van het W+ gebouw zijn.

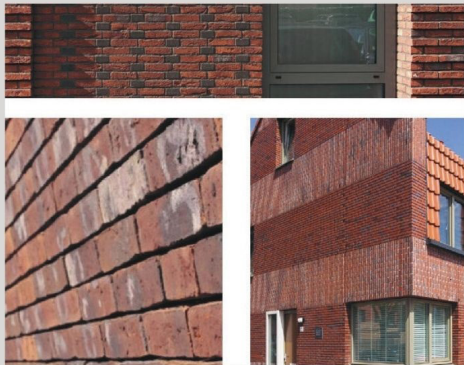
De komende periode gaan we de volgende stappen zetten:

1. Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad (september 2024).
2. Het VO moet worden goedgekeurd door de Raad van Toezicht (september 2024).
3. Er wordt input opgehaald bij een grote groep gebruikers (klankbord) voordat gestart kan worden met het Definitief Ontwerp (DO). In deze fase (augustus - oktober) vindt de technische uitwerking plaats. Met een DO kan de bouwvergunning worden aangevraagd.
4. Tenslotte zal de werkgroep Arrangementen uitwerken welke zorg, diensten en ondersteuning we tegen welke prijs gaan aanbieden.

Meedoen en op de hoogte blijven

Naast de ingang van Crimpenersteyn worden door het locatieteam de laatste updates van de nieuwbouw gedeeld. Zie bijvoorbeeld foto's met de uitstraling van de gebouwen.

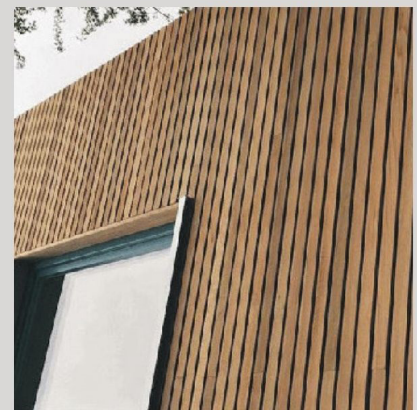
Heb je vragen of suggesties spreek dan één van de woonzorgmanagers aan of zoek contact met Nico Koedam.



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

Paul ten Bergen, Directeur Wonen met Zorg

Susan Alders, Manager Financiën & Informatiemanagement

René Lolkema, senior Planontwikkelaar FAME

Esther van Leeuwen, bestuurssecretaris

IMPRESSIE BALKONS EN ENTREE



De Zellingen