

Nieuwsbrief Nieuwbouw Crimpenersteyn

April 2025



De Zellingen

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 heeft de gemeenteraad, na afloop van dit onderzoek, unaniem de stedenbouwkundige kaders vastgesteld 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 onderzoekt 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 is het plan onherroepelijk en dus **definitief!**



Figuur 1: voorlopig ontwerp herontwikkeling Crimpenersteyn

Waar staan we nu?

Bestemmingsplan

Op 24 september 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld en officieel gepubliceerd. Belanghebbenden konden daarna bezwaar indienen. Omdat er geen bezwaren zijn ingediend, is het bestemmingsplan op 20 november onherroepelijk vastgesteld.

Het bestemmingsplan geeft aan binnen welke kaders de gebouwen, de binnentuinen en de openbare ruimte mogen worden ontworpen. Ook kunnen er nu vergunningen worden aangevraagd voor de bouw. Hier zijn we inmiddels volop mee bezig.

Samenwerking met QuaWonen

In 2023 hebben De Zellingen en QuaWonen een intentieovereenkomst gesloten. Ze spraken af samen te onderzoeken of samenwerking mogelijk is. Dit onderzoek is direct gestart, en er zijn al veel stappen gezet.

QuaWonen heeft HevoFame ingeschakeld om het W+ gebouw te ontwerpen. De Zellingen werkt voor het W24 gebouw met dezelfde partij. In september vorig jaar begon QuaWonen met het maken van een Voorlopig Ontwerp (VO). Dit ontwerp is in januari van dit jaar afgerond.

Ook de samenwerking tussen De Zellingen en QuaWonen op het gebied van woningtoewijzing en verhuur van de W+ appartementen is verder uitgewerkt. Het is nu duidelijk dat De Zellingen zorg gaat leveren aan de bewoners van deze appartementen.

In mei wordt de samenwerkingsovereenkomst tussen QuaWonen en De Zellingen ondertekend. In deze overeenkomst staan ook afspraken over tijdelijke bewoning en de aanpassingen die daarvoor in het gebouw worden gedaan.



Figuur 2: Voorlopig ontwerp W+ gebouw

Voorlopig ontwerp buitenruimte

De buitenruimte, inclusief parkeren en verkeer, is na het opstellen van het programma van eisen uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO). Dit ontwerp is opgenomen in de stukken van het bestemmingsplan en is sindsdien niet meer aangepast.

De ontwerpers van de buitenruimte richten zich nu op het bouwrijp maken van het gebied waar het W+ gebouw komt te staan.



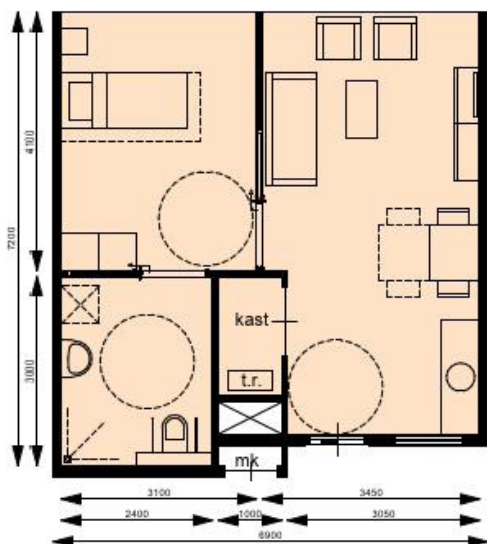
Figuur 3: Voorlopig Ontwerp buitenruimte

Voorlopig ontwerp W24

In de fase van het Voorlopig Ontwerp (VO) worden de vorm en indeling van het gebouw verder uitgewerkt. Ook wordt bepaald welke kleuren en materialen voor de buitenkant worden gebruikt. Daarnaast wordt in deze fase gekeken hoe het gebouw technisch wordt gebouwd en welke installaties nodig zijn. Het ontwerp gaat in deze fase van een globaal idee naar een steeds concreter plan.

De Zellingen heeft HevoFame ingehuurd als projectmanager en architect. In maart 2024 zijn de andere ontwerpende partijen gekozen. Van Rossem raadgevende ingenieurs is betrokken als constructeur en Nelissen als adviseur voor de installaties. Daarmee is het ontwerpteam compleet.

Het Voorlopig Ontwerp (VO) is vastgesteld in september vorig jaar. Een belangrijk onderdeel van het gebouw is het 2-kamerappartement.



VARIANT 1:

- METERKAST AAN GANGZIJDE
- TECHNISCHE RUIMTE IN COMBINATIE MET BERGKAST
- GEDRAAID KEUKENBLOK

Hoe gaan we nu verder?

We zijn ontzettend blij met wat we tot nu toe hebben bereikt. Er ligt een Voorlopig Ontwerp (VO) met een mooi gevelbeeld voor beide gebouwen en een ontwerp voor de buitenruimte. Het bestemmingsplan is vastgesteld en de voorbereidingen voor het bouwrijp maken zijn in volle gang.

We kijken ernaar uit om in 2026 te starten met de bouw van het W+ gebouw.

De komende periode gaan we de volgende stappen zetten:

1. In mei of juni wordt de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met QuaWonen ondertekend.
2. In juni en juli ronden we de selectie af van de aannemer die samen met ons in het bouwteam het project W24 verder gaat uitwerken.
3. QuaWonen werkt het ontwerp van W+ verder uit tot een Definitief Ontwerp (DO). Dit gebeurt tussen mei en juli, zodat daarna de bouwvergunning kan worden aangevraagd.
4. Tussen mei en augustus wordt het plan voor het bouwrijp maken verder uitgewerkt en aanbesteed.
5. De werkgroep ICT werkt van april tot juni de visie op zorgtechnologie verder uit, voor zowel W+ als W24.

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, zoals foto's van hoe de gebouwen eruit komen te zien.

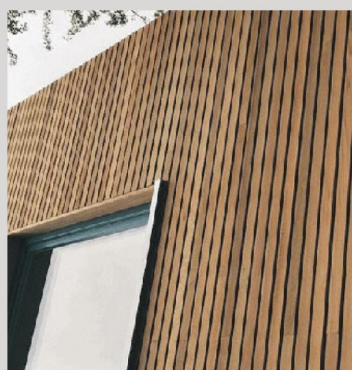
Heb je vragen of ideeën? Spreek dan gerust een van de woonzorgmanagers aan of neem contact op met Nico Koedam.



Metselwerk in neutrale kleuren



Stenige uitstraling



Accenten met hout

We zijn trots dat we samen stevige stappen zetten richting toekomstbestendige ouderenzorg binnen onze locaties!

Hartelijke 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

IMPRESSIE VANAF ZANDRAK



- Volledig dichte hoeken vragen mogelijk aanvullende aandacht (bijv. verbijzondering in metselwerk t.p.v. milieuplein / Zandrak)



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

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