

## Bewonersavond Crimpenersteyn, 4 juli 2022

Op maandag 4 juli 2022 heeft een bewonersavond plaatsgevonden over de nieuwbouwplannen voor Crimpenersteyn. Bij deze avond waren vertegenwoordigers van de gemeente Krimpen aan den IJssel, De Zellingen (initiatiefnemer), HevoFame (architect, in opdracht van De Zellingen) en OPG landscape (landschapsarchitect, in opdracht van De Zellingen) aanwezig. De bewonersavond vond plaats in het huidige Crimpenersteyn. Omwonenden zijn middels brieven (400 huishoudens) en in de wijk opgehangen posters uitgenodigd om deel te nemen aan de bewonersavond. In het totaal waren er 35 bewoners aanwezig bij de bewonersavond. De avond bestond uit twee delen:

1. Presentatie en plenaire vragen
2. Thematafels

In dit verslag wordt ingegaan op de gestelde vragen en opmerkingen gedurende deze inloopavond.

### 1. Presentatie en plenaire vragen

De Zellingen, de gemeente Krimpen aan den IJssel en HevoFame verzorgden een presentatie waarbij ingegaan werd op de aanleiding van de plannen, het doorlopen pad, de huidige stand van zaken en tot slot werd er ingegaan op diverse invullingen voor het terrein. Aan het eind van de presentatie bestond de mogelijkheid tot het stellen van (algemene) vragen.

**Vraag: Is het beleid van De Zellingen dat het nieuwe Crimpenersteyn voor 75% bedoeld is voor mensen van buiten Krimpen en voor maar 25% voor bewoners van Krimpen zelf?**

*Antwoord: Dat is niet het beleid van De Zellingen. Het nieuwe Crimpenersteyn is voor de Krimpenaren, maar mensen van buiten Krimpen zijn welkom als dat nodig/wenselijk is.*

**Vraag: Hoeveel vierkante meter bebouwing is er in de toekomstige situatie en hoeveel is dat nu?**

*Antwoord: De exacte aantallen bebouwing worden genoemd. In de gepresenteerde situatie bedraagt de totale oppervlakte aan bebouwing circa 315m<sup>2</sup> minder dan nu het geval is. Daarmee is er een kleine afname van bebouwingsoppervlakte. Daarentegen is er in de nieuwe situatie sprake van meer verharding, met name door een toevoeging van parkeerplaatsen, van circa 1.500 m<sup>2</sup>. Het groen op de locatie neemt daardoor met circa 1.200 m<sup>2</sup> af in de gepresenteerde toekomstige situatie.*

**Vraag: Er wordt verzocht om bij toekomstige avonden ook bewoners aan de Grootzeil uit te nodigen.**

*Antwoord: Er wordt aangegeven dat ergens een grens getrokken moet worden van bewoners die een uitnodiging ontvangen. Deze opmerking wordt meegenomen en ook de woningen aan de Grootzeil worden in het vervolg meegenomen in de informatievoorziening.*

**Vraag: Hoe wordt omgegaan met stikstof?**

*Antwoord: Het onderdeel stikstof is onderdeel van de verdere planvorming. Op dat moment zal er ook hiernaar onderzoek uitgevoerd worden. Met betrekking tot stikstof is het een voordeel dat er sprake is van vervanging van een bestaand gebouw.*

**Vraag: Hoe groot worden de woningen?**

*Antwoord: Voor de woningen 'Wonen met 24-uurszorg' wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van 45 m<sup>2</sup>. De woningen 'Wonen met een plus' zullen groter zijn, maar de exacte oppervlakttes zijn afhankelijk van de verdere planvorming. Naar alle waarschijnlijkheid zullen deze gebruiksoppervlakttes tussen de 65m<sup>2</sup>*

en 85m<sup>2</sup> liggen. Het zal hierbij in ieder geval niet gaan om woningen met een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup>.

**Vraag/opmerking: Er wordt, naast behoud van groen, ook aandacht gevraagd voor de in het park aanwezige dieren.**

Antwoord: In de verdere planvorming zal er ook ecologisch onderzoek uitgevoerd worden met aandacht voor de dieren in het park.

**Vraag/opmerking: Er wordt aandacht gevraagd voor het participatietraject in relatie tot de, mogelijk per 1 januari 2023, in werking tredende Omgevingswet . Afgevraagd wordt of het participatietraject zoals nu doorlopen wordt, voldoet aan de omgevingswet**

Antwoord: de gemeente geeft aan dat participatie met of zonder de omgevingswet een belangrijk onderdeel van een ontwikkeling is en dat daar aandacht naar zal blijven uitgaan. De omgevingswet geeft geen strak kader waar participatie aan moet voldoen (vormvrij).

**Vraag/opmerking: Er worden zorgen geuit over het verdwijnen van bomen in het park.**

Antwoord: Er wordt aangegeven dat er zorgvuldig gekeken wordt naar hoe de gebouwen te positioneren om zoveel mogelijk bomen te sparen. Er wordt daarbij ook gekeken naar de kwaliteit van de bomen en of het wellicht mogelijk is om bomen te verplaatsen. Daar waar toch bomen verwijderd moeten worden, is er een verplichting om het aantal te verdwijnen bomen terug te plaatsen (niet per se op de locatie, kan ook in de nabijheid).

**Vraag/opmerking: Er wordt aandacht gevraagd voor de financiële schade die omwonenden kunnen leiden als gevolg van de nieuwbouw van Crimpenersteyn.**

Antwoord: Er wordt aangegeven dat er verschil zit tussen schade en overlast. Indien de nieuwe locatie van Crimpenersteyn tot (vermogens)schade leidt, kunnen bewoners in aanmerking komen voor tegemoetkoming (verzoek tot planschade). Indien tijdens de bouw schade ontstaat aan woningen, zal de aannemer dat moeten vergoeden (verzekering). Overlast behorend tot de bouw (bijv. geluid of verkeer) is geen schade en zal zo veel mogelijk beperkt worden. In de verdere planvorming wordt hier aandacht aan besteed.

## 2. Thematafels

### 2.1 Openbare ruimte

Aan de thematafel over de openbare ruimte zijn de volgende punten naar voren gebracht door bewoners:

- Het park verdwijnt. Wat we er voor terugkrijgen is heel anders, namelijk: een lege ruimte met daarin grote gebouwen. Alle ruimte die er nog is lijkt op te gaan aan tuinen, parkeren en gebouwen van de Zellingen.
- Let bij de eventuele bouw van de plannen op dat de routing vanaf de Tjalk door het park naar de brug richting de sportsingel bruikbaar blijft. Deze wordt veel gebruikt.
- Ontmoeten in het park is een belangrijk uitgangspunt.
- Het gaat niet alleen om de kap van bomen. Binnen de groenzone zitten ook veel dieren als vleermuizen en uilen. Hoe wordt daar mee omgegaan?
- Het zoeken naar plekken waar bewoners van De Zellingen en de wijk elkaar kunnen ontmoeten is prima, maar let op dat er geen hangplekken worden gecreëerd. Er is aardig wat

overlast in de wijk. (maak hier geen speeltuin, die zijn er al genoeg)

- In het park zijn verschillende plekken die wat dichter bebost zijn. Hier wordt regelmatig door kinderen uit de buurt gespeeld (Hutten bouwen, verstoppertje spelen). Het zou fijn zijn als dit mogelijk blijft.

## 2.2 Bebouwing

Aan de thematafel over bebouwing zijn de volgende suggesties naar voren gekomen:

- Kan het Jan van Zutphen hof niet direct worden meegenomen, zodat er wat minder hoge bebouwing op locatie Crimpenersteyn komt.
- Veel schaduw van gebouw 1 op bebouwing van de Tjalk. Kan dit gebouw niet lager/verder van de Tjalk komen staan? En ook gebouw 2 iets verder opschuiven richting Jan van Zutphenhof. Hier zit weinig/geen ruimte gezien er rekening gehouden moet worden met de fasering en huidige gebouw. Kunnen de gebouwen niet beter iets richting het water geschoven worden?
- De gebouwen 3 en 4 aan het Zandrak leveren weinig kritiek op, omdat het uitzicht beter wordt voor veel mensen. Die hebben nu inkijk vanuit het huidige gebouw van De Zellingen.
- De kwaliteit van het park verdwijnt door de hoge gebouwen. Er blijft geen robuust groen over.
- Gevels met veel glas, lage borstweringen. Zodat de bewoners die bovenin de torens komen te wonen toch contact houden met de begane grond en het leven in het park. Dit is tevens een argument om niet hoger te bouwen (max 7 lagen), gezien de bewoners helemaal het contact verliezen.

- Zorgen rondom de bouw en overlast die hiermee gepaard gaat. Gezien de fasering zullen de bewoners aan de oostzijde niet het gehele proces last ondervinden, vooral bij de bouw van fase 1 en 4. De ontsluiting voor bouwverkeer fase 1 is overigens wel een aandachtspunt. Dit kan wellicht via een tijdelijk brug bij de Sportsingel (nader uit te zoeken).
- Een mevrouw ziet liever een groot gebouw gerealiseerd worden, waar je omheen kunt lopen dan losse panden in het groen. De wens komt voort uit behoud van het groen.

## 2.3 Zorgconcepten

**Vraag: Kan Crimpenersteyn nu al wat meer open voor de buurt worden, zoals het voor corona ook was? Denk aan zomermarkten en stemmen.**

*Antwoord: Dit signaal wordt zeker overgebracht.*

**Vraag: In hoeverre is het wenselijk/noodzakelijk dat er voor mensen die verblijven in een verpleeghuis een appartement wordt gebouwd. Een studio is dan toch meer passend.**

*Antwoord: De Zellingen kiest ervoor dat wonen als thuis het uitgangspunt vormt. Dus een aparte woon- en slaapkamer. Vervolgens kan een bewoner (samen met de naaste) kiezen waar hij/zij slaapt.*

## 2.4 Algemene vragen

**Vraag/opmerking: Er wordt aandacht gevraagd voor de overlast die in het park en rondom de Sportsingel plaatsvindt. Er is sprake van drank- en drugsoverlast en hangjeugd.**

**Daarnaast is er ook veel sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens aan de Sportsingel doordat deze parkeerplaatsen in de avond en het weekend vaak ongebruikt worden. Daarnaast is er weinig toezicht op deze locatie. Dit vergroot de kans op overlast. Mede vanwege de afstand tussen de Sportsingel en het plangebied wordt verzocht het parkeren aan de Sportsingel te beperken.**

*Antwoord: Met betrekking tot parkeren is het uitgangspunt dat dit (zo veel mogelijk) op de locatie van Crimpenersteyn opgelost wordt.*

**Vraag: Kan niet een deel van het programma op Crimpenersteyn op de locatie van de huidige Groeiplaneet gerealiseerd worden?**

*Antwoord: het aantal eenheden dat past op de Groeiplaneet is relatief beperkt. De afstand tussen deze locatie en de omliggende woningen is klein. Daarnaast hebben de omliggende woningen veelal één bouwlaag met een kap. Dat leidt ertoe dat er niet heel erg hoog gebouwd kan worden op deze locatie. Al met al zullen hier wellicht 20 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Dat is erg beperkt in vergelijking met het totale programma van Crimpenersteyn. Het effect van het betrekken van de Groeiplaneet voor het programma van de Zellingen is daarmee erg beperkt.*

**Vraag/opmerking: Diverse bewoners zien graag dat het Jan van Zutphenhof betrokken wordt bij de ontwikkeling van Crimpenersteyn.**

*Antwoord: De woningen aan het Jan van Zutphenhof (en omliggende woningen) zijn in het bezit van Havensteder. Voor Havensteder is er op dit moment geen noodzaak om iets met deze locatie te doen. Het gaat om een hele som geld om deze woningen van Havensteder over te nemen. Bovendien wonen daar nu mensen die bij een ontwikkeling op die locatie elders naartoe moeten. Om die redenen, en ook vanwege het urgentiebelang van*

*De Zellingen, is het Jan van Zutphen hof niet geschikt om in de nieuwbouw voor Crimpenersteyn te voorzien. De gemeente oriënteert zich echter wel op de mogelijkheden voor deze locatie op de lange termijn en de gemeente wenst hierover met Havensteder in overleg te treden.*

**Vraag: Kan niet (een deel van) het parkeren onder het gebouw gerealiseerd worden zodat de druk op het groen verkleind wordt?**

*Antwoord: Dat zou inderdaad meer ruimte voor groen laten in de openbare ruimte. Het nadeel van een (verdiepte) parkeergarage is echter dat de investering daarvoor enorm hoog is. Dat is voor deze locatie niet haalbaar. Daarnaast bestaat de wens om ook de nu aanwezige parkeeroverlast te beperken. Hiervoor dienen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.*

**Opmerking: Het parkeren in de openbare ruimte is te accepteren. Parkeren zou afgeschermd kunnen worden met groen.**

Met betrekking tot de algemene vragen zijn de volgende algemene opmerkingen benoemd:

- Ondanks dat er groen overblijft, wordt ervaren dat het park verdwijnt. Groen tussen gebouwen wordt niet als park ervaren. Men ziet zichzelf minder graag wandelen tussen de bebouwing.

**Vraag: Wanneer wordt de eerste paal geslagen?**

*Antwoord: Dat is nog niet duidelijk. Er is nog een heel proces te doorlopen.*

**Vraag: Kan de locatie van de school worden benut voor tijdelijke huisvesting met bijvoorbeeld een ondergrondse verbinding?**

*Antwoord: De locatie biedt beperkte ruimte en een ondergrondse verbinding is heel kostbaar. Dit is geen waarschijnlijke optie.*

**Vraag: Komt er op deze nieuwe locatie ook een GSM-antenne?**

*Antwoord: Dit weten we nog niet.*