



Herontwikkeling Crimpenersteyn

26 juni 2023

Doel van vanavond

- Informeren over wat we hebben gedaan sinds de raadsessie in januari 2023
- Nadere toelichting geven over het kader waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt
- In gesprek gaan over de verdere ontwikkeling van Crimpenersteyn met name gericht op de openbare ruimte

Inhoud van de avond

- Deel 1: Stand van zaken door Lars ter Heijden (namens gemeente)
- Deel 2: Beeldkwaliteitsplan door Jos Leijten (namens gemeente)
- Deel 3: Gebouwen door Bob Hebben (namens De Zellingen)
- Vragenrondje (circa 15 minuten)
- Deel 4: Openbare ruimte door Teun van Buul (namens De Zellingen)
- Informeel in gesprek over de openbare ruimte

Deel 1

Stand van zaken

door Lars ter Heijden (namens gemeente)



Stedenbouwkundig Kader



‘Wonen met 24-uurszorg’

- 180 tot 190 woningen bedoeld voor 24-uurszorg;
- Twee gebouwen met 4, 5 en deels 6 bouwlagen;
- Het opentrekken van het park vanaf de Zandrak.



‘Wonen met een plus’

- Circa 50 woningen ‘Wonen-met-een-plus’;
- In het stedenbouwkundig kader een zoekgebied opgenomen voor dit programma;
- Programma wordt gerealiseerd in één gebouw.



Het vervolg

- De Zellingen werkt op dit moment aan een bestemmingsplan om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken;
- De Zellingen en de gemeente sluiten binnenkort een overeenkomst met afspraken over de verdere ontwikkeling;
- In het najaar willen we opnieuw met de buurt in gesprek gaan;
- De Zellingen verwacht eind 2024 te starten met de bouw.

Deel 2

Beeldkwaliteitsplan

door Jos Leijten (namens gemeente)



Beeldkwaliteitsplan Crimpenersteyn

Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woon- en zorgmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats vindt.

Opzet Beeldkwaliteitsplan

1. Inleiding
2. Analyse
3. Stedenbouwkundige opzet
4. Richtlijnen bebouwing
5. Richtlijnen openbare ruimte
6. Ambities duurzaamheid en energie

Hoofdopzet plan

Algemene richtlijnen



Maximale bouwhoogtes voor gebouwen A, B en C

Hoofdopzet plan

Algemene richtlijnen



Rooilijnen

Hoofdopzet plan

Algemene richtlijnen



Zichtlijn tussen gebouwen A en B het park in



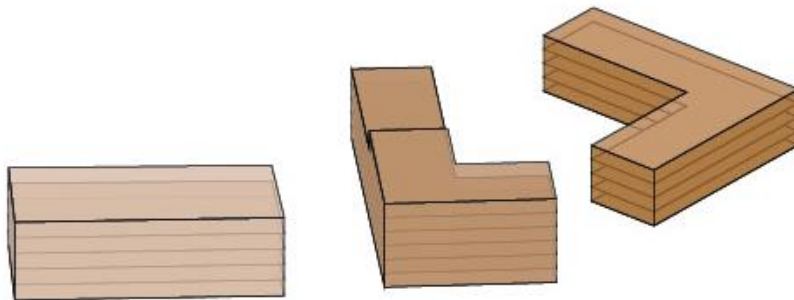
BEELDKWALITEIT GEBOUW



Beeldkwaliteit bebouwing

Stijl en typologie

- De gebouwen zijn op architecturaal vlak familie van elkaar.
- Samenhang ontstaat door eenduidige vorm van de hoofdbouwmassa's gesitueerd op de aangegeven voorgevelrooilijn.



één geheel met gebouwen als één familie ontworpen

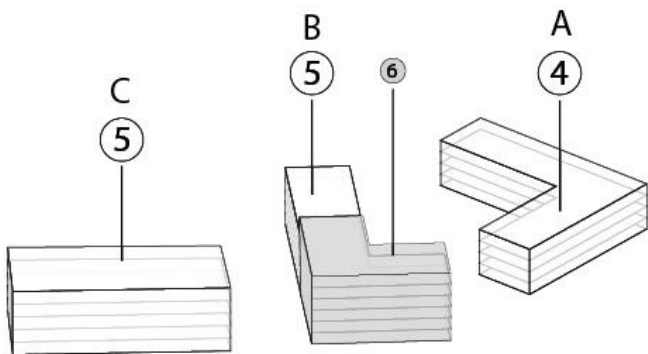
Beeldkwaliteit bebouwing

Hoofdvorm en opmaak

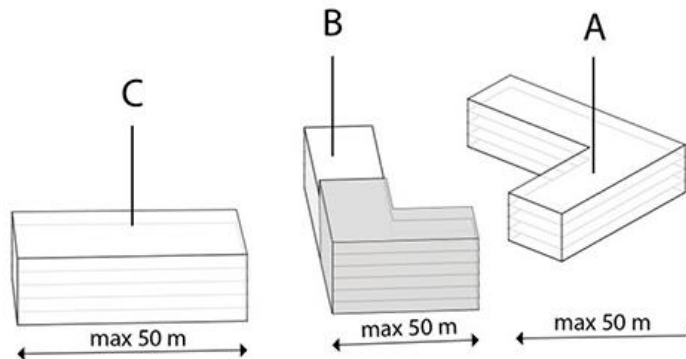
- Gebouw A in 4 lagen, gebouw B in 5 en deels 6 lagen, gebouw C in 5 lagen.
- De gebouwen A, B en C hebben een beperkte gevellengte aan de Sportsingel, zodat gebouwen los in het park staan.
- Ontwikkel een zekere transparantie door openheid van de gevels.

Beeldkwaliteit bebouwing

Hoofdvorm en opmaak



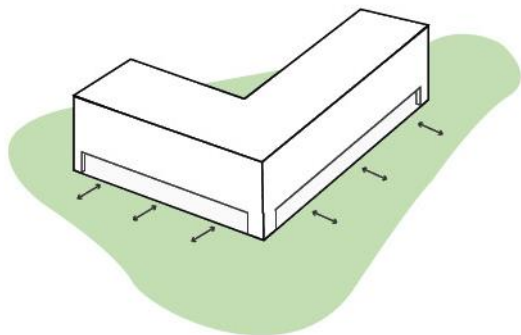
bouwhoogtes



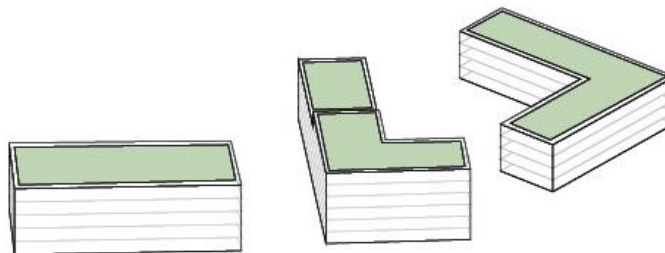
gevellengte parallel aan de Sportsingel

Beeldkwaliteit bebouwing

Hoofdvorm en opmaak



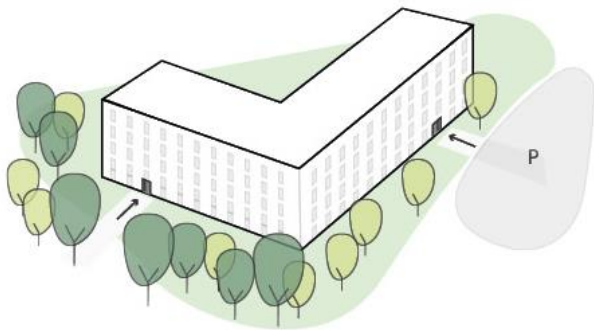
transparante plint | connectie binnen - buiten



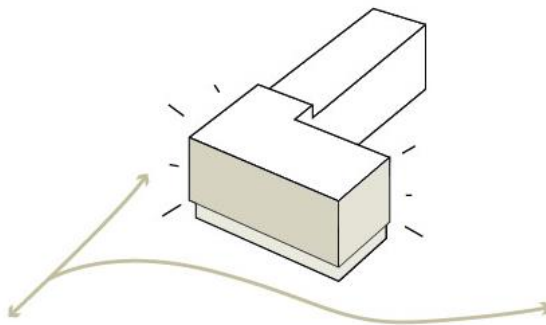
Groene daken zoals een sedumdak worden aangemoedigd om hittestress en piekwaterbelasting te reduceren.

Beeldkwaliteit bebouwing

Hoofdvorm en opmaak



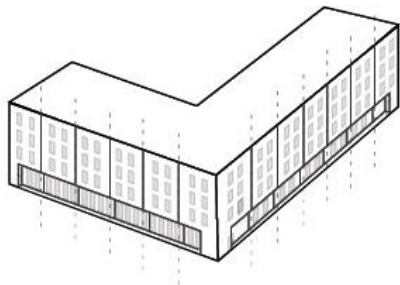
entrees zowel aan parkzijde als parkeerplaats



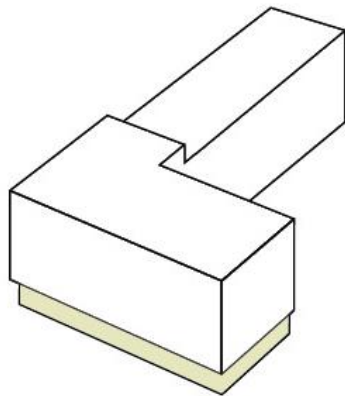
gebouwdeel in 6 lagen van gebouw B
als verbijzondering vormgeven
vanwege ligging aan parkentree & routes

Beeldkwaliteit bebouwing

Hoofdvorm en opmaak



verticale parcelering van de gevels



dagbesteding in plint

Beeldkwaliteit bebouwing



Overwegend aardentinten (gevel van baksteen) in combinatie met grijze, neutrale kleurstelling.

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR 'WONEN AAN HET PARK'



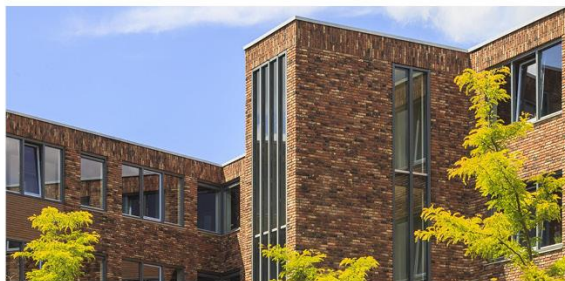
eenduidig volume, met robuuste uitstraling



transparante (verblijfs)ruimte tussen gebouwen



voldoende transparantie in gevels; veel gevelopeningen voor interactie tussen binnen en buiten.

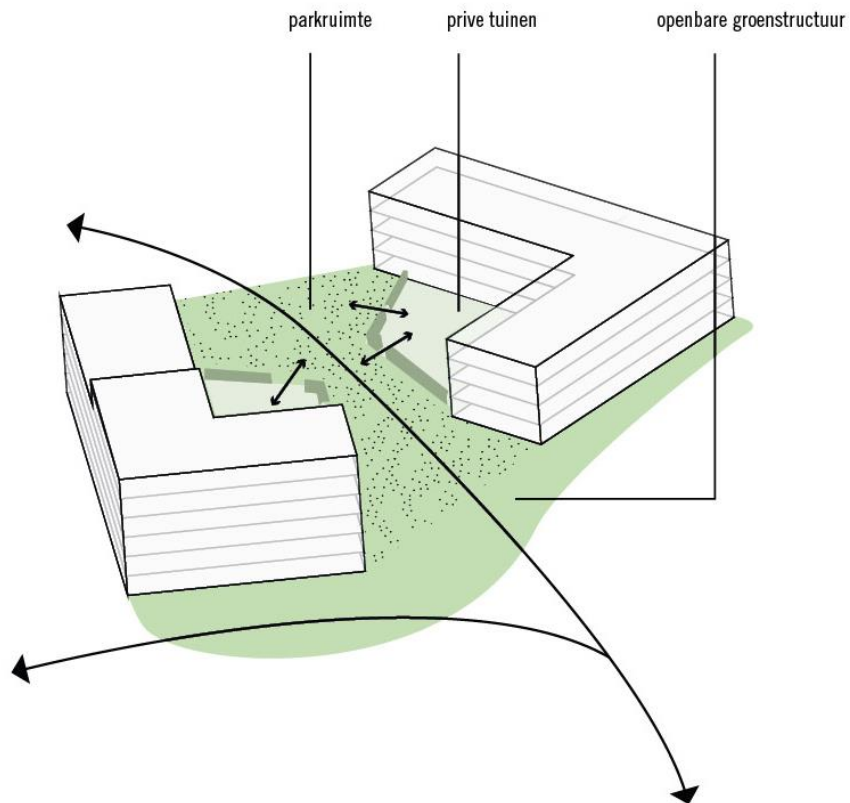


verticale geleiding in de gevel

TERREININRICHTING

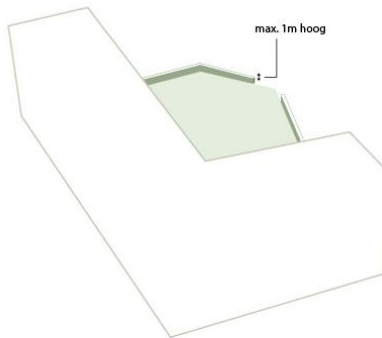


Groenkwaliteit



Overgangen prive - openbaar

Uitgangspunt is een lage, groene erfafscheiding van maximaal 1,0m hoog.

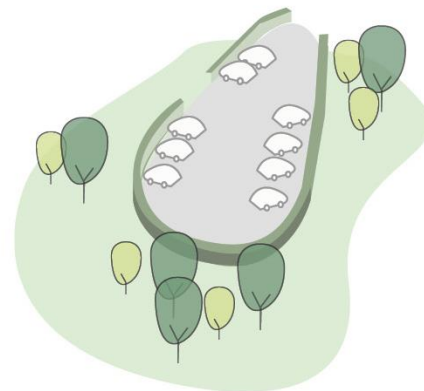


afscheidingen private tuinen zijn maximaal 1m hoog en bij voorkeur groen
afscheiding d.m.v. hekwerken voorkomen

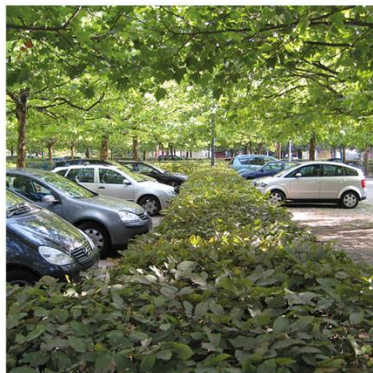


Parkeren en ontsluiting

- Voorkom dat auto's het beeld van het terrein gaan bepalen.
- Parkeerkoffers worden met groene beplanting ingepast van max. 1m hoog.



parkeerclusters in het groen
worden ingepast met groene beplanting
van max. 1 m hoog, zodat auto's zoveel
mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte zijn



Deel 3

Gebouwen

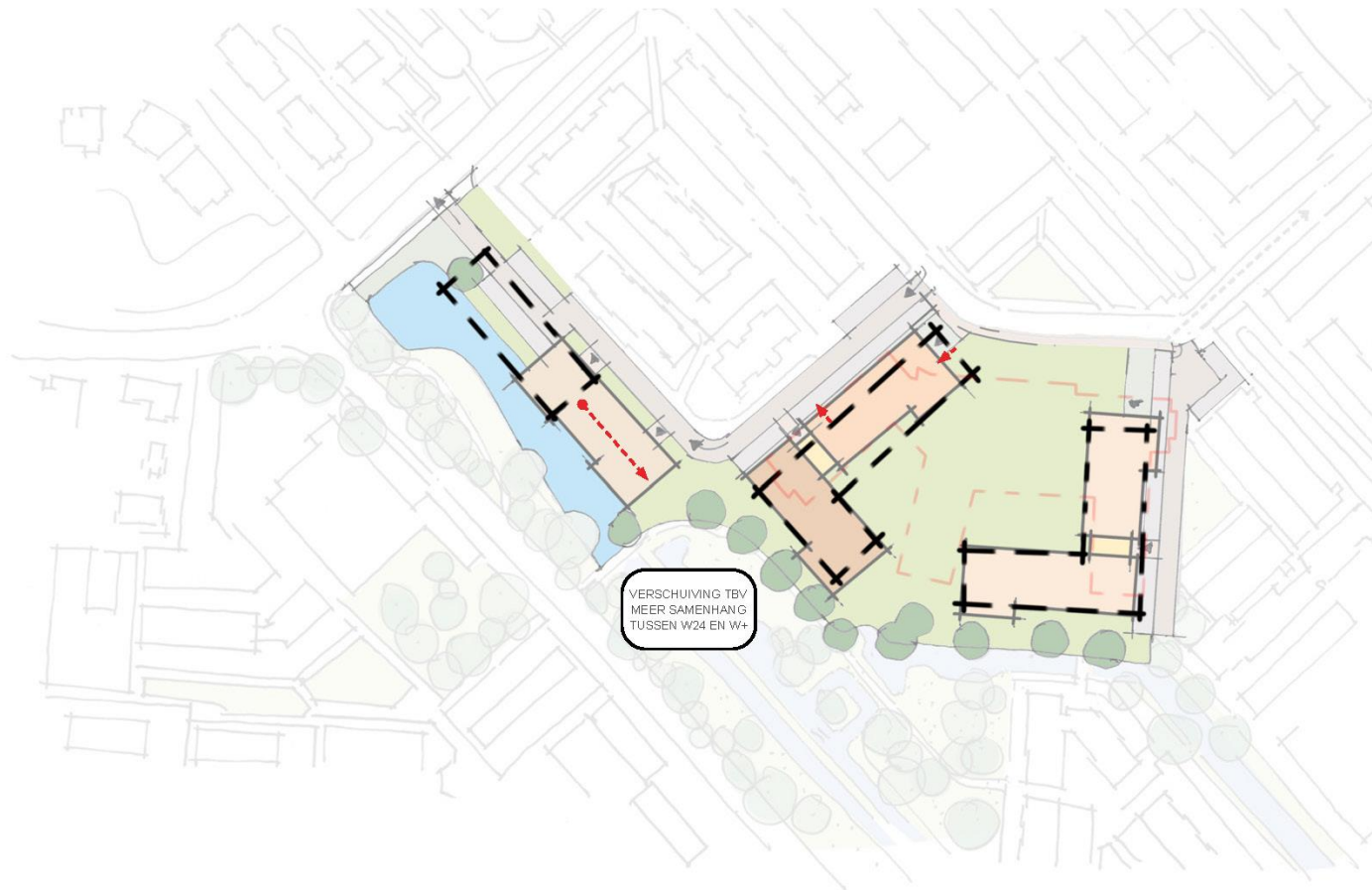
door Bob Hebben (namens De Zellingen)





STEDENBOUWKUNDIG PLAN I CRIMPENERSTEYN

TRANSFORMATIE TEN OPZICHTE VAN STEDENBOUWKUNDIG PLAN



AFSTANDEN TEN OPZICHTE VAN BESTAANDE BEBOUWING



NIEUWE STEDENBOUWKUNDIE SITUATIE



HUDIGE VOGELVLUCHT

BOVENEINDELAAN

SPORTSINGEL

ZANDRAK

PLECHTAAK





BOVENEINDESLAAN

SPORTSINGEL

3
W+

1
W24

2
W24

PLECHTAAK

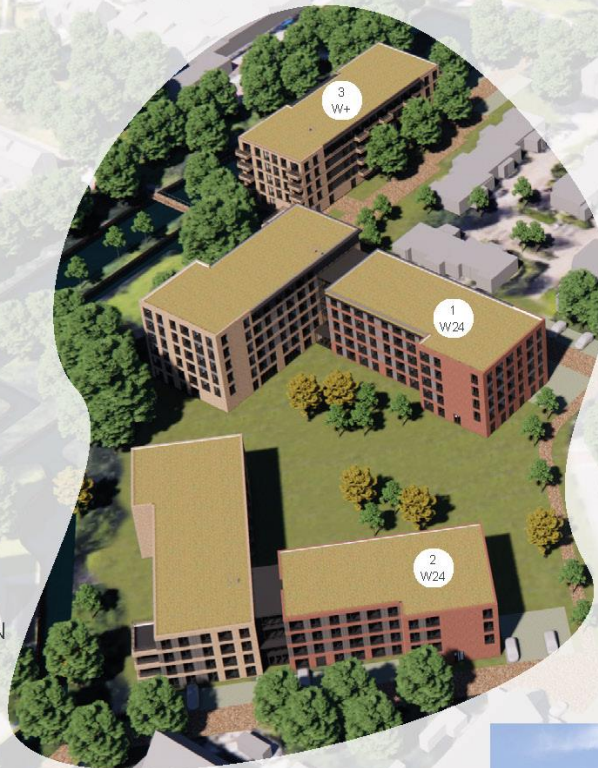
ZANDRAK



STENIGE UITSTRALING



METSELWERK IN AARDSE KLEUREN



ACCENTEN MET HOUT



NEUTRALE KLEUREN





SPORTSINGEL

PLECHTAAK

ZANDRAK





BOVENEINDELAAN

ZANDRAK

PLECHTAAK

SPORTSINGEL





Vragenronde



Deel 4

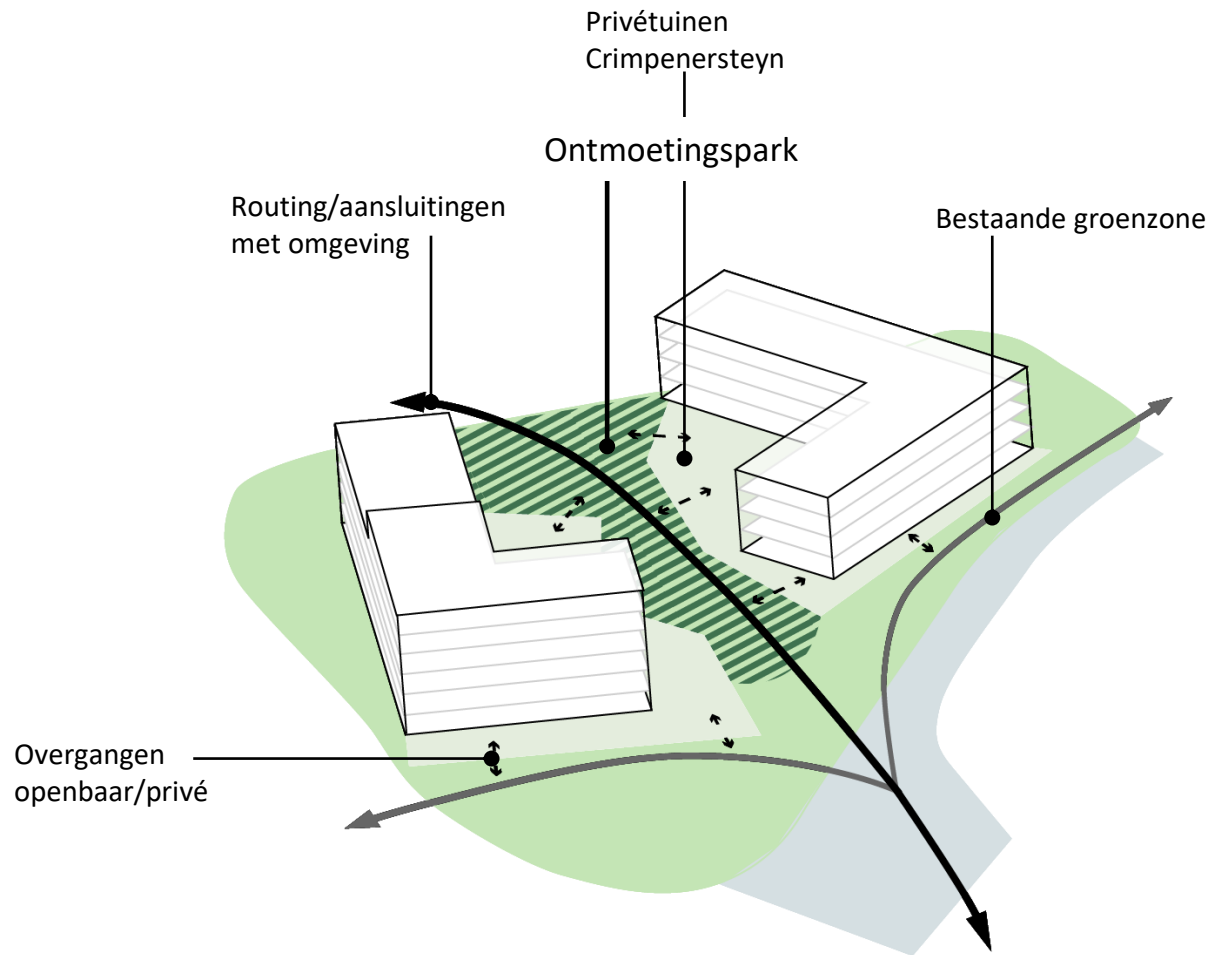
Openbare ruimte
door Teun van Buul (namens De Zellingen)



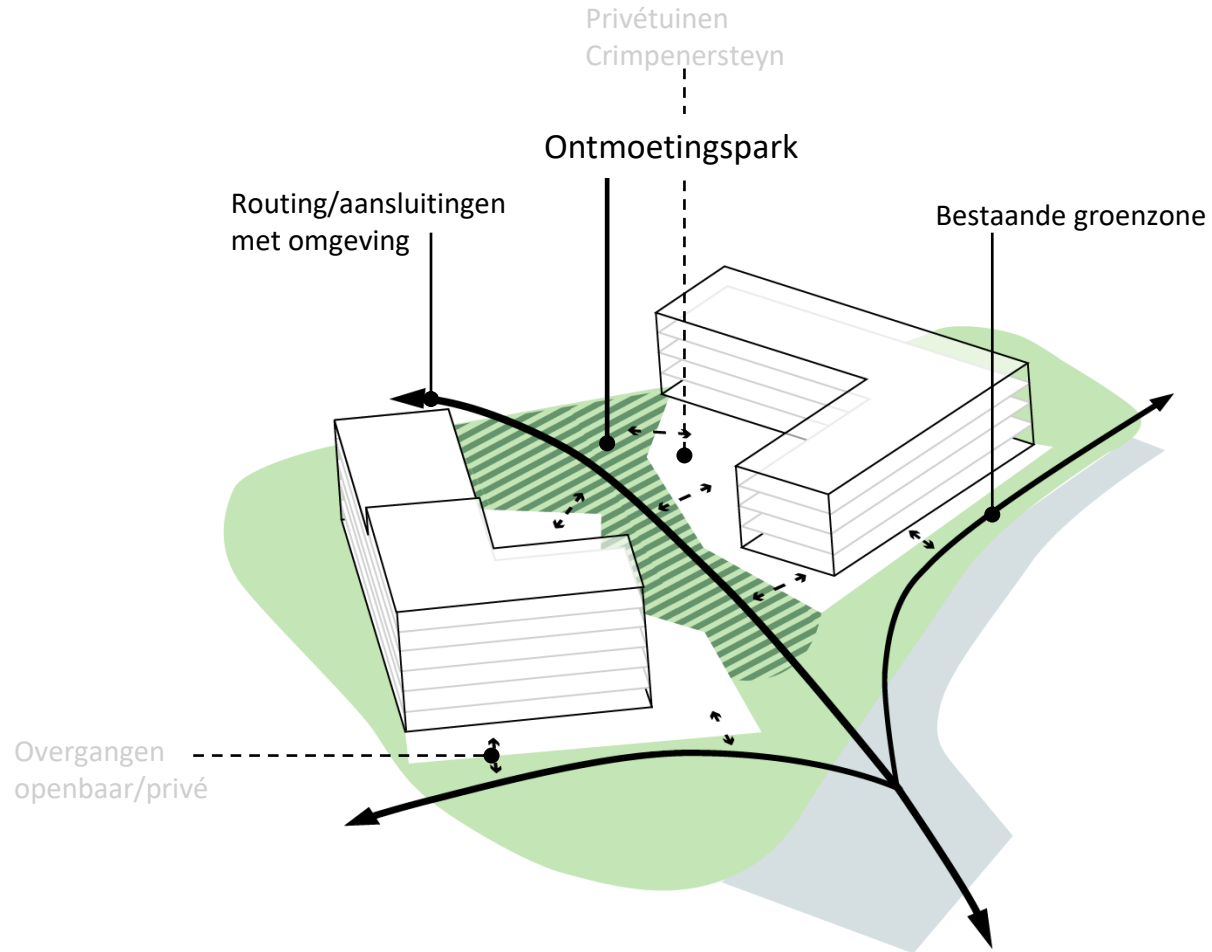
Stedenbouwkundig kader



Concept nieuwbouw W24

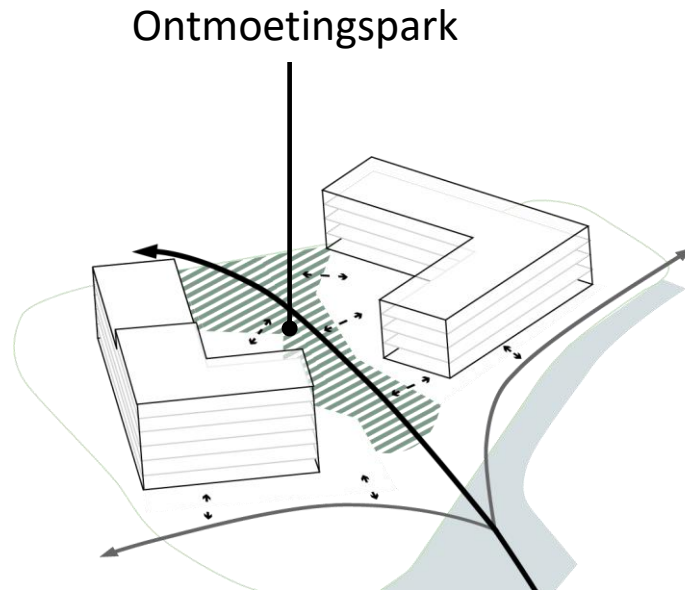


Concept nieuwbouw W24



Hoe wordt Crimpenersteyn een verbinder van de wijk voor:

1. U persoonlijk?
2. De wijk als geheel?



Ontmoetingspark

Hoe wordt Crimpenersteyn een verbinder van de wijk?



Groene randen



Openheid



Kleur / sfeer



Groen



Beleving water



Toegankelijk



Ontmoeten



Buurtfunctie



Gezamenlijkheid

Stedenbouwkundig kader



Informeel in gesprek

Inspiratie delen openbare ruimte

- Twee tafels met
tuin/landschapsarchitecten

Vragen over gebouwen, project, fasering, parkeren, etc.

- Aan diverse experts

