
STEDENBOUWKUNDIG KADER

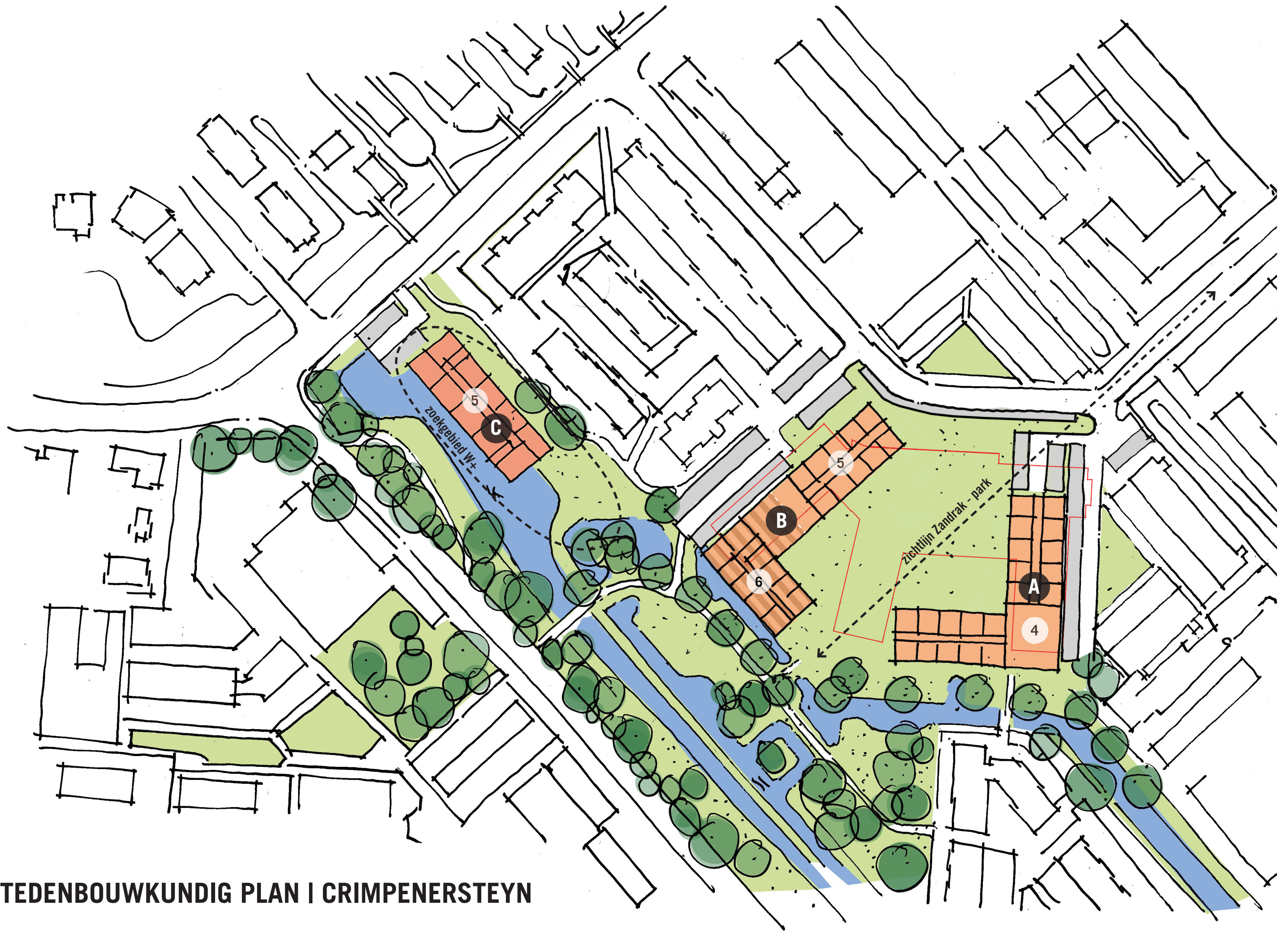
NIEUWBOUW CRIMPENERSTEYN



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



STEDENBOUWKUNDIG PLAN I CRIMPENERSTEYN

STEDENBOUWKUNDIG KADER NIEUWBOUW CRIMPENERSTEYN

CONCEPT ‘WONEN AAN HET PARK’

De nieuwbouw van Crimpenersteyn biedt kansen. In de huidige situatie vormt de massieve bebouwing van Crimpenersteyn een harde wand aan het park. Dit wordt versterkt door het gebrek aan aantrekkelijke randen op de begane grond (plinten). Mede gelet op de huidige afgesloten binnentuinen van De Zellingen is er beperkt sprake van synergie tussen het huidige Crimpenersteyn en het park.

Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de parkstructuur meer in verbinding te brengen met de wijk Boveneind en om de nieuwbouw van Crimpenersteyn meer open te stellen voor het park en Boveneind. Dit doen we door de parkstructuur te vergroten en de nieuwbouw in meerdere losse gebouwen te realiseren. Het park wordt op deze manier meer onderdeel van Boveneind en de verblijfskwaliteit wordt verbeterd.

GROEN DOORZICHT NAAR HET PARK

Uitgangspunt voor de nieuwbouw van Crimpenersteyn is het ‘open trekken’ van het huidige gebouw, waarmee een groen doorzicht ontstaat vanaf de Zandrak naar het huidige park, in de richting van de Sportsingel. Door twee nieuwe gebouwen aan de randen van het huidige bouwvlak te positioneren opent het park zich richting de Zandrak en wordt een groene zichtlijn en verbindingroute gecreëerd.

NIEUWE OPENBARE RUIMTE

Door het slopen van het huidige gebouw en het positioneren van twee nieuwe gebouwen aan de randen, ontstaat nieuwe openbare ruimte tussen de gebouwen A en B. Deze nieuwe openbare ruimte leent zich uitstekend voor een inrichting die ontmoeting tussen

bewoners van Crimpenersteyn en omwonenden uit Boveneind faciliteert. De inrichting van dit openbaar gebied is ter nadere uitwerking een onderwerp van gesprek met omwonenden, waarbij rekening gehouden dient te worden met een nader te bepalen beschutte buitenruimte voor bewoners van het nieuwe Crimpenersteyn.

PROGRAMMA

Het huidige Crimpenersteyn bevat 218 zorgeenheden. Dit zijn traditionele zit-slaapkamers. In de nieuwbouw maakt De Zellingen een onderscheid in woningen volgens het concept “Wonen met 24 uren zorg” (W24) en “Wonen met een Plus” (W+). Het programma in de nieuwe situatie bedraagt 180 W24 woningen en minimaal 45 W+ woningen.

Daarnaast is in de nieuwbouw ruimte voor een gemeenschappelijke voorziening van circa 400 m², bestaande uit lunchroom, fysiopraktijk met inloop voor de wijk (Vitaal studio concept van De Zellingen), dagbestedingsruimte en kantoorfuncties. De gemeenschappelijke voorziening komt in de plint van het gebouwdeel met 6 bouwlagen. Deze ruimte gaat tevens als buurtkamer fungeren voor de wijk Boveneind.

BEBOUWING

W24 (A en B)

Uitgangspunt is dat het huidige Crimpenersteyn wordt vervangen door meerdere losstaande gebouwen. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de omgeving, waarbij als wijze van richtlijn aansluiting gezocht moet worden voor wat betreft bouwhoogte, massa en afstand tot de omgeving. De omgeving bestaat deels uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen en een kap

(aan de Sportsingel en deels aan de Zandrak, Praam en Tjalk). Op de hoek van de Praam en de Tjalk (4 tot 5 bouwlagen) en aan het Hamhof, de IJsselaak en de Plechtaak (3 bouwlagen) zijn appartementen gelegen. Het Jan van Zutphenhof bestaat uit 1 tot 3 bouwlagen

Het programma W24 wordt uitgevoerd in twee gebouwen (A en B). Gebouw A heeft een maximaal aantal bouwlagen van 4. Gebouw B heeft deels een maximaal aantal bouwlagen van 5 en deels van 6. De zijde aan de Zandrak betreft het gebouwdeel in maximaal 5 lagen. Het gearceerde deel betreft het gebouwdeel in 6 lagen. In de plint van het gebouwdeel met 6 bouwlagen komt de gemeenschappelijke voorziening.

W+ (C)

De bebouwing van het W+ programma is in de planontwikkelingsfase nader uit te werken. Dit programma kan gerealiseerd worden in één of meer gebouwen in het daarvoor aangewezen zoekgebied tussen het Jan van Zutphenhof en de Sportsingel. Uitgangspunt is daarbij dat het maximaal aantal bouwlagen 5 bedraagt en het minimale aantal woningen 45 stuks bedraagt. Realisatie van twee of drie in omvang kleinere gebouwen behoort daarbij tot de mogelijkheden.

PARKEREN

Uitgangspunt is dat voor de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Als gevolg van de specifieke doelgroep die hier komt te wonen is maatwerk vereist. Van belang is wel dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan in de huidige situatie (56 stuks), aangezien omwonenden op dit moment parkeeroverlast ervaren. Onderstaande parkeernormen worden in deze fase als indicatie

aangehouden. Op basis daarvan is het aantal parkeerplaatsen bepaald. Deze maatwerk opgave voor wat betreft het parkeren dient nader te worden onderzocht en te worden vastgelegd in een omgevingsplan of bestemmingsplan.

Parkeernormen (indicatief)

- Wonen met 24-uurs zorg: 0,375 parkeerplaats per wooneenheid
- Wonen met een Plus: 0,8 parkeerplaats per wooneenheid
- Dagbesteding: 3 per 100m²
- Ambulance/huisarts: 2 parkeerplaatsen

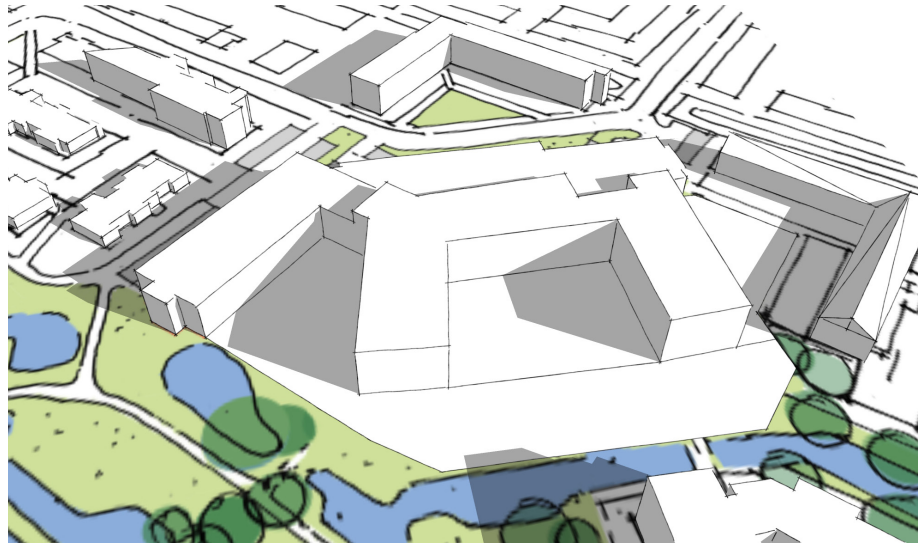
Aantal parkeerplaatsen

- Wonen met 24-uurs zorg: 68 parkeerplaatsen
- Wonen met een plus: 36 parkeerplaatsen
- Dagbesteding: 12 parkeerplaatsen
- Ambulance/huisarts: 4 parkeerplaatsen
- **Totaal: 120 parkeerplaatsen**

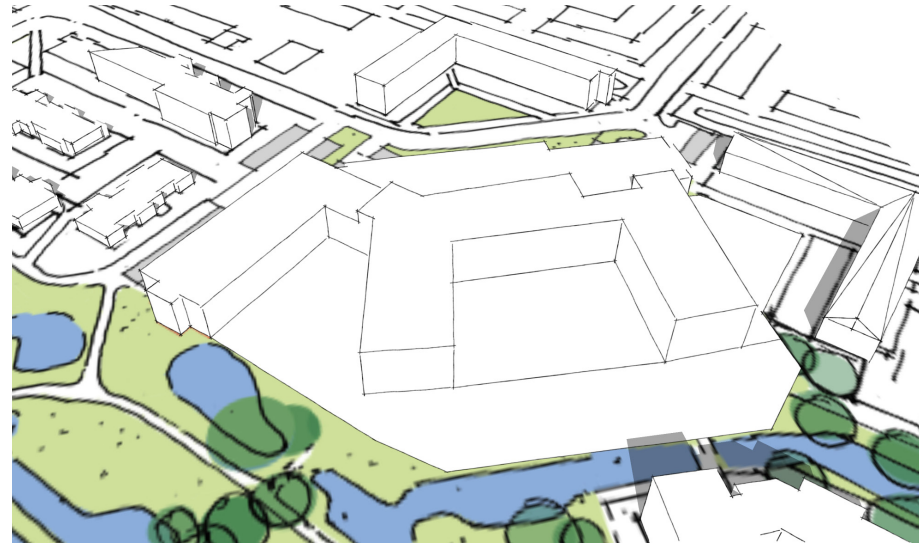
Vanwege de parkstructuur verdient het de voorkeur om niet onnodig veel parkeerplaatsen te realiseren. Omdat hier sprake zal zijn van maatwerk voor het bepalen van het definitieve aantal parkeerplaatsen, kan rekening gehouden worden met een grondreservering voor aan te leggen parkeerplaatsen. Dat wil zeggen dat bij wijze van praktijkervaring een deel van het aantal parkeerplaatsen dat nodig lijkt wordt gerealiseerd en het restant in reservering achter de hand gehouden wordt. Deze grond blijft gereserveerd om te voorzien in extra parkeerplaatsen als die noodzaak er blijkt te zijn, maar indien die noodzaak er niet is, kan deze grond groen worden of blijven.



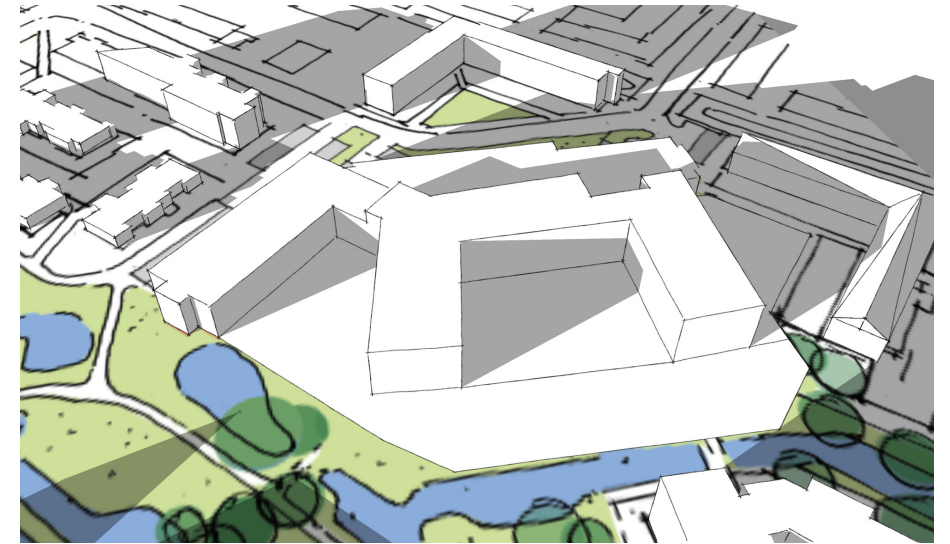
3D STUDIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN I CRIMPENERSTEYN



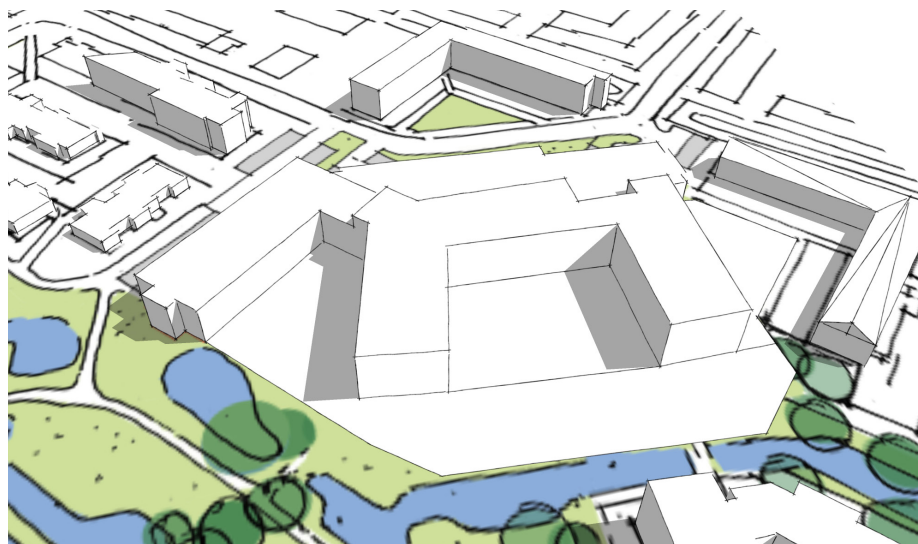
datum: 19 februari
 tijdstip: 9: 00 uur



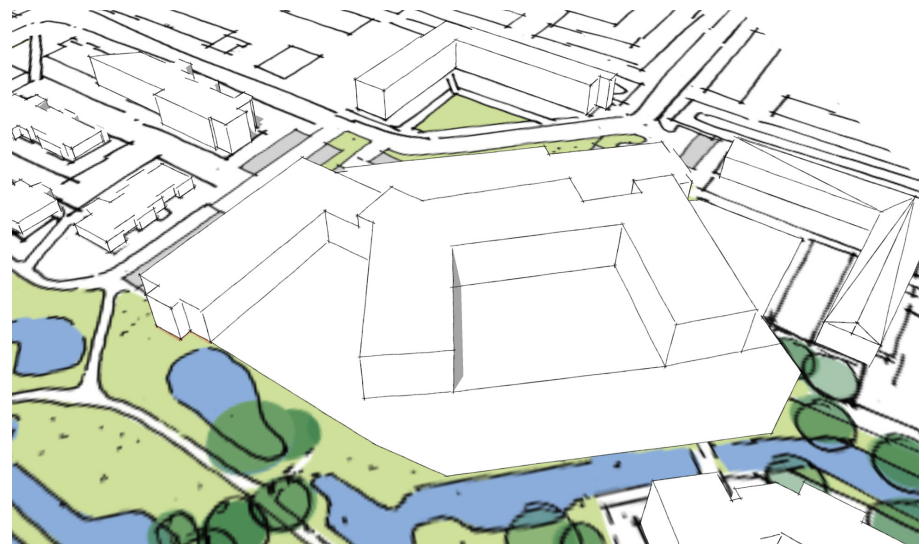
datum: 19 februari
 tijdstip: 13: 00 uur



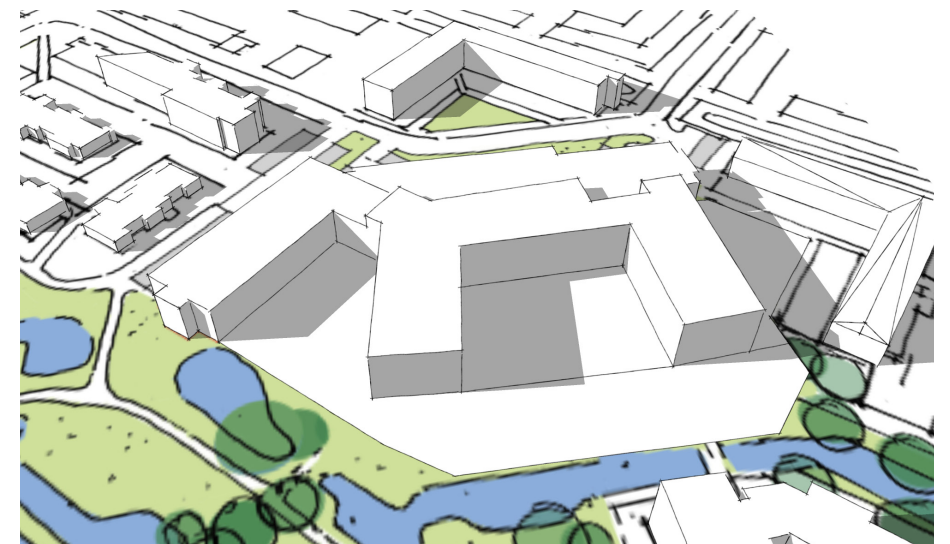
datum: 19 februari
 tijdstip: 17: 00 uur



datum: 21 juni
 tijdstip: 9: 00 uur



datum: 21 juni
 tijdstip: 13: 00 uur



datum: 21 juni
 tijdstip: 17: 00 uur

BEZONNINGSTUDIE CRIMPENERSTEYN | BESTAANDE SITUATIE



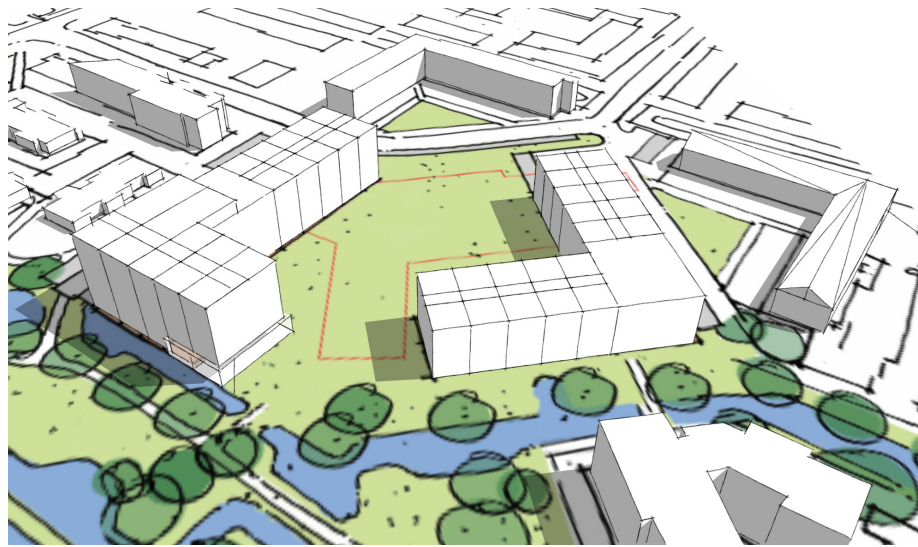
datum: 19 februari
 tijdstip: 9: 00 uur



datum: 19 februari
 tijdstip: 13: 00 uur



datum: 19 februari
 tijdstip: 17: 00 uur



datum: 21 juni
 tijdstip: 9: 00 uur



datum: 21 juni
 tijdstip: 13: 00 uur



datum: 21 juni
 tijdstip: 17: 00 uur

BEZONNINGSTUDIE CRIMPENERSTEYN | STEDENBOUWKUNDIG PLAN