

2 september 2026
200363 / Haastrecht – Provincialeweg Oost 60-62
ALK/ 135618

Sonneborgh West B.V.
Postbus 1787
5602 BT Eindhoven
T +31 (0)40 - 303 21 23
KvK 77089618

Behandeld door:
R. de Louw

Stedenbouwkundig plan

Haastrecht

Inhoudsopgave

Project 200363 / Haastrecht – Provincialeweg Oost 60-62
Betreft Stedenbouwkundig plan

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3

1.1 Omgeving 4
1.2 Bestaande situatie 5
2 Marktanalyse 6

2.1 De Nederlandse markt 6
2.2 De betaalbaarheid van zorg en doelstelling van de overheid 6
2.3 Doorstroming reguliere woningmarkt 6
2.4 De markt in gemeente Krimpenerwaard 7
3 Toelichting op het concept 'leefgoed' 9

3.1 Wat is een leefgoed 9
3.2 Leefgoed Haastrecht 9
3.3 Waarom geclusterde woon- en/of zorglocatie op Leefgoed Haastrecht 9
3.4 Beschermd wonen 10
3.5 Beschut wonen 11
3.6 Gespikkeld wonen 12
4 Bestemming 13
5 Stakeholderanalyse 15
6 Randvoorwaarden 16

6.1 Stakeholders 16
6.2 Segmentering 17
6.3 Financiële haalbaarheid 19
6.4 Parkeren 19
6.5 Bomen 19
6.6 Waterberging 20
7 Stedenbouwkundig plan 21

7.1 Stedenbouwkundig ontwerp 21
7.2 Doorzichten 24
7.3 Doorsnedes 27
7.4 Cultuurhistorie 29
7.5 Situatie verkeer en parkeren 31
7.6 Landschappelijk plan 33
7.7 Zonering openbaar versus privaat 41
8 Samenvatting en verzoek 42
9 Bijlages 43

1. Inleiding

De locatie aan de Provincialeweg Oost 60-62 in Haastrecht is eigendom van Sonneborgh. Sonneborgh is een ontwikkelaar gespecialiseerd in de ontwikkeling en realisatie van woonzorgvastgoed. Door de toenemende vergrijzing in Nederland neemt de vraag toe en spelen wij hierop in door aanbod te creëren van zorgwoningen en geschikte woningen voor ouderen.

Ons voornemen is een leefgoed te realiseren op de locatie: Leefgoed Haastrecht. Onderdeel van het leefgoed zijn verschillende woontypologieën voor ouderen. Door deze verschillende woontypologieën zijn er, voor verschillende ouderen met verschillende typen zorg- en ondersteuningsvraagstukken en/of sociaaleconomische klassen, woonoplossingen die gericht zijn op de woon-en zorgproblematiek die ouderen ervaren.

Middels dit document vragen wij u om een keuze te maken voor de stedenbouwkundige variant, rekening houdend met de toepasselijke randvoorwaarden. Het stedenbouwkundig plan komt voort uit de vraag vanuit de markt en wordt onderbouwd middels randvoorwaarden en de visie.

Dit document kent de volgende opzet:

- De locatie;
- Marktanalyse;
- Toelichting concept;
- Bestemming;
- Stakeholderanalyse;
- Randvoorwaarden;
- Stedenbouwkundig plan;
- Landschappelijk plan;
- Samenvatting en conclusie.

1.1 Omgeving

Het plangebied ligt aan de noordgrens van de Krimpenerwaard, een karakteristiek landschap dat zijn oorsprong vindt in een uitgestrekt veenmoeras, omsloten door de rivieren Lek, Hollandsche IJssel en Vlist. Rond het jaar 1000 na Christus vond de eerste bewoning plaats langs de oevers van de Hollandsche IJssel, van waaruit het zich geleidelijk ontwikkelde tot een langgerekt bebouwingslint. Vanaf circa 1100 na Christus werd het veenmoeras systematisch ontgonnen in blokvormige percelen. Voor de noodzakelijke ontwatering groef men sloten loodrecht op het bebouwingslint, wat leidde tot de vorming van rechte, diepe kavels die aanvankelijk werden gebruikt voor akkerbouw en later voor weide- en hooiland.

Dit slagenlandschap is vanuit de lucht goed herkenbaar, maar ook zichtbaar vanaf het bebouwingslint langs de dijk. Daar wisselen open doorkijken naar het achterland en meer besloten plekken elkaar af, afhankelijk van de dichtheid van de bebouwing.

Omdat de veranderingen in het landschap zich geleidelijk hebben voltrokken, heeft het gebied een sterke mate van authenticiteit behouden, één van zijn belangrijkste kenmerken. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook met zorg en respect voor het bestaande landschap te worden ingepast.



Figuur 1 – omgeving plangebied

1.2 Bestaande situatie

De bestaande situatie van het kloosterterrein is als volgt: de locatie ligt ingeklemd tussen de Hollandse IJssel en de Provincialeweg Oost. Zowel de rivier als de dijk liggen hoger dan het tussenliggende gebied.

Het gebied wordt doorsneden door afwaterings-sloten die haaks op de rivier staan. De locatie wordt opgedeeld door een van deze afwateringssloten. Een rij wilgen aan de rand van deze sloot versterkt deze lijn in het landschap. Links van de sloot bevindt zich het scoutingsgebouw met speelveld en een parkeerterrein, rechts van de sloot ligt het voormalige klooster en de kerk

Achter het klooster bevindt zich de kloostertuin, met grote volwassen bomen. De tuin grenst aan de Lindelaan, welke naar de begraafplaats leidt. De tuin wordt doorsneden door drie rechte voetpaden die lopen tussen het klooster en de lindelaan. Rechts van de kerk ligt een brede groene zone met enkele fruitbomen, van matige tot slechte kwaliteit. In figuur 2 wordt de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 2 – bestaande situatie plangebied

2 Marktanalyse

In dit hoofdstuk wordt de Nederlandse markt voor wonen en zorg voor ouderen toegelicht. Vervolgens wordt de markt in gemeente Krimpenerwaard nader uitgelicht.

2.1 De Nederlandse markt

De Nederlandse bevolking groeide in 2020 met 60 duizend inwoners. Echter, alleen al in de eerste helft van 2022 kwamen er zo'n 120.000 inwoners bij. Toenemende bevolking betekent ook een toenemende behoefte aan woningen. Daarnaast neemt binnen de totale bevolkingssamenstelling de groep senioren en ouderen een steeds prominentere rol in, als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. In 2035 zal ruim 24 procent van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder zijn. Het aantal 80-plussers neemt in de toekomst sterk toe en is in 2035 bijna twee keer zo groot als nu. Het verschijnsel dat niet alleen de groep ouderen groter wordt, maar de gemiddelde leeftijd ook steeds hoger komt te liggen, staat bekend als de 'dubbele' vergrijzing. Deze ontwikkeling leidt niet alleen tot een extra behoefte aan zorg, er ontstaat ook een dringende behoefte aan voldoende zorgwoningen en woonomgevingen.

Door het tekort aan geschikte woonvormen voor ouderen, dreigt het ontstaan van wachtlijsten, verstopping van de zorgketen en verlies aan kwaliteit van levensjaren. Dit wordt ook benadrukt door de toezichthouder van De Nederlandse Zorgautoriteit (NZa). Deze geeft aan dat ouderen die wettelijk recht hebben op een plek in het verpleeghuis, vaak niet geplaatst kunnen worden. Als oplossing voor dit probleem heeft de Nederlandse overheid de ambitie uitgesproken om 100.000 woningen per jaar bij te willen bouwen tot 900.000 woningen in 2030, waarvan 300.000 woningen geschikt dienen te zijn voor ouderen.

2.2 De betaalbaarheid van zorg en doelstelling van de overheid

Uit het rapport 'Niets doen is geen optie' van topambtenaren gericht aan voormalig minister Helder en de Tweede Kamer, wordt aangegeven dat de betaalbaarheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van zorg door de vergrijzing onder druk staat. Indien het huidige systeem van intramurale verpleeghuizen gehandhaafd blijft, wordt de zorg onbetaalbaar. Niets doen is dus inderdaad geen optie.

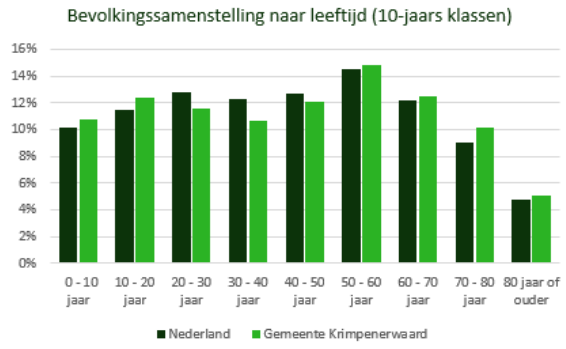
De overheid heeft mede om deze reden besloten tot het doorvoeren van een stop op de toevoeging van intramurale verpleegplaatsen en het stimuleren van oplossingen die kunnen worden gezien als een vorm van thuis wonen, onder het motto: 'Thuis als het kan, zelf als het kan en digitaal als het kan'. In het rapport 'Niets doen is geen optie' wordt daar nog als oplossing aan toegevoegd: het groeperen van ouderen met verschillende soorten van zorgvragen in geclusterde woonvormen, waar door middel van sociale cohesie hulp aan elkaar wordt gestimuleerd. Dit onder regie van een professionele zorgorganisatie. Bovendien biedt geclusterd wonen kansen om de zorg efficiënter in te richten, nu het aantrekken van voldoende zorgprofessionals ook een steeds grotere uitdaging wordt.

2.3 Doorstroming reguliere woningmarkt

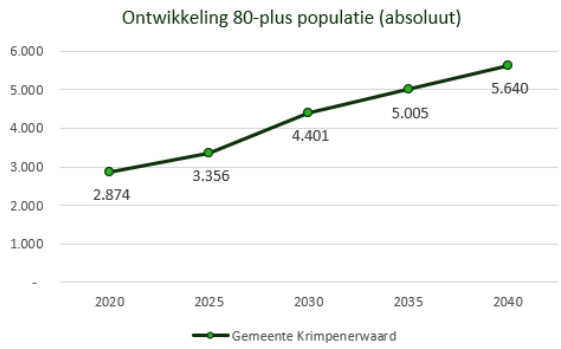
Het woningtekort is een inmiddels alom bekend probleem. Het stimuleren van doorstroming in deze markt kan bijdragen aan de oplossing. Doorstroming door (alleenstaande) ouderen die een eengezinswoning 'bezet' houden een geschikte woning aan te bieden die er nu vaak niet is. De realisatie van woningen voor ouderen kan wel twee tot drie verhuisbewegingen op gang brengen. Zo kunnen ook gezinnen in een, voor desbetreffende levensfase, geschikte woning wonen wat de kwaliteit van leven voor deze gezinnen bevorderd.

2.4 De markt in gemeente Krimpenerwaard

In de gemeente Krimpenerwaard speelt vergrijzing ook een duidelijke rol, zo valt in figuur 3 te zien dat in de gemeente Krimpenerwaard, ten opzichte van Nederland, bovengemiddeld veel 50-plussers woonachtig zijn. Uit figuur 4 blijkt zelfs dat in de periode tussen 2025 en 2030 in gemeente Krimpenerwaard 1045 80-plussers erbij komen.

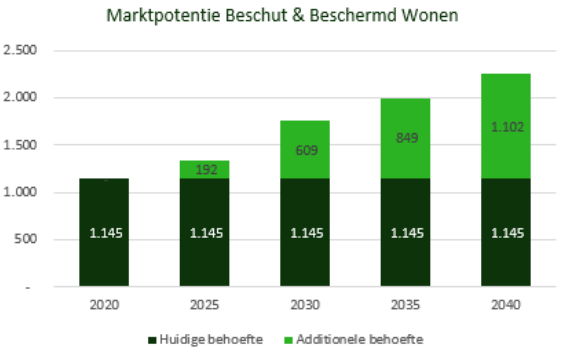


Figuur 3

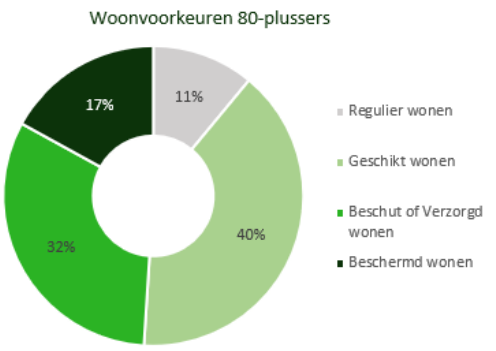


Figuur 4

De behoefte naar Beschermd- en Beschut wonen neemt in de komende jaren ook sterk toe, zo blijkt uit figuur 5. In de periode van 2025 tot 2030 neemt de additionele behoefte toe met 417 woningen en tussen 2025 en 2040 zelfs met 910 woningen. In figuur 6 wordt de behoefte naar woonvormen onder 80-plussers uitgelicht. Hieruit blijkt dat het overgrote deel (89%) van de 80-plussers behoefte heeft aan aangepaste woonvormen voor ouderen.

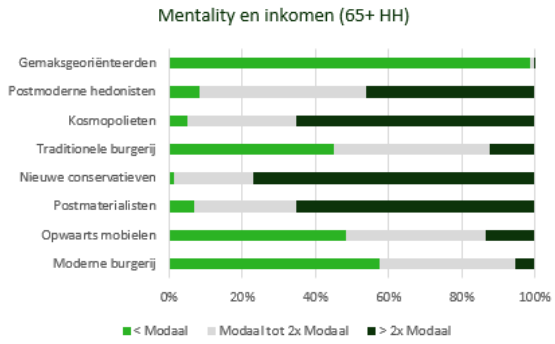


Figuur 5

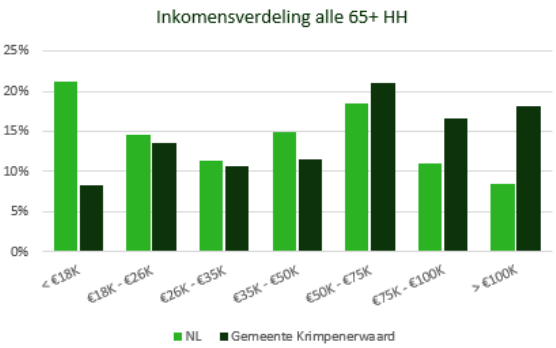


Figuur 6

Met betrekking tot het inkomen van 65-plussers, wordt in figuur 7 duidelijk dat de meest dominante mentality-groepen een gemêleerd inkomen hebben, waarbij gemiddeld dubbelmodaal of meer wordt verdiend. Dit blijkt ook uit de inkomensverdeling in figuur 8 van 65-plussers in gemeente Krimpenerwaard ten opzichte van Nederland. 65-plussers uit gemeente Krimpenerwaard verdienen gemiddeld meer dan 65-plussers verdeeld over heel Nederland.



Figuur 7



Figuur 8

3 Toelichting op het concept ‘leefgoed’

Een dergelijke locatie, geschikt voor ouderen, dient een bepaalde beleving neer te zetten. Door middel van een visie met verschillende woning typologieën, aanhorende functies en services, wordt dit concept vormgegeven. Het concept is een leefgoed gericht op ouderen met een verschillende sociaaleconomische achtergrond, alsmede verschillende gradaties in de vraag naar zorg- en services.

3.1 Wat is een leefgoed

Een leefgoed is afgestemd op de eisen en wensen van nieuwe ouderen. Bovendien zorgt het leefgoed voor een dynamische en gezonde leefomgeving, een plaats waar mensen graag willen wonen en werken. Een leefgoed is een duurzame omgeving, waar mensen zowel individueel als in groepsverband invulling kunnen geven aan hun persoonlijke doelen. Een leefgoed is een oplossing die bijdraagt aan dat wat senioren echt zoeken, georganiseerd en geregisseerd:

- Langer zelfstandig blijven wonen
- Genieten van fijn wonen met goede service
- Kwaliteit van leven beleven zowel, individueel als samen
- Wonen en leven in een veilige, vertrouwde, toekomstbestendig omgeving
- Maximale aandacht voor welzijn en professionele zorg beschikbaar in elke fase van het leven
- Oplossing voor zowel fysieke als mentale klachten, door sociale cohesie en hulp aan elkaar te versterken

3.2 Leefgoed Haastrecht

Leefgoed Haastrecht is gelegen op een prachtig, door groen gevormd, kloosterterrein. Het kloosterterrein is ruim en luchtig opgezet, maar toch zijn voorzieningen nooit ver weg. Het terrein biedt de mogelijkheid om een stukje te wandelen of samen te komen in de ontmoetingsruimte. Het terrein is verder een autoluwe omgeving, waar bewoners in alle rust, met de nodige sociale interactie, hun leven kunnen leiden. Daarnaast zorgt de scouting/JVG voor samenkomst van jong én oud en zorgt het opengestelde karakter, en voorzieningen gesitueerd op het terrein, voor interactie tussen bewoners en de buurt.

Op het Leefgoed Haastrecht is ruimte voor zowel bewoners met de behoefte aan zorg dichtbij, een lichte zorgvraag en een zware zorgvraag. Dit biedt voor bewoners een vermindering van eenzaamheid, zekerheid en veiligheid. Ouderen verkrijgen op deze manier een woonomgeving die meer te bieden heeft voor hun situatie dan de huidige woonomgeving. Daarnaast zorgt het Leefgoed Haastrecht ervoor dat ouderen zich geen zorgen meer hoeven te maken over een verhuizing bij een eventuele verzwaring van de zorgvraag!

3.3 Waarom geclusterde woon- en/of zorglocatie op Leefgoed Haastrecht

Ouderen verlaten soms vrijwillig en soms gedwongen door hun zorgvraag de huidige woning. Dit wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld de behoefte om binnen een ‘veiligere’ omgeving te wonen in de nabijheid van zorg of de behoefte of noodzaak om in een geschikte woning te wonen, waarin de badkamer, toilet en keuken gemakkelijk toegankelijk is met een rolstoel of rollator. Servicewoningen, of aanleunwoningen, bieden de veiligheid van een zorginitiatief, het gemak van een zorginitiatief door gebruik van services én een gezamenlijke woonomgeving om vereenzaming tegen te gaan. Bovendien bieden servicewoningen de mogelijkheid voor een efficiëntere zorgverlening.

Voor de zorgorganisatie heeft thuiszorg in de wijk namelijk als nadeel dat er veel reistijd tussen de woningen verloren gaat die niet voor de zorg aan de bewoner kan worden ingezet. Door clustering van verschillende soorten van zorg kan 24-uur toezicht worden gegarandeerd, wordt vereenzaming voorkomen en de zorg efficiënter.

Ook is er een toenemende behoefte aan woonzorglocaties gericht op intensieve zorg. De toenemende behoefte naar deze woningen is groot en ouderen die hiervoor in aanmerking komen, kunnen niet meer zelfstandig wonen. De urgentie voor meer van dit type woningen is dan ook hoog, zodat de woonstandaard van deze ouderen leefbaar blijft.

De toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen zorgt voor de onwenselijke situatie, waarbij de ruimtelijke spreiding van ouderen over geschikte woningen in het land steeds groter wordt, terwijl ouderen vaak de wens hebben om dichtbij hun oorspronkelijke adres of familie te willen wonen. De toenemende vraag naar woningen voor ouderen in gemeente Krimpenerwaard zorgt voor een naderend tekort aan woningen voor ouderen in de gemeente. De realisatie van woningen, geschikt voor ouderen, is dan ook van grote toegevoegde waarde kunnen zijn voor ouderen uit de gemeente of bewoners met ouders die nu noodgedwongen verder weg wonen.

Om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de verschillende behoeften van ouderen, zijn in hoofdlijnen drie woonzorgvormen aangewezen op het leefgoed, namelijk Beschermd, Beschut en Gespikkeld wonen.

3.4 Beschermd wonen

Dit betreft alle woon- en verblijfsvormen met 24-uurs zorg. Veelal vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen en particuliere woonzorginitiatieven (ZZP VV 4-10). In het leefgoed is dit de locatie met 29 eenheden die bestemd is voor een particuliere zorgorganisatie in het middensegment van de zorg.

De ouderen in dit gebouw ontvangen 24-uurs zorg en services, waarbij zij wegens wet van zorg en dwang in een open sfeerbeleving leven. Door de juiste zorg en begeleiding kunnen de ouderen op een comfortabele manier de laatste dagen van hun leven doorbrengen. Daarnaast biedt het initiatief een veilige omgeving voor deze ouderen. De zorg prevaleert in dit gebouw boven het wonen.

Het gebouw is ingedeeld met privé zorgstudio's/kleine zorgwoningen en een gezamenlijke woonkamer en facilitaire ruimtes (zoals keuken e.d.), waarin de dagstructuur wordt gehouden. Ook is er een omsloten zorgtuin, waar de ouderen op een veilige manier naar buiten kunnen.

Qua zorgdoelgroep is het Beschermd wonen vergelijkbaar met woonzorglocaties met intensieve zorg (dementie) van WelThuis, zijnde een verpleeghuis met onzelfstandige wooneenheden en gezamenlijke faciliteiten zoals een woonkamer.

Beschermd wonen, hét zorgproduct op Leefgoed Haastrecht

Beschermd wonen op Leefgoed Haastrecht bestaat uit WLZ-gefinancierde zorg, die wordt verzorgd door een particulier zorgaanbieder. De zorgorganisatie sluit een masterlease met een belegger. De studio's/kleine zorgwoningen zullen vervolgens door de zorgorganisatie verhuurd worden aan bewoners met een zorgindicatie.

De zorg en services voor de ouderen worden aangeboden als totaalpakket, waaruit geen componenten kunnen worden weggelaten om goede zorg en ondersteuning te kunnen garanderen. Dit totaalpakket wordt gevangen in een WoonServiceOvereenkomst (WSO). De WSO omvat alles wat een bewoner nodig heeft: wonen, energielasten, maaltijden, abonnementen voor tv/telefoon, het wassen van kleding, uitjes, een bloemetje op tafel, enz. Daarmee

wordt de bewoner volledig ontzorgd. De bewoner ontvangt hetzelfde totaalpakket als in een intramuraal verpleeghuis.

De zorgorganisatie stelt een pakketprijs vast op basis van de WSO, het totaalpakket. De zorgorganisatie stemt dit totaalpakket af op de wensen van de doelgroep van het zorginitiatief. Bewoners betalen een eigen bijdrage, afhankelijk van inkomen en vermogen. De overige kosten worden vergoed door het zorgkantoor.

3.5 Beschut wonen

Betreft alle zelfstandige woonvormen waar zorg op afroep mogelijk is ongeacht de zorgzwaarte of financieringsvorm (ook VPT-gefinancierd) en waar structureel voorzieningen, diensten en activiteiten beschikbaar zijn. Dit betreft onder andere voormalige verzorgingshuizen, serviceflats, inleun- en aanleunwoningen, hofjes en zelfstandige zorgwoningen nabij een intramurale of particuliere zorgvoorziening.

De beschutte woonvorm op Leefgoed Haastrecht is een geclusterde woonvorm voor ouderen in de vorm van circa 47 koopwoningen, voor de beschutte woonvorm wordt aansluiting gezocht bij de handreiking geclusterde woonvormen van de Rijksoverheid (bijlage 1). De beschutte woonvorm is op Leefgoed Haastrecht op de volgende locaties voorzien: twee nieuwbouwlocaties op het achter terrein (L-vormig gebouw; I- gebouw).

De indeling van de woningen wordt gespiegeld aan de woningmarkt en in overleg met lokale partijen (makelaars e.d.) uitgewerkt tot verkoopplattegronden.

De ouderen die kiezen voor een beschutte woning beginnen qua levensfase vanaf emptynesters en ouder. In de handreiking van de Rijksoverheid wordt de grens gesteld op 55 jaar, in de praktijk zie je dat de kopers vaak ouder zijn. Deze ouderen binnen Beschut wonen zijn over het algemeen nog vitaal en zijn op zoek naar geschikte woning om ouder in te worden. Zij zijn op zoek naar een veilige woonomgeving, waar zij gelukkig en ontzorgd oud kunnen worden. Naarmate de tijd vordert zal de leeftijd en zorgvraag in dit planonderdeel toenemen.

De behoefte aan koopwoningen onder ouderen is groot in gemeente Krimpenerwaard. De huidige generatie ouderen typeert zich bovendien vaak door het motto: ‘huren is weggegooid geld’. Voor de ouderen die niet de mogelijkheid hebben tot koop, biedt het Gespikkeld wonen een oplossing. Beschut wonen kent de bestemming wonen.

Borging

Het doel van de beschutte woonvorm wordt gewaarborgd middels een kettingbeding.

Ter waarborging van het karakter van Leefgoed Haastrecht als woonomgeving voor ouderen en ter bevordering van een zorgzame, veilige en op gemeenschapszin gerichte leefomgeving, is bepaald dat de appartementen binnen dit type woongebouw uitsluitend bewoond mogen worden door een hoofdbewoner(s) van 55 jaar en ouder of door/voor iemand met een zorgindicatie. Deze leeftijdsgrens sluit aan bij het doel van het levensloopbestendig woonconcept, dat voorziet in levensloopbestendig wonen met zorg en ondersteuning in de nabijheid. Als uitzondering hierop gelden de woningen uit de segmentering ‘goedkope koop’, opgenomen in de woonvisie van gemeente Krimpenerwaard.

Deze woningen worden naast aan de doelgroep 55 jaar en ouder en/of iemand met een zorgindicatie, ook breder in de markt aangeboden. Door deze bepaling wordt beoogd een evenwichtige en passende bewonerssamenstelling te behouden die aansluit bij de visie en het maatschappelijke karakter van Leefgoed Haastrecht.

Dit wordt middels een kettingbeding toegevoegd in de akte van levering aan een particulier huishouden. De Vereniging van Eigenaars is bevoegd toe te zien op de naleving van deze bepaling en kan in bijzondere gevallen, na gemotiveerd verzoek, ontheffing verlenen, mits dit past binnen de doelstelling van het woonconcept van Leefgoed Haastrecht.

Kortom, middels het kettingbeding wordt het volgende geborgd:

- Levensloopbestendige appartementen voor ouderen, in lijn met overheidsbeleid (handreiking geclusterde woonvormen, bijlage 1);
- Mogelijkheid bieden om hier te wonen voor mensen jonger dan 55 jaar indien zij een zorgindicatie, afgegeven door het zorgkantoor, hebben;
- Continuering van een woonzorglandschap voor ouderen, ook na de eerste koop;
- Uitzondering voor segment 'goedkope koop'.

Dit geldt met uitzondering van de woningen waar afwijkende afspraken over gemaakt worden ten aanzien van de doelgroep.

3.6 Gespikkeld wonen

Betreft alle zelfstandige en onzelfstandige woonvormen waar zorg op afroep mogelijk is ongeacht de zorgzwaarte of financieringsvorm (ook WLZ-gefinancierd of PGB) en waar structureel voorzieningen, diensten en activiteiten beschikbaar zijn. Dit betreft geclusterde woonvormen met verschillende woningtypes en betaalbaarheidsniveaus.

Gespikkeld wonen is op Leefgoed Haastrecht een sfeervol huis voor senioren; alleen of samen, met of zonder hulp- of zorgvraag. Het streven is hier: blijven wonen tot het laatst, ook bij toenemende zorgvraag of wanneer partner wegvalt. Het inkomen van bewoners kan variëren van AOW tot middeninkomen. Ruimtelijk gaat het om zelfstandige huurwoningen met open keuken en een badkamer met toilet. De gespikkelde woonvorm onderscheidt zich door de mix van ouderen met én zonder zorgvraag. Deze mix is bedoeld om 'zorgen voor elkaar' op gang te brengen.

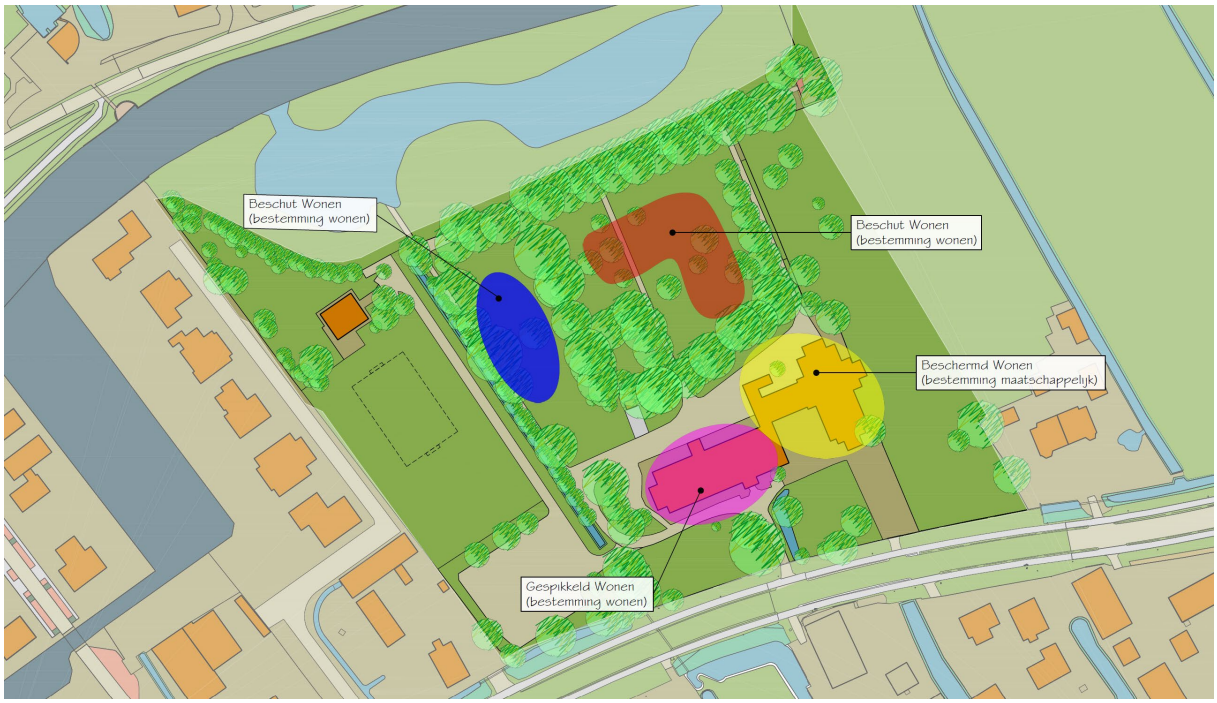
Op Leefgoed Haastrecht is de gespikkelde woonvorm een geclusterde woonvorm voor ouderen mét en zonder zorgvraag, welke is ingericht door middel van huurwoningen. Dit zijn 25 wooneenheden. Deze woonvorm kent de bestemming wonen.

4 Bestemming

Op het leefgoed komen wonen én zorg bij elkaar. Bij de ene woonvorm is er sprake van wonen, bij de ander is er een groter zorgkarakter aanwezig. In deze paragraaf verzoeken wij middels het aanduiden van de bestemming een onderscheid te maken tussen de verschillende planonderdelen.

Verschillende woontypologieën op het leefgoed en hun bestemming

Op de locatie zijn meerdere woningtypologieën aanwezig. Zo zijn er Beschut- en Gespikkeld wonen, waarbij het wonen prevaleert boven de zorg en sprake is van een woonbestemming. Verder is op de locatie het Beschermd wonen voorzien. Bij het Beschermd wonen prevaleert de zorg boven het wonen, derhalve is er sprake van een maatschappelijke bestemming. In het souterrain van het klooster is beoogd een ontmoetingsruimte te realiseren, waar diensten en services worden aangeboden en ontmoeting wordt gestimuleerd. Een en ander is ook schematisch weergegeven in figuur 9.

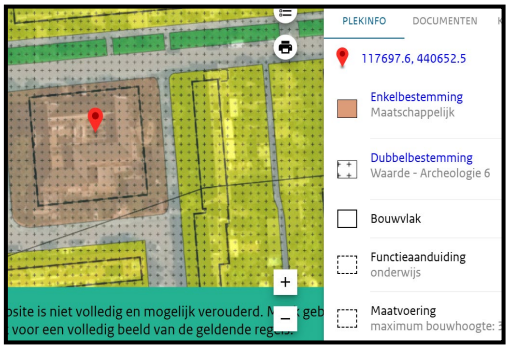


Figuur 9 – bestemmingen

Beschermd wonen in gemeente Krimpenerwaard

Ter vergelijking met de historie, is het Beschermd wonen vergelijkbaar met het vroegere verpleeghuis. Het enige wat ten opzichte van deze situatie is veranderd, is de financieringsvorm van zorg en zorghuisvesting. In geval van intramuraal wordt alles in één contract gevangen (huisvesting en zorg). Bij WLZ-gefinancierde zorg (VPT & MPT o.a.) wordt door de bewoner van de geclusterde woonvorm twee contracten met dezelfde aanbieder aangegaan. Dit is in lijn nieuwe wetgeving en financiering van zorg vanuit de overheid.

De bestemming van verpleeghuizen is over het algemeen maatschappelijk, zo ook in de gemeente Krimpenerwaard:



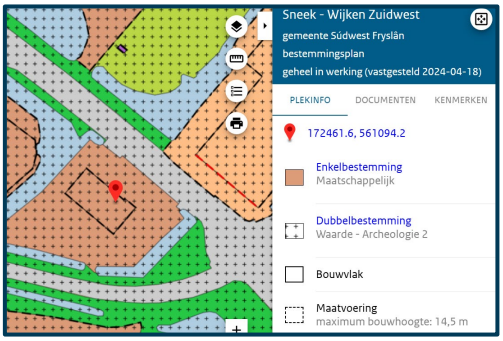
Figuur 10 Dagelijks leven: Het Vlisthuis, Schoonhoven



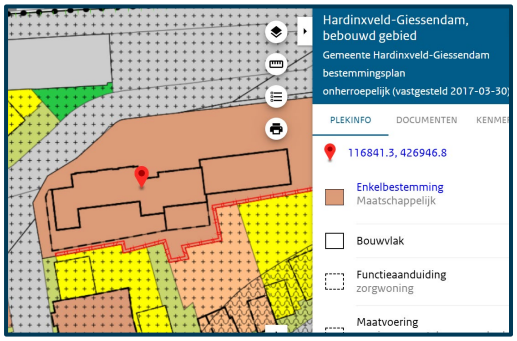
Figuur 11 WelThuis De Westerweren, Bergambacht

Andere soortgelijke locaties van particuliere zorgorganisaties

De particuliere zorgorganisaties, waaronder Bloezem hebben meerdere locaties geopend in Nederland, onderstaand enkele voorbeelden, die ook onder maatschappelijke bestemming zijn gerealiseerd:



Figuur 12 Bloezem Villa de Zwette Sneek



Figuur 13 Bloezem Villa de Plataan

5 Stakeholderanalyse

Bij een locatie zijn verschillende stakeholders betrokken, denk bijvoorbeeld aan de gemeente, provincie, waterschap/Hoogheemraadschap, de eigenaar, maar ook bijvoorbeeld omwonenden. Stakeholders hebben vaak verschillende, en soms tegenstrijdige belangen. Er zijn reeds gesprekken geweest om belangen te inventariseren. In onderstaand figuur 14 hebben wij verzocht om de verschillende belangen/uitgangspunten van stakeholders zo goed mogelijk in beeld te brengen. Deze is ook als bijlage 2 toegevoegd aan dit document.

	Sociaal domein	Landschap / kloostertuin	Bebouwing	Verkeer / parkeren
Gemeente	Mix van ouderenzorg + 7 tot 8 wooneenheden voor jongeren Goedkope tot middeldure huur Streven naar 30% sociale huur Max. 98 wooneenheden (ouderen + jongeren)	Behouden van het uitzicht op het landschap vanaf de dijk Behoud van zoveel mogelijk bomen en landschapselementen (sloten, laanstructuren, boomgaard e.d.) Versterken en beleefbaar maken van landschappelijke waarden en het erfgoed	Nieuwe invulling van het kloostercomplex, plus de bouw van twee nieuwe gebouwen Behoud van het clubhuis en (verkleind) speelveld van Jeugdvereniging Gabriël	Parkeren op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht Maximaal twee toegangen vanaf de Provincialeweg Oost
Provincie	Woningbouwbeleid: 1/3 sociaal segment 1/3 midden segment 1/3 vrije sector	Behouden van zichtlijnen langs het klooster en groen zicht vanaf de Steinsedijk Aandacht voor de groenstructuur achter het klooster Respect voor bestaande bomen Openbaar toegankelijk maken van het groen Toevoegen van ruimtelijke kwaliteit	Het historische woon-werklint langs de IJssel moet herkenbaar blijven Voorkeur voor bebouwing zoveel mogelijk achter het klooster	Geen extra aansluiting op de Provincialeweg Oost Voorkeur parkeren uit het zicht i.v.m. doorzichten Voorkeur parkeren op het terrein van de scouting, niet in de kloostertuin
Stedenbouw		Kloostertuin is belangrijk voor beleving en rust voor bewoners en omwonenden Behoud van zoveel mogelijk bomen en landschapselementen (sloten, laanstructuren, boomgaard e.d.)	Bebouwing achter het klooster Footprint gebouwen zo smal mogelijk Nieuwe bebouwing loskoppelen van het klooster en aan elke functie lucht geven	Parkeren t.p.v. het huidige parkeerterrein en op de oostflank
Erfgoed		Een U-vormige bebouwing tegen het klooster tast de landschappelijke waarde en de ruimtelijke structuur van de kloostertuin aan	De combinatie van missiehuis, kerk begraafplaats, moestuin en fruitboomgaard heeft een grote cultuurhistorische waarde Geen U-vormige bebouwing tegen het klooster, van een kloosterhof is nooit sprake geweest in het oorspronkelijk ontwerp Bebouwing achter het klooster zorgt ervoor dat deze ondergeschikt blijft aan het klooster	
Omwonenden	Ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag Geen sociale huur Passend aantal wooneenheden	Behoud huidige zichtlijnen Openheid aan de linker- en rechterzijde van het klooster Extra sloot t.p.v. rechter perceelgrens	Behoud aanzicht klooster Kleinschalige bebouwing concentreren achter het klooster Maximaal 2 bouwlagen Handhaven van de huidige locatie van de jeugdvereniging	Aandacht voor verkeerssituatie Rekening houden met licht van koplampen bij de keuze van de toegang tot het terrein Geen extra inrit t.b.v. parkeren rechts naast de kerk Rechter parkeerkoffer reduceren Aandacht voor de bushalte
Ontwikkelaar	Woonzorglandschap (mix van ouderenzorg) 30 woonzorgeenheden (nieuwbouw beschermd wonen) 36 middeldure/dure koop (nieuwbouw beschut wonen) 25 sociaal/middenhuur (bestaand klooster) 10 middeldure/dure koop (bestaand tussenlid + kerk, beschut wonen)	Toevoegen van ruimtelijke kwaliteit Zoveel mogelijk behoud van bomen	Behoud van het clubhuis en (verkleind) speelveld van Jeugdvereniging Gabriël	Parkeren op maaiveld

Figuur 14 - stakeholderanalyse

6 Randvoorwaarden

Om tot een stedenbouwkundig plan te komen dient het plan te voldoen aan randvoorwaarden. In dit hoofdstuk lichten wij enkele randvoorwaarden uit die van toepassing zijn op de locatie, uiteraard zijn er meer randvoorwaarden dan in dit document benoemd worden. In dit hoofdstuk wordt per onderwerp toegelicht wat de randvoorwaarden zijn.

6.1 Stakeholders

Een randvoorwaarde vanuit de ontwikkeling is om door middel van participatie met omwonenden en overleg met bevoegd instanties (ook wel: stakeholders) te komen tot een zo optimaal mogelijk ontwerp, waarin zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de verschillende belangen van stakeholders.

Uit de stakeholderanalyse blijkt dat stakeholders niet in alle gevallen dezelfde belangen behartigen. Soms zijn deze belangen zelfs tegenstrijdig, hieronder enkele voorbeelden:

- Omwonenden willen bijvoorbeeld een gebouw met maximaal twee bouwlagen, uit stedenbouwkundig overleg is gebleken dat meer bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord zijn. Bovendien kun je overwegen om door meer bouwlagen toe te voegen, de kloostertuin meer te behouden en de gebouwen zoveel mogelijk achter het klooster situeren.
- Daarnaast is het streven van de gemeente om zoveel mogelijk bomen in de binnentuin te behouden. Dit staat op gespannen voet met bebouwing achter het klooster.
- Omwonenden geven aan de nieuwbouw direct tegen het klooster aangebouwd te willen hebben. Erfgoed geeft aan dat niet past binnen de historie van het ontwerp van het klooster.

In geval van tegenstrijdigheden wordt een integrale belangenafweging gemaakt of gezocht naar alternatieven.

Participatie met omwonenden

Met inachtneming van bovenstaande tegenstrijdigheden in belangen tussen verschillende stakeholders en in het kader van verdere verkenning van belangen van omwonenden, hebben wij als initiatiefnemer inmiddels twee inloopavonden met omwonenden georganiseerd. De eerste inloopavond vond plaats in juni 2024 en een tweede inloopavond in september 2025. Separaat is van de participatie met omwonenden een verslag opgesteld ten behoeve van vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp. Hierin is ook de informatiebrief opgenomen, die omwonenden maart 2026 hebben ontvangen inzake verkeersontsluiting, invulling kerkzaal, de mogelijk bredere doelgroep voor de tien (10) woningen in het segment goedkope koop en de tijdelijke situatie.

6.2 Segmentering

Een andere randvoorwaarden vanuit de gemeente, welke ook naar voren komt uit de stakeholderanalyse, is de segmentering. De segmentering wordt in dit hoofdstuk per planonderdeel besproken.

Beschut- en Gespikkeld wonen

Bij het Beschut- en Gespikkeld wonen wordt de waarborging van het creëren van woningen voor alle sociaaleconomische klassen geregeld middels woningbouwbeleid, vastgesteld met een segmentering van 1/3 sociaal, 1/3 betaalbare koop/middenhuur, waarvan 1/6 goedkope koop/middenhuur en 1/6 betaalbare koop én 1/3 vrije sector. Met betrekking tot het middensegment wordt in geval van huur aangesloten bij middenhuur conform de normen van het WWS. In geval van koop wordt aangesloten bij betaalbaarheidsgrens voor 'betaalbare koop', in 2025 vastgesteld op € 405.000 ,-. Voor 'goedkope koop' wordt de grens van € 315.000,- aangehouden prijspeil 2025. Een kaart met gebouwaanduiding vind je in figuur 15, het aantal eenheden in relatie tot segmentering is vervolgens in figuur 16 weergegeven.

Beschermd wonen

In het Beschermd wonen worden uitsluitend bewoners toegelaten met een WLZ-indicatie. Zoals weergegeven in hoofdstuk 4, is er sprake van een maatschappelijke bestemming. Voor het Beschermd wonen prevaleert de zorg boven het wonen en is woningbouwbeleid niet het mechanisme om betaalbaarheid te waarborgen. In de zorg wordt de betaalbaarheid en de garantie van zorg voor alle sociaaleconomische klassen namelijk al gereguleerd door de eigen bijdrage. De eigen bijdrage wordt door het Centraal Administratie Kantoor (CAK) bepaald aan de hand van de inkomens- en vermogensgegevens per huishouden. De lage eigen bijdrage varieert van € 205 per maand voor iemand met een beperkt inkomen en/of vermogen, tot € 1.076 per maand voor de hogere sociaaleconomische klassen. De hoge eigen bijdrage varieert van € 0 per maand tot € 2.954,50 per maand. Aangezien de segmentering voor het Beschermd wonen wordt gereguleerd middels de eigen bijdrage, wordt deze niet meegenomen in de woningbouwsegmentering. Dan zou er sprake zijn van een dubbel controlemechanisme.

Daarnaast is vanuit het principebesluit, het 'streven' om 30% sociale huur te realiseren. De gemeente heeft aangegeven dat de nieuw te hanteren woningbouweisen voor het plan toezien op 1/3 sociaal, 1/3 betaalbare koop/middenhuur, waarvan 1/6 goedkope koop/middenhuur en 1/6 betaalbare koop én 1/3 vrije sector.. Dit zet de financiële haalbaarheid van het plan verder onder druk. In figuur 15 worden de verschillende planonderdelen ruimtelijk weergegeven. In figuur 16 is het overzicht met aantallen en segmentering schematisch weergegeven aan de hand van de verdeling in planonderdelen in figuur 15.



Figuur 15 – verdeling programma over planonderdelen

In figuur 16 wordt per planonderdeel uit figuur 15 het aantal eenheden en de segmentering aangegeven.

Type product	Aantal eenheden	Sociaal segment	Goedkope koop/middenhuur	Betaalbare koop	Vrije sector koop
Beschut wonen (A)	18	-	10	-.	8
Beschut wonen (B)	29	-	-	12	17
Beschermd wonen (C)*	29		-	-	-
Gespikkeld wonen (D) **	25	25	-	-	-
Totaal (excl. Beschermd wonen)	72	25	10	12	25
Aandeel	1 (100%)	1/3 (34,7%)	1/6 (13,9%)	1/6 (16,9%)	1/3 (34,7%)

*Gemeenschappelijke functies in de kerkzaal

** Alle eenheden in dit gebouw zijn huurwoningen

Figuur 16 – de segmentering per gebouw in lijn met figuur 15

Sonneborgh als initiatiefnemer heeft in eerste instantie aangegeven een woon/zorg-omgeving voor ouderen te willen realiseren, door middel van Leefgoed Haastrecht. Vanwege de voorgeschreven segmentering in de Woonvisie met o.a. goedkope woningen, concludeerde Sonneborgh op basis van makelaarsadvies, dat dit niet goed aansluit bij de behoefte van veel ouderen. Daardoor wordt gevreesd dat de 10 goedkope koopappartementen lastig te verkopen zijn, wanneer deze uitsluitend aan ouderen mogen worden verkocht. Daarnaast kan betoogd worden dat ouderen ook behoefte hebben op een plek te wonen waar niet alleen ouderen, maar ook jongere mensen

wonen. Dat tezamen maakt dat voorgesteld wordt de 10 goedkope koopappartementen niet uitsluitend in te zetten voor ouderen (55+). Door het kleine aandeel in het programma in combinatie met de wens van een groep ouderen om meer gemengd te wonen, blijft een kwalitatieve woonzorgomgeving voor ouderen in stand. Een andere optie is om af te wijken van het woonbeleid, zodat het programma gericht is op de woonwensen van de doelgroep ouderen, waarbij de doelgroep ouderen (55+) als strikte voorwaarde gehanteerd kan worden.

6.3 Financiële haalbaarheid

Als ontwikkelaar zijn wij gebonden aan de financiële haalbaarheid van een project. Zonder financiële haalbaarheid wordt een plan niet gerealiseerd. Uitgangspunten en wensen van verschillende stakeholders kunnen invloed hebben op de financiële haalbaarheid. De financiële haalbaarheid van het plan is in het gesprek op 9 december 2024 met de gemeente gedeeld. Hieruit bleek dat de financiële haalbaarheid van het plan onder druk staat.

6.4 Parkeren

In de basis hanteert gemeente Krimpenerwaard de parkeernormen van het CROW. Op basis van de huidige uitgangspunten (zie memo parkeren d.d. 16 juli 2026) komt dit neer op 101 parkeerplaatsen, daarnaast dienen vijf (5) parkeerplaatsen gereserveerd te worden voor de scouting, wat het totaal van parkeerplaatsen brengt op 106.

Ons voorstel is om aan de parkeernorm van gemeente Krimpenerwaard te voldoen, maar (nog) niet alle parkeerplaatsen te realiseren. Een en ander zodat het terrein niet onnodig belast wordt met (te)veel verharding. Om onnodige verstening tegen te gaan op het terrein opteren wij dat er een reservering gemaakt wordt voor parkeerplaatsen die in de toekomst extra aangelegd kunnen worden indien er parkeerdruk ontstaat op het terrein. Het aantal parkeerplaatsen dat nu aangelegd wordt is gebaseerd op:

- dubbelgebruik volgens de richtlijnen van het CROW;
- voor Gespikkeld wonen uit te gaan van een andere normering, die ons inziens, vanuit onze praktijkervaring, beter de doelgroep benadert.

In het huidige plan komt dit neer op 80 parkeerplaatsen, daarnaast dienen vijf (5) parkeerplaatsen toegevoegd te worden voor de scouting (JVG), wat het totaal van parkeerplaatsen brengt op 85. Er wordt een reservering van 21 parkeerplaatsen op het terrein georganiseerd, zodat in geval er in de toekomst parkeerdruk mocht ontstaan, parkeerplaatsen toegevoegd kunnen worden. Een en ander verder onderbouwd in het memo met kenmerk RLO/135862 d.d. 16 juli 2026 bijgevoegd als bijlage 3.

Daarnaast is het plangebied gelegen aan de Provincialeweg Oost. De provincie Zuid-Holland is bevoegd gezag van deze weg, waardoor afstemming plaatsvindt tussen provincie Zuid-Holland, gemeente Krimpenerwaard en Sonneborgh voor een passende ontsluiting. De huidige stand van zaken wordt in hoofdstuk 7.5 besproken.

6.5 Bomen

Als randvoorwaarde geldt dat zoveel mogelijk bomen behouden worden, tenzij deze in slechte staat zijn. Gerooid worden de bomen binnen de bouwvlakken, bij de positionering van de bouwvlakken heeft de kwaliteit van het boombestand een grote rol gespeeld.

Verder worden er in principe geen bomen gerooid, tenzij deze van een slechte kwaliteit zijn en hierdoor gevaar op leveren en/of een levensverwachting hebben korter dan 5 jaar of ze de ontwikkeling van meer waardevolle bomen in de weg staan.

6.6 Waterberging

De bergingseis die is aangehouden in het plan is 436 m^3 per hectare, daarbij wordt uitgegaan van een maximale bergingsdiepte van 0,3 m^1. Hierover is afstemming met het hoogheemraadschap (HDSR).

7 Stedenbouwkundig plan

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. In het stedenbouwkundig plan is ook rekening gehouden met de randvoorwaarden en, waar mogelijk, met belangen van de verschillende stakeholders. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan, wordt gestart met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan (BKP) ten behoeve van het vaststellen van de beoordelingscriteria van de welstandscommissie.

7.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Voor de stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe programma is zorgvuldig gekeken naar zowel het omliggende landschap, als naar de bestaande inrichting van het terrein. Daarbij vormen de zichtlijnen vanaf de Provincialeweg Oost naar het achterliggende landschap, evenals de samenhang tussen het klooster, de kerk en de kloostertuin, belangrijke ruimtelijke kwaliteiten.

Om de authenticiteit van het gebied zoveel mogelijk te respecteren, is ervoor gekozen een deel van het nieuwe programma onder te brengen in het bestaande klooster en de kerk. Op deze manier blijven de gebouwen behouden voor de toekomst én behouden zij hun functie als markante herkenningspunten in het landschap. Het overige programma wordt gerealiseerd als losse volumes in de kloostertuin, waardoor de zichtlijnen naar de Hollandsche IJssel behouden blijven.

De nieuwe volumes zijn zo gepositioneerd dat zoveel mogelijk bestaande bomen behouden kunnen blijven. Eén volume is geplaatst binnen een door bomen gevormde, groene carrévormige ruimte. Het tweede volume ligt zo dicht mogelijk tegen de bestaande sloot aan, waardoor de oude eiken aan de rechterzijde van dit volume kunnen worden gehandhaafd. Een vijftal bomen en enkele knotwilgen aan de slootkant, moeten door deze positionering worden gerooid. Ter compensatie worden aan de linkerzijde van de sloot nieuwe bomen aangeplant, zodat de groene wand voor het volume behouden blijft.

Het linker volume bestaat uit drie bouwlagen, waar het rechter volume uit drie bouwlagen en een kleinere, terugliggende vierde bouwlaag bestaat. De twee nieuwe volumes volgen de richting van het klooster en de kerk. De onderlinge positie van de volumes en hun relatie tot het klooster en de kerk versterken het ensemble en creëren een aangename binnenruimte.

De kloostertuin wordt een openbaar toegankelijk gebied, met paden die de tuin doorkruisen en uitnodigen tot een ommetje in het gebied. Alleen de veilige tuin aan de zuidzijde van het linker volume en de terrassen van de appartementen op de begane grond van het rechter volume zijn exclusief toegankelijk voor de bewoners. Deze privéruimtes worden omrand door een lage, groene afscheiding, zodat de transparantie en het groene karakter van de kloostertuin gewaarborgd blijven.

Het parkeren is verdeeld over twee parkeerkoffers, gesitueerd aan zowel de linker- als de rechterzijde van het perceel. Ter bevordering van de verkeersveiligheid zijn de twee bestaande toegangen vanaf de Provincialeweg Oost teruggebracht tot één centrale toegang, waarbij de Provincialeweg plaatselijk wordt verbreed voor links afslaand verkeer. Via deze nieuwe, strategisch geplaatste toegang zijn beide parkeerkoffers bereikbaar, rekening houdend met hinder van koplamplicht voor omwonenden. De bestaande toegangen tot het klooster en de kerk blijven in de nieuwe situatie uitsluitend toegankelijk voor langzaam verkeer.

Het gebouw van de jeugdvereniging blijft behouden. Ook het speelveld blijft gehandhaafd, zij het in iets verkleinde vorm vanwege de uitbreiding van de bestaande parkeerkoffer, de verbreding van het pad naar de jeugdvereniging en de strook met nieuwe bomen.

De zichtlijn rechts van het klooster en de kerk, vanaf de Provincialeweg Oost richting het achterland, wordt versterkt door een nieuwe structuur die ontstaat door de parkeerplaatsen in combinatie met de tussenliggende bomen. Aan de linkerzijde wordt de zichtlijn versterkt door de verbreding van de bestaande sloot en de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Door de aanplant van nieuwe fruitbomen wordt de voormalige boomgaard rechts naast de kerk opnieuw zichtbaar, waarmee een authentiek landschapselement wordt hersteld. In figuur 17 wordt het stedenbouwkundig plan afgebeeld.



Figuur 17 – stedenbouwkundig plan

Bouwvlak

In figuur 18 wordt het bouwvlak van het Beschut- en Beschermd wonen aangeduid.

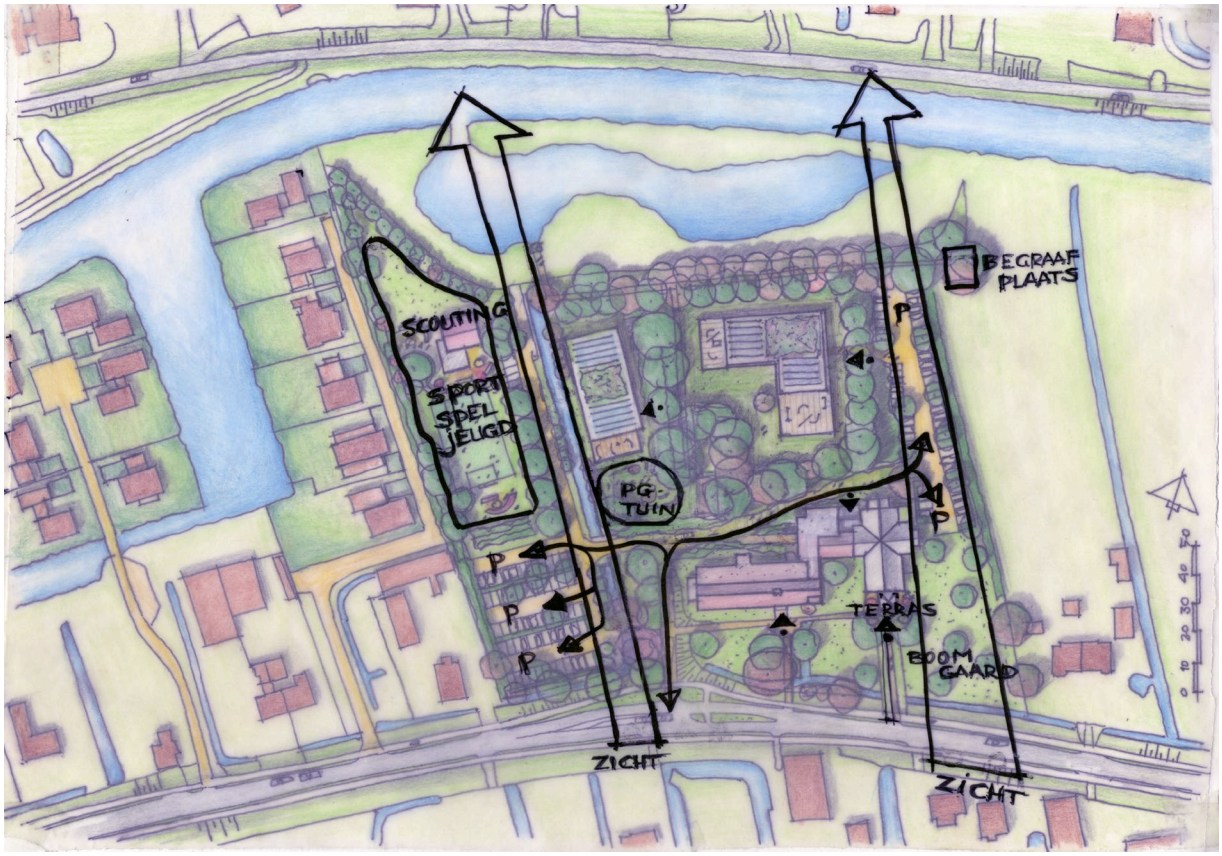


Figuur 18 – bouwvlakken Beschermd- en Beschut wonen (nieuwbouw) en bouwvlak bijgebouwen (geel)

In figuur 18 wordt het bouwvlak voor eventuele bijgebouwen aangeduid met een gele stippellijn. Mogelijk is er een bijgebouw nodig voor het Beschermd wonen en het Beschut wonen. Deze bijgebouwen zullen maximaal 150 tot 200 vierkante meter BVO zijn.

7.2 Doorzichten

Een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke opzet zijn de doorzichten, die zo kenmerkend zijn voor deze locatie. In figuur 19 worden de doorzichten benoemd en in figuur 20, 21 en 22 worden de doorzichten afgebeeld middels perspectieven.



Figuur 19 – doorzichten



Figuur 20 - perspectief vogelvlucht vanuit Steinsedijk



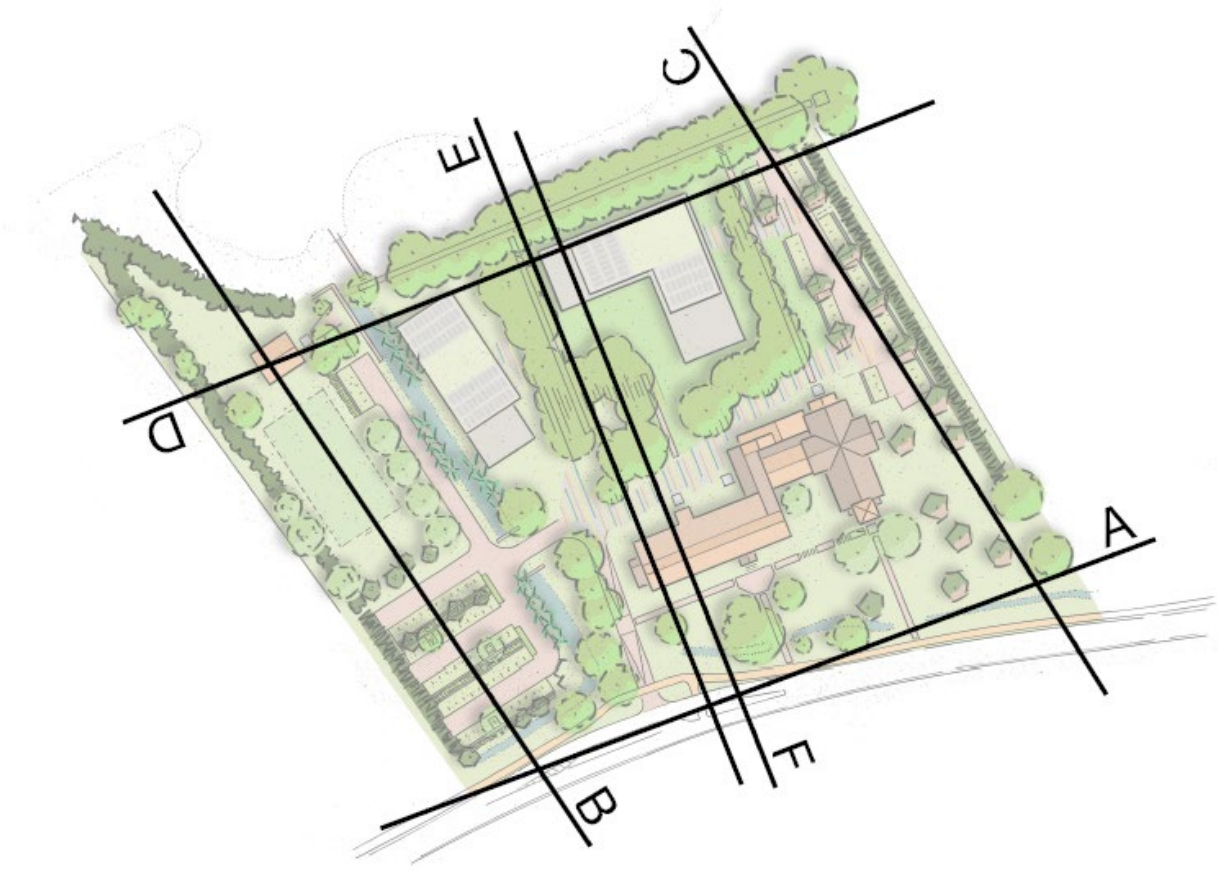
Figuur 21 - perspectief straatniveau vanaf Provincialeweg oost ter hoogte van nr. 58



Figuur 22 - perspectief vogelvlucht vanuit Provincialeweg oost

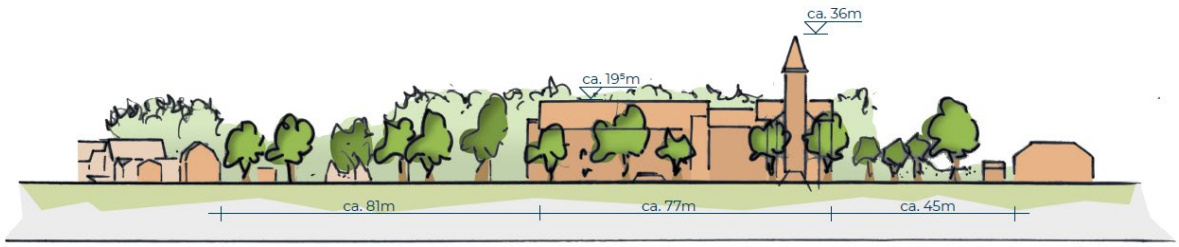
7.3 Doorsnedes

Van het stedenbouwkundig plan zijn enkele doorsnedes gemaakt, om de verhouding in het gebied goed te duiden. De positionering van de doorsnedes is weergegeven in figuur 23. Voor het peil van de begane grondvloer van de nieuwbouwgebouwen op het achterterrein houden we +0.15 NAP aan. De bouwvlakken liggen grof bekeken tussen de -0.20 en +0.10 NAP. Derhalve sluit het peil aan bij het huidige maaiveld.

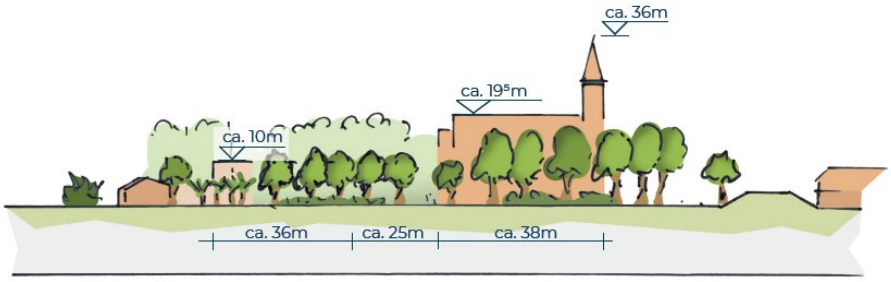


Figuur 23 – overzicht van locatie doorsnedes

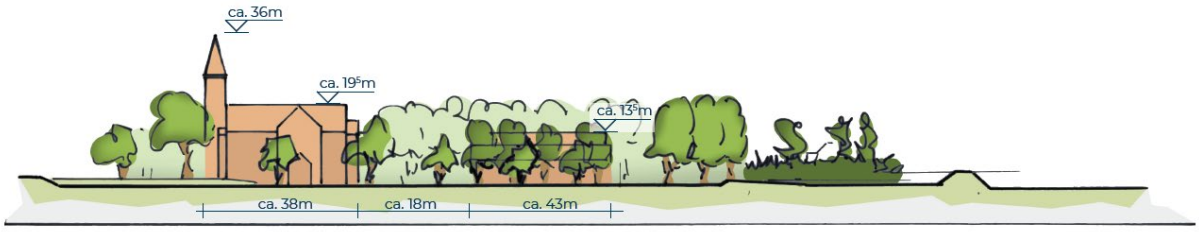
De doorsnedes vind je in onderstaande afbeeldingen:



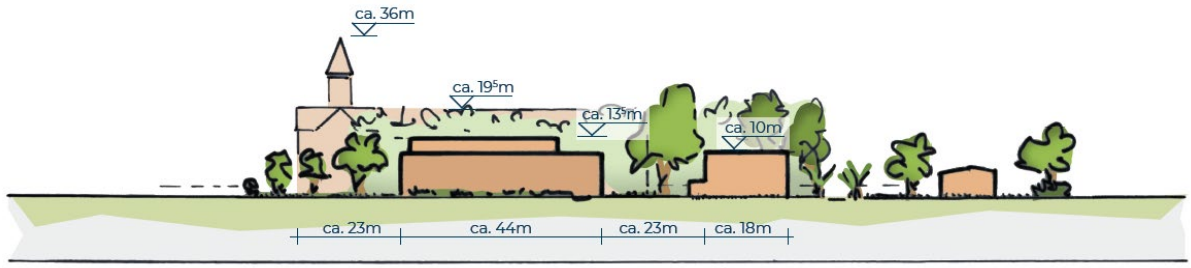
Doorsnede A



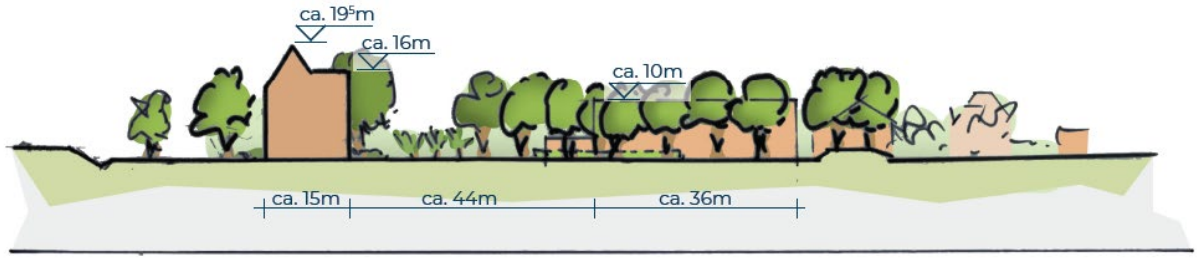
Doorsnede B



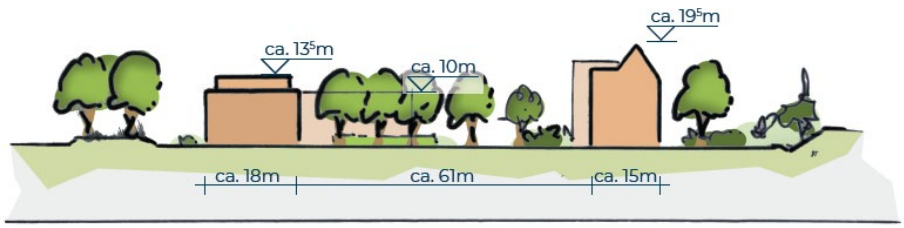
Doorsnede C



Doorsnede D



Doorsnede E



Doorsnede F

7.4 Cultuurhistorie

De brede kloostervleugel (1921-1922), tussenlid met traditionalistisch kruiskerk (1928), naar ontwerp van J. Franssen voor de paters Passionisten, is van ver zichtbaar door de toren van de kerk met piramidespits en is een belangrijke verschijning in het landschap. Derhalve is het van belang dat er gezocht wordt naar herbestemming en met zorg en aandacht wordt omgegaan met deze gebouwen.

Voor het klooster wordt uitgegaan van de bestaande structuur van het pand, waarbij de in het oog springende hoofdingang en de klokkentoren (dakruiter) op het dak behouden blijven. Ook wordt het kenmerkende oranje zadeldak behouden. Indien extra daglicht nodig is dan worden deze op een zorgvuldige manier ingepast met inachtneming van behoud van cultuurhistorische waarde. De gevelindeling van de voor- en achtergevel blijven qua structuur zoveel als mogelijk behouden. Eventuele afwijkingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan Welstand en Erfgoed op basis van een zorgvuldige analyse van de architect. Aan de achterzijde van het complex, ter hoogte van het tussenlid (de korte vierlaags haakse vleugel), wordt ondergeschikte extra bebouwing voorzien. op basis van de analyse van de architect van de historische waarde worden de uitgangspunten voor een ontwerp voor een toevoeging aan de achterzijde uitgewerkt. Deze uitgangspunten zullen met Erfgoed besproken worden in het nadere ontwerpproces. In figuur 24 wordt aangegeven waar deze extra bebouwing voorzien wordt. De voorzijde en achterzijde van het tussenlid wordt, met uitzondering van deze ondergeschikte aanbouw, qua gevelindeling gehandhaafd. Eventuele afwijkingen aan dit uitgangspunt worden ter goedkeuring aan Welstand en Erfgoed voorgelegd. De kerk wordt qua opzet gehandhaafd, dat wil zeggen dat de klokkentoren als landmark, de opgang/toegang tot de kerk op dezelfde hoogte als de Provincialeweg én de kenmerkende gemetselde gevel behouden blijven. Wel dient voor de kerk uitgewerkt te worden welke gebruiksfunctie hieraan wordt gegeven. Aan de hand van deze functie dienen eventuele gevelopeningen ten behoeve van daglicht en mogelijk extra uitgangen toegevoegd worden. Dit wordt in afstemming met Welstand en Erfgoed bepaald. In het souterrain van de kerk (op maaiveld) worden woningen toegevoegd, derhalve dient in afstemming met Welstand en Erfgoed te worden bepaald hoe de benodigde daglichttoetreding wordt gerealiseerd.

Het klooster, het tussenlid en de kerk behoeven restauratie en renovatie om te voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Met de verduurzaming wordt er rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de gebouwen. De herontwikkeling van het klooster, tussenlid en de kerk draagt bij aan de voortzetting van de afleesbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern Haastrecht en het buurtschap Boven-Haastrecht, de tastbare herinnering aan de sociaal-culturele ontwikkeling binnen de samenleving aan het begin van de 20e eeuw, voortzetting van de esthetische kwaliteit dat de grote diversiteit van de historische bebouwing inzichtelijk maakt en bovenal het behoud van een zeldzaam bewaard kloostercomplex uit de eerste en tweede kwart van de 20e eeuw.

Op het terrein wordt de statige Lindelaan en de begraafplaats van de Passionisten behouden in functie. Daarnaast wordt de, door de Passionistenorde opgerichte, Jeugdvereniging Gabriël (JVG) gehandhaafd op het terrein, waardoor deze belangrijke plek vanuit cultuurhistorie voor de omgeving behouden blijft. Ook wordt op het gebied van cultuurhistorie het landschap weer in ere hersteld. Zo wordt er een hoogstam fruitboomgaard aangelegd, welke hoort bij de historie van het landschap in de Vlist. Daarnaast wordt in het landschapsontwerp rekening gehouden met doorzichten die zo kenmerkend zijn voor het oorspronkelijke landschap.

Van het klooster, tussenlid en de kerk wordt ter onderbouwing en toetsing een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd en voor de kerk een transformatiekader opgesteld om een gewogen keuze te kunnen maken bij de aanpassingen waardoor de cultuurhistorische waarde van het klooster, tussenlid en de kerk zo min mogelijk wordt aangetast.

Derhalve wordt de architectonische waarde van het klooster als 20e- eeuws klooster behouden, behoud het complex de herkenbare typologie van een religieus complex en blijft het spaarzaam gerealiseerde oeuvre van gerenommeerd leraar bouwkunde Henri Evers voortleven door behoud van de traditionele tijdsgebonden baksteenarchitectuur. Met de plannen gaan we in het vervolgtraject graag in overleg met Welstand en Erfgoed om tot een breed gedragen plan te komen. Om met deze opgave zorgvuldig om te gaan, wordt BOEi, gespecialiseerd in het restaureren en herbestemmen van cultureel erfgoed, aangehaakt als adviseur van dit proces. Vanuit BOEi werkt een bouw- en cultuurhistoricus en een restauratiedeskundige mee aan de verdere uitwerking. In onderstaande afbeelding is de mogelijk voorziene uitbreiding aangegeven, waarbij de donkerste kleur vier bouwlagen betreft, de lichtste kleur één bouwlaag en de gemiddelde oranje kleur twee bouwlagen.



Figuur 24 – schets met aanbouw aan het klooster

7.5 Situatie verkeer en parkeren

Leefgoed Haastrecht is gelegen op een prachtig, door groen gevormd, kloosterterrein. Het terrein wordt ontsloten door één afslag op de Provincialeweg-oost. Parkeren wordt aan de oostzijde en westzijde van het terrein opgelost middels twee parkeerplaatsen. Daarnaast worden enkele parkeerplaatsen voorzien nabij het scoutinggebouw.

In onderstaand figuur 25 wordt inzichtelijk gemaakt dat er op het terrein sprake is van twee grote parkeerplaatsen. Verder wordt nabij het Beschermd wonen enkele plekken voorzien voor taxi's ambulance, halen en brengen. Het parkeerterrein aan de westzijde biedt plaats aan 57 auto's, het parkeerterrein aan de oostzijde biedt plaats aan 46 auto's. De parkeerkoffer bij het Beschermd wonen biedt vijf (5) parkeerplaatsen. Deze tekening dateert uit een ouder plan, dat een grotere parkeerbehoefte had, dan dat is geschetst in hoofdstuk 6.4. Het uiteindelijk aantal parkeerplaatsen wordt afgestemd met gemeente Krimpenerwaard. Hierin wordt ook een onderverdeling gemaakt tussen direct te realiseren parkeerplaatsen en een reservering die alleen wordt aangelegd wanneer dit nodig wordt geacht. Een en ander met als doel het terrein niet onnodig te verstenen. Figuur 25 laat zien, dat het terrein en de stedenbouwkundige opzet het toelaat om voldoende parkeerplaatsen te realiseren, conform hoofdstuk 6.4. In het plan wordt ook voldoende stallingsruimte voor fietsen gerealiseerd, zowel voor bezoekers als voor bewoners.



Figuur 25 – reservering parkeren, bomen niet weergegeven in kader zichtbaarheid parkeerplaatsen

Verkeer is een belangrijk aspect. Bij de locatie van Het Klooster vindt de ontsluiting plaats op een provinciale weg, de N228. Voor het veranderen van inrit of aansluiting op een provinciale weg is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag. De provincie hanteert een eigen Handboek Ontwerpcriteria Wegen, versie 5.0. Op basis van dit handboek is de onderstaande ontsluiting van het terrein als schetsontwerp opgesteld. Dit schetsontwerp is met de provincie besproken en voorgelegd voor advies. Hierop is een positief advies ontvangen van de provincie Zuid-Holland over de verkeersontsluiting. Het schetsontwerp van de verkeersontsluiting is in onderstaand figuur 26 ingezoomd afgebeeld.



Figuur 26 – schetsontwerp verkeersontsluiting

In de verkeersontsluiting is een extra uitvoegstrook voor links afslaand verkeer, een oversteekplaats voor fietsers en wachtruimte voor afslaand verkeer tussen rijbaan en fietspad meegenomen. Ook is de locatie van de inrit gekozen op basis van de input uit eerdere participatie met omwonenden om lichtinstraling bij met name overburen zoveel mogelijk te voorkomen. De dijk met Provincialeweg wordt plaatselijk verbreedt, waardoor op het kloosterterrein de sloot en het parkeerterrein wordt verlegd. Ook wordt een verlengd talud met tussenplateau aangelegd om een passende toegang voor de doelgroep te creëren. Het is zowel voor auto's als voor fietsers toegestaan om via het talud van- en naar het terrein te komen. Het verlengd talud zorgt voor een lager hellingspercentage en het tussenplateau biedt de mogelijkheid voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) om via de huidige toegangsweg met een nog lager hellingspercentage van- en naar het terrein te komen en daarmee de toegankelijkheid van het terrein te verbeteren. Als gevolg van het verlengde talud is de toegang tot het parkeerterrein verder naar het noorden op het terrein komen te liggen. Verdere uitwerking van de aansluiting van het terrein op de provinciale weg is nodig, waarbij Sonneborgh en de provincie ook afspraken maken over de eigendomssituatie.

De precieze locatie van de verkeersontsluiting kan nog wijzigen. Momenteel wordt onderzocht of in het kader van participatie de verkeersontsluiting nog enkele meters verplaatst kan worden in verband met een verzoek van een omwonende.

7.6 Landschappelijk plan

De verkavelingsstructuur van het landschap met zijn watergangen vanaf de dijk richting de Hollandse IJssel en de waardevolle landschappelijke elementen van de kloostertuin, zoals de Lindelaan met de begraafplaats vormen de basis voor het opgesteld ontwerp. In het opgesteld ontwerp zijn de nieuwe gebouwen, parkeren en verblijfsruimtes geïntegreerd. Het ontwerp is afgebeeld in figuur 27 en wordt in het komende hoofdstuk per onderdeel uiteengezet.



Figuur 27 – landschappelijk plan

Ecologie

Een belangrijk aspect van de landschappelijke inpassing is het behouden van en opwaarderen waar mogelijk van de ecologische kwaliteiten van de locatie. Maatregelen zijn gericht op het verhogen van de biodiversiteit en het creëren van leef- en verblijfsruimte van insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Water

In de ontwikkeling wordt in het nieuwe plangebied bebouwing en verharding toegevoegd. In onderstaand figuur 28 wordt de bestaande situatie en de nieuwe situatie samengevat.

Verharding/plangebied	Bestaand	Nieuw
Plangebied	28.690 m^2	28.690 m^2
Bebouwd	Ca. 1.590 m^2	Ca. 3.680 m^2
Bestraat	Ca. 4.180 m^2	Ca. 3.900 m^2
Parkeren (open verharding)	-	Ca. 690 m^2
Groen & water	22.920 m^2	20.420 m^2

Figuur 28

Uit figuur 28 blijkt dat er in het nieuwe plan circa 2.500 vierkante meter (m^2) verharding wordt toegevoegd. Deze verharding dient gecompenseerd te worden door waterberging. De aangehouden bergingshoogte is 0,3 m^1 per vierkante meter en 436 m^3 per hectare waterberging. In figuur 29 wordt benodigde watercompensatie door toevoeging van wateroppervlakte berekend. Hierover vindt verdere afstemming plaats met bevoegd gezag.

Waterbergingseis	Toegevoegd oppervlaktewater
Totale verharding	0,25 ha
Bergingseis	109 m^3
Benodigde wateroppervlakte bij 0,3 m^1 bergingshoogte	363 m^2

Figuur 29

In het plan worden extra maatregelen getroffen door een watergang die aan de voorzijde wordt gemaakt ter vervanging van een duiker en de verbreding van de watergang bij de scouting.

Waterbergingsmaatregel	Toegevoegd oppervlaktewater	Waterberging in m^3
Verbreding bestaande watergang 2 m^1	250 m^2	75 m^3
Nieuwe watergang voorzijde 2 m^1	180 m^2	54 m^3
Totaal	430 m^2	129 m^3

Figuur 30

Uit de berekening in figuur 29 blijkt dat 363 vierkante meter (m^2) additioneel wateroppervlakte nodig is ten behoeve van compensatie. Met de toevoeging van 430 vierkante meter (m^2), berekend in figuur 30, voldoet het plan met een extra van 67 vierkante meter (m^2) aan oppervlakte water aan de benodigde watercompensatie.

In figuur 31 wordt weergegeven hoe deze watercompensatie verwerkt wordt in het landschappelijk plan door de bestaande noord-zuid lopende watergang te verbreden en het naar de oppervlakte brengen van de bestaande watergang aan de voorzijde, evenwijdig aan de Provincialeweg. Dit is momenteel grotendeels met een duiker verbonden.



Figuur 31 – themakaart water

Het realiseren van de extra waterberging door het verbreden van de watergang lopend evenwijdig aan het scoutingterrein, geeft hier de kans om een natuurvriendelijke oever te realiseren, wat een bijdrage levert aan de biodiversiteit en ook het leven in het water en de oever. Daarnaast functioneert de oever ook in lokale verbindingszone met de natuurontwikkeling langs de IJssel. De verbreding van de watergang zorgt ook voor een duidelijke zichtlijn vanaf de dijk richting de IJssel en maakt de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap zichtbaar.



Figuren 32 & 33 - impressie van een natuurvriendelijke oever

Bomen en beplanting

Op basis van een veldverkenning en een opname van de kwaliteit en conditie van het bestaande bomenbestand is de basis gelegd voor het opstellen van het ontwerp voor de ruimtelijke indeling van het terrein. In samenspraak met

Gemeente Krimpenerwaard | ALK / 135618 | © Sonneborgh

gemeente Krimpenerwaard is er voor een positionering van gebouwen gekozen. Het bestaande waardevolle boombestand, waaronder lindelaan en voorkomende eiken worden gehandhaafd.



Figuur 34 – bestaande beplanting

Als randvoorwaarde geldt dat, met uitzondering van de bomen, die zich in de bouwvlakken bevinden, de bomen behouden blijven. Dit met uitzondering van drie (3) bomen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande parkeerplaats en bomen die vanwege een slechte kwaliteit en toekomstverwachting gevaar op gaan leveren en exemplaren die ontwikkeling van het aanwezige te handhaven boombestand belemmeren. (bv. opschot van exoten). In de verdere uitwerking van het ontwerp zal aan de hand van de actuele situatie dit in onderling overleg met de beheerders worden uitgewerkt.

In onderstaand figuur worden de te rooien bomen ook weergegeven. De volledige bomeninventarisatie is reeds in bezit van gemeente Krimpenerwaard.



Figuur 35 – overzicht met te handhaven en te rooien bomen

De te rooien bomen worden op de locatie gecompenseerd met een streekeigen assortiment (met soorten als eik, els en linde) met als accent enkele parkachtige boomsoorten, die aansluiten op de sfeer van de kloostertuin (bv. Moerbei en Mispel). De aanplant van hoogstam fruitbomen levert een landschappelijke bijdrage op terwijl bloesem en vruchten insecten, vogels en andere diersoorten aantrekken. Dit herkenbare landschapselement, onttrekt in de toekomst op een natuurlijke wijze de parkeerplaats aan het zicht. De nieuwe aanplant is weergegeven in figuur 36.



Figuur 36 – nieuwe aanplant

Een impressie van het bomenbestand wordt weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 37 & 38 – hoogstam fruitboom en de Lindelaan

Paden en wegen

Het terrein wordt ontsloten door paden en wegen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in wandelpaden (roze), parkeren (geel), “shared space” (gearceerd) en auto gerelateerde wegen (oranje). In onderstaand figuur wordt dit weergegeven.



Figuur 39 – paden en wegen

De parkeerplaatsen worden in een open waterpasserende begroeide bestrating uitgevoerd. De locatie wordt ontsloten door een nieuwe inrit/toegang tot het terrein te maken vanaf de Provincialeweg Oost. In de ruimte tussen het bestaande klooster en de nieuwbouw wordt “shared space” gerealiseerd, waarin de voetganger voorrang heeft en de auto te gast is. Door een combinatie te maken van een open en dichte verharding ontstaat een goed beloopbare- en rolstoelvriendelijke route en een voor een auto’s fysiek gezien voldoende ruimte om elkaar te kunnen laten passeren, zei het stapvoets. Hiermee krijgt dit gebied een dubbelfunctie ontsluiting van de het oostelijke parkeerterrein en een wandel en verblijfsruimte overgaand in het parkdeel.

Voorbeelden van paden en wegen worden in onderstaande afbeeldingen weergegeven.



Figuur 40 & 41 – shared space en wandelpaden

7.7 Zonering openbaar versus privaat

Het terrein wordt opengesteld voor de omgeving. Dat wil zeggen dat het terrein voor iedereen, waaronder ook de buurt, toegankelijk is. Op het terrein zijn verschillende onderdelen gesitueerd: woongebouwen, zorggebouwen, een kerk met collectieve functies, omliggende tuinen, parkeren en overige onderdelen, zoals bijvoorbeeld de fruitboomgaard en de lindelaan. Bij verschillende onderdelen hoort ook een ander karakter van de openstelling. Zo hebben de woongebouwen bijvoorbeeld een meer semiopenbaar en het zorggebouw een meer privaat karakter. In onderstaand figuur 42 is weergegeven, wat de mate van de openstelling is voor desbetreffende plek.



Figuur 42 – zonering publiek-privaat

8 Samenvatting en verzoek

Sonneborgh is eigenaar van het klooster en kerk met bijbehorend terrein aan de Provincialeweg Oost 60-62 in Haastrecht. Sonneborgh is gespecialiseerd in de ontwikkeling- en realisatie van zorgvastgoed. In Haastrecht zijn wij voornemens aanbod te creëren van zorgwoningen en geschikte woningen voor ouderen.

Uit marktonderzoek blijkt dat er sprake is van sterke vergrijzing in Nederland en gemeente Krimpenerwaard. Daarnaast blijkt dat er een sterke behoefte onder ouderen uit gemeente Krimpenerwaard is naar een aangepaste woonvorm. Het type aangepaste woonvorm is afhankelijk van de zorg- en of ondersteuningsvraag. Deze behoefte wordt onderschreven door beleid vanuit de landelijke overheid, die de ambitie heeft uitgesproken 300.000 woningen voor ouderen bij te willen bouwen tot 2030. Bijkomend voordeel is doorstroming op de oververhitte reguliere woningmarkt. Derhalve wordt gekozen voor zorgwoningen en geschikte woningen voor ouderen. Betaalbaarheid wordt, afwijkend van reguliere woningbouw en de geschikte woningen, voor de zorgwoningen georganiseerd middels WLZ (Wet Langdurige Zorg), waar ook het pakket VPT onder valt.

De zorgwoningen en geschikte woningen van ouderen vatten wij samen in Leefgoed Haastrecht. Een leefgoed is afgestemd op de eisen en wensen van nieuwe ouderen. Bovendien zorgt het leefgoed voor een dynamische en gezonde leefomgeving, een plaats waar mensen graag willen wonen en werken. Leefgoed Haastrecht is gelegen op een prachtig, door groen gevormd, kloosterterrein. Het kloosterterrein is ruim en luchtig opgezet, maar toch zijn voorzieningen nooit ver weg. Op het Leefgoed Haastrecht is ruimte voor zowel bewoners met de behoefte aan zorg dichtbij, een lichte zorgvraag en een zware zorgvraag. Dit wordt vormgegeven door drie woontypologieën: Beschermd, Beschut en Gespikkeld wonen. Het streven is om ontmoeting op de locatie te faciliteren.

Bij de vraag hoe dit stedenbouwkundig eruit komt te zien spelen verschillende stakeholders een rol. Er dient een afweging gemaakt te worden tussen de verschillende belangen en eisen van deze stakeholders. Samen met deze afweging wordt middels randvoorwaarden als segmentering, waterretentie, parkeren en bomen duidelijk, waar het plan aan moet voldoen. Uitgangspunt hierbij moet zijn dat het plan binnen het beleid van bevoegd instanties past, uitvoerbaar is én financieel haalbaar blijkt. Pas dan kan namelijk een plan gerealiseerd worden.

De afweging van belangen van stakeholders, input van participatie en toepassing van de randvoorwaarden hebben wij verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in duiding van de locatie van gebouwen, verhouding van gebouwen in het landschap, landschappelijke opzet, watercompensatie, parkeeroplossing, te rooien bomen en aanplant van bomen. Kort samengevat is in het stedenbouwkundig plan sprake van:

- 29 zorgeenheden Beschermd wonen;
- 47 wooneenheden Beschut wonen;
- 25 wooneenheden Gespikkeld wonen;
- 85 parkeerplaatsen.

Inherent aan het proces van ontwikkelen zijn wijzigen, zoals bijvoorbeeld het mogelijk wijzigen van de verdeling van planonderdelen over de gebouwen. Dit is op dit plangebied ook van toepassing. Ook biedt de woonvisie een invulling in segmentering (goedkope koop) die niet goed past bij de doelgroep. Derhalve wordt dit onderdeel breder aangeboden, dan alleen aan de doelgroep van 55 jaar en ouder en/of met een zorgindicatie. Een alternatief is om de goedkope koop eenheden te verplaatsen naar het onderdeel 'betaalbare koop' uit de woonvisie. Wij vragen de gemeente Krimpenerwaard middels een reactie op dit document om medewerking aan het plan inclusief de opzet van het stedenbouwkundig plan, waarin de afweging in belangen van stakeholders en het oplossen van de randvoorwaarden is meegenomen.

9 Bijlages

- Bijlage 1 – Handreiking geclusterde woonvormen
- Bijlage 2 – Stakeholderanalyse
- Bijlage 3 – memo parkeren Haastrecht