

BEELDVORMEND OVERLEG

Nota van Uitgangspunten Het Klooster, Haastrecht

6 oktober 2026

gemeente Krimpenerwaard

Inhoudsopgave

Opening en introductie (wethouder D. van Sluis)

1. Welkom
2. Toelichting plan voor woonzorgomgeving, Het Klooster, Haastrecht
   (Ruud de Louw, Ontwikkelaar Sonneborgh)
3. Toelichting Nota van Uitgangspunten en vervolg met BOPA-omgevingsvergunningsprocedure
   (Lida Bode, gemeente)





Noot vooraf

Concept Sonneborgh 'Leefgoed'	Benaming gemeente
Beschermd wonen	Onzelfstandig wonen, intensieve zorg
Beschut wonen	Zelfstandig wonen, 55+ en/of zorgindicatie (levensloop bestendig)
Gespikkeld wonen	Zelfstandig wonen, 55+ en/of zorgindicatie Geclusterde woonvorm, mogelijk het Oudenhuis (levensloop bestendig)

sonneborgh.

Leefgoed Haastrecht





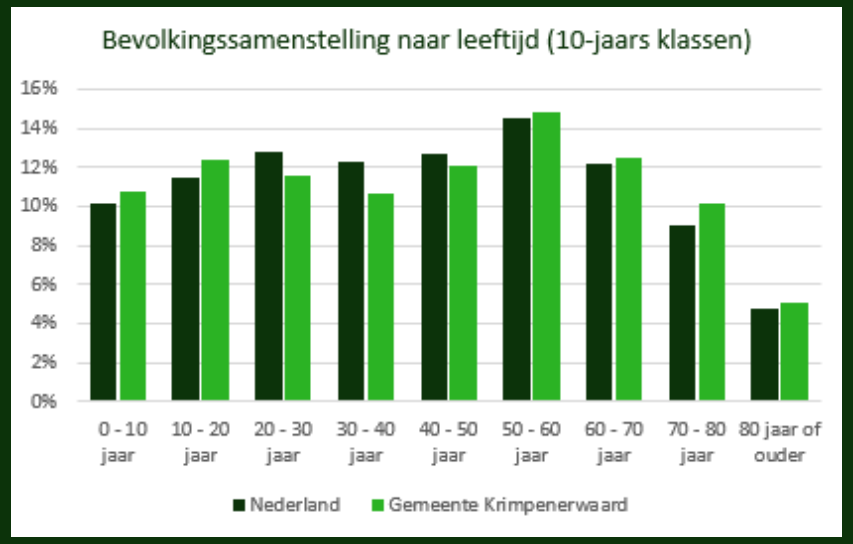
Omgeving & locatie

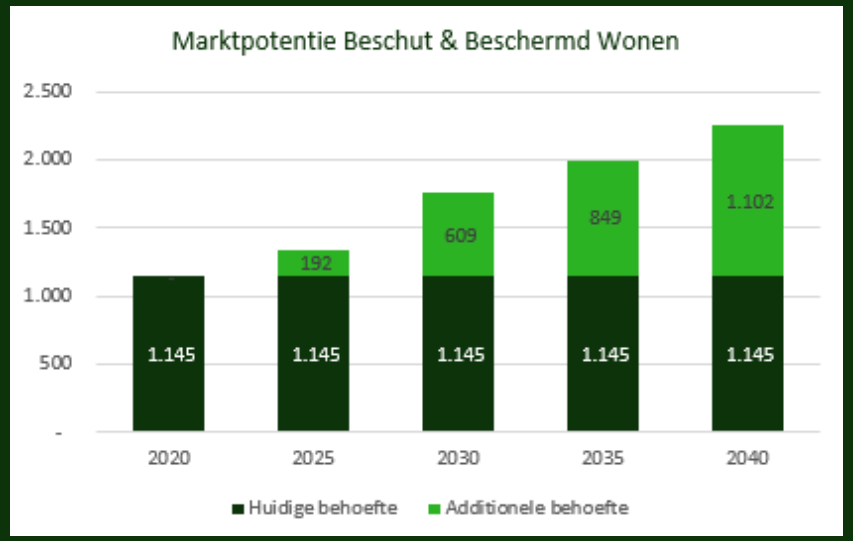
- Gelegen in Boven-Haastrecht
- Aan de Hollandse IJssel
- Slagenlandschap
- Lintbebouwing aan Provincialeweg Oost



Omgeving & locatie

- Klooster en kerk
- Scoutingterrein
- Kloostertuin met waardevolle boomgroepen (o.a. Lindelaan en bomen binnengebied)
- Begraafplaats
- Ruim opgezette flanken met doorzichten





Behoefteonderzoek

- Algemene vergrijzing in Nederland
- Bovengemiddelde vergrijzing in gemeente Krimpenerwaard
- Toename behoefte Beschermd- (intensieve zorg) en Beschut wonen (levensloopbestendige woningen)

Actueel aanbod

Reguliere zorgaanbieders:

1. Zorgpartners Midden Holland (3 locaties; 171 bewoners)
2. Wel Thuis (5 locaties; 175 bewoners)

Particuliere zorgaanbieders:

1. Amadeushuis, .(1 locatie; 29 bewoners)
2. Herbergier (2 locaties; 32 bewoners)
3. Dagelijks Leven (1 locatie; 20 bewoners)

Segment	Prijspeil 2019	Prijspeil 2026 (CPI)
Laag segment	€ 1.595 - € 2.000	€ 2.088 - € 2.619
Middensegment	€ 2.000 - € 3.000	€ 2.618 - € 3.928
Hoog segment	€ 3.000 - € 7.500 (of hoger)	€ 3.928 - € 9.820

Aanbod

- Ouderen met voldoende inkomen en vermogen worden middels hoge eigen bijdrage uit regulier verpleeghuis geweerd
- Reguliere zorgaanbieders, vergelijkbaar met wat sociale huur in woningbouw is
- In gemeente Krimpenerwaard relatief veel reguliere aanbieders en sociale particuliere zorginitiatieven
- Behoefte aan meer middensegment in gemeente Krimpenerwaard
- Middensegment door middel van een pakketprijs van wonen & services, kosten tussen de € 2.000 - € 3.000 pp. 2019 (Bron: SCP)



Ontwerpschets

- Een goede mix van wonen en zorg
- Aansluitend op de stijgende behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen
- Groene kloostertuin omgeving met:
  - Klooster- en kerkgebouw
  - Ondergeschikte bebouwing in de tuin
  - Behoud scouting
- Openbaar karakter van het terrein, om recreatie en ontmoeting in én met de buurt te stimuleren
- Behoud van belangrijke groenstructuren, zoals de Lindelaan en overige waardevolle boomgroepen
- Aanplant van nieuwe bomen
- Herstel van hoogstam fruitboomgaard
- Behoud en accentueren doorzichten
- Veilige verkeersontsluiting



Participatie

- Twee inloopavonden verzorgd
- Veelvuldig overleg met voortrekkersgroep buurt
- Informatie per brief gedeeld
- Aanpassingen naar aanleiding van inloopavonden en overleggen met voortrekkersgroep:
    1. Bebouwing zoveel mogelijk achter het klooster gesitueerd
    2. Behoud zichtlijnen
    3. Behouden scoutingterrein op huidige locatie
    4. Veilige ontsluiting op Provincialeweg gesitueerd op één locatie met zo min mogelijk overlast van koplampinstraling en fietsoversteek
    5. Openbaar karakter terrein
    6. Fruitboomgaard op de rechterflank



In lijn met behoeftes ouderen

- Woonbehoeftes ouderen algemeen:
  - Levensloopbestendige appartementen
  - Gelijkvloers
  - In de nabijheid van zorg
  - Veilige omgeving
  - Zowel koop als huur
- Huur in overleg met corporatie
- Koop gespiegeld aan de marktvraag, met als doel:
  - Positieve verhuisbeweging
  - Betere doorstroming op de woningmarkt
- Wensen ouderen voor koop (bron: NVM):
  - Twee slaapkamers
  - Levensloopbestendig
  - Drempelloos
  - Zorg in nabijheid, maar niet (teveel) mee geconfronteerd
- Intensieve zorg voor de mensen die dit nodig hebben



Programma

Gebouw	Aantal eenheden	Sociale huur	Goedkope koop/ Midden-huur	Betaal-bare koop	Vrije sector koop
Beschermd wonen (C)	29	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beschut wonen (B)	29	-	-	12	17
Beschut wonen (A)	18	-		11	7
Gespikkeld wonen (D)	25	25	-	-	-
Totaal (excl. Beschermd wonen)	72	25	0	23	24
Aandeel	1 (100%)	1/3 (34,7%)	0 (0%)	1/3 (31,9%)	1/3 (33,3%)

** Ontmoetingsruimte in klooster*
*** Kleine wijzigingen in het programma en de verdeling van het programma over de gebouwen wijzigt mogelijk nog als gevolg van de ontwikkeling*
**** Zoekvraag naar twee partnerappartementen*



Ontsluiting/parkeren

- Positief advies van provincie Zuid-Holland over de ontsluiting van het terrein
- Meegenomen in ontsluiting ter plaatse van de Provincialeweg Oost:
  - Extra uitvoegstrook voor links afslaand verkeer
  - Oversteekplaats voor fietsers
  - Wachtruimte voor afslaand verkeer tussen rijbaan en fietspad
  - Locatie van ontsluiting gekozen op basis van input uit participatie met omwonenden om lichtinstraling zoveel mogelijk te voorkomen (nog in overleg)
- Aanpassingen op eigen terrein:
  - Verlenging talud om stijgingspercentage te verkleinen
  - Fietsers gemengd met auto's via talud conform normen CROW
  - Behoud van huidige toegang tot het terrein voor fietsers/wandelaars om toegankelijkheid van het gebied te optimaliseren
  - Geen aanpassing nodig bij naburige percelen
- Parkeren:
  - CROW-richtlijn is uitgangspunt, deel parkeerplaatsen als reserveringsruimte om groen te besparen services

Het plan in beeld



sonneborgh.

Het plan in beeld



Sfeerbeelden

Kloosterterrein















Samenvatting

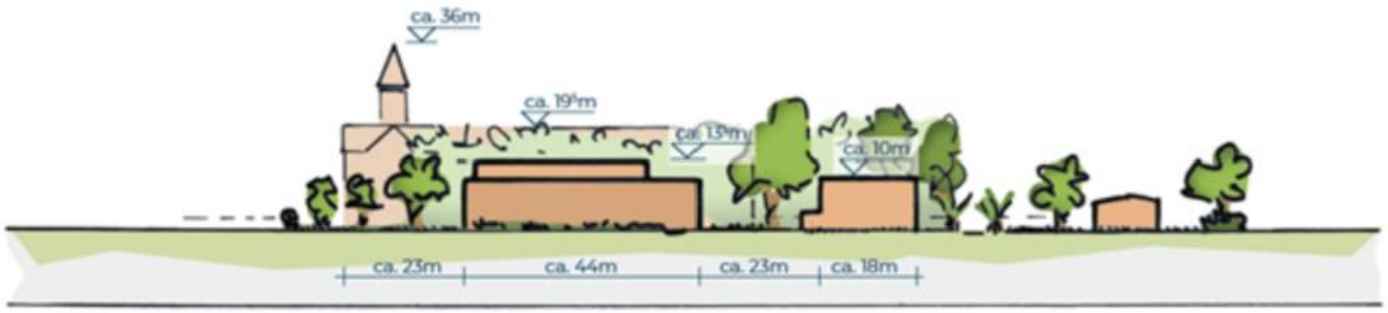
- Een nieuw groen omgeven Leefgoed, met:
  - Behoud van het klooster, de kerk en belangrijke groenstructuren
  - Toevoeging van ondergeschikte bebouwing achter de bestaande bebouwing
  - Versterken van de landschappelijke waarden
  - Ontmoetingsruimte in klooster
  - Veilige verkeersontsluiting
  - 101 woon-zorgeenheden
- Passend bij de vraag naar geschikte woonvormen
- Een meer gedragen plan door participatie

- Kortom: een unieke toevoeging voor de gemeente en omgeving

Nota van Uitgangspunten Het Klooster

- Gemeentelijke kaders, onder andere:
  - Segmentering woon- / woonzorgprogramma
  - 29 zorgappartementen in middensegment
    - Hiervan tenminste 2 partnerappartementen
  - 72 appartementen voor doelgroep 55+/zorgbehoefte:
    - 25 sociale huur (34,7%)
    - 23 betaalbare koop (31,9%)
    - 24 dure koop (33,3%)
  - Bouwvlakken en bouwhoogte
  - Bomen zoveel mogelijk behouden
  - Geen bebouwing op de flanken
  - Verkeersveilige ontsluiting
  - Parkeren conform CROW, met reserveringsruir





Nota van Uitgangspunten Het Klooster

- Getoetst aan kaders Hoogheemraadschap en provincie ZH
  - Provinciale regels voor inpassing op bebouwde locatie
  - Geen knelpunt gevonden

- Aandachtspunten voor uitwerking
  - Participatie voortzetten
  - Cultuurhistorie
  - Ecologisch onderzoek
  - Afstemming provincie ZH ivm aansluiting provinciale weg
  - Afstemming provincie ZH ivm regels ruimtelijke beleid
  - Reserveringsruimte parkeren vastleggen





Vervolg

Aanvrager bepaalt de aanvraag, in afstemming met gemeente.

Één aanvraag, één omgevingsvergunningsprocedure voor alle activiteiten:

- Planologisch deel: afwijken van regels omgevingsplan (BOPA)
- Beeldkwaliteit: ruimtelijke uitwerking gebouwen, geveltekeningen
- Bouwen: bouwtechnisch en constructie

Dus:

Geen knip tussen BOPA planologisch deel en BOPA ruimtelijke uitwerking.

Ook geen knip tussen ruimtelijk en technisch deel.



Vervolg

- Ontwikkelaar verzoekt college uitgebreide procedure toe te passen:
  - Ontwerp-omgevingsvergunning: iedereen kan zienswijze indienen
  - Omgevingsvergunning: belanghebbenden kunnen in beroep, hoger beroep

- Dit plan staat op 'Opa-lijst':
  - Raad geeft bindend advies over de aanvraag aan het college
  - Beeldkwaliteit kan onderdeel zijn van het bindende advies

- College besluit over omgevingsvergunning:
  - Zienswijzen betrekken en beantwoorden
  - Bindend advies raad moet worden overgenomen

Vragen?

