gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 1197793/1849831

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **3 november 2026**

Onderwerp: **Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Het Klooster, Haastrecht**

Portefeuillehouder: **D. van Sluis**

Datum: **8 september 2026**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om de Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Het Klooster te Haastrecht vast te stellen. Hierna kan de uitwerking worden gestart en een aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) worden voorbereid.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. De Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Het Klooster, Haastrecht d.d. 2 september 2026 vast te stellen.

Inleiding
Voordat Paters Passionisten Het Klooster verlieten hebben zij een stedenbouwkundige studie laten doen naar de mogelijkheden voor herontwikkeling en herinvulling. Zij hebben een principeverzoek ingediend voor herontwikkeling met 84 tot 90 woon/zorg-eenheden, 7 à 8 woningen voor jongeren, een maatschappelijke functie voor de Sint-Gabriëlskerk en behoud van de jeugdvereniging (Scouting) Gabriël. In totaal 91 tot 98 woon- of woonzorg-eenheden.
Naar aanleiding van deze studie en het principeverzoek heeft het college op 8 november 2022 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan “een herontwikkeling naar woon/zorg- en wooncomplex, waarbij in ieder geval het percentage sociale huur en participatie als voorwaarden gelden”. Het aantal woon/zorg-eenheden is daarbij niet vastgelegd door het college.
Sonneborgh heeft de uitwerking en participatie opgepakt, met als uitkomst voorliggend stedenbouwkundig schetsplan en participatieverslag. Voor deze ontwikkeling van ca. 3 ha en ca. 100 woon/zorg-eenheden is de voorliggende Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis van een vastgestelde Nota van Uitgangspunten kan een aanvraag omgevingsvergunning worden voorbereid.

Beoogd resultaat
Een nieuwe invulling voor Het Klooster vinden om daarmee een bijzonder pand te kunnen behouden en om een deel van de woon- en zorgambitie van de gemeente in te vullen.

Argumenten
1.1 De stedenbouwkundige schets voor Het Klooster betreft een plan dat haalbaar lijkt met ca 72 wooneenheden, 29 zorgeenheden, waarbij het klooster en de kerk gerespecteerd en behouden worden, op een terrein van ca. 2,85 ha.
Het terrein van Het Klooster is ca. 2,85 ha. Voor dit terrein is een stedenbouwkundige schets ontwikkelt voor ca. 72 wooneenheden en 29 zorgeenheden. Het klooster, de kerk en de begraafplaats worden gerespecteerd en worden behouden. Vanuit de aspecten stedenbouw, cultuurhistorie, landschap/bomen, water, verkeer, parkeren lijkt de ontwikkeling haalbaar. Op verschillende onderdelen is een nader onderzoek nodig als onderbouwing voor de r.o.-procedure

1.2 Een deel van de woonambitie en zorgambitie van de gemeente wordt ingevuld met dit plan
De 72 zelfstandige wooneenheden voldoen voldoende aan de gemeentelijke Woonvisie: 2/3 van het programma is betaalbaar en 1/3 is sociale huur. Het gehele plan is voor senioren (55+) of mensen met een zorgindicatie. Omdat senioren veelal alleen hun huidige woning willen achterlaten voor een appartement met voldoende ruimte en voorzieningen, is in het programma alleen voorzien in appartementen in de categorie 'betaalbaar overig'. Appartementen in de categorie 'betaalbaar goedkoop' zouden niet aansluiten bij de woonwensen van senioren, waardoor dan niet gegarandeerd kan worden dat deze woningen aan de doelgroep verkocht kunnen worden.

Het deel van het plan dat valt onder ‘zorg’ bevat 29 eenheden waar mensen verblijven die intensieve zorg nodig hebben. Een particuliere zorgaanbieder in het middensegment zal deze 29 eenheden verhuren aan mensen met een intensieve zorgvraag waarbij wonen, service en zorg gecombineerd wordt. Er worden ten minste 2 huureenheden gerealiseerd waar een zorgbehoevende persoon en partner kunnen wonen. Ook wordt onderzocht of logeerkamers gerealiseerd kunnen worden in het zorg-gedeelte.

1.3 Het plan voor Het Klooster lijkt passend binnen de huidige en toekomstige regels van de Omgevingsverordening ZH
Bij toetsing van de stedenbouwkundige schets voor Het Klooster aan de regels van de Omgevingsverordening ZH (Herziening 2025), zijn geen strijdigheden geconstateerd. Daarmee lijkt het plan uitvoerbaar voor wat betreft de provinciale regelgeving.

1.4 Participatie met omwonenden en andere partijen heeft voldoende en zorgvuldig plaatsgevonden, het heeft geleid tot aanpassingen in het plan, meer begrip en draagvlak onder omwonenden.
De initiatiefnemer heeft actief geparticipeerd en ook de omwonenden zijn actief opgestaan om mee te denken en voor hun belangen op te komen. Dat is bij elkaar gebracht in een participatieproces waarbij initiatiefnemer, twee ‘voortrekkers’ van de omwonenden en de gemeente regelmatig overlegden over de planvorming en het proces. Met twee inloopbijeenkomsten, de projectwebsite en nieuwbrieven heeft de initiatiefnemer gezorgd dat de participatie verbreed werd naar alle omwonenden. De twee ‘voortrekkers’ koppelden uiteraard ook geregeld terug naar de gehele groep omwonenden en brachten input in namens de omwonenden. In paragraaf 4.10 van de NvU is het participatieproces uitgebreider beschreven en is benoemd welke aanpassingen in het plan zijn gedaan als gevolg van de participatie. De indruk is dat onder omwonenden meer draagvlak en begrip is ontstaan. Dit betekent niet dat er unaniem draagvlak is en dat alle zorgen en bezwaren zijn weggenomen. Zorgen gaan onder andere over het borgen op de lange termijn van het plan en woon-zorg-concept. In de NvU is daar aandacht aan besteed door nadrukkelijk voorwaarden te benoemen waar de aanvraag omgevingsvergunning aan getoetst gaat worden.

Kanttekeningen
1.1 Wanneer de zorgeenheden beschouwd worden als woningen, voldoen deze niet aan de segmentering in de gemeentelijke Woonvisie
De 29 onzelfstandige eenheden voor zorg bevatten geen segmentering zoals is opgenomen in de Woonvisie. De ontwikkelaar brengt de zorgeenheden onder bij één zorgaanbieder die in het middensegment opereert. Hierdoor kunnen wachtlijsten bij huidige verzorgingshuizen verkort worden en meer beschikbaar komen voor inwoners met een kleiner budget. De zorgeenheden vormen hiermee een waardevolle aanvulling op de huidige zorgeenheden en verzorgingshuizen.

1.2 Er zijn geen goedkope koopappartementen in het plan opgenomen
Vanwege de segmentering in de Woonvisie met o.a. goedkope woningen, is door de initiatiefnemer onderzocht wat voor appartement gerealiseerd kan worden en in hoeverre dat aansluit bij de woonwensen van veel senioren. Daaruit blijkt dat deze appartementen waarschijnlijk niet of zeer lastig te verkopen zijn aan senioren

(55+). Een optie kan zijn om vast te houden aan goedkope woningen, maar de doelgroep te verruimen naar ook jongeren en starters bijvoorbeeld. Omdat dit een uitholling van het woon-zorg-concept is en er veel behoefte is aan woningen voor senioren met de mogelijkheid voor zorg (op termijn), wordt voorgesteld vast te houden aan het woon-zorg-concept. Het realiseren van een woon-zorg-concept was ook een voorwaarde van de paters Passionisten bij de verkoop van het Klooster.

Alternatieven
Zie kanttekeningen.

Financiën
De gemeentelijke kosten worden verhaald door middel van een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt afgesloten met de initiatiefnemer alvorens een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd of wordt verleend.

Juridische zaken
Voor de voorliggende NvU was geen aanleiding juridisch advies in te winnen. Bij de uitwerking, omgevingsvergunning en anterieure overeenkomst wordt juridisch advies ingewonnen.

Participatie en extern overleg
Zie argument 1.4 voor participatie met omwonenden. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), zoals gebruikelijk bij het verkennen van de haalbaarheid van dergelijke initiatieven.

Vervolgtraject en uitvoering
Wanneer de raad de NvU vaststelt, kan begonnen worden met het voorbereiden van een aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) en kan deze vervolgens worden ingediend. Enkele belangrijke aspecten van de BOPA-omgevingsvergunningsprocedure voor deze ontwikkeling zijn:

1. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat bij het indienen van de aanvraag de ontwikkelaar het college verzoekt om de uitgebreide procedure toe te passen. Dit betekent dat in de vergunningsprocedure een zienswijzetermijn van 6 weken is. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden eventueel een zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning indienen.
2. De aanvraag BOPA-omgevingsvergunning staat op de lijst waarvoor de raad heeft besloten bindend adviesrecht te willen. Onderdeel van de vergunningsprocedure is dat het college de raad verzoekt om een bindend advies uit te brengen. Bij het uitbrengen van het bindend advies kan de raad de ingebrachte zienswijzen betrekken en de beeldkwaliteit beoordelen.
3. Het al dan niet verlenen van de BOPA-omgevingsvergunning en de beantwoording van eventuele zienswijzen is een bevoegdheid van het college, waarbij het advies van de raad verplicht overgenomen moet worden.

Participatie is onderdeel van het vervolgproces, waarvoor de initiatiefnemer een participatieplan met de gemeente afstemt.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten voor herontwikkeling van de locatie Het Klooster, Haastrecht d.d. 2 september 2026
   Bijlagen bij de Nota van Uitgangspunten:

a. Stedenbouwkundige studie Het Klooster Haastrecht, bureau Wissing, 2022
b. Stedenbouwkundig schetsplan Het Klooster Haastrecht, 2 september 2026
c. Participatieverslag Het Klooster d.d. 8 juni 2026

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	ir. J. Beenakker

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2026 inzake de Nota van Uitgangspunten herontwikkeling locatie Het Klooster, Haastrecht

Besluit:

De Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Het Klooster, Haastrecht d.d. 2 september 2026 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 november 2026,

de griffier,	de voorzitter,
S. van Dijk	ir. J. Beenakker