

art 5 1-2e

**Van:** art 5 1-2e  
**Verzonden:** 2 10:40  
**Aan:** art 5 1-2e  
**Onderwerp:** trecht (Provi ncialeweg Oost 60-62 Haastrecht)

Hoi art 5 1-2e

Interessante ontwikkeling! Ik ben eerder betrokken geweest bij het principeverzoek Verblijfsrecreatiepark Haastrecht (Provincialeweg Oost tussen 54a en 56) waar art 5 1-2e naar refereert. Die locatie ligt ernaast. Bij het beoordelen van dat principeverzoek werd vaak gerefereerd naar het klooster omdat het klooster in het plan voor het recreatiepark helemaal niet was meegenomen en er daarom meekoppelkansen gemist werden. Ik ben verder dus niet betrokken geweest bij de kloosterlocatie zelf.

In het meegestuurde visiedocument worden verschillende varianten voor het toevoegen van nieuwe bebouwing onderzocht. Het lijkt me daarom goed om dit document vooraf te bespreken met art 5 1-2e. Bij het principeverzoek voor recreatiepark Haastrecht waren vanuit Cultuur en Vrije Tijd ook art 5 1-2e en art 5 1-2e art 5 1-2e betrokken. Het lijkt me handig om hen ook aan te haken vanwege de historische waarde. Voor verkeer zou ik art 5 1-2e benaderen. Hij was mijn contactpersoon bij art 5 1-2e voor recreatiepark Haastrecht en houdt zich o.a. bezig met de N228.

Ik vind het prima om aan te sluiten. Ik ga, zoals eerder gezegd, wel verhuizen tussen 11 en 18 maart en ben dan beperkt beschikbaar.

Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e @pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 3 maart 2022 16:59  
**Aan:** art 5 1-2e @pzh. nl>  
**Onderwerp:** FW: Kloosster Haastrecht (Provincialeweg Oost 60-62 Haastrecht)  
**Urgentie:** Hoog

Hoi art 5 1-2e

Ik kreeg onderstaande mail van de gemeente. Het document dat is meegestuurd vind je hier:

<https://idms/otcs/llisapi.dll?func=ll&objId=801184495&objAction=browse&viewType=1>

Ik ga een overleg inplannen. Jij bent eerder betrokken geweest bij de locatie volgens mij. Ik ga een afspraak plannen. Wil jij aansluiten? In ieder geval vooraf even overleggen lijkt mij.

Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e @krimpe\_nerwaard.nl>  
**Verzonden:** donderdag 3 maart 2022 16:23

**Aan:** [art 5 1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

**Onderwerp:** RE: Klooster Haastrecht (Provincialeweg Oost 60-62 Haastrecht)

Dag [art 5 1-2e](#)

Dank voor je reactie. Ik stuur je bijgaand even de nodige info. Wat mij betreft zou eind volgende week begin de week daarop schikken maar ik zie van jou graag wat momenten dat het jou schikt.

### Kader

De bewoners/eigenaren (paters) van het klooster hebben een visie opgesteld voor een toekomstige invulling. De gedachten gaan uit naar een woon-zorg ensemble. De paters hebben niet het voornemen dit allemaal zelf te organiseren. Beoogt is de verkoop van het complex op basis van de visie en een (positief) principestandpunt van de gemeente. De uitwerking en planologische procedure zijn voor de rechtsopvolger. De visie kun je hier downloaden: <https://we.tl/t-tL6Tt3xdZR>

Voor het bestaande kloostercomplex een uitvoerige renovatie voorzien waarna hierin woon-zorgeenheden zijn voorzien. De jeugdvereniging houdt zijn functie in het noordwestelijke deel van het terrein. Aanvullend is voorzien in nieuwbouw ten behoeve van zorgfuncties. Daartoe zijn in de visie twee zoekgebieden aangegeven. Zie in dat kader vooral hoofdstuk 3 van de visie.

De aangegeven zoekgebieden zijn wat de gemeente betreft op zichzelf aanvaardbare plekken op het terrein gelet op cultuurhistorie, landschap en stedenbouw. De voorziene nieuwbouw binnen die zoekgebieden is opgesteld wel fors en vooralsnog is er nog weinig motivering waarom al die nieuwbouw nodig is/zou zijn. Uitgangspunt voor de gemeente is de duurzame instandhouding van het bestaande kloosterbebouwing/kerk staan voor de gemeente voorop, nieuwbouw om dit te faciliteren is bespreekbaar

### Bespreekpunten

Van de provincie zie ik graag een eerste reactie tegemoet gezien vanuit de verordening, de kwaliteitskaart en de instandhouding van cultuurhistorische bebouwing.

Daarnaast is de provincie wegbeheerder en zou ik vanuit die rol ook wel een eerste reactie willen en/of aandachtspunten vernemen (maar dat kan eventueel ook later). Een nieuwe invulling zorgt immers voor een andere verkeersdynamiek. In planologisch opzicht is er nu in theorie ook veel verkeer mogelijk, maar is de feitelijke situatie heel anders.

Met vriendelijke groet,



[art 5 1-2e](#)

t. 14 0182

e. [art 5 1-2e@krimpe\\_nerwaard.nl](mailto:art 5 1-2e@krimpe_nerwaard.nl)

Postbus 51 2820 AB Stolwijk

---

**Van:** [art 5 1-2e](#) [@pzh.nl](#)>

**Verzonden:** donderdag 3 maart 2022 11:19

**Aan:** [art 5 1-2e](#) [krimpe\\_nerwaard.nl](mailto:art 5 1-2e@krimpe_nerwaard.nl)>

**Onderwerp:** RE: Klooster Haastrecht (Provincialeweg Oost 60-62 Haastrecht)

Hoi [art 5 1-2e](#)

Het lijkt mij inderdaad goed om een afspraak in te plannen. Die mag met mij gemaakt worden. Het helpt in dat geval als jij vooraf iets kunt delen via de mail zodat ik het gesprek kan voorbereiden.

Op welk termijn zou jij iets willen inplannen?

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e

art 5 1-2e



T art 5 1-2e

E art 5 1-2e @pzh.nl

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

---

**Van:** art 5 1-2e <[krimpe\\_nerwaard.nl](mailto:krimpe_nerwaard.nl)>

**Verzonden:** donderdag 3 maart 2022 10:00

**Aan:** art 5 1-2e <[@pzh.nl](mailto:@pzh.nl)>

**Onderwerp:** RE: Klooster Haastrecht (Provincialeweg Oost 60-62 Haastrecht)

Dag art 5 1-2e

Inmiddels lang geleden hebben eens contact gehad over een nieuwe invulling voor het Klooster(terrein) aan de Provincialeweg Oost in Haastrecht.

Ten opzicht van toen zijn de inzichten en betrokken partijen veranderd. Gedachten gaan nu uit naar complete maatschappelijk invulling met een woonzorg en zorg invulling. Daarbij is ook voorzien in nieuwbouw.

In opdracht van de huidige eigenaren/bewoners van het klooster is hiervoor een visie opgesteld en ingediend als principeverzoek. Met het oog op de eerdere contacten hierover en eerdere uitwisseling over een (inmiddels afgewezen) principeplan op een nabijgelegen locatie voor een recreatiepark. Zou ik de visie zoals die er nu ligt graag ambtelijk eens bespreken.

Omdat ik niet weet hoe jullie de taken onderling verdelen graag even reactie bij wie ik dat kan voorleggen.

Met vriendelijke groet,



art 5 1-2e

t. 14 0182  
e. [art 5 1-2e@krimpe\\_nerwaard.nl](mailto:art 5 1-2e@krimpe_nerwaard.nl)

Postbus 51 2820 AB Stolwijk

---

**Van:** [art 5 1-2e@pzh.nl](mailto:art 5 1-2e@pzh.nl) >  
**Verzonden:** vrijdag 4 december 2020 11:37  
**Aan:** [art 5 1-2e@krimpe\\_nerwaard.nl](mailto:art 5 1-2e@krimpe_nerwaard.nl)>  
**Onderwerp:** RE: Kloosster Haastrecht (Provincialeweg Oost 60-62 Haastrecht)

Beste [art 5 1-2e](mailto:art 5 1-2e)

Ik ben bekend met de locatie. De locatie heeft met name onze aandacht vanuit ruimtelijke kwaliteit en elke ontwikkeling zal dan ook eerst met onze ruimtelijke kwaliteitsdeskundigen worden besproken. Het is een bijzondere locatie zowel qua bebouwing als de omgeving en ligging. Een alternatieve functie binnen het gebouw zelf is m.i. vanuit ruimtelijke kwaliteit mogelijk mits verkeerstechnisch oplosbaar. Extra bebouwing zullen we zeer terughoudend mee zijn vanuit de ruimtelijke kwaliteitsgedachte. Toevoegen van reguliere woningbouw ligt wat ons betreft niet direct voor de hand. Indien toch op enige manier reguliere woningbouw wordt toegevoegd zal uiteraard ook een laddertoets nodig zijn waarbij e.e.a. in overeenstemming moet zijn met de regionale woonvisie.

Ik stel voor dat jij mij een schets opstuurt waarbij iig aandacht wordt besteed aan:

- huidige bestemming
  - nieuwe bestemming
  - aantal 'reguliere woningen'
  - positionering op het terrein
  - relatie met omliggend landschap (maat en schaal van de bebouwing)
- waarom de gemeente denkt dat e.e.a. inpasbaar is gelet op de richtpunten vanuit de provinciale omgevingsvisie (bijlage ruimtelijke kwaliteit als onderdeel van de visie: <https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/26186/omgevingsvisiezuid-holland.pdf>)
- mede op basis van deze richtpunten zullen we bepalen of er sprake is van inpassing, aanpassing of transformatie. Waarbij inpassing uiteraard mogelijk is, aanpassing eventueel onder voorwaarden en transformatie lijkt mij niet de bedoeling op deze locatie.

Ik zal dat dan bespreken met ons ruimtelijk kwaliteitsteam voor een reactie.

Met vriendelijke groet,

[art 5 1-2e](mailto:art 5 1-2e)



[art 5 1-2e](mailto:art 5 1-2e)

Afdeling ruimte wonen en bodem

T [art 5 1-2e](mailto:art 5 1-2e) | M 06 [art 5 1-2e](mailto:art 5 1-2e)

[art 5 1-2e@pzh.nl](mailto:art 5 1-2e@pzh.nl)

Werkt niet op vrijdag

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

---

**Van:** [art 5 1-2e@krimpe\\_nerwaard.nl](mailto:art 5 1-2e@krimpe_nerwaard.nl)>  
**Verzonden:** vrijdag 20 november 2020 10:58  
**Aan:** [art 5 1-2e@pzh.nl](mailto:art 5 1-2e@pzh.nl) >  
**Onderwerp:** Kloosster Haastrecht (Provincialeweg Oost 60-62 Haastrecht)

Dag [art 5 1-2e](mailto:art 5 1-2e)

Omdat het niet lukt je telefonisch te pakken te krijgen, maar even via de email.

In het buitengebied van Haastrecht (Provincialeweg oost 60-62) staat een klooster met kerk. Het klooster en het omliggende terrein hebben daarnaast een buurtfunctie (jeugdsoos op het terrein, wandelgebied, moestuin voor dagbesteding). De huidige eigenaren / bewoners van het klooster (er wonen nog 7 paters) raken op leeftijd en er is geen opvolging. Zij zijn met assistentie van ontwikkelden partijen (hierna initiatiefnemers) op zoek naar een nieuwe invulling van het klooster, kerk en terrein. Instandhouding van de klooster- en kerkbebouwing is uitgangspunt.

Ideeën van initiatiefnemers gaan op dit moment uit naar een invulling van het kloostergebouw met een woonzorgconcept, een beperkte uitbreiding van het kloostergebouw voor de huisvesting van de resterende paters, een invulling voor de kerk is nog niet concreet in beeld. Aanvullend is reguliere woningbouw voorzien op het terrein om het plaatje rond te rekenen. Desgewenst kan ik je een schetsplan toesturen voor de beeldvorming.

De gemeente denkt daar graag mee over een nieuwe invulling, maar heeft daarvoor nog geen kaders vastgesteld of standpunt ingenomen. Ik zou graag eens (kort) telefonisch met je sparren over de kansen en voorwaarden die vanuit het provinciale beleid voor een dergelijke ontwikkeling aan de orde zijn. Je kunt mij bereiken via het algemene nummer of via [art 5 1-2c](#) Reageren per email mag natuurlijk ook.

Met vriendelijke groet,



[art 5 1-2c](#)

t. 14 0182

e [art 5 1-2c](#) [krimpe@nerwaard.nl](mailto:krimpe@nerwaard.nl)

Postbus 51 2820 AB Stolwijk  
**bezoekadres** Dorpsplein 8 2821 AS Stolwijk

art 5 1-2e

**Van:** art 5 1-2e  
**Verzonden:** t 2022 11:22  
**Aan:** art 5 1-2e  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Ho art 5 1-2e  
Prima om volgende week een overleg in te plannen met ons 3en.  
Groet,  
art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e @pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 12:23  
**Aan:** art 5 1-2e @pzh.nl>  
**CC:** art 5 1-2e @p zh.nl>  
**Onderwerp:** Ontwikkeling Klooster Haastrecht  
**Urgentie:** Hoog

Hoi art 5 1-2e

art 5 1-2e en ik spraken vandaag gemeente Krimpenerwaard over de locatie Provinciale Weg Oost 60-62. Dat is een bestaand klooster dat binnenkort zijn functie verliest. De nu nog daar wonende paters hebben een bureau opdracht gegeven een visie te maken voor een ouderenzorgcomplex. Die visie vind je hier:

<https://idms/otcs/llisapi.dll?func=ll&objId=801178703&objAction=Open&nexturl=%2Fotcs%2Fllisapi%2Edll%3Ffunc%3DII%26objId%3D801184495%26objAction%3Dbrowse%26viewType%3D1>

Er worden een aantal varianten benoemd en een voorkeur uitgesproken voor een bepaalde variant. Dat is overigens niet persé de voorkeur van de gemeente!

Er wordt ons gevraagd om een ambtelijke inbreng. Wij kwamen tot nu toe tot de volgende conclusie die we vanochtend met de gemeente hebben gedeeld:

- verkeer is een aandachtspunt. Er mag geen extra aansluiting komen en vooraf moet duidelijk zijn dat de verkeerstoename wat de provincie betreft mogelijk is
- het klooster zelf kent geen speciale (cultuurhistorische) status
- zorgwoningen zijn mogelijk binnen de huidige regionale woningbouwafspraken
- het betreft dus met name een ruimtelijk kwaliteitsvraagstuk.
- er is geen sprake van een beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit op grond van de provinciale omgevingsverordening

We hebben afgesproken dat wij het stuk eerst aan jou voorleggen voor advies en dat advies terugkoppelen aan de gemeente. Vervolgens gaat de gemeente met alle input (ook van omwonenden) een voorkeur bepalen voor één van de varianten (eventueel met aanpassingen). Daarna krijgen wij dat opgestuurd en zullen wij het aan art 5 1-2e voorleggen. Misschien is het een goed idee om, als jij het stuk hebt bestudeerd, met z'n drieën het plan te bespreken ( art 5 1-2e jij en ik).

Onze voorkeur gaat toch wel uit naar het situeren van de bebouwing achter het bestaande klooster om zo min mogelijk afbreuk te doen aan het bestaande zicht op het landschap maar dan wel zo mogelijk met respect voor de bestaande oude bomen in de tuin. Ik ben benieuwd hoe jij dat ziet.

Tot slot had de gemeente concreet de vraag of er sprake is van inpassen of aanpassen afhankelijk van welke variant je zou kiezen.

Op welk termijn zal ik een overleg met jou inplannen?

art 5 1-2e



T art 5 1-2e

E art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

art 5 1-2e

**Van:** art 5 1-2e  
**Verzonden:** 2022 11:03  
**Aan:** art 5 1-2e  
**Onderwerp:** ht

Hoi art 5 1-2e

Een bijzondere locatie!

Als uitbreiding nodig is (ben nog niet overtuigd, jullie wel?), zie ik een mogelijkheid om een extra laag aan te brengen op dak kloostergedeelte en/of een gebouw neer te zetten direct aansluitend op het bestaande ensemble aan de zuidzijde.

Waarom?

Dit complex ligt in de uiterwaarden en ligt daarom hoog, een prachtig beeld.

Het cluster compact uitbreiden op verhoogd maaiveld maakt het architectonisch nog sterker, een markante plek in Zuid-Holland.

Alle aandacht moet gaan naar de groenstructuur achter het gebouw, die is uniek, als groene oase aan de rivier. Zichtlijnen langs het complex behouden, dus open ruimte aan weerszijden van kerk en klooster open houden en maken.

Alle parkeren onder de (opgehoogde) grond van de nieuwbouw om groene doorzichten richting uiterwaarden te versterken.

Groen openbaar toegankelijk maken.

Groene zicht vanaf de dijk aan de overzijde behouden.

Mijn 1<sup>e</sup> reactie. Mijn advies is dat de parochie en gemeente een goede architect met een landschapsarchitect een goede uitwerking laat maken. Dit is een unieke opgave, waar architectonische kwaliteit alles bepalend is. Praat graag met jullie verder hierover. Kan ook een 1<sup>e</sup> schetsje maken ter inspiratie als dat helpt richting gemeente.

Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e <@pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 24 maart 2022 13:57  
**Aan:** art 5 1-2e <@pzh.nl>  
**CC:** art 5 1-2e <@pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Hoi art 5 1-2e

Heb zojuist met art 5 1-2e het visiedocument voor het klooster doorgenomen. Ik denk dat de meeste aandachtspunten en onze eigen visie wel benoemd staan in onderstaande mail. Als jij nog toevoegingen hebt voor art 5 1-2e vanuit jouw gebiedskennis dan kun je nog even contact opnemen. We hebben afgesproken dat art 5 1-2e binnen 1 à 2 weken met een advies/voorkeursvariant komt.

Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e <@pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 12:23  
**Aan:** art 5 1-2e <@pzh.nl >



CC: [art 5 1-2e](#) [p.zh.nl](mailto:p.zh.nl)>

**Onderwerp:** Ontwikkeling Klooster Haastrecht

**Urgentie:** Hoog

Hoi [art 5 1-2e](#)

[art 5 1-2e](#) en ik spraken vandaag gemeente Krimpenerwaard over de locatie Provinciale Weg Oost 60-62. Dat is een bestaand klooster dat binnenkort zijn functie verliest. De nu nog daar wonende paters hebben een bureau opdracht gegeven een visie te maken voor een ouderenzorgcomplex. Die visie vind je hier:

<https://idms/otcs/llisapi.dll?func=ll&objId=801178703&objAction=Open&nexturl=%2Fotcs%2Fllisapi%2Edll%3Ffunc%3Dll%26objId%3D801184495%26objAction%3Dbrowse%26viewType%3D1>

Er worden een aantal varianten benoemd en een voorkeur uitgesproken voor een bepaalde variant. Dat is overigens niet persé de voorkeur van de gemeente!

Er wordt ons gevraagd om een ambtelijke inbreng. Wij kwamen tot nu toe tot de volgende conclusie die we vanochtend met de gemeente hebben gedeeld:

- verkeer is een aandachtspunt. Er mag geen extra aansluiting komen en vooraf moet duidelijk zijn dat de verkeerstoename wat de provincie betreft mogelijk is
- het klooster zelf kent geen speciale (cultuurhistorische) status
- zorgwoningen zijn mogelijk binnen de huidige regionale woningbouwafspraken
- het betreft dus met name een ruimtelijk kwaliteitsvraagstuk.
- er is geen sprake van een beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit op grond van de provinciale omgevingsverordening

We hebben afgesproken dat wij het stuk eerst aan jou voorleggen voor advies en dat advies terugkoppelen aan de gemeente. Vervolgens gaat de gemeente met alle input (ook van omwonenden) een voorkeur bepalen voor één van de varianten (eventueel met aanpassingen). Daarna krijgen wij dat opgestuurd en zullen wij het aan [art 5 1-2e](#) voorleggen. Misschien is het een goed idee om, als jij het stuk hebt bestudeerd, met z'n drieën het plan te bespreken ([art 5 1-2e](#) jij en ik).

Onze voorkeur gaat toch wel uit naar het situeren van de bebouwing achter het bestaande klooster om zo min mogelijk afbreuk te doen aan het bestaande zicht op het landschap maar dan wel zo mogelijk met respect voor de bestaande oude bomen in de tuin. Ik ben benieuwd hoe jij dat ziet.

Tot slot had de gemeente concreet de vraag of er sprake is van inpassen of aanpassen afhankelijk van welke variant je zou kiezen.

Op welk termijn zal ik een overleg met jou inplannen?

[art 5 1-2e](#)



T [art 5 1-2e](#)

E [art 5 1-2e](#) [@pzh.nl](mailto:p.zh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

art 5 1-2e

**Van:** art 5 1-2e  
**Verzonden:** maandag 28 maart 2022 12:16  
**Aan:** art 5 1-2e  
**Onderwerp:**

Hoi art 5 1-2e  
Ik heb me vergist, art 5 1-2e is de adviseur voor de Krimpenerwaard, dus ook voor deze casus.  
Ik heb haar mijn 1<sup>e</sup> reactie doorgestuurd. Zij pakt het nu verder op. Excuses voor de verwarring.  
Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e  
**Verzonden:** vrijdag 25 maart 2022 11:03  
**Aan:** art 5 1-2e @pzh. nl>; art 5 1-2e > zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Hoi art 5 1-2e  
Een  
Als uitbreiding nodig is (ben nog niet overtuigd, jullie wel?), zie ik een mogelijkheid om een extra laag aan te brengen op dak kloostergedeelte en/of een gebouw neer te zetten direct aansluitend op het bestaande ensemble aan de zuidzijde.

Waarom?

Dit complex ligt in de uiterwaarden en ligt daarom hoog, een prachtig beeld.  
Het cluster compact uitbreiden op verhoogd maaiveld maakt het architectonisch nog sterker, een markante plek in Zuid-Holland.  
Alle aandacht moet gaan naar de groenstructuur achter het gebouw, die is uniek, als groene oase aan de rivier.  
Zichtlijnen langs het complex behouden, dus open ruimte aan weerszijden van kerk en klooster open houden en maken.  
Alle parkeren onder de (opgehoogde) grond van de nieuwbouw om groene doorzichten richting uiterwaarden te versterken.  
Groen openbaar toegankelijk maken.  
Groene zicht vanaf de dijk aan de overzijde behouden.

Mijn 1<sup>e</sup> reactie. Mijn advies is dat de parochie en gemeente een goede architect met een landschapsarchitect een goede uitwerking laat maken. Dit is een unieke opgave, waar architectonische kwaliteit alles bepalend is.  
Praat graag met jullie verder hierover. Kan ook een 1<sup>e</sup> schetsje maken ter inspiratie als dat helpt richting gemeente.

Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e @pzh. nl>  
**Verzonden:** donderdag 24 maart 2022 13:57  
**Aan:** art 5 1-2e @pzh.nl>  
**CC:** art 5 1-2e @pzh .nl>  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Hoi art 5 1-2e

Heb zojuist met [art 5 1-2e](#) het visiedocument voor het klooster doorgenomen. Ik denk dat de meeste aandachtspunten en onze eigen visie wel benoemd staan in onderstaande mail. Als jij nog toevoegingen hebt voor [art 5 1-2e](#) vanuit jouw gebiedskennis dan kun je nog even contact opnemen. We hebben afgesproken dat [art 5 1-2e](#) binnen 1 à 2 weken met een advies/voorkeursvariant komt.

Groet,

[art 5 1-2e](#)

---

**Van:** [art 5 1-2e](#) <[art512e@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)>

**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 12:23

**Aan:** [art 5 1-2e](#) <[art512e@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)>

**CC:** [art 5 1-2e](#) <[art512e@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)>

**Onderwerp:** Ontwikkeling Klooster Haastrecht

**Urgentie:** Hoog

Hoi [art 5 1-2e](#)

[art 5 1-2e](#) en ik spraken vandaag gemeente Krimpenerwaard over de locatie Provinciale Weg Oost 60-62. Dat is een bestaand klooster dat binnenkort zijn functie verliest. De nu nog daar wonende paters hebben een bureau opdracht gegeven een visie te maken voor een ouderenzorgcomplex. Die visie vind je hier:

<https://idms/otcs/llisapi.dll?func=ll&objId=801178703&objAction=Open&nexturl=%2Fotcs%2Fllisapi%2Edll%3Ffunc%3Dill%26objId%3D801184495%26objAction%3Dbrowse%26viewType%3D1>

Er worden een aantal varianten benoemd en een voorkeur uitgesproken voor een bepaalde variant. Dat is overigens niet persé de voorkeur van de gemeente!

Er wordt ons gevraagd om een ambtelijke inbreng. Wij kwamen tot nu toe tot de volgende conclusie die we vanochtend met de gemeente hebben gedeeld:

- verkeer is een aandachtspunt. Er mag geen extra aansluiting komen en vooraf moet duidelijk zijn dat de verkeerstoename wat de provincie betreft mogelijk is
- het klooster zelf kent geen speciale (cultuurhistorische) status
- zorgwoningen zijn mogelijk binnen de huidige regionale woningbouwafspraken
- het betreft dus met name een ruimtelijk kwaliteitsvraagstuk.
- er is geen sprake van een beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit op grond van de provinciale omgevingsverordening

We hebben afgesproken dat wij het stuk eerst aan jou voorleggen voor advies en dat advies terugkoppelen aan de gemeente. Vervolgens gaat de gemeente met alle input (ook van omwonenden) een voorkeur bepalen voor één van de varianten (eventueel met aanpassingen). Daarna krijgen wij dat opgestuurd en zullen wij het aan [art 5 1-2e](#) voorleggen. Misschien is het een goed idee om, als jij het stuk hebt bestudeerd, met z'n drieën het plan te bespreken ([art 5 1-2e](#) jij en ik).

Onze voorkeur gaat toch wel uit naar het situeren van de bebouwing achter het bestaande klooster om zo min mogelijk afbreuk te doen aan het bestaande zicht op het landschap maar dan wel zo mogelijk met respect voor de bestaande oude bomen in de tuin. Ik ben benieuwd hoe jij dat ziet.

Tot slot had de gemeente concreet de vraag of er sprake is van inpassen of aanpassen afhankelijk van welke variant je zou kiezen.

Op welk termijn zal ik een overleg met jou inplannen?

[art 5 1-2e](#)

art 5 1-2e



T art 5 1-2e

E art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:art512e@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

art.5.1-2e

**Van:** art.5.1-2e  
**Verzonden:** maandag 28 maart 2022 15:16  
**Aan:** art.5.1-2e  
**CC:**  
**Onderwerp:**

Ho art.5.1-2e

Ja, dat kan ik wel doen, dan is duidelijk wat ik bedoel. Daarna kan art.5.1-2e ermee verder.

Groet,

art.5.1-2e

---

**Van:** art.5.1-2e < > zh.nl>  
**Verzonden:** maandag 28 maart 2022 13:48  
**Aan:** art.5.1-2e < > pzh.nl>  
**CC:** art.5.1-2e < > p zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Ho art.5.1-2e

Zou jij idd even globaal op papier willen schetsen wat jij precies in gedachten had? Ik kan nog niet helemaal duiden waar jij de bebouwing zou willen positioneren. Je noemt namelijk de Zuidzijde....dat is niet achter het klooster. En optoppen? Hoe zie jij dat mbt de (niet formeel) cultuurhistorische bebouwing? N.a.v. daarvan kunnen we dan even overleggen.

Groetjes,

art.5.1-2e

---

**Van:** art.5.1-2e < > pzh.nl >  
**Verzonden:** vrijdag 25 maart 2022 11:03  
**Aan:** art.5.1-2e < > pzh. nl>; art.5.1-2e < > zh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Hoi art.5.1-2e

Een bijzondere locatie!

Als uitbreiding nodig is (ben nog niet overtuigd, jullie wel?), zie ik een mogelijkheid om een extra laag aan te brengen op dak kloostergedeelte en/of een gebouw neer te zetten direct aansluitend op het bestaande ensemble aan de zuidzijde.

Waarom?

Dit complex ligt in de uiterwaarden en ligt daarom hoog, een prachtig beeld.

Het cluster compact uitbreiden op verhoogd maaiveld maakt het architectonisch nog sterker, een markante plek in Zuid-Holland.

Alle aandacht moet gaan naar de groenstructuur achter het gebouw, die is uniek, als groene oase aan de rivier. Zichtlijnen langs het complex behouden, dus open ruimte aan weerszijden van kerk en klooster open houden en maken.

Alle parkeren onder de (opgehoogde) grond van de nieuwbouw om groene doorzichten richting uiterwaarden te versterken.

Groen openbaar toegankelijk maken.

Groene zicht vanaf de dijk aan de overzijde behouden.

Mijn 1<sup>e</sup> reactie. Mijn advies is dat de parochie en gemeente een goede architect met een landschapsarchitect een goede uitwerking laat maken. Dit is een unieke opgave, waar architectonische kwaliteit alles bepalend is. Praat graag met jullie verder hierover. Kan ook een 1<sup>e</sup> schetsje maken ter inspiratie als dat helpt richting gemeente.

Groet,

art.5.1-2e

---

**Van:** art.5.1-2e <@pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 24 maart 2022 13:57  
**Aan:** art.5.1-2e <@pzh.nl>  
**CC:** art.5.1-2e <@pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Hoi art.5.1-2e

Heb zojuist met art.5.1-2e een visiedocument voor het klooster doorgenomen. Ik denk dat de meeste aandachtspunten en onze eigen visie wel benoemd staan in onderstaande mail. Als jij nog toevoegingen hebt voor art.5.1-2e vanuit jouw gebiedskennis dan kun je nog even contact opnemen. We hebben afgesproken dat art.5.1-2e binnen 1 à 2 weken met een advies/voorkeursvariant komt.

Groet,

art.5.1-2e

---

**Van:** art.5.1-2e <@pzh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 12:23  
**Aan:** art.5.1-2e <@pzh.nl >  
**CC:** art.5.1-2e <pzh.nl>  
**Onderwerp:** Ontwikkeling Klooster Haastrecht  
**Urgentie:** Hoog

Hoi art.5.1-2e

art.5.1-2e en ik spraken vandaag gemeente Krimpenerwaard over de locatie Provinciale Weg Oost 60-62. Dat is een bestaand klooster dat binnenkort zijn functie verliest. De nu nog daar wonende paters hebben een bureau opdracht gegeven een visie te maken voor een ouderenzorgcomplex. Die visie vind je hier:

<https://idms/otcs/llisapi.dll?func=ll&objId=801178703&objAction=Open&nexturl=%2Fotcs%2Fllisapi%2Edll%3Ffunc%3Dll%26objId%3D801184495%26objAction%3Dbrowse%26viewType%3D1>

Er worden een aantal varianten benoemd en een voorkeur uitgesproken voor een bepaalde variant. Dat is overigens niet persé de voorkeur van de gemeente!

Er wordt ons gevraagd om een ambtelijke inbreng. Wij kwamen tot nu toe tot de volgende conclusie die we vanochtend met de gemeente hebben gedeeld:

- verkeer is een aandachtspunt. Er mag geen extra aansluiting komen en vooraf moet duidelijk zijn dat de verkeerstoename wat de provincie betreft mogelijk is
- het klooster zelf kent geen speciale (cultuurhistorische) status
- zorgwoningen zijn mogelijk binnen de huidige regionale woningbouwafspraken
- het betreft dus met name een ruimtelijk kwaliteitsvraagstuk.
- er is geen sprake van een beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit op grond van de provinciale omgevingsverordening

We hebben afgesproken dat wij het stuk eerst aan jou voorleggen voor advies en dat advies terugkoppelen aan de gemeente. Vervolgens gaat de gemeente met alle input (ook van omwonenden) een voorkeur bepalen voor één van de varianten (eventueel met aanpassingen). Daarna krijgen wij dat opgestuurd en zullen wij het aan [art.5.1-2e](#) voorleggen. Misschien is het een goed idee om, als jij het stuk hebt bestudeerd, met z'n drieën het bespreken [art.5.1-2e](#) jij en ik).

Onze voorkeur gaat toch wel uit naar het situeren van de bebouwing achter het bestaande klooster om zo min mogelijk afbreuk te doen aan het bestaande zicht op het landschap maar dan wel zo mogelijk met respect voor de bestaande oude bomen in de tuin. Ik ben benieuwd hoe jij dat ziet.

Tot slot had de gemeente concreet de vraag of er sprake is van inpassen of aanpassen afhankelijk van welke variant je zou kiezen.

Op welk termijn zal ik een overleg met jou inplannen?

[art.5.1-2e](#)



T [art.5.1-2e](#)

E [art.5.1-2e](#) [@pzh.nl](mailto:art.5.1-2e@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

art 5 1-2e

**Van:** art 5 1-2e  
**Verzonden:** dinsdag 29 maart 2022 13:51  
**Aan:** art 5 1-2e  
**CC:**  
**Onderwerp:**  
**Bijlagen:** klooster Haastrecht.pdf

Ho art 5 1-2e

Hierbij een plaatje met mijn 1<sup>e</sup> idee in het geval dat de uitbreiding noodzakelijk is.

Rood is mogelijke uitbouw, uitgaande van compact ensemble op dijkhoogte en bij klooster passende hoogwaardige architectuur.

Oranje is het idee voor een opbouw (denk aan penthouses of rooftop ontmoetingsruimte/terras). Ook hier is aandacht voor architectuur nodig en moet het technisch kunnen uiteraard.

Parkeren onder het gebouw, de groene ruimte zoveel mogelijk groen houden. Qua landschap rond het klooster gaat het om een uiterwaarden gebied met een lage ligging aan de rivier. Het geheel maakt onderdeel uit van de Oude Hollandse Waterlinie, waar cultuurhistorische natuur- en landschapswaarden centraal staan. Aandachtspunt daarbij is het verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid en realiseren van recreatieve verbindingen tussen de delen van de Waterlinie.

Kun je hiermee uit de voeten?

Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e @pzh.nl>  
**Verzonden:** maandag 28 maart 2022 13:48  
**Aan:** art 5 1-2e @pzh.nl>  
**CC:** art 5 1-2e @pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Hoi art 5 1-2e

Zou jij idd even globaal op papier willen schetsen wat jij precies in gedachten had? Ik kan nog niet helemaal duiden waar jij de bebouwing zou willen positioneren. Je noemt namelijk de Zuidzijde....dat is niet achter het klooster. En optoppen? Hoe zie jij dat mbt de (niet formeel) cultuurhistorische bebouwing? N.a.v. daarvan kunnen we dan even overleggen.

Groetjes,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e @pzh.nl >  
**Verzonden:** vrijdag 25 maart 2022 11:03  
**Aan:** art 5 1-2e @pzh.nl>; art 5 1-2e @pzh.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Hoi art 5 1-2e

Een bijzondere locatie!



Als uitbreiding nodig is (ben nog niet overtuigd, jullie wel?), zie ik een mogelijkheid om een extra laag aan te brengen op dak kloostergedeelte en/of een gebouw neer te zetten direct aansluitend op het bestaande ensemble aan de zuidzijde.

Waarom?

Dit complex ligt in de uiterwaarden en ligt daarom hoog, een prachtig beeld.

Het cluster compact uitbreiden op verhoogd maaiveld maakt het architectonisch nog sterker, een markante plek in Zuid-Holland.

Alle aandacht moet gaan naar de groenstructuur achter het gebouw, die is uniek, als groene oase aan de rivier.

Zichtlijnen langs het complex behouden, dus open ruimte aan weerszijden van kerk en klooster open houden en maken.

Alle parkeren onder de (opgehoogde) grond van de nieuwbouw om groene doorzichten richting uiterwaarden te versterken.

Groen openbaar toegankelijk maken.

Groene zicht vanaf de dijk aan de overzijde behouden.

Mijn 1<sup>e</sup> reactie. Mijn advies is dat de parochie en gemeente een goede architect met een landschapsarchitect een goede uitwerking laat maken. Dit is een unieke opgave, waar architectonische kwaliteit alles bepalend is. Praat graag met jullie verder hierover. Kan ook een 1<sup>e</sup> schetsje maken ter inspiratie als dat helpt richting gemeente.

Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e <@pzh.nl>

**Verzonden:** donderdag 24 maart 2022 13:57

**Aan:** art 5 1-2e <@pzh.nl>

**CC:** art 5 1-2e <@pzh.nl>

**Onderwerp:** RE: Ontwikkeling Klooster Haastrecht

Hoi art 5 1-2e

Heb zojuist me art 5 1-2e het visiedocument voor het klooster doorgenomen. Ik denk dat de meeste aandachtspunten en onze eigen v benoemd staan in onderstaande mail. Als jij nog toevoegingen hebt voor art 5 1-2e vanuit jouw gebiedskennis dan kun je nog even contact opnemen. We hebben afgesproken dat art 5 1-2e binnen 1 à 2 weken met een advies/voorkeursvariant komt.

Groet,

art 5 1-2e

---

**Van:** art 5 1-2e <p\_zh.nl>

**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 12:23

**Aan:** art 5 1-2e <@pzh.nl >

**CC:** art 5 1-2e <p\_zh.nl>

**Onderwerp:** Ontwikkeling Klooster Haastrecht

**Urgentie:** Hoog

Hoi art 5 1-2e

art 5 1-2e n ik spraken vandaag gemeente Krimpenerwaard over de locatie Provinciale Weg Oost 60-62. Dat is een bestaand klooster dat binnenkort zijn functie verliest. De nu nog daar wonende paters hebben een bureau opdracht gegeven een visie te maken voor een ouderenzorgcomplex. Die visie vind je hier:

<https://idms/otcs/llisapi.dll?func=ll&objId=801178703&objAction=Open&nexturl=%2Fotcs%2Fllisapi%2Edll%3Ffunc%3D1%26objId%3D801184495%26objAction%3Dbrowse%26viewType%3D1>

Er worden een aantal varianten benoemd en een voorkeur uitgesproken voor een bepaalde variant. Dat is overigens niet persé de voorkeur van de gemeente!

Er wordt ons gevraagd om een ambtelijke inbreng. Wij kwamen tot nu toe tot de volgende conclusie die we vanochtend met de gemeente hebben gedeeld:

- verkeer is een aandachtspunt. Er mag geen extra aansluiting komen en vooraf moet duidelijk zijn dat de verkeerstoename wat de provincie betreft mogelijk is
- het klooster zelf kent geen speciale (cultuurhistorische) status
- zorgwoningen zijn mogelijk binnen de huidige regionale woningbouwafspraken
- het betreft dus met name een ruimtelijk kwaliteitsvraagstuk.
- er is geen sprake van een beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit op grond van de provinciale omgevingsverordening

We hebben afgesproken dat wij het stuk eerst aan jou voorleggen voor advies en dat advies terugkoppelen aan de gemeente. Vervolgens gaat de gemeente met alle input (ook van omwonenden) een voorkeur bepalen voor één van de varianten (eventueel met aanpassingen). Daarna krijgen wij dat opgestuurd en zullen wij het aan [art 5 1-2e](#) voorleggen. Misschien is het een goed idee om, als jij het stuk hebt bestudeerd, met z'n drieën het plan te bespreken ([art 5 1-2e](#) jij en ik).

Onze voorkeur gaat toch wel uit naar het situeren van de bebouwing achter het bestaande klooster om zo min mogelijk afbreuk te doen aan het bestaande zicht op het landschap maar dan wel zo mogelijk met respect voor de bestaande oude bomen in de tuin. Ik ben benieuwd hoe jij dat ziet.

Tot slot had de gemeente concreet de vraag of er sprake is van inpassen of aanpassen afhankelijk van welke variant je zou kiezen.

Op welk termijn zal ik een overleg met jou inplannen?

[art 5 1-2e](#)



T [art 5 1-2e](#)

[art 5 1-2e](#) [h.nl](#)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



**Van:** art 5 1-2e  
**Verzonden:** donderdag 14 april 2022 13:49  
**Aan:** art 5 1-2e  
**CC:**  
**Onderwerp:** Reactie kwaliteitsteam op visie Klooster Haastrecht  
**Bijlagen:** klooster Haastrecht.pdf  
**Urgentie:** Hoog

Hoi art 5 1-2e

Ik ben net te laat zie ik. Nou in dat geval toch maar even een toelichting per mail.

Allereerst de conclusie van art 5 1-2e en van mij die wij tijdens ons overleg al met je hadden gedeeld:

- verkeer is een aandachtspunt. Er mag geen extra aansluiting komen en vooraf moet duidelijk zijn dat de verkeerstoename wat de provincie betreft mogelijk is
- het klooster zelf kent geen speciale (cultuurhistorische) status
- zorgwoningen zijn mogelijk binnen de huidige regionale woningbouwafspraken
- het betreft dus met name een ruimtelijk kwaliteitsvraagstuk.
- er is geen sprake van een beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit op grond van de provinciale omgevingsverordening
- onze voorkeur mbt de varianten gaat in principe uit naar het situeren van de bebouwing zoveel mogelijk achter het bestaande klooster om zo min mogelijk afbreuk te doen aan het bestaande zicht op het landschap maar wel met respect voor de bestaande oude bomen in de tuin

Van onze ruimtelijke kwaliteitsadviseur kregen we een heel uitgebreide en verder gaande insteek namelijk om te onderzoeken of een extra bouwlaag mogelijk is op het dak en parkeren ondergronds. Eventueel een gebouw neer te zetten direct aansluitend op het bestaande ensemble aan de zuidzijde (zie schets in de bijlage). Hij kwam met de volgende tips/aandachtspunten/ideeën. Geen rekening houdend met uitvoerbaarheid uiteraard. Dit zijn dus geen eisen vanuit de provincie. Daarom wilde ik je even bellen. Zie het als een richting om de ontwikkeling vorm te geven. Uiteraard kan dat op veel manieren. Je kunt wel een lijn er uit destileren wat wij belangrijk vinden (doorzichten, openheid, zicht op het klooster, bestaande groene structuur e.d.). Zie onderstaand een samenvatting van de reactie van de ruimtelijke kwaliteitsadviseur:

- het klooster ligt in de uiterwaarden en daarom hoog, dat levert een bijzonder beeld
- het cluster compact uitbreiden op verhoogd maaiveld maakt het architectonisch nog sterker en wordt het zodoende een markante plek in Zuid Holland
- De groenstructuur achter het gebouw is uniek, daar zou alle aandacht naar toe moeten gaan, het is als het ware een groene oase aan de rivier
- zichtlijnen langs het complex moeten behouden blijven, dus open ruimte aan weerszijden van kerk en klooster open houden en maken
- Alle parkeren het liefst uit het zicht zo mogelijk onder de grond van de nieuwbouw om groene doorzichten richting uiterwaarden te versterken
- Openbaar toegankelijk maken van het groen
- groene zicht vanaf de dijk aan de overzijde behouden
- advies om een goede architect mét landschapsarchitect in te schakelen voor een goede uitwerking. Dit is een unieke opgave waar architectonische kwaliteit alles bepalend is.

Mocht mijn mail alsnog reden geven tot vragen bel of mail me gerust even.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e



T art 5 1-2e  
E art 5 1-2e @pzh.nl  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

---

**Van:** art 5 1-2e @krimpe nerwaard.nl>  
**Verzonden:** donderdag 14 april 2022 12:38  
**Aan:** art 5 1-2e @pzh.nl>  
**Onderwerp:** Re: Reactie kwaliteitsteam op visie Klooster Haastrecht

Hoi art 5 1-2e

Je kan mij bellen op art 5 1-2e Als het lukt voor 13.30. Daarna ben ik minder goed te bereiken.

Groet art 5 1-2e

Op 14 apr. 2022 om 12:11 heeft art 5 1-2e @pzh.nl > het volgende geschreven:

Hoi art 5 1-2e

Heb jij een rechtstreeks nummer voor mij waarop ik jou kan bereiken. Er is nog al een wachtrij bij de telefooncentrale.

De reden dat ik je even wil bellen is dat ik uitgebreid advies heb gekregen van onze ruimtelijke kwaliteitsadviseur maar vooral ook een eigen invulling van zijn kant. Die wijkt weer af van de varianten die in het document zijn benoemd. Ik kan jou dat mailen maar dan komen we in een hele ander gesprek dan een beoordeling van de door de gemeente voorgelegde varianten. Het leek mij, om verwarring te voorkomen goed om eerst jou even spreken voordat ik onze informatie opstuur.

Groet,

art 5 1-2e

art 5 1-2e



T art 5 1-2e

E art 5 1-2e [pzh.nl](mailto:info@pzh.nl)

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

---

**Van:** art 5 1-2e [@krimpe-nerwaard.nl](mailto:info@krimpe-nerwaard.nl)>

**Verzonden:** woensdag 13 april 2022 16:14

**Aan:** art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:info@pzh.nl)>; art 5 1-2e [@pzh.nl](mailto:info@pzh.nl)>

**Onderwerp:** Reactie kwaliteitsteam op visie Klooster Haastrecht

Dag art 5 1-2e

Enige weken geleden spraken we over een bij ons ingediende visie voor de toekomstige invulling van het klooster en terrein aan de Provincialeweg-Oost in Haastrecht. Jullie zouden het plan voor een eerste reactie voorleggen aan het Kwaliteitsteam. Ik ben benieuwd of dit al is gebeurd c.q. wanneer ik een reactie kan verwachten. Kan een van jullie mij daarover informeren?

Met vriendelijke groet,



art 5 1-2e

t. 14 0182

e art 5 1-2e [@krimpe-nerwaard.nl](mailto:info@krimpe-nerwaard.nl)

Postbus 51 2820 AB Stolwijk



art 5 1-2e

**Van:** art 5 1-2e @krimpenerwaard.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 15 april 2022 11:24  
**Aan:** art 5 1-2e  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Reactie kwaliteitsteam op visie Klooster Haastrecht

Dag art 5 1-2e

Dank voor je reactie via de mail. Het ligt natuurlijk in de aard van een ontwerper om niet alleen te oordelen over wat voorligt, maar ook zelf met ideeën en suggesties te komen.

Volgens mij een heldere set aan kaders, randvoorwaarden en aandachtspunten voor volgende stappen.

*Alleen 'onze voorkeur mbt de varianten gaat in principe uit naar het situeren van de bebouwing zoveel mogelijk achter het bestaande klooster om zo min mogelijk afbreuk te doen aan het bestaande zicht op het landschap maar wel met respect voor de bestaande oude bomen in de tuin' lijkt wat op gespannen voet te staan met 'De groenstructuur achter het gebouw is uniek, daar zou alle aandacht naar toe moeten gaan, het is als het ware een groene oase aan de rivier'.*

Nieuwbouw in de 'achtertuin' van het klooster doet immers wat met de groenstructuur aldaar. Of wordt met de laatste opmerking de dubbele en markante laanbeplanting langs de noordzijde van het kloosterterrein en de natuurzone tussen de rivier en het kloosterterrein bedoeld? Die blijven namelijk zonder meer behouden. Als je dat nog even kunt toelichten dan kan ik verder.

Met vriendelijke groet,



art 5 1-2e

t. 14 0182

e. art 5 1-2e @krimpe nerwaard.nl

Postbus 51 2820 AB Stolwijk

---

**Van:** art 5 1-2e zh.nl>  
**Verzonden:** donderdag 14 april 2022 13:49  
**Aan:** art 5 1-2e @krimpe nerwaard.nl>  
**CC:** art 5 1-2e @p zh.nl>  
**Onderwerp:** Reactie kwaliteitsteam op visie Klooster Haastrecht  
**Urgentie:** Hoog

Hoi art 5 1-2e

Ik ben net te laat zie ik. Nou in dat geval toch maar even een toelichting per mail.

Allereerst de conclusie van art 5 1-2e van mij die wij tijdens ons overleg al met je hadden gedeeld:  
-verkeer is een aandachtspunt. Er mag geen extra aansluiting komen en vooraf moet duidelijk zijn dat de verkeerstoename wat de provincie betreft mogelijk is  
-het klooster zelf kent geen speciale (cultuurhistorische) status  
-zorgwoningen zijn mogelijk binnen de huidige regionale woningbouwafspraken



- het betreft dus met name een ruimtelijk kwaliteitsvraagstuk.
- er is geen sprake van een beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit op grond van de provinciale omgevingsverordening
- onze voorkeur mbt de varianten gaat in principe uit naar het situeren van de bebouwing zoveel mogelijk achter het bestaande klooster om zo min mogelijk afbreuk te doen aan het bestaande zicht op het landschap maar wel met respect voor de bestaande oude bomen in de tuin

Van onze ruimtelijke kwaliteitsadviseur kregen we een heel uitgebreide en verder gaande insteek namelijk om te onderzoeken of een extra bouwlaag mogelijk is op het dak en parkeren ondergronds. Eventueel een gebouw neer te zetten direct aansluitend op het bestaande ensemble aan de zuidzijde (zie schets in de bijlage). Hij kwam met de volgende tips/aandachtspunten/ideeën. Geen rekening houdend met uitvoerbaarheid uiteraard. Dit zijn dus geen eisen vanuit de provincie. Daarom wilde ik je even bellen. Zie het als een richting om de ontwikkeling vorm te geven. Uiteraard kan dat op veel manieren. Je kunt wel een lijn er uit destileren wat wij belangrijk vinden (doorzichten, openheid, zicht op het klooster, bestaande groene structuur e.d.). Zie onderstaand een samenvatting van de reactie van de ruimtelijke kwaliteitsadviseur:

- het klooster ligt in de uiterwaarden en daarom hoog, dat levert een bijzonder beeld
- het cluster compact uitbreiden op verhoogd maaiveld maakt het architectonisch nog sterker en wordt het zodoende een markante plek in Zuid Holland
- De groenstructuur achter het gebouw is uniek, daar zou alle aandacht naar toe moeten gaan, het is als het ware een groene oase aan de rivier
- zichtlijnen langs het complex moeten behouden blijven, dus open ruimte aan weerszijden van kerk en klooster open houden en maken
- Alle parkeren het liefst uit het zicht zo mogelijk onder de grond van de nieuwbouw om groene doorzichten richting uiterwaarden te versterken
- Openbaar toegankelijk maken van het groen
- groene zicht vanaf de dijk aan de overzijde behouden
- advies om een goede architect mét landschapsarchitect in te schakelen voor een goede uitwerking. Dit is een unieke opgave waar architectonische kwaliteit alles bepalend is.

Mocht mijn mail alsnog reden geven tot vragen bel of mail me gerust even.

Met vriendelijke groet,

art 5 1-2e



T art 5 1-2e

E art 5 1-2e @pzh.nl

[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

---

**Van:** art 5 1-2e <[art512e@krimpe\\_nerwaard.nl](mailto:art512e@krimpe_nerwaard.nl)>

**Verzonden:** donderdag 14 april 2022 12:38

**Aan:** [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** Re: Reactie kwaliteitsteam op visie Klooster Haastrecht

Hoi [art 5 1-2e]

Je kan mij bellen op [art 5 1-2e] Als het lukt voor 13.30. Daarna ben ik minder goed te bereiken.

Groet [art 5 1-2e]

Op 14 apr. 2022 om 12:11 heeft [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl> het volgende geschreven:

Hoi [art 5 1-2e]

Heb jij een rechtstreeks nummer voor mij waarop ik jou kan bereiken. Er is nog al een wachtrij bij de telefooncentrale.

De reden dat ik je even wil bellen is dat ik uitgebreid advies heb gekregen van onze ruimtelijke kwaliteitsadviseur maar vooral ook een eigen invulling van zijn kant. Die wijkt weer af van de varianten die in het document zijn benoemd. Ik kan jou dat mailen maar dan komen we in een heel ander gesprek dan een beoordeling van de door de gemeente voorgelegde varianten. Het leek mij, om verwarring te voorkomen goed om eerst jou even spreken voordat ik onze informatie opstuur.

Groet,

[art 5 1-2e]

[art 5 1-2e]



T [art 5 1-2e]

E [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

---

**Van:** [art 5 1-2e] <[redacted]@krimpe\_nerwaard.nl>

**Verzonden:** woensdag 13 april 2022 16:14

**Aan:** [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl> [art 5 1-2e] <[redacted]@pzh.nl>

**Onderwerp:** Reactie kwaliteitsteam op visie Klooster Haastrecht

Dag [art 5 1-2e]

Enige weken geleden spraken we over een bij ons ingediende visie voor de toekomstige invulling van het klooster en terrein aan de Provincialeweg-Oost in Haastrecht. Jullie zouden het plan voor een eerste reactie voorleggen aan het Kwaliteitsteam. Ik ben benieuwd of dit al is gebeurd c.q. wanneer ik een reactie kan verwachten. Kan een van jullie mij daarover informeren?

Met vriendelijke groet,



art 5 1-2e

t. 14 0182

e [art 5 1-2e@krimpenaerwaard.nl](mailto:art 5 1-2e@krimpenaerwaard.nl)

Postbus 51 2820 AB Stolwijk



ruimtelijke  
denkers  
**wissing**

25 februari 2022

# Gebiedsvisie Klooster-kwartier St. Gabriël, Haastrecht

# Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

## Opdrachtgever:

Congregatie der Passionisten Nederland

## Documentnaam:

1360-Passionistenklooster St Gabriel-gebiedsvisie-principe verzoek

## Wijzigingsdatum:

25 februari 2022

### Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht  
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44  
[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)

ruimtelijke  
denkers  
**WISSING**

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Analyse</b>	<b>7</b>
<b>3. Gebiedsvisie</b>	<b>34</b>
<b>4. Referentieprojecten</b>	<b>38</b>
<b>5. Marktconsultatie</b>	<b>41</b>
<b>6. Participatie</b>	<b>42</b>
<b>7. Verkoop &amp; vervolgstappen</b>	<b>44</b>
<b>8. Bijlagen</b>	<b>46</b>



Kerktoeren Sint Gabriëlkerk

# 1. Inleiding

Langs de Provincialeweg Oost tussen Haastrecht en Oudewater, bij de grens tussen de provincies Zuid-Holland en Utrecht, ligt het Passionistenklooster Sint Gabriël. Het complex met klooster en kerk rijst markant op langs de weg. Door haar schaal, volume en voorkomen is het een herkenningspunt voor velen.

Omdat het aantal bewoners, de Passionisten, terugloopt, heeft het Bestuur van de Congregatie aangegeven voornemens te zijn deze locatie af te stoten en te zoeken naar een duurzame toekomst voor en instandhouding van het klooster en de kerk. Om te onderzoeken wat de ruimtelijke en programmatische potenties zijn, is Wissing in samenwerking met NEWPORT Real Estate gevraagd om een gebiedsvisie op te stellen voor de toekomstige invulling van het terrein en de gebouwen.

Deze rapportage is expliciet geen concreet stedenbouwkundig plan of bouwplan, het is enkel bedoeld als studie om samen met de Passionisten en de Gemeente Krimpenerwaard te komen tot de kaders voor een toekomstige invulling.





Ansichtkaart van het klooster. Geschatte  
datering: 1940-1960



KLOOSTER « S. GABRIËL » (PATERS PASSIONISTEN)  
EXTERIEUR VAN KERK EN KLOOSTER (VOORZIJDE)



Sint Gabriëlkerk in het polderlandschap

## 2. Analyse

Het Passionistenklooster is een bijzonder gebouw op een bijzondere plek. Het is onderdeel van het collectief geheugen van de vele mensen in dit deel van het Groene Hart. Voorafgaand aan het nadenken over een nieuwe invulling vinden wij het van belang om eerst de plek te doorgronden, te leren kennen. Immers, als je op een plek wilt schrijven, moet je 'm eerst leren lezen.

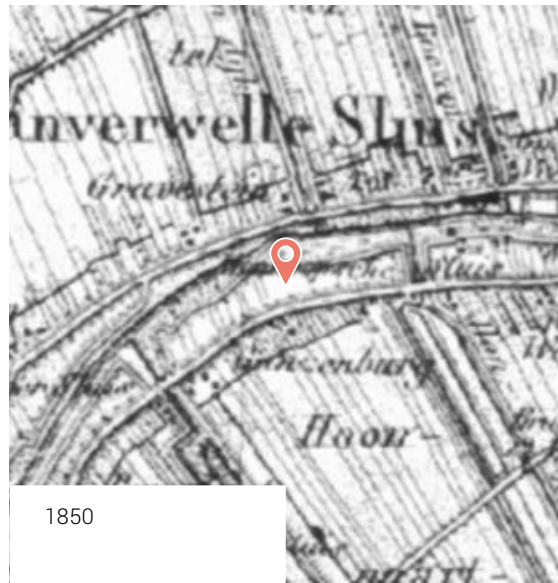
We kijken daarom naar de historie van de plek, de omgeving en daarna naar het kloosterterrein zelf en de aanwezige bebouwing.

## 2.1 Historie

Het plangebied ligt midden in het Groene Hart. Een waterrijk gebied met uitgestrekte Hollandse polderlandschappen, maar dat water is ook al eeuwenlang een bedreiging. Om hier meer grip op te krijgen besloten de dijkgraaf en hoogheemraden van de Krimpenerwaard in 1680 een kaart te laten maken van hun beheersgebied. Hiertoe werd de Amsterdamse landmeter Johannes Leupenius opgedragen om het landmeten en graveren op zich te nemen. De kaart was in 1683 klaar. Hiernaast staat de tweede editie van de kaart uit 1696 weergegeven. De kaart is lastig leesbaar, omdat deze niet naar het noorden toe georiënteerd is. Wel herkenbaar zijn Haastrecht en Oudewater en de Hollandsche IJssel met haar dijken. Destijds was het kloosterterrein, dat in de uiterwaarden van de rivier ligt, waarschijnlijk agrarisch in gebruik.

Aan die situatie veranderde eeuwenlang niet veel, de Hollandsche IJssel was bedijkt en zo was het stroomgebied vastgelegd. Juist langs die dijken ontstond de bebouwing, want hier kon je op hoge en droge grond wonen. Het Passionistenklooster werd in 1921-1922 gebouwd in de uiterwaarden en in 1928 werd daar de kerk aan toegevoegd. Voor de begane grond werd echter wel het dijkniveau aangehouden, zodat enkel het souterrain risico liep op overstroming. Op de kaart van 1950 is duidelijk te zien dat het klooster één van de eerste gebouwen aan de rivierzijde van de dijk was, de meeste bebouwing stond veilig binnendijks. Inmiddels zijn juist in de zone tussen de dijk en de Hollandsche IJssel woningen gebouwd. Dit gebeurt tegenwoordig vaak op zodanig opgehoogde gronden dat de overstromingskans klein is en door ter compensatie ook ruimte terug te geven aan de rivier door water aan te leggen. Dit is duidelijk te zien op de meest recente kaarten.





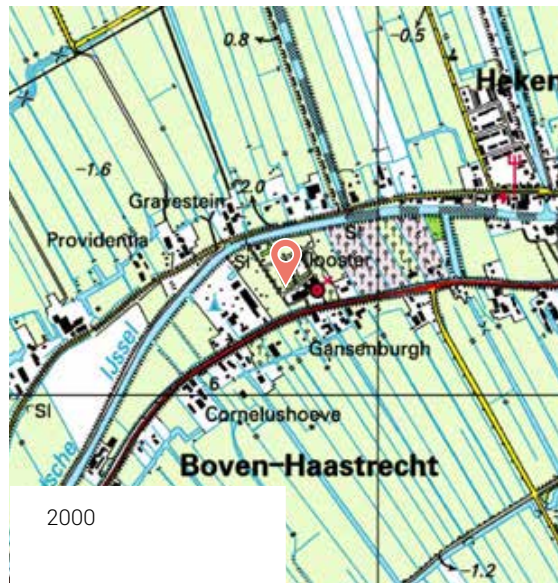
1850



1900



1950



2000



2020



Passionistenklooster Sint Gabriël - tussen rivier en dijk

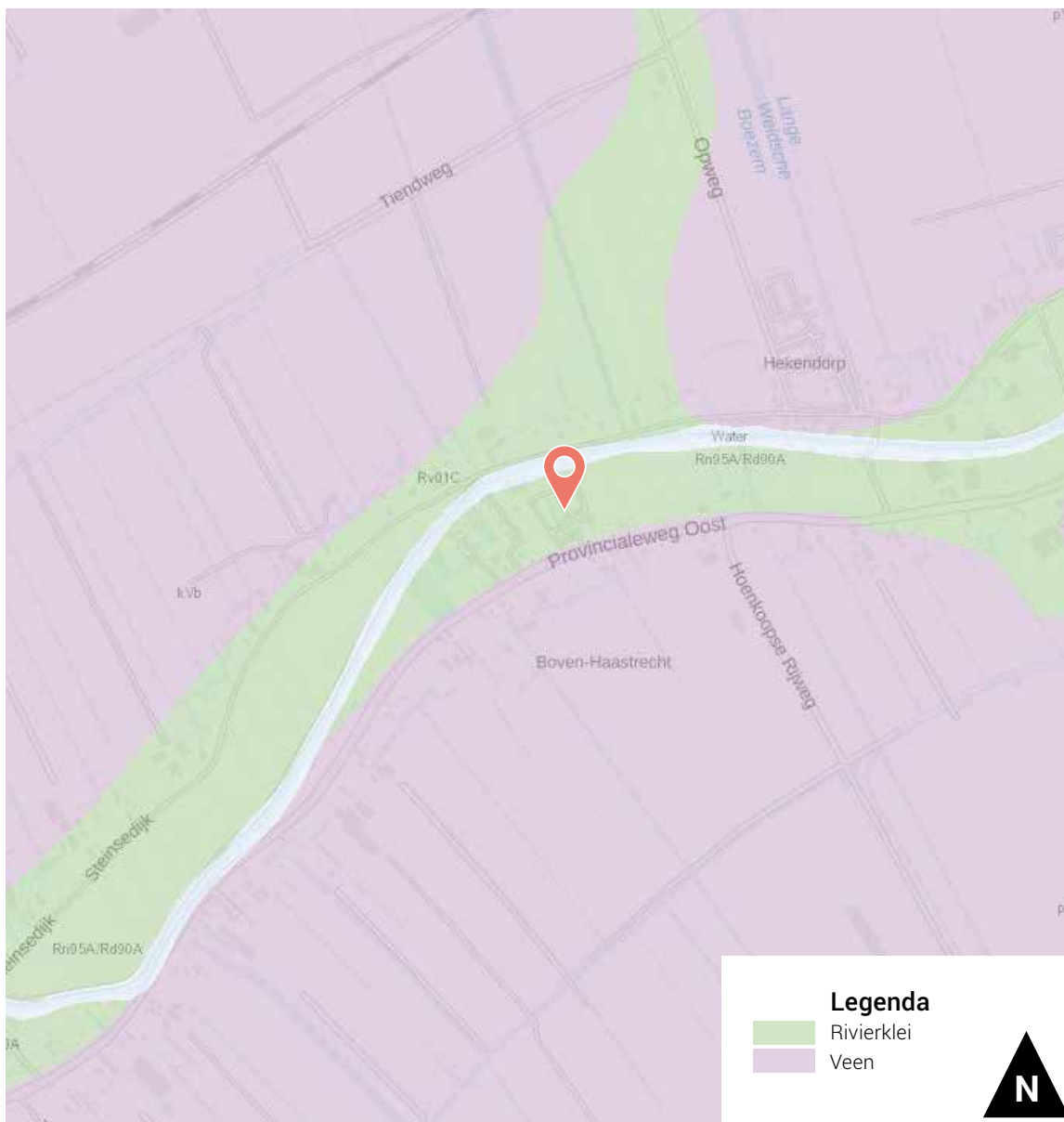
## 2.2 Omgeving

### Bodem

De omgeving van het klooster wordt sterk bepaald door de ondergrond. Dit deel van het Groene Hart kenmerkt zich door uitgestrekte veengronden. Deze natte, drassige gronden houden veel water vast. Daarom ontstonden in de loop der tijd allerlei veenriviertjes, zoals de Gouwe, de Schie en ook de Hollandsche IJssel die langs het plangebied loopt. In eerste instantie lagen deze rivieren lager dan het veen en door het water ontstonden hier rivierklei afzettingen.

De veengronden werden ontgonnen door af te wateren naar de veenriviertjes, dat is nu nog herkenbaar in de polderstructuur haaks op de Hollandsche IJssel. Maar op het moment dat de mens de veengronden ging ontginnen (lees ontwateren) daalde het peil van de veengronden, als ware het een uitgewrongen spons, en moest er met molens en gemalen water vanuit de polder de rivier in gepompt worden. De rivierkleigronden langs de veenriviertjes kwamen hoger te liggen dan het veen, waren droger, de grond was steviger en via de rivier werd handel gedreven. Dit was dan ook de plek voor mensen om zich te vestigen.

## Tussen rivier en dijk - op rivierklei





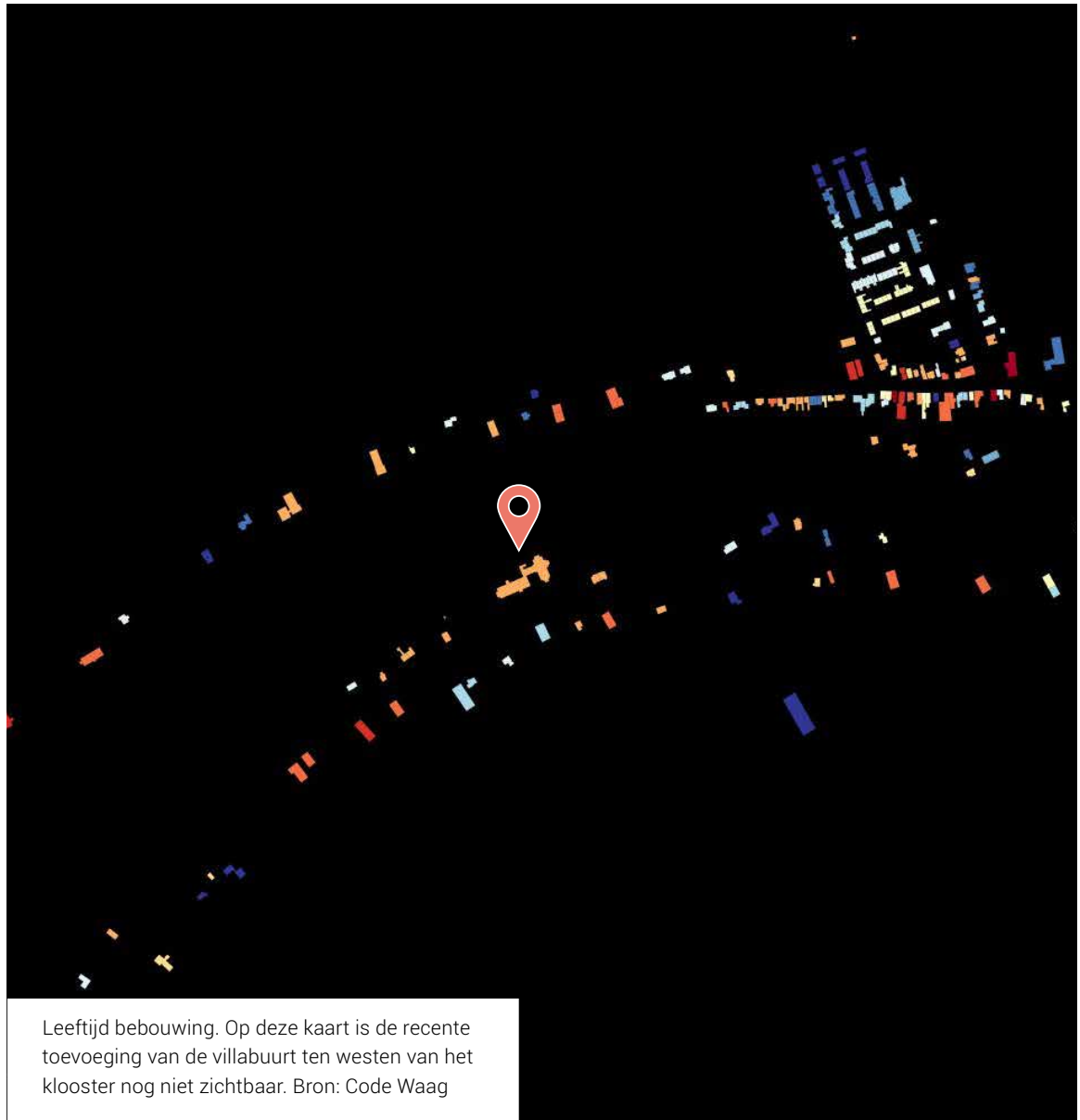
Hoogtekaart Bron: AHN Nederland

Op de hoogtekaart hiernaast is het landschap van veen- rivier, uiterwaarden, zomer- en winterdijken en het laag- gelegen achterliggende polderlandschap nog goed te herkennen.

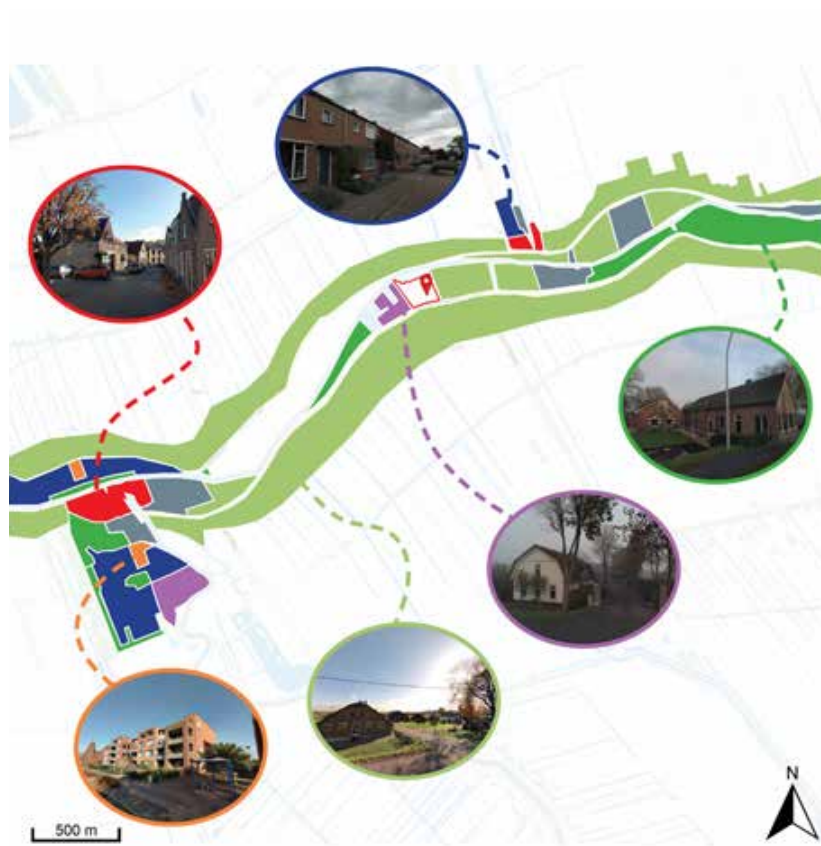
## Bebouwing

Langs de rivier, op de stevige gronden, ontstond de bebou- wing. Van oudsher waren dit boerderijen. De oudste in de directe omgeving van het klooster dateren van voor 1800. Geleidelijk werden daar woningen aan toegevoegd en zo ontstond een dijklint met een diversiteit aan bebouwing en doorzichten op de rivier en het achterliggende polder- landschap. Die dijklinten verbonden ook de steden, dorpen en gehuchten in de omgeving met elkaar. In die dorpen werd de handel gedreven, ze vormde een centrum voor de omgeving. Vaak zijn die dorpen gegroeid in de afgelo- pen honderd jaar met uitbreidingswijken met rijwoningen en kleinschalige appartementengebouwen. Nog recenter werden aan de dijklinten, vaak in ruil voor sanering van bedrijvigheid, aanleg van natuur of water kleinschalige woningbouw ontwikkelingen gerealiseerd. Op die manier is net ten westen van het klooster in de laatste jaren ook een ontwikkeling geweest met vrijstaande woningen aan het water.

Door deze ontwikkeling is er ook extra ruimte voor de rivier gerealiseerd, belangrijk in een tijd van klimaatverandering met heviger buien en zeespiegelstijging.







- Historisch centrum
- Naoorlogse appartementen
- Rijtjeswoningen
- Villa's
- Vrijstaande woningen
- Lintwoningen
- Bedrijven of verenigingen

Analyse bebouwingstypologieën langs de Hollandsche IJssel

## 2.3 Kloosterterrein

### Gebouwen

Het kloosterterrein, ingeklemd tussen de Provincialeweg Oost en de Hollandsche IJssel, heeft een oppervlakte van circa 2,85 ha. Op het terrein staan verschillende gebouwen: het klooster (1922) en de kerk (1928) staan aan de zijde van de Provincialeweg Oost, het gebouw van de jeugdvereniging (2006) staat meer aan de zijde van de Hollandsche IJssel.

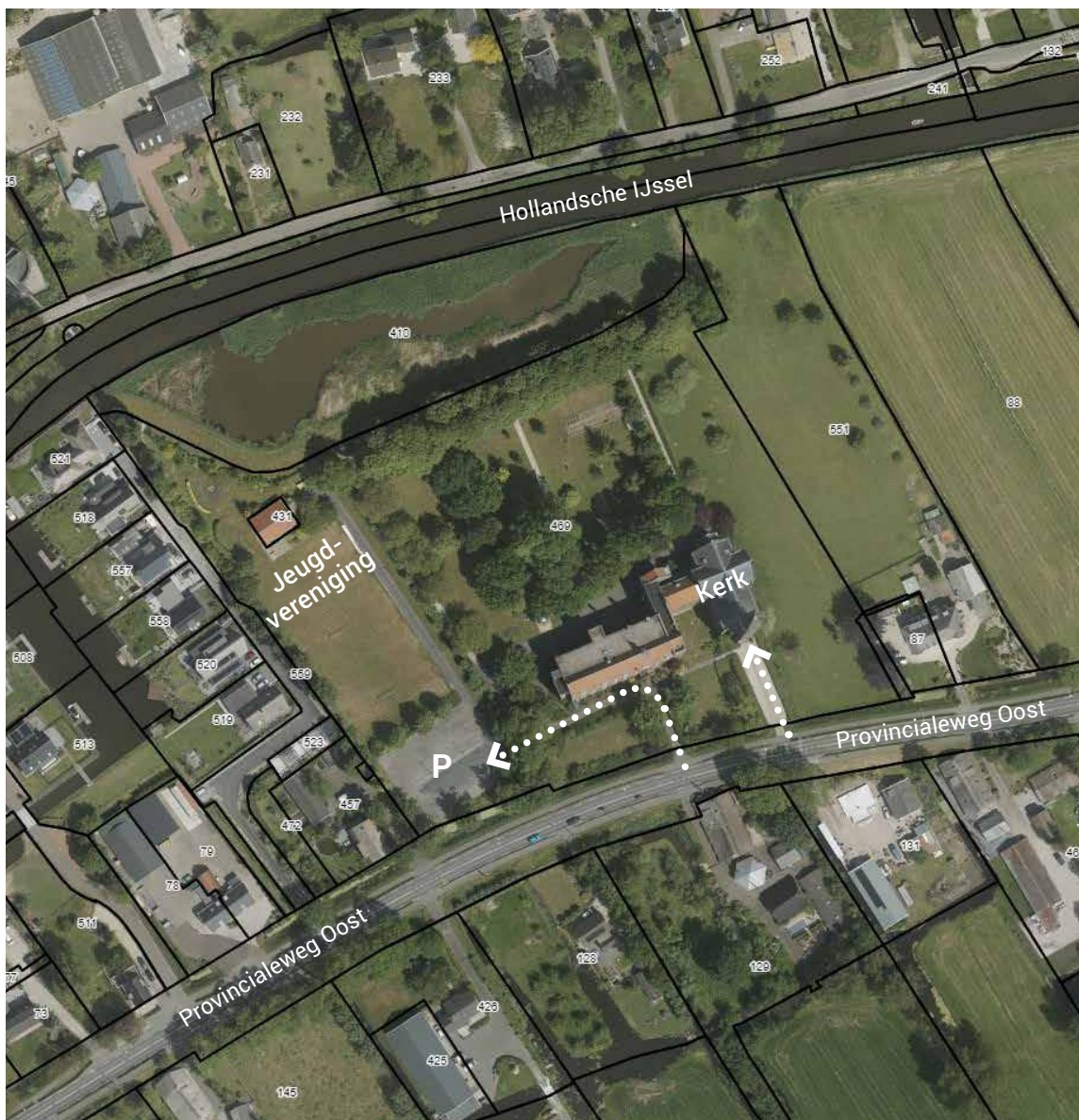
### Gebruikers

Voordat we kunnen nadenken over een mogelijke toekomst voor deze plek vinden wij het belangrijk om de huidige gebruikers wat beter te leren kennen. Immers, die gebruikers zijn gehecht aan de plek en hebben aangegeven graag ook in de toekomst het klooster-terrein te willen blijven gebruiken. Daarom hebben we gesprekken gevoerd met de verschillende partijen om hun wensen en ideeën te inventariseren.

### Passionisten

Vanzelfsprekend worden het klooster en de kerk gebruikt door de Congregatie der Passionisten, een kloostergemeenschap die in 1721 is gesticht door de heilige Paulus van het Kruis. Hoewel er wereldwijd zo'n 2400 Passionisten werkzaam zijn in 59 landen, is het klooster in Haastrecht het enige Nederlandse Passionistenklooster.

In de naam zit het woord "passie", lijden. De Stichter van de Passionisten overdacht het lijden van Jezus Christus en de betekenis daarvan. De herinnering aan Jezus' lijden is voor Passionisten de drijfveer om zich in te zetten voor



mensen die vandaag de dag te lijden hebben door ziekte of geweld, voor hen die zoeken naar zin en richting in hun leven, of in de verdrukking komen door gebeurtenissen en structuren van de maatschappij of de Kerk.

Inmiddels wonen er nog 6 paters die ruimte geven aan een bezinningsprogramma, levensbegeleiding, rondleidingen en privéretraites. Ook is één van de Passionisten pastor van de St.-Gabriëlkerk. Mogelijk dat de Passionisten een nieuwe plek krijgen op het kloosterterrein, bij voorkeur in een nieuw woon(-zorg) gebouw

### Parochie

Ook de parochie die gebruikmaakt van de kerk is een belangrijke betrokken partij en is op de hoogte van de ontwikkelplannen. Zolang de paters nog in het klooster wonen en één van hen pastor wil blijven en vieringen kan aanbieden, kan deze situatie nog enkele jaren voortduren. Bij start (ver)bouw van het klooster/kerkcomplex, of als de paters het klooster verlaten, houdt de parochie als zelfstandig werkgebied op en kan het gebied mogelijk vervallen aan bijv. Haastrecht of Oudewater/Woerden.



### Jeugdvereniging Garbiel (JVG)

Op het terrein van het klooster bevindt zich sinds 1969 een jeugdvereniging, opgericht door twee Passionisten. De vereniging heeft jaarlijks ca. 50 jeugdleden en 20 vrij-



Begin van lindenlaan (links) en wilgensingel (rechts)



willigers. De doelgroep is tussen de 7 en 15 jaar oud. Er wordt een breed aanbod aan activiteiten geleverd, zoals sport en spel, handvaardigheid, creativiteit, quiz, playback, kokkerellen en (speur)tochten. Het jeugdhonk uit 2006 is eigendom van de jeugdvereniging, over de huur/het gebruik van het terrein worden nadere afspraken gemaakt.

### Zorgboerderij de Kloostertuin

De oude refter en keuken in het souterrain van het klooster wordt al ca. 10 jaar gebruikt door zorgboerderij de Kloostertuin. Deze organisatie biedt dagactiviteiten voor met name dementerende ouderen. Het is een kleinschalig project met volop buitenlucht en huiselijke bezigheden. De Kloostertuin heeft aangegeven graag gebruik te blijven maken van de mogelijkheden op het kloosterterrein, mogelijk kan dit ook in dubbelgebruik met de jeugdvereniging.

## Terreininrichting

### Groen en water

Het terrein is grotendeels groen ingericht. Het grootste deel in gebruik als tuin. Hier staan grote volwassen bomen in verschillende structuren. Misschien wel het meest kenmerkend is de Lindelaan, parallel aan de Hollandsche IJssel. Deze laan met volwassen bomen leidt naar de begraafplaats. Hier werden de overleden paters altijd begraven, maar de laatste jaren gebeurt dat niet meer vanwege de nieuwe plannen voor het terrein.

Aan de westzijde ligt het sportveld van de jeugdvereniging. Dit wordt door een sloot met wilgensingel afgezonderd van het klooster. Aan de oostzijde ligt een oude boomgaard, met hoogstam appel- en kersbomen.

Tussen deze structuren in, vindt men de landschappelijk opgezette kloostertuin. Hier staan grote, volwassen eiken en een bosje essen. Verder verschillende solitaire bomen, zoals walnoten en naaldbomen. Voor het klooster, aan de Provincialeweg, zijn de gronden ook als tuin ingericht, met diverse beplanting en bomen.

### Ontsluiting

Het terrein is op twee plekken toegankelijk vanaf de Provincialeweg: direct voor de voordeur van het klooster en direct voor de voordeur van de kerk. Met de auto rijd je op het klooster af en buigt de weg naar links, richting de parkeerplaats, die zich in het zuidwesten van het terrein bevindt. Aan de zuidwestzijde bevindt zich de parkeerplaats die ruimte biedt aan circa 48 auto's. Deze zijn deels van de weg afgeschermd door grote essen. Deze ontsluiting is niet ideaal, omdat het verkeer dicht langs het klooster rijdt. Nagedacht kan worden over een andere ontsluiting, bijvoorbeeld ter plaatse van een oude inrit in het verlengde van de wilgensingel. Aandachtspunt bij alle ontsluitingen is het hoogteverschil dat overbrugd moet worden tussen de Provincialeweg Oost (dijk) en het kloosterterrein. De huidige ontsluiting naar de kerk toe is eigenlijk alleen bedoeld voor fietsers en voetgangers, maar kan ook door mindervaliden met de auto worden gebruikt.



Klooster en kerk staan markant aan de dijk en zijn ruimtelijk en functioneel aan elkaar verbonden

## 2.4 Gebouwen

### Klooster en kerk

Hoewel de kerk enkele jaren later is gerealiseerd dan het klooster, vormen de twee geschakelde gebouwen een markant en herkenbaar ensemble. De gebouwen zijn beide in een vrij sobere, maar zeer verzorgde, baksteenarchitectuur ontworpen. De kerk is ontworpen door architect Joseph Franssen, die zich (net als zijn vader Caspar Franssen) vooral richtte op de bouw van kerken en kloosters. Beide gebouwen zijn vrij traditioneel van architectuur en kenmerken zich door rust en ritme en er is een rol voor symmetrie in de gevelontwerpen. Klooster en kerk zijn te onderscheiden in plattegrond, gevels en opvallend is het verschil in dakbedekking: bij het klooster rode pannen, bij de kerk grijze leisteen.

Het klooster kent een heldere opzet met een middencorridor en aan weerszijden gebruiksruimtes. De verdiepingen zijn door verschillende stijpgroepen aan elkaar verbonden. Aan de westelijke kopgevel is een extra stijpgroep met lift aangebouwd. De kerk heeft een typische kruisvormige plattegrond met een grote, hoge ruimte en sobere glas-in-lood ramen. De twee gebouwen zijn met elkaar verbonden door een tussenlid met daarin ruimtes als keuken, refter, sacristie, kapel en bibliotheek. Het vloeroppervlak van het bestaande klooster- en kerkcomplex bedraagt totaal ca. 5.100 m<sup>2</sup> BVO en 4.100 m<sup>2</sup> VVO (conform NEN 2580 meetrapport). Kenmerkend voor het kerkgebouw is dat er ook een parkeergarage onder aanwezig is.

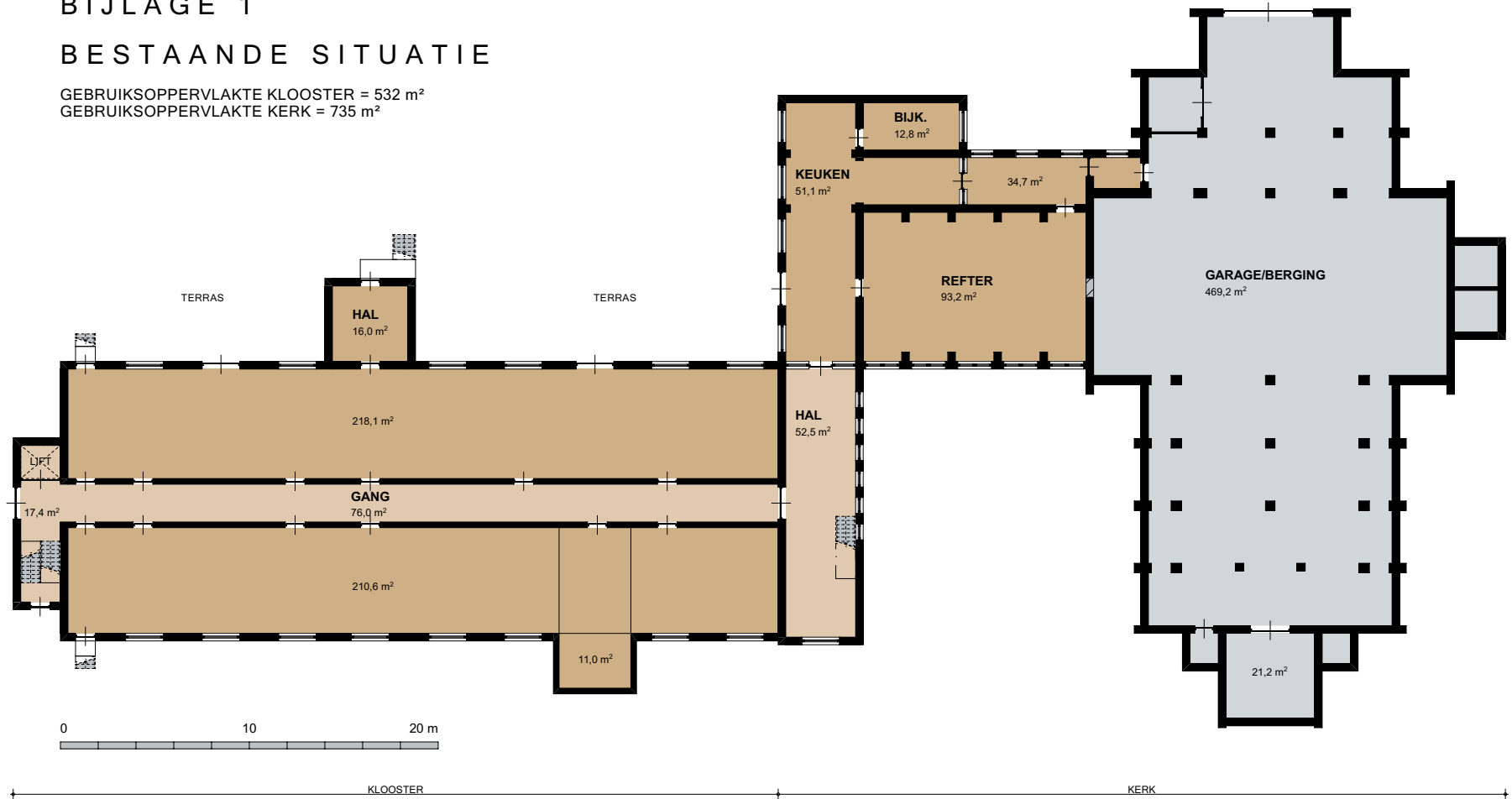
### Jeugdhonk

Daarnaast is op het terrein een nieuw jeugdhonk (in gebruik door de jeugdvereniging) te vinden. Het rechthoekige, bakstenen gebouw van één laag plus kap stamt uit 2006.

# BIJLAGE 1

## BESTAANDE SITUATIE

GEBRUIKSOPPERVLAKTE KLOOSTER = 532 m<sup>2</sup>  
GEBRUIKSOPPERVLAKTE KERK = 735 m<sup>2</sup>

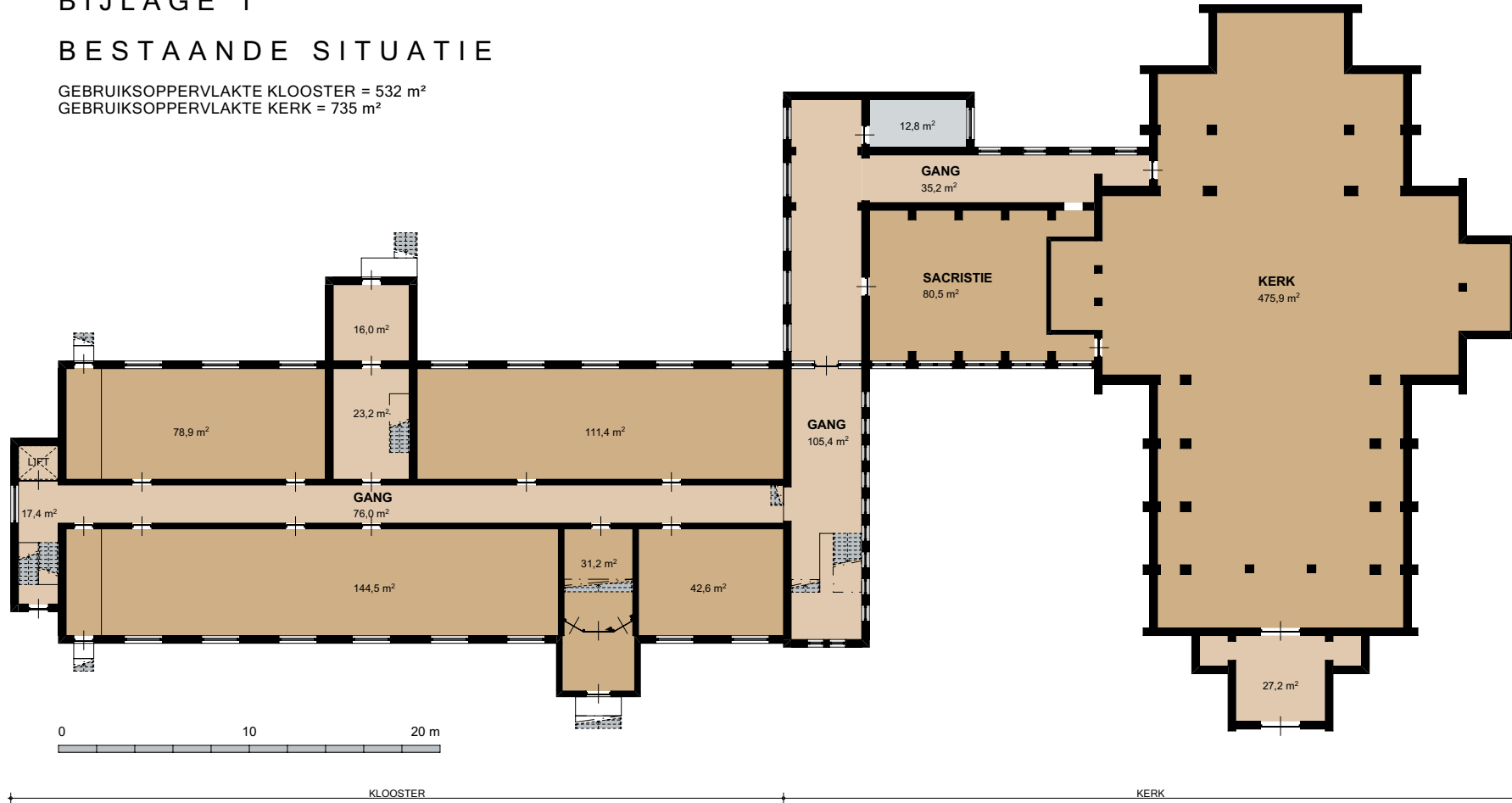


SOUTERRAIN

# BIJLAGE 1

## BESTAANDE SITUATIE

GEBRUIKSOPPERVLAKTE KLOOSTER = 532 m<sup>2</sup>  
GEBRUIKSOPPERVLAKTE KERK = 735 m<sup>2</sup>



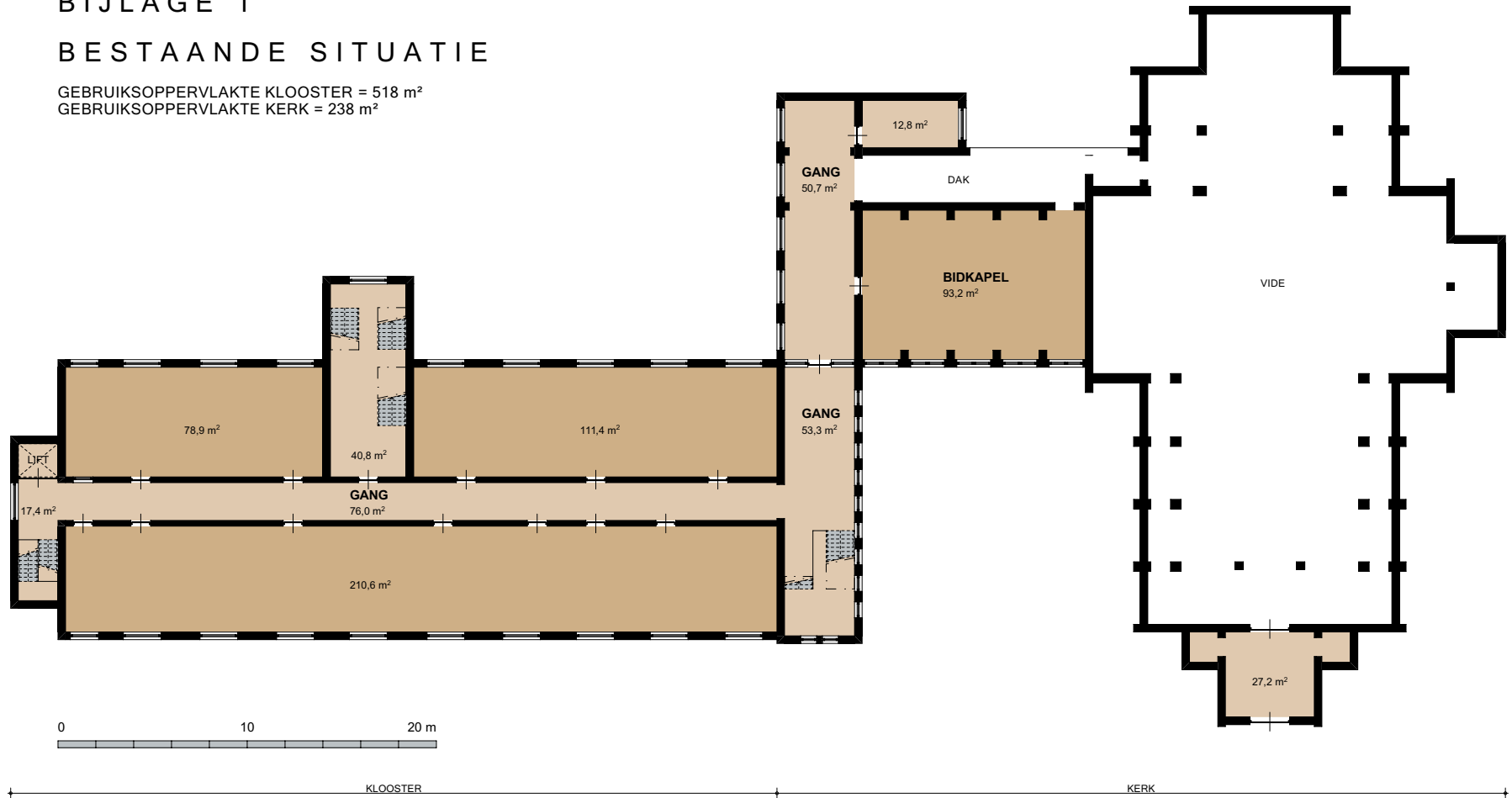
## BEGANE GROND



# BIJLAGE 1

## BESTAANDE SITUATIE

GEBRUIKSOPPERVLAKTE KLOOSTER = 518 m<sup>2</sup>  
GEBRUIKSOPPERVLAKTE KERK = 238 m<sup>2</sup>



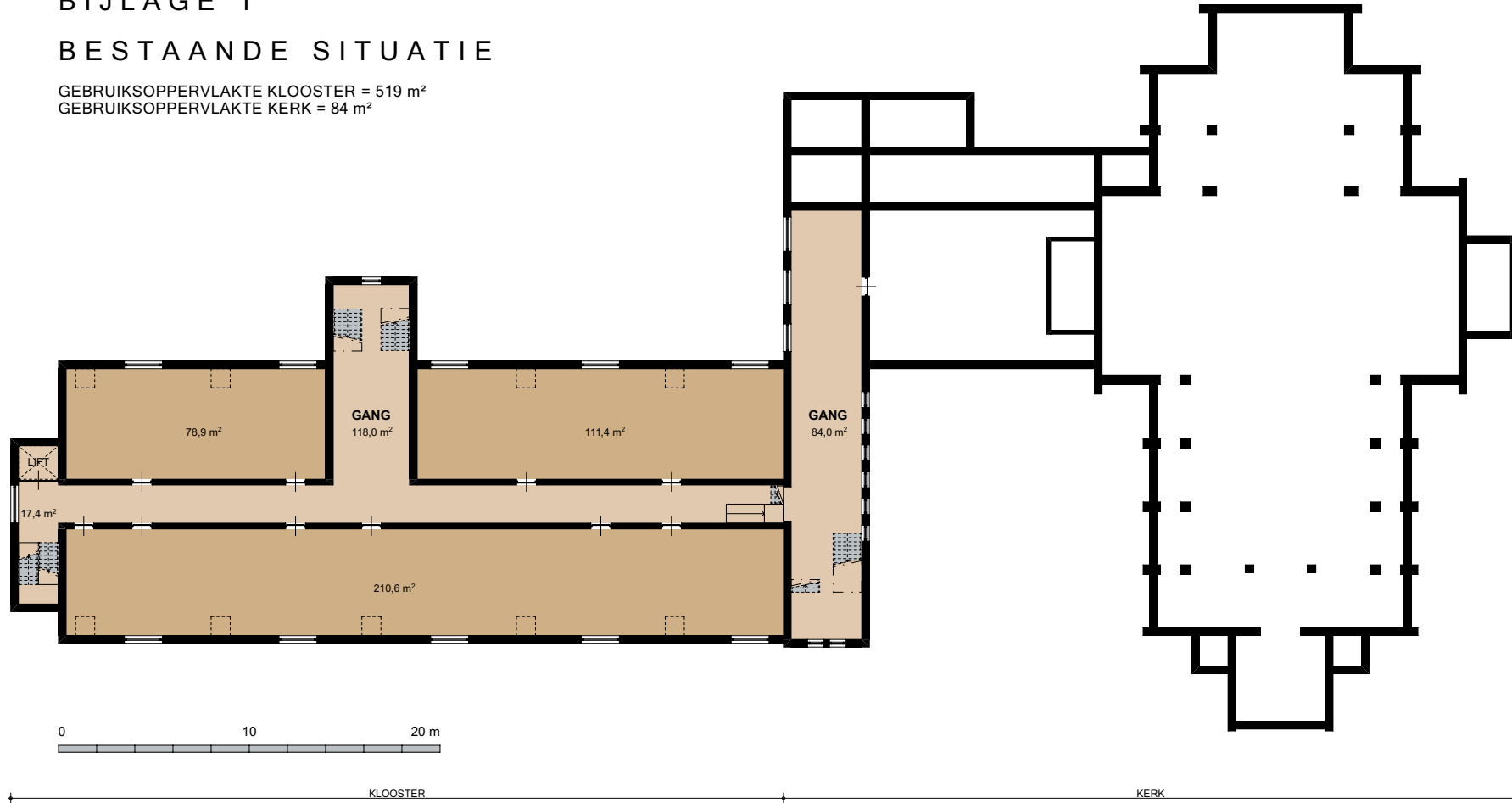
### 1e VERDIEPING



# BIJLAGE 1

## BESTAANDE SITUATIE

GEBRUIKSOPPERVLAKTE KLOOSTER = 519 m<sup>2</sup>  
GEBRUIKSOPPERVLAKTE KERK = 84 m<sup>2</sup>



### 2e VERDIEPING





## 2.5 Beleid

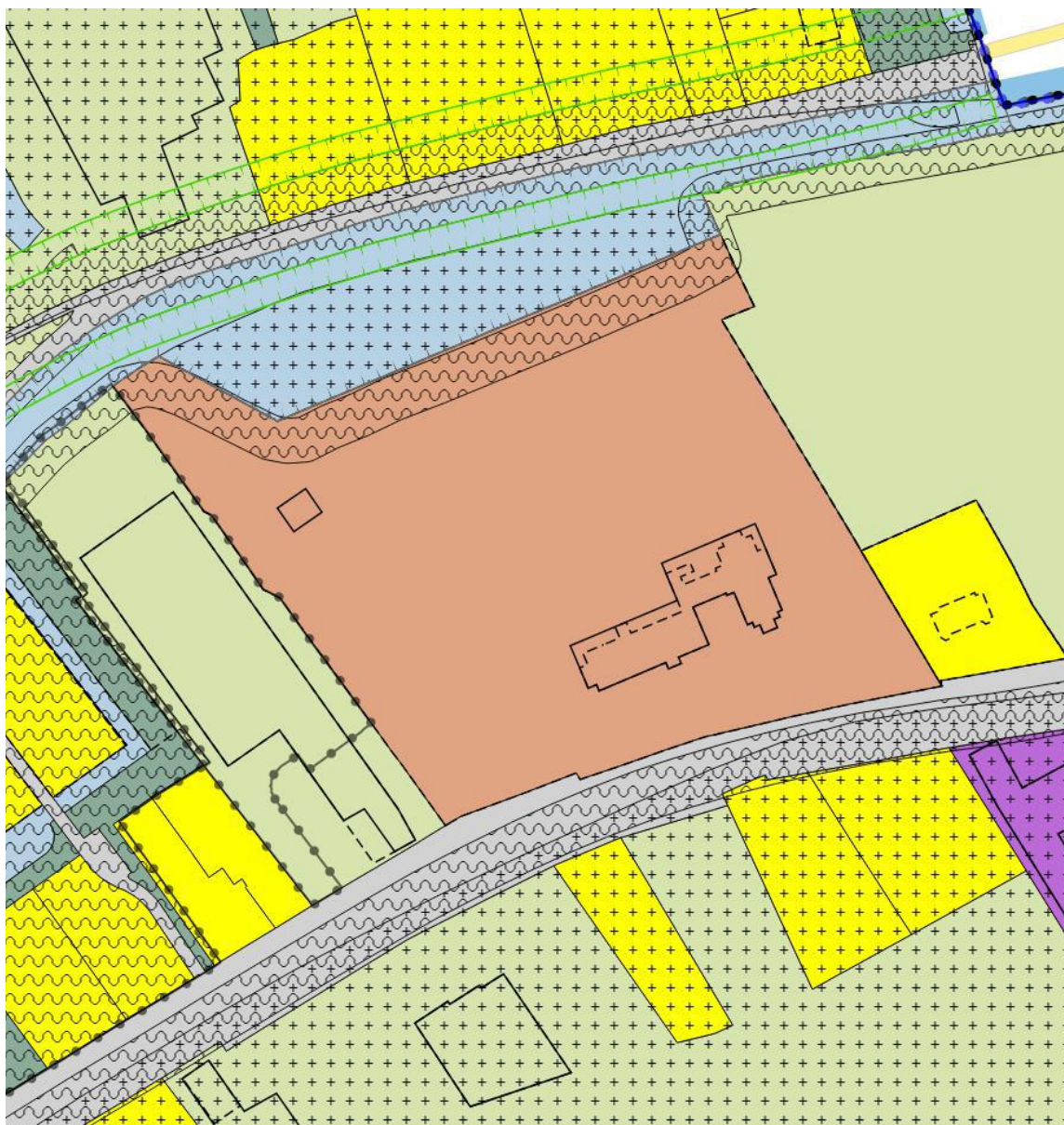
### Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)'. Het klooster, de kerk, de jeugdclub en het gehele terrein zijn bestemd als 'Maatschappelijk' en hebben een functieaanduiding 'religie'. Deze bestemming en aanduiding zijn, zoals bij veel bestemmingsplannen in het buitengebied, gericht op behoud en consolidatie van het landelijk gebied. Deze gronden zijn enkel bestemd voor "een klooster en daarbij behorende ondergeschikte jeugdvoorzieningen". Deze bestemming laat geen andere (maatschappelijke) functies, zoals zorg of zorg-wonen toe.

Ten behoeve van de bestemming mag binnen de bouwvlakken gebouwd worden met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De bouwvlakken liggen vrij strak om de bestaande gebouwen heen. Enkel aan de achterzijde van kerk en klooster is nog beperkt ruimte om te bouwen binnen het bouwvlak.

Noemenswaardig is verder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, naast andere voorkomende bestemmingen, bedoeld voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Als er ontwikkeld wordt gericht op zorg of zorg-wonen zal er een wijziging moeten komen op het bestemmingsplan, met de daarbij behorende procedures, termijnen en mogelijkheden tot het maken van bezwaar.



## Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard

Naast het vigerende bestemmingsplan is er voor de gemeente Krimpenerwaard ook een Parapluplan Parkeren (vastgesteld 2019-01-29) opgesteld. In dit plan vinden we de parkeernormen die de gemeente hanteert bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik van locaties. In die gevallen moet voldaan worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij worden de parkeercijfers van de CROW-publicatie 317 of diens rechtsopvolgers gebruikt. De laatst beschikbare opvolger is publicatie 381, met daarin parkeernormen voor verschillende functies.

Hierop zijn wel afwijkingsmogelijkheden van toepassing, indien:

- aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

Dergelijke afwijkingen worden pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

Hiernaast is voor een aantal functies de parkeernormen weergegeven. Voor de hele gemeente Krimpenerwaard geldt dat er sprake is van 'niet stedelijk' en het kloosterterrein ligt in het buitengebied. In al deze voorstelbare functies wordt aangegeven dat de parkeercijfers niet van toepassing zijn. Echter, wanneer het kloosterterrein een nieuwe invulling krijgt, is het aannemelijk dat dit een hogere parkeerdruk oplevert. Daarvan zal t.z.t. een inschatting gemaakt moeten worden, op basis van een concreet programma en in overleg met de gemeentelijke verkeerskundige.

Verpleeg- en verzorgingshuis									
Parkeercijfers (per wooneenheid)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking: Van deze functie kunnen alleen globale parkeercijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Parkeercijfers (inclusief parkeren voor personeel, Aandeel bezoekers: 95%.

Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw									
Parkeercijfers (per 100 m² bvo)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	5,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	n.v.t.	n.v.t.	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	5,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
Weinig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking: Van deze functie kunnen alleen globale parkeercijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Aandeel bezoekers: 99%.

Café/baz/caféteria									
Parkeercijfers (per 100 m² bvo)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	0-2,5%
Sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	
Weinig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking: De parkeerbehoefte bij deze functie is in sterke mate afhankelijk van het aantal zitplaatsen en van het autogebruik van de bezoekers. Aandeel bezoekers: 90%.

Restaurant (inclusief fastfoodrestaurant)									
Parkeercijfers (per 100 m² bvo)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	0-2,5%
Sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
Weinig stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking: De parkeerbehoefte bij deze functie is in sterke mate afhankelijk van het aantal zitplaatsen en van het autogebruik van de bezoekers. Aandeel bezoekers: 90%.

## Ontwerp Omgevingsvisie Krimpenerwaard

De gemeente vindt het van belang om richting te geven aan ontwikkelingen. Daarom is voor het hele grondgebied van de gemeente Krimpenerwaard een omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie geeft in hoofdlijnen aan hoe de gemeente in samenspraak met de gemeenschap de toekomst van de gemeente Krimpenerwaard ziet. Dat doet de omgevingsvisie aan de hand van een aantal bestaande identiteiten ('waarden'), opgaven, uitdagingen en richting voor de toekomst ('visie en speerpunten') en een hoofdstuk gericht op hoe er met de omgevingsvisie gewerkt zou moeten worden ('aan de slag').

Een aantal van de 'waarden' heeft betrekking tot de herontwikkeling van het kloosterterrein. Dat zijn enerzijds de gemeente-brede waarden:

- Wonen, werken en leven - het rustig landelijke woonklimaat vlakbij steden, de krachtige lokale samenleving, het ondernemende karakter en de ontspannende recreatiemogelijkheden zijn de basis;
- Gezond en veilig - er liggen kansen om de schone, rustige en gezonde leefomgeving beter te benutten, bijvoorbeeld voor gezond wonen, zorg en recreatie;
- Landschap, cultuurhistorie en natuur - er zijn kansen voor het versterken van landschappelijke waarden, het erfgoed en natuurwaarden en het leefbaar maken daarvan.

Anderzijds zijn dat ook de specifieke waarden voor de 'IJsselstreek', waarin het kloosterterrein ligt. Als waarden worden daarbinnen genoemd:

- Eén lang woon-werklint langs de IJssel met lange, smalle kavels vanaf de rivierdijk;
- Kleinschalige, slingerende rivier met hechte gemeenschappen;

- Vanaf de dijk uitzicht over het landschap. Daarnaast worden voor de IJsselstreek kansen benoemd (een selectie die betrekking heeft op het klooster):
- Maak bij ontwikkelingen gebruik van het lokale erfgoed en de lokale geschiedenis;
- Sluit aan op het landelijke en kleinschalige karakter van het bebouwingslint;
- Panorama's en uitzicht op het landschap vanaf de wegen op de dijken zoveel mogelijk behouden;
- Het karakter van de Hollandsche IJssel als dynamische getijdenrivier beleefbaar maken en versterken;
- Combineer mogelijkheden voor recreatie met het karakteristieke landschap;
- Het bebouwingslint benutten als bijzonder woonmilieu.

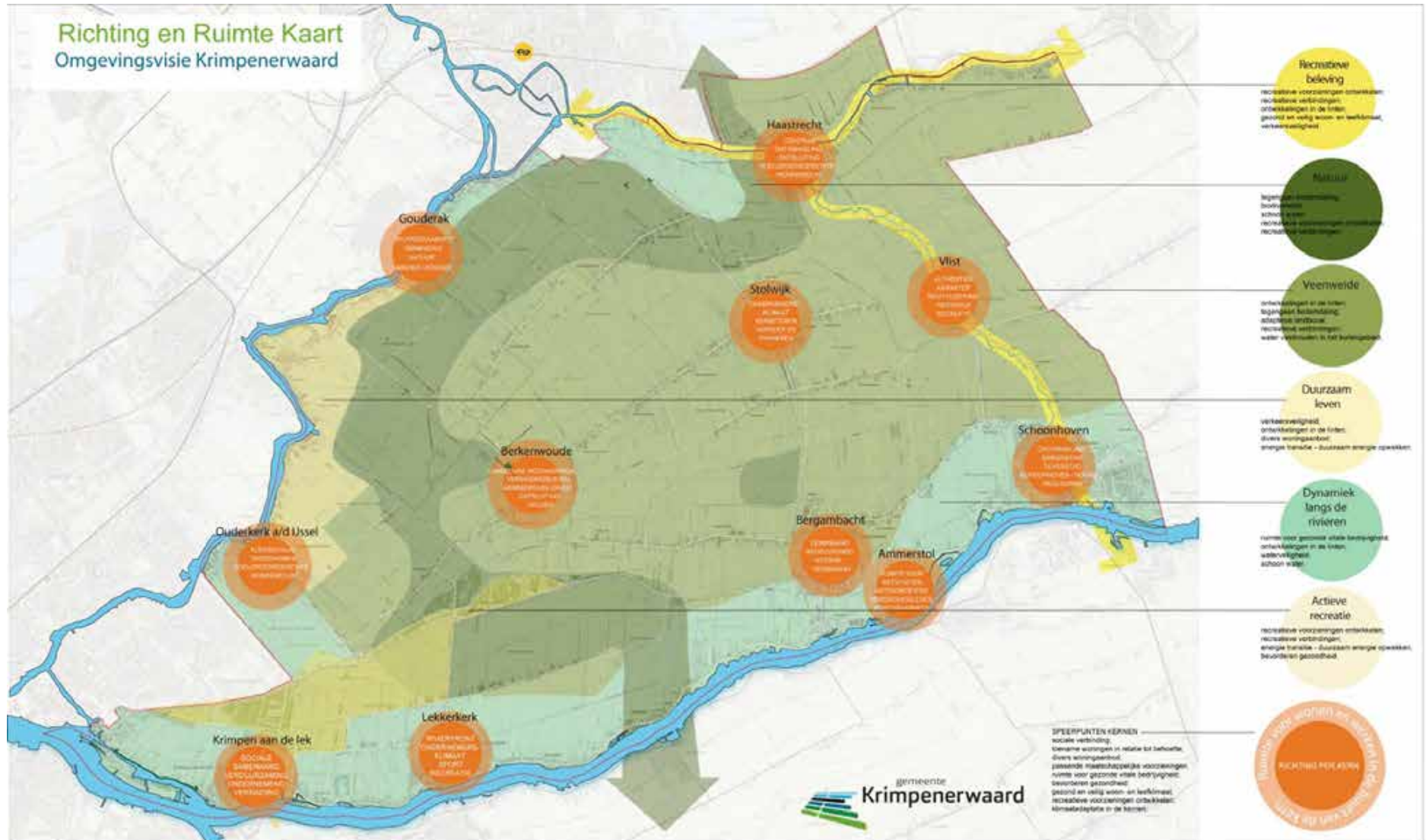
Aan die waarden is vervolgens een visie gekoppeld (zie visiekaart op volgende pagina), waarbij het kloosterterrein valt in de categorie 'Krachtig buitengebied: Recreatieve beleving, met als speerpunten:

- Recreatieve voorzieningen ontwikkelen;
- Recreatieve verbindingen;
- Ontwikkeling in de linten;
- Gezonde en veilig woon- en leefklimaat;
- Verkeersveiligheid.

Voor de herontwikkeling van het klooster richting zorg en zorg-wonen, liggen er voornamelijk kansen om aan te sluiten bij het vierde punt: het gezonde en veilige woon- en leefklimaat, waarbij vanzelfsprekend ook moet worden aangesloten bij punten 3 (ontwikkeling linten) en 5 (verkeersveiligheid).

Om met deze visie 'Aan de slag' te gaan, stelt de gemeente Krimpenerwaard het initiatief centraal. Het uitgangspunt is 'ja, mits'. Prominent centraal staat het initiatief van inwoner, ondernemer of instelling en initiatieven die passen bij de gemeente en bijdragen aan de toekomstgerichte

gemeente Krimpenerwaard. Bij die initiatieven wordt uitgegaan van samenwerking en speelt ook participatie een belangrijke rol.



Visiekaart Omgevingsvisie  
Krimpenerwaard

## Omgevingsvisie omgevingsbeleid Zuid-Holland

Ook de Provincie Zuid-Holland is een partij in de herontwikkeling van het klooster. De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart (zie volgende pagina) en uitgewerkt in richtpunten. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Betrokken partijen houden bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving.

Volgens die kwaliteitskaart dient een herontwikkeling op het klooster voornamelijk aan te sluiten bij het gebiedsprofiel 'linten'. De omgevingsvisie beschrijft linten als lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. In het specifieke geval van het klooster gaat het om een dijklint: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. De korrel aan

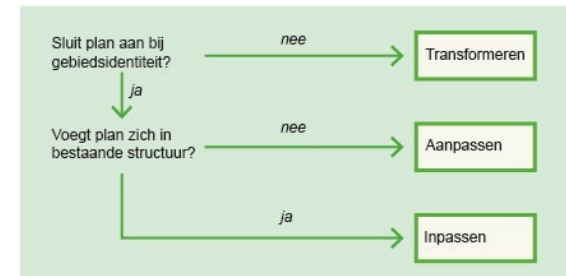
het dijklint van de Provincialeweg Oost is kleinschalig en bestaat uit woningen en boerderijen. Wel zijn er enkele grootschalige uitzonderingen, zoals het klooster.

Daarnaast zijn het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke van belang. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Logischerwijs worden het klooster en de kerk als cultuurhistorische kwaliteit aan het lint gezien.

Dit gebiedsprofiel samengevat in richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Met plannen, initiatieven en ontwikkelingen in dit gebiedsprofiel kan vervolgens op drie manieren mee worden omgegaan:



Uit eerdere contacten met de provincie kwam het volgende naar voren:

*'De locatie heeft met name onze aandacht vanuit ruimtelijke kwaliteit en elke ontwikkeling zal dan ook eerst met onze ruimtelijke kwaliteitsdeskundigen worden besproken. Het is een bijzondere locatie zowel qua bebouwing als de omgeving en ligging. Een alternatieve functie binnen het gebouw zelf is m.i. vanuit ruimtelijke kwaliteit mogelijk mits verkeerstechnisch oplosbaar. Extra bebouwing zullen we zeer terughoudend mee zijn vanuit de ruimtelijke kwaliteitsgedachte. Toevoegen van reguliere woningbouw ligt wat ons betreft niet direct voor de hand. Indien toch op enige manier reguliere woningbouw wordt toegevoegd zal uiteraard ook een laddertoets nodig zijn waarbij e.e.a. in overeenstemming moet zijn met de regionale woonvisie. Vroegtijdig en in overleg aangeven hoe e.e.a. inpasbaar is gelet op de richtpunten vanuit de provinciale omgevingsvisie. Mede op basis van deze richtpunten zullen we bepalen of er sprake is van inpassing, aanpassing of transformatie. Waarbij inpassing uiteraard mogelijk is, aanpassing eventueel onder voorwaarden en transformatie lijkt mij niet de bedoeling op deze locatie.'*

## Legenda

### Kustlandschappen



Natuurlijke duinen en schurvelingen



Bollenlandschap



Historische landgoederen

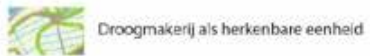
### Veenlandschappen



Herkenbaar waterrijk veen(weide)



Sierteelt op veen



Droogmakerij als herkenbare eenheid

### Deltalandschappen

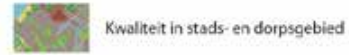


Herkenbare open zeeleipolders



Buitendijks natuurlandschap

### Occupatie en netwerk



Kwaliteit in stads- en dorpsgebied



Kwaliteit van de stads- en dorpsrand



Linten



Gebied met havenindustriële karakter

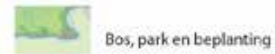


Gastuinbouwgebied



(Spoor)weg door stad en land

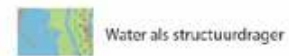
### Beleving



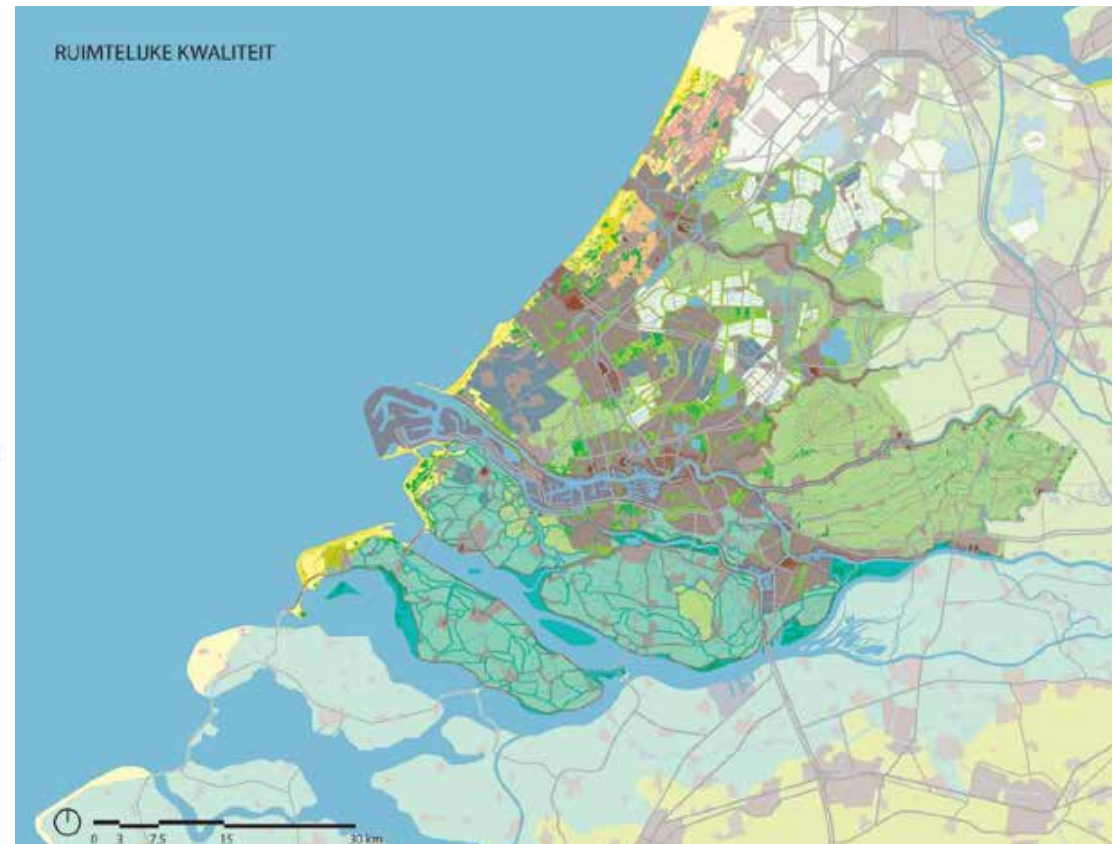
Bos, park en beplanting



Kroonjuwelen cultureel erfgoed



Water als structuurdrager





## 2.6 Richtingen voor de toekomst

De analyse geeft inzicht in het verleden en heden. De studie hierna geeft ook richting aan de toekomst, voortbouwend op het verleden. Het is duidelijk dat er veel werk nodig is om de bestaande gebouwen te renoveren naar eigentijdse standaarden zodat het geschikt is voor een nieuwe functie zoals bijvoorbeeld een zorg of woon-zorg-programma, of eventueel ander programma dat hier passend is.

Om renovatie en een gezonde exploitatie mogelijk te maken, wordt gezocht naar kostendragers in de vorm van extra bouwvolume(s). We doen dit met respect voor de historie van de plek en het kloostergebouw. Daarom hebben we ons verdiept in de typologie van kloosters om daarmee te onderzoeken hoe historisch gezien kloosters groeiden en hoe we vanuit daar naar de nieuwe situatie kunnen werken.

### Klooster-typologie

De typologie van kloosters is bijzonder en herkenbaar, ook al zijn er veel verschijningsvormen. Bij de herontwikkeling van het Passionistenklooster kijken we in het bijzonder hoe mogelijke nieuwbouw zich verhoudt tot de bestaande klooster- en kerkgebouwen. Ook de gemeente heeft eerder aangegeven dat als extra 'rood' wordt toegevoegd, dit zich op goede wijze moet verhouden tot het ensemble van klooster en de kerk.

Door Renout Robbertz is in 2005, in opdracht van het Projectteam Wederopbouw van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, onderzoek gedaan naar o.a. kloosters. Uit dit stuk het volgende: "De plattegrond van een klooster is afhankelijk van de specifieke regels van de orde en in meer algemene zin van het kerkelijk wetboek. Mede hierdoor hebben kloosterplattegronden door de eeuwen

heen een grote consistentie. De meeste ruimten van een klooster liggen in het 'slot', het niet voor buitenstaanders toegankelijke gedeelte. De kern van een 'gemiddeld' klooster van een contemplatieve orde bestaat uit een kloosterkerk of -kapel met een pandhof die omgeven is door cellen. Rond deze kern zijn andere ruimten gegroepeerd zoals de refter, recreatie- en dienstruimten en eventueel werkplaatsen en een bibliotheek. Buiten het slot kunnen zich een spreekkamer, een gastenverblijf en de woning van de rector of proost bevinden. De kloosterkerk heeft vaak een groot afgescheiden koor waar de kloosterlingen afgescheiden van leken eucharistie kunnen vieren. In andere gevallen zijn er hierom twee aparte godshuizen of is er voor leken helemaal geen plaats. De kerk is voor de kloosterlingen via een nachtrap vanuit het woongedeelte te bereiken. Grotere kloosters zijn omgeven door tuinen en eventueel door landerijen en gebouwen voor landbouw of andere economische functies. Het geheel wordt afgesloten van de buitenwereld door een muur."



Enkele voorbeelden van klooster-ensembles in Nederland.

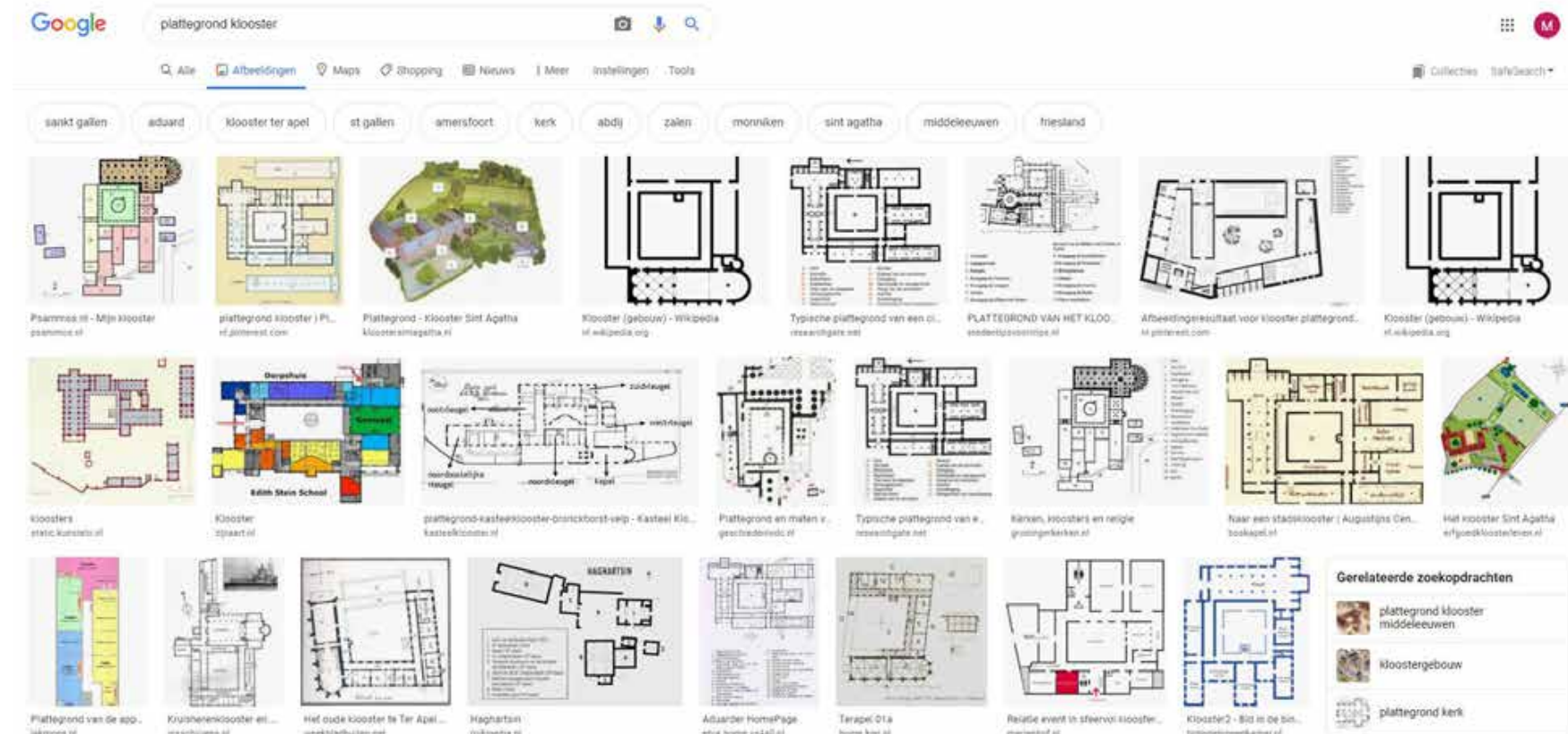


Een eenvoudige zoektocht op Google naar 'plattegrond klooster' toont een scala aan verschijningsvormen. De voorbeelden hebben veelal een soortgelijke opzet die wordt gekenmerkt door woorden als: ensemble, besloten, omsloten, carré, hof, verstilling, retraite. Kenmerken als een kloostergang en kloostertuin komen veelvuldig voor. Er is een duidelijke binnen- en buitenwereld.

Het ensemble is hierbij misschien wel het belangrijkste: kloosters bestaan vaak uit een verzameling van gebouwen

die zowel in massa, opbouw als architectuur en uitstraling bij elkaar horen.

Ook in Haastrecht is dit het geval, klooster en kerk horen duidelijk bij één ensemble. Ze zijn geschakeld aan elkaar, maar toch zelfstandig herkenbaar. Wij vinden dat toekomstige nieuwbouw zich moet gaan voegen bij dit ensemble tot een nieuw samenspel. Dit kan op verschillende wijzen en in verschillende vormen en uitvoeringen.



## Drie mogelijke richtingen

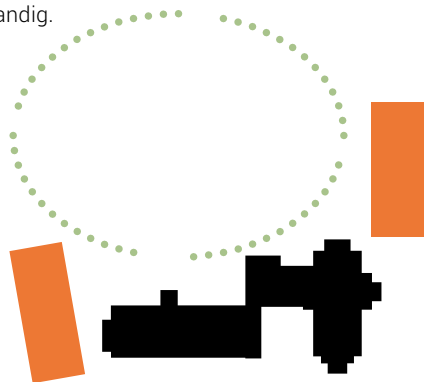
Met het ensemble in het hoofd, zien we grofweg drie mogelijke richtingen voor het toevoegen van bebouwing:

### 1. Pragmatisch

De meest eenvoudige manier om bebouwing toe te voegen, is bouwen op plekken waar ruimte is. Daar waar geen waardevol groen, water of andere functies zijn, kun je zonder veel omhaal bouwvolume toevoegen.

Het gevolg is een opvulling van de 'gaten' op het terrein waarbij de fraaie kloostertuin wordt omarmd en zoveel mogelijk blijft behouden.

De samenhang tussen het bestaande ensemble en de nieuwe gebouwen is kwetsbaar. Wat doen de nieuwe en bestaande gebouwen ruimtelijk en qua identiteit met elkaar? Je zou hier kunnen zoeken naar overeenkomsten in de bouwmassa, kapvorm, architectuur en kleur- en materiaalgebruik. Een passende maar contrasterende identiteit van de nieuwe volumes is ook mogelijk en zal nader uitgewerkt moeten worden. De massa's blijven hierbij wel zelfstandig.



Schematische weergave richting pragmatisch

### 2. In het ensemble

Je zou ook kunnen kiezen voor het aanhechten van nieuwe bebouwing in het ensemble. Voor het klooster geldt dan dat nieuwe bebouwing zich voegt in de klooster-typologie met nieuwe volumes dicht op, of zelfs aan het klooster. Deze oplossing vraagt het nodige pas- en meetwerk op het gebied van massa, situering, kapvorm etc., maar het resultaat is een nieuw krachtig ensemble waarbij oud en nieuw samenwerken. Hierdoor ontstaan ook verschillende buitenruimten; de omliggende tuin en intieme kloosterhof.

In de architectuur kan worden aangesloten bij de historische architectuur van de bestaande bebouwing, of er kan gekozen worden voor een eigentijdse invulling hiervan die onderscheid tussen oud en nieuw herkenbaar houdt.



Schematische weergave richting in het ensemble

### 3. Contrasterend

Een andere mogelijkheid is om bewust te kiezen voor onderscheiden van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande gebouwen. Hierbij het uitgangspunt dat de volumes samen een ruimte, de kloostertuin, omsluiten. De vorm, massa, kapvorm, architectuur en kleur- en materiaalgebruik kunnen radicaal anders vorm krijgen. Daarmee creëer je een nieuwe laag aan de plek, die zich voegt naar de natuurlijke vormen van rivier en de tuin en toch een 'dialogoog' aangaat met de bestaande bebouwing. Een interessante spanning waarbij je de bebouwing zo kunt situeren en vormgeven dat je optimaal profiteert van de specifieke kwaliteiten van de plek, zoals bestaand groen, water of zon. In dit geval kan je de bebouwing eventueel ook situeren tussen de Hollandsche IJssel en de kloostertuin. Dan profiteer je van de kwaliteiten van het water, de tuin en de bezonning.



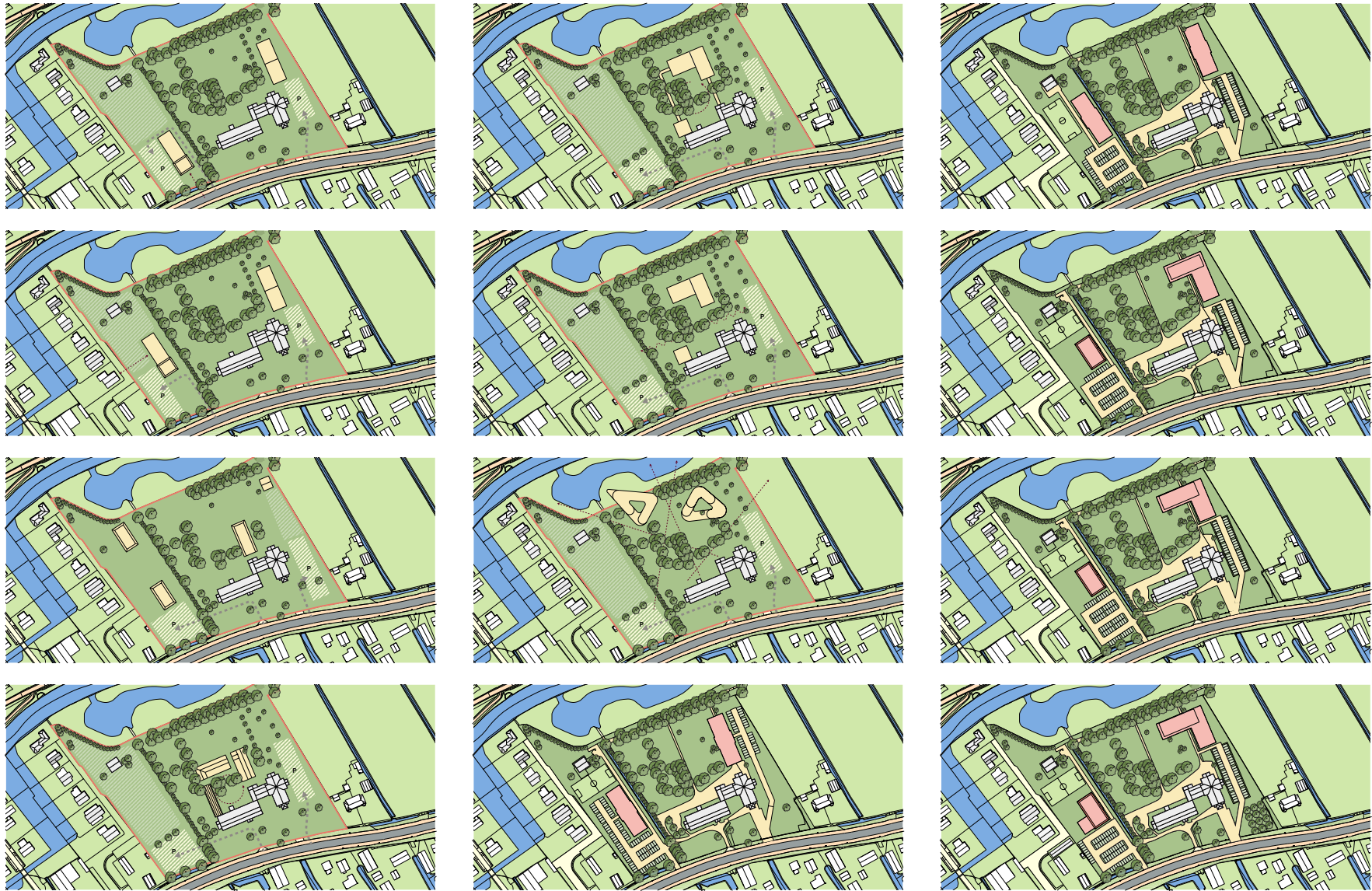
Schematische weergave richting contrasterend





## 3. Gebiedsvisie

De stedenbouwkundige analyse en de 3 voorstelbare ontwerprichtingen hebben geleid tot een modellenstudie met verschillende varianten. Het beknopte overzicht daarvan is te zien op de volgende pagina. De uitgebreide modellenstudie is te vinden in de bijlagen. Uit deze studie blijkt dat de pragmatische ontwerprichting (bouwen daar waar de ruimte ligt) in basis het best voorstelbaar is. De modellenstudie laat de (on-)mogelijkheden op deze plek zien en is vervolgens geabstraheerd naar een gebiedsvisie op hoofdlijnen. Daarin is een ruimtelijk kader geschetst voor de herontwikkeling van het kloosterterrein naar een zorgensemble.



Op bovenstaande afbeeldingen zijn de opties weergegeven, die onderdeel zijn van de modellenstudie.

## Algemeen

- Doel van de herontwikkeling is de duurzame instandhouding van de waardevolle en markante klooster- en kerkgebouwen en de kloostertuin;
- Op deze plek geldt een consoliderend bestemmingsplan, waarbij behoud van de status quo vooropgesteld is. Daarnaast is het voor een renovatie en transformatie van de klooster- en kerkgebouwen en daarmee de duurzame instandhouding hiervan hoogstwaarschijnlijk dat er bebouwing zal moeten worden toegevoegd. De gemeente Krimpenerwaard heeft aangegeven dat extra bebouwing onder voorwaarden voorstelbaar is om de duurzame instandhouding van het kloosterterrein en opstallen (financieel) haalbaar te maken;
- De paters hebben, na afstemming met de gemeente, gekozen voor een sociaal-maatschappelijke invulling middels woonzorg concepten in het lage tot midden segment. Op verzoek van de gemeente is toen een marktconsultatie onder zorgpartijen gehouden, waarbij veel positieve reacties uit de markt kwamen. Met een selecte groep woonzorg-exploitanten zijn vervolgens gesprekken gevoerd om te participeren in de (her)ontwikkeling. Om het gewenste woonzorgensemble te kunnen creëren, met behoud en duurzame instandhouding van het klooster, zijn meerdere zorgpartijen en daarom ook extra zorgvolumes nodig.

## Programma

- Uitgangspunt is een invulling met zorgvoorzieningen en zorggerelateerd wonen in de bestaande opstallen en mogelijke nieuwbouw;
- Het nieuwbouw programma van veel woonzorgpartijen varieert tussen 1.800 – 3.000 m<sup>2</sup> BVO in 2 tot 3 lagen;

- Zorgprogramma dient te voorzien in een bestaande of verwachte toekomstige behoefte;
- Vanuit de gemeente wordt hiervoor geen financiële verantwoordelijkheid gedragen.

## Stedenbouwkundige opzet

- De opzet is pragmatisch, conform de uitkomsten van de modellenstudie en het voorkeursmodel. Dit betekent dat er, naast de instandhouding van het klooster en de kerk, bebouwing kan worden toegevoegd op plekken waar daarvoor ruimte is;
- Bestaand volwassen groen wordt zoveel mogelijk behouden en de kloostertuin zoveel mogelijk intact gelaten. Waar mogelijk worden de groene kwaliteiten versterkt;
- Nieuwbouw is altijd ondergeschikt aan de klooster- en kerkgebouwen en is duidelijke onderscheidend;
- Op de westflank (binnen de vlek 'zoekgebied bebouwing') is nieuwbouw voorstelbaar. De bouwmassa dient ondergeschikt te zijn aan het kloostergebouw en qua bouwhoogte ook niet hoger te zijn dan de bebouwing ten westen van het kloosterterrein. Dit betekent dat een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen + kap en een totale bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 2000 m<sup>2</sup> hier voorstelbaar is, afhankelijk van de exacte uitwerking;
- Achter het kerkgebouw en in de kloostertuin (binnen de vlek 'zoekgebied bebouwing') is nieuwbouw voorstelbaar. Op deze plek is een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen en een bruto vloeroppervlak (BVO) van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> voorstelbaar, afhankelijk van de exacte uitwerking. Een paviljoen achtig woonzorgvolume is daarbij denkbaar.

## Verkeer en parkeren

- Er zijn maximaal 2 aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer op de Provincialeweg. Dit kunnen de twee bestaande aansluitingen zijn, of nieuwe aansluitingen. Aansluitingen zullen altijd moeten worden overlegd met de wegbeheerder (Provincie Zuid-Holland);
- De benodigde parkeerbehoefte volgt uit het exacte programma van een concreet plan. Er zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die door de gemeente Krimpenerwaard worden gehanteerd;
- Het heeft de voorkeur om parkeren zoveel als mogelijk te clusteren/concentreren;
- Parkeren op maaiveld is altijd landschappelijk ingepast, zodat geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht staan.

## Disclaimer

Een visie heeft per definitie uitwerking. Deze gebiedsvisie is een gedragen verkenning waarbij verkopende partij, gemeente Krimpenerwaard en omwonenden zijn betrokken. In een vervolgproces kan een nieuwe eigenaar van het kloosterterrein binnen de gestelde kaders uit deze gebiedsvisie een concrete invulling uitwerken. Over dit vervolgproces staat meer beschreven onder hoofdstuk 7.







Herontwikkeling klooster van de Zusters van Liefde in Tilburg. Beeld: Shift Architecture.

## 4. Referentieprojecten

We hebben ook gekeken naar voorbeelden van uitbreidingen van kloostercomplexen met nieuwe delen. Dit ter inspiratie en om te beschouwen hoe oud en nieuw op zorgvuldige wijze kan samengaan. Of beter, hoe het nieuwe een versterking kan betekenen van het bestaande.

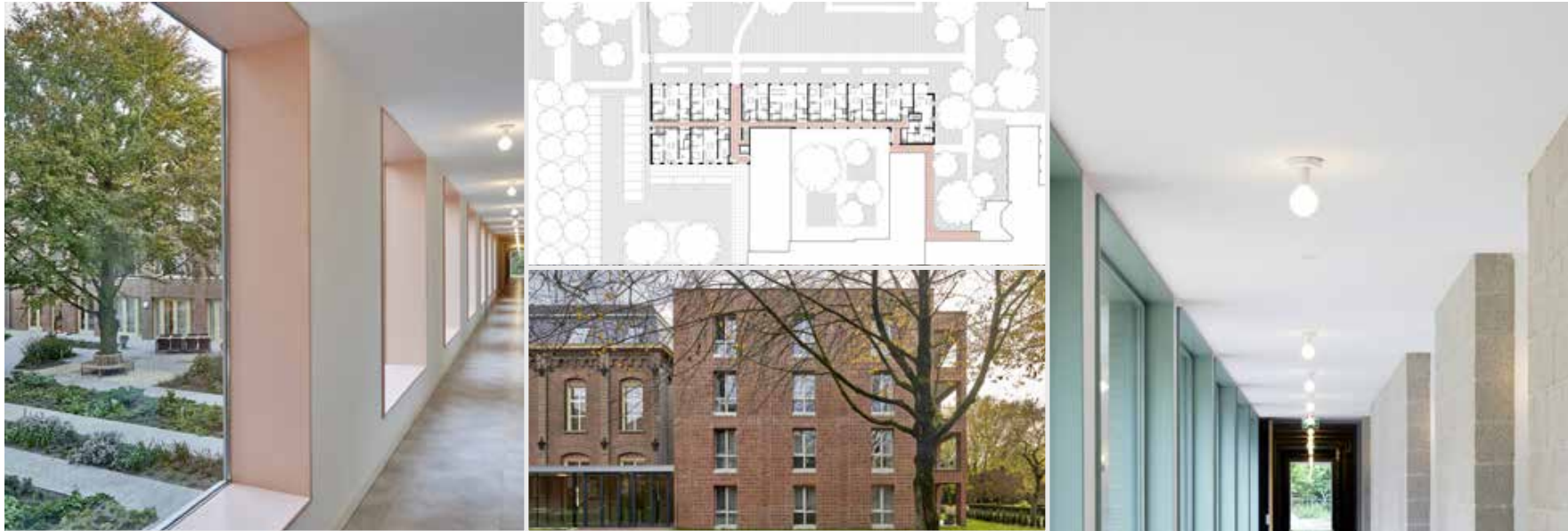


Zorghotel Mariëndaal in Velp (Noord-Brabant) in voormalig klooster



Kasteel Wisselbeke (Merelbeke, België), getransformeerd naar zorg-wonen





Herontwikkeling klooster van de Zusters van Liefde in Tilburg naar verzorgingshuis. Beelden: Shift Architecture.



# 5. Marktconsultatie

Voor de zomer is door de Passionisten een uitgebreide marktconsultatie gedaan om de interesse van zorgpartijen in het "Kloosterkwartier" concept te peilen. Voor de beoogde doelgroepen van levensloopbestendig wonen, dementerende ouderenzorg tot gehandicapten zorg hebben meerdere partijen zich aangemeld en bestaan wachtlijsten. Met onder meer 'Wonen bij September' (onderdeel Orpea Group), het 'Amarehuis' (onderdeel Fundis) en zorgorganisatie 'Het Ouden Huis' zijn gesprekken gevoerd over de toekomstige huisvesting en zorginvulling voor zowel de voorziene nieuwbouw als het bestaande klooster- en kerkcomplex.

'Het Ouden Huis' heeft interesse in de exploitatie van het zorggebouw rechts van de kloostertuin gelegen achter de kerk. Deze partij voorziet circa 2.500 m<sup>2</sup> BVO voor ouderen - alleen of samen - in een betaalbare huurwoning. Het Ouden Huis is een sfeervol huis voor senioren met en zonder hulp- of zorgvraag die graag zelfstandig willen wonen, maar ook zorg en gezelligheid dichtbij prettig vinden. Het concept richt zich op de groep sociale huur tot het middensegment.

Met Thuismakers/Orpea group zijn wij in gesprek over de invulling van het zorggebouw in de linker flank van de kloostertuin. Het beoogde zorgconcept is: "Wonen bij September". Deze partij voorziet 1.800 tot 2.100 m<sup>2</sup> (ca. 24 zorgeenheden) voor dementerende ouderenzorg (24/7) voor het lagere tot midden segment. Ook hier wordt een schetsontwerp en intentieovereenkomst uitgewerkt.

Voor het bestaande kloostergebouw lijkt een (mixed-use) woonzorg centrum de beste invulling waarvoor met zorgorganisatie Fundis wordt gesproken over een zogenaamd. 'Amarehuis'. De potentiële bewoner wil zelfstandig wonen met behoud van eigen regie, maar is wel op zoek

naar comfort, veiligheid en laagdrempelige sociale contacten. Er zullen met name mensen van 70 jaar of ouder gaan wonen die toenemend kwetsbaar worden, of zijn. Amarehuis is vanwege het ontbreken van 24-uurs toezicht niet geschikt voor bijvoorbeeld mensen met dwaalgedrag of mensen die een potentieel gevaar voor zichzelf of anderen vormen. Het concept richt zich op de groep met minimaal een middeninkomen of mensen met een eigen vermogen.

De toekomstige huisvesting van de paters op het terrein kan op verschillende plekken worden voorzien in de nieuwbouw of in het te verbouwen klooster (nader te bepalen). Verder is in de Gebiedsvisie plaats voor de jeugdvereniging (clubgebouw en speelveld) en zijn de Passionisten voornemens de "Kloostertuin" (dagbesteding demeterende ouderen) gevestigd in de oude refter te continueren. Voor het kerkgebouw en het toekomstig multifunctionele gebruik ten behoeve van het woonzorg-ensemble is een verruiming van de bestemming gewenst, die nader is in te vullen door de koper en de zorgpartijen. Te denken valt aan een "Maatschappelijke, Culturele en kleinschalige Horeca bestemming". De invulling van het kerkgebouw moet een positieve bijdrage leveren aan het totale woonzorgconcept en de regio.

Ook is er een marktconsultatie gehouden onder kandidaat-kopers voor het klooster, bestaande uit diverse ontwikkelaars/bouwers en beleggers in zorgvastgoed. De marktpartijen met wie gesprekken zijn gevoerd zijn enthousiast over de unieke locatie en de toekomstplannen voor een woonzorg ensemble op deze plek. Er bestaat landelijk een toenemende vraag naar zorgvastgoed die aansluit op de wensen en eisen van zorgcliënten ook in de regio rond Haastrecht.



# 6. Participatie

## Voortraject

Door de Passionisten (verkopende partij) is middels de concept gebiedsvisie gestart met het informeren van de directe omgeving. Dit is gedaan op diverse manieren: door twee nieuwsbrieven te sturen, contact per e-mail en diverse één op één gesprekken te voeren. Dit is bedoeld om de omwonenden te informeren over de toekomstplannen voor de herontwikkeling en duurzame instandhouding van het kloosterterrein. Hierbij is toegelicht dat de Passionisten het klooster binnen afzienbare termijn zullen gaan verlaten en dat er gestudeerd wordt op een nieuwe invulling van het terrein met zorgvoorzieningen in de vorm van het concept 'Kloosterkwartier St. Gabriël, Haastrecht'.

## Participatie-bijeenkomst

Vervolgens is in januari 2022 een inloopavond georganiseerd waarbij een grotere groep direct omwonenden (ook bewoners van woningen aan de overzijde van de Hollandsche IJssel) is ingelicht over de plannen. Dit gebeurde in de St. Gabriëlkerk. Aan de hand van een aantal informatiepanelen en een maquette is het gesprek over de plannen aangegaan. Daarbij waren een aantal paters met adviseurs en de gemeentelijk projectleider aanwezig. De avond werd goed bezocht - in drie groepen zijn ca. 40 betrokken omwonenden geïnformeerd over de mogelijke toekomst van het klooster, de kerk en de kloostertuin.

### Duurzame instandhouding van het klooster

Vrijwel alle bezoekers bleken het klooster, de kerk en de kloostertuin als een bijzondere en waardevolle plek te er-

varen. Men sprak de wens uit deze plek graag te behouden voor de toekomst - een duurzame instandhouding van het klooster, de kerk en de kloostertuin. Ook als dit een ander gebruik dan het huidige betekent. Het voorstel voor een invulling met zorg en zorggerelateerd wonen vonden de meeste mensen daarbij een passend concept. Men ziet daarvoor ook in de samenleving (en in enkele gevallen de directe sociale omgeving) en in de markt een grote behoefte. Daarbij is toegelicht dat, om te komen tot een haalbare casus, er bebouwing toegevoegd moet worden, ook dat begreep men overwegend goed.

Hiermee is door veruit de meeste bezoekers in de basis positief en constructief gereageerd op het concept van deze gebiedsvisie, namelijk een invulling met een zorgprogramma met als doel de duurzame instandhouding van het kloosterterrein.

### Aandachtspunten

Hoewel men positief stond tegenover het concept, hadden verschillende omwonenden ook zorgen. Er is o.a. gesproken over de situering en maatvoering van nieuwbouw, de toekomst van de jeugdvereniging en verkeer.

Situering en maatvoering - Een aantal omwonenden maakt zich zorgen over de exacte situering van nieuwe bebouwing. Dit lijkt zich te concentreren op de westzijde. Daarbij vindt een aantal mensen bebouwing achter het klooster beter voorstelbaar, i.v.m. uitzicht, privacy en zichtlijnen. Wel is er begrip voor de tegenargumenten: het behouden van de kloostertuin en grote bomen en het solitair instandhouden van het bestaande kloostergebouw. Ook heeft een aantal mensen zorgen over de massa en de

hoogte. Daarbij speelt het aantal toekomstige bewoners op het terrein een rol. Ook zijn gevolgen voor privacy en mogelijke overlast van verlichting genoemd.

Jeugdvereniging - Enkele omwonenden dragen de jeugdvereniging een warm hart toe en vragen aandacht voor de ruimte die voor de vereniging overblijft. De Jeugdvereniging zelf heeft aangegeven blij te zijn met de voorgestelde oplossing waarbij het jeugdgebouw behouden blijft en ook het sportterrein in kleinere omvang beschikbaar blijft voor de leden van de vereniging.

Verkeer, ontsluiting en parkeren - Verschillende bezoekers van de inloopavond zijn bezorgd over de verkeerssituatie. Daarbij worden de exacte situering van inritten en het aantal verkeersbewegingen genoemd. Daarbij wordt ook aandacht gevraagd voor het lichtschijnsel van koplampen ter plaatse van de inritten. Sommige omwonenden vinden twee inritten voor de auto en een route voor langzaam verkeer te veel.

## Vervolg

In het vervolgproces kan een nieuwe eigenaar van het kloosterterrein binnen de gestelde kaders uit deze gebiedsvisie een concreet (ver)bouwplan uitwerken en ook de omwonenden hierin actief laten participeren. De reguliere ruimtelijke ordening procedures met zienswijzen en bezwaarmogelijkheden geven hier ook ruimte voor.



Collage van foto's van de participatie-bijeenkomst van januari 2022



# 7. Verkoop & vervolgstappen

Voor het verkoop- en ontwikkelproces is, na overleg met diverse marktpartijen, een duidelijke fasering voorzien. Doelstelling is om een koper te vinden die het gehele terrein en gebouwencomplex van de Passionisten koopt, verder uitontwikkeld en bouwt in samenwerking met de beoogde zorgpartijen en mogelijke eindbelegger. De koper/ontwikkelaar is daarmee verantwoordelijk voor de procesaansturing, betrokken adviseurs, de ontwerpen, huurcontracten, vergunningen, financiering, bouw, oplevering etc. De zorgpartijen zijn als toekomstige gebruikers/exploitanten uiteraard betrokken bij verdere ontwikkeling en realisatie.

Een goede en langdurige samenwerking tussen de verschillende zorgpartijen en de toekomstige gebouweigenaar is voor de Passionisten van belang en zal worden gewaarborgd in de te maken afspraken tussen betrokken partijen/initiatiefnemers.

De voorziene planning is om in de eerste helft van 2022 de contractfase af te ronden, waarna in 2022 en 2023 de bestemming en vergunningprocedures voorbereid en doorlopen kunnen worden. Vanaf 2024 kan dan idealiter worden gestart met de nieuwbouw en de renovatie van het bestaande klooster-/ kerkcomplex.

Met deze gebiedsvisie is een eerste verkenning op hoofdlijnen gedaan naar de mogelijke herontwikkeling van het Passionistenklooster Sint Gabriël. Dit in het kader van de verkoop van het klooster.

Een visie behoeft per definitie uitwerking. Deze uitwerking zal niet worden gedaan door de Passionisten, maar door een nieuwe eigenaar van het terrein en de opstallen. Zonder

exact vooruit te kunnen kijken, lijkt het aannemelijk dat in ieder geval de volgende stappen zullen moeten worden doorlopen:

- Uitwerking van de visie in een concreet plan;
- Verdere participatie met de omgeving;
- Afstemming met de wegbeheerder over aansluiting(en) en eventuele noodzakelijke aanpassingen i.v.m. verkeersveiligheid;
- Planologische procedure: het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan;
- Overeenkomst met de gemeente Krimpenerwaard over de financiële haalbaarheid van het plan, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst;
- Opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de inrichting van het terrein en de uitstraling van de nieuwbouw. Dit in afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).





# 8. Bijlagen



# Modellenstudie

Om te komen tot de gebiedsvisie zijn verschillende ruimtelijke schetsmodellen gemaakt om de mogelijkheden van het herinrichten van het terrein en het toevoegen van bebouwing te onderzoeken. In eerste instantie zijn daarbij drie richtingen onderzocht:

- 1) pragmatisch - daar waar ruimte is;
- 2) in het kloosterensemble;
- 3) contrasterend - aan de Hollandsche IJssel.

Daaruit is gebleken, zowel uit gemeentelijke input als voorkeuren van de Passionisten, dat de pragmatische richting de meeste kansen biedt voor een duurzame instandhouding van het klooster. Deze richting is dan ook verder onderzocht en uitgewerkt tot een voorkeursmodel.

# Model A1 - daar waar de ruimte is

Vanuit de pragmatische richting is het goed voorstelbaar om twee gebouwen toe te voegen bij het sportveld en de boomgaard, hier ligt immers de ruimte. Op deze manier worden bebouwing en kloostertuin ongemoeid gelaten (op renovatie na). Wel zal het sportveld op deze manier kleiner worden. Bij beide gebouwen is parkeren nodig dat kan worden bereikt met twee nieuwe ontsluitingen.





# Model A2 - daar waar de ruimte is

In deze variatie is het westelijke gebouw wat noordelijker geplaatst. Daardoor ontstaat een soort U-vorm van bebouwing, waardoor de nieuwbouw wat meer relatie met klooster en kerk aangaat. Dit gaat wel ten koste van een groter deel van het sportveld van de jeugdvereniging.





# Model A3 - daar waar de ruimte is

Het is ook een mogelijkheid om aan de westzijde twee gebouwen neer te zetten en aan de achterzijde van het klooster een derde gebouw. Dit kan alleen bij verplaatsing van de jeugdvereniging naar de oostzijde van het terrein. Dit model benut zodoende de ruimte op de flanken én in de kloostertuin.







# Model B1 - het kloosterensemble

Dit model gaat uit van één kloosterensemble. De nieuwe gebouwen zijn zo gesitueerd dat een kloosterhof ontstaat, met mogelijk een kloostergang. Het hof is besloten, terwijl de rest van de kloostertuin juist open blijft. Het nieuwe ensemble ligt als los volume in het landschap en de nieuwbouw minimaal zichtbaar in de luwte van de bestaande bebouwing. Voordeel is dat de jeugdvereniging op dezelfde plek kan blijven zitten met behoud van het sportveld. Wel zullen voor dit model een aantal bomen moeten worden gekapt. De huidige parkeerplaats wordt aangevuld met een nieuw parkeerterrein ten westen van de kerk.





# Model B2 - het kloosterensemble

Ook dit model zoekt aansluiting bij het kloosterensemble. Echter, uitgangspunt is behoud van vrijwel alle grote bomen. Hierdoor wordt het volume opgesplitst. Door een losse kloostergang tussen en onder de bomen door de maken, ontstaat toch een kloosterhof. De transparante opzet van de kloostergang zorgt ervoor dat het hof een open karakter heeft, maar toch wat beschermd aanvoelt.





# Model B3 - paviljoen in het ensemble

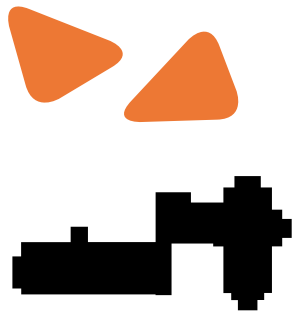
Door de kloostergangen weg te laten ontstaat een lossere opzet. Het kloosterhof is hier minder herkenbaar, maar door de situering van de nieuwe gebouwen blijft het ensemble nog wel herkenbaar. Het vrijstaande volume vormt een paviljoen in de kloostertuin, maar binnen het ensemble blijft de relatie met het klooster en de kerk bestaan. Ook in dit model blijven de bomen en de jeugdvereniging behouden.

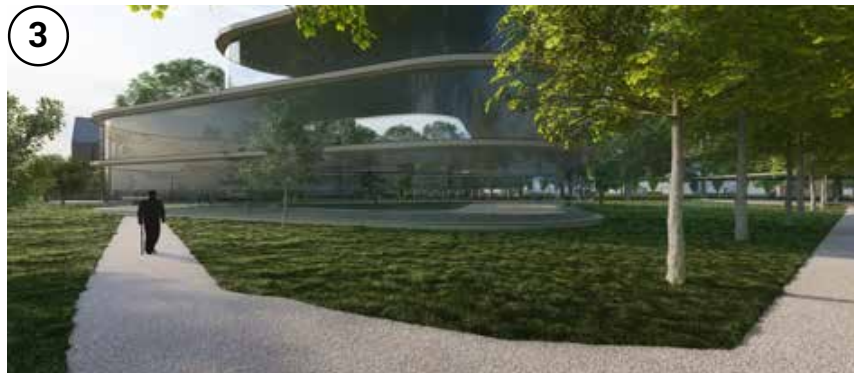




# Model C - aan de Hollandsche IJssel

In dit model wordt juist het contrast gezocht met het klooster. Twee volumes met 'vrije' vormen zijn gepositioneerd aan de Hollandsche IJssel en de kloostertuin, twee grote kwaliteiten van de locatie. Ze voegen zich in het landschap, maar vormen wel een ruimte met het klooster en de kerk. Ook oriënteren ze zich gunstig op de zon en er blijven zichtlijnen tussen de gebouwen door op achterliggende weiden en rivier. Dit model biedt veel vrijheid en voegt een nieuwe, eigenwijze laag toe aan de geschiedenis van het klooster.







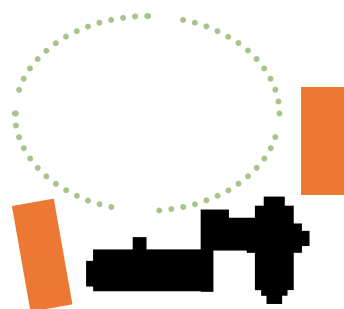
# Overwegingen

De op de vorige pagina's verkende modellen geven inzicht in de mogelijke situering van volume op het kloosterterrein. Aan de hand van deze modellen kunnen we het volgende concluderen:

## Algemeen

- nieuwbouw woon/zorgcomplexen hoeven niet perse de vorm te hebben zoals die nu in de schetsen staat;
- de vormgeving (footprint, volume, architectuur) wordt nader uitgewerkt in het voorkeursmodel
- parkeren in de flanken nabij de in/uitritten is in elk model een uitgangspunt

## Modellen A - pragmatisch



### Voordelen

- bouwen op de zijflanken is eenvoudig en heeft de voorkeur van de paters;
- voorwaarde is wel dat de zorgpartner(s)/exploitanten hiermee uit de voeten kunnen;

- veel waarden blijven behouden: 1) de fraaie kloostertuin blijft bespaard, 2) het jeugdhonk kan blijven staan;
- voldoende ruimte om te bouwen (bouwplaats/logistiek), geen overlast bestaand klooster (risico scheuren/verzakkingen)

### Nadelen

- mogelijk is de afstand tussen de afzonderlijke gebouwen te groot / behoeft de nodige ontwerpaandacht;
- aandachtspunt is de afstand tot de bestaande villa's en de uitzicht/doorzicht mogelijkheden i.v.m. mogelijke bezwaren
- door situering van bebouwing aan de flanken worden enkele doorzichten vanaf de dijk (Provincialeweg) enigszins beperkt;
- aandachtspunt is de verhouding van nieuwbouw tot de bestaande bebouwing en de (stedenbouwkundige en architectonische) relatie die deze twee al dan niet met elkaar aangaan.

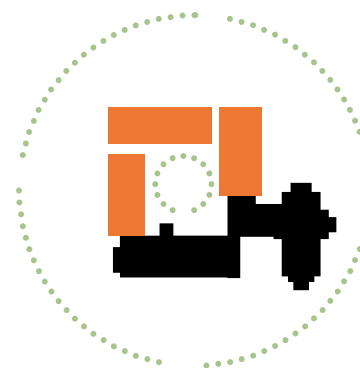
### Overwegingen

- model A2 heeft licht de voorkeur omdat beide volumes in de flanken wat naar achter liggen, waardoor het kloosteraanzicht wat meer vrij van bebouwing blijft
- daarbij kan het rechter bouwvolume nog wel iets naar achteren en naar de erfgrans worden geschoven, verder van het kerkgebouw af;
- te denken valt aan bouwvolumes van max. 2.400 m2 BVO verdeeld over 3 lagen (of 2 lagen met kap) met een footprint van 800 m<sup>2</sup>;
- het bestaande klooster is circa 5.000 m2 BVO, wat tot de wenselijke verdubbeling van het vloeroppervlak leidt voor het beoogde zorgensemble;

## Model A3

- bouwen aan / achter het klooster is een optie maar niet gewenst (het kloostercomplex qua volume handhaven);
- clubhuis en voetbalveld verplaatsen is kostbaar (kapitaalvernietiging);
- twee woon/zorggebouwen naast de villa's leidt mogelijk tot bezwaren.

## Modellen B - kloosterensemble



### Voordelen

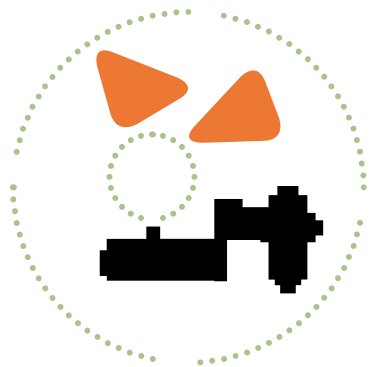
- compact volume waar alle functies dicht bij zijn met korte looplijnen (wel meer iets voor een binnenstedelijke situatie);
- er ontstaat een kloosterhof met mogelijkheid voor kloostergang waar zorgcliënten zich in beslotenheid kunnen terugtrekken, terwijl het de kloostertuin daaromheen juist versterkt kan worden;
- doorzichten vanaf de dijk (Provincialeweg) blijven volledig behouden door bebouwing achter bestaande klooster en kerk;
- gedeeltelijk gebruik kunnen maken van bestaande lift in klooster;
- de meeste bomen en de lanen van de kloostertuin en de flanken blijven onaangetaast;

- de jeugdclub kan op de huidige plek blijven voortbestaan;

#### Nadelen

- een abdij-achtig klooster (waaraan de modellen refereren) is het Passionistenklooster nooit geweest volgens de Passionisten;
- aandachtspunt is het bouwen in de parkachtige setting van de kloostertuin die (enigszins in tegenstelling tot de flanken) grote kwaliteit heeft;
- dicht op of aan het bestaande kloostercomplex bouwen heeft grotere bouwtechnische uitdagingen t.o.v. vrijstaande nieuwbouw verder van het klooster;
- bezonning aan de achterzijde van het klooster is een aandachtspunt.

### Model C - contrasterend



#### Voordelen

- er wordt een relatie gelegd tussen zorg/wonen en de IJssel (o.a. zicht op de rivier);
- de gebouwen contrasteren in opzet, volume, vorm, materiaal etc. van het klooster, waardoor een nieuwe tijdslaag wordt toegevoegd aan de plek;

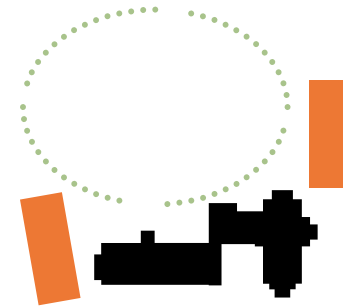
- de bebouwing kan zich optimaal richten naar bestaande groene en blauwe kwaliteiten en oriëntatie op de zon;
- door achterin de kloostertuin te bouwen blijft er zicht op de IJssel(dijk) links en rechts langs het kloostercomplex;
- de kloostertuin blijft deels intact en is ingeklemd tussen de oudbouw en de nieuwbouw;

#### Nadelen

- de contrasterende vorm en architectuur sluit minder goed aan op de toegankelijke/betaalbare woonzorg invulling die wordt beoogd;
- achter op het terrein bouwen betekent dat auto's langs of door de kloostertuin rijden en/of lange loopafstanden;
- kappen van deel oude bomenrij met wandelroute is niet wenselijk en groot deel kloostertuin wordt bebouwd;
- dicht bij de IJssel leidt mogelijk tot dure bouwmethoden en eisen vanuit het Hoogheemraadschap.

## Conclusie

De analyse, referentieprojecten en modellenstudie zijn bestudeerd en besproken met de Passionisten en de gemeente Krimpenerwaard. Het meest passend en haalbaar worden de pragmatische modellen A geacht, o.a. omdat veel van de bestaande waarden van Klooster, Kerk en gronden kunnen worden behouden. Met name het model A2 sprak men daarin aan, vanwege de positionering van de gebouwen en het parkeren.



In het volgende hoofdstuk wordt daarom verder gestuurd op model A2 en de mogelijke invulling daarvan, om uiteindelijk te komen tot een voorkeursmodel.





# Voorkeursmodel

Uit de modellenstudie is gebleken dat de pragmatische ontwerprichting (modellen A) de meeste kansen biedt voor een duurzame instandhouding van het kloosterterrein. Deze ontwerprichting is vervolgens via verschillende varianten uitgewerkt tot een voorkeursmodel. Daarbij is nauwkeuriger gekeken naar onder andere de situering, volumes, bouwhoogtes en de inrichting van het parkeren.

De verschillende modellen zijn gepresenteerd als een doorlopend verhaal, dat de ruimtelijke voor- en nadelen en de daarop gebaseerde keuzes inzichtelijk maakt.

# Model A2 - variant 1

Er worden twee nieuwe volumes op het terrein geplaatst. Beide hebben een footprint van ca. 800-850 m<sup>2</sup> en zijn drie lagen hoog (totaal BVO 2.450-2.500 m<sup>2</sup> per gebouw). Het westelijke gebouw staat ruim achter de rooilijn van het klooster, maar volgt de richting van de sloot. Het bestaande parkeerterrein wordt vergroot aan de westzijde van het gebouw en het sportveld van de jeugdvereniging verkleind tot 20x40 meter. Dit zorgt voor een erg vol en druk gebied en dat heeft nadelen: de oostkant van de nieuwbouw heeft prachtig uitzicht op de kloostertuin, maar de westkant kijkt uit op het parkeren. Ook heeft de jeugdclub erg weinig ruimte. Dit levert nog niet de gewenste kwaliteit op. Het oostelijke gebouw staat achter de kerk verscholen, met parkeren langs de oostelijke erfgrans. Dit parkeren wordt bereikt via de bestaande inrit naar de kerk. Hier is meer 'lucht' en ruimte, maar ook hier kijkt de ene helft van het gebouw in de kloostertuin en de andere helft op een parkeerterrein.

Conclusie: deze configuratie levert nog onvoldoende ruimtelijke kwaliteit.





## Model A2 - variant 2

Ten opzicht van variant 1 zijn beide volumes wat verschoven. Het westelijke volume is wat naar het noorden verschoven, het parkeren gebeurt nu aansluitend op het bestaande parkeerterrein. Het gebouw staat direct aan de bestaande sloot, het pad wordt naar de westkant verplaatst. Aan de andere kant van dit nieuwe pad ligt het sportveld, tussen het gebouw en de vrijstaande woningen aan de westkant. Door deze configuratie kijken de ruimten in de nieuwbouw nu uit op de kloostertuin óf het sportveld. De oriëntatie verbetert zodoende, maar het geheel blijft krap.

Het oostelijke gebouw is nog wat naar het oosten opgeschoven, door het parkeren naast de kerk te situeren. Dit parkeren kan netjes worden ingepast in groen en met bomen tussen de parkeervakken, waardoor naast de kerk geparkeerd wordt in een 'boomgaard'. Het gebouw kijkt uit op de kloostertuin en de naastgelegen weiden.

Conclusie: de oriëntatie van de gebouwen verbetert, maar met name aan de westkant knelt deze situering nog erg.







## Model A2 - variant 3

In dit model is gekozen om de bouwmassa meer naar de oostkant te verschuiven. Zo ontstaan twee gebouwen met een verschillende footprint en oppervlakte. Het gebouw aan de westkant is verkleind, omdat daar de ruimte het meest beperkt is. Hierdoor ontstaat ruimte voor het sportveld en een nieuw gedeelte tuin aan de westkant van de nieuwbouw. Dit kleinere gebouw (ca. 1.400-1.500 m<sup>2</sup> BVO) vormt zo in maat en schaal ook een betere overgang naar de naastgelegen vrijstaande bebouwing. Aan de oostzijde is het gebouw juist vergroot (tot ca. 3.800-4.000 m<sup>2</sup> BVO) en is er met een setback ook een vierde bouwlaag mogelijk. Het gebouw is L-vormig en steekt gedeeltelijk de kloostertuin in. Door verplaatsing van de bestaande moestuin en kas ontstaat ruimte in dit deel van de kloostertuin. Ook is de relatie tussen nieuwbouw en kerk veel sterker in dit geval. In de kloostertuin ontstaat een meer omsloten en geborgen gevoel, zonder verlies van karakter of grote bomen en belangrijke groenstructuren.

Conclusie: twee verschillende gebouwen sluiten veel beter aan op de beschikbare ruimte en zorgen voor een rustige ruimtelijke structuur.





## Model A2 - variant 4

Deze variant is vrijwel gelijk aan variant 3, alleen is het L-vormige gebouw nog iets verder de kloostertuin in geschoven. Zo ontstaat nog wat meer geborgenheid in de kloostertuin en is er extra ruimte voor parkeerplaatsen achter de achtergevellijn van de kerk (opnieuw netjes landschappelijk ingepast in een 'boomgaard'). De vloeroppervlakte van het L-vormige gebouw neemt nog iets toe (door vergroting van de vierde bouwlaag op de lange zijde van de L) naar ca. 4.000-4.100 m<sup>2</sup> BVO.

Conclusie: kleine verschuiving de kloostertuin in en extra parkeren t.o.v. variant 3. Ook is er een iets groter bouwvolume.





# Voorkeursmodel Model A2 - variant 5

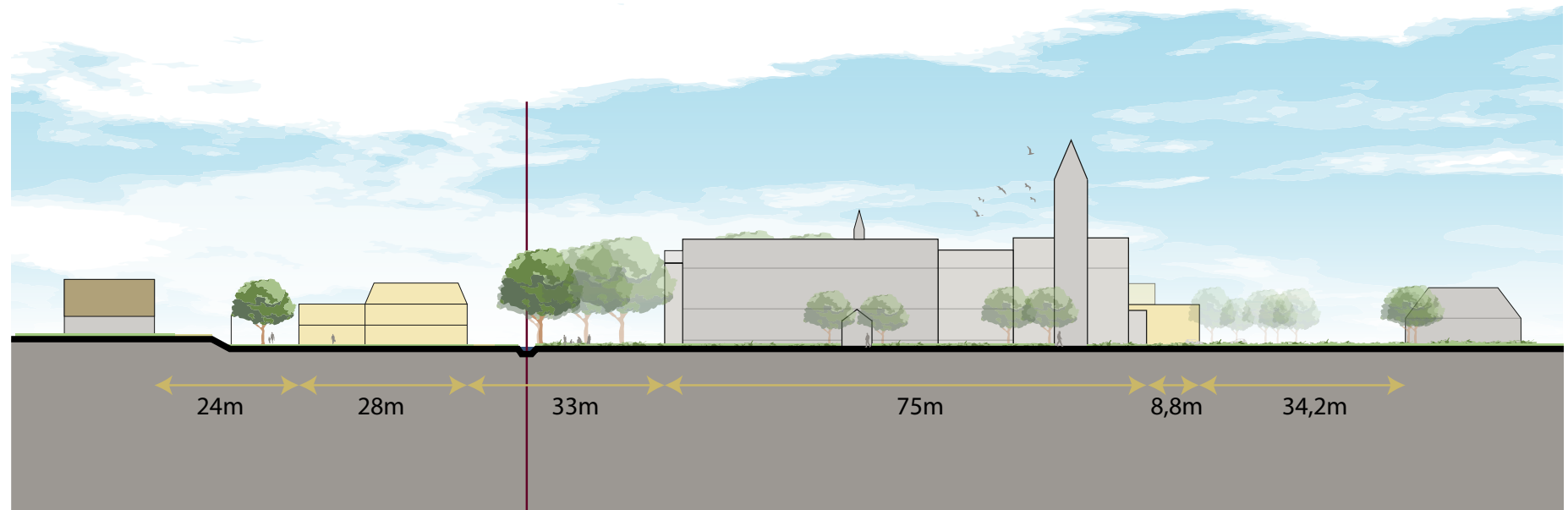
Met de varianten 1-4 zijn de markt en betrokken partijen benaderd. Op basis van de marktconsultatie en gesprekken met betrokken partijen is variant 4 verder ontwikkeld tot dit voorkeursmodel. Het L-vormige gebouw achter de kerk is verlaagd naar 2 lagen met een 3e laag met setback aan de IJsselzijde. Het vloeroppervlak is daarmee verkleind tot ca. 3000 m<sup>2</sup> BVO. De nieuwbouw aan de westkant is wat vergroot naar ca. 2.000 m<sup>2</sup> BVO. Het volume heeft 2 bouwlagen met een kap of setback, waardoor de footprint beperkt blijft. Het parkeren is efficiënter ingericht, waardoor het volume iets naar voren geschoven is. Zo ontstaat meer ruimte voor het sportveld van de jeugdvereniging.

Conclusie: kleine verschuiving de kloostertuin in en efficiënter parkeren t.o.v. varianten 3-4 met een verdeling van het nieuwbouw volume op basis van de marktconsultatie.





Doorsnede voorkeursvariant - vooraanzicht  
1:1000



Doorsnede voorkeursmodel - zij aanzicht  
1:1000

