

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 november 2025

Zaaknummer : 1339221
Team : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Voortzetting in fase 2 gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster en Havenkwartier

Kernboodschap

In 't Groot Clooster liggen mogelijkheden om op grotere schaal ruimtelijke en maatschappelijke opgaven in samenhang aan te pakken. Voorbeelden zijn betaalbaar wonen, wonen met zorg voor doelgroepen & opvang, het behouden van werkgelegenheid in Heemstede, ruimte voor duurzaamheid en de energie- en warmtetransitie, het bevorderen van sport en bewegen, het versterken van groen en landschap en het beter verbinden van het gebied met de omgeving. Daarnaast zijn in het Havenkwartier verschillende grondeigenaren gevestigd, die al langere tijd van hun bedrijfsgebouwen woningen willen maken.

Dit is het moment voor de gemeente om de regie te nemen in deze laatste grote gebiedsontwikkeling in Heemstede en deze ambities en opgaven met elkaar te verbinden in een integrale gebiedsontwikkeling.

In de eerste fase van projectopdracht 't Groot Clooster zijn een concept-Gebiedsagenda en een concept-Gebiedsvisie voor 't Groot Clooster, een concept-Nota van Uitgangspunten voor het Havenkwartier en een gebiedsmanifest met de resultaten van het 'kennis maken met' opgesteld. De raad wordt voorgesteld de integrale gebiedsontwikkeling voort te zetten naar fase 2 en hiertoe de concept-Gebiedsvisie, de concept-Gebiedsagenda en de concept-Nota van Uitgangspunten vrij te geven voor participatie, de participatieplannen voor de Gebiedsvisie en de Nota van uitgangspunten vast te stellen en een projectbudget voor fase 2 beschikbaar te stellen, waarmee er naar het volgende beslismoment eind 2026 wordt toegewerkt.

Besluit B&W

1. In te stemmen met de concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier, de concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster, de concept-Gebiedsagenda, het gebiedsmanifest, de Ontwerpnotitie N201 en de Quicksan 2024 in het kader van natuurwetgeving als onderlegger voor de participatie;
2. De raad voor te stellen het participatieplan voor de Nota van Uitgangspunten Havenkwartier en het participatieplan voor de Gebiedsvisie 't Groot Clooster vast te stellen;

3. De raad voor te stellen om de concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier, de concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster en de concept-Gebiedsagenda 't Groot Clooster vrij te geven voor participatie;
4. De raad voor te stellen kennis te nemen van de inhoud van het Gebiedsmanifest, de Ontwerpnotitie N201 en de Quicksan 2024 in het kader van natuurwetgeving;
5. De raad voor te stellen voor het jaar 2026 voor de uitvoering van fase 2 € 335.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken door een onttrekking aan de algemene reserve;
6. Het voorstel over het voortzetten van de integrale gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster in fase 2 en de bijbehoren uitvoeringskosten voor te leggen aan de commissie Ruimte voor advies aan de raad.

Besluit raad

De raad van de gemeente Heemstede;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 oktober 2025

Besluit:

1. Het participatieplan voor de Nota van Uitgangspunten Havenkwartier en het participatieplan voor de Gebiedsvisie 't Groot Clooster vast te stellen;
2. De concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier, de concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster en de concept-Gebiedsagenda 't Groot Clooster vrij te geven voor participatie;
3. Kennis te nemen van de inhoud van het gebiedsmanifest, de Ontwerpnotitie N201 en de Quicksan 2024 in het kader van natuurwetgeving;
4. Voor het jaar 2026 voor de uitvoering van fase 2 € 335.000 beschikbaar te stellen en dit bedrag te dekken door een onttrekking aan de algemene reserve.

De raad voornoemd,

de griffier,

K. Millenaar

de voorzitter,

F. Binnendijk

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Visie-op-hoofdpijnen Omgevingsvisie Heemstede 2040 (2024);
- Nota participatiebeleid gemeente Heemstede (2020);
- Bereikbaarheidsvisie Zuid-Kennemerland (2021);
- Projectopdracht 't Groot Clooster/Havenkwartier (2023);
- Woonvisie 2023 – 2027 Gemeente Heemstede (2023);
- Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning Heemstede 2025-2028 (2025);
- Economisch perspectief Heemstede (2025);
- Groenbeleidsplan 2024-2033 (2023);
- Nota ecologie (2021);
- Programma Heemstede Duurzaam 2025-2030 (2025).

Bevoegdheid

De voorbereiding van de uiteindelijk door de raad vast te stellen projectdocumenten (de Nota van Uitgangspunten voor het Havenkwartier en de Gebiedsagenda en Gebiedsvisie voor 't Groot Clooster) en het uitvoeren van de participatie over deze documenten is een bevoegdheid van het college.

Gezien de complexiteit van integrale gebiedsontwikkeling en de maatschappelijke impact ervan voor inwoners, grondeigenaren en huurders, is besloten om op een aantal momenten in het proces, waaronder dit moment, de raad een besluit te laten nemen over de voortzetting van deze gebiedsontwikkeling. Beraadslagingen in uw raad worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de projectdocumenten en de participatie.

Bij de bestuurlijke besluitvorming over de definitieve projectdocumenten eind 2026 wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de uitgewerkte projectdocumenten. Dit met inachtneming van de resultaten van de participatie.

De vaststelling van de participatieplannen en het beschikbaar stellen van uitvoeringsbudget (conform het budgetrecht) is een bevoegdheid van de raad.

Het college is bevoegd tot het nemen van dit besluit op grond van Hoofdstuk X (artikel 160-169) van de Gemeentewet. De raad is bevoegd tot het nemen van dit besluit op grond van Hoofdstuk IX (artikel 147 – 159) van de Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

In de Omgevingsvisie op hoofdlijnen, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 oktober 2024, is het gebied 't Groot Clooster inclusief Havenkwartier opgenomen als integraal ontwikkelgebied. Het betreft een van de weinige locaties binnen Heemstede waar op grotere schaal ruimtelijke en maatschappelijke

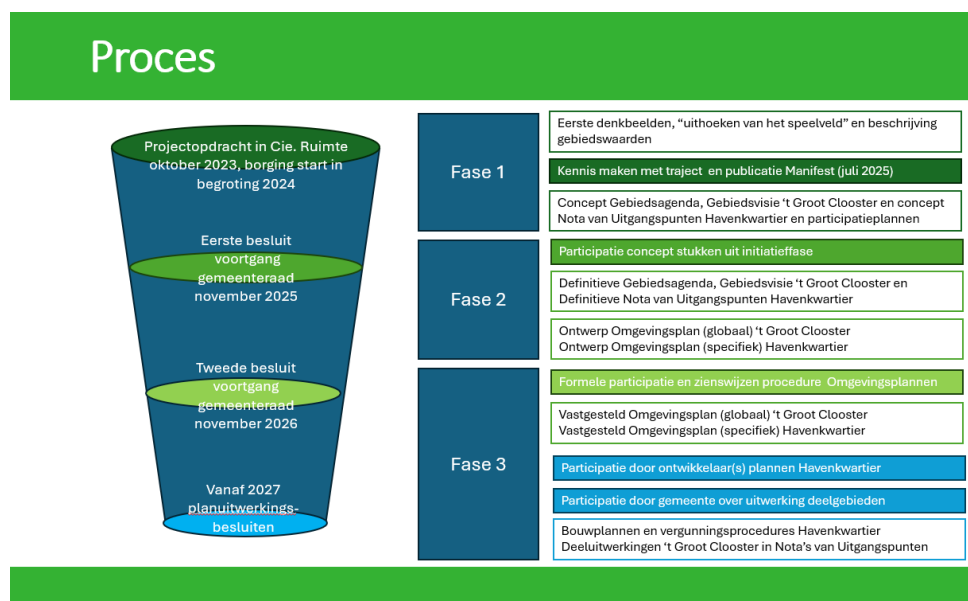
opgaven in samenhang kunnen worden aangepakt. Het gaat onder meer om woningbouw, wonen en zorg, ruimte voor de energie- en warmtetransitie, het toekomstbestendig maken van werklocaties, sport en recreatie, het versterken van de dorpsentree, het samenwerken aan mobiliteitsopgaven, het verbreden van het agrarisch verbruik van monofunctioneel naar multifunctioneel gebruik, en het verbeteren van de landschappelijke en ecologische kwaliteit.

In het Havenkwartier zijn verschillende grondeigenaren gevestigd, waarvan een deel al langere tijd van hun bedrijfsgebouwen woningen wil maken. In 2020 zijn hiervoor door de gemeente uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten hebben nog niet tot concrete uitvoering van initiatieven in het Havenkwartier geleid. De benodigde schuifruimte voor bedrijvigheid om alsnog tot de gewenste transformatie van het gehele Havenkwartier te komen, wordt gevonden in 't Groot Clooster.

Van functioneel gebruik naar een plek voor actief samenleven in het dorp

Voor de ontwikkelingen stelt de gemeente als randvoorwaarde dat in 't Groot Clooster duurzame, sociale en maatschappelijke waarde toegevoegd wordt. De ruimte in 't Groot Clooster is nodig om maatschappelijke opgaven in te vullen zoals betaalbaar wonen, wonen met zorg voor doelgroepen & opvang, het behouden van werkgelegenheid in Heemstede, ruimte voor duurzaamheid en de energie- en warmtetransitie, het bevorderen van sport en bewegen, het versterken van groen en landschap, het beter verbinden van het gebied met de omgeving en het aanpakken van de verkeersveiligheid en leefbaarheid rondom de kruisingen op de N201.

De ambitie om deze opgaven in te vullen en om aan een toekomstgericht gebied met een sterke maatschappelijke invulling verder te werken, en de aanstaande opheffing van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI), waarop een gemeentelijk recht van eerste koop rust, hebben geleid tot de integrale gebiedsuitwerking 't Groot Clooster. De projectopdracht, fase 1, voor de integrale gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster is op 5 oktober 2023 behandeld in de commissie Ruimte. Het college heeft de afgelopen twee jaar uitvoering gegeven aan fase 1 conform de afgesproken aanpak. In onderstaande procesoverzicht is aangegeven welke producten in welke fase worden opgeleverd.



De resultaten van fase 1

Fase 1 is inmiddels afgerond. De opbrengsten uit fase 1 zijn samengekomen in een concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier, concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster, concept-Gebiedsagenda 't Groot Clooster en een Gebiedsmanifest 't Groot Clooster. Deze stukken zijn bijgevoegd als bijlage. Daarnaast zijn er aanvullende studies en input die van belang zijn voor deze gebiedsontwikkeling.

Hoofddocumenten

- **Concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier**

Het Havenkwartier is het laatste nog te ontwikkelen kwart van het gebied rond de Heemsteedse Haven waar een aantal van de maatschappelijke woonopgaven kunnen worden ingevuld. De Nota van Uitgangspunten bevat ruimtelijke uitgangspunten, toetsingscriteria, randvoorwaarden voor toekomstige transformatie initiatieven en is daarmee de basis voor het in fase 2 op te stellen ontwerp-Omgevingsplan.

Met perceeleigenaren is er gewerkt aan een concept-Nota van Uitgangspunten. Dit is gedaan aan de hand van verschillende groepsbijeenkomsten met de 'projectgroep perceeleigenaren Havenkwartier' en aan de hand van 1-op-1 gesprekken met verschillende eigenaren. Alle perceeleigenaren in het Havenkwartier zijn uitgenodigd om in gesprek te gaan en velen hebben hier gehoor aangegeven. In fase 2 wordt middels uitgebreide participatie iedereen opnieuw betrokken bij de uitwerking.

- **Concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster**

Een gebiedsvisie is een strategisch document dat koers en richting geeft aan de lange termijn ontwikkeling van een gebied. Het dient om ruimtelijke en maatschappelijke opgaven te structureren, belangen te verbinden, en richting te geven aan toekomstige (deelgebied)plannen en bijbehorende investeringen. Het is de basis voor een (ontwerp-)Omgevingsplan.

Belangrijke redenen om deze gebiedsvisie te maken zijn het beschermen van de kwaliteit van een gebied 't Groot Clooster, het integreren van diverse maatschappelijke belangen van overheden (gebiedsagenda) en belanghebbenden (participatie), en het bieden van een kader voor een sociale, duurzame, maatschappelijke en evenwichtige ontwikkeling van het gebied. Dat als uitwerking van de Omgevingsvisie Heemstede 2040.

De concept-Gebiedsvisie voor het plangebied 't Groot Clooster geeft een overkoepelend beeld van de mogelijkheden voor toekomstige gebiedsontwikkeling. De visie biedt ruimte om in te spelen op sociale, maatschappelijke, economische en ruimtelijke opgaven en vormt daarmee een stip op de horizon met een doorwerking voor ongeveer twintig jaar.

De gebiedsvisie is richtinggevend, maar deelopgaven kunnen de komende jaren stapsgewijs worden uitgewerkt in deelgebieden. Daarbij wordt ingezet op samenwerking met grondeigenaren en betrokken partijen in het gebied, vanuit waarde toevoeging voor alle partijen. Deze samenwerking kan leiden tot transformatie of nieuwbouw, waarmee duurzame en toekomstbestendige oplossingen ontstaan, zowel voor de betrokken partijen als voor de gemeenschap.

De uitwerking van deelopgaven en deelgebieden zorgt voor een gefaseerde aanpak in de tijd. Dit maakt het mogelijk om de gemeentelijke organisatie daarop in te richten en bestuurlijke besluitvorming gefaseerd aan te bieden, passend bij de politieke uitgangspunten en randvoorwaarden die op dat

moment leidend zijn, zoals bijvoorbeeld de in de concept-Gebiedsvisie opgenomen tijdelijke maatschappelijke taakstelling voor opvang.

Tot slot wordt de concept-Gebiedsvisie in 2026, op basis van uitgebreide participatie en betrokkenheid van eigenaren, gebruikers, huurders, bewoners en bedrijven, verder uitgewerkt tot een definitieve versie. Deze zal eind 2026 ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, waarbij vanzelfsprekend rekening wordt gehouden met het coalitieakkoord Heemstede 2026–2030.

- **Concept-Gebiedsagenda inclusief brede welvaart**

Een gebiedsagenda is een agenderend document binnen de gebiedsontwikkeling dat inzicht geeft in de bovenlokale ruimtelijke opgaven, ambities, en uitdagingen van een gebied op de korte en lange termijn. Een voorbeeld hiervan is handhaving van de openheid langs het Spaarne of het realiseren van aantrekkelijke, veilige doorgaande fietsroutes. Hiermee wordt inzicht geboden in hoe het gebied bij kan dragen aan de regionale opgaven maar ook met welke regionale opgaven rekening moet worden gehouden. Het dient tevens als een startpunt voor samenwerking tussen overheden en alle betrokken partijen (stakeholders) en vormt de basis voor de uitwerking van een gebiedsvisie en toekomstige ontwerp omgevingsplan.

De concept-Gebiedsagenda is aangevuld met een analyse van brede welvaart, zodat ook alle sociale, sociaal-economische, duurzame en maatschappelijke thema's uit de Omgevingswet, voor zover deze een relatie hebben met de fysieke leefomgeving, zijn meegenomen.

Aanvullende studies en input voor vervolg

Onderstaande documenten zijn een eerste opmaat en onderlegger voor het vervolgproces in fase 2.

- **'Kennismaken met' 't Groot Clooster en communicatie**

In fase 1 van het traject heeft een brede kennismaking plaatsgevonden. Daarbij zijn inwoners, ondernemers, grondeigenaren en maatschappelijke organisaties bevraagd over hoe zij het gebied nu gebruiken, ervaren en waarderen.

'Kennismaken met' is inventariserend van karakter geweest en nadrukkelijk nog geen participatie. Dit is bewust gekozen, omdat gebiedsontwikkeling onder de Omgevingswet vroegtijdige betrokkenheid van partijen vraagt. In een gebiedsgerichte benadering staat niet de beleidsmatige opgave centraal, maar het brede gesprek met inwoners van Heemstede, bedrijven en organisaties in het gebied over de bestaande kwaliteiten, kansen en zorgen die door de omgeving worden ervaren. Juist door in een vroeg stadium het gesprek te starten over beleving en waardering van het gebied, ontstaat een brede en gedeelde basis waarop in latere fasen geparticipeerd en verder kan worden gebouwd.

De opbrengsten van deze verkennende gesprekken zijn vastgelegd in een 'Gebiedsmanifest 't Groot Clooster'. Hierin zijn de belangrijkste waarden, wensen en aandachtspunten van partijen gebundeld. Het manifest vormt daarmee niet alleen een samenvatting van de huidige betekenis van het gebied, maar ook een startpunt voor de gezamenlijke zoektocht naar toekomstige ontwikkelrichtingen.

Het gebiedsmanifest is op 8 juli 2025 als bijlage bij een raadsinformatiebericht aan de gemeenteraad toegezonden.

- **Economisch perspectief Heemstede (inclusief economische foto)**

Voor Heemstede is zorgvuldig ruimtebeheer van groot belang. De gemeente ontvangt regelmatig transformatieverzoeken voor werklocaties, maar heeft beperkte ontwikkelruimte voor nieuwe economische functies beschikbaar. Heemstede heeft daarom een duidelijk economisch perspectief voor de gehele gemeente nodig om de balans tussen wonen en werken in de toekomst te borgen.

Uit een beoordeling van de huidige situatie en de toekomstverwachtingen is het 'Economisch perspectief Heemstede' opgesteld: een wenselijke koers voor de (ruimtelijk-)economische ontwikkeling van Heemstede. Met dit beoordelingskader voor transformatieverzoeken van initiatiefnemers geven we richting aan interne beleidskeuzes zoals bij het Havenkwartier. Het transformeren van het Havenkwartier heeft invloed op de locatie van bedrijvigheid in Heemstede en op de huidige huurders. In gesprekken met de huurders en ondernemers in het Havenkwartier wordt in de volgende fase verkend wat nodig is om de bedrijven in Heemstede te behouden en hiervoor toekomstige bedrijfslocaties elders in 't Groot Clooster te creëren. Zo borgen we de bedrijvigheid en bieden we huurders in het Havenkwartier een concreet perspectief binnen de gemeentegrens.

Het Economisch perspectief Heemstede is als onderlegger van de ontwerp-Omgevingsvisie Heemstede 2040 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is daarmee van belang voor de Gebiedsvisie op 't Groot Clooster.

- **Ecologische QuickScan Havenkwartier**

Uit de Ecologische Quickscan zijn op voorhand geen belemmerende factoren gebleken die een toekomstige transformatie in de weg staan. Voor het Havenkwartier is een ecologische QuickScan uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming. Wanneer initiatiefnemers hier definitief willen overgaan tot transformatie in de toekomst moeten zij deze onderzoeksresultaten meenemen en zo nodig aanvullende onderzoeken verrichten.

- **Regionaal mobiliteitsonderzoek 'Kust en vaart'**

Momenteel wordt er door de GR-Bereikbaarheid Zuid-Kennemerland, gemeente Haarlemmermeer en provincie Noord-Holland een gezamenlijke studie uitgevoerd naar het regionale wegennet in Zuid-Kennemerland. Het doel van de vervolgstudie 'Kust & Vaart' is om te onderzoeken wat de huidige en toekomstige knelpunten zijn, en welke oplossingsrichtingen een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van de impact van het doorgaande verkeer op de leefomgeving in Heemstede en de regio. Hiermee wordt aantoonbaar gemaakt dat de gebiedsontwikkelingen in de regio en Haarlemmermeer met het toepassen van beleids- en beheersmaatregelen gerealiseerd kunnen worden zonder dat de leefbaarheid onaanvaardbaar worden aangetast.

Op 18 oktober 2023 hebben de GR-Bereikbaarheid en Haarlemmermeer samenwerkingsafspraken ondertekend, waarmee intensiever wordt samengewerkt voor de realisatie van doorfietsroutes, het versterken van openbaar vervoer en rond de concentratie op het wegennet. Gelet op de woningbouwopgave tot 2040 in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer is in het kader van de samenwerkingsafspraken een studie opgestart, om hiermee inzicht te krijgen in de impact van deze ontwikkelingen op het regionale wegennet (N-wegen).

Samen met buurgemeenten die ook huizen bouwen accepteren we dat overal in de regio de wachttijden voor verkeerslichten in de spits iets omhooggaan.

Veel andere te nemen maatregelen zijn beleidsmatig, waar Heemstede ook een bijdrage in kan leveren. Bijvoorbeeld het toepassen van het STOMP-principe, het actualiseren van parkeerbeleid, aanhaken en verbeteren van busvervoer in Heemstede (zoals het aanwijzen van een rijbaan van de N201 voor bussen) en het aanpassen van verkeerslichten ten behoeve van oversteekbaarheid. Naar verwachting worden de definitieve onderzoeksresultaten eind 2025/begin 2026 opgeleverd.

- **Ontwerpnoot N201**

De N201 langs 't Groot Clooster en de haven kent een verkeersuitdaging. Dit betreft niet alleen capaciteitsproblemen op kruispuntniveau, maar ook uitdagingen op het gebied van leefbaarheid, verkeersveiligheid en oversteekbaarheid.

Vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek Kust en Vaart hebben we oplossingsrichtingen voor de kruisingen en wegvlakken onderzocht. Uitgangspunten van deze verkeerskundige oefening zijn inzet op regionaal HOV, betere kruispunten voor de oversteekbaarheid voor fietsers en wandelaar, veilige fietsroutes naar onder andere het sportpark en het College Hageveld, de intekening van regionale fietsverbinding vanuit de Haarlemmermeer naar Schalkwijk en de scheiding van wonen en bedrijfsverkeer met een nieuwe inrichting van het auto netwerk in 't Groot Clooster. Daarbij is aansluiting gezocht bij de concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster, de concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier en de concept-Gebiedsagenda 't Groot Clooster.

Een mogelijke herinrichting van de N201 is opgenomen in de ontwerpnoot N201. Dit ontwerp heeft nog geen status maar laat zien dat een forse kwaliteitsslag ruimtelijk in te passen is.

- **Milieueffecten**

Bij het opstellen van de Omgevingsvisie Heemstede 2040 is er een MER-beoordeling uitgevoerd. Hierin is onderzocht of de nieuwe ontwikkelingen vanuit de Omgevingsvisie waaronder ook de ontwikkeling van het Havenkwartier en 't Groot Clooster op voorhand al onomkeerbare negatieve milieueffecten veroorzaken op Natura-2000 gebieden en de andere milieuthema's. Hieruit is gebleken dat dat dit op voorhand niet het geval is.

In fase 2 waarin de ontwerp-Omgevingsplannen worden opgesteld maakt een passende beoordeling van de milieueffecten onderdeel uit van de procedure.

Bovenstaande documenten vormen de onderlegger voor de participatie over de projectdocumenten en voor de voorbereiding van de (ontwerp-)Omgevingsplannen voor 't Groot Clooster en Havenkwartier. Met het voorgestelde besluit wordt fase 1 afgesloten en wordt de start van fase 2 van de integrale gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster gemarkeerd.

Motivering

De raad wordt voorgesteld de integrale gebiedsontwikkeling voort te zetten naar fase 2 en hiertoe de concept-Gebiedsvisie, de concept-Gebiedsagenda en de concept-Nota van Uitgangspunten vrij te geven voor participatie, de participatieplannen voor de Gebiedsvisie en de Nota van uitgangspunten vast te stellen en een projectbudget voor fase 2 beschikbaar te stellen.

In de volgende fase staat participatie over de concept-visie centraal om tot een goede integrale gebiedsontwikkeling te komen.

Het leggen van een basis voor een uitvoerbare gebiedsontwikkeling doen we onder andere door nu met inwoners, stakeholders en gebruikers het gesprek te voeren over de concept-projectdocumenten. Ook wordt de raad hiermee tijdig in positie gebracht om effectief te kunnen sturen op de eind 2026 te behandelen definitieve projectdocumenten.

In fase 1 van de gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster is de keuze gemaakt om nog geen participatie uit te voeren maar een voorfase van participatie, onder de noemer 'kennis maken met'. Bij gebiedsontwikkeling gaat het om een stapsgewijs en complex proces, waarbij eerst inzicht nodig is in hoe het gebied momenteel functioneert en gewaardeerd wordt door verschillende partijen.

Door deze aanpak konden verwachtingen worden gemanaged, is de betrokkenheid in het gebied vergroot en zijn de gesprekken gericht op huidig gebruik en waardering. De opbrengsten van het 'kennis maken met'-traject zijn gebundeld in een gebiedsmanifest. Om het participatieproces zorgvuldig voort te zetten, is in fase 1 gewerkt met conceptstukken. Dit maakt het in fase 2 mogelijk om op basis van heldere participatiekaders de participatie te organiseren.

Voor fase 2 is op basis van dit manifest en de andere opgestelde documenten een participatieplan voor de Nota van Uitgangspunten Havenkwartier en een participatieplan voor de Gebiedsvisie 't Groot Clooster opgesteld. Zoals opgenomen in het beleid 'Versterken lokale democratie', moeten deze participatieplannen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

De participatie richt zich in deze fase op functieniveau voor de visie, agenda en nota van uitgangspunten. Er is ruimte voor participatie over welke andere functies en voorzieningen die men, naast wonen en bedrijven, graag wil zien in het Havenkwartier of het buitengebied. Denk hierbij bijvoorbeeld aan maatschappelijke functies, gericht op ontmoeting.

In fase 1 van projectopdracht 't Groot Clooster zijn een 1) concept-Gebiedsagenda inclusief aanvulling Brede Welvaart 2) concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster 3) concept-Nota van Uitgangspunten en een 4) Gebiedsmanifest met de resultaten van het 'kennis maken met' opgesteld.

In de projectopdracht van 5 oktober 2023 zijn de beoogde resultaten voor fase 1 benoemd. In bijlage 9 is in tabelvorm weergegeven welke resultaten zijn behaald. Daarbij is inzichtelijk gemaakt in hoeverre deze resultaten overeenkomen met de beoogde resultaten uit 2023. De raad is in de afgelopen twee jaar middels raadsinformatieberichten en technische sessies op de hoogte gehouden van de inhoudelijke voortgang en eventuele wijzigingen op het proces.

De concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier, de concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster en de concept-gebiedsagenda 't Groot Clooster vormen een basis om de integrale gebiedsontwikkeling voort te zetten in een volgende fase.

De concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster en concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier bieden voldoende ruimte voor de aanstaande participatie in fase 2, doordat helder is vastgesteld waarover we kunnen participeren met inwoners, ondernemers en andere betrokken partijen. De kaders voor deze participatie zijn vastgelegd in twee aparte plannen: het participatieplan voor de concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier en het participatieplan voor de concept-gebiedsvisie 't Groot Clooster.

De uit te werken stukken volstaan om parallel aan de participatie te werken aan de definitieve gebiedsvisie en aan de Omgevingsplannen. Op deze manier kunnen de uitkomsten van de participatie direct worden verwerkt, zodat er een samenhangend, gedragen en uitvoerbaar plan ontstaat.

De volgende fase ziet toe op een verdere verkenning en uitwerking van maatschappelijke opgaven met stakeholders, investeringen en eventuele aankoop van gronden.

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling heeft vaak te maken met onrendabele investeringen die het op gang brengen van gebiedsontwikkeling bemoeilijken. Denk hierbij aan het realiseren van zorgwoningen voor specifieke doelgroepen, het bouwen of verplaatsen van bruggen, of het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Het gaat om kosten die niet redelijkerwijs uit de opbrengsten van het gebied te bekostigen zijn. De mogelijkheid om grote voorinvesteringen te dekken is bij gemeenten vaak gering. Het hebben van grondposities kan bijdragen aan het creëren van mogelijkheden om onrendabele toppen op te vangen.

De belangrijkste vormen van gemeentelijk grondbeleid bij gebiedsontwikkeling zijn actief grondbeleid, waarbij de gemeente de grond verwerft, ontwikkelt en verkoopt en de financiële risico's draagt, en faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente de kaders schept en derden de ontwikkeling realiseren en de kosten dragen. Daarnaast bestaan er mengvormen en samenwerkingsvormen (zoals publiek-private samenwerking) die elementen van beide combineren, afhankelijk van de specifieke situatie. De gemeente Heemstede voert hoofdzakelijk een faciliterend grondbeleid. De voornaamste reden hiervoor is dat de gemeente zelf weinig ontwikkelbare gronden in eigendom heeft. Voor het slagen van een gebiedsontwikkeling is het bezit van grondposities echter geen randvoorwaarde; succesvolle ontwikkelingen kunnen ook tot stand komen door middel van samenwerking met grondeigenaren en andere partijen, maar in gevallen waar de gemeente gronden heeft of overweegt aan te kopen kan zij door het situationele grondbeleid ook actiever grondbeleid uitoefenen om zo de regie te behouden.

Voor de huidige fase van de gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster is de aankoop van gronden nog niet noodzakelijk. De uit te voeren activiteiten in fase 2 kunnen zonder directe grondposities worden uitgevoerd.

Kanttelingen, risico's en beheersmaatregelen

Het is onzeker of voorkeursrecht wordt geëffectueerd

Het is niet zeker of grondeigenaren daadwerkelijk gronden gaan verkopen waarmee het voorkeursrecht in werking komt. Wanneer een grondeigenaar wel besluit een perceel te verkopen waarop gemeentelijk voorkeursrecht rust, is het van belang dat de gemeente in staat is om snel en adequaat te reageren, conform de wettelijke vereisten.

Om gestructureerd uitvoering te kunnen geven aan het gemeentelijke grondbeleid, wordt een gebiedspecifiek afwegingskader opgesteld dat recht doet aan de belangen van de gemeente en tegelijkertijd de rechtszekerheid van de grondeigenaar waarborgt. Dit afwegingskader wordt begin 2026 opgesteld. Tot dit afwegingskader is opgesteld, voert de gemeente een facilitair grondbeleid. Dit betekent dat bij een eventuele aanbieding van gronden een locatiespecifieke afweging wordt gemaakt.

Of, en het moment waarop een verkoopaanbod zich aandient is niet te voorspellen. Het vraagt om een flexibel en doelmatig besluitvormingsproces. Dit voorkomt dat kansen voor gewenste ontwikkelingen verloren gaan en maakt proactieve sturing op de gebiedsontwikkeling mogelijk. Deze aanpak borgt dat de gemeente in de regierol blijft zonder onnodige risico's in deze fase. Tegelijkertijd blijft de

mogelijkheid open om in een volgende fase, mocht de situatie daarom vragen, via grondverwerving of andere instrumenten meer regie te nemen. Daarmee is het huidige grondbeleid passend en niet belemmerend voor het voortzetten van de gebiedsontwikkeling naar fase 2.

Overwegingen grondexploitatie en risicoanalyses uitgewerkt in fase 2

Een grondexploitatie (GREX) kan een belangrijk instrument zijn voor het financieel sturen en monitoren van gebiedsontwikkelingen. Tegelijkertijd brengt het openen van een GREX ook verplichtingen en administratieve lasten met zich mee, zoals het opstellen van gedetailleerde grondexploitatiebegrotingen en het afleggen van verantwoording over de uitvoering.

In fase 2 waarin concrete investeringsbeslissingen en de uitvoering van gebiedsontwikkeling aan de orde komen, wordt een advies uitgewerkt over het openen van een GREX of andere kostenverhaal methoden (anterieur). Daarbij worden de financiële risico's, opbrengsten en kosten in kaart gebracht inclusief risicoanalyses. De gemeenteraad kan er ook voor kiezen om in plaats van een GREX de kosten middels een op te stellen kostenoverzicht en anterieure afspraken te verhalen op ontwikkelpartijen.

Door deze gefaseerde aanpak kan de gemeente gericht sturen op kwaliteit en proces, zonder dat in deze voorbereidende fase onnodige administratieve lasten en verplichtingen ontstaan. Tegelijkertijd wordt de weg vrijgehouden voor een weloverwogen financiële afweging op het moment dat het project concreter wordt en de risico's daarmee reëel inzichtelijk zijn.

Parallel plannen ruimtelijke opgaven

De werkwijze die gevolgd wordt, is parallel plannen zoals het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (voorheen BZK) aanbeveelt bij dit soort gebiedsontwikkelingsprocessen. Mede op basis hiervan zijn provinciale subsidies voor deze gebiedsontwikkeling verkregen. Parallel plannen betekent dat de diverse fases van een gebiedsontwikkeltraject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd. Eerder vonden deze fases, zoals het bepalen van uitgangspunten, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen, vaak achter elkaar plaats waardoor planvorming en besluitvorming onnodig lang duren en meer kosten.

Door bij de planvorming van 't Groot Clooster vanaf de start middels parallel plannen te hebben gewerkt, is er nu een grotere betrokkenheid vanuit eigenaren en gebruikers in het gebied bij de tot standkoming van de concept gebiedsagenda, visie en Nota van Uitgangspunten gecreëerd.

Binnen 't Groot Clooster en Havenkwartier wordt parallel plannen toegepast door tegelijkertijd te werken aan de definitieve Gebiedsvisie 't Groot Clooster, de Nota van Uitgangspunten Havenkwartier en de ontwerp-Omgevingsplannen voor zowel het 't Groot Clooster als het Havenkwartier. Deze integrale benadering maakt het mogelijk om de verschillende planonderdelen op elkaar af te stemmen en versneld tot een samenhangend en uitvoerbaar plan te komen. Daarnaast wordt participatie binnen de geschetste kaders georganiseerd. Dit doen we zowel online als op locatie, zodat iedereen actief kan bijdragen aan de uiteindelijke planvorming.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een fundamentele randvoorwaarde bij de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving binnen het plangebied 't Groot Clooster. Deze ambitie is verankerd in de diverse concept-documenten en zal, na een positief besluit over het voortzetten van de integrale

gebiedsontwikkeling, expliciet worden meegenomen in de verdere uitwerking van zowel de Gebiedsvisie, de Nota van Uitgangspunten als de ontwerp-Omgevingsplannen.

Op deze wijze wordt geborgd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een toekomstbestendige, veilige en leefbare omgeving. In het gebied liggen specifieke mogelijkheden voor de toepassing van bijvoorbeeld Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI) bij bouwen, natuurinclusief bouwen, het leggen van verbindingen met het Natuurnetwerk Nederland, en klimaatadaptief wonen. Verder kan worden gedacht aan een hub die de basis kan zijn van de circulaire economie van Heemstede en ruimte biedt voor circulair bouwen en de maakindustrie. Daarnaast wordt rekening gehouden met duurzame energievoorzieningen en met ruimteclaims voor energie- en warmte-infrastructuur, niet alleen ten behoeve van het gebied zelf, maar ook om mogelijk andere delen van de gemeente te voorzien. Bij de gebiedsontwikkeling wordt bovendien uitgegaan van het principe water- en bodem sturend. In de uitwerking van de Gebiedsvisie 't Groot Clooster en Nota van Uitgangspunten Havenkwartier wordt hier verdere uitwerking aan gegeven.

Financiën

Financiële consequenties

Voor het begrotingsjaar 2026 is vanwege de bestuurlijke behandeling van het voortgangsbesluit voor fase 2 in november 2025, nog geen bedrag opgenomen in de begroting. De begroting 2026 wordt aan de raad voorgelegd voor besluitvorming op 7 november. Voorgesteld wordt voor de uitwerking van fase 2 de vastgestelde begroting 2026 te wijzigen en € 335.000 incidenteel beschikbaar te stellen. En dit bedrag te dekken door een onttrekking aan de algemene reserve. De voorbereidingskosten worden gekenmerkt als incidentele kosten zodat er geen effect is op het structurele saldo van de begroting 2026. Met de provincie vindt hierover afstemming plaats.

Het bedrag is opgebouwd uit € 135.000 onderzoekskosten (onder andere plan-MER, de uitvoering van de participatie en bijhorende communicatiemiddelen, benodigde onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerp omgevingsplannen waaronder nadere onderzoeken van flora en fauna, een economische visie en uitwerkingen op gebied van infrastructuur en mobiliteit, en aanpassing van de visie documenten). Daarnaast is € 200.000 benodigd voor personele inzet (kernteam, projectteam en inzet verschillende beleidsdisciplines) en externe ondersteuning (zowel in personele vorm als inhuur van externe deskundigheid). Op de volgende pagina zijn de kosten in een tabel opgenomen.

Businesscases

De financiële doorkijk wordt in fase 2 verder uitgewerkt. In 't Groot Clooster ziet de gemeente de mogelijkheid om verschillende essentiële maatschappelijke taakstellingen te kunnen invullen. Om regie te nemen en te houden op het realiseren van de eerder aangehaalde maatschappelijke opgaven als 'wonen met zorg voor verschillende doelgroepen', opvang, ruimte voor energie- en warmtetransitie en het aanleggen van infrastructuur als fietspaden en wegen wordt naast de verkenning met maatschappelijke partners ook een (financiële) businesscase opgesteld.

Het resultaat is een advies met daarin inzichtelijk de uitwerking, de bijhorende kosten, de effecten op de financiële kengetallen zoals bv. de solvabiliteit, de nette schuldquote, structureel exploitatiesaldo, grondexploitatie en het weerstandsvermogen en een uitgewerkte businesscase. Ook de mogelijkheid tot het vormen van een eventuele bestemmingsreserve 't Groot Clooster wordt verkend. Op de volgende pagina is een samenvatting weergegeven.

	2026 (fase 2)	2027 (fase 3)	2028
Werkzaamheden	• Uitvoeren van de participatie door de gemeente; • Definitief maken van de concepten van: De Gebiedsvisie 't Groot Clooster, Gebiedsagenda 't Groot Clooster, Nota van Uitgangspunten Havenkwartier; • Uitwerken programma wonen met zorg met stakeholders; • Parallel opstellen ontwerp-Omgevingsplan inclusief paragraaf 'sociale cohesie' (globaal 't Groot Clooster en specifiek voor het Havenkwartier) en uit laten voeren van benodigd onderzoek; • Opstellen afwegingskader aankoop gronden Groot-Clooster; • Opstellen (financiële) businesscase; • Uitwerken financieringsmogelijkheden na 2026.	• Afsluiten anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers en maatschappelijke (zorg) partners • Ontwerp-Omgevingsplannen (globaal 't Groot Clooster en specifiek voor het Havenkwartier) ter inzage leggen. • Opstellen definitieve omgevingsplannen (globaal 't Groot Clooster en specifiek voor het Havenkwartier) • Inrichten bestemmingsreserve 't Groot Clooster • Besluitvorming inrichting financiële exploitatie	• Vervolgprocedures omgevingsplannen • Uitwerking ontwerpen voor infrastructuur en planvoorbereiding (civiel, natuur, water, stedenbouwkundig, etc.) ten behoeve van aanbesteding en omgevingsvergunning. • Werkzaamheden gedefinieerde deelprojecten voorbereiden, denk aan nieuwe cluster sport, uitbreiding en verplaatsing Herenboeren, uitbreiding bedrijvencluster, etc.
Budget	€ 335.000 (incidenteel)		
Opbouw budget	€ 135.000 benodigd voor onderzoeken ten behoeve van opstellen ontwerp-omgevingsplannen en afronden documenten gebiedsvisie en agenda, nota van Uitgangspunten en Nota van beantwoording participatietraject. € 200.000 benodigd voor kosten inzet organisatie en inhuur externe deskundigheid	Verwachting € 200.000,- benodigd voor kosten inzet organisatie en inhuur externe deskundigheid, inrichten financieringssysteem, etc. € 100.000 kosten voor doorlopen planologische en juridische procedures	
Financiering	Begrotingsjaar 2026	Afhankelijk van nader onderzoek investering- en financieringsmogelijkheden voor gebiedsontwikkeling, bv. Grondexploitatie (GREX). Dit wordt verwerkt in een eerstvolgend P&C cyclusproduct.	

Samenwerking en communicatie

In de afgelopen periode zijn inwoners, ondernemers, perceeleigenaren en andere betrokkenen op verschillende manieren betrokken, onder meer via onderzoeken, in het 'kennis maken met'-traject, gesprekken en bijeenkomsten. De opbrengsten hiervan zijn vastgelegd in het Gebiedsmanifest 't Groot Clooster en hebben mede richting gegeven aan de conceptstukken.

Op basis van deze conceptstukken kunnen we starten met de participatie over zowel de concept-Gebiedsvisie als de concept-Nota van Uitgangspunten. Bij gebiedsontwikkeling verloopt participatie in een aantal opeenvolgende rondes, op verschillende niveaus. In de nu voorliggende participatieplannen wordt dit uitgebreid toegelicht.

Ronde 1: participatie op gebiedsniveau (Gebiedsvisie)

Gebied 't Groot Clooster is een gebied voor iedereen in Heemstede. Daarom is het voor de uitwerking van de concept-Gebiedsvisie tot de definitieve Gebiedsvisie belangrijk dat iedereen in Heemstede op de concept-Gebiedsvisie kan reageren. De inhoudelijke vragen die we stellen over de concept-Gebiedsvisie, stellen we dan ook aan heel Heemstede.

Naast deze brede inhoudelijk participatie, vinden er ook individuele gesprekken met betrokken partijen in het gebied plaats. Deze gesprekken zijn minstens zo belangrijk als de brede inhoudelijke participatie, want uiteindelijk zijn het de partijen in het gebied die daadwerkelijk vorm gaan geven aan de visie voor 't Groot Clooster. Denk daarbij aan de bestaande bedrijven, de onderwijs- en maatschappelijke instellingen, de sportverenigingen, stichtingen, agrarische ondernemer(s) en bewoners van het gebied. Zij zijn essentieel voor het gebied nu én in de toekomst.

In de gesprekken komen niet alleen de inhoudelijke vragen aan bod die aan heel Heemstede gesteld worden, maar is er vooral ook ruimte om op de specifieke situaties van de stakeholders in te gaan.

De gemeente is verantwoordelijk voor het participatieproces op gebiedsniveau.

Het resultaat van de brede participatie en de individuele gesprekken worden samengevoegd tot een eindverslag van de participatie op gebiedsniveau. De opgehaalde reacties worden gebruikt om de concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster aan te scherpen en te vertalen naar een definitief document en een globaal ontwerp-Omgevingsplan.

Ronde 2: participatie op deelgebiedsniveau (Nota van Uitgangspunten)

Op basis van een definitieve Gebiedsvisie, vindt er verdere uitwerking in deelgebieden plaats. Dit gebeurt door per deelgebied een Nota van Uitgangspunten op te stellen.

Het Havenkwartier is zo'n deelgebied. Omdat het Havenkwartier echter al een uitgebreid voortraject kent als het gaat om participatie en eerder opgestelde uitgangspunten, is dit gebied al een stap verder in de ontwikkeling dan de rest van 't Groot Clooster. Daarom ligt er voor dit deelgebied nu al een concept-Nota van Uitgangspunten en niet pas na afronding van de definitieve Gebiedsvisie voor 't Groot Clooster.

De concept-Nota van Uitgangspunten die nu voorligt, is tot stand gekomen samen met een deel van de eigenaren van percelen in het gebied. De nadruk ligt bij het Havenkwartier dan ook op informeren en het stellen van enkele gerichte vragen over functies en voorzieningen naast wonen en werken. Daarnaast zullen gesprekken worden gevoerd met toekomstige partijen, zoals woningcorporaties, zorgcoöperaties en maatschappelijke organisaties.

De rol van perceeleigenaren is hier groter dan bij de gebiedsvisie, gezien hun directe betrokkenheid bij de verdere ontwikkeling. De gemeente is verantwoordelijk voor het participatieproces op deelgebiedsniveau.

De opgehaalde reacties worden gebruikt om de concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier aan te scherpen en te vertalen naar een definitieve Nota van Uitgangspunten en een ontwerp-Omgevingsplan. In de vervolgfase worden deze documenten verder uitgewerkt in Omgevingsplannen en uiteindelijk in ontwikkelplannen.

Ronde 3: participatie op planuitwerkingsniveau (ontwikkelplan)

De definitieve Nota van Uitgangspunten legt uiteindelijk de basis voor planuitwerkingen door initiatiefnemers in het gebied.

In de vervolgfase worden deze documenten verder uitgewerkt in ontwikkelplannen. Bij elk van die vervolgstappen hoort opnieuw een participatieproces onder verantwoordelijkheid van de perceeleigenaren met omwonenden en belanghebbenden, waarin de focus meer ligt op inbreng over bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen.

Zo blijft participatie een doorlopend onderdeel van de ontwikkeling van 't Groot Clooster en het Havenkwartier. De participatieplannen voor fase 2 zijn bij de stukken gevoegd.

De participatietrajecten over de concept-Gebiedsvisie en de concept-Nota van Uitgangspunten (ronde 1 en 2) worden door de gemeente uitgevoerd na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026. Tot die tijd vinden nadere kennismakingsgesprekken en toelichtingen aan partijen over de concept stukken plaats.

Communicatie

Op dit moment ligt de nadruk op het communiceren van het Gebiedsmanifest 't Groot Clooster en op procescommunicatie. Zodra de raad het voortzettingsbesluit heeft genomen, volgt de communicatie hierover. We geven uitleg over wat er is gedaan, welke besluiten zijn genomen en wat dit betekent voor het vervolgtraject. In fase 2 worden op basis van de door de raad vastgestelde participatieplannen de communicatieplannen opgezet voor het Havenkwartier en 't Groot Clooster. De inwoners worden hierover te zijner tijd nader geïnformeerd door het college.

Planning en uitvoering

Na de besluitvorming in het college en voorafgaand aan de commissie- en raadsbehandeling worden de raadsleden in een tweetal -deels besloten- informerende bijeenkomsten meegenomen in de inhoud van de projectdocumenten die in november ter besluitvorming voorliggen en in de acties die in het kader van de ondersteuning en onderbouwing van het te nemen voortgangsbesluit zijn uitgevoerd.

Het doel daarbij is om de raadsleden te informeren en hen de mogelijkheid te bieden om voorafgaand aan de besluitvorming technische vragen te stellen.

De planning van de besluitvorming van fase 1 en het vervolg in fase 2 is aangegeven in onderstaand schema.

De uitvoering van de participatie in fase 2 wordt gestart na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026.

	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026
Besluitvorming raadsvoorstel in college (7 oktober)					
Informerende bijeenkomsten raad (14 oktober en 4 november)					
Raadsbesluit voortzetting van de integrale gebiedsontwikkeling in fase 2 't Groot Clooster/Havenkwartier (13 november commissie Ruimte en 27 november raad)					
Participatie (conform participatieplannen)					
Raadsbesluit voortzetten gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster in fase 3 middels: vaststellen Gebiedsvisie 't Groot Clooster, de Gebiedsagenda 't Groot Clooster en de Nota van Uitgangspunten Havenkwartier en ter inzageleggen van globaal ontwerp-Omgevingsplan Havenkwartier van specifiek ontwerp-Omgevingsplan.					

Bijlage(n)

1. Concept-Gebiedsvisie 't Groot Clooster;
2. A) Concept-Gebiedsagenda 't Groot Clooster B) Aanvullingsnotitie Brede welvaart;
3. Concept-Nota van Uitgangspunten Havenkwartier;
4. Ecologische Quicksan Havenkwartier;
5. Gebiedsmanifest 't Groot Clooster;
6. Ontwerpnotitie inrichting N201
7. Participatieplan inclusief communicatie op hoofdlijnen fase 2 gebiedsvisie 't Groot Clooster/Havenkwartier;
8. Participatieplan inclusief communicatie op hoofdlijnen fase 2 Nota van Uitgangspunten Havenkwartier;
9. Resultaten projectopdracht 5 oktober 2023.