



Concept Gebiedsvisie

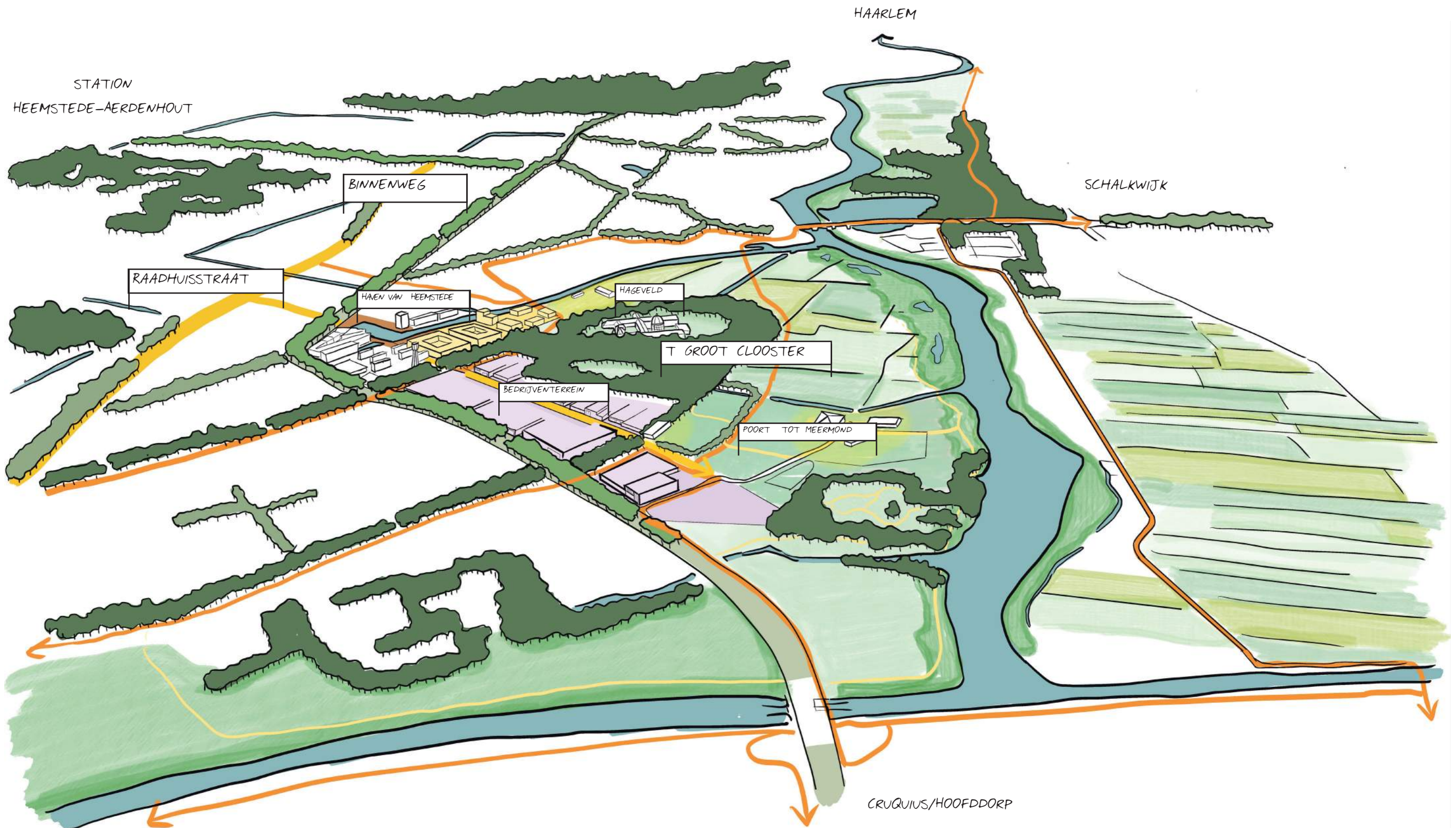
't Groot Clooster

7 oktober 2025



Inhoudsopgave

6	Hoofdstuk 1 Inleiding en context.
	1.1 Aanleiding 1.2 Beleidscontext
12	Hoofdstuk 2 Analyse en opgave.
	2.1 Positionering 2.2 Historische ontwikkeling 2.3 Gebied in beeld: 't Groot Clooster nu 2.4 Ruimtelijke analyse 2.5 Participatie 2.6 Naar een gedeelde visie: gebiedswaarden en opgaven
24	Hoofdstuk 3 Visie.
	3.1 Planessenties 3.2 Integrale visie 3.3 Visie per thema
44	Hoofdstuk 4 Deelgebieden.



Vogelvlucht schets van de visie voor 't Groot Clooster in de context van Heemstede

Hoofdstuk 1

Inleiding en context



In dit hoofdstuk beschrijven we de aanleiding en de beleidscontext voor deze concept gebiedsvisie van 't Groot Clooster en lichten we het pad van de totstandkoming ervan toe.



Het plangebied

1.1 Aanleiding

In 't Groot Clooster komen diverse ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen samen. De Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) wordt gesloten en afgestoten, perceeleigenaren in het Havenkwartier nemen initiatief voor transformatie naar wonen en de bereikbaarheid van het gebied staat onder druk door de toenemende belasting van de N201. De impact van deze provinciale weg op de leefkwaliteit in het dorp is significant. Om in deze context regie te houden, is een integrale benadering noodzakelijk waarin ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzame ontwikkeling in samenhang worden bekeken.

De Visie-op-Hoofdpijnen Heemstede 2040 onderkent deze noodzaak tot integraliteit en formuleert daartoe reeds meerdere ambities en opgaven. De parallel opgestelde concept Gebiedsagenda 't Groot Clooster brengt in kaart hoe het gebied zich verhoudt tot regionale opgaven en beleidsdoelen en laat zien waar Heemstede kansen heeft om regionale meerwaarde te bieden. Tegelijkertijd biedt dit ook perspectief om voor lokale opgaven regionale steun te verkrijgen.

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 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.

Deze concept-Gebiedsvisie schetst een mogelijk beeld van hoe dit gebied in de toekomst (circa 20 jaar) van meerwaarde blijft voor haar inwoners, bedrijven en gebruikers.



1.2 Beleidscontext

Sociaal-maatschappelijke gebiedsontwikkeling

Sociaal-maatschappelijke gebiedsontwikkeling is een onmisbaar onderdeel van toekomstbestendige wijken en gebieden. Wij volgen hierin de lijn van het Rijk, zoals verwoord in de handreiking Samen snel én goed bouwen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, en de uitgangspunten uit de NOVEX-aanpak. Dit betekent dat wij ons bij gebiedsontwikkelingen (in het geval van 't Groot Clooster in de regierol) niet uitsluitend richten op de bouw van woningen, maar op integrale ontwikkeling waarin wonen, werken, leren, sporten, zorgen, recreëren en ontmoeten in samenhang worden meegenomen.

Wij borgen deze benadering in de gebiedsvisie door de principes van maatschappelijk gedreven gebiedsontwikkeling expliciet te vertalen naar onze lokale context. Dit doen wij door:

- Brede welvaart en duurzaamheid als uitgangspunt te hanteren in programmering en ontwerp;
- ruimte te reserveren voor maatschappelijke voorzieningen, ontmoetingsplekken en sociale infrastructuur;
- samenwerking te organiseren tussen publieke, private en maatschappelijke partners, met gedeeld opdrachtgeverschap tussen het fysieke, sociale en economische domein;
- het sturen op lange termijn gebiedsexploitatie, waarin maatschappelijke baten en toekomstbestendigheid leidend zijn.

Op deze manier waarborgen wij dat onze gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster, aansluit bij de landelijke koers, en tegelijk lokaal invulling geeft aan de opgaven van leefbaarheid en sociale cohesie enerzijds en wonen voor iedereen anderzijds.

Concept-Gebiedsagenda 't Groot Clooster

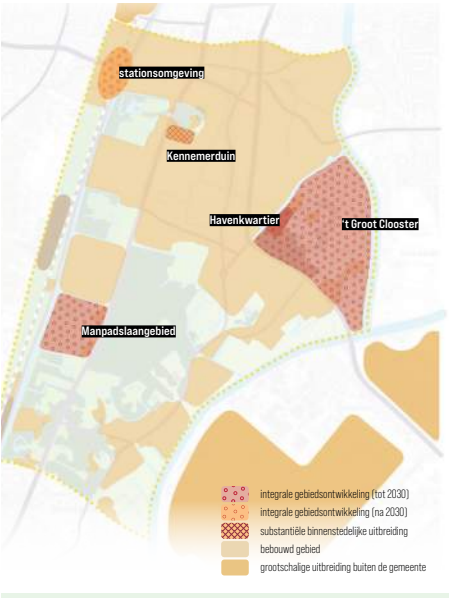
Binnen de Visie-op-hoofdpijnen voor de Omgevingsvisie Heemstede is 't Groot Clooster benoemd als gebied met nadere gebiedsuitwerking voor de korte termijn. Het gebied wordt gezien als kansrijk voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkmilieus. Daarnaast biedt het mogelijkheden om maatschappelijke voorzieningen, natuurwaarden en recreatieve verbindingen met het dorp te versterken.

- Versterken van de landschappelijke en natuurwaarde van het gebied
- Toevoegen van een regionale fietsverbinding
- Toegankelijk maken van het landschap met paden
- Opwaarderen van de werklocatie aan de Cruquiusweg
- Ontwikkeling van het Havenkwartier tot een woonwerkmilieu



Visie-op-hoofdpijnen Omgevingsvisie Heemstede 2040

In de Visie-op-hoofdpijnen 2040 voor de Omgevingsvisie Heemstede is 't Groot Clooster benoemd als gebied met nadere gebiedsuitwerking voor de korte termijn. Het gebied wordt gezien als kansrijk voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkmilieus.



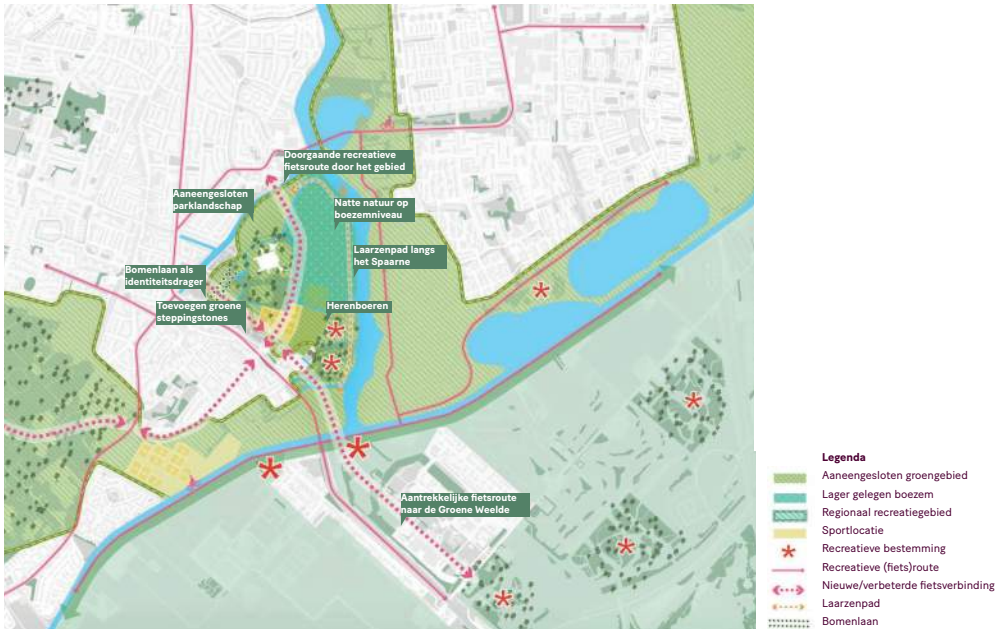
Sectoraal beleid

Naast de al genoemde documenten zijn de ambities en/of taakstellingen vanuit verschillende sectorale beleidsdocumenten relevant zoals bijvoorbeeld;

Woonvisie 2023 – 2027, Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning Heemstede 2025 -2028, inclusief de Woonzorgvisie, Groenbeleidsplan 2024 – 2037, Nota ecologie (2021), Programma Duurzaamheid 2025 -2030, Programma water Heemstede 2022 – 2026 en de nog vast te stellen Erfgoedvisie, Cultuurnota en Nota Sport en Bewegen.

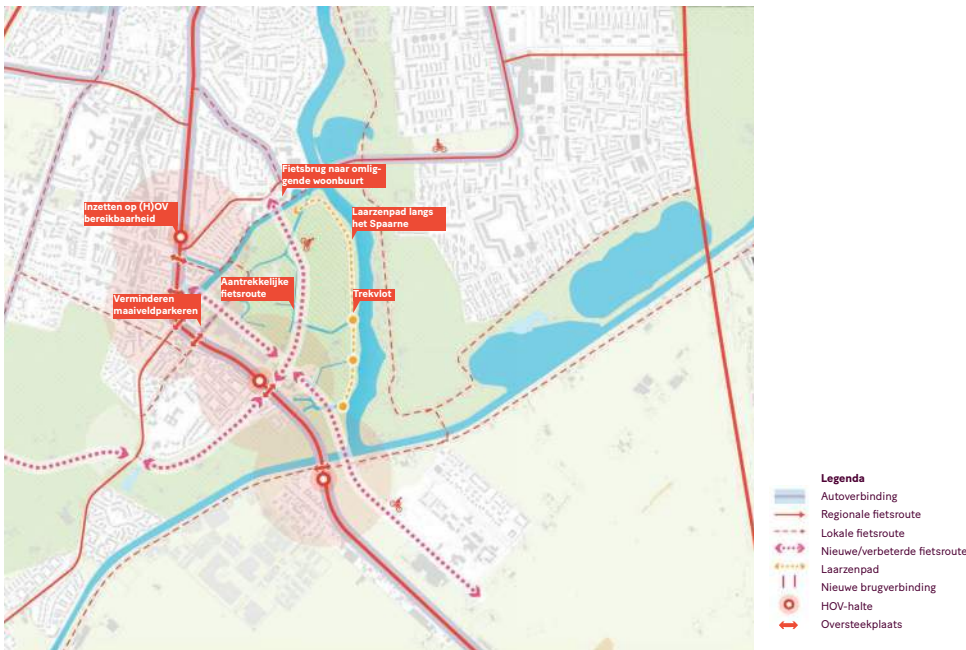
Concept Gebiedsagenda 't Groot Clooster

Denkrichting landschap uit Concept Gebiedsagenda

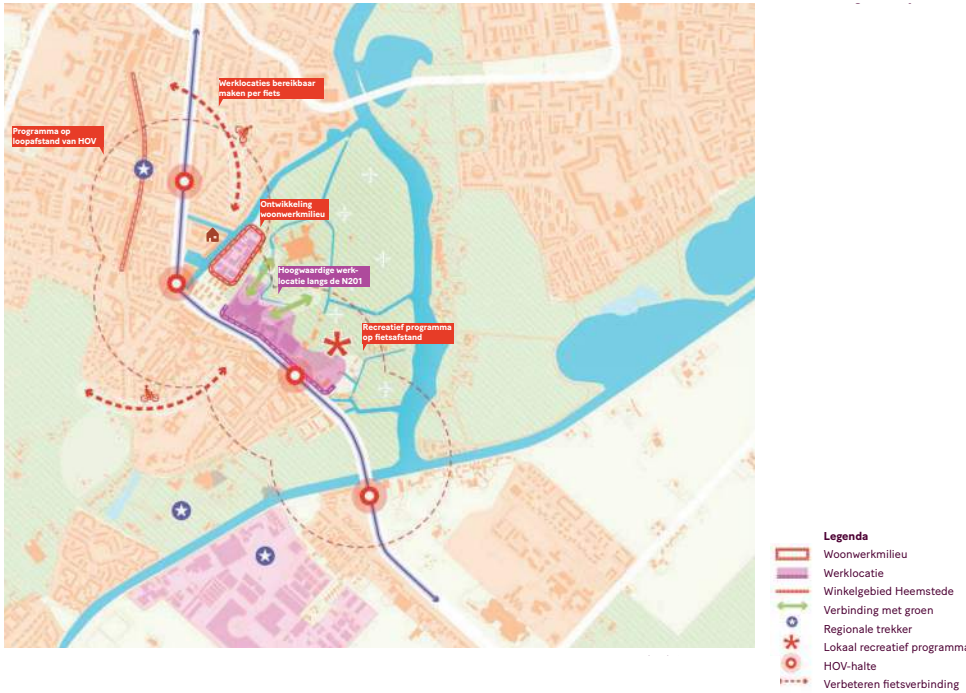


integrale gebiedsontwikkelingen tot 2030

Denkrichting mobiliteit uit Concept Gebiedsagenda



Denkrichting programma uit Concept Gebiedsagenda



1.3 Pad naar de visie

De totstandkoming van deze concept-Gebiedsvisie is het resultaat van een zorgvuldig doorlopen proces, waarbij verschillende sporen parallel zijn bewandeld en continu op elkaar zijn afgestemd:

Concept-Gebiedsagenda ‘t Groot Clooster

Deze agenda biedt zoals aangegeven (zie pagina 10) inzicht in de beleidsmatige en maatschappelijke context waarin 't Groot Clooster zich bevindt. Ze benoemt bovenlokale opgaven die binnen het gebied opgelost kunnen worden en legt verbindingen met bredere regionale ambities.

Verkenning ‘uithoeken van het speelveld’

Aan de hand van vier ruimtelijke uithoeken is onderzocht welke scenario’s denkbaar zijn voor de toekomstige ontwikkeling. Hierbij is gekeken naar de balans tussen ambities en de consequenties voor bestaande functies en kwaliteiten in het gebied.

Om te komen tot de vier uithoeken, is het gebied eerst geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn de gebiedswaarden en gebiedsopgaven geformuleerd. De denkrichtingen legden vervolgens de verbinding tussen de concept gebiedsagenda en de waarden en opgaven van het gebied zelf.

De vier uithoeken zijn op de volgende pagina uitgewerkt in een kaartbeeld en een collage. De vier uithoeken zijn:

1. Een ecologisch landschap

De aanwezige natuur wordt beter benut, met het dorp verbonden en door nieuwe gebieden of structuren aan elkaar verbonden.

2. Bedrijvigheid stimuleren

Lokaal ondernemerschap krijgt de ruimte en de bedrijvigheid die nodig is, om een dorp te laten functioneren, wordt versterkt.

3. Een regionaal park

Het versterken van recreatie, beleving, sport en spel, met plek voor natuurinclusieve landbouw, circulariteit en energieopwekking.

4. Wonen veel ruimte geven

Rondom de haven is plaats voor wonen: gestapeld met een mix aan voorzieningen in de plint. Naar buiten voegen we voor Heemstede karakteristieke laagbouw toe.

Uit de vier uithoeken hebben we de geschikte en minder geschikte elementen gefilterd en meegenomen in de uitwerking van deze concept-Gebiedsvisie.

‘Kennismaken met’

In het voorjaar zijn de kennismakingsweken georganiseerd. Hiervoor zijn activiteiten georganiseerd en is er gesproken met veel verschillende inwoners vanuit heel Heemstede maar ook met ondernemers, grondeigenaren en organisaties uit het gebied. Hierbij is opgehaald hoe bekend 't Groot Clooster is, hoe het gebied beleefd en gebruikt wordt, wat men belangrijk of goed vindt aan het gebied maar ook wat er mogelijk beter kan.

Integratie tot een concept-Gebiedsvisie

De bouwstenen uit deze drie sporen zijn tenslotte geïntegreerd om tot deze concept-Gebiedsvisie te komen.



Denkrichting 1: Een ecologisch landschap



Denkrichting 2: Bedrijvigheid stimuleren



Denkrichting 3: Een regionaal park



Denkrichting 4: Wonen veel ruimte geven



Hoofdstuk 2

Analyse en opgave



In dit hoofdstuk wordt de positionering van het plangebied in de omgeving getoond, de situatie van vroeger en nu beschreven, de uitkomsten van de participatiegesprekken besproken en de gebiedswaarden en opgaven voor het gebied als basis voor deze ontwikkeling gedestilleerd.

't Groot Clooster 'door de schalen heen'

2.1 Positionering

Van buitenplaats tot bloembollen

Heemstede is een dorp met een historisch groene uitstraling. Door de gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam en Haarlem was dit in de zeventiende en achttiende eeuw een ideale plek in Kennemerland om buitenplaatsen te bouwen. Later werd Heemstede sterk in de bloembollenteelt. In het wandelbos Groenendaal werd de eerste internationale Floratentoonstelling (nu bekend als de Floriade) gehouden.

Begin twintigste eeuw maakte het dorp de explosieve groei door die de basis legde voor het huidige Heemstede. De uitstekende verbindingen, zowel met de auto, trein als over het water, met Amsterdam, Haarlem en Leiden maakte dit een ideaal dorp voor forensen. Alle uitbreidingswijken kregen een ruime groene opzet mee.

't Groot Clooster

Het centrum van Heemstede concentreerde zich op de uitlopers van de strandwal parallel aan de duinrand. Bij het Spaarne en het Heemsteeds Kanaal buiten het dorp werden de ondersteunende publieke werken gevestigd, zoals het gasbedrijf, de waterwerken, de vuilstort en de afvalwaterzuivering. Parallel daaraan stichtte de Rooms-Katholieke kerk er het klein-seminarie Hageveld. Weer later vonden de sportclubs en commerciële bedrijven er hun plek. Deze functies aan de 'overzijde' van de N201 vormen nu het gebied 't Groot Clooster.

't Groot Clooster is een uitgestrekt gebied van circa 100 hectare, gelegen tussen het Spaarne, het Heemsteeds Kanaal, de Cruquiusweg (de N201) en de Ringvaart. Daarmee omvat het meer dan 10% van het totale grondgebied van de gemeente Heemstede (960 hectare) en is het qua omvang vergelijkbaar met het Groenendaalse Bos. Zijn omvang en het gemengde karakter maken het tot een uniek gebied binnen de gemeente.



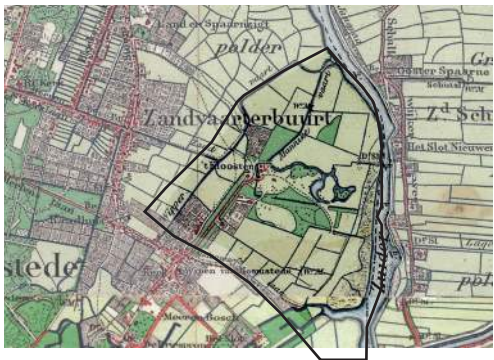
2.2 Historische ontwikkeling



Landhuis het Clooster

1872 Villa 't Clooster

- Zandvaarterbuurt (het verschepen van zand), net buiten de kern van Heemstede
- Oude route langs Het Klooster
- Meerdere landgoederen met de naam Groot Clooster
- Veel bos (onontgonnen), tot aan het Spaarne



1902 Gebied cultivering

- Meer in cultuur gebracht en rechte verkaveling geïntroduceerd
- Rondom 't Klooster nog wel partijen water en bos
- Entreeaan tussen het landgoed en het dorp



1923 Seminarie Hageveld

- Toevoeging van het Heemsteeds Kanaal vanuit industrialisering
- Lichtfabriek als industriegebied
- Ontwikkeling van 't Klooster tot Klein Seminarie Hageveld (opleiding voor geestelijken, vanaf 1976 open onderwijs)
- Herkenbare bomenstructuren rondom Klooster, daaromheen velden met sloten voor de landbouw

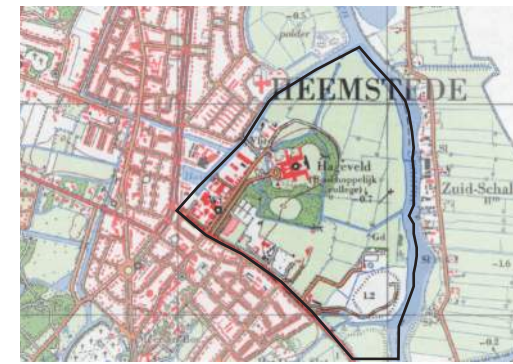


1958 Sportterrein HBC

- HBC gevestigd op eigen sportcomplex aan de Cruquiusweg



Terrein van HBC Voetbal in 1961 (beeldbank.nimh.nl)



1970 Industrialisatie

- Uitbreiding van het water- /vaar netwerk en bebouwing Heemstede
- Industrialisatie langs kanaal: Havenkwartier en omgeving. Grootschalige bebouwing
- Lange bomenlaan ontwikkeld tot dubbele ontsluiting (Nijverheidsweg)
- Aanleg provincialeweg N201 naar Hoofddorp

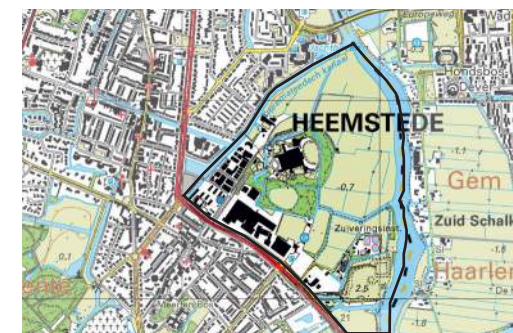


1984 Bedrijventerrein

- Cruquiusweg ontwikkeld tot bedrijventerrein met grootschalige bedrijfshallen.
- Hageveld raakt verder op de achtergrond
- Toevoeging van Afvalwaterzuiveringsinstallatie

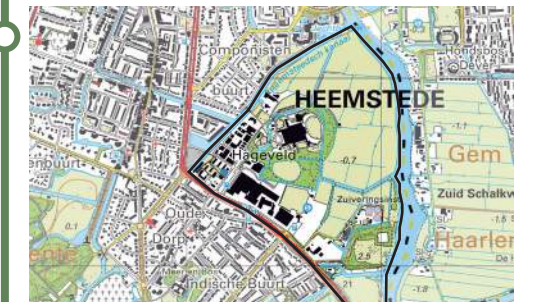
1996 Bedrijventerrein (2)

- Bedrijventerrein uit ontwikkeld
- Leegstand gemeentelijk energiebedrijf
- Omslag naar denken over toevoegen van woningbouw



2015 Herontwikkeling Hageveld

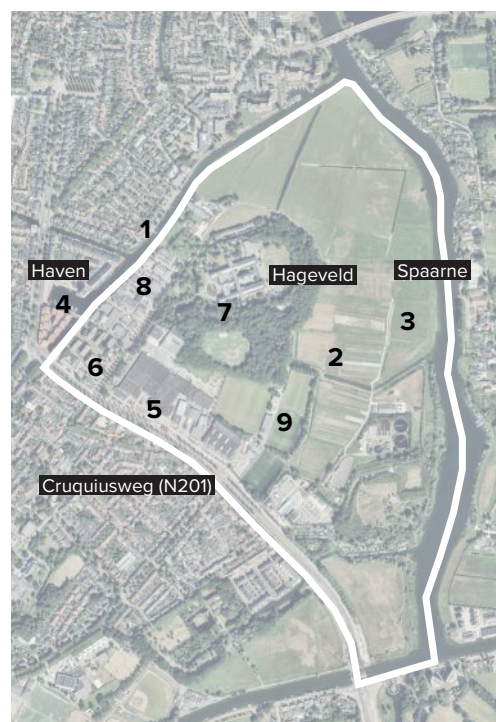
- Gebiedstransformatie van fabrieksterrein tot kavels Waterpark en Waterhof
- Hageveld voor de helft herontwikkeld tot appartementen. Andere helft bleef functioneren als school.



Huidige situatie

- Herontwikkeling Havendreef gereed
- Huidige situatie met een grote diversiteit aan gebouwen en landschappen, zowel agrarisch als bos

2.3 Gebied in beeld: 't Groot Clooster nu



Impressiebeelden van de
bestaande situatie:

- 1) Kwakelbrug over het
Heemsteeds kanaal
- 2) zandpad door het
landschap
- 3) Vanaf de polder zicht op
de koepel van Hageveld
- 4) Haven van Heemstede
- 5) Cruquiusweg met
bedrijven

Impressiebeelden van de
bestaande situatie:

- 6) De Watertoren aan de
Nijverheidsweg
- 7) Landgoed Hageveld
- 8) Luchtfoto 't Groot
Clooster richting het
zuidwesten
- 9) Luchtfoto HBC
Heemstede



2.4 Ruimtelijke analyse

Bebouwing en stedelijke structuren

De ligging langs de N201 zorgt voor een uitstekende regionale ontsluiting, mede dankzij een hoogfrequente busverbinding richting Haarlem en Haarlemmermeer. Met de trein of auto is men zo in Haarlem, Haarlemmermeer, Amsterdam of Zandvoort. Tegelijkertijd vormt de drukke verkeersas N201 een fysieke en ruimtelijke barrière tussen 't Groot Clooster en het centrum van Heemstede.

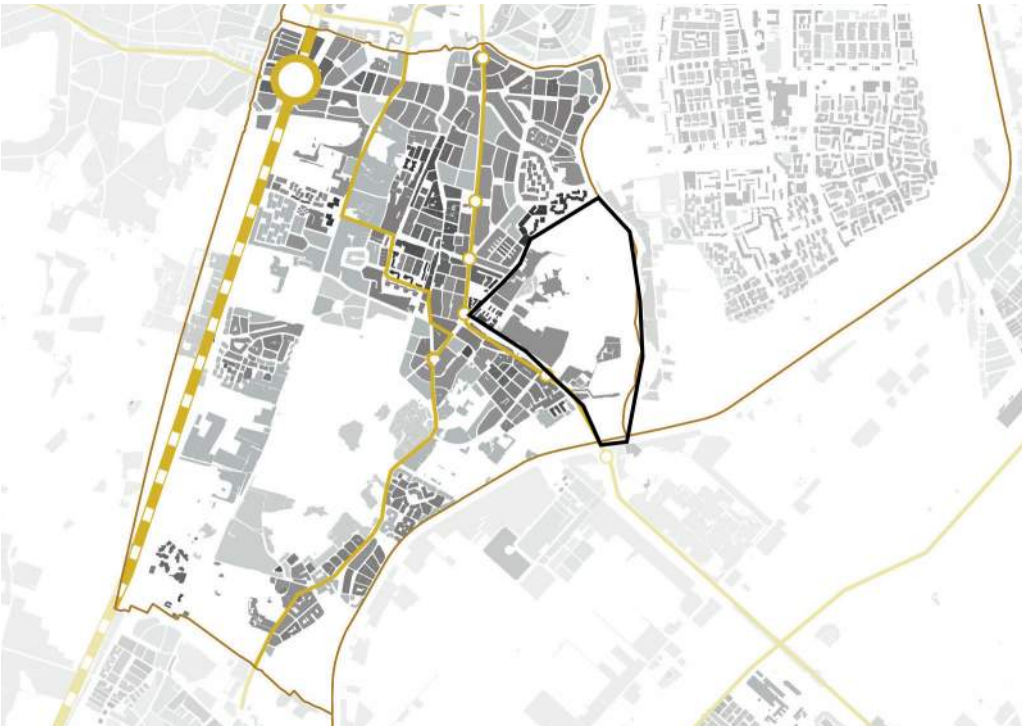
Door de ligging aan de randen van het dorp en later 'achter' de N201 is het gebied altijd enigszins buiten het planologische blikveld gebleven. In tegenstelling tot de omliggende woonwijken, die planmatig zijn ontwikkeld, is 't Groot Clooster meer ad hoc gegroeid. Dit heeft geleid tot een gebied met uiteenlopende tijdslagen, functies en structuren.

De opbouw van het gebied weerspiegelt verschillende ontwikkelingsfasen. De hallen aan de Cruquiusweg stammen uit de jaren negentig, terwijl richting het Wipperplein een Waterpark en Waterhof uit het begin van de eenentwintigste eeuw is gerealiseerd. Hier heeft het voormalige gemeentelijke energiebedrijf plaatsgemaakt voor

woningbouw, met grootschalige woonblokken geadresseerd aan de Haven en grenzend aan een nieuwe parkscheg. Langs de oostzijde van de Haven staat bedrijfsbebouwing van uiteenlopende leeftijden (jaren '50–'90), met een schaal en uitstraling die sterk afwijkt van het dorpse karakter van Heemstede.

Aan het eind van de Nijverheidsweg bevinden zich de oudste bouwwerken: een villa en boerderij uit de negentiende eeuw en het monumentale landgoed Hageveld uit de vroege twintigste eeuw.

Waterlopen, infrastructuur en beperkte ontsluitingen zorgen voor een gefragmenteerd gebied. Er zijn slechts drie toegangen vanuit het dorp: de Kwakelbrug (toegankelijk voor fietsers en voetgangers), de Van den Eijndekade en het kruispunt Javalaan. De interne wegenstructuur is beperkt, grotendeels doodlopend, en mist doorlopende verbindingen die het gebied als één geheel laten functioneren.



Analyse van bebouwing en stedelijke structuren

- Bouwvelden (hoe donkerder, hoe hogere dichtheid is)
- Spoor met station
- Buslijn met haltes

Analyse van landschap op de regionale schaal

- Natuur Netwerk Nederland
- Groenverbinding landgoederen
- Beschermd Provinciaal Landschap
- Groenverbinding Spaarne
- Strandwal

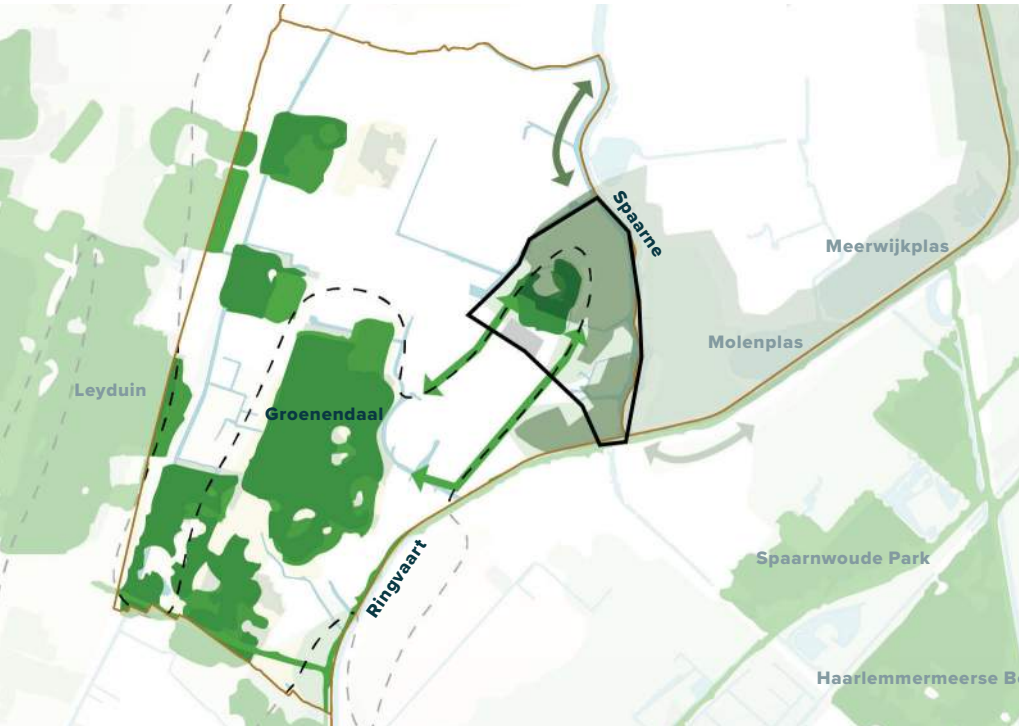
Landschappelijke schakel in een groot netwerk

't Groot Clooster maakt deel uit van het groenblauwe netwerk van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Als overgangszone tussen polder en duin vormt het een waardevolle schakel in de ecologische en landschappelijke verbindingen van Spaarnwoude tot aan de kust. Het open karakter, de rust en natuurlijke kwaliteiten maken het tot een groene oase midden in het verstedelijkt gebied van Zuid-Kennemerland.

't Groot Clooster ligt op de overgang tussen duin en polder. Hageveld, gelegen op een zandrug, vormt een bosrijk gebied; daaromheen liggen open weiden met sloten. Restanten van het vroegere moerasgebied langs het Spaarne zijn nog beleefbaar bij Park Meermond, gelegen op een oude vuilstort – nu een opvallende terp in het landschap.

Langs de Nijverheidsweg is het historische profiel van de Cloosterweg herkenbaar, met een oude bomenlaan. Door geparkeerde auto's en de afsluiting naar Hageveld is de laanstructuur echter moeilijk te herkennen.

Het Heemsteeds Kanaal vormt een belangrijke landschappelijke entree. Van landelijk gelegen kanaal bij het Spaarne en de Mozartkade met groen en boerderijzicht, verandert het kanaal zuidwestwaarts in een verstedelijkt havenkwartier.



Actieve plek voor samenleven in het dorp

Dankzij de landschappelijke kwaliteiten van 't Groot Clooster en de verbindingen van het gebied met de omgeving zijn er vele activiteiten te ondernemen. Activiteiten in het groen, bos en op het water komen veelvuldig voor.

't Groot Clooster zelf huisvest diverse functies die bijdragen aan het voorzieningenniveau en het dagelijks functioneren van Heemstede: sportpark (HBC), onderwijs (College Hageveld), recreatie (NVJ De Haven, Park Meermond, MACH), duurzame voedselproductie (Herenboeren en Hoeve Nijverdal), bedrijvigheid en de milieustraat. Samen met de Binnenweg en de Raadhuisstraat en het Groenendaalse Bos vormt het gebied één van de dragers van het Heemsteedse karakter: compact, veelzijdig en compleet.

De haven is in samenwerking met het Havenlab (2017) ontwikkeld tot ontmoetingsplek met recreatie, horeca en evenementen — een aanvulling op de Binnenweg en Raadhuisstraat als dorpshart. Het bedrijventerrein in het Havenkwartier is grotendeels gericht op business-to-business, met weinig levendigheid op straat. Het terrein aan de Cruquiusweg is actiever, vooral door auto- en groothandelsbedrijven.

Voor de jeugd is het gebied belangrijk: College Hageveld, voetbalvereniging HBC, NVJ de Haven, een kinderdagverblijf en naschoolse opvang bevinden zich hier. Routes ernaartoe zijn echter niet altijd veilig of overzichtelijk, vooral bij de kruising Kwakelbrug–Nijverheidsweg en de entree bij de Cruquiusweg/Javalaan.

Park Meermond is een populaire plek voor spel, wandelen en hardlopen. De milieustraat van Meerlanden levert een bijdrage aan de circulariteit maar wordt ook dermate drukbezocht, dat zich geregeld verkeersopstoppen voordoen en er verkeersregelaars nodig zijn.



Analyse van activiteiten op de regionale schaal

- Werkgebieden
- Verbinding werkgebieden
- Binnenweg
- Verbinding Winkelstraat en 't Groot Clooster
- Winkels
- Horeca
- Scholen
- Zorgvoorzieningen
- Sport
- Recreatie
- Bedrijven
- Milieupark/ gemeentewerf

2.5 Kennis maken met 't Groot Clooster

In het voorjaar van 2025 zijn in straatgesprekken en tijdens bijeenkomsten uiteenlopende gebruikers bevraagd op hun beleving van het gebied. De feedback die we hierop ontvingen, is samen te vatten in vier hoofdwaarden:

1. Natuur, uitzicht en ontspanning

Het open polderlandschap, de akkerlanden, de biodiversiteit, het omliggende bos en het groen worden breed gewaardeerd.

2. Lokale voedselproductie

Boerenbedrijven en initiatieven als de Herenboeren en Hoeve Nijverdal geven het gebied een unieke identiteit, die aansluit bij duurzaamheid en lokale economie.

3. Verbinding met het Spaarne

Uitzichten vanaf het Spaarneborgh en de Mozartkade, evenals waterrecreatie (zoals roeien en varen), geven het gebied een aantrekkelijk karakter.

4. Functionele diversiteit

De aanwezigheid van voorzieningen als Park Meermond, college Hageveld, sportvoorzieningen, recreatievoorzieningen en groen maakt het gebied multifunctioneel en veelzijdig.

Tevens zijn uit deze gesprekken de volgende knelpunten en kansen gedestilleerd:

Knelpunten

Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Onveilige situaties voor fietsers bij de toegang tot HBC, waar de inrichting primair op auto's is gericht.

De kruising Kwakelpad – Nijverheidsweg is onoverzichtelijk: hagen ontnemen het zicht op naderend verkeer.

Bedrijventerreinen ogen rommelig

Zowel het Havenkwartier als het bedrijventerrein aan de Cruquiusweg worden ervaren als rommelig en weinig aantrekkelijk.

Sociale veiligheid en overlast

Gebrek aan verlichting en sociale controle maken dat Meermond en het omliggende bos bij Hageveld als onveilig worden beleefd. De MACH produceert veel geluid.

Kansen

Meer woningen

Het gebied biedt kansen voor betaalbare woningen en woningen voor starters en senioren. Bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied, maar met zorgvuldige afweging kan ook in het groen worden uitgebreid.

Verbeteren recreatie en natuurbeleving

Aanleg en verbetering van fiets- en wandelpaden, uitbreiding van kleinschalige natuurzones, en versterking van recreatief gebruik, zoals zwemmen en suppen.

Ontsluiting over het water

Een nieuwe brug over het Heemsteeds Kanaal kan zowel de bereikbaarheid verbeteren als een nieuwe recreatieve wandelroute mogelijk maken. Belangrijk is dat de doorvaarbaarheid voor schepen met staande mast behouden blijft ten behoeve van de Spaarneborghhaven.

2.6 Naar een gedeelde visie: gebiedswaarden en opgaven

De Gebiedswaarden

Op basis van analyse en dialoog zijn gebiedswaarden bepaald, waarin iedereen het gebied herkent. Waarden die het een unieke plek maken in Heemstede, maar ook het belang van het gebied voor Heemstede en haar bewoners duiden. Waarden zijn meer dan een plek of een gebouw. Ze beschrijven dat, waar je het gebied aan kunt herkennen, maar ook wat het gebied bijdraagt aan Heemstede. Hoewel deze reeds aanwezige waarden soms

nog enige ondersteuning kunnen gebruiken om volledig tot hun recht te komen, dienen ze bij de herontwikkeling in stand gehouden te worden. Alleen dan kan de plek dezelfde positie en waarde in het DNA van Heemstede blijven innemen.

Uit voorgaande analyses en participatie-uitkomsten zijn de volgende vijf gebiedswaarden voor 't Groot Clooster te destilleren:

1. Het landgoed

Hageveld is een markant en beeldbepalend element. De samenhang tussen het gebouw, zijn oorsprong en het omliggende open landschap vormt een unieke cultuurhistorische waarde.

2. Omgeven door water

De ligging tussen waterstructuren maakt het gebied ruimtelijk open en visueel aantrekkelijk. Water draagt bij aan recreatie, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

3. Actieve dorpsentree

De entree via de Cruquiusweg is voor velen de poort naar onze gemeente Met belangrijke functies als sportvoorzieningen, een school en de milieustraat is dit een gebied waar veel inwoners regelmatig komen. We grijpen deze kans aan om de uitstraling en beleving van dit gebied naar een hoger niveau te tillen, passend bij de kwaliteit en ambities van Heemstede.

4. Plek van rust en ontspanning

Achter de bedrijvigheid ligt een verstillend landschap. Park Meermond, de polders en de akkers. bieden ruimte voor onthaasting, contact met de natuur en gezond buitenleven.

5. Functionele diversiteit

't Groot Clooster heeft zich telkens aangepast aan de behoeften van de tijd. Deze dynamiek geeft het dorp ruimte voor ondernemerschap, innovatie, voorzieningen en ontmoeting.



De Opgaven

In de hierna volgende visie op het (her) ontwikkelen van 't Groot Clooster zijn de ambities voor de invulling van de volgende opgaven beschreven. Dit is gedaan aan de hand van de voorgaande analyses en uitkomsten van het 'Kennis maken met' en met de vijf gebiedswaarden. Het eindbeeld wat in de uiteindelijke Gebiedsvisie 't Groot Clooster wordt geschetst is door de complexiteit niet binnen enkele jaren gerealiseerd. Dit laat mogelijk ruimte om tijdelijk invulling te geven aan andere maatschappelijke opgaven op locaties in 't Groot Clooster, zoals bijvoorbeeld opvang of ruimte voor energievoorzieningen.

Verbeteren van verbindingen

De verschillende deelgebieden zijn sterk van elkaar gescheiden. Veelal door fysieke barrières zoals sloten of hekken en simpelweg doordat weg en paden doodlopen. Bovendien worden de hoofdverbindingen gedomineerd door de auto en is het voor het langzaam verkeer soms onplezierig en onveilig om door het gebied te bewegen.

Opgave: Verbeter de bereikbaarheid en interne doorwaadbaarheid van het gebied met veilige, prettige en logische routes voor voetgangers en fietsers.

Stimuleren van activiteit en ontmoeting

Ondanks intensief gebruik van het gebied op piekmomenten, blijven de deelgebieden geïsoleerd. Gebruikers ontmoeten elkaar nauwelijks, wat de sociale cohesie beperkt.

Opgave: Vergroot de samenhang tussen functies



Knelpunten kaart van 't Groot Clooster

Verbindingen en barrières

1. Kwakelbrug (fietsbrug)
2. van den Eijndekade
3. Kruising Javalaan
4. Wandelpad onder Cruquiusbrug (zonder pont geen entree tot gebied)

- A. N201 vrijliggend profiel, dus alleen oversteekbaar bij verkeerslichten
- B. Cruquiusweg bedrijventerrein; aan elkaar verbonden private terreinen zonder tussenstraten
- C. Milieupark, gemeentewerf, MACH en AWZI

en creëer plekken van ontmoeting. Ontwikkel een dorpse dynamiek door het bundelen en intensiveren van activiteiten.

Landschap als drager benutten

Er ligt een prachtige groene parel in stedelijk gebied, maar we kunnen er niet in. De kansen die hier liggen met drie ecosystemen, bos, polder en rivier, zo dicht op elkaar, kunnen beter worden benut. De overgangszones tussen de landschappen zijn de rijkste ecologische plekken.

Opgave: Vergroot en versterk de ecologische structuren in en om het gebied en maak het landschap toegankelijker voor (natuur)recreatief gebruik, passend bij de identiteit van het gebied.

Ruimte voor woningbouw

Het gebied is bij uitstek geschikt voor de toevoeging van woningen door de nabijheid van OV, voorzieningen en groen. Verkenningen tonen aan dat woningbouw zorgvuldig ingepast kan worden.

Opgave: Onderzoek, waar en hoe woningbouw mogelijk is zonder afbreuk te doen aan landschappelijke en functionele waarden.

Duurzaam en toekomstgericht ontwikkelen

Bij ontwikkelingen in 't Groot Clooster wordt aangesloten bij de ambities uit het convenant 'Toekomstbestendige woningbouw MRA' (circulair bouwen, natuurinclusief bouwen en duurzame mobiliteit). Daarnaast is het principe water en bodemsturend leidend.

Energie- en warmtetransitie

Er wordt genoeg ruimte gehouden voor de energie- en warmtetransitie. Voor deze transitie is ruimte nodig omdat de overstap van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen, zoals zon en wind, meer fysieke en ruimtelijke capaciteit vereist, inclusief locaties voor installaties, het aanleggen van infrastructuur en het integreren van nieuwe systemen in bestaande landschappen en stedelijke gebieden. Zonder ruimte voor deze nieuwe energiebronnen (bijvoorbeeld aquathermie uit het Heemsteeds kanaal, de haven en het Zuider Spaarne) en de bijbehorende infrastructuur, zoals warmtenetten en elektriciteitskabels, kan de energietransitie moeilijk plaatsvinden en worden de klimaatdoelen niet gehaald. 't Groot Clooster biedt die ruimte nu nog. Een zorgvuldige afweging van de toekomstige inrichting en het gebruik is mede afhankelijk van het creëren van ruimte voor deze transitie.

Hoofdstuk 3

Visie.



De gebiedswaarden van en opgaven voor 't Groot Clooster komen in dit hoofdstuk in drie planessenties samen. Deze vormen samen het ruimtelijk concept; de dragers voor de verdere ontwikkeling en uitwerking van het

plangebied. Dit ruimtelijk concept wordt integraal beschreven, maar ook aan de hand van thema's. Daarnaast zetten we reeds een vijftal deelgebieden uiteen die een wezenlijke transformatie ondergaan.

3.1 Planessenties



Dorp in een groene kraag

't Groot Clooster biedt verschillende panorama's, haven, polder, waterlandschap en landgoederen, en maakt deel uit van een groter landschappelijk netwerk tussen de verschillende gemeenten. We versterken het landschap in en rondom het plangebied en creëren hiermee een robuust groen kader voor de toevoeging van natuurwaarden (ecologische hoofdstructuur), de activering van nieuwe en bestaande plekken (zoals Park Meermond en Hageveld) en toegankelijkheidsverbetering op basis van nieuwe verbindingen binnen het gebied. Zo laten we 't Groot Clooster uitgroeien tot een fijne, groene beleefbare plek met eigen recreatiemogelijkheden en versterken we de groene buffer rondom het dorp.



In verbinding met de directe omgeving

Met het verbeteren en toevoegen van verbindingen voor voetgangers en fietsers maken we 't Groot Clooster als gebied herkenbaar en toegankelijk: we schalen de N201 af en richten deze veiliger in, maar leggen ook nieuwe verbindingen, zoals het doortrekken/verlengen van de Van den Eijndekade en een nieuw regionaal fietspad dwars door 't Groot Clooster.



Een programmering die heel Heemstede tot in het hart versterkt

Met de ontwikkeling van 't Groot Clooster benut Heemstede de unieke mogelijkheid te groeien binnen de eigen grenzen. We zetten in op nieuwe woningbouw met diverse activiteiten, de versterking en intensivering van het bedrijventerrein en een verbetering van de sportfaciliteiten, versterking van het landschap, verbeteren van recreatie en verduurzaming. Voor elke plek in 't Groot Clooster zoeken wij de beste doelgroep, invulling en ondersteunende functies. Door het plangebied in- en extern beter te verbinden sluiten wij het optimaal aan op het bestaande dorp, het winkelhart van de Binnenweg en de Raadhuisstraat en alle maatschappelijke voorzieningen. Heemstede wordt daarmee in haar totaal versterkt.

3.2 Visie 't Groot Clooster

't Groot Clooster ontwikkelt zich als een schuifpuzzel tot een toekomstbestendig, adaptief en veelzijdig deel van Heemstede waarin wonen, recreatie, sport, onderwijs, werken en natuur op een inclusieve manier samenkomen. Door nieuwe verbindingen te leggen, functies op een slimme manier te mengen en het landschap te versterken, ontstaat een gebied dat zowel recht doet aan de groeiambities van Heemstede als bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. We ontwikkelen duurzaam en toekomstgericht, dus natuurinclusief, water- en bodemsturend, circulair en met ruimte voor de benodigde energie- en warmte infrastructuur.

Een nieuwe 'levensader' in het gebied, de Verbindingslaan, sluit alle belangrijke functies op elkaar aan van het dynamische Havenkwartier tot de Poort tot Meermond. Een nieuw langzaamverkeernetwerk op basis van de oorspronkelijke landschappelijke structuren maakt het open groengebied toegankelijk als onderdeel van het grotere geheel, waarin we inwoners uitdagen om meer te bewegen zonder dat dit ten koste gaat van de nieuw te ontwikkelen natuur.

Voor de sociale cohesie in dit nieuw te vormen gebied is samenhang onmisbaar. We bouwen niet alleen woningen maar een gemeenschap. Ontmoetingsplekken vervullen hierin een randvoorwaardelijke rol. Die ontmoetingen (formeel en informeel) vinden zowel binnen als buiten plaats, in multifunctionele ontmoetingsruimten en horeca, pleinen en in parken. Daarbij is het van belang dat iedereen zich hier welkom en veilig kan voelen.

Nieuwe 'levensader': de Verbindingslaan

In het hart van 't Groot Clooster zien we een nieuwe 'levensader': de Verbindingslaan. Aan deze straat zijn alle activiteiten in het gebied geadresseerd, met aan weerszijden functies waar het hele dorp op steunt. Aan de ene kant bevinden zich een doorontwikkeld bedrijventerrein en milieupark en aan de andere maatschappelijke functies zoals College Hageveld, sportpark HBC, de Herenboeren, Hoeve Nijverdal en een uitgebreid Park Meermond.

Bedrijventerrein Cruquiusweg

Centraal aan de Verbindingslaan ligt het bedrijventerrein van de Cruquiusweg. Met de nieuwe ontsluiting kan de ventweg van de N201 worden opgeheven. Dit schept ruimte om het bedrijventerrein te transformeren en de uit te plaatsen bedrijven van het Havenkwartier hier te herhuisvesten. Een deel van de bedrijven kan direct een adres krijgen aan de N201, de andere zijde sluit aan op de Verbindingslaan. De herverkaveling biedt ook kansen voor intensievere bebouwing: we zien gestapelde bedrijfsgebouwen van twee tot vier lagen; bedrijfsgebouwen met parkeren op het dak en aan de Verbindingslaan bovendien de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen op te toppen met woningen. Daarnaast biedt dit kansen om te komen tot een actievere dorpsentree langs de N201.

Havenkwartier

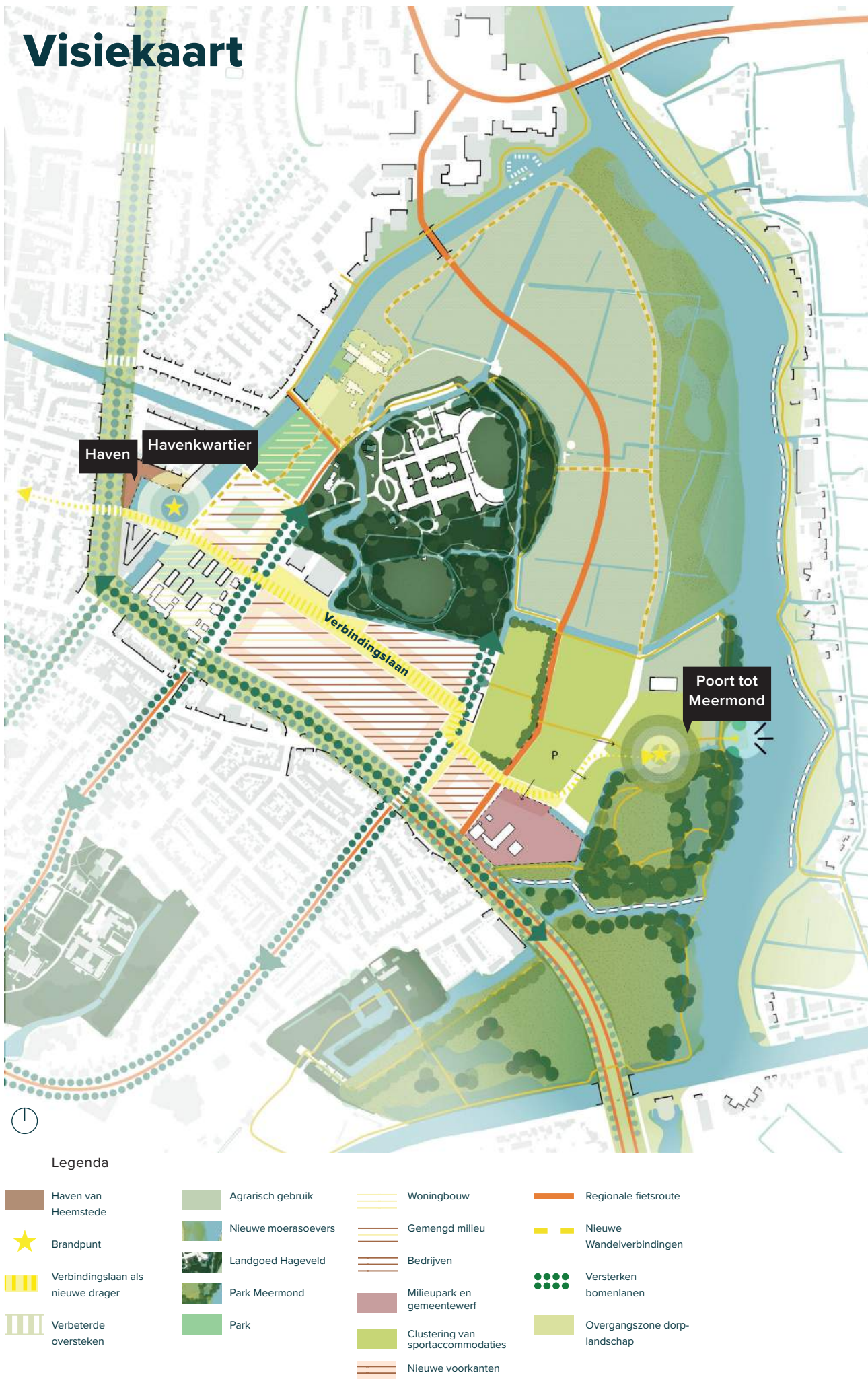
De Verbindingslaan ontspringt in het doorontwikkelde Havenkwartier, waar het dorps weefsel de haven in de afgelopen jaren al voor driekwart heeft omsloten. Zo is de haven een centrale ontmoetingsplek geworden in het dorp en biedt het een nieuw dynamisch woongebied. De historische structuur en diversiteit van bebouwing vormen de basis voor een zeer gedifferentieerde bebouwingsopzet met veel verschillende woningtypologieën; appartementen rondom de Haven, woonstraatjes met grondgebonden woningen en het woongebied langs het Heemsteeds Kanaal verkleurt richting

het oosten naar een lossere opzet van woonblokken in een rustige, groene omgeving. Dit creëert een diffuse overgang naar het landschapspark. Dankzij haar gunstige oriëntatie krijgt de kade de functie van een inclusieve ontmoetingsplek met horeca passend bij de Heemsteedse schaal, werkplekken en lifestyle bestemmingen voor heel Heemstede.

Poort tot Meermond

Ook het sportpark HBC krijgt zijn plek direct aan de Verbindingslaan. Het park wordt heringedeeld met nieuwe voetbalvelden en betere parkeerfaciliteiten. Hier kan een sportief en maatschappelijk knooppunt worden doorontwikkelen waar kinderopvang, gezondheid, sport, spelen en recreëren in het groen en gezelligheid samenkomen. Daarmee vormt de plek ook een actieve entree tot het uitgebreide Park Meermond. Dit park groeit langs het Spaarne uit tot een ecologische schakel op regionaal niveau. De historische moerasoeveren van het Spaarne worden hersteld om de natuur te versterken en waterhuishouding te bevorderen. Een fijnmazig wandelnetwerk geeft de Heemstedenaar toegang tot de natuur, zonder deze te verstoren. De Herenboeren behouden een plek in het plangebied om het land te bewerken. Aan het einde van de Verbindingslaan kunnen de milieustraat en de gemeentewerf zich doorontwikkelen tot een duurzaam en circulair milieupark.

Met het wegvallen van de ventweg ontstaat tevens ruimte om de inrichting van de kruising Cruquiusweg-Javalaan te verbeteren, met meer opstelruimte en beter georganiseerde fietsoversteken. Bovendien wordt er vanaf het fietspad langs de N201 een nieuwe fietsroute door het gebied toegevoegd, die aan de noordzijde aansluit naar de César Francklaan. Zo versterken we het regionale fietsnetwerk van de Haarlemmermeer tot Haarlem (Schalkwijk).



3.3 Visie per thema

Bij de herontwikkeling van 't Groot Clooster onderscheiden we vier overkoepelende thema's:

1. Versterken van de landschappelijke hoofdstructuur
2. Inzetten op duurzame bereikbaarheid
3. Dynamisch wonen aan de haven
4. Ruim baan voor de nieuwe economie

1. Versterken van landschappelijke hoofdstructuur

Met toenemende verstedelijking komt het groenblauwe raamwerk van de regio steeds meer onder druk. We versterken de natuur in 't Groot Clooster ten behoeve van een robuuste verbinding tussen het Haarlemmermeerse Bos, Meerwijkplas, Molenplas, Groenendaalse Bos en de Binnenduintrand. Een sterk regionaal groenblauw raamwerk zorgt er bovendien voor, dat de dorpen en stadsdelen met elk hun eigen uitbreidingsplannen verbonden zijn aan het waardevolle landschap en een herkenbare, onafhankelijke entiteit blijven. Een sterk groenblauw raamwerk draagt eveneens bij aan de toekomstbestendigheid van het stedelijk gebied door de ruimte die het biedt voor klimaatadaptatie. Door met name oevers te vernatten creëren we ruimte voor meer waterbuffering en gaan we hittestress tegen. Het raamwerk biedt bovendien uitgelezen kansen om prettige en snelle regionale fietsverbindingen aan te leggen die het landschap beleefbaar maken. We zien deze aanpak van 't Groot Clooster tevens als potentiële opmaat naar het creëren van een sterke groenstructuur langs het Spaarne en de oevers van de Ringvaart.

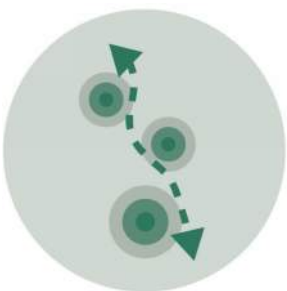
Landschap als krachtige groenblauwe drager

Het open landschap en de biodiversiteit tussen het Spaarne en landgoed Hageveld behouden en versterken we. Door vernatting en natuurontwikkeling herstellen we de oude moerasoevers. Zo ontstaan hier nieuwe biotopen die bijdragen aan de regionale ecologische structuur en waterbergingsopgave. Er ontstaat een verbindend landschap van bos, agrarische landschap en moerasoevers waar de biodiversiteit kan floreren (dit in lijn met het gedachtegoed 'Verbindend Landschap' van de Herenboeren)*.

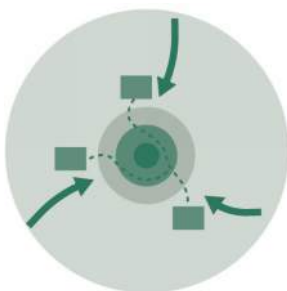
Langs de bestaande historische structuren Spaarne, Javalaan en Cloosterweg helen en versterken we het natuurnetwerk als ruimtelijke drager en zorgen we voor meer samenhang in het gebied. De geheelde structuren dragen tevens bij aan de ecologische netwerken en verbindingen in en rond het dorp, het Groenendaalse Bos en 't Groot Clooster.



Krachtig groenblauw



Toegankelijk



Geconcentreerde recreatie

Landschap



Legenda

- | | |
|---|--|
| Haven van Heemstede | Arboretum van Heemsteedse Dreef doorzetten op N201 |
| Poort tot Meermond | Recreatief punt aan het Spaarne |
| Nat Natuurlandschap | Landschappelijke langzaam verkeer routes |
| Landgoed Hageveld | |
| Open polderlandschap | |
| Bomenlanen als verbinding tussen landgoederen | |

Toegankelijk voor Heemstede

Met het beter toegankelijk maken van het landschap van 't Groot Clooster voor heel Heemstede versterken we de lokale recreatie. Om deze toegankelijkheid te bereiken voegen we wandelpaden toe in het landschap, zowel door het gebied als vanuit het Havenkwartier, maar ook een brug in het noorden van 't Groot Clooster.

De nieuwe brug schept bovendien ruimte voor een nieuw aan te leggen regionale fietsroute van Schalkwijk naar de Haarlemmermeer. Zo wordt ook Hageveld beter en veiliger bereikbaar voor fietsers.



Geconcentreerde recreatie

In het plangebied bundelen we recreatieve functies in zogenaamde brandpunten of hotspots. Door faciliteiten te combineren maken we een rendabele exploitatie voor recreatief maatschappelijke hotspots met jaarrond gebruik mogelijk. Zo zetten we bijvoorbeeld voor bezoekers in op slim dubbelgebruik van auto- en fietsparkeren. Op het terrein van de voormalige AWZI realiseren we de Poort tot Meermond: een plek waar sport, natuur, *spelen*, recreatie en horeca samenkomen. Andere plekken, zoals bij NJV de Haven, hebben op hun beurt de potentie zich te ontwikkelen tot kleinschalige hotspots.

Referentiebeelden:

- 1) Groen landschap tussen woonblokken in het Havenpark, nieuwe ontwikkeling van Havenkwartier
- 2) Herenboeren in de polder van 't Groot Clooster

Referentiebeelden:

- 3) Voormalig AWZI wordt Poort tot Meermond
- 4) Versterk de natuur op de grens van water en land
- 5) Landgoed Hageveld
- 6) Combineer (sport) faciliteiten met horeca en recreatie bij Poort tot Meermond



2. Inzetten op duurzame bereikbaarheid

De toenemende verstedelijking van de regio vraagt om een andere kijk op mobiliteit. We sturen op nabijheid en voorrang voor langzaam verkeer en OV volgens het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Deelmobiliteit, Privéauto).

Een goede functiemenging in het dorp zorgt ervoor dat alle dagelijks en wekelijks belangrijke voorzieningen binnen een straal van 10 minuten fietsen aanwezig zijn. Dat maakt het voor bewoners aantrekkelijker om fietsend of lopend door het dorp te bewegen. Belangrijk hierbij is dat deze routes prettig en veilig zijn.

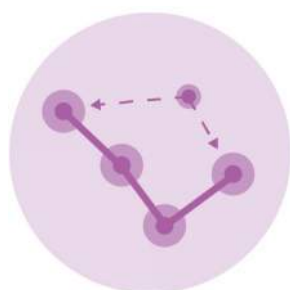
Heemstede biedt een uitstekende basis in dit opzicht met haar hoge dichtheid van voorzieningen in een compact dorp, een intercitystation en het hoge frequente busvervoer van het R-net.

Door het toevoegen van een nieuwe regionale fietsroute door 't Groot Clooster ontstaat een betere verbinding tussen Schalkwijk en de Haarlemmermeer en tussen Heemstede dorp en 't Groot Clooster.

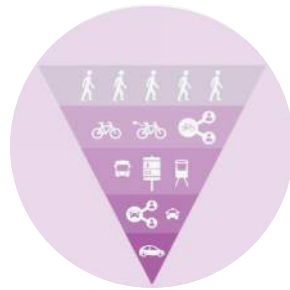
Een van de mogelijkheden om STOMP in de gemeente Heemstede te laten landen is de afschaling van de N201 in het dorp en het realiseren van een vrijliggende busbaan. De oversteekbaarheid van de N201 wordt verbeterd doordat de Cruquiusweg binnen de bebouwde kom transformeert van vrijliggende verkeersader naar prettige straat, zoals de Heemsteedse Dreef.

Sterke, veilige verbindingen

De Verbindingslaan heeft alles in zich om buurtdrager te worden van 't Groot Clooster en een veilige route te bieden voor bewoners, werknemers en bezoekers. Zo creëren we met de Verbindingslaan als nieuwe levensader een fietsveilige route van Binnenweg tot Javalaan.



Sterke, veilige verbindingen



Vorrang voor langzaam verkeer



Herprofilering N201/Cruquiusweg

Het opheffen van de ventweg en toevoegen van opstelruimte verbetert de verkeersafwikkeling bij de N201. Met een nieuwe regionale fietsverbinding door het gebied naar de César Francklaan, langs Cruquiusbrug en Schouwbroekerbrug over het Jan Stuytpad, sluit het gebied ook aan op het regionale netwerk en wordt het beter toegankelijk.

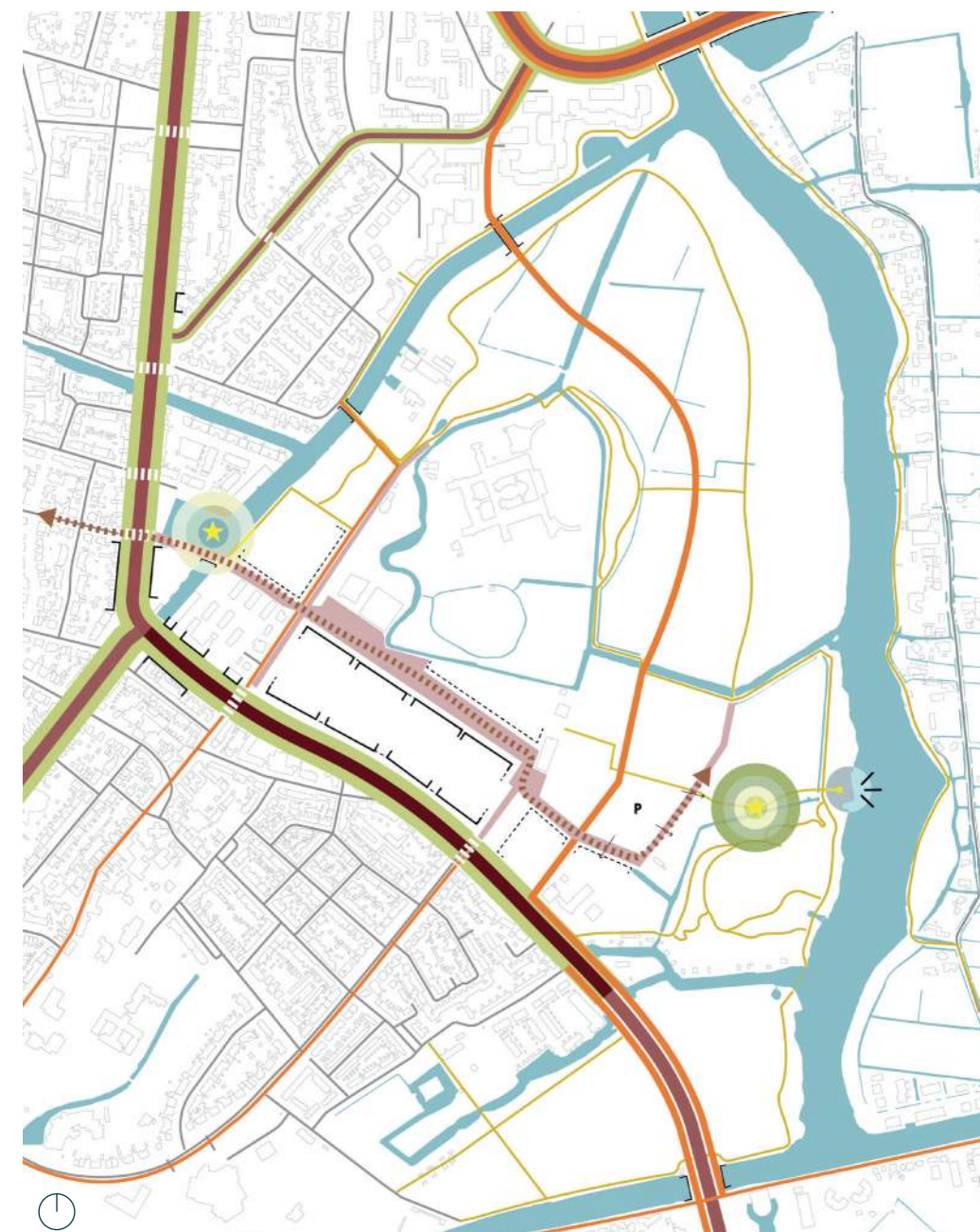
Vorrang voor langzaam verkeer

Bij de herinrichting is het STOMP-principe leidend: we geven voorrang en ruimte aan fietsers en voetgangers, lossen parkeren in het gebied geconcentreerd op en we faciliteren deelmobiliteit. Ook zorgen we voor goed bereikbare OV-haltes.

Herprofilering N201/Cruquiusweg

Een nieuwe ontsluitingsstructuur maakt de ventweg Cruquiusweg overbodig. Dit biedt niet alleen ruimte voor een profiel met beeldbepalende arboretum, er ontstaat ook nieuw te ontwikkelen ruimte die een actieve en aantrekkelijke dorpsentree mogelijk maakt. Tevens kan hierbij direct het knelpunt bij de kruising ter hoogte van HBC aangepakt worden door fiets en auto verkeer beter van elkaar te scheiden. Hiervoor is een ontwerptotie n201 opgesteld.

Mobiliteit



Legenda

-  Nieuwe ruggengraat, fietsstraat
-  Herinrichting N201
-  Veilige oversteeken N201
-  Nieuw regionale fietsverbinding
-  Fietsroute
-  Wandelpaden
-  Parkeerterrein Poort tot Meermond
-  Fietsbrug over Heemsteeds kanaal



Referentiebeelden:

- 1) Verbindingslaan (Van den Eijndekade) als fietsstraat voor veilige route
- 2) Buiten de bebouwde kom behoudt de N201 zijn bestaande profiel
- 3) Profiel van de Heemstedse Dreef wordt doorgetrokken tot gemeente grens

Referentiebeelden:

- 4) Regionaal fietspad door 't Groot Clooster
- 5) Autoluwe kade in het Havenkwartier
- 6) Autoluwe straatjes in het Havenkwartier
- 7) Parkeren in het groen opgelost, bijvoorbeeld op de Nijverheidsweg



3. Dynamisch wonen aan de haven

De laatste fase is de herontwikkeling van de oostzijde van de haven. Hier is ruimte om circa 250 woningen toe te voegen en daarnaast een bijdrage te leveren aan de ambities uit het Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning Heemstede 2025-2028. Dit in een woonmilieu dat complementair is aan Heemstede: een dynamisch woonmilieu met de nadruk op gestapelde bouw en een mix van functies.

Gemengde woonmilieus

In het Havenkwartier voegen wij wonen toe gemengd met functies zoals werken, sport en gezondheid. Door ontmoeting ontstaan levendige, multifunctionele en inclusieve omgevingen die uniek zijn binnen Heemstede. In het Havenkwartier richten wij ons op een optimale inpassing van nieuwbouw met dorpse karakteristieken en met ruimte voor kleinschalig ondernemen en horeca passend bij de Heemstedse schaal. Langs de Verbindingslaan ligt de nadruk op voorzieningen met beperkt ruimte voor woningen.

Compact en gestapeld

De robuuste verkavelingsstructuur biedt ruimte voor gestapelde woningbouw in compacte clusters. Dit maakt het mogelijk om toekomstige bewoners passende woningen te bieden in een dynamische omgeving, nabij OV en voorzieningen, zonder grote landschappelijke impact.

Wonen voor iedereen

In het Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning Heemstede 2025-2028 wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende doelgroepen:

- Ouderen met een zorgvraag;
- Mensen met een psychische kwetsbaarheid;
- Kwetsbare Jeugd;
- (Dreigend) dakloze mensen.

Daarnaast is Heemstede op zoek naar een duurzame invulling (langer dan 5 jaar) van de taakstelling voor opvang.

In 't Groot Clooster wordt een plek voor iedereen geboden. De woningbouw richt zich daarom niet alleen op de circa 250 reguliere woningen voor met name ouderen en starters, maar ook op een bijdrage aan de ambities uit het Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning Heemstede 2025-2028 en de taakstelling voor opvang.

Om te voldoen aan de behoeftes van de verschillende doelgroepen focussen we ons op levendige, goed bereikbare en betaalbare woongebieden. Daarnaast vind je hier rust in het groen of faciliteren we ontmoetingen in het Havenkwartier met zorgvoorzieningen en het dorpse leven op loopafstand.

Vijf manieren van wonen in 't Groot Clooster

De mix van wonen met andere programma's versterkt de kwalitatieve dorpsentree passend bij de dynamische én rustige sferen in het gebied. Het resultaat: een uniek woonmilieu voor Heemstede. Daarbij is gestapeld wonen niet alleen betaalbaar en gewild bij starters en ouderen, het maakt ook een stevig woningbouwprogramma mogelijk. Naast circa 250 woningen in het Havenkwartier kan op de langere termijn door verdichting en transformatie nog een aantal woningen toegevoegd worden waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de woningbouwbehoefte na 2030.

Op steenworp afstand van de Binnenweg en de Raadhuisstraat, met een goede bereikbaarheid vanaf het Wipperplein en ondersteunende voorzieningen, van horeca tot zorg, in de directe omgeving is volop ruimte voor vijf uiteenlopende woonmilieus:

- Wonen aan de haven
- Park aan de haven
- Poort tot het landschap
- Hoekpunt van de nieuwe levensader
- Wonen op Hageveld



Gemixte gebieden

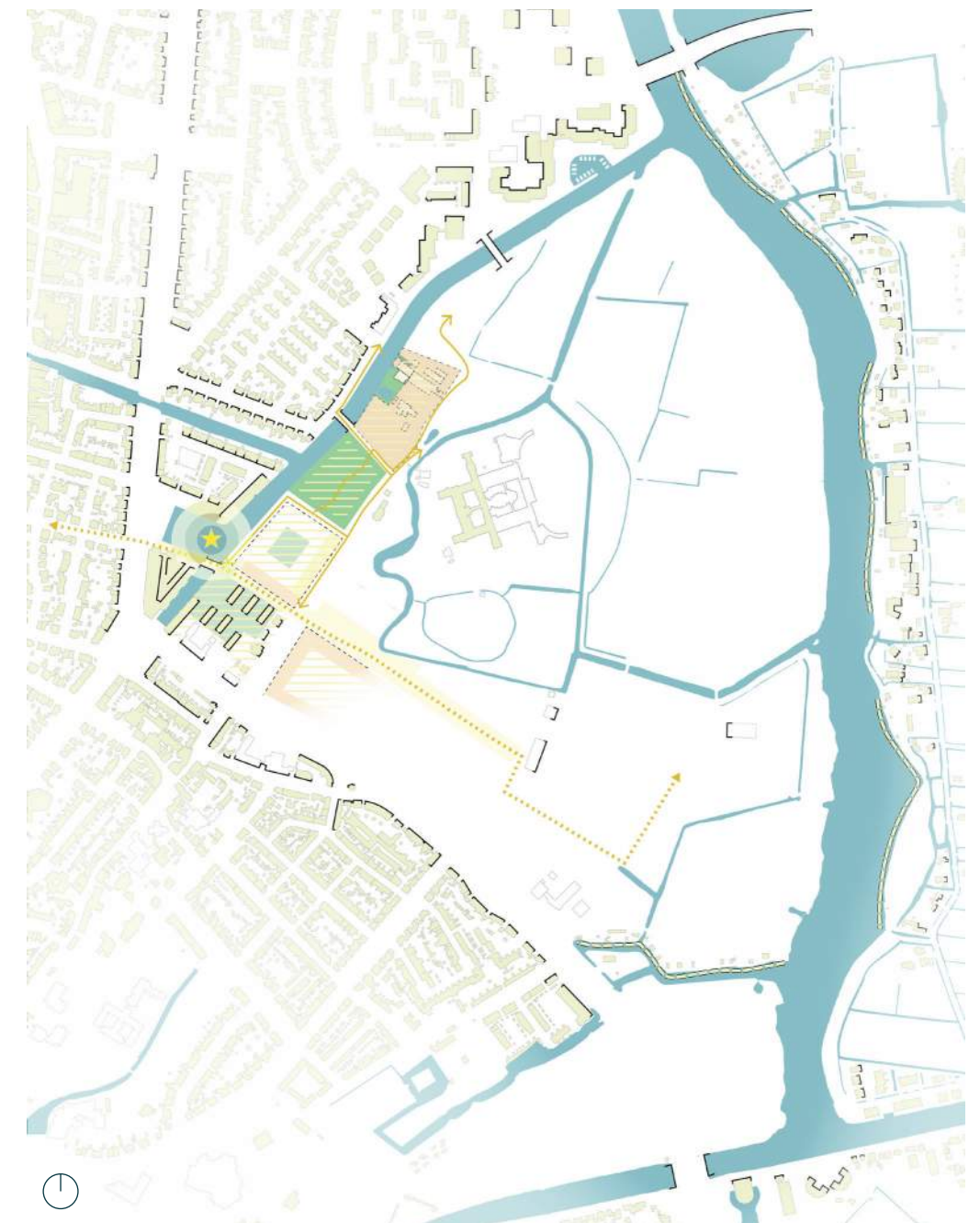


Geconcentreerd en gestapeld



Wonen voor iedereen

Wonen



Legenda

- | | |
|--|---------------------------------------|
| Nieuwe ruggengraat als verbinder van nieuwe ontwikkeling | Maatschappelijke functies in de plint |
| Haven van Heemstede | Behoud wonen in Hageveld |
| Wonen aan de Haven | Overgangszone dorp-landschap |
| Wonen in het Havenpark | |
| Werken met wonen erboven | |

Wonen aan de haven

We beogen een dynamisch woongebied rondom de Heemstedse haven waar wonen, werken, voorzieningen en gezelligheid hand in hand gaan. Fantastisch gelegen wordt deze plek een nieuwe dorpse hotspot. Iedereen die van de dynamiek houdt kan hier terecht.

Park aan de haven

Park aan de haven is dé kans om een comfortabel en royaal gestapeld woonmilieu aan het water te scheppen. Wooncomplexen staan hier volledig met de voeten in het groen en het landschap ertussen vormt een prettig park als voorportaal van het veel grotere landschap eromheen.

Poort tot het landschap

Op de grens van het Havenpark en het landschap ligt op termijn nog de kans voor kleinschalige functieveranderingen. Plekken die de historie van het boerenerf respecteren en collectiviteit hoog in het vaandel hebben staan. Nieuwe ontwikkelingen



die niet ten koste gaan van het landschap, maar het juist versterken en de overgang vormen van het Havenkwartier naar het buitengebied.

Hoekpunt van de Verbindingslaan

Bij de herontwikkeling van de blokken op de hoek van de Nijverheidsweg en de Verbindingslaan zien we eveneens kansen om wonen boven werken mogelijk te maken.

Wonen op Hageveld

Sinds 2007 zijn er zo'n 50 woningen in de voorkant van het voormalig Klein Seminarie Hageveld gevestigd. Deze situatie blijft zoals het is en draagt bij aan een divers gebied.

Referentiebeelden:

- 1) Bebouwing langs de haven
- 2) Wonen en voorzieningen of werken in de plint kan gecombineerd worden
- 3) Openbare ruimte ingericht op ontmoeting en verblijf

Referentiebeelden:

- 1) Woonblokken in een groend landschap gericht op het water
- 2) Woonblokken vrij in het park
- 3) Kades waar het prettig verblijven is
- 4) Spelen in het woonpark
- 5 & 6) Kleinschalig wonen op de rand van het landschap
- 7) Hageveld als voorbeeld van wonen in het landschap



4. Ruim baan voor de nieuwe economie en voorzieningen

Nieuwe kavels en herontwikkeling

We maken ruimte voor nieuwe bedrijfspercelen door de bestaande voetbalvelden te verplaatsen en te vervangen voor nieuwe velden. Zo kunnen nieuwe bedrijfskavels worden uitgegeven en kan het kruispunt naar het toekomstige sportpark verkeersveilig worden ingericht met aansluiting op het nieuwe regionale fietspad. Tussen de Verbindingslaan (de nieuwe 'levensader') en de Cruquiusweg ontstaat er met het vervallen van de ventweg eveneens extra ruimte, waarmee we de herontwikkeling en intensivering van de bedrijfskavels stimuleren. Met deze intensivering faciliteren wij zowel de uitbreidingsbehoefte voor Heemstede als de vervangingsbehoefte van bijvoorbeeld het Havenkwartier.

Mix van functies en typologieën

Bedrijven, voorzieningen en wonen worden zoals gezegd gemengd en gestapeld. Huidige bedrijven van het Havenkwartier vinden hier een nieuwe toekomstbestendige plek. Ook dankzij stapeling kunnen we aanzienlijk meer en efficiëntere bedrijfsmeters bieden, waarbij richting de Cruquiusweg ruimte is voor showrooms en grotere bedrijven en langs de Verbindingslaan voor consumentgerichte voorzieningen, kantoren en diensten.

Levendige haven

Het dynamische woon-werkgebied rondom de Haven trekt ZZP-werkomgevingen en kleinschalige kantoren aan, zeker omdat rond deze nieuwe dorps hotspot wonen, werken, voorzieningen en gezelligheid hand in hand gaan. Zo is er in de plinten aan de haven ruimte voor andere functies dan wonen, zoals horeca, flexplekken voor werken of ateliers.

Circulaire ambitie

Het milieupark wordt een toonbeeld van duurzaamheid en circulariteit, als facilitaire spil van het gebied, gekoppeld aan regionale logistiek en lokaal hergebruik. We zetten in op een circulaire boulevard. In het gebied zijn er kansen om met de toepassing van andere vormen van energievoorziening een positieve bijdrage te leveren aan het aandeel duurzame en hernieuwbare energie.

Poort tot Meermond

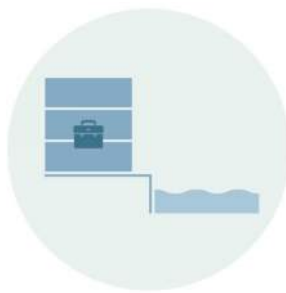
't Groot Clooster biedt ruimte voor ontmoeten en cultuur. Van de Haven van Heemstede via de Verbindingslaan komt men bij De Poort tot Meermond. Hier komen verschillende functies bij elkaar: de Herenboeren met sportpark de kinderopvang en MACH.

College Hageveld

Het College Hageveld blijft behouden en zorgt voor reuring in het gebied. Met de aanpak van routes hiernaartoe wordt de veiligheid voor leerlingen verbeterd.



Toekomstbestendig ondernemen

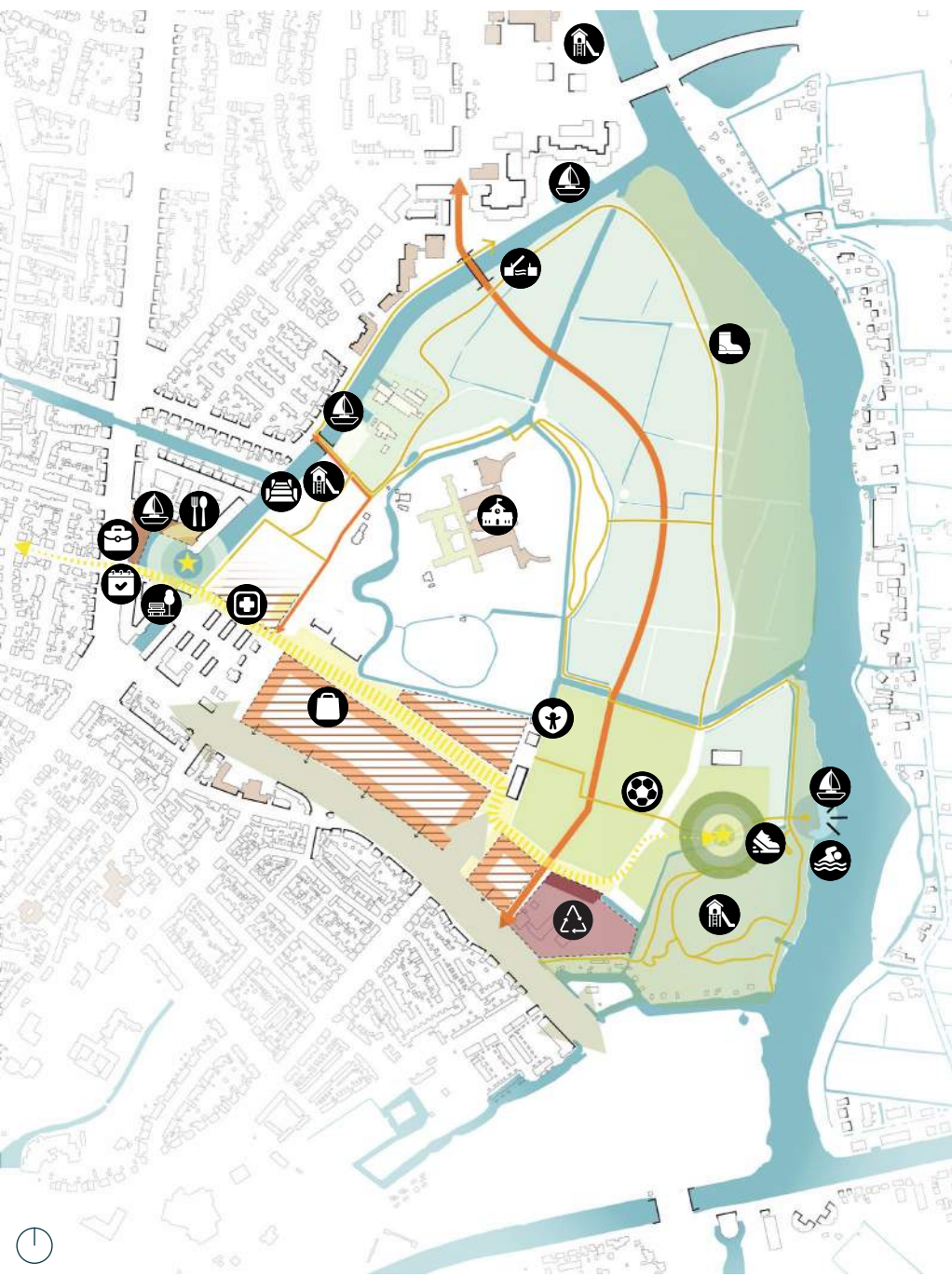


Dynamisch wonen en werken



Slim herinrichten creëert ruimte

Economie en voorzieningen



- Legenda
- Nieuwe ruggengraat als verbinder van nieuwe ontwikkeling
 - Activeren Haven van Heemstede
 - Intensiveren bedrijventerrein
 - Clustering van sportaccommodaties
 - Poort tot Meermond als recreatief punt
 - Opwaardering tot circulaire boulevard
 - Recreatief punt aan het Spaarne
 - Behoud College Hageveld
 - Haven of aanlegmogelijkheid
 - Wandelen
 - Sport
 - Maatschappelijk
 - Bedrijvigheid



1) Langs de Verbindingslaan
zorgen kleinere
bedrijfsunits voor een grote
diversiteit

2) Behouden van College
Hageveld

3) In het havenkwartier ligt
de nadruk op wonen met
kleinere werk units

4) Combineer (sport)
faciliteiten met horeca
en recreatie bij Poort tot
Meermond

5) Door slimme stapeling
(wonen of kantoorruimtes
boven bedrijfshallen) kan
het nieuwe Cruquiusweg
bedrijfsventerein flink
intensiveren

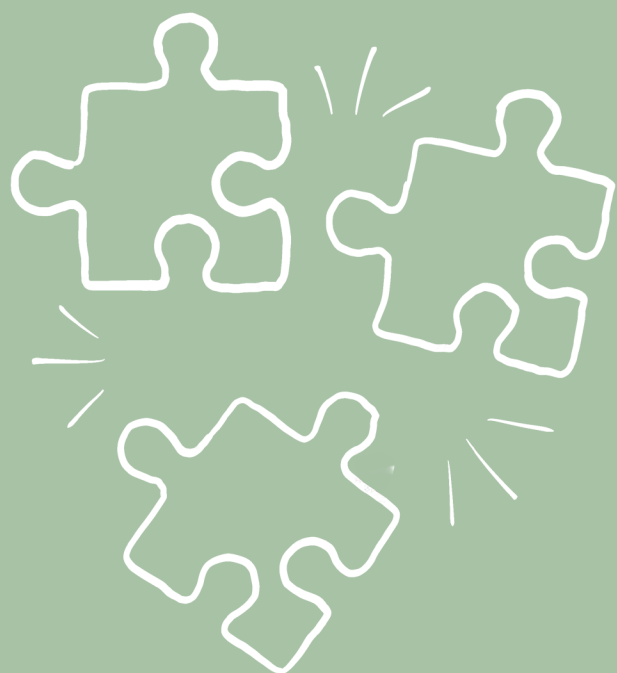
6) Nieuwe kwalitatieve
bedrijfsgebouwen aan de
dorpsentree

7) Plek voor horeca aan de
Haven van Heemstede



Hoofdstuk 4

Deelgebieden.



In dit hoofdstuk wordt de visie verder uitgewerkt voor vijf specifieke deelgebieden die een sleutelrol spelen bij de herontwikkeling van 't Groot Clooster.

De Verbindingslaan als nieuwe levensader



De nieuwe 'levensader' in het gebied krijgt fysiek vorm in de Verbindingslaan, een actieve plek, waaraan uiteenlopende bedrijven hun plek zullen vinden. Direct hieraan ligt de nadruk op consument gerichte bedrijven en instellingen, terwijl in de zijstraten en aan de Cruquiusweg meer business-to-business activiteiten plaatsvinden. Hierdoor zie je aan de Verbindingslaan veel adressen, open plinten en gestapelde programma's, met veel mensen zichtbaar aan het werk, maar ook veel voordeuren.

De Verbindingslaan biedt namelijk een gemengd programma op gebouwniveau en dubbel ruimtegebruik, met een stapeling van functies in gebouw; werkruimtes onder kantoren, voorzieningen in de plint onder woningbouw, enzovoorts. Ook het parkeren vindt plaats in of op de gebouwen. Langs deze nieuwe levensader is enkel ruimte voor bezoekersparkeren.

Op straatniveau krijgen voetganger en fietser in de Verbindingslaan voorrang. Dat komt ten goede aan de veiligheid en de levendigheid van de straat.

Doorsnede over de nieuwe Verbindingslaan



Poort tot Meermond

De locatie van de AWZI krijgt de functie van recreatief brandpunt: hier komen de faciliteiten van meerdere sportieve en recreatieve voorzieningen bij elkaar. Zo kunnen deze faciliteiten beter worden benut, is er exploitatiesynergie te behalen, zijn toezicht en veiligheid beter te garanderen en is er in het gebied helder onderscheid tussen recreatie en natuur.

De nieuwe Poort tot Meermond brengt de Herenboerende met sportpark de kinderopvang en MACH bij elkaar. Tevens is er de mogelijkheid om op de AWZI en richting het Spaarne een

recreatieveld en zwemplek te realiseren, al dan niet met een aanlegsteiger voor de pleziervaart. Een nieuw parkeerveld en voldoende fietsenstallingen voorzien in de bereikbaarheid van de plek.

Met deze concentratie van activiteiten en faciliteiten ontstaat er ook ruimte om ondersteunende horeca hier te laten landen.



Herenboeren Heemstede

MACH, modelautocircuit
Heemstede

Sportpark in het landschap

Nieuw park met looproutes op
waterzuiveringinstallaties

Toegankelijk landschap

Het landschap van 't Groot Clooster versterken we en maken we toekomstbestendig. We maken het gebied toegankelijk en respecteren hierbij zoveel mogelijk de reeds aanwezige activiteiten. Veehouderij kan zich aanpassen aan het veranderende landschap en meer in lijn worden gebracht met het toekomstige natuurlijk karakter van het gebied. Daarnaast kunnen coöperatieve agrarische activiteiten uitgebreid worden. De transitie van het landelijk gebied (benutten) en de waarden van natuurontwikkeling (beschermen) blijven daarmee hand in hand gaan. Met herordening van het landschap maken we het mogelijk met name de Spaarneoever te vernatten en een waardevolle plasdrasbiotoop aan het gebied toe te voegen.

Ook de natuur maken we hier voor heel Heemstede toegankelijk, maar wel zonder dat dit ten koste gaat van die natuur. Zo voegen we beperkt laarzen-/wandelpaden toe en laten we de regionale verbinding door het weidelandschap lopen, daar waar de laagste natuurwaarden zijn.

Aan de noordzijde van 't Groot Clooster is ruimte om aan te sluiten op het bestaande netwerk



Zorg voor een schaal van paden die niet ten koste gaat van de natuur



De nieuwe fietsbrug vanuit de César Francklaan maakt 't Groot Clooster onderdeel van de wandelroute Jaagpad-Julius Röntgenpad-Park Meermond.

Ook het herontwikkelde Havenkwartier krijgt directe wandelverbinding het gebied in, zodat nieuwe bewoners daar ook een dagelijks ommetje in het landschap kunnen maken. Op termijn kan het gebied naast NJV De Haven en de bestaande bedrijfsmatige activiteiten tot aan Hoeve Nijverdal, zich mogelijk door ontwikkelen naar een kleinschalig brandpunt met een focus op sociaal, maatschappelijke of kleinschalige woningbouw functies. Daarbij wordt dan rekening gehouden met het verleggen van het Kwakelpad door dit gebied om zo een verkeersveilige omgeving te maken tot de entree van het college Hageveld.



Hageveld als kroonjuweel

Het historische ensemble van oprijlaan, boerderijen, klein seminarie en wandelbos van Hageveld vormt het kroonjuweel van 't Groot Clooster. Een aantal interventies geven dit ensemble de centralere plek en betere zichtbaarheid die het verdient.

Bij de herontwikkeling van het Havenkwartier sturen we op de nieuwe verbinding tussen haven en Nijverheidsweg, met doorzichten tussen de bebouwing vanaf het water naar Villa 't Clooster. Een te onderzoeken mogelijkheid is het verplaatsen van de toegang tot de oorspronkelijke oprijlaan naar de Nijverheidsweg. Hiermee zou

tenminste de zichtlijn worden hersteld en ontstaat er meer verbondenheid tussen het water, het Havenkwartier en Hageveld.

Het landschap van Hageveld reikt tot de nieuwe 'levensader', de Verbindingslaan. Aan dat raakvlak kan een bijzondere betekenis toegevoegd worden, waarmee de plek aan kwaliteit wint.

Het nieuwe regionale fietspad biedt ook de mogelijkheid voor een nieuwe entree voor scholieren om Hageveld en het landschap nog beter aan elkaar te verbinden.



Intensivering en uitbreiding Cruquiusweg

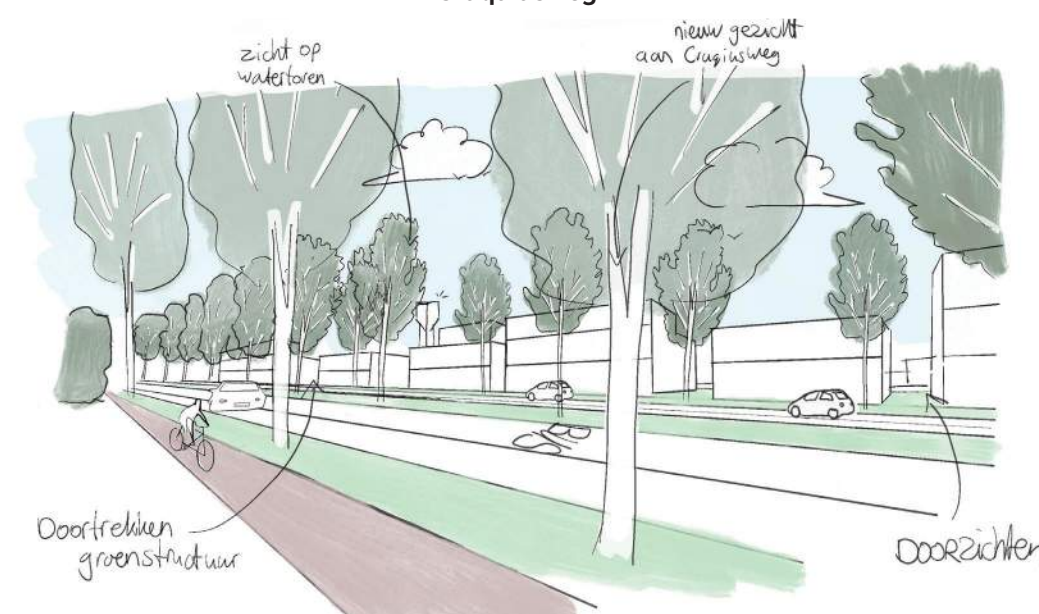
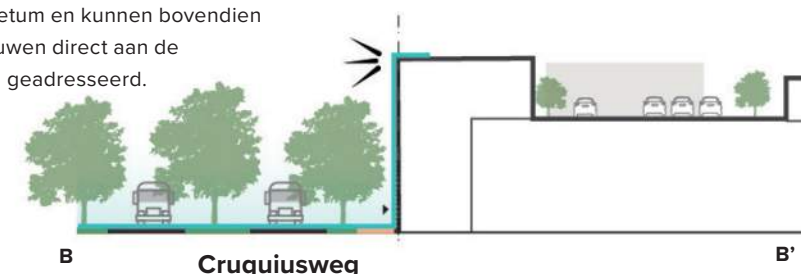
De nieuwe ontsluitingsstructuur maakt de ventweg aan de Cruquiusweg overbodig. Zo ontstaat hier ruimte om de bedrijfsbebouwing te herontwikkelen en opnieuw te organiseren, met uitgelezen kansen om optimaal in te spelen op de bestaande behoefte en een grotere diversiteit in het aanbod van bedrijfsruimten.

Aan de nieuwe Verbindingslaan vestigen zich kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimten, voorzieningen en perifere detailhandel, terwijl aan de Cruquiusweg ruimte is voor showrooms en zelfstandige kantoren. Daartussen, ontsloten vanuit de dwarsstraten, krijgen de bedrijven met meer logistieke bewegingen en bijvoorbeeld garages hun plek. Ook bedrijfsgebouwen optoppen met woningen behoort tot de mogelijkheden.

Het meegeven van kwaliteitseisen aan de nieuwbouw in de herprofilering van de Cruquiusweg is bevorderlijk voor de aantrekkelijkheid van de entree van Heemstede. Ook de locaties van de huidige tankstations verdienen in dit kader heroverweging. We zien bijvoorbeeld mogelijkheden deze te verplaatsen naar de nieuwe gebiedsentree. Zo geven we ruimte aan een arboretum en kunnen bovendien nieuwe bedrijfsgebouwen direct aan de Cruquiusweg worden geadresseerd.



Doorsnede over de nieuwe Cruquiusweg



Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO
in opdracht van Gemeente Heemstede

Disclaimer:
Alle afbeeldingen zijn indicatief om opzet, structuur, schaal en identiteit te duiden. Ze zijn niet
maatvast, tenzij uitdrukkelijk maatvoeringen zijn vermeld.

Gemeente Heemstede

Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede

ECHO urban design

Vijverhofstraat 47
3032 SB Rotterdam

Versie 7 oktober 2025

Team

Annika Goede
Reinier Kalt
Pim Wagemakers
Ronald van der Aar

Team

Koen de Boo
Esmee Bais
Rick Schoonderbeek
Amanda Bryant

