



Commissie ruimte 13 november 2025, agendapunt: 't Groot Clooster  
Spreekaantekeningen: CDA Heemstede

Voorzitter,

In oktober 2023 hebben de andere partijen van deze raad ingestemd met een projectvoorstel waarin helder staat wat in fase 1 moet worden opgeleverd:

1. Een gebiedsvisie op hoofdlijnen – onderzoek naar mobiliteit, infrastructuur, natuur, stikstof, water, bodem enzovoort. Geen concept-gebiedsvisie, maar een analyse die de randvoorwaarden inzichtelijk maakt.
2. Een nota van uitgangspunten en randvoorwaarden – een stedenbouwkundige visie voor het Havenkwartier.

Wat wij nu ontvangen, wijkt daar duidelijk van af. In plaats van een gebiedsvisie op hoofdlijnen krijgen wij:

1. een concept-gebiedsvisie 't Groot Clooster,
  2. een concept-nota van uitgangspunten Havenkwartier,
- En daarnaast – ongevraagd – een reeks documenten zoals een manifest, een gebiedsagenda, een notitie Brede Welvaart, een ontwerpnotitie voor de N201 en een toetsing natuurwetgeving.  
Dit alles maakt het proces niet duidelijker, maar juist diffuser.

## 2. Nota van uitgangspunten Havenkwartier

Voor het CDA is de noodzaak van woningbouw in dit gebied evident. Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde uitgangspunten. Hoewel wij ons realiseren dat 250 woningen leiden tot meer druk op de Dreef en Cruquiusweg, vinden wij dat het belang van woningbouw zwaarder weegt dan eerdere bezwaren rond ontsluiting.

### 1. Gebiedsvisie op hoofdlijnen

Onlangs is de Omgevingsvisie Heemstede vastgesteld. De mogelijkheden voor 't Groot Clooster zijn daarin op hoofdlijnen beschreven. Een gebiedsvisie die daarop volgt, moet wat ons betreft een verdere verdieping geven: inzicht, onderbouwing en realisme.

Wij vinden het daarom beleidsmatig noodzakelijk dat de gebiedsvisie:

a. De effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de leefomgeving in kaart brengt, inclusief gevolgen voor de huidige gebruikers: HBC, Mach, de Herenboeren en Hoeve Nijverdal.

De signalen van deze partijen zijn ronduit alarmerend. Het voorliggende concept betekent voor hen feitelijk het einde van hun activiteiten. HBC is niet alleen voetbal, maar een plek waar sport, opvang en ontmoeting samenkomen. Als delen wegvallen, stort het hele systeem in. Dat geldt ook voor Hoeve Nijverdal – bijna honderd jaar actief – en de Herenboeren, zij hebben elk minimaal 18 hectare nodig. Voor het CDA gaat het om essentiële functies en zijn dergelijke gevolgen voor Heemstede onacceptabel.

b. Maatschappelijke functies, sport en landbouw een volwaardige plek geeft. Niet alleen wegen, bedrijven en nieuwe plannen verdienen een positie; bestaande functies zijn onderdeel van het gebied en hebben recht op een meer serieuze afweging.

c. De financiële uitvoerbaarheid en risico's schetst.

In het projectplan stond voor 2027 nog een positief resultaat van €575.000. Nu ligt er een concept-gebiedsvisie zonder enig inzicht in haalbaarheid of financiële gevolgen. Dat is voor het CDA niet te verantwoorden.

Een realistische gebiedsvisie vraagt om inzicht in kosten, baten en risico's.

Deze wensen zijn niet alleen redelijk, maar ook logisch. Er ligt immers al een uitgebreid participatietraject waarin inwoners, ondernemers en gebruikers hun ervaringen en knelpunten hebben gedeeld. Deze kennis moet worden benut. Bovendien is volgens het projectplan fase 2 bedoeld om scenario's uit te werken – niet om een concept verder te polijsten.

### *N201, mobiliteit en ruimtelijke keuzes*

De bijgevoegde notitie over de N201 – met een versmalling naar twee rijbanen plus busstroken – roept bij ons grote vragen op. Mobiliteit is een essentieel onderdeel van de gebiedsvisie en kan niet los worden gezien van de ontwikkeling van 't Groot Clooster. Het CDA vindt daarom dat de N201-ontwikkeling integraal onderdeel van de gebiedsvisie moet zijn.

Ook constateren wij dat het voorgestelde fietspad bestaande functies onmogelijk maakt, terwijl op slechts 400 meter afstand al een regionale fietsroute beschikbaar is. Dit draagt niet bij aan een zorgvuldige ruimtelijke afweging.

### *Permanente opvanglocatie*

Het CDA mist bovendien een voorstel voor een permanente opvanglocatie voor asielzoekers, een noodzakelijke stap om te voldoen aan de wettelijke taakstelling én om de voortdurende onrust in ons dorp te verminderen.

### *Participatie: onduidelijk en onvoldoende*

Voor inwoners en verenigingen is volstrekt onduidelijk wat het participatieplan inhoudt.

- Gaat het om raadplegend meedenken waarbij de hoofdlijnen al vaststaan?
- Of om samen beslissen, en zo ja: waarover en met welke invloed?

Ook de gebiedsagenda, die niet in het participatieplan staat maar nu wél in participatie wordt gebracht, vergroot de onduidelijkheid. Hoe verloopt die participatie precies?

### *Organisatorische en financiële zorgen*

Het CDA maakt zich ook zorgen omdat dit project een zware wissel trekt op de ambtelijke organisatie. Veel beleidsstukken zijn de afgelopen jaren met vertraging opgeleverd. Actiepunten kunnen niet worden uitgevoerd. De kennis en kunde voor 't Groot Clooster is extern ingekocht. Dat zal niet veranderen.

Daarnaast lopen de kosten fors uit de hand.

Waar voor fase 1 (2024) en fase 2 (2025) oorspronkelijk € 195.000 per jaar werd begroot, zitten we nu:

- bijna in 2026,
- met een fase 1 die voor ons niet is afgerond,
- met kosten die al € 312.000 bedragen,
- en een aanvullend verzoek van nog eens € 335.000 voor fase 2.

Het positieve begrotingsresultaat van vorige week is daarmee feitelijk verdwenen.

### **Conclusie**

Het CDA accepteert de politieke meerderheid voor dit project. Maar om verantwoord en op een stevige basis verder te kunnen naar fase 2, is een tussenstap noodzakelijk.

Daarom dienen wij in de raadsvergadering een amendement in dat het huidige dictum vervangt door:

Draagt het college op:

1. De concept-gebiedsvisie 't Groot Clooster aan te vullen met:
  - A. een overzicht op hoofdlijnen van de financiële uitvoerbaarheid en het risicomangement van de beoogde gebiedsontwikkeling;
  - B. de effecten van de beoogde ontwikkeling op leefomgeving, gebruik en eigendommen van HBC, Hoeve Nijverdal en de Herenboeren, met alternatieven;
  - C. de samenhang en ontwikkelingen rond de N201;
2. De aangepaste gebiedsvisie opnieuw aan de raad voor te leggen, inclusief participatieplan, conform de opzet zoals voorgesteld door het college op 7 oktober 2025.

Oscar Boeder, CDA Heemstede.