

Vorbereidingsbesluit 't Groot Clooster

De gemeenteraad van Gemeente Heemstede

gelezen de tekstinhoud van "Vorbereidingsbesluit 't Groot Clooster Heemstede" d.d. **27 november 2027**

Overwegende dat: voor het gebied 't Groot Clooster in de gemeente Heemstede een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid waarmee voor het gebied regels worden gesteld over het gebruik van gronden en bouwwerken;

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van het in het omgevingsplan te stellen regels," het Vorbereidingsbesluit 't Groot Clooster Heemstede zoals opgenomen in Bijlage A heeft genomen.

Artikel II

Dit besluit en de bij dit besluit behorende voorbeschermingsregels in bijlage treden in werking per 02-12-2025.

Artikel III

De regels die in bijlage A zijn opgenomen, maken onderdeel uit van het vorbereidingsbesluit dat in Artikel I vermeld wordt.

Op grond van artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet wordt de geheimhouding van de bij dit raadsvoorstel behorende documenten opgeheven na de publicatie van het raadsbesluit door de gemeenteraad. Aldus besloten door de Raad van de gemeente Heemstede, in zijn besloten vergadering van 27 november 2025. Aldus vastgesteld door Gemeente Heemstede, **27 november 2025**.

*De voorzitter,
Burgemeester F. Binnendijk
De griffier,
K. Millenaar*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit 't Groot Clooster Heemstede

Voorrangsbepaling

In aanvulling op en/of in afwijking van de bepalingen in het omgevingsplan van de gemeente gelden de navolgende voorbeschermingsregels. Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels van het omgevingsplan gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Afdeling 1.1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Voor de begrippen die in deze regels gebruikt worden, wordt verwezen naar bijlage I van het Omgevingsplan gemeente Heemstede.

Artikel 1.2 Doelen

De voorbeschermingsregels hebben tot doel het voorkomen van ontwikkelingen in het Groot Clooster die in strijd zijn met de beoogde gebiedsontwikkeling zoals bedoeld in de op 27 november 2025 vastgestelde (concept) 'Gebiedsvisie 't Clooster' en de (concept) 'Nota van uitgangspunten ontwikkeling Havenkwartier'.

Artikel 1.3 Toepassingsbereik

1. De voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk zijn alleen van toepassing in 't Groot Clooster.
2. De voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op activiteiten die al legaal werden verricht voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels.

Afdeling 1.2 Bouw- en gebruiksactiviteiten

Artikel 1.4 Bijzondere aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.35 wordt voor een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 een toelichting verstrekt waaruit blijkt dat aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 1.5 wordt voldaan.

Artikel 1.5 Bijzondere beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

In aanvulling op artikel 22.29 wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 alleen verleend als:

- a. het gaat om bouw- of gebruiksactiviteiten die in overeenstemming zijn met de regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet; en
- b. wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. passend in de (concept) 'Gebiedsvisie 't Groot Clooster' en de (concept) 'Nota van uitgangspunten ontwikkeling Havenkwartier';
 2. het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
 3. de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast; en
 5. het vergunde gebruik heeft een instandhoudingstermijn van maximaal 2 jaar.

Artikel 1.6 Aanwijzing vergunningsplichtige gebruiksactiviteiten

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen.

Artikel 1.7 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.6 is artikel 22.286 van het Omgevingsplan gemeente Heemstede van overeenkomstige toepassing.

Artikel 1.8 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.6 wordt een toelichting verstrekt waaruit blijkt dat aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 1.9 wordt voldaan.

Artikel 1.9 Beoordelingsregel omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.6 wordt verleend als:

- a. het gaat om gebruiksactiviteiten die in overeenstemming zijn met de regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet; en
- b. wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. passend in de (concept) 'Gebiedsvisie 't Groot Clooster' en de (concept) 'Nota van uitgangspunten ontwikkeling Havenkwartier';
 2. het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
 3. de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast; en
 5. het vergunde gebruik heeft een instandhoudingstermijn van maximaal 2 jaar.

Algemene toelichting

1 Algemene toelichting

't Groot Clooster met het daarin gelegen Havenkwartier is een locatie waar meerdere urgente, grote maatschappelijke en ruimtelijke opgaven een plek kunnen krijgen. Het is de enige locatie van deze omvang en potentie in Heemstede.

Voor het gebied 't Groot Clooster is door de raad op [datum] een (concept) Gebiedsvisie vastgesteld als uitwerking van de Omgevingsvisie van de gemeente Heemstede. Als onderdeel daarvan is tevens voor het Havenkwartier een (concept) Nota van Uitgangspunten vastgesteld met daarin de voorwaarden op basis waarvan dit gebied zich kan ontwikkelen tot een gemengd gebied van werken en wonen.

De (concept) 'Gebiedsvisie 't Groot Clooster' en de (concept) 'Nota van uitgangspunten ontwikkeling Havenkwartier' zullen uitgewerkt worden in een wijziging van het Omgevingsplan. Om de ambities voor het 't Groot Clooster te kunnen realiseren moet de gemeente een sterke regiepositie innemen. Tegelijk kunnen bestaande eigenaren op eigen terrein ontwikkelingen starten die wel passen binnen het vigerende Omgevingsplan en de van rechtswege tijdelijke delen van het omgevingsplan, maar die in strijd zijn met de (concept) 'Gebiedsvisie 't Groot Clooster' en de (concept) 'Nota van uitgangspunten ontwikkeling Havenkwartier'. Dit voorbereidingsbesluit dient ter voorkoming van dit soort ongewenste ontwikkelingen. Alleen voor tijdelijke bouw- en gebruiksactiviteiten kan, onder voorwaarden, vergunning worden verleend.