gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Anterieure overeenkomst en aanvraag budget Nieuweweg 103 in Hoofddorp
Portefeuillehouder	drs. Marja Ruigrok
Inlichtingen	Aafke Kaspers
Collegevergadering	23 juni 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13488136

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. een anterieure overeenkomst aan te gaan met Spaans voor de realisatie van 154 woningen, circa 830 m² bruto vloeroppervlak aan voorzieningen, waaronder minimaal 700 m² aan eerstelijnszorg, en een parkeerkelder voor 111 parkeerplaatsen op de Nieuweweg 103 te Hoofddorp;
2. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet gedeeltelijke geheimhouding op te leggen op de persoonlijke gegevens en de financiële en bedrijfsgevoelige onderdelen uit artikelen 3, 4, 7, 21 en bijlagen 8 en 9 van de anterieure overeenkomst 'Binnenweg e.o. Partijen Gemeente Haarlemmermeer en Spaans'. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b en f van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente en de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens en op grond van artikel 5 lid 2 onder e in verband met de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
3. ten aanzien van de eisen aan de huren en oppervlakten van sociale huurwoningen in de anterieure overeenkomst af te wijken van het huidige Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026 (12948477) en hiervoor uit te gaan van de volgende eisen:
    - voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m² is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
    - voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m² tot 50m² is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt.

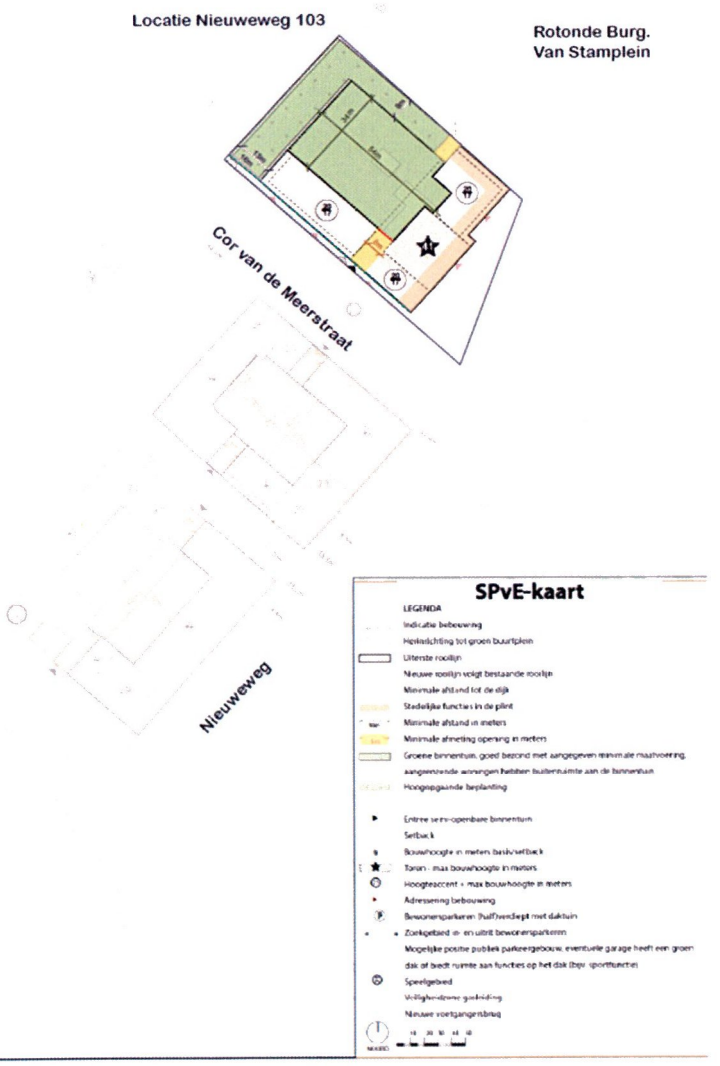
Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een budget beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke plankosten van € 405.000 voor het project Nieuweweg 103 in Hoofddorp dat wordt gedekt uit de bijdrage van de marktpartijen zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst met Spaans en hiertoe vast te stellen de 20e begrotingswijziging van 2026.

2. Samenvatting

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad. Op 28 mei 2026 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Binnenweg en omgeving door de raad vastgesteld (13000430). De Binnenweg en omgeving (Binnenweg e.o.) is een beeldbepalend ontwikkelgebied in het stadscentrum en vormt een van de stadsentrees. In het SPvE voor de Binnenweg e.o. zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgenomen. Het SPvE gaat uit van de realisatie van 400 tot 450 woningen, reservering voor een openbare parkeergarage en 1.700 tot maximaal 2.400 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan voorzieningen. Hierbij gaat het om maatschappelijke functies, kleinschalige sport, dienstverlening en werkfuncties met een lage milieucategorie.

De Nieuweweg 103 is een van de locaties waar wij woningen en maatschappelijke voorzieningen gaan realiseren. Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst zetten we een volgende stap in de planontwikkeling.



Afbeelding locatie Nieuweweg 103

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen de verouderde locatie Binnenweg e.o. transformeren naar een levendige stadsentree. De locatie Nieuweweg 103 is onderdeel van de totale ontwikkeling Binnenweg e.o. en bestaat momenteel uit een verouderde villa met tuin. We willen een anterieure overeenkomst met de vastgoedeigenaar aangaan voor de realisatie van 154 woningen, circa 830 m² bvo aan voorzieningen, waaronder minimaal 700 m² aan eerstelijnszorg, en een parkeerkelder voor 111 parkeerplaatsen.

Wat is de aanleiding, context?

In 2020 is besloten voor de Binnenweg e.o. een integraal ontwikkelkader op te stellen, samen met de particuliere eigenaren (2020.0001427 en 2020.0001618). Hiervoor zijn we intentieovereenkomsten aangegaan. In de Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 'Van dorpshart naar stadscentrum' (2023.8414059) zijn de ambities voor het stadscentrum en de stadsentree Binnenweg e.o. opgenomen. De visie borgt de samenhang tussen alle ontwikkelingen in het centrum. Op 28 mei 2026 is het SPvE Binnenweg e.o. vastgesteld door de raad. Hiermee zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling van Binnenweg e.o. te Hoofddorp vastgelegd, waaronder de ontwikkeling van de Nieuweweg 103. Dit kader biedt de ontwikkelende partijen de voorwaarden om hun ontwikkeling tot realisatie te brengen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Om de ontwikkeling van de Binnenweg e.o. mogelijk te maken, gaan we nu een anterieure overeenkomst aan met een van de vastgoedeigenaren in het gebied. De anterieure overeenkomst heeft tot doel afspraken te maken over woningbouwontwikkeling op de Nieuweweg 103, als onderdeel van de ontwikkeling Binnenweg e.o. binnen het stadscentrum Hoofddorp. De overeenkomst regelt de samenwerking, kostenverdeling en verplichtingen tussen de gemeente Haarlemmermeer en de ontwikkelende partij.

Wat zijn de argumenten?

De ontwikkeling van 154 woningen en bijbehorende voorzieningen op de Nieuweweg 103 is onderdeel van de opgave van de Binnenweg e.o.. Het SPvE voor de Binnenweg e.o. maakt de realisatie van 400 tot 450 woningen mogelijk, gaat uit van reservering voor een openbare parkeergarage en biedt ruimte voor 1.700 tot maximaal 2.400 m² bvo aan voorzieningen. Vanuit het oogpunt van integrale gebiedsontwikkeling is het wenselijk om de ontwikkeling van deze locatie te faciliteren.

Het woonprogramma op deze locatie bestaat uit:

- 56 appartementen in het segment sociaal (36%)
- 33 appartementen in het segment middelduur (betaalbare koopwoningen) (21%)
- 65 appartementen in het segment vrije sector (43%)

Op de begane grond in de plint is ruimte voor circa 830 m² bvo aan voorzieningen. Hier worden eerstelijnszorgaanbieders gehuisvest, op minimaal 700 m² bvo. Verder is een gezamenlijke binnentuin onderdeel van de ontwikkeling, is het parkeren voorzien onder de bebouwing en wordt de omliggende openbare ruimte heringericht.

We wijken af van de Volkshuisvestingprogramma wat betreft de uitgangspunten voor sociale huurwoningen. Wij zijn al langer met Spaans in onderhandeling over afspraken tot woningbouw op deze locatie en de overeenkomst sluit aan op de kaders die wij hiervoor (eerder) vaststelden. We gaan in de anterieure overeenkomst ten aanzien van de eisen aan de huren en oppervlakten van sociale huurwoningen uit van onderstaande uitgangspunten:

- Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m² is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt.
- Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m² tot 50m² is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt.

Deze afwijking komt overeen met de eisen uit de nota Betaalbaar Wonen in Haarlemmermeer die gold tot 4 februari 2026.

Het project is tevens onderdeel van een binnenstedelijke transformatie en de bestaande afspraken uit de specifieke uitkering vanuit het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport 2022 (BO-MIRT), die uitgaan van een programma met minimaal 50% betaalbare woningen.

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal door ons geborgd en worden afspraken gemaakt over het te realiseren programma inclusief herinrichting van de openbare ruimte en de rolverdeling hierbij. Met de financiële bijdrage worden bovenwijkse investeringen in infrastructuur en groen geborgd.

3.3 Wat mag het kosten?

We vragen de raad om, ten behoeve van de werkzaamheden in het kader van deze anterieure overeenkomst, een budget beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke plankosten van € 405.000 voor de Nieuweweg 103. De plankosten worden gedekt door de marktpartij zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

In de programmabegroting worden de kosten en de bijdragen verantwoord op beleidsdoel B: Haarlemmermeer realiseert ruimtelijke projecten die bijdragen aan het maatschappelijk doel van het programma Ruimtelijke Ontwikkeling, taakveld 3.2.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het autoriseren van budgetten en kredieten. Wij zijn verantwoordelijk voor het aangaan van de anterieure overeenkomst. Het eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Stadscentrum Hoofddorp.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Geheimhouding

Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

Artikelen 3, 4, 7, 21 en bijlagen 8 en 9 van de anterieure overeenkomst 'Binnenweg e.o. Partijen Gemeente Haarlemmermeer en Spaans ' bevatten financiële gegevens en bedrijfsgevoelige informatie. Omdat wij optreden als partij in een privaatrechtelijke

overeenkomst met daarin financiële en economische belangen van onze gemeente en van derden, maken we gebruik van de uitzonderingsgronden als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b en f van de Woo. We besluiten in dit geval om de financieel en bedrijfsgevoelige onderdelen uit artikelen 3, 4, 7, 21 en bijlagen 8 en 9 van de anterieure overeenkomst 'Binnenweg e.o. Partijen Gemeente Haarlemmermeer en Spaans ' niet openbaar te maken in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente en de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

De handtekeningen in de bijlage zijn geanonimiseerd vanwege bescherming van de privacy. Het openbaar maken van handtekeningen kan identiteitsfraude in de hand werken. Het belang van bescherming van persoonsgegevens achten wij zwaarwegender dan het belang bij openbaarmaking. Wij maken dan ook gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 e van de Woo. We besluiten in dit geval deze informatie niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Wij informeren de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsbrief Stadscentrum Hoofddorp over het programma. Binnen het programma informeren we over de verschillende gebiedsontwikkelingen, waaronder Binnenweg e.o. en hier specifiek de ontwikkeling van Nieuweweg 103. Via het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) wordt de raad geïnformeerd over de intentie- en anterieure overeenkomsten. Tweemaal per jaar informeren we de raad over de voortgang van de woningbouw via de Bouwmonitor. Hierin is ook de ontwikkeling Nieuweweg 103 opgenomen.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode 2022 tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de MRA. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk maken. Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave te kunnen realiseren. De ontwikkeling Binnenweg e.o. levert hier een bijdrage aan.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Hermineke van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Anterieure overeenkomst Binnenweg e.o. Partijen Gemeente Haarlemmermeer en Spaans inclusief bijlagen (geheim)