gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Woningbouw Lisserbroek in fase 1 op de percelen AG 1761, 339, 340, 1948, 1950
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Collegevergadering	8 september 2026
Inlichtingen	Christien Jordaan
Registratienummer	13772796

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. van de 127 resterende woningen in fase 1 er 108 voorlopig te reserveren ten behoeve van potentiële woningbouwontwikkeling op perceelnummers AG 1761, 339, 340, 1948, 1950 te Lisserbroek;
2. hiertoe met de samenwerkende grondeigenaren in Binnen Turfspoor de onderhandelingen te starten om te onderzoeken of tot een allonge op de bestaande anterieure overeenkomst kan worden gekomen.

2. Samenvatting

We willen dat Lisserbroek zich stapsgewijs ontwikkelt tot een dorp met een centrum-dorps woonmilieu, aan het water, in een groene setting en met een eigen karakter. De druk op de woningmarkt is hoog in onze regio. Zoals verwoord in het raadsvoorstel over versnelling woningbouwproductie (2017.0037218) willen we zorgen voor nieuwe harde plancapaciteit. Het onderzoeken van de mogelijkheid tot het maken van afspraken over woningbouw op de perceelnummers AG 1761, 339, 340, 1948, 1950 met een totale oppervlakte van 44.143 m^2 te Lisserbroek door de samenwerkende grondeigenaren in Binnen Turfspoor (GEM BTS) draagt bij aan het verkleinen van de druk op de woningmarkt.

In het gebiedsgericht programma, door ons vastgesteld op 16 december 2025 (Vaststelling Milieueffectrapport en Gebiedsgericht programma gebiedsontwikkeling Lisserbroek, 12829656) is opgenomen dat de gebiedsontwikkeling in Lisserbroek vanuit het bestaande dorp naar buiten plaatsvindt in een aflopende dichtheid. Daarnaast staat in het gebiedsgericht programma dat pas kan worden ontwikkeld als de voor de gebiedsontwikkeling benodigde infrastructuur is aangelegd ('eerst bewegen dan bouwen'). In de eerste fase van de gebiedsontsluiting is er ruimte voor 2.900 woningen. Daarvan zijn reeds over 2.773 woningen afspraken/intenties vastgelegd in anterieure en intentieovereenkomsten met initiatiefnemers. In de eerste fase resteren nog 127 woningen voor nieuwe initiatieven.

In het gebiedsgericht programma is opgenomen hoe nieuwe initiatieven worden beoordeeld. In lijn met dat afwegingskader besluiten we om met de GEM BTS onderhandelingen te starten om te onderzoeken of gekomen kan worden tot een allonge voor een (aanvullende) afspraak om

108 woningen in fase 1 te realiseren op de percelen AG 1761, 339, 340, 1948, 1950. Los van dat dit het eerstvolgende concrete en binnen de kaders te realiseren initiatief (zoals bedoeld in het gebiedsgericht programma) is, levert de ontwikkeling ervan een strategische bijdrage aan de gebiedsontwikkeling. De kavel draagt bij aan de voor de gebiedsontwikkeling benodigde infrastructuur waardoor de tijdelijke auto-ontsluiting via Gansoord voor een beperktere tijd nodig is en het zuidelijke deel van BTS gelijk via de Groenblauwe ruggengraat bereikbaar wordt. Daarnaast vult het een groot en centraal gelegen gat in de bebouwingsstructuur van Binnen Turfspoor.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen bereiken dat, zoals bedoeld in het 'Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West, Parels aan de Ringvaart' (2014.0010031), Lisserbroek zich stapsgewijs ontwikkelt tot een dorp met een centrum-dorps woonmilieu, aan het water, in een groene setting en met het behoud van het eigen karakter.

De druk op de woningmarkt is hoog in onze regio. Zoals verwoord in het raadsvoorstel over versnelling woningbouwproductie willen we zorgen voor nieuwe harde plancapaciteit, oftewel omgevingsplannen op basis waarvan woningen gebouwd kunnen worden. Woningbouw willen we onder andere mogelijk maken bij Lisserbroek, zodat we kunnen bijdragen aan niet alleen de lokale behoefte aan woningen, maar ook aan de regionale behoefte.

Op 19 december 2024 heeft de raad de Gebiedsenvelop (hierin staan de gemeentelijke spelregels die gelden bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden) Lisserbroek en de Essentiekaarten Lisserbroek Dorpskern, Lisserbroek-Noord voor het deelplan van Bouwfonds Property Development (BPD) en Lisserbroek GEM BTS vastgesteld (11547773). Deze vormen de basis voor de ontwikkeling van het dorp Lisserbroek. Op 16 december 2025 is het Milieueffectrapport Gebiedsontwikkeling Lisserbroek (MER) samen met het gebiedsgericht programma Gebiedsontwikkeling Lisserbroek (gebiedsgericht programma) door ons vastgesteld. Deze gebiedsontwikkeling wordt grotendeels op basis van uitnodigingsplanologie door initiatiefnemers gerealiseerd.

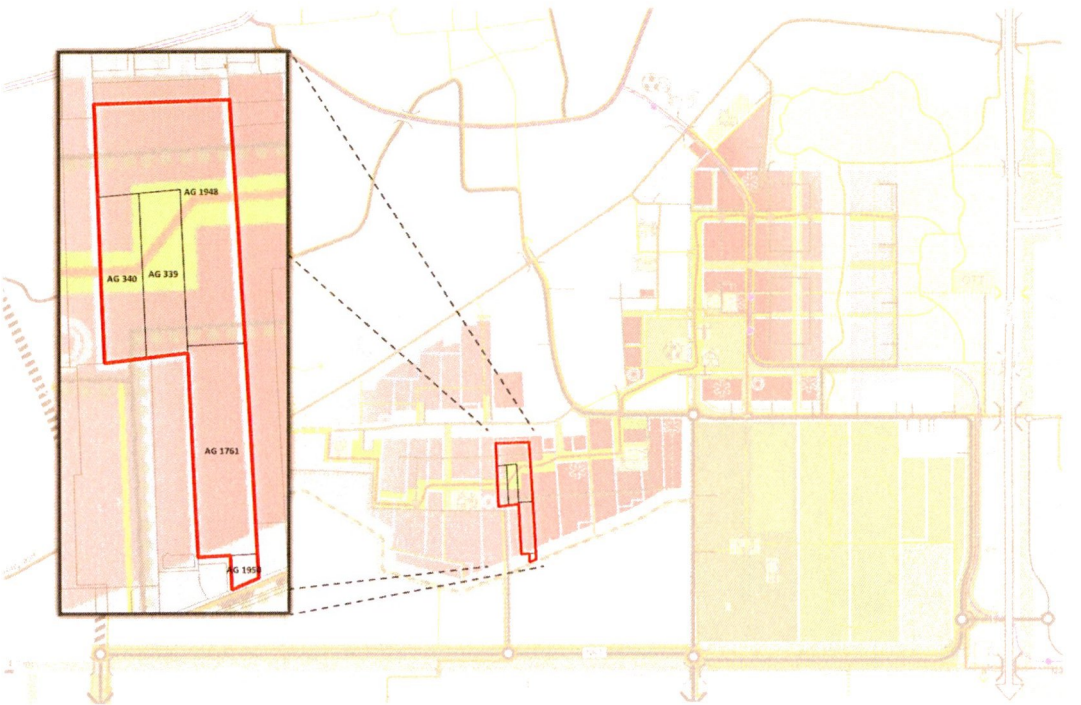
Welk doel wordt nagestreefd?

Uitgangspunt is dat de gebiedsontwikkeling in Lisserbroek vanuit het bestaande dorp naar buiten plaatsvindt in een aflopende dichtheid en daarnaast geldt dat pas kan worden ontwikkeld als de daartoe voor de gebiedsontwikkeling benodigde infrastructuur is aangelegd ('eerst bewegen dan bouwen').

De gebiedsontsluiting Lisserbroek kent twee fasen. Bij realisatie van de eerste fase kunnen 2.900 woningen worden gerealiseerd op basis van de infrastructuur die in die fase wordt aangelegd. Bij realisatie van de ontsluitingsweg Nieuwerkerkertocht-Zuid (NKT-Zuid) met de A44 in de tweede fase kunnen ook de overige woningen worden gerealiseerd. Het gebiedsgericht programma gaat in totaal uit van circa 3.600 woningen.

Op basis van de reeds afgesloten anterieure overeenkomsten ten behoeve van de planontwikkelingen van de gronden GEM BTS en BPD (12463698), de intentieovereenkomst ten behoeve van de planontwikkeling van de gronden Aziyadé door Tiny Projects B.V. (project Lisserhout, 11070092) en de intentieovereenkomst voor de grond van Straathof en IJs- en Skeelerclub met ontwikkelaar Horsman & Co Vastgoed II B.V. (13523170), is er nog ruimte voor 127 woningen in fase 1. In het gebiedsgericht programma is opgenomen op welke wijze wordt beoordeeld of een initiatief wel of niet in deze fase kan worden gerealiseerd.

De GEM BTS is in overleg met de provincie Noord-Holland (PNH) over mogelijke verwerving van de percelen AG 1761, 339, 340, 1948, 1950. Wanneer de percelen in eigendom komen van de GEM BTS, kan de gebiedsontsluiting en Groenblauwe ruggengraat (GBR) worden aangesloten tussen het noordelijke en zuidelijke deel van BTS.



Figuur 1: overzicht en ligging percelen in Lisserbroek

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?

Wij besluiten om de mogelijkheid tot realisatie van 108 woningen voorlopig in fase 1 te reserveren voor de percelen AG 1761, 339, 340, 1948, 1950 en hierover met de GEM BTS in onderhandeling te gaan op grond van de onderstaande argumenten.

Woningbouw past in gebiedsgericht programma

In het gebiedsgericht programma staat omschreven hoe we voor een initiatief bepalen in welke fase van de gebiedsontwikkeling het initiatief valt. Hierbij kijken we naar het strategisch belang, het maatschappelijk belang, het 'van binnen naar buiten' groeien en de voor de gebiedsontwikkeling benodigde infrastructuur. De ontwikkeling van de percelen AG 1761, 339, 340, 1948, 1950 is in lijn met dat afwegingskader in het gebiedsgericht programma:

- het initiatief is het eerste concrete initiatief dat past binnen de vastgestelde kaders welk aan ons wordt voorgelegd;
- de ontwikkeling levert een strategische bijdrage aan de gebiedsontwikkeling. De kavel draagt bij aan de voor de gebiedsontwikkeling benodigde infrastructuur waardoor de tijdelijke auto-ontsluiting via Gansoord voor een beperktere tijd nodig is en het zuidelijke deel van BTS gelijk via de groenblauwe ruggengraat bereikbaar wordt;

- daarnaast vult het een groot en centraal gelegen gat in de bebouwingsstructuur van BTS en levert daarmee een bijdrage aan het van binnen naar buiten ontwikkelen.

Afspraken woningbouw
- Indien tot een allonge gekomen wordt met de GEM, worden de 108 woningen gerealiseerd in de verdeling 30% sociaal, 20% middelduur en 50% vrije sector, conform de gebiedsenvelop en in aansluiting op de reeds bestaande anterieure overeenkomst. De nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting vormt geen aanleiding af te wijken van reeds bestaande afspraken;
- tevens worden nadere afspraken gemaakt over de planning van de woningbouw.

Negatieve gevolgen als de percelen niet ontwikkeld worden
Wanneer de GEM BTS de 108 woningen in fase 1 niet kan realiseren, zal zij de percelen niet kopen. Dat betekent dat deze percelen voorlopig niet ontwikkeld worden en daarmee de voor de gebiedsontwikkeling benodigde infrastructuur niet aangelegd wordt. Een derde partij zal naar verwachting de voor de gebiedsontwikkeling benodigde infrastructuur evenmin aanleggen zonder zekerheid te hebben over het realiseren van de woningen in de eerste fase. Alternatief is dat de wij de percelen kopen en de infrastructuur aanleggen. Uit eerdere gesprekken met de provincie bleek de beoogde grondprijs voor ons niet haalbaar.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Indien wordt besloten tot het aangaan van een allonge waarin afspraken worden gemaakt voor de hiervoor genoemde 108 woningen in fase 1, resteren er nog 19 woningen voor initiatieven van derden. Hierdoor bestaat in fase 1 enkel nog ruimte voor kleine initiatieven. Met dit besluit kunnen initiatieven op grotere kavels niet eerder gerealiseerd worden dan nadat de NKT-Zuid en de aansluiting op de A44 gerealiseerd zijn. Dit kan bezwaar opleveren van de betreffende initiatiefnemers.

Het is van belang om aansluitend aan fase 1, ook fase 2 te ontwikkelen. Daarom willen wij ook inzetten op afspraken met het Rijk en de regio over het realiseren van de NKT-Zuid zodat ook andere ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Deze kosten worden doorbelast aan de GEM BTS.
Ten behoeve van de uitvoering worden de plankosten, het kostenverhaal en de financiële bijdrage conform het gebiedsgericht programma verhaald. Daartoe is het voornemen om hierover in een allonge op de anterieure overeenkomst afspraken te maken.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Wij zijn verantwoordelijk voor het aangaan van overeenkomsten en het bepalen van de voorwaarden waaronder wij die willen aangaan. Eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

Conform het Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart' werken we de gebiedsontwikkeling Lisserbroek uit op basis van uitnodigingsplanologie. Wij geven de kaders mee voor de gebiedsontwikkeling. De ontwikkelende partijen zijn daarna aan zet om binnen die kaders concreet invulling te geven aan de vormgeving van een nieuw stuk Lisserbroek en participatie en communicatie met omwonenden over de plannen.

3.6 Wanneer en hoe zal het college over de voortgang worden geïnformeerd?

De financiële voortgang van de totale gebiedsontwikkeling Lisserbroek is beschreven in het financieel kader (13408308). Over de investeringsprojecten wordt gerapporteerd in het Strategisch Perspectief Investeringen en de facilitaire projecten vallen onder het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken.
Op dit moment besluiten we uitsluitend om het overleg over een allonge te starten. Als het overleg leidt tot een (concept)allonge wordt deze ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

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

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. 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 realiseren. De ontwikkeling van Lisserbroek levert een bijdrage aan deze opgave.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

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