gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Intentieovereenkomst Project 'IJs- en Skeelerclublocatie' in Lisserbroek met ontwikkelaar Horsman & Co Vastgoed II B.V. en budgetaanvraag
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen	Fleurence de Wilde
Collegevergadering	30 juni 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13523170

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. een intentieovereenkomst tussen onze gemeente en de ontwikkelaar Horsman & Co Vastgoed II B.V. aan te gaan, ten behoeve van een onderzoek naar de haalbaarheid van een integrale planontwikkeling op de gronden van Straathof in Lisserbroek;
2. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de artikelen 6.1, 6.2 en 6.3 van de intentieovereenkomst Project 'IJs- en Skeelerclublocatie' in Lisserbroek met ontwikkelaar Horsman & Co Vastgoed II B.V. en bijlage 3. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. voor de uitvoering van de intentieovereenkomst een budget van € 138.000 beschikbaar te stellen en deze kosten te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelende partijen;
2. daartoe vast te stellen de 21ste begrotingswijziging in het begrotingsjaar 2026.

2. Samenvatting

De ontwikkelaar Horsman & Co Vastgoed II B.V. en de grondeigenaar Straathof zijn een intentieovereenkomst aangegaan met de IJs- en Skeelerclub om een integrale planontwikkeling te verkennen die in hoofdlijnen bestaat uit de ontwikkeling van woningen, de inpassing van de IJs- en Skeelerclub, inclusief een grondtransactie en het aanbieden van kavels/woningen aan de bewoners van een drietal woningen aan de dijk die door de provincie Noord-Holland zijn verworven ten behoeve van de aanleg van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) op de huidige agrarische gronden van het bedrijf Straathof. Om de haalbaarheid van bovengenoemde planontwikkeling te onderzoeken op de gronden van het bedrijf Straathof sluiten we een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar Horsman & Co Vastgoed II B.V. In de voorliggende overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over de vergoeding van de door ons te maken plankosten om de programmatische, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling te onderzoeken.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

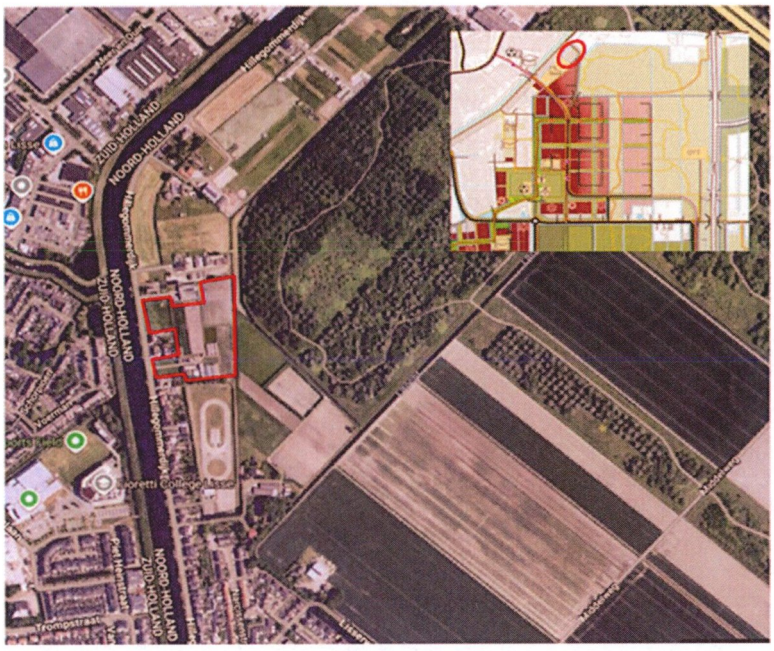
De gebiedsontwikkeling Lisserbroek is een woningbouwontwikkeling op basis van uitnodigingsplanologie. Dit betekent dat wij als gemeente kaders stellen en faciliteren, maar dat de uitvoering bij derden ligt. Op 28 augustus 2025 zijn de anterieure overeenkomsten met de samenwerkende grondeigenaren in Binnen Turfspoor (GEM BTS) voor hun gronden in Lisserbroek Binnen Turfspoor, en met Bouwfonds Property Development (BPD) voor hun grond in Lisserbroek-Noord aangegaan door ons college (anterieure overeenkomsten met Bouwfonds Property Development Ontwikkeling B.V. (BPD) voor Lisserbroek-Noord en GEM Binnen Turfspoor C.V. voor Lisserbroek Binnen Turfspoor en Kredietaanvragen, 12463698). Er is tevens een intentieovereenkomst gesloten met Tiny Projects B.V. voor een ontwikkeling op een grondperceel (in eigendom bij Aziyadé B.V.) in Lisserbroek-Noord. Daarnaast zijn er gronden in Binnen Turfspoor en Lisserbroek-Noord waarvoor nog geen afspraken zijn met partijen, die wel een ontwikkeling kunnen opstarten. In maart 2021 hebben wij hiervoor een initiatievenbudget toegekend dat onder andere bedoeld is om tot intentieovereenkomsten te komen met grondeigenaren die willen ontwikkelen binnen Lisserbroek (Aanvraag initiatievenbudget voor de gebiedsontwikkeling Lisserbroek, 2021.0000468). 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 een eigen karakter.

De druk op de woningmarkt is hoog in onze regio. Zoals verwoord in het raadsvoorstel Versnelling woningbouwproductie (2017.0037218) willen we zorgen voor nieuwe harde plancapaciteit, ofwel bestemmingsplannen op basis waarvan woningen gebouwd kunnen worden.
Woningbouw willen we onder andere mogelijk maken bij Lisserbroek, zodat we kunnen bijdragen aan zowel de lokale behoefte aan woningen, maar ook aan de regionale. Voor gebiedsontwikkeling in Lisserbroek hebben wij in de nota over de versnelling van de woningbouw aangegeven dat de uitwerking afhankelijk is van besluitvorming over een toekomstbestendige (regionale) infrastructuur in en rond Lisse en Lisserbroek.

Op 19 december 2024 heeft onze gemeente de Gebiedsenvelop (hierin staan de gemeentelijke spelregels die gelden bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden) Lisserbroek en de Essentiekaarten Lisserbroek Dorpskern van onze gemeente, Lisserbroek- Noord voor het deelplan van BPD Ontwikkeling B.V. (BPD) en Lisserbroek Binnen Turfspoor van De Samenwerkende Grondeigenaren in Binnen Turfspoor vastgesteld (Vaststellen planproducten gebiedsontwikkeling Lisserbroek 11547773). Deze vormt de basis voor de ontwikkeling van het dorp Lisserbroek. Op 16 december 2025 is het Milieueffectrapport Gebiedsontwikkeling Lisserbroek (MER) en het Gebiedsgericht Programma Gebiedsontwikkeling Lisserbroek (Gebiedsgericht Programma) door ons vastgesteld (12829656).

Welk doel wordt nagestreefd?

De intentieovereenkomst is de eerste stap om de haalbaarheid van bovengenoemde planontwikkeling te onderzoeken op de gronden van het bedrijf Straathof.



Locatie Straathof

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

We leggen in de intentieovereenkomst afspraken vast over het onderzoek naar de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling op deze locatie. Verder maken we afspraken over onze taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden en die van de ontwikkelaar en leggen de vergoeding door de ontwikkelaar voor de benodigde ambtelijke inzet vast. Als er sprake is van een haalbare ontwikkeling worden de resultaten daarvan in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd.

Wat zijn de argumenten?

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de omvang van de plankosten gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst. In de voorliggende overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over de vergoeding van de door ons te maken plankosten om de programmatische, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling te onderzoeken.

3.3 Wat mag het kosten?

We vragen € 138.000 budget aan voor de ambtelijke inzet. Via deze intentieovereenkomst verhalen we bij de ontwikkelaar deze kosten.

Wat zijn de financiële risico's?

De intentieovereenkomst beperkt zich tot de onderzoeksfase voor de haalbaarheid van planontwikkeling voor de duur van maximaal één jaar na ondertekening door de partijen. Aangezien het contract met een vast bedrag is vastgesteld, is het een risico dat de werkelijke ambtelijke inzet hoger wordt dan geraamd. Indien geen anterieure overeenkomst tot stand komt, moet verrekening plaatsvinden op basis van de werkelijke kosten. Er wordt gestuurd op de inzet van de ambtelijke capaciteit in relatie tot het beschikbare budget.

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 intentieovereenkomsten. 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.

Juridische aspecten

In de intentieovereenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over het doel, de looptijd van de overeenkomst, het haalbaarheidsonderzoek, de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek, de projectorganisatie, de kosten en beëindiging van de overeenkomst. Met het haalbaarheidsonderzoek gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst willen we de mogelijkheden en voorwaarden onderzoeken waaronder het plangebied kan worden ontwikkeld. We brengen daarvoor onze uitgangspunten en beleidskaders in. Dit haalbaarheidsonderzoek vindt plaats op zowel ruimtelijk, programmatisch als financieel vlak. Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst onderzoeken wij samen met de ontwikkelaar de mogelijkheden en voorwaarden waaronder de gronden van het bedrijf Straathof voor rekening en risico van de ontwikkelaar kunnen worden ontwikkeld. De haalbaarheidsfase is bedoeld uit te zoeken wat mogelijk is. Ontwikkelaars dienen rekening te houden met bestaande bedrijven die door de ontwikkelingen geen hinder mogen ondervinden. In het vastgestelde MER wordt geconstateerd dat er bij de uitwerking rekening gehouden moet worden met de geluidszoneringen van de verschillende bedrijven. Ook spuitzonering is een punt van aandacht. Voor dit moment is er echter geen reden te concluderen dat de gebiedsontwikkeling evident onuitvoerbaar is.

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 Woo. Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

Omdat onze gemeente optreedt als partij in een privaatrechtelijke overeenkomst met daarin financiële en economische belangen, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid. We besluiten in dit geval de artikelen 6.1, 6.2 en 6.3 van de intentieovereenkomst en bijlage 3 niet openbaar te maken omdat hier onderhandelingsresultaten staan opgenomen.

Fasering

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 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 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 en de intentieovereenkomst ten behoeve van de planontwikkeling van de gronden Aziyadé door Tiny Projects B.V. (project Lisserhout), is er nog ruimte voor 155 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. Het bedrijf Straathof heeft een initiatief ingediend in het kader van de inpassing van HOV Noordwijk-Schiphol. Voor de komst van HOV moet de ontsluitingsweg van de IJs- en Skeelerclub en het achterliggende bedrijf worden aangepast. Het bedrijf Straathof heeft samen met de IJs- en Skeelerclub gekeken naar een integrale oplossing voor dit gebied en hebben onderling een intentieovereenkomst gesloten. Het plan draagt strategisch bij aan integrale gebiedsontwikkeling met HOV en draagt bij aan het maatschappelijk belang die de IJs- en skeelerclub vervuld binnen Lisserbroek. Vanuit de kaders in het Gebiedsgericht programma zie wij daarmee kansen om dit voorstel met elkaar te verkennen als mogelijke ontwikkeling binnen fase 1 van de gebiedsontwikkeling. Op basis van de maximaal toegestane dichtheden op het project IJs- en Skeelerclublocatie volgens de kaders uit de Gebiedsgericht programma, gaan wij uit van circa 28 woningen. Dit betekent dat na de ontwikkeling van het project IJs- en Skeelerclublocatie nog ontwikkelruimte is van 127 woningen in fase 1.

Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) Noordwijk-Schiphol
Op 29 september 2020 heeft Gedeputeerde Staten het voorkeurstracé vastgesteld voor de HOV-verbinding Noordwijk- Schiphol. Dit tracé loopt ook over het grondgebied van het bedrijf Straathof. De provincie Noord-Holland, als trekker van het Noord-Hollandse deel van het tracé, heeft hierover de gebruikelijke contacten met grondeigenaren, waaronder ook met de grondeigenaar van deze gronden. De provincie en Vervoersregio Amsterdam (VRA) hebben ingestemd met meerijden van autoverkeer over het HOV-tracé van de toekomstige woningbouwontwikkeling van het bedrijf Straathof. Afspraken hierover worden tussen de provincie en de grondeigenaar/ontwikkelaar verder vormgegeven in de realisatieovereenkomst Hoogwaardig Openbaar Verbinding, fiets- en voetbrug over de Ringvaart in Lisserbroek, onderdeel project Hoogwaardig openbaar vervoer Noordwijk-Schiphol (2022.0001501). Op 10 juni 2024 hebben Provinciale Staten het provinciaal inpassingsplan HOV Lisserbroek-Getsewoud vastgelegd (Vaststelling PIP Lisserbroek-Getsewoud door Provinciale Staten, 2232744). Voor de grondeigenaar is het van belang om afspraken te kunnen maken over de integrale gebiedsontwikkeling op zijn gronden: HOV, inpassing van de IJs- en Skeelerclub en woningbouw.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Als bij de uitwerking van de plannen tijdens deze haalbaarheidsfase blijkt dat er sprake is van een haalbaar plan, zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld.
De financiële voortgang van de totale gebiedsontwikkeling Lisserbroek is beschreven in het financieel kader (Vaststelling beeldkwaliteitsplannen Lisserbroek-Noord en Lisserbroek Binnen Turfspoor, kredietaanvraag en vaststellen van het financiële kader, 13408308). Over de investeringsprojecten wordt gerapporteerd in het Strategisch Perspectief Investeringen en de facilitaire projecten vallen onder het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken.

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

Bijlage(n):

1. Intentieovereenkomst Lisserbroek-Noord gronden Straathof van 25 mei 2026 (geheim)