gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Badhoevedorp, intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst met Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen	Kees Kapteijn
Collegevergadering	8 september 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13772126

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. bijgaande intentieovereenkomst met Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. aan te gaan, ten behoeve van een onderzoek naar de haalbaarheid van de (her)ontwikkeling van een gedeelte van het centrum van Badhoevedorp en het realiseren van een nieuw Lorentzplein;
2. bijgaande anterieure overeenkomst met Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. aan te gaan ten behoeve van de (her)ontwikkeling en definitieve vestiging van de supermarkt Vomar aan de Sloterweg 186 te Badhoevedorp;
3. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op overweging I, artikel 3 lid 3 sub e en artikel 6 lid 1 van de intentieovereenkomst Badhoevedorp centrum noord, bouwveld 7 en op de bedragen in de artikelen 3 lid 1 en 6 lid 6 en op bijlage 5 van de anterieure overeenkomst Vomar Sloterweg Badhoevedorp. 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 voor voorbereiding, toezicht en administratiekosten (VTA) van € 157.000 te autoriseren en deze kosten te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelende partij;
2. voor de uitvoering van de anterieure overeenkomst een VTA-budget van € 72.000 te autoriseren en deze kosten te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelende partij;
3. voor de beslispunten 1 en 2 de 26ste begrotingswijziging van 2026 vast te stellen.

2. Samenvatting

Op 5 maart 2026 heeft de raad het Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden (BKP) vastgesteld (12948362). Dit vormt samen met het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO 2025) dat wij op 16 juni 2025 hebben vastgesteld (2025.12201955) de basis voor alle toekomstige (her)ontwikkelingsinitiatieven in het centrum van Badhoevedorp.

Ten behoeve van de (her)ontwikkeling van een gedeelte van het centrum tot detailhandel, parkeren en woningen, alsmede de realisatie van een nieuw Lorentzplein, wordt een

intentieovereenkomst met Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. (de ontwikkelaar) gesloten. In de intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over het onderzoeken van de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van de (her)ontwikkeling en de realisatie van een nieuw Lorentzplein. De intentieovereenkomst heeft een duur van twaalf maanden.

Met Hoorne Vastgoed sluiten wij eveneens een anterieure overeenkomst af ten behoeve van de (her)ontwikkeling en definitieve vestiging van de supermarkt (Vomar) aan de Sloterweg. In de anterieure overeenkomst worden de financiële afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van onze gemeente aan de planologische maatregel voor de (her)ontwikkeling vastgelegd. Deze financiële afspraken hebben (onder andere) betrekking op kostenverhaal en het verhaal van nadeelcompensatie. Ook leggen wij voorwaarden vast die de ontwikkelaar in acht dient te nemen bij de (her)ontwikkeling.

3. Uitwerking

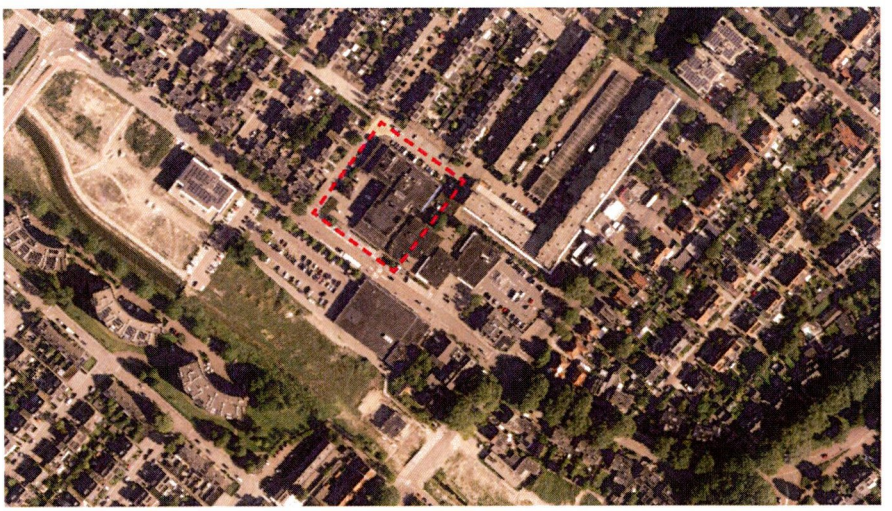
3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen het huidige centrum van Badhoevedorp transformeren naar een duurzaam en levendig centrum dat past bij de sfeer van Badhoevedorp. Daarnaast willen wij de leefbaarheid van Badhoevedorp verbeteren en de oude dorpsstructuur herstellen. Dit is mogelijk na de omlegging van de rijksweg A9 uit Badhoevedorp waardoor er gronden zijn vrijgekomen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Intentieovereenkomst

Wij sluiten een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar voor twaalf maanden. Daarin leggen wij afspraken vast over het onderzoeken van de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van de (her)ontwikkeling van een gedeelte van het centrum tot detailhandel, parkeren en woningen (Bouwveld 7) aan het Lorentzplein. De ontwikkelaar heeft hiervoor een schetsontwerp opgesteld, waarvan de financiële haalbaarheid en programmatische inpassing binnen de kaders van het DSO 2025 verder onderzocht dienen te worden.
In de intentieovereenkomst maken wij afspraken over de verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen de ontwikkelaar en de gemeente en leggen wij het kostenverhaal voor de benodigde ambtelijke inzet vast.



Figuur 1: Plangebied Hoorne Vastgoed aan de Zeemanlaan/Lorentzplein in Badhoevedorp (rode arcering).

Anterieure overeenkomst

De ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico de supermarkt (Vomar) aan de Sloterweg (die tijdelijk zou zijn) te (her)ontwikkelen en hiervoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voor een permanente supermarkt, een nieuw te realiseren woning en een parkeerdroogloop (overkapping van de parkeerplaats) met bijbehorende parkeerplaatsen en andere voorzieningen aan te vragen. De betreffende woning en parkeerdroogloop zijn bedoeld om de karakteristieke lintbebouwing aan de Sloterweg tot één geheel te maken. Verder zal de ontwikkelaar zich inspannen om extra groen te realiseren op het parkeerterrein, hetgeen wij vanuit stedenbouwkundig perspectief en conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR/groen-klimaatadaptatie) wenselijk achten. Daartoe zal de ontwikkelaar, zodra het parkeerterrein in gebruik is, een parkeerdrukmeting (laten) uitvoeren om te bezien of parkeerruimte ingeruild kan worden voor groen. In voorkomend geval zal de ontwikkelaar aan ons een voorstel doen voor dat extra groen, in de vorm van het aanplanten van een of meer extra bomen (ter schaduwwerking en verkoeling van het parkeerterrein), en treden wij met de ontwikkelaar in overleg om tot een gezamenlijk gedragen voorstel te komen.

De anterieure overeenkomst wordt aangegaan om de financiële afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van onze gemeente aan de planologische maatregel voor de (her)ontwikkeling vast te leggen. Deze financiële afspraken hebben (onder andere) betrekking op het kostenverhaal en het verhaal van eventuele nadeelcompensatie. Ook leggen wij de voorwaarden vast die de ontwikkelaar in acht dient te nemen bij de (her)ontwikkeling.



Figuur 2: Bovenaanzicht huidige Vomar aan de Sloterweg, Badhoevedorp. Rode arcering is de beoogde uitbreidingsruimte.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

In het centrum van Badhoevedorp lopen verschillende (her)ontwikkelingen met verschillende ontwikkelaars. Het is van belang dat iedere ontwikkeling op zichzelf aan de door ons gewenste kwaliteit en eisen voldoet, maar het geheel moet ook een juiste, en door de bewoners gevraagde, kwaliteit leveren welke voldoet aan onze uitgangspunten. Bij het toetsen van de ruimtelijke producten letten wij hierop en ontwikkelaars worden hier ook op gewezen.

3.3 Wat mag het kosten?

De kosten die door ons gemaakt worden voor de in de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst benoemde werkzaamheden zijn vooraf ingeschat en de werkelijk gemaakte kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Met het aangaan van de intentie- en anterieure overeenkomst zorgen wij ervoor dat de verhaalbare kosten voor de ambtelijke inzet en uitvoering van de intentie- en anterieure overeenkomst op de ontwikkelaar worden verhaald. Voor de ambtelijke inzet bij het uitvoeren van de anterieure overeenkomst wordt gevraagd een voorbereiding, toezicht en administratiekosten (VTA) budget van € 72.000 te autoriseren en een VTA-budget van € 157.000 te autoriseren voor het uitvoeren van de intentieovereenkomst. De plankosten worden gedekt door de bijdragen van de ontwikkelaar. Deze bijdrage is vastgelegd in de intentie- en anterieure overeenkomst en is voor de anterieure overeenkomst een vast bedrag. Voor de intentieovereenkomst wordt afgerekend op de daadwerkelijk gemaakte gemeentelijke kosten. Indien onze uitgave voor de uitvoeringen van de anterieure overeenkomst hoger zijn dan het afgesproken bedrag komen de extra kosten ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

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 intentie- en anterieure overeenkomsten. Eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie

We hebben in 2024 een participatiegroep opgericht voor Centrum-Midden. Deze participatiegroep bestaat uit buren van Centrum-Midden, ondernemers, vertegenwoordigers van belangenorganisaties en leden van de dorpsraad. De rol van de participatiegroep is om mee te denken met inhoudelijke plannen en het proces. Hierdoor ontstaat actieve betrokkenheid van belanghebbenden. De participatiegroep komt elk kwartaal samen en bespreekt dan de voortgang van de ontwikkeling waarbij projectontwikkelaars en vastgoedeigenaren hun plannen kunnen presenteren.

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.

De anterieure overeenkomst loopt in principe af indien beide partijen aan alle verplichtingen hebben voldaan. Wij kunnen onder bepaalde voorwaarden eerder ontbinden, bijvoorbeeld indien aan de ontwikkelaar bepaalde vergunningen worden geweigerd.

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. Zowel de intentieovereenkomst als de anterieure overeenkomst bevat informatie over het met de ontwikkelaar bereikte onderhandelingsresultaat, waaronder over de door de ontwikkelaar aan ons te betalen bijdrage in de gemeentelijke kosten, betalingsafspraken, een inschatting van het bedrag dat mogelijk aan nadeelcompensatie dient te worden vergoed, afspraken over het door de ontwikkelaar stellen van zekerheid en de mogelijke inzet van grondbeleidsinstrumenten. De economische en financiële belangen van de gemeente worden geschaad als deze informatie bekend wordt. Als deze informatie openbaar zou worden gemaakt, dan zouden andere ontwikkelaars deze informatie kunnen gebruiken in hun voordeel in onderhandelingen of het aangaan van een overeenkomst. Het belang van openbaarmaking van zulke informatie weegt niet op tegen deze economische en financiële belangen. Hierom 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 overweging I, artikel 3 lid 3 sub e en artikel 6 lid 1 van de intentieovereenkomst, de bedragen in de artikelen 3 lid 1 en 6 lid 6 van de anterieure overeenkomst alsmede bijlage 5 bij de anterieure overeenkomst niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Wij informeren de raad jaarlijks door middel van de voortgangsbrief over de voortgang van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp. Als daar tussentijds aanleiding voor is, informeren wij de raad bijvoorbeeld door middel van brieven en presentaties. Op deze manier wordt ook gehoor gegeven aan de motie van 12 juni 2025 'Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp - Wat je deelt, daar bouw je op'.

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 metropoolregio. 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 ook te kunnen realiseren. De ontwikkeling van woningbouw in geheel Badhoevedorp en de daarbij benodigde voorzieningen in Badhoevedorp Centrum Midden leveren een bijdrage aan deze Woondeal.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

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

Bijlage(n):
1. Intentieovereenkomst Badhoevedorp Centrum Noord, Bouwveld 7 (geheim)
2. Anterieure overeenkomst Vomar Sloterweg Badhoevedorp (geheim)