



gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel

Onderwerp Doorbraak gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West

Portefeuillehouder mr. drs. Beryl van Straten

Inlichtingen Aafke Kaspers, Tim Pasma

Collegevergadering 3 februari 2026

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 12948430

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de doorbraakafspraken Nieuw-Vennep West (bijlage 1) onder voorbehoud van:
 - a. vaststelling door de raad van het maximale woonprogramma voor de samenwerkende grondeigenaren van 4.580 woningen en de verdeling naar het betaalbare en vrije segment;
 - b. vaststelling door de raad van de verder uit te werken ontwerp visiekaart Nieuw-Vennep West in een (ontwerp) Stedenbouwkundig Programma van Eisen;
 - c. vaststelling door de raad van de financiële afspraken uit de doorbraakafspraken (bijlage 1) en de verdere uitwerking in een financieel kader;
 - d. instemming van de betrokken partners (Roosdom Tijhuis, AM, Verwelius en woningcorporatie Ymere, het Rijk, de provincie Noord-Holland en de Vervoerregio Amsterdam);
2. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op afspraken 6 tot en met 10 en een deel van 14 van bijlage 1 'Doorbraakafspraken Nieuw-Vennep West d.d. 24 januari 2026'. 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.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met de financiële afspraken uit de doorbraakafspraken (bijlage 1) en deze verder uit te werken in een financieel kader;
2. in te stemmen met het uitgangspunt van maximaal 4.580 woningen voor de samenwerkende grondeigenaren voor Nieuw-Vennep West en hiermee een dichtheid van 24 woningen per hectare te accepteren en daarmee af te wijken van een dichtheid van maximaal 20 woningen per hectare zoals opgenomen in de Omgevingsvisie (2021.0003036) en het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 (2019.0058049);
3. in te stemmen met de verdeling van de 4.580 woningen die in (onderstaande) tabel 1 is opgenomen. Het aandeel sociale woningen is 30%, het aandeel middensector is 23% en het aandeel vrije sector is 47%. De woningen in de middensector zijn verdeeld in 125 woningen in 'modale koop' (oftewel tot € 300.000) en de resterende 938 woningen tot de

betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Deze 1.063 middensector woningen zullen conform de nota betaalbaar wonen gemiddeld maximaal 95% van de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 zijn. Het prijspeil is 1 januari 2025.

	Aantal woningen	Percentage
Sociale huurwoningen	1.374	30%
Middensector: 'Modale koop' (tot € 300.000)	125	3%
Middensector: tot € 405.000	938	20%
Vrije sector	2.143	47%
Totaal	4.580	100%

Tabel 1

4. in te stemmen met de ontwerp visiekaart Nieuw-Vennep West (bijlage 2), waarin het landschappelijk raamwerk is opgenomen en het ontwerp met het landschappelijk raamwerk verder uit te werken in een (ontwerp) Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw-Vennep West;
5. een aanvullend budget van € 370.000 te autoriseren in 2026 voor de benodigde voorbereidingskosten en hiertoe vast te stellen de 7^e begrotingswijziging van 2026 en deze kosten te dekken door de toekomstige bijdragen van de samenwerkende grondeigenaren;
6. in te stemmen met een bijdrage van € 2,5 miljoen aan de verbinding Van Heuven Goedhartlaan – Weg om de Zuid en dit te dekken uit nog te ontvangen financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen (hierna bijdrage Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH)) die ten gunste komen aan de reserve RIH.

2. Samenvatting

Sinds 2018 wordt gewerkt aan de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West. Eind 2024 is op de Woontop 2024 de Doorbraak Haarlemmermeer West getekend (11621610).

Hierna is samen met het Rijk, de provincie Noord-Holland (provincie), de Vervoerregio Amsterdam (VRA) en de samenwerkende grondeigenaren Nieuw-Vennep West, te weten Roosdom Tjhuis, AM, Verwelius en woningcorporatie Ymere (hierna samenwerkende grondeigenaren) verkend hoe een doorbraak voor Nieuw-Vennep West tot stand kan komen. Dit heeft geleid tot een doorbraakaanpak en tot voorliggende doorbraakafspraken (onder voorbehoud van definitieve besluitvorming van alle betrokken partijen). Deze doorbraakafspraken voor Nieuw-Vennep West gaan over het ontwerp ruimtelijk landschappelijk raamwerk, het aantal woningen en verdeling naar betaalbaarheid, de commerciële en maatschappelijke voorzieningen in het gebied, infrastructurele maatregelen en bijbehorend kostenverhaal en financiële bijdrage, cofinanciering voor het resterende deel van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) verbinding Haarlemmermeer Zuidwest, gedeeltelijke dekking voor maatschappelijke voorzieningen en borging van ambtelijke capaciteit.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

Sinds 2018 wordt gewerkt aan de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West. Sindsdien is samen met de samenwerkende grondeigenaren de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling verkend. Op 11 december 2024 heeft, op initiatief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de Woontop 2024 (Woontop) plaatsgevonden. Tijdens de Woontop hebben wij

samen met de samenwerkende grondeigenaren de volgende doorbraakafspraken gemaakt (11621610):

'Wij realiseren tenminste 6.500 woningen in Lisserbroek en Nieuw-Vennep West.

1. Gemeente en verenigde marktpartijen sluiten voorjaar 2025 twee anterieure samenwerkingsovereenkomsten voor de gefaseerde bouw van 2.500 woningen in deelgebied Lisserbroek.
2. In lijn met de doorbraakaanpak wordt het planproces substantieel versneld, onder meer door het inrichten van een efficiënte plan- en projectorganisatie.
3. Sneller bouwen in de deelgebieden Lisserbroek en Nieuw-Vennep West biedt de woningzoekende in de MRA perspectief op een woning in een landschappelijk woonmilieu met voldoende verschillende woningtypen.
4. Partijen spannen zich in om - in samenspraak met de Rijks- en regiopartners - additionele middelen te vinden voor de opgave van bereikbaarheid, maatschappelijke voorzieningen en groen voor deze woningbouwopgave.'

Voor Lisserbroek zijn de anterieure overeenkomsten in augustus 2025 getekend (12463698).

Voor Nieuw-Vennep West is medio 2025 besloten de vierde allonge van de intentieovereenkomst (12463685) met een half jaar tot 31 januari 2026 te verlengen. Reden voor een half jaar verlenging (in plaats van een jaar) is dat in deze periode via de doorbraakaanpak duidelijk moest worden of de ontwikkeling haalbaar is. Daarbij zijn drie factoren centraal gesteld:

1. financiële dekking voor de realisatie van het resterende deel van de HOV Haarlemmermeer Zuidwest;
2. haalbare businesscase voor de gebiedsontwikkeling inclusief financiële dekking voor de noodzakelijke investeringen in maatschappelijke voorzieningen voor Nieuw-Vennep West;
3. het ondervangen van het algehele tekort aan ambtelijke capaciteit in de schaalprongopgave inclusief het borgen van ambtelijke capaciteit voor de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West.

Op 7 november 2025 heeft het Rijk besloten om een bijdrage van € 56 miljoen toe te kennen voor de aanleg van het resterende deel van de HOV Haarlemmermeer Zuidwest, waarvoor voor het eerste deel in 2022 subsidie is verleend, gecombineerd met de versterking van de zuidelijke ontsluiting van Hoofddorp. Dit is ongeveer de helft van het benodigde bedrag van € 112,6 miljoen, wat betekent dat voor de cofinanciering van de andere helft nog dekking moet worden gevonden.

Tijdens een bestuurlijk overleg (BO) op 3 oktober 2025 met het Rijk, de provincie, de VRA en de samenwerkende grondeigenaren van Nieuw-Vennep West, is afgesproken een onafhankelijk onderzoek en oordeel te laten uitvoeren op de business case van Nieuw-Vennep West en met een advies te komen over een doorbraak voor de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West. Uitgangspunt voor het onderzoek is een werkhypothese van 4.400 woningen, waarvan 50% betaalbaar. Waarbij verkend is of en zo ja welke ruimte er is voor een hoger percentage betaalbaar en (financiële) bijdragen.

Op 3 december 2025 zijn in een opvolgend BO met dezelfde partijen de uitkomsten van het onafhankelijke onderzoek en het daarmee samenhangende doorbraakadvies besproken. Daarbij is onderhandeld over de laatste onderdelen om te komen tot doorbraakafspraken. Na het BO zijn nog een aantal aanpassingen doorgevoerd en dit heeft geleid tot 'Doorbraakafspraken Nieuw-Vennep West d.d. 24 januari 2026' (zie bijlage 1). De doorbraakafspraken lichten we verder toe onder paragraaf 3.2.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?

We willen ons met de doorbraak van Nieuw-Vennep West inspannen om gezamenlijk deze woningen versneld te realiseren en daarmee het perspectief voor de woningzoekenden op een woning in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vergroten. De doorbraak is tot stand gekomen met samenwerkende grondeigenaren, het Rijk, de provincie en de VRA. Naast de samenwerkende grondeigenaren zijn er ook nog andere grondeigenaren binnen Nieuw-Vennep West. Met twee van deze eigenaren zijn gesprekken gestart en verwachten we na de vaststelling van de doorbraak, verdere gesprekken te voeren over hun initiatieven.

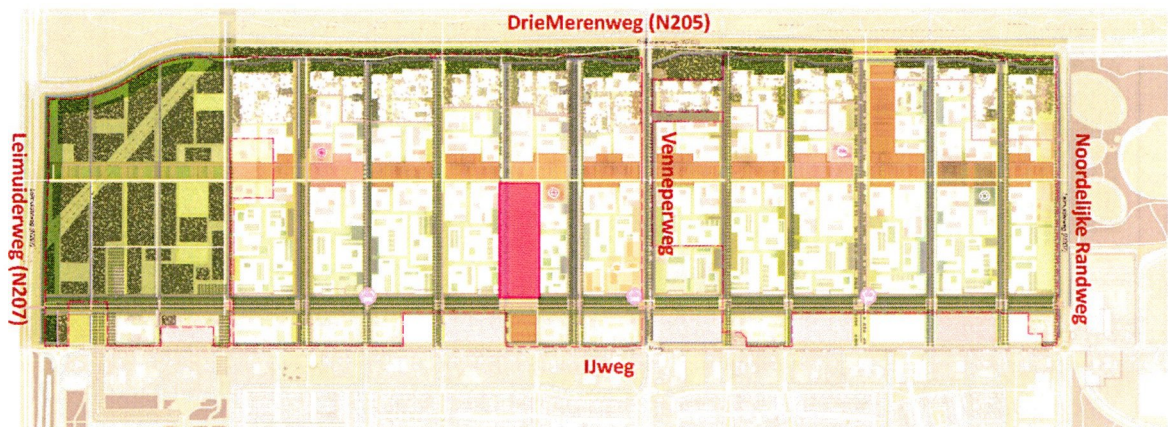
Voor Nieuw-Vennep West houdt de doorbraak in dat:

- de ontwerp visiekaart, met daarin het landschappelijk raamwerk, verder uitgewerkt wordt in een (ontwerp) Stedenbouwkundig Programma van Eisen;
- met de samenwerkende grondeigenaren het maximaal beoogde programma van 4.580 woningen is afgesproken. Daarbij is het aandeel sociale woningen 30%, het aandeel middensector is 23% en het aandeel vrije sector is 47%. De woningen in de middensector zijn verdeeld in 125 woningen in 'modale koop' (oftewel tot € 300.000) en de resterende 938 woningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Deze 1.063 middensector woningen zullen conform de nota betaalbaar wonen gemiddeld maximaal 95% van de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 zijn. Het prijspeil is 1 januari 2025. Het totale aandeel betaalbaar komt daarmee uit op 53% en 2.437 betaalbare woningen. Naast de maximaal 4.580 woningen van de samenwerkende grondeigenaren kunnen nog circa 350 woningen worden gerealiseerd door andere grondeigenaren;
- de bijbehorende maatschappelijke voorzieningen, waaronder drie basisscholen, een gymzaal, een sporthal, buitensport, een school voor voortgezet onderwijs (VO-school), een gezondheidscentrum, wonen met zorg, reservering verzorgingshuis en geïndiceerde dagbesteding en kinderopvang een plek in het gebied krijgen;
- de bijbehorende commerciële voorzieningen waaronder een buurtverzorgend centrum met een supermarkt en beperkte horeca een plek in het gebied krijgt;
- de benodigde cofinanciering voor het resterende deel van de HOV Haarlemmermeer Zuidwest inclusief verbindingsweg Van Heuvengoedhartlaan- Weg om de Zuid wordt gedekt en provincie, VRA en wij met elkaar toewerken naar een samenwerkingsovereenkomst. Voor de verbindingsweg Van Heuvengoedhartlaan - Weg om de Zuid wordt een bijdrage van € 2,5 miljoen van onze gemeente gevraagd;
- er op hoofdlijnen sprake is van een volledig kostenverhaal en een volledige financiële bijdrage vanuit de woningbouwontwikkeling;
- er gedeeltelijk dekking is voor de maatschappelijke voorzieningen;
- in 2026 nader onderzocht wordt of de ontwikkeling versneld kan worden;
- wij samen met het Rijk, de provincie en samenwerkende grondeigenaren in het tweede kwartaal van 2026 het capaciteitsvraagstuk bij onze gemeente voor Nieuw-Vennep West concreet in beeld brengen en nadere afspraken maken over de dan voorliggende hulpvraag;
- het Rijk voor groeigemeenten, waaronder Haarlemmermeer, verkent of er concrete hulpmogelijkheden zijn voor het achterblijven van gemeentefinanciën op bijvoorbeeld het investeren in maatschappelijke voorzieningen.

De (openbare onderdelen van de) doorbraakafspraken zetten we hieronder uiteen. In bijlage 1 'doorbraakafspraken (geheim)' zijn ook de financiële aspecten van de doorbraak opgenomen.

Visiekaart met daarin het landschappelijk raamwerk

In co-creatiesessies is met de samenwerkende grondeigenaren en een klankbordgroep gewerkt aan een planopzet. Het groen landschappelijk raamwerk is ontworpen om het landschap een prominente rol in de gebiedsontwikkeling te geven. Het raamwerk voor de ontwikkeling is opgebouwd vanuit de polderlogica en omarmt de bodem en het watersysteem als sturende principes. In bijlage 2, ontwerp Visiekaart 'Landschappelijk Raamwerk Nieuw-Vennep West' en onderstaande afbeelding is het groen landschappelijk raamwerk opgenomen. Deze willen we verder uitwerken in een (ontwerp) Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Zo zijn er nog onderzoeken gaande, die van invloed kunnen zijn op onderdelen van het raamwerk, denk bijvoorbeeld aan geluidsonderzoeken en inpassing van meer woningen (180) en een VO-school. Voor deze inpassing wordt gekeken naar één van de open velden (roze gemarkeerd op afbeelding 1). Andere mogelijkheden voor deze inpassing worden ook verkend. Het toevoegen van 180 woningen en concrete inpassing van de VO-school zal met respect voor de gezamenlijke ambitie van het landschappelijk raamwerk geschieden.



Afbeelding 1: Ontwerp Visiekaart planconcept landschappelijk raamwerk

Het ontwerp groen landschappelijk raamwerk bestaat uit een aantal structuren, die we XL-, L- en M-structuren noemen:

- XL-structuren zijn grote landschappelijke elementen die een centrale rol spelen in de beleving van het landschap van Nieuw-Vennep West en karakteristiek zijn voor de verschillende landschappelijke woonmilieus;
- L-structuren vormen de lange, kenmerkende lijnen van de polder. Hierin komen ontsluiting, waterberging en landschappelijke beleving samen;
- M-structuren is het groen binnen de woonvelden. Dit groen wordt uitgewerkt bij uitwerking van deelgebieden.

XL-structuur

In het ontwerp raamwerk Nieuw-Vennep West zijn vijf XL-structuren opgenomen:

- Venneperhout-West. Dit is een voortzetting van het huidige bosrijke Venneperhout. Het gaat om een gebied van circa 33 hectare;
- Driemerenbos: dit is een boszone langs de N205. Deze schaduwrijke verbinding leidt richting PARK21 en de Venneperhout;

- Middelveld: lopend van noord naar zuid en met dwars daarop twee open velden van oost naar west: het hart van Nieuw-Vennep West, waar de polderbeleving voorop staat. Er is ruimte voor vormen van stadslandbouw, buurtparken, ontmoetingsplekken, sport- en spelmogelijkheden voor Nieuw-Vennep West;
- Populierenbaan: robuuste polderlaan met dijkjes en rijen populieren. Deze route fungeert als een belangrijke ontsluitingslijn. Langs de Populierenbaan is ook de HOV door het gebied opgenomen;
- IJweg: karakteristiek Polderlint.

L-structuren

De L-structuren zijn kenmerkende landschappelijke profielen van oost naar west op de kavelmaat van de polder. Ieder profiel heeft een onderscheidend karakter. De L-structuren hebben variërende breedtes van 25, 35 en 50 meter. Lokaal verbreden de L-structuren zich voor een gevarieerd landschappelijk beeld, ruimte voor waterberging, speel- en ontmoetingsmogelijkheden en het zorgt ervoor dat meer woningen aan het landschap grenzen door het verlengen van de 'randlengte'.

Met het landschappelijk raamwerk wordt de groene structuur en opzet geborgd.

Woonprogramma

Met de doorbraakafspraken gaan we uit van realisatie van maximaal 4.580 woningen op de gronden van de samenwerkende grondeigenaren en maximaal 350 woningen op gronden van andere grondeigenaren. In totaal dus 4.930 woningen. Voor de 4.580 woningen van de samenwerkende marktpartijen wordt afgeweken van de in de Omgevingsvisie (2021.0003036) en het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 (2019.0058049) opgenomen dichtheid van het aantal woningen per hectare. In plaats van 20 woningen per hectare, geeft 4.580 woningen een dichtheid van 24 woningen per hectare.

Voor de 4.580 woningen is vooruitlopend op de vaststelling van het definitieve Volkshuisvestingsprogramma en het van kracht worden van de Wet Versterking regie volkshuisvesting onafhankelijk onderzoek gedaan, naar de business case van Nieuw-Vennep West. Hierbij is verkend of en zo ja welke ruimte er is voor een hoger percentage betaalbaar en (financiële) bijdragen. Ten aanzien van betaalbaarheid van het woonprogramma is met de betrokken partijen bij de doorbraak tot de verdeling gekomen, zoals opgenomen in (onderstaande) tabel 1. Het aandeel sociale woningen is 30%, het aandeel middensector is 23% en het aandeel vrije sector is 47%.

De woningen in de middensector zijn verdeeld in 125 woningen in 'modale koop' (oftewel tot € 300.000) en de resterende 938 woningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Deze 1.063 middensector woningen zullen conform de nota betaalbaar wonen gemiddeld maximaal 95% van de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 zijn. Het prijspeil is 1 januari 2025. De grondeigenaren zullen de betaalbare woningen gedifferentieerd realiseren, dat wil zeggen in een variatie van koopwoningen, middel dure huurwoningen en diverse woninggroottes. Uitgangspunt is het bestaande gemeentelijke woonbeleid.

Tabel 2

	Aantal woningen	Percentage
Sociale huurwoningen	1.374	30%
Midden sector: 'Modale koop' (tot € 300.000)	125	3%
Midden sector: tot € 405.000	938	20%
Vrije sector	2.143	47%
Totaal	4580	100%

We zetten deze stap naar meer woningen vanuit de huidige druk op de woningbouwmarkt en de sterke behoefte aan meer betaalbare woningen. Door meer woningen mogelijk te maken ontstaat er ruimte voor meer betaalbare woningen. De doorbraak sluit verder aan bij bestaand woonbeleid, waarbij onder andere ook woonwagens en de 6% wonen met zorg een plek krijgen in Nieuw-Vennep West.

Maatschappelijke voorzieningen

We bouwen niet alleen woningen, maar borgen ook de leefbaarheid van nieuwe wijken. Dit doen we onder meer door binnen de gebiedsontwikkeling maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West gaan we in de doorbraakafspraken uit van ruimtelijke inpassing van:

- drie basisscholen (voor de doorbraak was er sprake van twee basisscholen);
- gymzaal en sporthal;
- buitensport (formeel en informeel);
- (reservering) VO-school;
- gezondheidscentrum;
- (reservering) verzorgingshuis;
- geïndiceerde dagbesteding;
- kinderopvang en ontmoetingsruimten (meervoudig gebruik).

Naast de ruimtelijke inpassing is onderdeel van de doorbraakafspraken dat er gedeeltelijk dekking is voor maatschappelijke voorzieningen. Vanaf circa 2035 dient naar verwachting meer dekking voor de maatschappelijke voorzieningen beschikbaar te komen.

Commerciële voorzieningen

In de verder uit te werken planontwikkeling wordt ook rekening gehouden met de realisatie van een buurtverzorgend centrum. Hier zal onder meer een supermarkt komen en beperkt horeca.

Infrastructurele maatregelen

Voor de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West wordt voorzien in een aantal infrastructurele maatregelen. Hierbij gaat het om maatregelen direct in het plangebied en maatregelen daar net buiten, die nodig zijn om het plangebied op haar omgeving aan te sluiten. Het gaat om de gebiedsontsluiting voor auto, fiets en voetganger. Wij noemen dit de binnenplanse infrastructuurmaatregelen. De doorbraak voorziet in de volledige dekking van deze maatregelen.

HOV Haarlemmermeer Zuidwest

De realisatie van de HOV Haarlemmermeer Zuidwest is een belangrijke voorwaarde voor de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West. De planstudie HOV Haarlemmermeer Zuidwest betreft het tracédeel vanaf Lisserbroek, via Nieuw-Vennep West en Hoofddorp-Zuid naar station Hoofddorp. In november 2025 heeft het Rijk besloten subsidie te verstrekken voor 50% van de geraamde kosten voor het resterende deel van de HOV Haarlemmermeer Zuidwest. De doorbraak voorziet in de dekking van de overige 50%. De cofinanciering komt van bijdragen van de provincie, de VRA en bijdragen uit de gebiedsontwikkeling. De doorbraak voorziet er tevens in dat provincie, VRA en onze gemeente hebben uitgesproken verder toe te werken naar een samenwerkingsovereenkomst, waarin op basis van het principe 'samen uit, samen thuis' afspraken worden vastgelegd en afspraken worden gemaakt over eigendom en beheer en onderhoud.

Kostenverhaal en financiële bijdrage

De doorbraakafspraken voorzien in hoofdlijnen op afspraken met de samenwerkende grondeigenaren over het kostenverhaal en de financiële bijdrage RIH volgens ons beleid. In vervolgovereenkomsten dienen deze verder te worden uitgewerkt. Het kostenverhaal bestaat onder meer uit vergoeding voor de plankosten en eventuele binnenplanse kosten indien deze door onze gemeente worden uitgevoerd. Ook wordt de financiële bijdrage RIH met de samenwerkende grondeigenaren afgesproken.

Vraagstuk groeigemeenten

In de doorbraak wordt erkend dat onze gemeente hard groeit en een relatief grote opgave voor grootschalige woningbouw als bijdrage aan het landelijk woningtekort heeft. Ook wordt erkend dat kosten voor bijhorende maatschappelijke voorzieningen harder groeien dan uit de gemeentelijke begroting kan worden bekostigd. Het Rijk studeert op mogelijke hulp voor dit type groeivraagstukken.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

In deze paragraaf gaan we in op belangrijke aandachtspunten en risico's voor de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West. Bij de verdere uitwerking van de kaders zal een completer beeld hiervan ontstaan. Hieronder beschrijven we de risico's en aandachtspunten die ons nu bekend zijn.

Dichtheden en raamwerk

De dichtheid in Nieuw-Vennep West is na het aangaan van de doorbraak 24 woningen per hectare. Deze dichtheid is vergelijkbaar met de dichtheid van Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) wijken, zoals Getsewoud in Nieuw-Vennep. Hiermee wordt afgeweken van de eerdere beleidslijn, waarbij is uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 20 woningen per hectare. Uitgangspunt van het beleid is om een ander type woonmilieu te realiseren om zo meer differentiatie in woonmilieus te krijgen binnen onze gemeente.

Naast het programma is er voor de ontwikkeling van het gebied een aantal belangrijke aandachtspunten die een ruimteclaim op de gronden kunnen geven. Hierbij gaat het om milieuzonering van bedrijven en wegen en de inpassing van het verbeterd droogmakerij systeem (VDS). De doorbraak is nodig om met de samenwerkende grondeigenaren en omgeving tot verdere planuitwerking te komen.

De verhoging van het programma in combinatie met de geschetste openstaande ruimtelijke vraagstukken geeft spanning op de ruimtelijke kwaliteit. Risico is dat het raamwerk onder druk komt te staan. Het is van belang in de uitwerking hier goed aandacht voor te hebben en oplossingen te vinden in onder meer woningdifferentiatie en woningtypologieën.

HOV Haarlemmermeer Zuidwest

Wij zijn met het collegebesluit van 30 januari 2024 (10326916) met de VRA en de provincie een planstudie gestart naar de HOV Haarlemmermeer Zuidwest. De planstudie HOV Haarlemmermeer Zuidwest betreft het tracédeel vanaf Lisserbroek, via Nieuw-Vennep West en Hoofddorp-Zuid naar station Hoofddorp. Door het plangebied Nieuw-Vennep West worden, na participatie op de HOV, naast het tracé langs de Populierenbaan ook twee andere tracés in de planstudie verkend. Deze planstudie is nog niet afgerond. We verwachten in het eerste kwartaal 2026 tot een voorkeurstracé te komen. Mogelijk risico is dat het voorkeurstracé door Nieuw-Vennep West afwijkt van het beoogde tracé langs de Populierenbaan. Daarnaast loopt de HOV door Nieuw-Vennep West over gronden van de samenwerkende grondeigenaren en over de grond van een andere eigenaar. Om de HOV te kunnen realiseren moeten naast afspraken met de samenwerkende grondeigenaren ook afspraken met deze grondeigenaar worden gemaakt. Ook dit vormt een risico. Met de andere grondeigenaar zijn we in gesprek.

Infrastructurele maatregelen

Voor Nieuw-Vennep West wordt voorzien in een aantal infrastructurele maatregelen. Hierbij gaat het om maatregelen direct in het plangebied en maatregelen daar net buiten, die nodig zijn om het plangebied op haar omgeving aan te sluiten. Bij de verdere uitwerking van de kaders wordt het concept mobiliteitsonderzoek geactualiseerd aan de hand van de nieuwe woningaantallen en verkeersmodellen. Mogelijk leidt de uitwerking tot nadere infrastructurele maatregelen, die bij de gebiedsontwikkeling behoren. Deze zijn nu nog niet meegenomen in de afspraken.

Milieuzonering

Op het gebied rust een aantal milieucontouren waarbinnen woningbouw niet of beperkt mogelijk is. Dat zijn milieucontouren afkomstig van wegen, hoogspanningslijn en bedrijven. Voor de gebiedsontwikkeling is het van belang dat de milieucontouren die woningbouw in de weg staan, kunnen worden weggenomen of aangepast, zodanig dat woningbouwontwikkeling mogelijk wordt. Indien dit niet (tijdig) kan worden aangepast kan een deel van de ontwikkeling Nieuw-Vennep West niet worden gerealiseerd.

Bestaande bedrijven

Met een deel van de bestaande bedrijven lopen (oriënterende) gesprekken en worden gesprekken na een doorbraak (verder) gestart. Het beschikbaar hebben van verplaatsingsruimte voor bedrijven die willen verplaatsen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is een belangrijk aandachtspunt.

Stikstof

Onlangs is de raad geïnformeerd via een raadsbrief (XS-25120404.1728) over de algemene stand van zaken rondom stikstof. In deze brief hebben wij aangegeven dat voor de grote ontwikkelingen binnen onze gemeente wij per geval zoeken naar mogelijkheden om te kunnen salderen. Dit zal, mede vanwege het additionaliteitsbeginsel, per ontwikkeling maatwerk vragen. Uiteindelijk kunnen wij daarbij ook afhankelijk zijn van de maatregelen vanuit het Rijk op stikstof. Vooralsnog is de verwachting, gezien de planning van Nieuw-Vennep West, dat er duidelijkheid is rond stikstof voordat dit de gewenste planning gaat beïnvloeden.

Netcongestie

Onlangs heeft de Autoriteit Consument en Markt (de toezichthouder van de netbeheerders) een nieuw kader voor maatschappelijk prioriteren gepubliceerd. Dit kader bepaalt hoe netbeheerders omgaan met de schaarse ruimte op het elektriciteitsnet en welke projecten voorrang kunnen krijgen op een aansluiting. De resterende capaciteit op het net, dat de

netbeheerders voorheen voornamelijk voor toekomstige woningbouw en ander kleinverbruik reserveerden, wordt straks ook aan grootverbruikers toebedeeld, waarbij voorrang wordt gegeven aan met maatschappelijke prioriteit toebedeelde projecten. Onder andere ziekenhuizen, waterschappen, luchtvaart en politie hebben daarbij meer prioriteit gekregen dan woningbouw en onderwijs, en concurreren daarmee met deze functies om de schaarse capaciteit op het net. Risico is dat er voor de ontwikkeling niet tijdig voldoende netcapaciteit beschikbaar is.

Fasering scholen

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2025-2040 (11995929) is voor Nieuw-Vennep West in de periode tot 2040 rekening gehouden met één basisschool (PO) en één middelbare school (VO). De scholen zijn opgenomen in het meerjarenuitvoeringsplan (bijlage bij het IHP). Dat betekent dat rekening is gehouden met de realisatie van deze scholen in inzet van gemeentelijke capaciteit. Niet in dekking van de investering/kapitaallasten. De doorbraak zet in op een versnelling voor Nieuw-Vennep West en meer woningen dan eerder voorzien. Voor Nieuw-Vennep West zijn dan drie (in plaats van eerder twee) basisscholen nodig met elk capaciteit voor 400 leerlingen. Als in Nieuw-Vennep West inderdaad een versnelling ontstaat, verwachten wij dat de realisatie van twee van de drie basisscholen binnen het tijdvak van het IHP valt. Aandachtspunt en risico is dat niet tijdig voldoende capaciteit en dekking beschikbaar is voor de tweede en derde basisschool bij zowel de gemeente als de schoolbesturen. Mogelijk dat de middelbare school later dan 2040 gerealiseerd hoeft te worden waardoor er wel capaciteitsruimte ontstaat voor de tweede basisschool. Dit verkennen we in het eerste kwartaal van 2026 nader. Ook dient hierover met de schoolbesturen te worden afgestemd en bij een wijziging in de planning instemming te worden verkregen. Risico is dat de realisatie van maatschappelijke voorzieningen geen gelijke tred kan lopen met de woningbouwontwikkeling. Van belang is hier goede faseringsafspraken over te maken.

Capaciteit

Voor de ambtelijke capaciteit is organisatiebreed een aantal trajecten in gang gezet. Zo richten we portfoliomanagement in, doen we een beroep op de flexibele schil subsidie bij de provincie en onderzoeken we mogelijkheden voor prioritering en temporisering. De doorbraak voorziet niet in een definitieve invulling voor de benodigde ambtelijke capaciteit. Om te voorkomen dat het ontbreken van voldoende ambtelijke capaciteit tot vertraging leidt, brengen we de concrete hulpvraag (in de context van de totale Schaalsprong-opgave) in beeld, en maken we het tweede kwartaal 2026 met betrokken partners (samenwerkende grondeigenaren, Rijk en provincie) nadere afspraken over de inzet van capaciteit. Daarnaast hebben Rijk en provincie de gemeente aangeboden, om onze organisatie te helpen met het capaciteitsvraagstuk. Het capaciteitsvraagstuk is onderdeel van de doorbraakafspraken. Het is een risico of er wel voldoende ambtelijke capaciteit gaat zijn en er kunnen discussies ontstaan over gangbare ambtelijke en bestuurlijke projectsturing.

Benodigde inzet op andere woningbouwontwikkelingen

We realiseren ons dat we, gezien het totaal van onze gemeentelijke ambities, aanlopen tegen een tekort aan financiële middelen en een tekort aan ambtelijke capaciteit. Door de doorbraak aan te gaan, nemen we een voorschot op de temporiseringsopgave waar we voor staan. Dit kan ten koste gaan van andere ambities (waaronder woningbouwontwikkelingen). We realiseren ons bovendien dat met deze doorbraak de schijnwerper op deze ontwikkeling komt te staan en er extra druk op onze gemeentelijke organisatie kan ontstaan.

Rolverdeling en vervolg

De doorbraakafspraken komen definitief tot stand na bestuurlijke besluitvorming van de betrokken partijen. Intentie is dat bij partijen hier uiterlijk medio maart 2026 duidelijkheid over is. Bij instemming van alle partijen komt de doorbraak tot stand.

We hebben voor de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West een kaderstellende en faciliterende rol. De gronden zijn in eigendom van grondeigenaren. Deze grondeigenaren nemen het gebied daadwerkelijk in ontwikkeling. Wij realiseren de maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, sportvelden, gymzaal en sporthal. Ook begeleiden en toetsen wij de plannen van de grondeigenaren aan de kaders.

De kaders voor de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West kunnen na instemming met de doorbraakafspraken verder worden uitgewerkt. Wij zijn voornemens het Stedenbouwkundig Programma van Eisen nader uit te werken en medio 2026 als ontwerp in participatie te brengen. Bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is onder andere aandacht voor een uitwerking van een stedenbouwkundig programma op hoofdlijnen, mobiliteitsprogramma van eisen, financieel- en beeldkwaliteitsuitgangspunten. Eind 2026 verwachten we deze kaders voor Nieuw-Vennep West voor vaststelling aan te kunnen bieden aan de raad.

3.3 Wat mag het kosten?

Met het aangaan van de doorbraakafspraken wordt verder gewerkt aan Nieuw-Vennep West. De intentieovereenkomst (IOK) hebben we met één jaar verlengd (12948416). Dit om verder te werken aan de kaders voor de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West.

De plankosten voor de verlenging met een jaar zijn geraamd op € 520.000. Er is een budget van € 150.000 beschikbaar voor verlenging van de IOK in 2026. Het benodigde aanvullende budget voor de verlenging met een jaar bedraagt € 370.000. Deze kosten worden via de intentieovereenkomst gedekt door de samenwerkende grondeigenaren. De kosten van de onafhankelijke toets uit 2025 worden niet geheel vergoed door de marktpartijen. Ons deel van de kosten zijn ten laste gebracht van het beschikbare budget van het programma Haarlemmermeer West, onder beleidsdoel A: De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, ondernemers, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten, van het programma Ruimtelijke ontwikkelingen, taakveld 8.1.

Met de doorbraak kan verder gewerkt worden aan de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West. De realisatie van woningen in Nieuw-Vennep West heeft tot gevolg dat noodzakelijke investeringen moeten worden gedaan in bereikbaarheidsmaatregelen, maatschappelijke voorzieningen en groen. Via het kostenverhaal, bijdragen en subsidies van samenwerkende grondeigenaren, het Rijk, de provincie en de VRA kunnen de kosten voor infrastructurele maatregelen, de HOV, groen en gedeeltelijk voor maatschappelijke voorzieningen worden gedekt.

Voor een goede inpassing van de HOV-verbinding Haarlemmermeer Zuidwest is een versterking van de verbindingsweg (de Spoorlaan) tussen de Nieuwe Bennebroekerweg (Weg om de Zuid) en de Van Heuven Goedhartlaan noodzakelijk. Deze kosten worden niet geheel gedekt door bijdragen van derden. Er resteert een benodigde cofinanciering voor de Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) subsidie van € 2,5 miljoen. Om tot volledige cofinanciering te komen, stellen we voor dit te dekken uit de reserve Ruimtelijke investeringen Haarlemmermeer (RIH).

De aanleg of de benodigde financiering van de HOV-verbinding en de verbindingsweg (Van Heuven Goedhartlaan – Weg om de Zuid) zal mogelijk nodig zijn voordat de bijdragen vanuit de gebiedsontwikkeling (de HOV en de RIH-bijdrage) ontvangen zijn. Als dit inderdaad nodig is zal de raad hiervoor een nader voorstel ontvangen.

Nieuw-Vennep West kan met de doorbraak en na uitwerking van de kaders voor de gebiedsontwikkeling mogelijk als focusgebied (gedeeltelijk) aan de Investeringsstrategie en -analyse Schaa sprong (IVS en IVA) worden toegevoegd. Dit zal dan te zijner tijd in de IVS en IVA worden verwerkt. In de loop van het proces van de gebiedsontwikkeling zal dan de behoefte aan middelen toenemen waartoe op een later moment besluitvorming zal worden gevraagd. De dekking zal dan bestaan uit het kostenverhaal en bijdragen van ontwikkelaars, subsidies en gemeentelijke middelen.

Wat zijn de financiële risico's?

Kostenverhaal

De gronden van de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West zijn in eigendom van samenwerkende grondeigenaren en andere eigenaren. In de intentieovereenkomst(en) en vervolgovereenkomst(en) die we met de ontwikkelende partijen aangaan sturen we op het verhalen van onze plankosten. Deze kosten zijn dan in beginsel gedekt, waarbij mogelijk een incassorisico ontstaat.

Met de doorbraak is met de samenwerkende grondeigenaren op hoofdlijnen tot overeenstemming gekomen over kostenverhaal en bijdragen. De afspraken uit de doorbraak zijn globaal van aard en dienen in vervolgovereenkomst(en) verder te worden uitgewerkt. Bij uitwerking is er een risico dat alsnog niet alle kosten volledig kunnen worden verhaald. Hierbij gaat het met name om afspraken over betalingsmomenten en indexatie van bijdragen, alsmede afspraken over zekerheden voor de bijdragen, nadeelcompensatie en woonrijp maken. Daarnaast is afgesproken dat alle daadwerkelijk gemaakte plankosten in rekening worden gebracht bij de samenwerkende grondeigenaren. Er is echter ook een richtbedrag benoemd in de afspraken. Daarmee is er een risico op discussie. Dit kan leiden tot vertraging of uitstel van een deel van de ontwikkeling.

Subsidie en voorwaarden

Met de doorbraak zetten de provincie en de VRA nadere stappen voor de cofinanciering van het resterende deel van de HOV Haarlemmermeer Zuidwest. De definitieve beschikking van het Rijk is nog niet verstrekt. De bijdragen van de provincie en de VRA zijn onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Aan een subsidietoekenning zijn voorwaarden verbonden die kunnen leiden tot nieuwe (extra) afspraken over de omvang, planning en het aandeel betaalbaar van de woningbouwproductie. Als de woningbouwproductie vertraging oploopt (bijvoorbeeld door de mogelijke komst van nieuwe regelgeving, vertraging bij de realisatie van de voorwaardelijke infrastructuur of netcongestie) bestaat het risico op (gedeeltelijke) terugbetaling van de verkregen subsidie.

Bij de indiening van de subsidieaanvraag in de tweede helft van 2026 voor de BO-MIRT 2025 subsidie van het rijk is de verwachting dat we op dat moment de gehele cofinanciering moeten kunnen aantonen. Mogelijk moet dan het bedrag ter hoogte van de bijdragen uit de gebiedsontwikkeling tijdelijk vanuit de Algemene dekkingsreserve in de reserve schaa sprong worden gestort. In de eerste helft van 2026 komt hier meer duidelijkheid over. Indien nodig bieden we hiervoor bij de Voorjaarsrapportage 2026 een voorstel aan.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor de ruimtelijke en financiële kaders van de gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West. Ons college is bevoegd om overeenkomsten aan te gaan binnen de door de raad vastgestelde kaders. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkelingen eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

In afstemming met de samenwerkende grondeigenaren, het Rijk, de provincie en de VRA brengen we een persbericht uit. We informeren de klankbordgroep Nieuw-Vennep West over de doorbraak en voorgenomen stappen in 2026.

Met de doorbraak wordt in 2026 concreet toegewerkt naar de uitwerking en vaststelling van de kaders voor deze gebiedsontwikkeling. De klankbordgroep verwachten we daarom weer intensiever te betrekken. We verwachten medio 2026 het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw-Vennep West in participatie te brengen.

Juridische aspecten

De doorbraak wordt juridisch beoordeeld als een vorm van het aangaan van een overeenkomst met de samenwerkende grondeigenaren, het Rijk, de provincie en de VRA.

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.

Afspraken 6 tot en met 10 en een deel van 14 van bijlage 1 'Doorbraakafspraken Nieuw-Vennep West d.d. 24 januari 2026' bevatten financiële gegevens en bedrijfsgevoelige informatie. Omdat het openbaar maken van financiële en economische belangen van onze gemeente en van derden schadelijk kan zijn, maken wij gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b en f van de Woo. We besluiten in dit geval om afspraken 6 tot en met 10 en een deel van 14 van bijlage 1 'Doorbraakafspraken Nieuw-Vennep West d.d. 24 januari 2026' 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.

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

We verwachten de raad medio 2026 te kunnen informeren over het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Nieuw-Vennep West en eind 2026 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen ter besluitvorming aan te bieden.

We informeren de raad via het Meerjarenperspectief Grondzaken over de intentieovereenkomst en stand van zaken. Ook informeren wij de raad tweemaal per jaar over de voortgang van de projecten met woningbouw via de Bouwmonitor. Hierin is ook de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West opgenomen. Daarnaast informeren we de raad met de IVS over de status van Nieuw-Vennep West als focus- of potentiegebied. Nieuw-Vennep West is nu nog potentiegebied. Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en vervolgovereenkomst verwachten wij voor te stellen Nieuw-Vennep West (gedeeltelijk) als focusgebied aan de Investeringsstrategie toe te kunnen voegen.

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

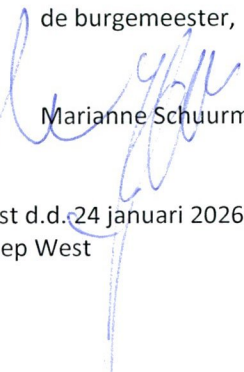
De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 ongeveer 175.000 woningen te realiseren in deze metropool. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk maken. Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave, wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave ook te kunnen realiseren. De geplande woningbouw in Nieuw-Vennep West draagt, v rdergaand dan met de bestaande Woondeal, bij aan de woningbouwopgave in de regio.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,


Hermineke van Bockxmeer

de burgemeester,


Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Doorbraakafspraken Nieuw-Vennep West d.d. 24 januari 2026 (geheim)
2. Landschappelijk Raamwerk Nieuw-Vennep West