gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Anterieure overeenkomst en budgetaanvraag Post van Krayenhoff deelgebied 5 in Cruquius
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen	Ward de Meulemeester
Collegevergadering	9 december 2025
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	12800786

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het aangaan van een anterieure overeenkomst met de Ontwikkelcombinatie Post van Krayenhoff VOF om 75 woningen te realiseren in Post van Krayenhoff deelgebied 5 in Cruquius;
2. op grond van artikel 87 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de artikelen 14 tot en met 19 en bijlage 10 van de Anterieure overeenkomst Post van Krayenhoff deelgebied 5. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

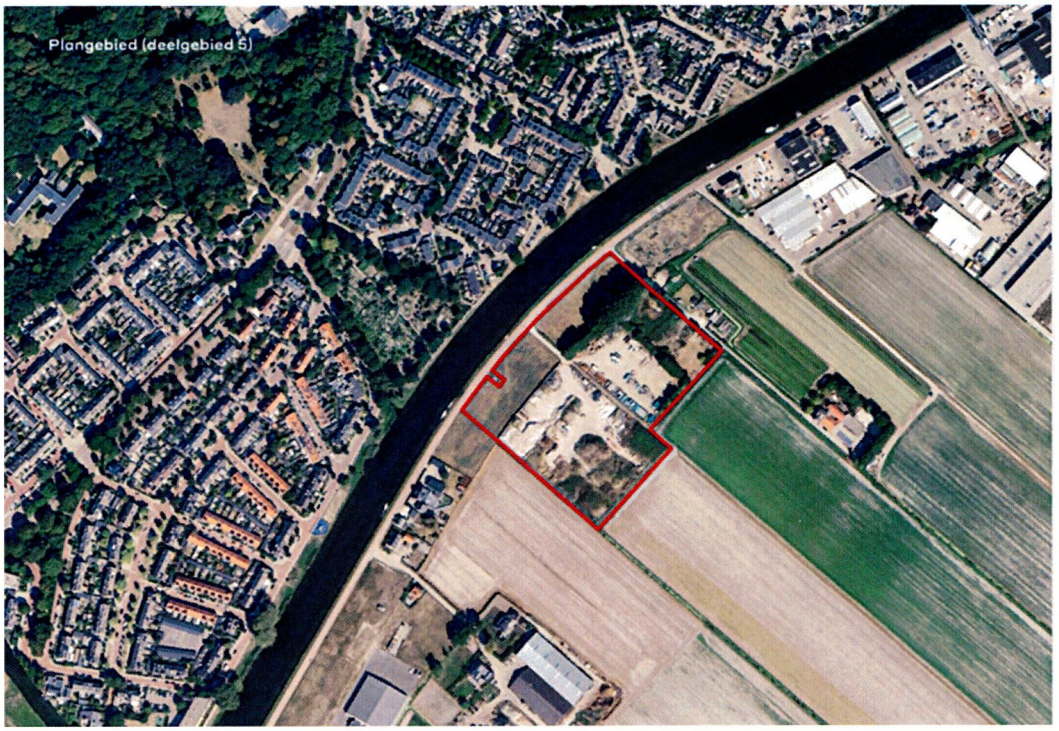
1. een Voorbereiding, Toezicht en Administratie budget van € 290.000 voor drie jaar met ingang van januari 2026 beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke plankosten voor het project Post van Krayenhoff deelgebied 5 in Cruquius en deze kosten te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelende partij;
2. hiertoe vast te stellen de 6e begrotingswijziging van 2026.

3. Samenvatting

Bij de Transformaties Cruquius worden bedrijventerreinen en een gronddepot getransformeerd naar woongebied. De transformaties bestaan uit de projecten Post van Krayenhoff en Werfkwartier. Hier is ruimte voor circa 1.000 woningen op circa 15 hectare. Op 20 november 2025 heeft de raad de kaders voor de transformaties vastgelegd in het Programma van Eisen Transformaties Cruquius (PvE, 12570586). Dit besluit is genomen inclusief het financieel kader voor de transformaties. Voor de fasering van de Transformaties en het kostenverhaal zijn de kaders opgenomen in het Gebiedsgericht Programma Transformaties Cruquius (GGP). Wij hebben het GGP op 2 december 2025 vastgesteld (12778578).

Op basis van deze kaders is nu de uitwerking van het eerste deelgebied aan de orde. Dit is deelgebied 5 van Post van Krayenhoff (2,9 hectare). Deels bezit de ontwikkelaar het volledig

eigendom van de percelen. Deels heeft hij het onherroepelijke recht tot verkrijging van percelen. Voor dit deelgebied heeft de ontwikkelaar het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgesteld met 75 woningen, dat aan de kaders van het PvE voldoet.



Afbeelding: begrenzing Post van Krayenhoff deelgebied 5

Met het aangaan van een anterieure overeenkomst (AOK) met Ontwikkelcombinatie Post van Krayenhoff VOF, leggen we privaatrechtelijk een afsprakenkader vast ten aanzien van de voorgenomen realisatie van 75 woningen in Post van Krayenhoff deelgebied 5. Hiermee wordt het kostenverhaal zeker gesteld en worden werkafspraken gemaakt die nodig zijn voor het vervolg ten behoeve van de realisatie en een goede overdracht van de toekomstige openbare ruimte aan de gemeente.

4. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen een AOK aangaan met de Ontwikkelcombinatie Post van Krayenhoff VOF, zodat privaatrechtelijk een afsprakenkader wordt vastgelegd ten aanzien van de voorgenomen realisatie van 75 woningen in Post van Krayenhoff deelgebied 5. Hiermee wordt ook het kostenverhaal voor deelgebied 5 zeker gesteld en worden er werkafspraken gemaakt voor een goede voortgang en een goede overdracht van de toekomstige openbare ruimte in het plangebied.

Aanvullend leggen we in de overeenkomst afspraken vast over:
- een opvang- en/of woonfunctie voor het Cementgebouw in deelgebied 1 - 4 van Post van Krayenhoff, zodat wordt voldaan aan de kaders uit het PvE ten aanzien van het woonprogramma (50% betaalbaar);
- dezonering in deelgebied 1 -4 van Post van Krayenhoff, zodat woningbouw in het Werfkwartier mogelijk wordt gemaakt, zoals is opgenomen in het GGP.

Wat is de aanleiding, context?
In 2014 is in Parels aan de Ringvaart (2014.0010031) de locatie bij Cruquius aangegeven als een potentiële locatie waarin de bedrijvenzone langs de Ringvaart plaats maakt voor woningbouw. In 2017 heeft de raad deze locatie aangewezen als versnellingslocatie (2017.0037218). Deze locatie heet nu Post van Krayenhoff. Vervolgens is in 2020 een gezamenlijk 80% PvE opgesteld voor de ontwikkelingen van Post van Krayenhoff (transformatie) en Cruquius-Zwaanshoek (gebiedsontwikkeling). Echter, beide ontwikkelingen zijn daarna een eigen proces gaan volgen. In 2022 gaf Dura Vermeer aan dat zij haar bedrijventerrein aan de Spaarneweg wil omzetten naar woongebied (Werfkwartier). Post van Krayenhoff en Werfkwartier vormen nu gezamenlijk de Transformaties Cruquius.

Om de kaders voor de transformaties aan te scherpen is op 20 november 2025 een PvE Transformaties Cruquius door de raad vastgesteld. Om de samenhang tussen de noodzakelijke infrastructurele maatregelen en woningbouw te borgen, de gewenste fasering van de deelgebieden vast te leggen en een kader te hebben voor het kostenverhaal hebben wij op 2 december 2025 het GGP vastgesteld.

Post van Krayenhoff deelgebied 5 is het eerste deelgebied, dat kan worden gerealiseerd. Wij zijn op 13 oktober 2022 met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst aangegaan. Deze is driemaal verlengd via een allonge. De eerste verlenging heeft plaatsgevonden op 13 oktober 2023, de tweede verlenging op 11 juli 2024 en de derde verlenging op 2 juli 2025. Deze derde verlenging heeft een looptijd tot 31 december 2025.

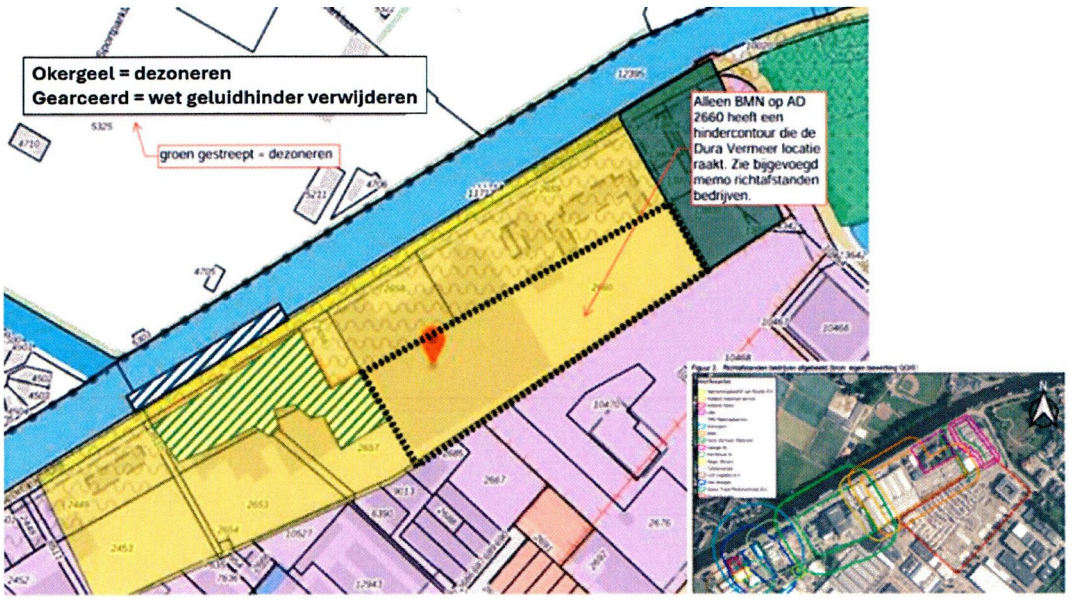
De afspraken uit de intentieovereenkomst hebben geresulteerd in een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen, dat voldoet aan de kaders van het PvE. Op basis hiervan kunnen we nu privaatrechtelijke afspraken vastleggen voor het vervolg.

Welk doel wordt nagestreefd?
Voor deelgebied 5 heeft de ontwikkelaar het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgesteld. Dit plan is ambtelijk getoetst en voldoet aan de kaders van het PvE. Dit deelgebied zal een groene buitenplaats worden met een dichtheid van circa 25 woningen per hectare. Het plan bevat 75 woningen, waarvan 30 appartementen. Het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de PvE vereisten, zoals normen voor wonen, groen en parkeren.



Watertransportleiding
Aandachtspunt is de inpassing van de watertransportleidingen die in het gebied liggen. De eigenaar Waternet stelt eisen aan de inpassing van deze leidingen. Wij willen eventuele risico's als gevolg van de inpassing van deze leidingen zoveel mogelijk uitsluiten. In de AOK is opgenomen dat de ontwikkelaar bij de overdracht van de openbare ruimte boven de leidingen aan ons een schriftelijke goedkeuring van Stichting Waternet moet overhandigen. Hieruit moet blijken dat hetgeen is aangelegd boven de leidingen, de instemming heeft van Waternet en naar hun inzicht geen risico vormt.

Dezonering
In de AOK voor deelgebied 5 worden met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over dezonering van het huidige bedrijvengebied in deelgebied 1 – 4. Hier zijn nu bedrijven tot milieucategorie 4.2 toegestaan. Zonder deze dezonering zijn er op basis van hindercontouren (onder andere geluidhinder) beperkingen ten aanzien van woningbouw in het naastgelegen Werfkwartier. Door afspraken met de ontwikkelaar van Post van Krayenhoff te maken over deze dezonering, ontstaat er ruimte om vervolgens de tweede fase Werfkwartier op te pakken.



3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Met het aangaan van een AOK met Ontwikkelcombinatie Post van Krayenhoff VOF, leggen we privaatrechtelijk een afsprakenkader vast voor de voorgenomen realisatie van de woningbouwplannen in deelgebied 5 Post van Krayenhoff. Hiermee wordt het kostenverhaal voor deelgebied 5 zeker gesteld en worden werkafspraken gemaakt die nodig zijn voor de vervolgprocessen ten behoeve van de realisatie van deze gebiedsontwikkeling door de ontwikkelaar en de overdracht van het toekomstige openbare gebied aan de gemeente. Volgens de afspraken in de AOK gaan wij hiervoor het volgende doen:

- wij zullen de plannen die de ontwikkelaar gaat opstellen voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voor de realisatie toetsen. Dit betreffen onder meer voorontwerpen voor bouwplan en openbaar gebied, definitief ontwerpen voor bouwplan en openbaar gebied, het beeldkwaliteitsplan, de bestek(ken) en tekening(en) ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken. De toetsing is gericht op de kaders van het PvE en de afspraken die in AOK zijn opgenomen (onder andere voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR));
- de realisatie van Post van Krayenhoff deelgebied 5 in combinatie met het regelen van de dezonering in Post van Krayenhoff deelgebied 1 – 4 is niet mogelijk binnen het vigerende omgevingsplan. In de AOK hebben we afspraken opgenomen dat wij ons zullen inspannen om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de noodzakelijke planologische maatregel (wijziging van het omgevingsplan). Hierbij behouden wij en de raad onze publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, waaronder de bevoegdheid om tot een afweging te komen over de wenselijkheid van het doorvoeren van de planologische maatregel;
- de financiële afspraken die in de AOK zijn opgenomen uitvoeren. Dit zijn afspraken over onder meer de plankosten, de financiële bijdrage en bijdrage voor de direct verbonden voorzieningen en de supra bovenwijkse voorzieningen;
- na realisatie draagt de ontwikkelaar het openbaar gebied in beheer en eigendom over aan onze gemeente. De oplevering vindt plaats volgens het toets- en overdrachtsprotocol. Dit is

opgenomen in de AOK. Wij dragen vervolgens zorg voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied.

Wat zijn de argumenten?

Argumenten om nu de AOK aan te gaan met Ontwikkelcombinatie Post van Krayenhoff VOF zijn:

- er is een grote woningbehoefte. De plannen voor woningbouw in deelgebied 5 zijn gereed en voldoen aan de gestelde kaders van het PvE;
- met deelgebied 5 wordt een start gemaakt met de transformatie van Cruquius. Het is het eerste deelgebied. Hierna kunnen de andere deelgebieden onder voorwaarden volgen. De transformaties hebben draagvlak in de omgeving. Deze ontwikkeling heeft diverse positieve effecten voor Cruquius op leefbaarheid, kwaliteit, draagvlak voorzieningen, vergroten variatie aan woningaanbod en afname milieuhinder door de huidige bedrijvigheid op de locaties van de transformatie.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Bloot eigendom Post van Krayenhoff deelgebied 1- 4

Doel van de ontwikkelaar en onze gemeente is om tot totale ontwikkeling te komen van Post van Krayenhoff (deelgebied 1 – 5). Dit gezamenlijke doel is opgenomen in de AOK. De ontwikkelaar heeft op dit moment alleen het eigendom van de opstallen op grond van een recht van opstal van deelgebied 1 – 4. Het bloot eigendom van de grond is in bezit van het hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland). Dit deelgebied is aangegeven als de derde fase van de transformaties. Zolang de ontwikkelaar niet het bloot eigendom verkrijgt, kunnen we met de ontwikkelaar geen anterieure afspraken maken over de ontwikkeling van dit deelgebied.
Om het verwervingsproces te bespoedigen loopt op initiatief van ons een onafhankelijk taxatieproces met Rijnland en de ontwikkelaar. Dit proces wordt geleid door de bouwambassadeur van de provincie Noord-Holland.

Woonprogramma

Volgens het PvE moet Post van Krayenhoff in totaal (deelgebied 1 tot en met 5) voldoen aan het woonbeleid (50% betaalbaar). Hierbij is vastgelegd dat in deelgebied 5 minimaal 20% van de woningen (vijftien stuks) in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. De overige woningen kunnen in het vrije segment worden gerealiseerd. Aangezien voor deelgebied 1 – 4 nog geen afspraken zijn gemaakt, moet volgens het PvE tot het moment dat deelgebied 1 – 4 wordt gerealiseerd het tekort aan betaalbaar segment worden gecompenseerd. In de AOK zijn in lijn met het PvE afspraken opgenomen. Dit betreft het bieden van opvang voor bijvoorbeeld vluchtelingen dan wel het realiseren van sociale huur in Cementgebouw (gelegen in deelgebied 1 – 4). De precieze uitwerking van deze afspraak (aantal en periode opvang dan wel - mogelijk tijdelijke - sociale huurwoningen is afhankelijk van de (onvoorspelbare)ontwikkelingen met betrekking tot de vraag naar opvang.

3.3 Wat mag het kosten?

Bij de vaststelling van het PvE heeft de raad het financiële kader voor de ontwikkeling vastgesteld. De financiële afspraken in de AOK passen binnen het financieel kader dat door de raad is vastgesteld en het GGP. Hiermee worden onze gemeentelijke kosten geheel verhaald bij de ontwikkelaar.

Aanvullend draagt de ontwikkelaar de inrichtingskosten voor het bouw- en woonrijp maken inclusief de aanleg van de openbare ruimte (onder andere interne ontsluitingswegen en intern groen).

Met het aangaan van de anterieure overeenkomst zorgen wij ervoor dat de verhaalbare kosten voor de ambtelijke inzet en uitvoering van de anterieure overeenkomst op de ontwikkelaar worden verhaald. Voor de ambtelijke inzet bij het uitvoeren van de anterieure overeenkomst wordt gevraagd een budget van € 290.000 te autoriseren. De plankosten worden gedekt door een bijdrage van de ontwikkelaar. Deze bijdrage is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Dit budget ziet toe op de nog te maken VTA-kosten tot met de oplevering van het project met een doorlooptijd van drie jaar.

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 verstrekken van het budget. Het college is verantwoordelijk voor het aangaan van de AOK. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling is het eerste aanspreekpunt binnen het college.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Participatie
In het PvE is de verplichting voor de ontwikkelaar opgenomen om te zorgen voor een participatietraject voor de belanghebbenden. De ontwikkelaar heeft vanaf 2022 meerdere bijeenkomsten georganiseerd. De uitkomsten van dit participatieproces heeft de ontwikkelaar vastgelegd in een notitie. Hieruit blijkt de steun voor het project. Voor het vervolgproces is de ontwikkelaar eveneens verantwoordelijk voor de participatie.

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 informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De AOK bevat informatie over financiële afspraken met de ontwikkelaar. Omdat dit de financiële belangen van onze gemeente raakt, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid (de economische of financiële belangen van de gemeente). We besluiten in dit geval om de artikelen 14 tot en met artikel 19 en bijlage 10 'Overzicht kostenverhaal' van de AOK niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd
Over de stand van het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken (t)MPG. Mogelijke aanvullende scopewijzigingen met bijbehorende budgetaanvragen worden middels deze rapportage(s) aan de raad voorgelegd.

Wij informeren de raad tweemaal per jaar over de voortgang van de woningbouw via de Bouwmonitor. Dit is per 1 januari en per 1 juli van elk kalenderjaar. Hierin is de ontwikkeling van

de Transformaties Cruquius opgenomen. Hierbij vindt ook een evaluatie plaats met betrekking tot oorzaken waarom de voortgang al dan niet op schema loopt.

De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen en wijzigen van het omgevingsplan. De raad wordt op deze besluitvormingsmomenten betrokken volgens de geldende procedures.

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

Met Rijk, provincie en MRA heeft onze gemeente een woondeal afgesloten. Dit project draagt bij aan de realisatie van de woningaantallen zoals in de deal is opgenomen.

4 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Hermineke van Bockxmeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Anterieure overeenkomst Post van Krayenhoff deelgebied 5 (geheim)
2. Anterieure overeenkomst Post van Krayenhoff deelgebied 5 (openbaar)