gemeente
Haarlemmermeer

INTENTIEOVEREENKOMST

BADHOEVEDORP CENTRUM NOORD, BOUWVELD 7

Partijen:

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

en

HOORNE VASTGOED ONTWIKKELING B.V

06-06-2026
versie 5 WK

Inhoudsopgave

1. Doel 5
2. Looptijd 5
3. Het onderzoek (artikel 3.3 sub e niet openbaar) 5
4. Projectorganisatie 6
5. Planning 7
6. Kosten (artikel 6.1 niet openbaar) 7
7. Positie van Partijen 8
8. Wettelijke rente 9
9. Overdracht van rechten en verplichtingen 9
10. Ontbinding en beëindiging intentieovereenkomst 9
11. Communicatie, niet openbaar maken bepaalde informatie, Wet open overheid 9
12. Bevoegd orgaan Gemeente 10
13. Ondeelbaarheid en onverbindendheid intentieovereenkomst 10
14. Hoofdelijkheid 10
15. Toepasselijk recht en geschillenregeling 11
16. Slotbepalingen 11
17. Bijlagen 12

INTENTIEOVEREENKOMST

BADHOEVEDORP CENTRUM NOORD, BOUWVELD 7

Partijen:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Taurusavenue 100, 2132 LS Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 9 december 2025, registratienummer 12806257, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Grondzaken, mevrouw E.C. Nooijen – Moeke MSc, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van …… met kenmerk ……, hierna ook te noemen de "**Gemeente**";

en

II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOORNE VASTGOED ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Uitgeest en kantoorhoudende aan de Loet 2, 1911 BR Uitgeest, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67455514, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], algemeen directeur, en [redacted], directeur ontwikkeling, Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. hierna ook te noemen de "**Ontwikkelaar**";

de Gemeente en de Ontwikkelaar hierna ieder afzonderlijk ook te noemen "**Partij**" en gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

Overwegingen (overweging I niet openbaar):

A. Het centrum van Badhoevedorp is verouderd.

B. De Gemeente is met de verschillende eigenaren in het centrum in gesprek over een integrale (her)ontwikkeling van het centrum tot een modern en goed functionerend dorpscentrum met boodschappenfunctie.

C. De Gemeente heeft na consultatie van (onder andere) de verschillende eigenaren in het centrum op 16 juni 2025 het 'Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp 2025 Badhoevedorp Centrum' vastgesteld (hierna te noemen het "**DSO 2025**"). In het DSO 2025 zijn de stedenbouwkundige kaders op hoofdlijnen voor de (her)ontwikkeling van het centrum vastgesteld.

D. Het DSO 2025 voorziet onder andere in de realisatie van een plein aan de noordzijde van de Zeemanlaan (hierna te noemen het "**Plein**") en de (her)ontwikkeling van de percelen aan de oost- en westzijde van het Plein tot detailhandel, supermarkt (aan de oostzijde) en wonen met bijbehorende parkeer- en andere voorzieningen. In het DSO 2025, waarvan de betreffende pagina als **bijlage 1**

aan deze intentieovereenkomst is gehecht, is de (her)ontwikkeling van de oostzijde van het Plein aangeduid als bouwveld 6 (hierna te noemen "**Bouwveld 6**") en de (her)ontwikkeling van de westzijde van het Plein aangeduid als bouwveld 7 (hierna te noemen "**Bouwveld 7**").

E. Het Plein is voorzien op de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummers:
   - 8018 (ged.), groot circa 136 m^2, een en ander zoals aangegeven op de situatietekening d.d. 3 november 2025 die als **bijlage 2** aan deze intentieovereenkomst is gehecht (hierna te noemen "**Situatietekening**"). Op dit perceel staat een pand met meerdere bouwlagen en dit perceel is eigendom van Hoorne Vastgoed B.V., een zusterbedrijf van de Ontwikkelaar;
   - 8019 (ged.), groot circa 193 m^2, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening. Op dit perceel staat een pand met meerdere bouwlagen. Dit perceel is overgegaan in:
     - 10839 A1, eigendom van een derde; en
     - 10839 A2, eigendom van derden;
   - 8751 (ged.) en 8752 (ged.), in totaal groot circa 611 m^2, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening. Op deze percelen staan winkelpanden en deze percelen zijn eigendom van Hoorne Vastgoed B.V.;
   - 13344 (ged.), een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening. Dit perceel is openbare ruimte en eigendom van de Gemeente.

F. Bouwveld 7 is voorzien op de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummers:
   - 8018, groot circa 1.372 m^2, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening. Op dit perceel staat een pand met meerdere bouwlagen en dit perceel is eigendom van Hoorne Vastgoed B.V.;
   - 8019, groot circa 472 m^2, een en ander zoals op de Situatietekening. Op dit perceel staat een pand met meerdere bouwlagen. Dit perceel is overgegaan in:
     - 10839 A1, eigendom van een derde; en
     - 10839 A2, eigendom van derden;
   - 8752, groot circa 88 m^2, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening. Op dit perceel staat een winkelpand en dit perceel is eigendom van Hoorne Vastgoed B.V.;
   - 13344 (ged.), groot circa 1.208 m^2, een en ander aangegeven op de Situatietekening. Dit perceel is openbare ruimte en eigendom van de Gemeente.

G. Partijen zijn met elkaar in gesprek gegaan over de realisatie van het Plein en de (her)ontwikkeling van Bouwveld 7.

H. De Ontwikkelaar heeft bij de Gemeente aangegeven Bouwveld 7 te willen (her)ontwikkelen tot detailhandel en parkeren op de begane grond en woningen op de verdiepingen (hierna te noemen het "**Project**") en hiervoor de bij overweging E, tweede bullet point, en overweging F, tweede bullet point, bedoelde percelen van betreffende derden te proberen te verwerven, en de bij overweging F, vierde gedachtestreepje, bedoelde percelen van de Gemeente te willen verwerven.

I. [redacted]

J. De Gemeente wenst het Plein te realiseren en hiervoor de bij overweging E, eerste tot en met derde bullet point, bedoelde percelen van Hoorne Vastgoed B.V. te verwerven.

K. De Ontwikkelaar heeft voor de (her)ontwikkeling van Bouwveld 7, na overleg met de betreffende ambtelijke vakdiscipline (stedenbouwkundige), een schetsontwerp uitgewerkt, die als **bijlage 3** aan deze intentieovereenkomst is gehecht (hierna te noemen Schetsontwerp). Het Schetsontwerp dient nog door de Gemeente te worden beoordeeld c.q. getoetst.

L. Het Project niet past binnen het vigerende omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer.

M. Partijen achten het ieder vanuit hun eigen belang, doelstellingen en verantwoordelijkheid gewenst om de mogelijkheden en ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de realisatie van het Plein en de (her)ontwikkeling van Bouwveld 7 te onderzoeken, maar behouden zich het recht voor om dit onderzoek bij het verlopen van de looptijd van deze intentieovereenkomst te eindigen zonder dat dit rechten en verplichtingen over en weer met zich meebrengt.

N. Het onderzoek naar de (her)ontwikkeling als bedoeld in deze intentieovereenkomst vervangt niet de onderzoeks- en motiveringsplichten voortvloeiend uit de wet en een evenredige toedeling van functies aan locaties.

O. In het kader van het hiervoor bij overweging M bedoelde onderzoek wensen Partijen onder andere te onderzoeken of en zo ja, welke grondtransacties voor de realisatie van het Plein en de (her)ontwikkeling van Bouwveld 7 benodigd zijn en onder welke voorwaarden uitgifte van gemeentegrond aan de Ontwikkelaar kan geschieden. Partijen realiseren zich dat zij voor de grondtransacties afhankelijk zijn van derden en dit tot vertraging, aanpassingen en het niet doorgaan van de (her)ontwikkeling van Bouwveld 7 kan leiden.

P. Partijen wensen hun afspraken over de wijze waarop invulling zal worden gegeven aan het beoogde onderzoek naar de realisatie van het Plein en de (her)ontwikkeling van Bouwkavel 7 schriftelijk vast te leggen in deze intentieovereenkomst.

Q. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van de intentieovereenkomst.

R. Deze intentieovereenkomst zal pas namens de Gemeente worden ondertekend en daarmee tussen Partijen tot stand komen na bestuurlijke besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

S. Nadat deze intentieovereenkomst tot stand is gekomen, zal het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad verzoeken om financiële middelen ten behoeve van de uitvoering van deze intentieovereenkomst ter beschikking te stellen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om deze intentieovereenkomst te beëindigen indien de gemeenteraad besluit om de gevraagde financiële middelen niet ter beschikking te stellen.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Doel

1.1 Partijen beogen gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst in nauw overleg de mogelijkheden en ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de realisatie van het Plein en op basis van in ieder geval de in artikel 3 lid 2 vermelde uitgangspunten de mogelijkheden en ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de (her)ontwikkeling van Bouwveld 7 tot detailhandel en parkeren op de begane grond en woningen op de verdiepingen te onderzoeken.

1.2 Indien Partijen gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst concluderen dat realisatie van het Plein en (her)ontwikkeling van Bouwveld 7 ruimtelijk en financieel haalbaar zou moeten kunnen zijn, beogen Partijen met inachtneming van het in deze intentieovereenkomst bepaalde, schriftelijke afspraken te maken in een anterieure overeenkomst en koopovereenkomst(en). De eventueel op basis van deze intentieovereenkomst tot stand te brengen anterieure overeenkomst en koopovereenkomst(en) behoeven de uitdrukkelijke goedkeuring van de daartoe bevoegde bestuursorganen van Partijen; zonder schriftelijke overeenstemming tussen Partijen en benodigde besluitvorming van de daartoe bevoegde bestuursorganen van Partijen en rechtsgeldige ondertekening door Partijen komt in het geheel geen, dus ook geen voorwaardelijke, anterieure overeenkomst en/of koopovereenkomst(en) tot stand.

2. Looptijd

2.1 Deze intentieovereenkomst treedt in werking nadat deze door Partijen is ondertekend en eindigt van rechtswege 12 maanden na inwerkingtreding.

2.2 Partijen kunnen deze intentieovereenkomst tussentijds in goed overleg met wederzijds goedvinden beëindigen.

2.3 Indien deze intentieovereenkomst eindigt door tijdsverloop als bedoeld in lid 1 dan wel door tussentijdse beëindiging als bedoeld in lid 2, is de Gemeente nimmer aansprakelijk voor door de Ontwikkelaar geleden schade of gemaakte kosten en is ieder der Partijen vrij om zich uit het onderzoek terug te trekken.

2.4 De duur van deze intentieovereenkomst kan worden verlengd wanneer alle Partijen daarmee instemmen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een door alle Partijen ondertekende daartoe strekkende allonge.

3. Het onderzoek (artikel 3.3 sub e niet openbaar)

3.1 Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst onderzoeken Partijen in nauw overleg de mogelijkheden en voorwaarden waaronder het Plein kan worden gerealiseerd en Bouwveld 7 kan worden (her)ontwikkeld en leggen Partijen de resultaten daarvan schriftelijk vast, zo mogelijk in een door de Gemeente goedgekeurd schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp, en in een anterieure overeenkomst en koopovereenkomst(en).

3.2 Het onderzoek van Partijen zal plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in deze intentieovereenkomst en met als uitgangspunten de kaders die de Gemeente zal inbrengen, waaronder in ieder geval het door de Gemeente vastgestelde DSO 2025, de contouren van Bouwveld 7 zoals aangegeven op de Situatietekening, het op 5 maart 2026 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 In het kader van het onderzoek hebben Partijen de intentie om tenminste de volgende onderwerpen te behandelen:

a. de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Ontwikkelaar;
b. de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente;
c. de financiële haalbaarheid van de realisatie van het Plein en de (her)ontwikkeling van Bouwveld 7;
d. de grondtransacties als bedoeld bij overwegingen H en I;
e. [redacted]
f. de ruimtelijke ontwikkelingen:
   - toekomstige programma;
   - omschrijving van het gewenste ambitieniveau;
   - omschrijving van randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie;
   - omschrijving en verkenning van gewenste maatregelen in de openbare ruimte;
   - ontsluiting, waaronder de aansluiting op de hoofdinfrastructuur;
   - bereikbaarheid en parkeren;
g. de toepasselijke ruimtelijke ordeningsprocedure (een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de Omgevingswet);
h. de planning (in relatie tot de overige ontwikkelingen in het centrum);
i. de communicatielijnen;
j. de financiële aspecten waaronder o.a. gemeentelijk kostenverhaal en financiële bijdrage;
k. de fiscale aspecten;
l. de locatie van het bouwterrein.

4. Projectorganisatie

4.1 Teneinde het onderzoek zoals bedoeld in artikel 3 te structureren, zullen Partijen binnen twee weken na de datum van ondertekening van deze intentieovereenkomst een projectgroep instellen.

4.2 De projectgroep is verantwoordelijk voor de behandeling van de onderwerpen zoals bedoeld in artikel 3 lid 3.

4.3 Iedere Partij is bevoegd om bij ontstentenis van een van haar vertegenwoordigers in de projectgroep een functioneel zoveel mogelijk gelijkwaardige persoon aan te wijzen die deze zal vervangen. Partijen streven naar continuïteit in de projectgroep en zullen in dit verband zoveel mogelijk zorgdragen voor vaste gesprekspartners.

4.4 Het overleg geschiedt voortvarend en in een open werkproces. Partijen zullen elkaar de nodige informatie aanleveren om te (kunnen) voldoen aan het bepaalde in deze intentieovereenkomst.

5. Planning

5.1 Partijen hebben voor het onderzoek een planning opgesteld, die als **bijlage 4** aan deze intentieovereenkomst is gehecht. Het gaat om een indicatieve planning en Partijen kunnen daar geen rechten aan ontlenen. Een Partij is nimmer aansprakelijk voor eventuele schade die de andere Partij lijdt door eventuele vertragingen.

5.2. In de planning wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende stappen met door de Ontwikkelaar op te stellen en de Gemeente goed te keuren producten, te weten een schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp, en door de Gemeente in overleg met de Ontwikkelaar op te stellen producten, te weten een anterieure overeenkomst en koopovereenkomst(en). Partijen zullen pas met een (volgend(e)) stap c.q. product aanvangen nadat zij daartoe gezamenlijk in de projectgroep hebben besloten.

6. Kosten (artikel 6.1 niet openbaar)

6.1 [redacted]

6.2 Op de in het vorige lid bedoelde bijdrage is geen omzetbelasting van toepassing omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over de bijdrage toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door de Ontwikkelaar aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst verschuldigd is. Mocht de heffing naar het oordeel van de Ontwikkelaar rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van de Ontwikkelaar, doch voor rekening van de Ontwikkelaar, tegen de aanslag in verzet gaan en de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit verzet ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door de Ontwikkelaar teveel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

6.3 De Ontwikkelaar draagt haar eigen kosten alsmede de kosten van door de Ontwikkelaar ingeschakelde derde(n) voortvloeiende of verband houdende met deze intentieovereenkomst.

6.4 De Ontwikkelaar ziet onherroepelijk af van het recht om in rechte ontbinding te vorderen van het bepaalde in dit artikel.

6.5 Indien de duur van de intentieovereenkomst wordt verlengd als bedoeld in artikel 2 lid 4, zal de Gemeente de gemeentelijke kosten in verband met aanvullende werkzaamheden bij de Ontwikkelaar in rekening brengen.

7. Positie van Partijen

7.1 Partijen zullen al datgene doen wat redelijkerwijs van hen kan worden gevergd ter bevordering van de samenwerking en het onderzoek zoals bedoeld in deze intentieovereenkomst.

7.2 Het in deze intentieovereenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. In geen geval zal het bepaalde in deze intentieovereenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak en staat het de Gemeente dusdoende vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden.

7.3 Tot deze intentieovereenkomst is besloten door het college van burgemeester en wethouders. Deze intentieovereenkomst kan niet leiden tot een verplichting van het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad aan gronden een bestemming te geven die die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad niet voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of anderszins in strijd is met wet- of regelgeving.

7.4 Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente, dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de Gemeente, levert nimmer een tekortkoming op van de Gemeente bij de uitvoering van de onderhavige intentieovereenkomst.

8. Wettelijke rente

8.1 Indien de Ontwikkelaar niet tijdig voldoet aan zijn betalingsverplichtingen is hij over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119a junctie 6:120 lid 1 BW verschuldigd. Indien de vertraging langer voortduurt dan dertig (30) dagen, is de Ontwikkelaar van rechtswege in verzuim in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze intentieovereenkomst.

9. Overdracht van rechten en verplichtingen

9.1 Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze intentieovereenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect, over te dragen aan derden, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om aan de toestemming nadere (financiële) voorwaarden te verbinden.

10. Ontbinding en beëindiging intentieovereenkomst

10.1 In het geval de gemeenteraad besluit om geen financiële middelen ten behoeve van de uitvoering van deze intentieovereenkomst ter beschikking te stellen, is de Gemeente bevoegd de intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekende brief te beëindigen.

10.2 In het geval een Partij ernstig tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze intentieovereenkomst, heeft de andere Partij de bevoegdheid deze intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekende brief te ontbinden. De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

10.3 In het geval door de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt aangevraagd of aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, voor of door de Ontwikkelaar faillissement wordt aangevraagd of verleend, er sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten van de Ontwikkelaar, is de Gemeente bevoegd de intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekende brief te beëindigen.

11. Communicatie, niet openbaar maken bepaalde informatie, Wet open overheid

11.1 De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op het Project en stemt de communicatie tijdig vooraf af met de Gemeente.

11.2 De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de informatievoorziening waartoe zij uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden is gehouden.

11.3 Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de totstandkoming en inhoud van overweging , artikel 3 lid 3 sub e en artikel 6 lid 1 van deze intentieovereenkomst en zullen de informatie die zij hieromtrent over en weer van elkaar ontvangen niet

openbaar maken, tenzij op grond van wetgeving, waaronder de Wet open overheid en de Omgevingswet, tot openbaarmaking van enige informatie moet worden overgegaan of de Partij van wie de betreffende informatie afkomstig schriftelijk instemt met een dergelijke openbaarmaking. Aan dergelijke instemming kan die Partij voorwaarden verbinden.

12. Bevoegd orgaan Gemeente

12.1 In deze intentieovereenkomst dient voor Gemeente gelezen te worden het college van burgemeester en wethouders, daar waar aan dit orgaan toekomende bevoegdheden aan de orde zijn. Het college van burgemeester en wethouders bindt zich door het aangaan van deze intentieovereenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze intentieovereenkomst is overeengekomen.

12.2 Partijen onderkennen dat de gemeenteraad in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen eigen afwegingen omtrent het door Ontwikkelaar beoogde Project kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de gemeenteraad, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze intentieovereenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming van de Gemeente op.

13. Ondeelbaarheid en onverbindendheid intentieovereenkomst

13.1 De uit deze intentieovereenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze intentieovereenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.

13.2 Indien een of meer bepalingen van deze intentieovereenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze intentieovereenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

14. Hoofdelijkheid

14.1 Indien twee (2) of meer (rechts)personen Ontwikkelaar zijn, geldt het volgende:

a. alle (rechts)personen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze intentieovereenkomst;
b. alle (rechts)personen kunnen uitsluitend gezamenlijk de voor de Ontwikkelaar uit deze intentieovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
c. de (rechts)personen dienen één hunner als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Van een wijziging van de vertegenwoordiging dient op gelijke wijze kennis te worden gegeven.

15. Toepasselijk recht en geschillenregeling

15.1 Op deze intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Partijen verplichten zich om, indien geschillen ontstaan over de uitleg dan wel over de uitvoering van deze intentieovereenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen minnelijk te beslechten.

15.3 Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze intentieovereenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, in eerste instantie beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland.

16. Slotbepalingen

16.1 Deze intentieovereenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake het onderzoeken van de mogelijkheden en ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de (her)ontwikkeling van Bouwveld 7 weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zover nog van toepassing, zijn in deze intentieovereenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

16.2 Wijzigingen en aanvullingen op deze intentieovereenkomst binden Partijen uitsluitend indien en zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

16.3 De kopjes boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

16.4 Alle in deze intentieovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

16.5 Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze intentieovereenkomst, behoudens voor zover in deze intentieovereenkomst anders bepaald.

16.6 De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door de Ontwikkelaar geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met deze intentieovereenkomst dan wel de beëindiging of ontbinding daarvan.

16.7 Op de in deze intentieovereenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

17. Bijlagen

17.1 Van deze intentieovereenkomst maken de navolgende bijlagen deel uit:
Bijlage 1: DSO 2025, blz. 17
Bijlage 2: Situatietekening d.d. 3 november 2025
Bijlage 3: Schetsontwerp d.d. 19 juni 2025
Bijlage 4: Planning

17.2 Indien onderdelen van deze intentieovereenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze intentieovereenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:
a. bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze intentieovereenkomst en de bijlagen, gaat de tekst van de intentieovereenkomst vóór de bijlagen;
b. bij onderliggende tegenstrijdigheid van de bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze intentieovereenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
c. regel (a) gaat voor de regel (b).

Aldus overeengekomen,

Gemeente,

_____
Mevrouw E.C. Nooijen – Moeke
Datum:

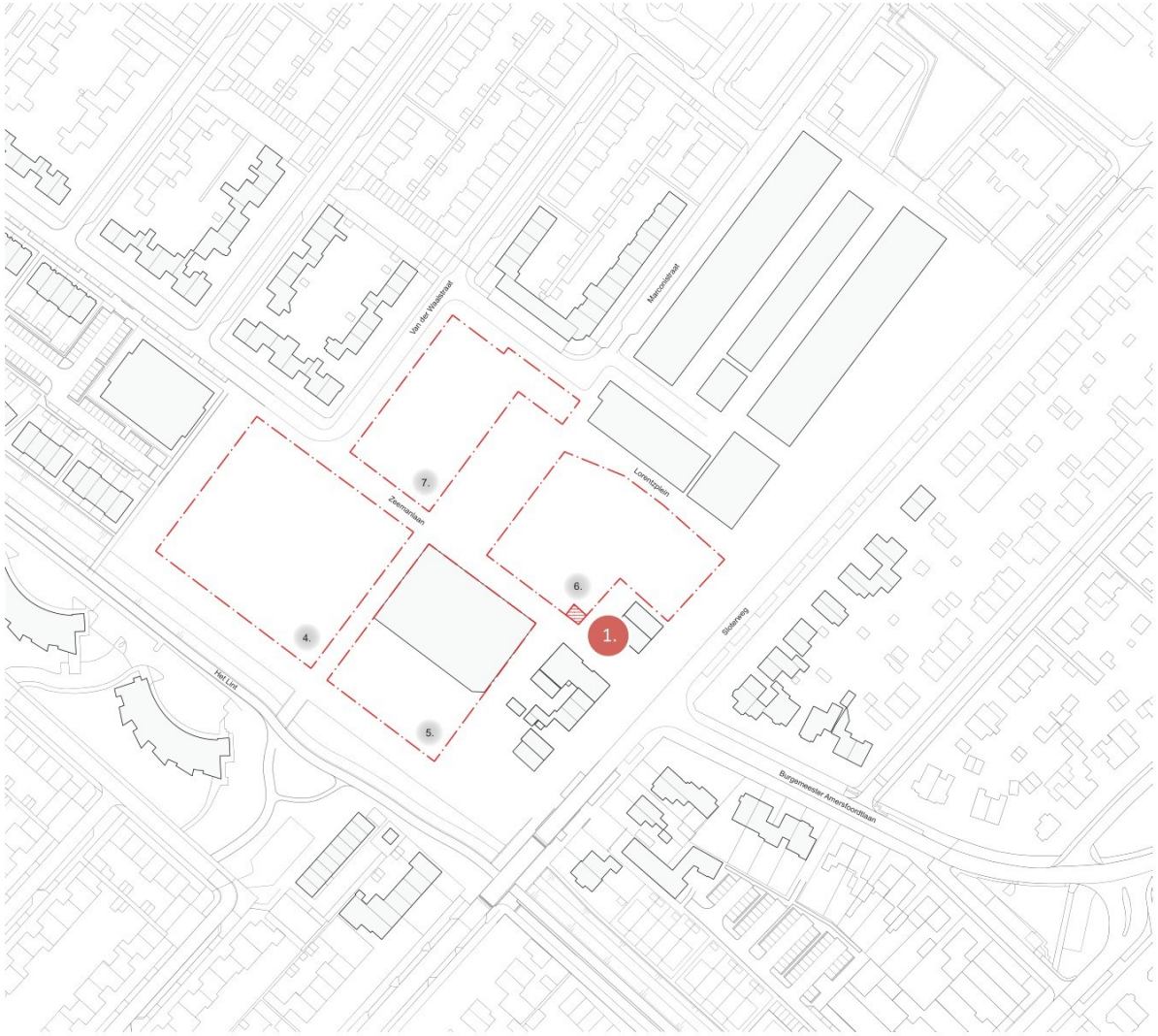
Ontwikkelaar,

_____
[redacted]
Datum: 08-06-2026

[redacted]
Datum: 08-06-2026

BIJLAGE 1

Bouwvelden 4 tot en met 7

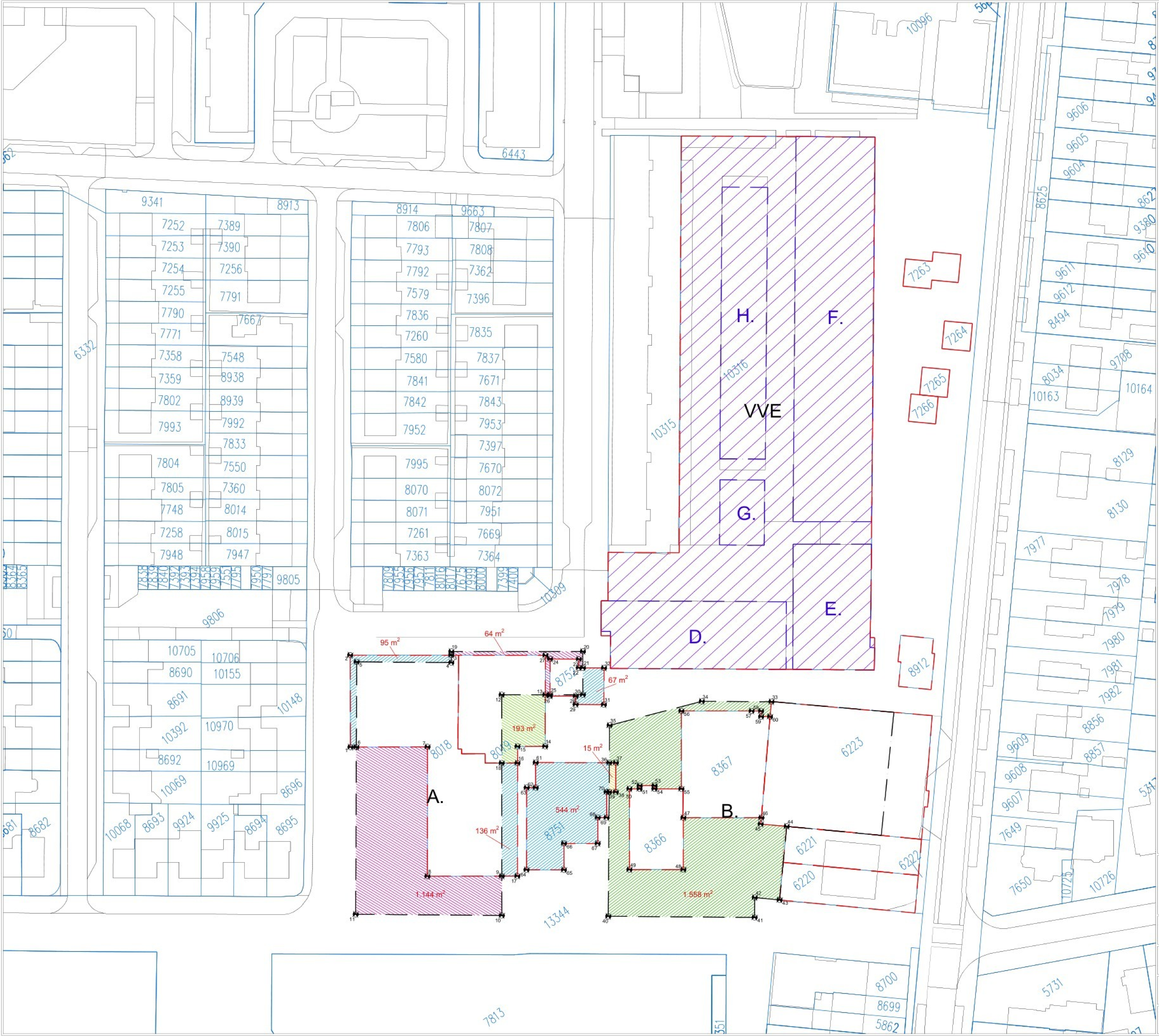


In het projectgebied liggen vier te ontwikkelen bouwvelden. Dit zijn de velden 4, 5, 6 en 7. De vier bouwvelden vormen een dorpsplein met aanloopstraten.

Om het plein zo veel mogelijk beslotenheid te geven is het profiel van de Zeemanlaan aanzienlijk versmald. De bouwvelden 4 en 5 zijn iets naar het noordoosten opgeschoven en de bouwvelden 6 en 7 naar het huidige hart van de Zeemanlaan.

1. Mogelijke uitbreiding bouwveld, mits de uitbreiding geen belemmering vormt voor verkeersbewegingen

BIJLAGE 2



Coördinaatpunten

Punt	X	Y	Punt	X	Y	Punt	X	Y	Punt	X	Y	Punt	X	Y
1.	113467.76	483661.83	15.	113505.08	483634.38	29.	113524.94	483634.13	43.	113538.05	483556.93	57.	113563.05	483603.62
2.	113482.89	483682.37	16.	113502.33	483630.69	30.	113528.16	483635.11	44.	113551.79	483572.14	58.	113565.15	483602.05
3.	113505.40	483665.64	17.	113483.63	483605.55	31.	113531.19	483629.44	45.	113546.39	483576.94	59.	113564.23	483600.78
4.	113504.18	483664.00	18.	113498.81	483633.29	32.	113537.30	483637.57	46.	113547.58	483578.25	60.	113566.19	483599.33
5.	113483.24	483679.79	19.	113506.01	483666.47	33.	113568.99	483602.42	47.	113530.23	483591.13	61.	113506.45	483627.80
6.	113469.07	483660.86	20.	113535.31	483644.76	34.	113553.55	483614.00	48.	113521.65	483579.56	62.	113502.30	483622.23
7.	113484.97	483649.16	21.	113532.60	483641.10	35.	113529.05	483623.88	49.	113509.63	483588.48	63.	113500.31	483623.71
8.	113463.56	483620.37	22.	113531.70	483641.78	36.	113522.82	483615.61	50.	113522.98	483606.47	64.	113486.70	483605.43
9.	113480.15	483608.12	23.	113533.16	483643.71	37.	113524.77	483614.53	51.	113525.26	483604.78	65.	113495.01	483599.24
10.	113473.65	483599.35	24.	113526.79	483648.49	38.	113519.42	483608.02	52.	113525.80	483605.51	66.	113499.39	483605.13
11.	113441.30	483623.75	25.	113520.83	483640.55	39.	113517.94	483609.13	53.	113529.11	483603.06	67.	113506.90	483599.54
12.	113510.09	483648.51	26.	113520.63	483640.29	40.	113497.21	483581.58	54.	113528.57	483602.33	68.	113511.19	483605.30
13.	113519.79	483641.32	27.	113526.33	483650.08	41.	113529.59	483557.16	55.	113534.55	483597.89	69.	113513.16	483603.83
14.	113511.23	483629.85	28.	113526.34	483636.00	42.	113532.92	483561.57	56.	113547.41	483615.22	70.	113517.40	483609.53

Legenda

- footprint nieuw plan
- huidige eigendommen
- bestaande footprint Eigen Haard
- 544 m2 oppervlak (deel van) uit te ruilen perceel

Oppervlak nieuwe bouwblokken

A.	3.139 m2
B.	3.753 m2

Oppervlak app. recht Eigen Haard

D.	935 m2	
E.	757 m2	
F.	2.330 m2	
G.	224 m2	bandenbedrijf
H.	949 m2	garages

Exacte eigendomssituatie onbekend

H6220	394 m2
H6221	378 m2

Uit te ruilen gronden

15 m2	Hoorne -> Lidl/J. Peters
1.558 m2	Gemeente -> Lidl/J. Peters
842 m2	Hoorne -> Gemeente
193 m2	Bergermeer B.V. -> Gemeente
1.208 m2	Gemeente -> Hoorne

Bestaande eigendommen

VVE

H10316	8.547 m2

Hoorne

H8018	1.603 m2
H8751	558 m2
H8752	155 m2

Bergermeer B.V.

H8019	665 m2

J. Peters

H8366	338 m2
H8367	686 m2

Lidl/J. Peters

H6223	1.536 m2

Gemeente Haarlemmermeer

H13344	141.736 m2

Recht van Opstal

C.J. Ketel

H8912	132 m2

C.P.J. Spronk

H7266	59 m2

C. van Wijk

H7265	59 m2

Spuistaete Vastgoed

H7264	59 m2

Peters

H7263	118 m2

LOOSVANVLIET
atelier voor stedenbouw, landschap, architectuur
kinderhuissingel 4U 2013 AS haarlem
telefoon 31(0)23-5310007
atelier@loosvanvliet.nl www.loosvanvliet.nl

Projectnaam: Badhoevedorp Centrum Midden-noord

Tekeningnaam: Bad261852

0 5 10 15 30

Schaal:	Datum:	Getekend:	Formaat:	Bladnummer:
1:500	2025-11-03	TW	A1	x

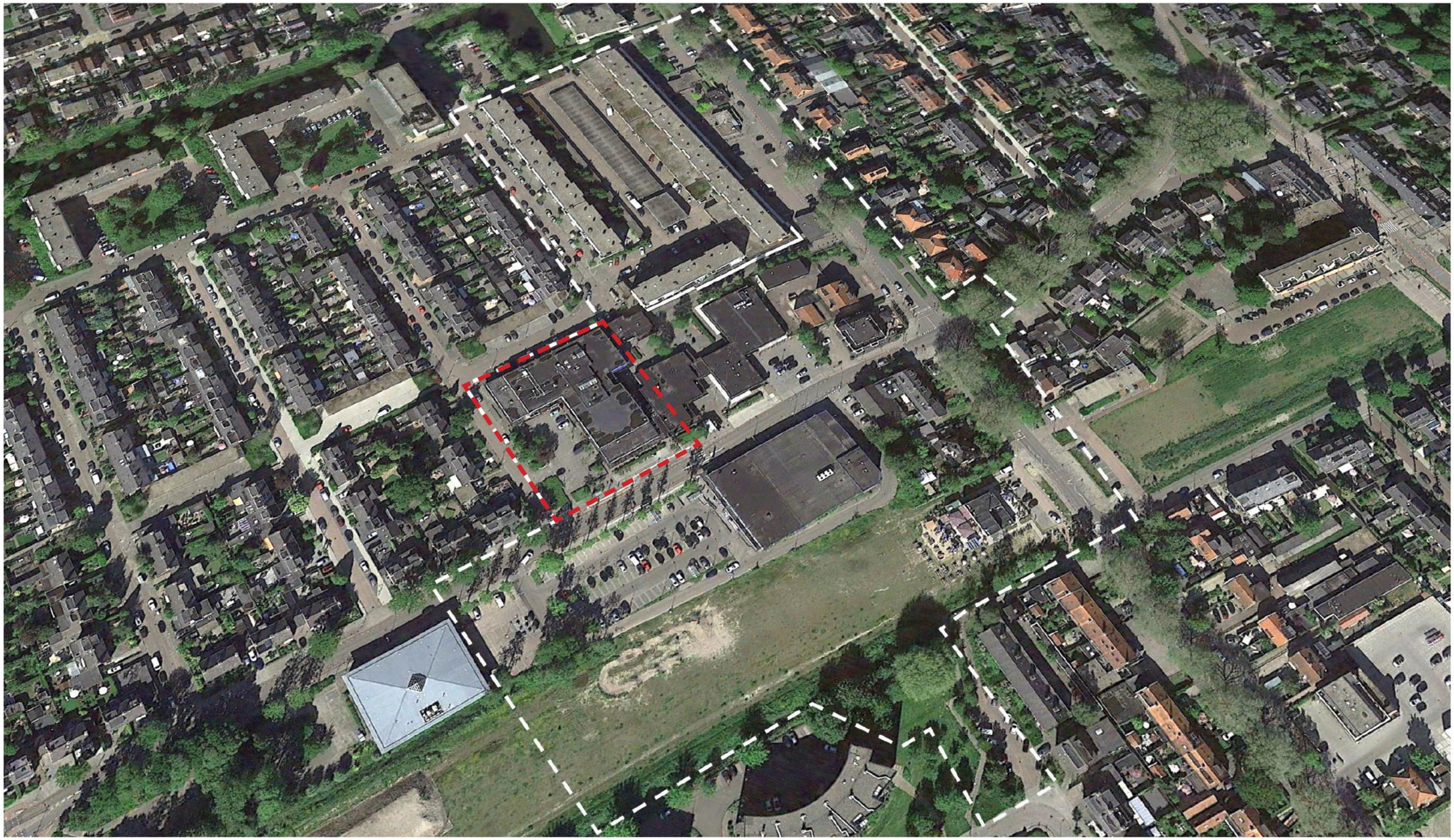
BIJLAGE 3

schetsontwerp Lorentzplein, Badhoevedorp

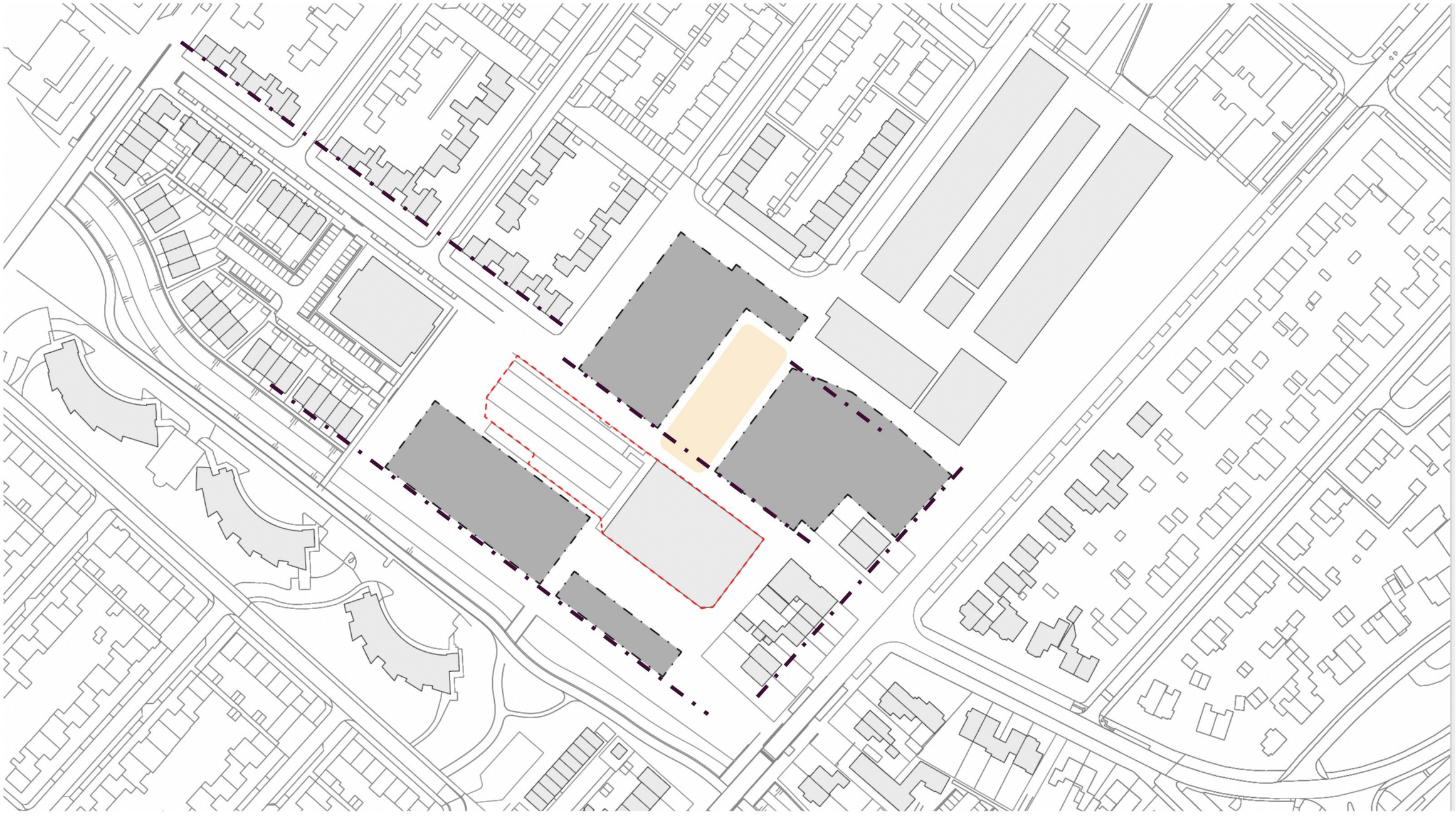
SO
19 juni 2025
in opdracht van Hoorne Vastgoed

locatie





BADHOEVENDORP CENTRUM



BELANGRIJKE ROOILIJNEN


Zeemanlaan
MEGA


Zeemanlaan





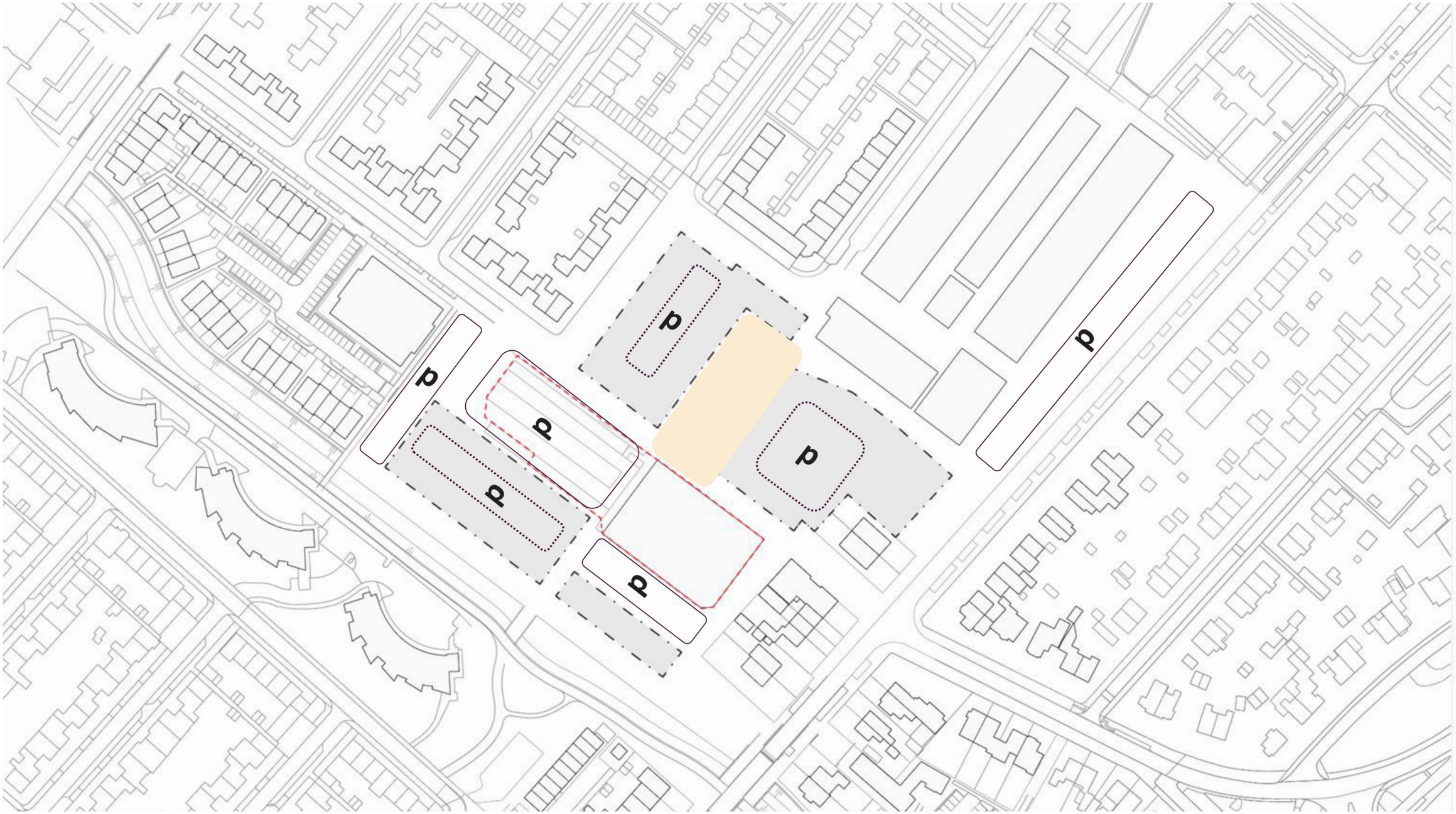

Van der Waalsstraat


Van der Waalsstraat

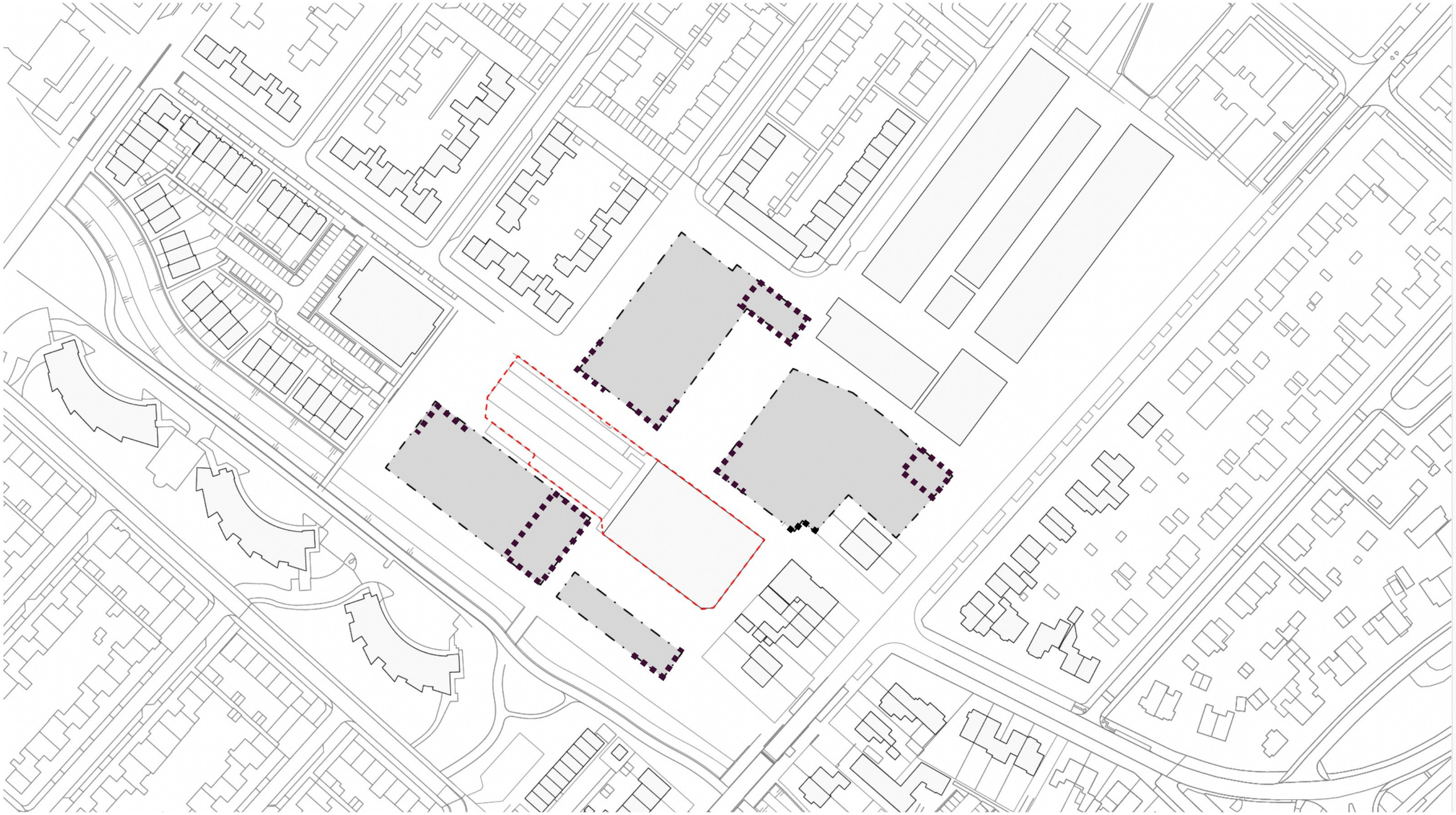




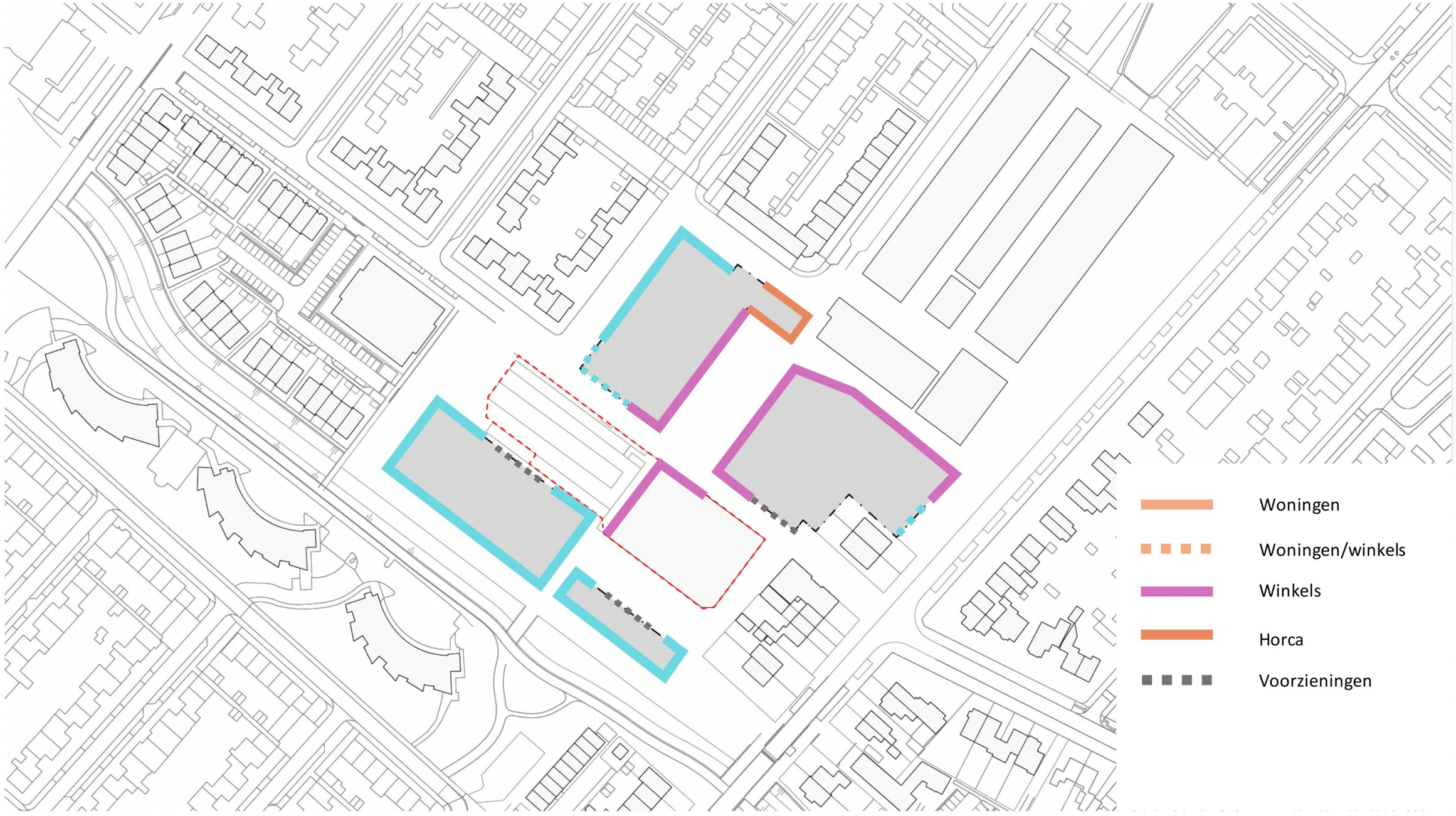
stedenbouwkundige opzet



(POTENTIELE) PARKEERLOCATIES



ACCENTEN IN DE ARCHITECTUUR



Programma begane grond

beeldkwaliteitsplan

Algemene kenmerken van jaren ‘30 architectuur

In jaren ‘30 architectuur domineert het metselwerk. Bouwvolumes zijn uit baksteen gekneed. Het aandeel metselwerk is relatief groot. Dat wordt bereikt door overwegend relatief lage, horizontale gevelopeningen en gemetselde balkons. Balkons zijn op die manier onderdeel van het hoofdvolume. Afrondingen versterken het beeld van eenheid.

Plastiek is een ander belangrijk kenmerk. Door een spel met terugliggende geveldelen, erkers, half uitkragende balkons en verdiept liggende entreepartijen ontstaat een levendig gevelbeeld met veel bijzondere plekken. Plastiek wordt ook ingezet om de beëindiging van bouwblokken te markeren. Hoeken bestaan vaak uit uitkragende, net iets hogere of juist lagere volumes. Een fraaie beëindiging van een bouwblok. Met plastiek kan een groot volume verfijnd worden tot een meer dorpse maat.

Horizontale compositie van gevelopeningen en horizontale belijning van bijvoorbeeld raamdorpels, balkonranden, luifels en dakranden is ook een belangrijk kenmerk. De witte horizontale kozijnen en roeden steken fris af tegen het roodbruine metselwerk. Voor het realiseren van de horizontaliteit is enige gevelbreedte nodig. Jaren ‘30 architectuur leent zich niet voor een aaneenrijging van beukmaat brede pandjes.

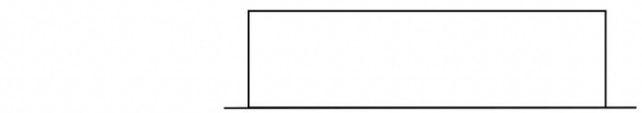
Bovenstaande kenmerken zijn middelen waarmee de architect de bouwvolumes kan verfijnen tot de dorpse schaal.



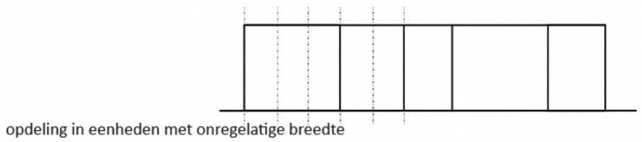
Beeldkwaliteit architectuur

Massa en Plastiek

- Geleed de massa van een bouwblok in eenheden die geschikt zijn voor de beoogde jaren ‘30 architectuur en die passen bij de dorpse maat.
- Geleed massa’s verticaal, bijvoorbeeld door geveldelen een set-back te geven, loggia’s toe te passen en/of de massa van gemetselde balkons goed te benutten.
- Balkons kragen maximaal 1m uit ten opzichte van de rooilijn. Een setback van meer dan 1m is alleen mogelijk als dit de instemming van het kwaliteitsteam heeft.
- Versterk de geleding van een bouwblok door beleving van variatie in gevelhoogte, bijvoorbeeld door plaatselijk kappen toe te passen of de bovenverdieping plaatselijk terug te leggen.
- Vermijd te lange horizontale elementen, die het blok als geheel benadrukken.
- Zorg voor variatie in eenheid. Voorkom repetitie.
- Zoek naar enige asymmetrie in de massacompositie.
- Accentueer belangrijke hoeken, bijvoorbeeld door een verhoogde borstwering op het dak, een extra bouwlaag, een verspringing in de gevel of een uitkragend bouwvolume.
- Accentueer belangrijke entrees in de massa. Benut entrees van een publieke parkeervoorziening of een laad- en los voorziening in de compositie van de bebouwing

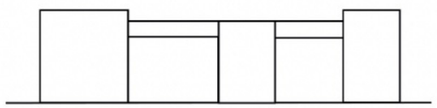


bouwvolume, te groot voor de dorpse schaal

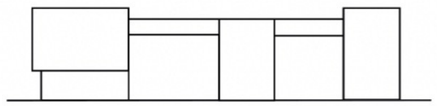


opdeling in eenheden met onregelatige breedte

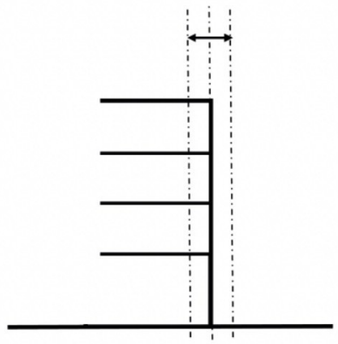
verspringende daklijn



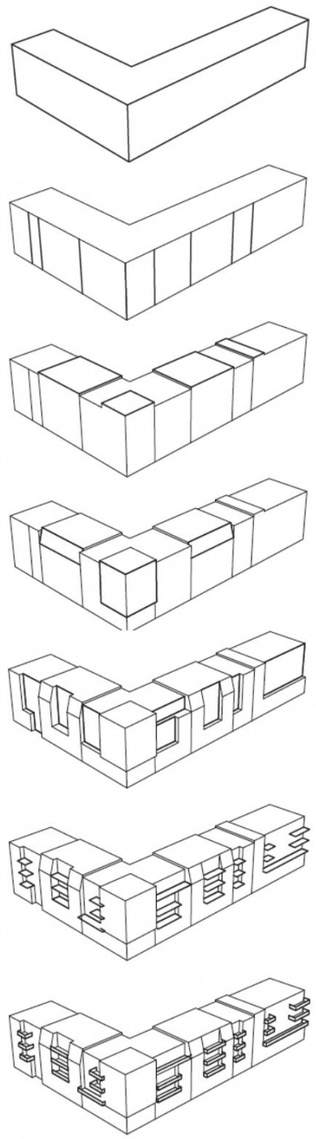
kappen en/of terugliggende bovenverdieping



terugliggende geveldelen en uitkragende volumes



zoekgebied voor plastiek ten opzichte van de rooilijn
Balkons en verdiepingen kragen maximaal 1m uit ten opzichte van de rooilijn. Indien het kwaliteitsteam akkoord gaat kan een gevelvlak incidenteel maximaal 2m teruggeplaatst worden t.o.v. de rooilijn.



Voorbeeld van het verticaal en horizontaal geleden van een bouwvolume tot een aaneenschakeling van individuele eenheden.

Geleding

Gevels en Openingen in de Winkelplint

- Alle aan het openbaar gebied grenzende gevels hebben een representatieve uitstraling.
- Streef naar zoveel mogelijk levendigheid in plinten.
- Maak de structuur van de bebouwing zichtbaar in de winkelplint, bijvoorbeeld met stevige gemetselde penanten.
- Indien hoge puien van twee verdiepingen over meerdere stramienen worden toegepast is een gelaagde structuur wenselijk, bijvoorbeeld met tweelaagse elementen voor de pui in het gevelvlak.
- Pas transparante winkelplinten toe met doorzicht in de winkel zodat het interieur en de levendigheid in de winkel goed van buitenaf te zien is.
- Versterk de parcelering van bouwblokken door variatie in hoogte en indeling van ramen en puien.
- Gevelopeningen voor woningen zijn overwegend breder dan hoog.
- Benadruk de individualiteit van een pand door een onderscheidende gevel tussen ‘panden’ in een bouwblok door per pand een andere raam (-dorpel) hoogte toe te passen.
- besteed bijzondere aandacht aan entrees, leg entrees - zo mogelijk - iets verdiept in de gevel.
- Integreer transportdeuren in de gevel. Ontwerp deuren als een pui en als logisch onderdeel van de gevelpositie.

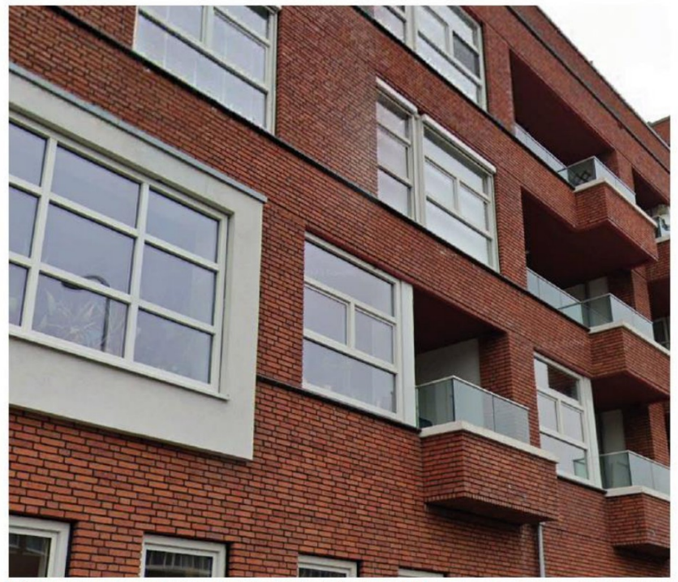




Onderscheidende levendige transparante winkelplinten met doorzicht in de winkel, stevige penanten/kolommen accentueren de structuur van het gebouw



Winkelpuien versterken de individualiteit van de ‘panden’

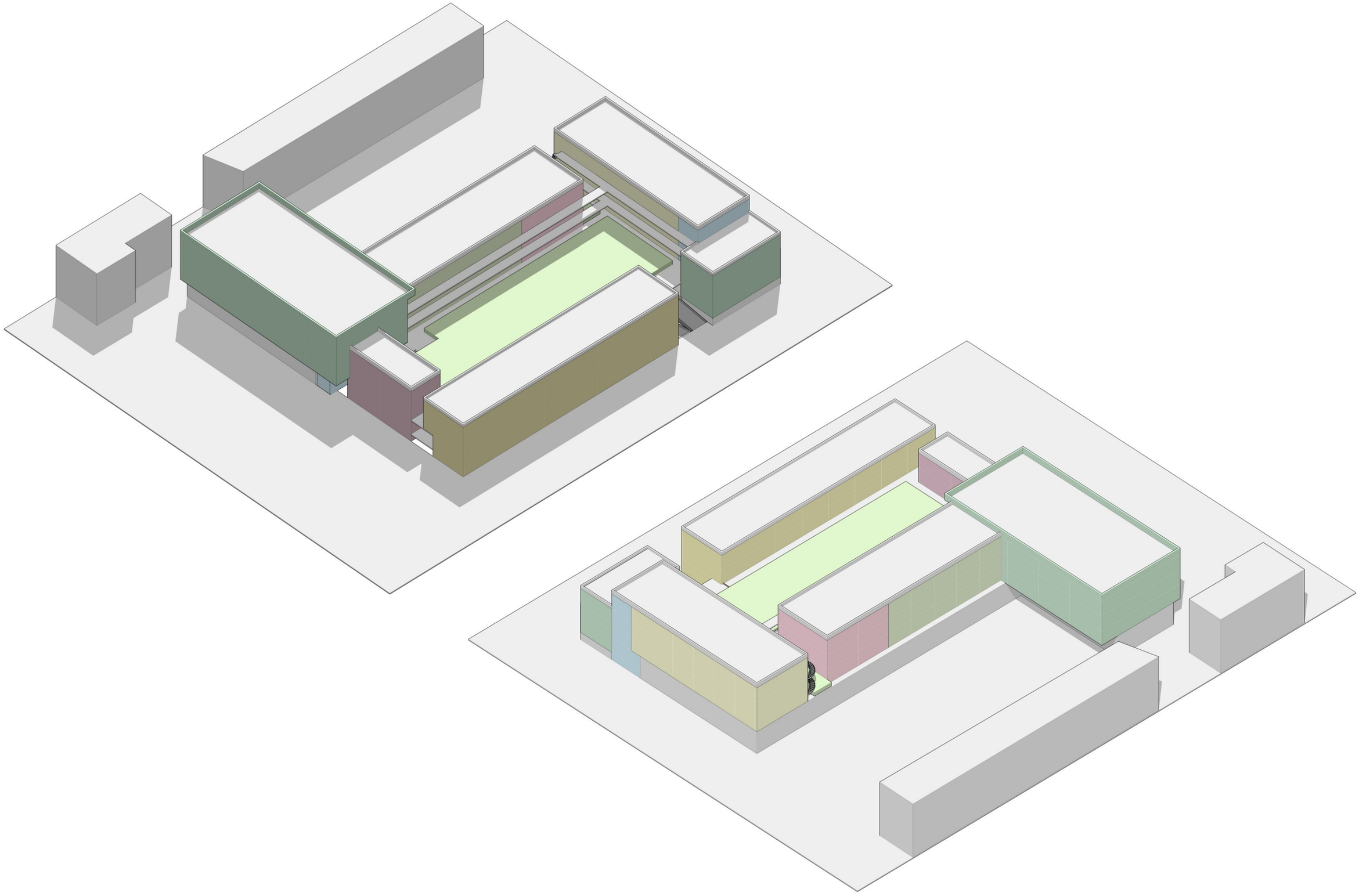


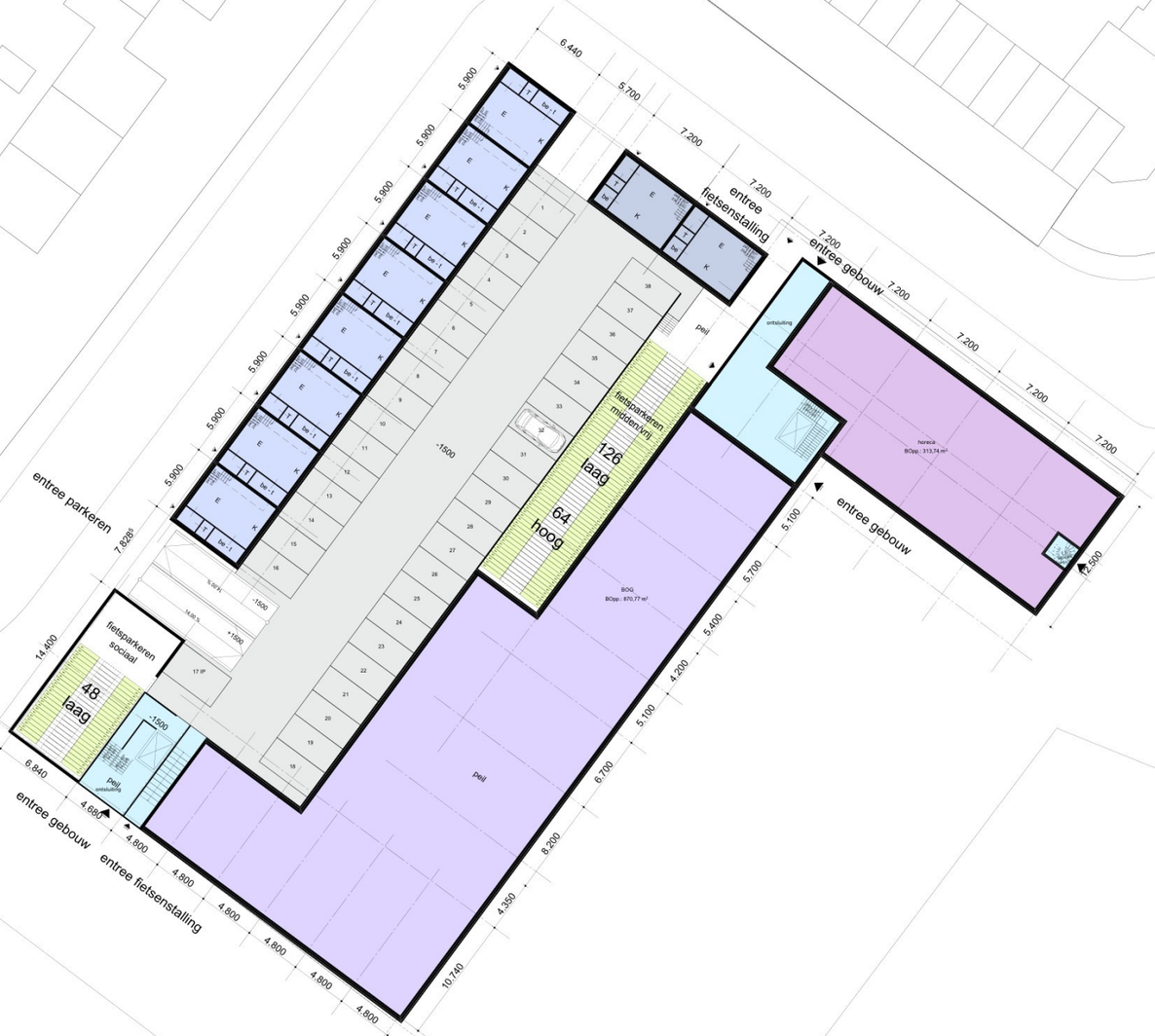


Horizontale ramen, bijzondere aandacht voor entrees

Levendige straatgevels

schetsontwerp

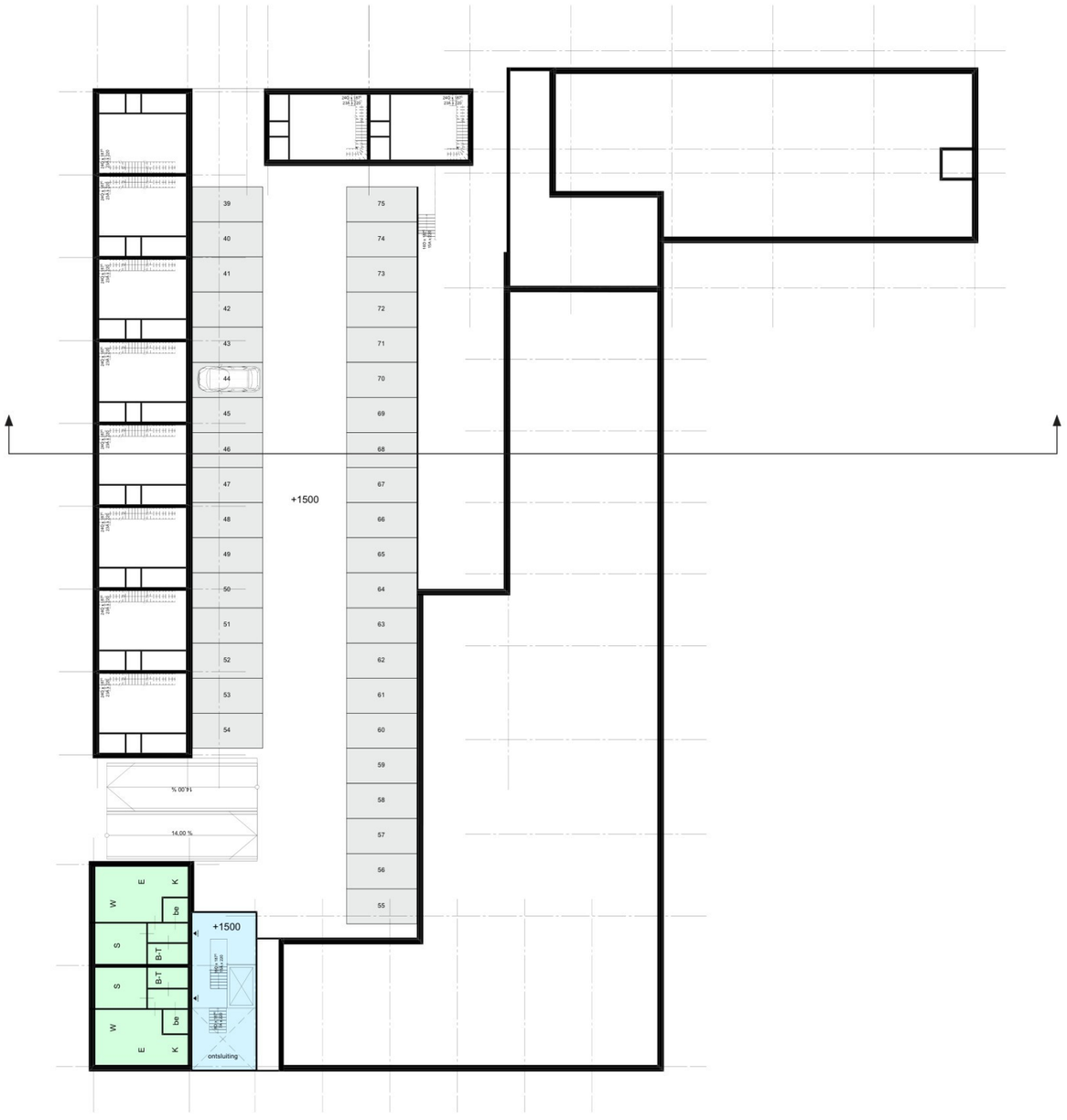



entree parkeren
entree gebouw
entree fietsenstalling
fietsparkeren sociaal
fietsparkeren midden/mj
126 laag
64 hoog
48 laag
horeca
BOpp.: 313,74 m²
BOQ
BOpp.: 870,77 m²
peil
ontsluiting
6.440
5.700
7.200
5.900
5.600
7.628
14.400
6.840
4.800
10.740
8.200
6.700
5.100
4.200
5.400
4.350
4.500



BEGANE GROND

project	Badhoevedorp_Lorentzplein
locatie	Badhoevedorp
opdrachtgever	Hoorne Vastgoed
fase	SO
onderdeel	Plattegronden
tekening	begane grond
formaat	A2
schaal	1:200
datum	
versie	
tekening nr.	100-d



PARKEERDEK +1500

project Badhoevedorp_Lorentzplein
locatie Badhoevedorp
opdrachtgever Hoorne Vastgoed
fase SO
onderdeel Plattegronden
tekening parkeren 1500+
formaat A2
schaal 1:200
datum
versie

tekening nr. 101-d



EERSTE VERDIEPING

project	Badhoevedorp_Lorentzplein
locatie	Badhoevedorp
opdrachtgever	Hoorne Vastgoed
fase	SO
onderdeel	Plattegronden
tekening	eerste verdieping
formaat	A2
schaal	1:200
datum	
versie	
tekening nr.	101-d



TWEEDE VERDIEPING

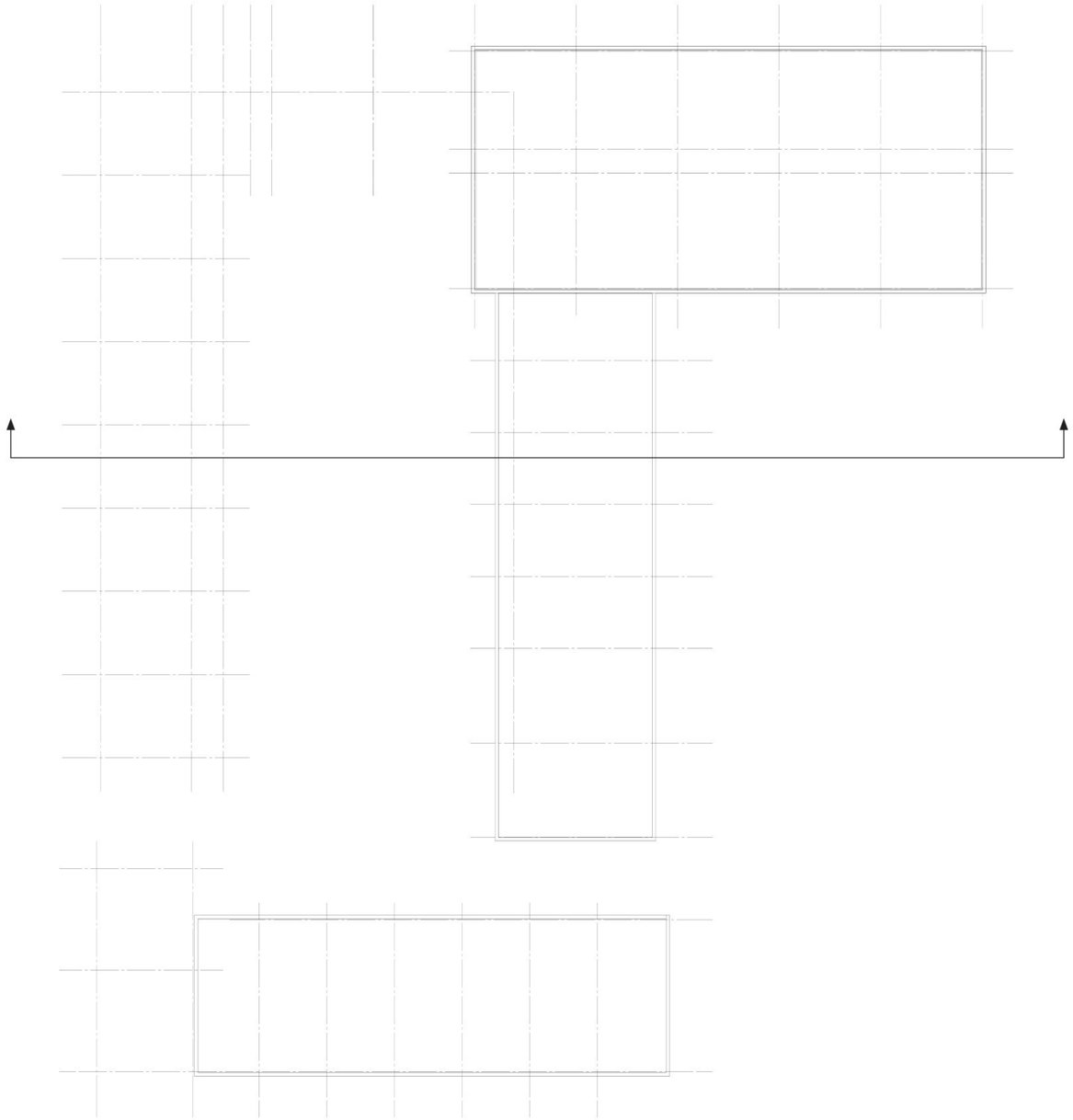
project	Badhoevedorp_Lorentzplein
locatie	Badhoevedorp
opdrachtgever	Hoorne Vastgoed
fase	SO
onderdeel	Plattegronden
tekening	tweede verdieping
formaat	A2
schaal	1:200
datum	
versie	
tekening nr.	102-d



DERDE VERDIEPING

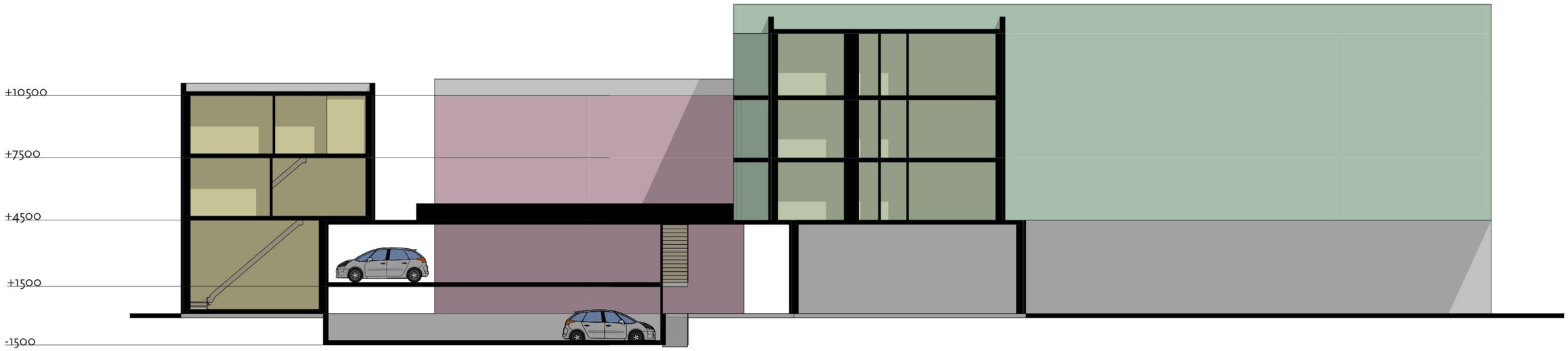
project Badhoevedorp_Lorentzplein
locatie Badhoevedorp
opdrachtgever Hoorne Vastgoed
fase SO
onderdeel Plattegronden
tekening derde verdieping
formaat A2
schaal 1:200
datum
versie

tekening nr. 103-d

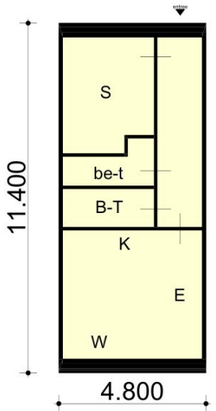


VIERDE VERDIEPING

project	Badhoevedorp_Lorentzplein
locatie	Badhoevedorp
opdrachtgever	Hoorne Vastgoed
fase	SO
onderdeel	Plattegronden
tekening	vierde verdieping
formaat	A2
schaal	1:200
datum	
versie	
tekening nr.	104-d


+10500
+7500
+4500
+1500
-1500

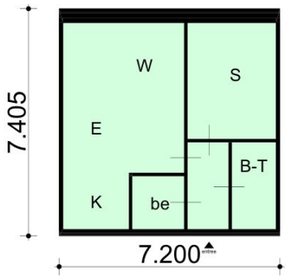
variant D



GO ca. 48m²

bg -
1e 6 stk
2e 6 stk
3e 6 stk
4e -

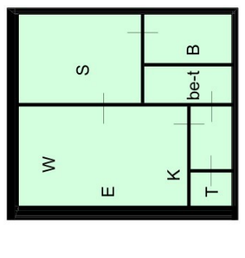
tot 18 stk
sociaal



GO ca. 47m²

-
6 stk 2 soc/4 md
6 stk 2 soc/4 md
-

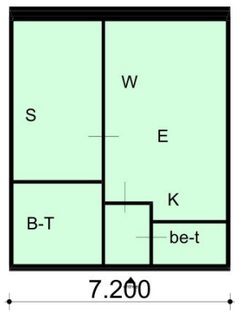
18 stk
sociaal/middelduur



GO ca. 44m²

-
1 stk 1 md
1 stk 1 md
-

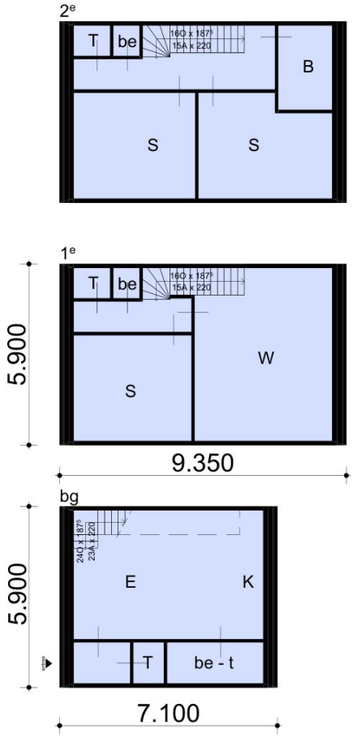
3 stk
middelduur



GO ca. 55m²

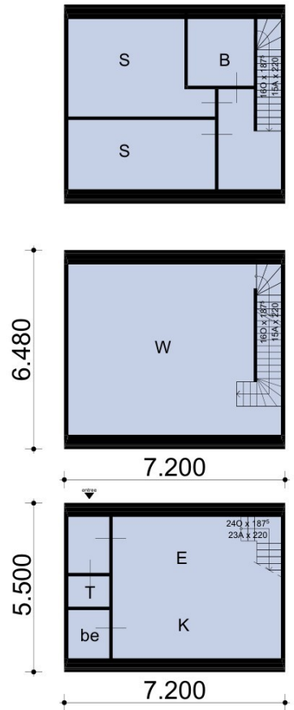
-
4 stk 1 md/3 vs
4 stk 1 md/3 vs
-

12 stk
middelduur/vrije sector



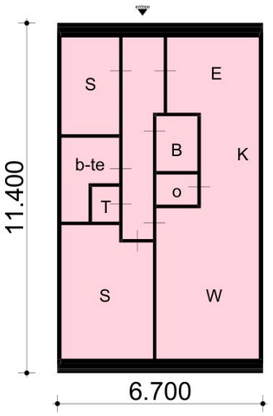
GO ca. 131m²

8 stk
-
-



GO ca. 110m²

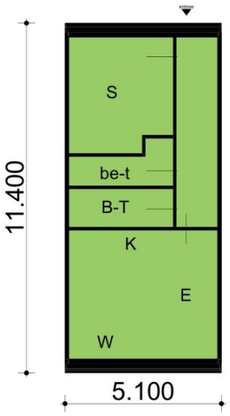
2 stk
-
-



GO ca. 67m²

-
2 stk
2 stk
-

6 stk
vrije sector



GO ca. 51m²

-
5 stk
5 stk
-

15 stk
vrije sector

won.	82 stk
BOG	1185 m²
pp	75 stk

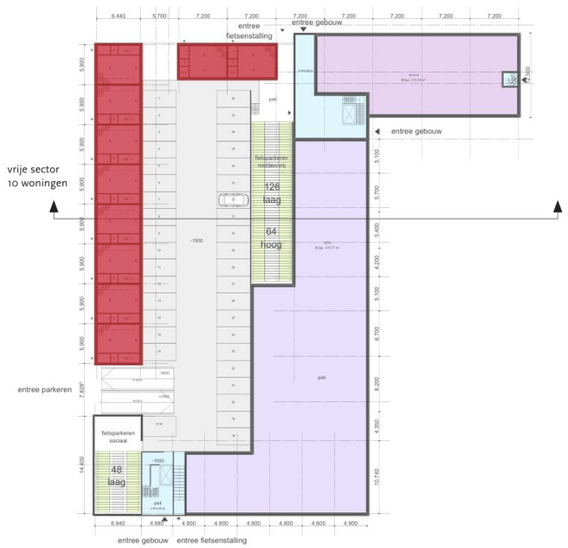
type	aantal	percentage
sociaal	24	29%
middelduur	18	22%
vrije sector	40	49%



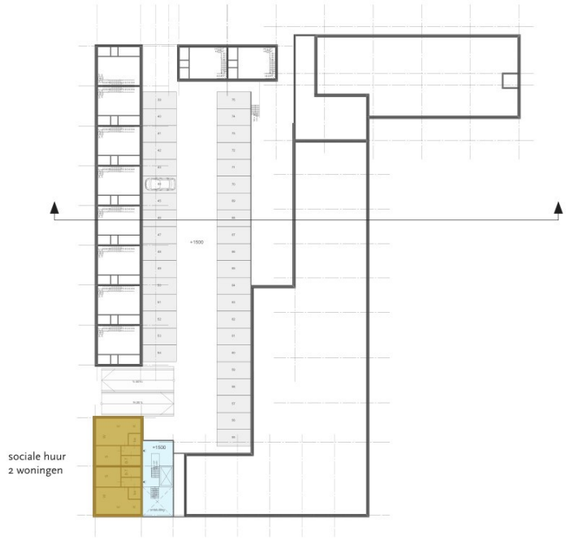




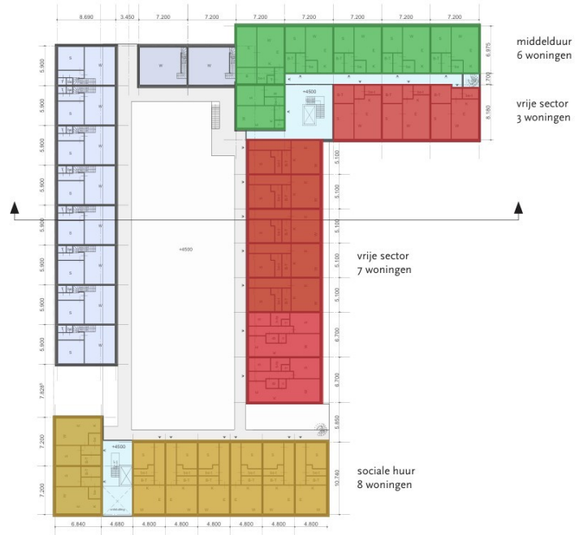




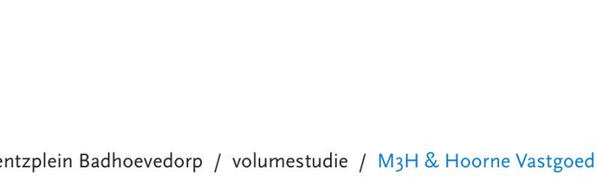
BEGANE GROND



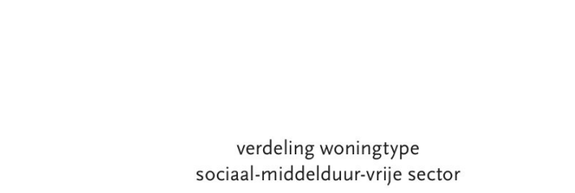
PARKEERDEK +1500



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING

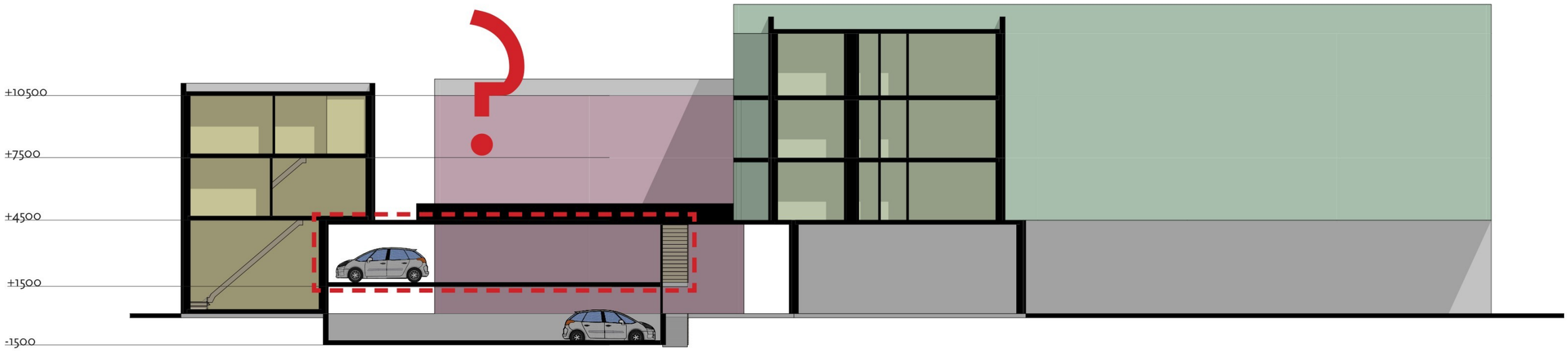
sociale huur

middelduur

vrije sector


PULL&BEAR
PULL&BEAR
BLOKKER

straatzijde Zeemanlaan


+10500
+7500
+4500
+1500
-1500

oppervlakte huidig bezit t.o.v. nieuw

gebouw
BOpp.: 649 m²

perceel 8018
BOpp.: 1.603 m²

gebouw
BOpp.: 494 m²

gebouw / perceel 8752
BOpp.: 155 m²

perceel 8019
BOpp.: 665 m²

gebouw
BOpp.: 689 m²

gebouw / perceel 8752
BOpp.: 558 m²

totaal perceeloppervlak: 2.981
totaal gebouwoppervlak: 2.545

project	Badhoevedorp_Lorentzplein
locatie	Badhoevedorp
opdrachtgever	Hoorne Vastgoed
fase	SO
onderdeel	Plattegronden
tekening	bouwvlak huidig
formaat	A1
schaal	1:250
datum	
versie	
tekening nr.	140-0



project	Badhoevedorp, Lorentzplein
locatie	Badhoevedorp
opdrachtgever	Hoorne Vastgoed
fase	SO
onderdeel	Plattegronden
tekening	bouwvlak VAR D
formaat	A1
schaal	1:250
datum	
versie	

tekening nr. 140-d

Volumestudie Lorentzplein, Badhoevedorp

SO
19 juni 2025
in opdracht van Hoorne Vastgoed

BIJLAGE 4

Bijlage 4. Globale Planning

Stappen	Globale tijdlijn	Mijlpaal
1	jun-26	**Concept SO**
		Dit houdt in:
		massa (bouwhoogte, volume), stedenbouwkundige opzet en inpassing,
		programma-invulling, parkeren oplossing, ambitie ruimtelijke kwaliteit
2	sep-26	**Ondertekening intentieovereenkomst**
3	nov-26	**Concept VO gemeente (toets gemeente/Q-team/IB)**
		Dit houdt in:
		functionaliteit, definitief aantal m2 per functie alle programma onderdelen /
		oplossing cf parkeerbeleid, woonbeleid etc, toets bezonning/wind/geluid etc.
		plattegronden, gevels, doorsneden, inpassing, inpassing /overgang buitenruimte,
		Tekenen en rekenen t.b.v. VO:
		** VO raming*
		** Taxaties en raming benodige randvoorwaarden inpassing initiatief*
		** kostenraming openbare ruimte*
		** kostenraming proportionele verdeling kosten*
4	dec-26	**Concept anterieure overeenkomst en conceptkoopovereenkomst(en)**
		Dit houdt in (o.a.):
		** Afspaken over grondrouting en aan- en verkoop*
		** Afspraken kostenverhaal en financiële bijdrage*
		** Planning Lidl uitgewerkt en afgestemd op gebiedsplanning*
5	mrt-27	**Definitief VO (akkoord gemeente)**
		Dit houdt in: tweede evt derde toets VO door gemeente/ Q-team
		Geen opties / open einden
6	jul-27	**Toets concept DO**
		Dit houdt in (o.a.):
		materialisering en detaillering programma, precieze uitwerking constructies/
		installaties, brandveiligheid/geluid etc.
		energieconcept (BENG/duurzaam) doorgerekend
		overige aspecten t.b.v. vergunning aanvraag
		Onderzoeken t.b.v. conditionering en onderbouwing, overleg nutspatrijen K&L
		Onderzoeken en overleg t.b.v. vergunning aanvraag BAPO
7	sep-27	**Definitief DO (akkoord / vaststelling gemeente)**
		Ondertekenen AO en koopovereenkomst(en)
	ONDERSTAANDE NADER UIT TE WERKEN IN PLANNING BIJ AO	
8	okt-27	**BOPA aanvraag**
		Dit houdt in:
		Uitwerken BOPA vergunning
		Indienen aanvraag BOPA vergunning
		Benodigde onderzoeken afgerond
9	1-1-2028?	**BOPA-vergunning verleend**
		Start bouw