

Intentieovereenkomst

Gemeente Wormerland

-

Breman Vastgoed Purmerend B.V.

Ten aanzien van de herontwikkeling van de Plaatwalserij Purmerend te Neck
tot een woonlocatie

DE VOLGENDE PARTIJEN:

- 1) de publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Wormerland, statutair gevestigd te Wormer en kantoorhoudende aan de Koetserstraat 3, 1531 NX te Wormer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 34371004, ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, R. van Wanrooij handelend ter uitvoering van het collegebesluit besluit d.d. 8 juli 2025,

hierna te noemen: **"de Gemeente"**

en

- 2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Breman Vastgoed Purmerend B.V., statutair gevestigd te Genemuiden en kantoorhoudende aan de Sasdijk 20, 8281 BM te Genemuiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 05037789, ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, H.P. Breman,

hierna te noemen: **"Breman"**

de voornoemde partijen worden hierna elk individueel ook **"Partij"** en gezamenlijk ook **"Partijen"** genoemd.

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- a) Breman is eigenaar van de Plaatwalserij Purmerend gelegen aan de Neckerstraat 2A te Wijdewormer, kadastraal bekend als gemeente Jisp, sectie H, nummers 1254, 1255, 1256 en 1305 (hierna: de **"Plaatwalserij"**), onderdeel van het voormalige 'Sluiseiland'. Het Sluiseiland met daarop specifiek aangegeven de Plaatwalserij is weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze Intentieovereenkomst gehechte situatietekening.
- b) Breman heeft in 2020 een ruimtelijke visie opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de Plaatwalserij tot een woonlocatie.
- c) De Gemeente heeft daaropvolgend in 2024 het gebiedsprogramma Neck ontwikkeld, waarin het Sluiseiland als potentiële ontwikkellocatie specifiek wordt aangemerkt voor woningbouwontwikkeling. Het door de Gemeente vastgestelde gebiedsprogramma Neck d.d. oktober 2024 betreft **bijlage 2** van deze Intentieovereenkomst.
- d) Op basis van het gebiedsprogramma Neck is de ruimtelijke visie voor de Plaatwalserij door Breman geactualiseerd. De geactualiseerde ruimtelijke visie d.d. 20 juni 2025 betreft **bijlage 3** van deze Intentieovereenkomst i.c. "Bijlage 3. Massastudie: Ruimtelijke visie Wormerland Neckerstraat 2A d.d. 20 juni 2025 door Breman".
- e) Mede op basis van het gebiedsprogramma Neck en de ruimtelijke visie voor de Plaatwalserij voorziet Breman de Plaatwalserij te herontwikkelen tot een woonlocatie (hierna: het **"Project"**).
- f) Breman is geen vastgoedontwikkelaar en is daarom voornemens om het Project door een vastgoedontwikkelaar, al dan niet na verkoop, uit te laten voeren.
- g) Teneinde het Project mogelijk te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden.
- h) Breman heeft de Gemeente verzocht te verklaren dat zij bereid is de planologische procedure te doorlopen teneinde de juridisch- planologische basis voor het Project te creëren.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Breman:

- i) De Gemeente heeft met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde aangegeven deze verklaring af te willen geven.
- j) Partijen wensen de afspraken over de bereidheidsverklaring van de Gemeente omtrent de planologische procedure voor het Project vast te leggen in deze Intentieovereenkomst.
- k) Met het ondertekenen van de Intentieovereenkomst door beide Partijen, wordt de initiatieffase voor het Project (hierna: de "**Initiatieffase**"), zoals bedoeld in **bijlage 4**, afgerond. Nadien zal de haalbaarheidsfase (hierna: de "**Haalbaarheidsfase**"), zoals tevens bedoeld in **bijlage 4**, starten.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Doel

- 1.1. Het doel van deze Intentieovereenkomst is het vastleggen van de bereidheid van de Gemeente om medewerking te verlenen aan het creëren van een juridische, planologische basis voor het Project door middel van het doorlopen van een planologische procedure en daarmee de Initiatieffase van het Project af te ronden.
- 1.2. Deze Intentieovereenkomst biedt daarnaast de basis voor het starten van de Haalbaarheidsfase, waarin Partijen de onderhandelingen naar de eisen van de goede trouw voeren over de totstandkoming van een anterieure overeenkomst voor het Project (hierna: de "**Anterieure overeenkomst**"). Hierbij geldt dat op Partijen een inspanningsverplichting rust om zo spoedig mogelijk tot een ondertekende Anterieure overeenkomst te komen.
- 1.3. De gemeente verleent medewerking binnen de vastgestelde bestuurlijke kaders en vanuit haar publiekrechtelijke mogelijkheden met inachtneming van artikel 8.1.

2. Projectomvang

- 2.1. De door Partijen beoogde omvang van het Project, conform de massastudie (**bijlage 2**) betreft:
 - Circa 14.000 BVO Wonen
 - Eventueel nader te specificeren aanvullende (maatschappelijke) voorzieningen
 - Parkeren conform het vigerend paraplu bestemmingsplan Parkeren
 - Woningsegmentering:
 - o Minimaal 30% van het aantal woningen als sociale huurwoning.
 - o Minimaal 30% van het aantal woningen als middeldure huurwoning en/of betaalbare koopwoning.
 - o Resterende deel in de vrije sector, waarvan bij voorkeur 10% vrije sector huur.
- 2.2. Met deze Overeenkomst leggen partijen de wenselijkheid van het opgesomde in artikel 2.1 over en weer vast, doch met de aantekening dat het Project nog niet is getoetst op inpasbaarheid in relatie tot zaken zoals stedenbouw, welstand en bijvoorbeeld milieu-, natuur en hindernormen zoals geluid en licht.

3. Planologische procedure

- 3.1. De Gemeente is bereid medewerking te verlenen om het Project planologisch mogelijk te maken, onder de volgende voorwaarden:
 - a) De verdere uitwerking van het Project past binnen de Projectomvang zoals genoemd in artikel 2.1.
 - b) De verdere uitwerking van het Project past binnen het gebiedsprogramma Neck (**bijlage 2**) en de massastudie (**bijlage 3**);

Paraaf Gemeente:



Paraaf Breman:



- c) De planologische procedure voor het Project inclusief de daarbij behorende onderzoeken (zoals flora & fauna, archeologie, mobiliteit en geluid) wordt voorbereid en ingediend door Breman dan wel de vastgoedontwikkelaar die de Plaatwalserij koopt om het Project uit te voeren;
- d) De afspraken over de wijze waarop de Gemeente haar medewerking verleent aan de realisatiefase (hierna: de "**Realisatiefase**"), zoals tevens bedoeld in **bijlage 4**, worden vastgelegd in een Anterieure overeenkomst, waarin tevens de ruimtelijke, stedenbouwkundige, programmatische en financiële randvoorwaarden (zoals kostenverhaal voor de Realisatiefase) van het Project worden vastgelegd.

4. Kostenverhaal Project Initiatieffase

- 4.1. Breman is aan de Gemeente een kostenverhaalsbijdrage verschuldigd onder andere voor de op grond van deze Intentieovereenkomst door de Gemeente te verrichten werkzaamheden in de Initiatieffase. In de Anterieure overeenkomst, zal een kostenverhaalsbijdrage voor de Haalbaarheids- en Realisatiefase worden vastgesteld.
- 4.2. Voor de Initiatieffase bedraagt de totale door de Gemeente geraamde en verschuldigde kostenverhaalsbijdrage, na wederzijdse ondertekening, € 9.998,- (zegge: Negenduizend negenhonderdachtennegentig euro) en is gespecificeerd in **bijlage 5**. De kostenverhaalsbijdrage is niet met omzetbelasting belast.
- 4.3. Mocht tussentijds de ontwikkeling van het Project beëindigd worden en er geen zicht zijn op hervatting van het Project dan zal de Gemeente de vooruitbetaalde kosten voor de (deel)producten uit de kostenstaat die nog niet gestart zijn, aan Breman vergoeden.
- 4.4. De kostenverhaalsbijdrage is verschuldigd direct op het moment van bekrachtiging van deze Intentieovereenkomst door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. De Gemeente reikt Breman een factuur uit ten behoeve van de verschuldigde betaling.
- 4.5. Indien Breman een factuur niet binnen de gestelde betalingstermijn betaalt, is Breman na voorafgaande ingebrekestelling in verzuim. Breman is dan aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag en de Gemeente is gerechtigd de nakoming van deze overeenkomst op te schorten totdat aan de betalingsverplichting is voldaan.
- 4.6. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) deze kostenverhaalsbijdrage omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Breman aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst schuldig wordt.
- 4.7. Mocht de omzetbelasting naar het oordeel van Breman rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van Breman bezwaar maken tegen de aanslag en Breman in de gelegenheid stellen haar standpunten in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit bezwaar ertoe leidt, dat omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente deze omzetbelasting onmiddellijk aan Breman restitueren.

5. Looptijd

- 5.1. Deze Intentieovereenkomst gaat in op het moment dat beide Partijen de Intentieovereenkomst hebben ondertekend en eindigt op het moment dat Partijen de beoogde Anterieure overeenkomst hebben ondertekend. Indien de Anterieure overeenkomst niet uiterlijk op 1 juli 2027 door beide Partijen is ondertekend zal deze Intentieovereenkomst automatisch en zonder dat enige actie van een Partij benodigd is eindigen en niet meer bestaan.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Breman:



- 5.2. Partijen kunnen schriftelijk, in een document ondertekend door beide Partijen, de geldigheidsduur van deze Intentieovereenkomst verlengen tot maximaal twee jaar na de eerste ondertekening teneinde zo spoedig mogelijk te komen tot een Anterieure Overeenkomst.
- 5.3. De overeenkomst eindigt tussentijds met directe ingang als Breman en/of de Gemeente schriftelijk aangeeft dat de gewenste ontwikkeling ruimtelijk en/of financieel niet haalbaar is.

6. Overdracht van rechten en plichten

- 6.1. Breman is gerechtigd rechten en/of verplichtingen uit deze Intentieovereenkomst aan een derde over te dragen mits de Gemeente voorafgaand schriftelijke toestemming verleent. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden. Indien Breman deze Intentieovereenkomst wenst over te dragen, zal de Gemeente hieraan in principe medewerking verlenen, indien de beoogde vennootschap in een gelijkwaardige positie verkeert, met dien verstande dat het risicoprofiel voor de Gemeente inzake de nakoming van de Intentieovereenkomst niet nadelig wordt beïnvloed door de overdracht. De overdracht dient schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd.
- 6.2. Bij de overdracht van rechten en plichten uit deze Intentieovereenkomst kan de Gemeente besluiten tot een Bibob onderzoek en UBO (Ultimate Beneficial Owner).
- 6.3. Breman kan niet tot vervreemding van de Plaatswalserij overgaan zonder tevens de verplichtingen uit deze Intentieovereenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze overeenkomst niet is beëindigd.
- 6.4. Na overdracht van de rechten en plichten die voortvloeien uit deze Intentieovereenkomst treedt de rechtsopvolger van Breman voor wat betreft deze Intentieovereenkomst in de plaats van Breman. Overal waar in deze Intentieovereenkomst Breman staat moet dan de vastgoedontwikkelaar worden gelezen.

7. Communicatie

- 7.1. Het is Breman toegestaan om het bestaan en de inhoud van deze Intentieovereenkomst te delen met derden in het kader van het voorgenomen ontwikkel(- en verkoop)proces, waarbij Breman de hoogste zorgvuldigheid in acht neemt.
- 7.2. Partijen bepalen in onderling overleg hoe en wanneer er gecommuniceerd wordt met derden over (de totstandkoming van) de Anterieure overeenkomst.

8. Publiekrechtelijke positie van de Gemeente

- 8.1. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over de planologische maatregel(en). Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Intentieovereenkomst en/of van de realisatie van het Project van Breman. De Gemeente spant zich in te bewerkstelligen dat alle benodigde (planologische) procedures voortvarend worden doorlopen.
- 8.2. Breman en de Gemeente verschaffen elkaar binnen een open proces van uitwisseling van gegevens de (financiële) informatie over de uitvoering van deze Intentieovereenkomst die redelijkerwijs voor de andere Partij van belang kan zijn.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Breman:



9. Slotbepalingen

- 9.1. De overwegingen maken onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst.
- 9.2. Deze Intentieovereenkomst wordt slechts bindend en van kracht nadat het voor en namens beide partijen ondertekend is.

10. Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 10.1. Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 10.2. Geschillen die naar aanleiding van deze Intentieovereenkomst tussen Partijen ontstaan, ook al worden zij slechts door één der Partijen als zodanig aangemerkt, worden voorgelegd aan de rechtbank Amsterdam.

11. Bijlagen

- 11.1. De volgende bijlagen maken deel uit van deze Intentieovereenkomst:

Bijlage 1: Kadastrale situatietekening plangebied Sluiseiland met locatie Plaatwalserij

Bijlage 2: Gebiedsprogramma Neck gemeente Wormerland d.d. oktober 2024

Bijlage 3: Massastudie: Ruimtelijke visie Wormerland Neckerstraat 2A d.d. 20 juni 2025 door
Bremán

Bijlage 4: Processchema (Initiatieffase, Haalbaarheidsfase en Realisatiefase)

Bijlage 5: Onderbouwing kostenverhaalsbijdrage t/m Initiatieffase

HANDTEKENINGENPAGINA

Getekend door en ten behoeve van: de herontwikkeling van de Plaatwalserij Purmerend te Neck tot een woonlocatie.

Gemeente Wormerland

Door: R.F.T. van Wanrooij

Titel: Wethouder

Datum: 10 juli 2025

Plaats: Wormer

Bremán Vastgoed Purmerend B.V.

Door: H.P. Bremán

Titel: Bestuurder Bremán Vastgoed
Purmerend B.V.

10/07/25

Datum: 10 juli 2025

Plaats: Wormer

Paraaf Gemeente:

Paraaf Bremán: