

INTENTIEOVEREENKOMST

GEBIEDSONTWIKKELING

HETEREN ZUID

tussen:

GEMEENTE OVERBETUWE

en

WHOON PROJECTONTWIKKELING B.V.

en

GRONDEXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ HETEREN ZUID B.V.

en

ROTIJ Vastgoedontwikkeling BV

INHOUDSOPGAVE

PARTIJEN:	3
NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:	3
EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:.....	4
1. Definities en interpretatie	4
2. Doel van de Intentieovereenkomst.....	5
3. Onderzoek.....	5
4. Besluitvorming	7
5. Kosten	7
6. Overige bepalingen	8
7. Totstandkoming en einde van de Intentieovereenkomst	8
8. (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Intentieovereenkomst	8
9. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting	9
10. BIJLAGEN	9
ONDERTEKENING	9

PARTIJEN:

- I. **GEMEENTE OVERBETUWE**, statutair gevestigd te Elst en aldaar kantoorhoudende aan het adres Dorpsstraat 67 (6661 EH), (postadres: postbus 11, 6660 AA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder numme [REDACTED] te dezen krachtens artikel 171 van Gemeentewet en met inachtneming van het Mandaatbesluit gemeente Overbetuwe 2025 rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe, d.d. 3 maart 2026, met kenmerk [REDACTED] hierna te noemen: '**de Gemeente**';
- II. **WHOON Projectontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende aan de (5223 MD) Magistratenlaan 24 te 's Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED] in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Whoon Bouwontwikkeling B.V., welke op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd is door Heijmans Nederland B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hierna te noemen '**Whoon**';
- III. **Grondexploitatie maatschappij Heteren Zuid B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende aan de (6673 DN) Wanraaij 2 te Andelst, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED] in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
- a. de besloten vennootschap K3 Industriezand B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED] rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]
 - b. de besloten vennootschap Vabo Ontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED];
- hierna te noemen '**Grondexploitatie maatschappij**';
- IV. **ROTIJ VASTGOEDONTWIKKELING BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende aan de (7461 TR) Jutestraat 8 te Rijssen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED] in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
- a. BPD Ontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED]
 - b. Roosdom Tijhuis Gebiedsontwikkeling Beheer B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED]
- welke beide vennootschappen rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door [REDACTED] (namens BPD Ontwikkeling B.V. blijkens een volmacht welke is aangehecht als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst) hierna te noemen: '**Rotij**';

Whoon, Grondexploitatie maatschappij en Rotij hierna gezamenlijk aangeduid als '**de Ontwikkelaars**'. De Gemeente en de Ontwikkelaars worden hierna gezamenlijk aangeduid als '**Partijen**' en ieder afzonderlijk als een **Partij**.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING¹:

- A. De Ontwikkelaars hebben de Gemeente in de voorgaande jaren al dan niet individueel benaderd om te verkennen en te bespreken wat de mogelijkheden zijn voor ontwikkeling van gronden gelegen ten zuiden van de Boterhoeksestraat en ten westen van het bedrijventerrein de Poort van Midden Gelderland. Daarop hebben Ontwikkelaars zowel ieder voor zich als gecombineerd diverse ruimtelijke voorstellen opgesteld waaronder een Ruimtelijke visie. Deze documenten

¹ **N.B.** Tenzij uit de context duidelijk anders blijkt, hebben de in deze considerans met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen de betekenis die daaraan is toegekend in Artikel 1.1.

hebben geen status verkregen.

- B.** Al in 2013 heeft de Dorpsraad Heteren in haar Dorpsontwikkelingsplan 'Heteren Overbruggt' een voorstel gedaan voor de ontwikkeling van een woongebied op vorenbedoelde gronden. Dit document heeft in het kader van deze gebiedsontwikkeling geen status.
- C.** De Gemeente heeft met de vaststelling van het Koersdocument actualisatie Omgevingsvisie op 8 april 2025 vorenbedoelde gronden als een zoekgebied voor wonen en werken geïdentificeerd met als ambitie/profiel “overwegend auto, waterrijke wijk in het groen, maatschappelijk”.
- D.** De Gemeente en de Ontwikkelaars zijn met elkaar in gesprek gegaan over een mogelijke gebiedsontwikkeling die voorziet in een woon- en leefomgeving (met bijbehorende en passende voorzieningen) met een hoge belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde, passend bij en als meerwaarde voor (de identiteit van) het dorp Heteren. Partijen hebben overeenstemming over de begrenzing van het onderzoeksgebied. Dit onderzoeksgebied is nader geduid in **Bijlage 2**.
- E.** Mede gelet op haar betrokkenheid in 2024 door oplevering van het Maatschappelijk Raamwerk Heteren-Leigraaf zal ook de Dorpsraad Heteren betrokken worden bij het onderzoek. Dit document was bedoeld om kansen en risico's inzichtelijk te maken en heeft geen status verkregen.
- F.** Partijen hebben gelet op bovenstaande in goed overleg met de Dorpsraad Heteren een participatiestrategie opgesteld. Deze is aangehecht als **Bijlage 3** en zal op een later moment worden uitgewerkt in een participatieplan.
- G.** De Ontwikkelaars hebben voor een groot deel van de gronden gelegen binnen het onderzoeksgebied een afspraak met de betreffende eigenaar vastgelegd in een koop(optie)overeenkomst. De Gemeente heeft ook eigendommen in dit gebied. De gronden van derden gelegen binnen het Onderzoeksgebied zullen afhankelijk van de invloed op de haalbaarheid wel of niet betrokken worden bij het onderzoek.
- H.** Partijen willen komende tijd gezamenlijk de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het Onderzoeksgebied, de samenwerking tussen Partijen en de haalbaarheid van de beoogde gebiedsontwikkeling (verder) onderzoeken.
- I.** Partijen leggen in deze intentieovereenkomst de afspraken vast over het uit te voeren onderzoek.

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

Tenzij uit de context duidelijk anders blijkt, hebben de in deze Intentieovereenkomst met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen de betekenis die hieronder daaraan is toegekend:

Artikel	een artikel van deze Intentieovereenkomst.
Bijlage	een bijlage bij deze Intentieovereenkomst.
College	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
Intentieovereenkomst	deze intentieovereenkomst.
Planning	de als Bijlage 4 opgenomen planning.

Projectgroep	een overleggroep waarin afgevaardigden van Gemeente en Ontwikkelaars deelnemen en afhankelijk van de agenda adviseurs aanschuiven. Gemeente heeft het voorzitterschap.
Onderzoeksgebied	het gebied zoals aangeduid op de tekening in Bijlage 2 van deze Intentieovereenkomst.
Gebiedsvisie	een richtinggevende kaart met een beschrijving en onderbouwing welke inzicht geeft in de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het Onderzoeksgebied en thematisch inzicht geeft in de ontwikkeling en realisatie van het Onderzoeksgebied.

- 1.1** Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.2** Verwijzingen naar wetgeving betreffen verwijzingen naar wetgeving zoals deze van toepassing was bij de totstandkoming van deze Intentieovereenkomst.
- 1.3** De considerans ("NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING") en de bij deze Intentieovereenkomst behorende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
1. (de tekst van) de Artikelen.
 2. (de tekst van) de considerans.
 3. (de tekst van) de Bijlagen.

2. DOEL VAN DE INTENTIEOVEREENKOMST

- 2.1** Partijen hebben als doel bij deze Intentieovereenkomst om onderzoek te doen naar:
1. de ruimtelijke en functionele mogelijkheden binnen het Onderzoeksgebied waarbij in ieder geval de onderwerpen genoemd in Artikel 3.3 in het onderzoek worden betrokken;
 2. de vorm van samenwerking tussen Ontwikkelaars onderling en tussen Ontwikkelaars en Gemeente;
 3. de haalbaarheid van de beoogde gebiedsontwikkeling (financieel-economisch en anderszins).
- 2.2** Bij positieve uitkomst van voorgaande punten zullen partijen deze vastleggen in een nadere vervolgovereenkomst.

3. ONDERZOEK

- 3.1** Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het opleveren van een aantal documenten aan de Projectgroep die tezamen en in samenhang met elkaar het document vormen op basis waarvan elk der Partijen besluit tot een eventuele verdergaande samenwerking zoals bedoeld in Artikel 4. Het betreft de volgende documenten:
- a. een Gebiedsvisie;
 - b. een door Partijen gedragen wijze waarop Partijen komen tot ontwikkeling en realisatie van het beoogde plan;
 - c. verklaring van Ontwikkelaars dat zij voldoende vertrouwen hebben in een sluitende businesscase voor de beoogde gebiedsontwikkeling, waarin rekening is gehouden met kostenverhaal door de Gemeente.

- 3.2** Ontwikkelaars zijn opdrachtgever voor de Gebiedsvisie. De opdrachtformulering en uitvraag zal plaatsvinden in goed overleg met en niet zonder voorafgaande instemming van de Gemeente.
- 3.3** Onverminderd het voorgaande is het doel om – met inachtneming van wet- en regelgeving en rekening houdend met vigerend beleid - inzicht te verschaffen in:
1. Ruimtelijke structuur op hoofdlijnen met inachtneming van ruimtelijke kwaliteit
 2. Globale oppervlaktekaart // principes functiemix
 3. Benodigde sociaal-maatschappelijke voorzieningen
 4. Aanwezige hindercontouren en kabels en leidingen.
 5. Waarden en effecten op het gebied ecologie, natuur, waterhuishouding, bodem, landschap en milieu
 6. Ambities energie, circulariteit en klimaatadaptatie (incl. biodiversiteit)
 7. Ambities mobiliteit en benodigde infrastructuur
 8. Globale water- en grondbalans
 9. Een indicatieve fasering en planning
 10. Beoogd plangebied
 11. Grondverwerving en wijze van ontwikkeling
 12. Beoogde doelgroepen en voorzieningen, in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit en ambities leefbaarheid, veiligheid, economie en sociale aspecten
 13. Rolneming van corporaties ten aanzien van het sociale programma
- 3.4** In het kader van een Gebiedsvisie stellen Partijen ter voldoening aan het bepaalde in Artikel 3.1 sub b en c en conform de Planning de navolgende documenten op:
1. Wijze van samenwerking tussen Ontwikkelaars onderling: op te leveren door de Ontwikkelaars;
 2. Wijze van samenwerking tussen Gemeente en Ontwikkelaars: gezamenlijk voorstel;
 3. Elke partij beoordeelt zelfstandig haar eigen financiële haalbaarheid.
- 3.5** Partijen maken op basis van de participatiestrategie nadere procesafspraken over de wijze van participatie op de Gebiedsvisie, welke participatiestrategie als **Bijlage 3** is gehecht aan deze overeenkomst.

Stappen onderzoek

- 3.6** Vaststelling van de Gebiedsvisie én het verkrijgen van consensus over de documenten als genoemd in Artikel 3.4 geschiedt volgens de volgende stappen.
1. De Ontwikkelaars verlenen na afstemming van de opdrachtformulering met de Gemeente opdracht aan een interdisciplinair ontwerpteam tot het opstellen van een Gebiedsvisie, conform het bepaalde in Artikel 3.2 en verder.
 2. De beleidsmatige uitgangspunten van de beleidsthema's zoals opgenomen in Artikel 3.3 vormen gezamenlijk met de visies van de Ontwikkelaars input voor de opdrachtverlening. De onderzoeksresultaten op die beleidsthema's zullen na gereedkoming tevens als input worden gebruikt voor de Gebiedsvisie.
 3. Nadat de Gemeente van de Ontwikkelaars een concept ontvangt van de Gebiedsvisie, zal de Gemeente dit toetsen aan wet- en regelgeving, de beleidsmatige uitgangspunten en vigerend beleid, waarna Partijen binnen de Projectgroep in overleg treden over eventuele aanpassingen en zo nodig tussentijdse keuzes maken.
 4. Partijen zullen in het kader van de uitwisseling van eerste en opvolgende concepten waar mogelijk rekening houden met de uitkomsten van de

participatie zoals opgenomen in de participatiestrategie.

5. Regelmatig zullen Partijen met elkaar in overleg treden om hun bevindingen op de concepten te bespreken met als doel om te komen tot een gedragen Gebiedsvisie. De besprekingen zullen plaatsvinden in de Projectgroepen waar nodig vindt afstemming dan wel besluitvorming (tussentijds) plaats in een bestuurlijk overleg.
6. Partijen komen op basis van bovenstaand proces tot ofwel een door alle Partijen gedragen eindconcept ofwel een concept waarbij een of meerdere Partijen hebben aangegeven zich niet te kunnen vinden in het concept. In het geval er een gedragen eindconcept ligt waarvan ook de financiële haalbaarheid is getoetst zal elk der Partijen deze voorleggen aan hun bestuur/directie. In het geval een of meerdere Partijen hebben aangegeven zich niet te kunnen vinden in het eindconcept zal er via een of meerdere bestuurlijk overleggen gepoogd worden te komen tot een gedragen eindconcept. Binnen de Gemeente zal definitieve besluitvorming over de Gebiedsvisie plaatsvinden door de raad van de Gemeente.

4. BESLUITVORMING

- 4.1 Partijen zullen zich inspannen om binnen 3 maanden nadat Partijen de documenten als bedoeld in Artikel 3.1 hebben opgeleverd als eindconcept te beslissen over de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en of zij de samenwerking om te komen tot een gebiedsontwikkeling wil aangaan.
- 4.2 Indien alle Partijen beslissen om de samenwerking aan te gaan, dan zullen zij zich inspannen om te komen tot een vervolgovereenkomst waarin de gebruikelijke afspraken staan om te komen tot (al dan niet gefaseerde) ontwikkeling en realisatie van het beoogde plangebied.

5. KOSTEN

- 5.1 De Ontwikkelaars dragen alle kosten van nog uit te voeren extern onderzoek in het kader van deze Intentieovereenkomst, tenzij hiertoe nadere afwijkende schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Indien er door de Gemeente extern onderzoek uitgevoerd wordt dan vindt betaling door Ontwikkelaars enkel plaats als Partijen daar voorafgaand schriftelijke afspraken over hebben gemaakt. Reeds uitgevoerd extern onderzoek in opdracht van de Gemeente wordt niet in rekening gebracht.
- 5.2 De Ontwikkelaars zullen aan de Gemeente voldoen een vergoeding voor de kosten van ambtelijke uren voor gemeentelijke inzet in het kader van de uitvoering van de onderhavige Intentieovereenkomst. Deze vergoeding zal worden voldaan in 3 termijnen en bedraagt in totaal € [redacted]. De overeengekomen termijnbedragen en betaalmomenten zijn:
 - a. € [redacted] twee weken na ondertekening van de Intentieovereenkomst
 - b. € [redacted] bij schetsmatige visie op stedenbouw en landschap
 - c. € [redacted] bij Ambtelijk + projectgroep akkoord met eindplan t.b.v. besluitvorming bestuur/directies (gebiedsvisie + hoofdlijnenakkoord)

Bovenstaande momenten zijn ook opgenomen in de Planning (zie **Bijlage 4**)

Over deze bedragen is geen BTW verschuldigd.

De onderbouwing van dit bedrag is opgenomen in het Overzicht ambtelijk kostenverhaal (zie **Bijlage 5**).

- 5.3 Het bedrag als bedoeld in Artikel 5.2 is gebaseerd op de aanpak en duur van deze Intentieovereenkomst en specifiek **Bijlagen 4 en 5** die een reële inschatting geven van de werkzaamheden ter uitvoering van deze Intentieovereenkomst. Op het moment dat de Gemeente

constateert dat de scope, aanpak of duur van de Intentieovereenkomst wijzigt met als gevolg een aanpassing van de Planning en/of overschrijding van het aantal uren c.q. het geraamde bedrag als bedoeld in **Bijlage 5**, dan zullen Partijen in goed overleg nadere afspraken maken over meerwerk.

- 5.4** In het kader van een door Partijen te sluiten vervolgovereenkomst zullen de door Ontwikkelaars reeds betaalde termijnbedragen worden beschouwd als voorschot op de te berekenen totaal te verhalen plankosten en daarmee worden verrekend.

6. OVERIGE BEPALINGEN

- 6.1** Partijen zullen al hetgeen doen dat redelijkerwijs in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun verplichtingen in het kader van deze Intentieovereenkomst na te komen.
- 6.2** Ontwikkelaars zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente die uit de Intentieovereenkomst voortvloeien.
- 6.3** Partijen stellen ieder voldoende personeel en expertise beschikbaar voor de uitvoering van deze Intentieovereenkomst.
- 6.4** De data en/of termijnen in de Planning (**Bijlage 4**) vormen streefdata/-termijnen. Partijen zullen de Planning indien gewenst in overleg verder detailleren en actualiseren. De verder gedetailleerde/geactualiseerde Planning wordt telkens na goedkeuring door Partijen in de plaats gesteld van de vorige versie en zal als zodanig gewaarmerkt en voorzien van een nieuwe datum aan deze overeenkomst worden gehecht.

7. TOTSTANDKOMING EN EINDE VAN DE INTENTIEOVEREENKOMST

- 7.1** Deze Intentieovereenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:
1. Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze Overeenkomst, en
 2. het College heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst, en
 3. de directie(s) en/of aandeelhouders van de Ontwikkelaars hebben besloten tot het aangaan van de Overeenkomst, en
 4. deze Overeenkomst namens alle Partijen door daartoe bevoegde personen rechtsgeldig is ondertekend.
- 7.2** Deze Intentieovereenkomst is aangegaan voor de duur van 18 maanden, ingaande op de datum dat is voldaan aan de eisen als bedoeld in Artikel 7.1 en derhalve eindigende op 3 september 2027 of zoveel eerder dat Partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten. Bij het verstrijken van deze periode eindigt de Intentieovereenkomst van rechtswege. Partijen kunnen de looptijd van deze Intentieovereenkomst gezamenlijk, schriftelijk verlengen.
- 7.3** Het bepaalde in deze Intentieovereenkomst laat de mogelijkheden van Partijen om deze Intentieovereenkomst op grond van de wet te ontbinden onverlet.
- 7.4** Wanneer deze Intentieovereenkomst op welke grond dan ook eindigt, hebben Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

8. (ON)OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN EN PLICHTEN UIT DEZE

INTENTIEOVEREENKOMST

- 8.1** Het is voor Partijen zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van alle andere Partijen niet mogelijk zijn rechtsverhouding uit deze Intentieovereenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen.
- 8.2** Indien een Partij om toestemming als bedoeld in Artikel 8.1 vraagt, zullen de andere Partijen die toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Dit is in ieder geval het geval als de overdracht binnen het concernverband plaatsvindt.

9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING

- 9.1** Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2** Alle geschillen die verband houden met deze Intentieovereenkomst, dan wel met nadere overeenkomsten die daarmee samenhangen of daarvan het gevolg mochten zijn, zullen in eerste instantie in onderling overleg worden beslecht. Indien zulks niet tot een oplossing mocht leiden, zal het geschil in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door de rechtbank Gelderland.

10. BIJLAGEN

- 10.1** De navolgende Bijlagen maken onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Intentieovereenkomst en de Bijlagen prevaleert de Intentieovereenkomst.

Bijlage 1. Volmacht BPD Ontwikkeling B.V.

Bijlage 2. Onderzoeksgebied d.d. 25-11-2025 (D2025-11-014873)

Bijlage 3. Participatiestrategie d.d. 30-1-2026

Bijlage 4. Planning d.d. 30-1-2026

Bijlage 5. Overzicht ambtelijk kostenverhaal d.d. 30-1-2026

ONDERTEKENING

Aldus **OVEREENGEKOMEN** en in viervoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:

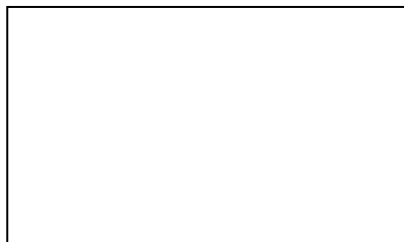


Gemeente Overbetuwe

Voor deze:



wethouder



Whoon Projectontwikkeling B.V.

Voor deze:

directeur

Op:

Te:

Op:

Te:



Grondexploitatiemaatschappij Heteren Zuid B.V.

Voor deze:



directeur K3 Industriezand B.V.

Op:

Te:



Grondexploitatiemaatschappij Heteren Zuid B.V.

Voor deze:

directeur Vabo Ontwikkeling B.V.

Op:

Te:



 **Vastgoedontwikkeling BV**

Voor deze:



directeur

Op:

Te: