

INTENTIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Nermina Kundic, daartoe bevoegd op grond van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van @@, hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

2. **TenneT TSO b.v.**, gevestigd te Arnhem, Utrechtseweg 310 M01, 6812 AR, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Maarten Abbenhuis, handelend in zijn hoedanigheid van Chief Operating Officer, hierna te noemen: **TenneT**;

hierna ook gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

nemen het volgende in aanmerking:

- a. **TenneT** is de beheerder van het Nederlandse elektriciteitsnet en maakt gezien de energietransitie een sterke groei door.
- b. **TenneT** heeft haar Nederlandse hoofdkantoor in Arnhem gevestigd in het Mariendaal Centre of Excellence (MCE) en wil invulling geven aan haar huisvestingsbehoefte rondom het MCE (Mariendaal).
- c. **TenneT** wenst vanwege voorgaande in de nabijheid van het MCE extra ruimte voor 'kritische functies' en extra kantoorruimte te realiseren.
- d. Partijen zijn vanaf augustus 2024 met elkaar in gesprek over de huisvestingsscenario's voor deze groei van **TenneT**, wat geleid heeft tot een voorkeursscenario.
- e. Dit scenario heeft gevolgen voor het plan voor woningbouw op De Hes op Arnheems grondgebied. Vooral de gevolgen voor de geplande 122 woningen waarvan 36 sociale huur wegen voor de **Gemeente** zwaar. Tegelijkertijd hecht de **Gemeente** aan het faciliteren van een belangrijke werkgever in de gemeente die bovendien bijdraagt aan het realiseren van de energietransitie.
- f. Het huidige omgevingsplan van de Hes staat gebruik als kantoorgebouw toe, zodat TenneT gerechtigd is De Hes als kantoorgebouw te gebruiken. **TenneT** is zich echter bewust van de effecten van haar groei op Arnhem en de gemaakte plannen voor woningbouw. Zij heeft daarbij de wens om te verkennen hoe vestiging op deze locatie een aantal maatschappelijke doelen van de **Gemeente** kan versterken.
- g. Het faciliteren van de groei van **TenneT** draagt bij aan het Energy Hotspot cluster rondom Arnheems Buiten. De **Gemeente** hecht er belang aan dat eigenaren binnen dat cluster samenwerken op het vlak van bijvoorbeeld programmering, het gebruik van faciliteiten, en het benutten van kansen.
- h. Het voorkeursscenario is een ruimtelijk initiatief dat impact heeft op verschillende beleidsvelden en ontwikkelingen en moet daarmee in samenhang worden uitgewerkt. **Partijen** willen dit nader met elkaar verkennen op haalbaarheid.
- i. Parallel aan deze Intentieovereenkomst worden tevens de volgende overeenkomsten gesloten:
 - Koopovereenkomst tussen **TenneT** en Amvest inzake de aankoop van het gebouw H01/02 en de Hes

- Addendum op de anterieure overeenkomst tussen de **Gemeente** en Amvest inzake de aangepaste planontwikkeling voor de Hes

j. **Partijen** wensen nu over te gaan tot een verkenning van het voorkeursscenario. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze verkenning wensen **Partijen** in deze Intentieovereenkomst vast te leggen.

komen overeen als volgt:

Artikel 1 Doel en duur van de intentieovereenkomst

- 1.1 **Partijen** sluiten deze Intentieovereenkomst om de huidige stand van zaken vast te leggen ten aanzien van het voorkeursscenario. Tevens worden afspraken en uitgangspunten vastgelegd voor de verdere verkenning van de haalbaarheid van dit voorkeursscenario.
- 1.2 Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 8 maanden vanaf ondertekening van deze Intentieovereenkomst en eindigt na verloop van die 8 maanden van rechtswege, tenzij **Partijen** deze Intentieovereenkomst gezamenlijk schriftelijk verlengen. De verlenging is steeds voor 2 maanden en de Intentieovereenkomst eindigt van rechtswege als deze niet door **Partijen** gezamenlijk en schriftelijk is verlengd.

Artikel 2 Stand van zaken

- 2.1 **TenneT** heeft haar huisvestingsbehoefte aan de **Gemeente** kenbaar gemaakt (**bijlage 1**) en bestaat globaal gezien uit:
- 8.000 m2 bvo aan 'kritische functies';
 - 10.000 m2 bvo kantoren.
- 2.2 **Partijen** hebben in goed overleg met elkaar een onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijke huisvestingsscenario's van deze extra huisvestingsbehoefte van **TenneT** rondom het MCE (**bijlage 2**).
- 2.3 Het voorkeursscenario voor het realiseren van de 'kritische functies' is een nieuw gebouw op locatie Mariendaal. Het voorkeursscenario voor het realiseren van de kantoorruimte is de herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw H01/02 op locatie De Hes.
- 2.4 De consequenties voor het realiseren van de 'kritische functies' op Mariendaal zijn onder andere dat er een andere oplossing voor de momenteel ter plekke aanwezige maaiveldparkeerplaatsen van **TenneT** gevonden moet worden. De consequentie voor het realiseren van kantoorruimten op De Hes is dat het in procedure zijnde plan voor woningbouw geen doorgang kan vinden.
- 2.5 **Partijen** willen een verkenning uitvoeren (zoals schetsmatig weergegeven in **bijlage 3**):
- Naar de haalbaarheid van de inpassing van de 'kritische functies' voor **TenneT** op Mariendaal.
 - Naar de herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw H01/02 op De Hes naar een nieuw kantoorgebouw voor **TenneT**.
 - Naar een gebouwde parkeervoorziening (HUB) op de noordzijde van de Hes voor de parkeerbehoefte van **TenneT**, mogelijk gecombineerd met een door de **Gemeente** gewenste stadsrandhub.
 - Naar de mogelijkheden voor het realiseren van door de **Gemeente** gewenste sociale woningen en/ of maatschappelijke voorzieningen op de zuidzijde van de Hes.

Artikel 3 Uitgangspunten

Bij de uitwerking van de plannen hanteren **Partijen** de volgende uitgangspunten:

- 3.1 Voor het realiseren van grotere ruimtelijke initiatieven is het beleid van de **Gemeente** dat bij aanvang een startnotitie vastgesteld wordt door de raad van de **Gemeente**. De voorgenomen ontwikkelingen gezamenlijk zijn een groot ruimtelijk initiatief. De startnotitie omvat de kaderstelling op hoofdlijnen voor het ruimtelijk initiatief op basis waarvan de verdere planuitwerking kan plaatsvinden. De uitkomsten van de verkenning vormen de input voor de door de **Gemeente** op te stellen startnotitie.
- 3.2 Voor de verkenning van de haalbaarheid van de inpassing van de 'kritische functies' op Mariendaal wordt in opdracht van **TenneT** een schetsontwerp opgesteld. Hierin wordt onder andere ingegaan op:
- De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de 'kritische functies' op Mariendaal.
 - De gevolgen qua mobiliteit van de groei van **TenneT** (zowel 'kritische functies, als kantoorruimte, als HUB) op het omliggende wegennetwerk en welke mobiliteitsmaatregelen er noodzakelijk zijn.
 - Een quick scan naar de mogelijke (planologische) risico's en kansen voor het realiseren van de 'kritische functies' op Mariendaal (o.a. flora en fauna, externe veiligheid, stikstof, leemlagen, en benutten restwarmte).
 - De consequenties voor het bestaande maaiveldparkeren op Mariendaal.
 - De samenhang met de verkenning van de haalbaarheid van de herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw en de HUB.
- 3.3 Voor de verkenning van de herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw H01/02 op De Hes wordt in opdracht van **TenneT** een schetsontwerp opgesteld. Hierin wordt onder andere ingegaan op:
- De landschappelijke inpassing van de kantoren op de Hes. Het bestaande ruimtelijke ordeningskader staat kantoren toe, hier bestaat geen discussie over. Wel dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waarin wordt uitgewerkt hoe de kantoren straks aansluiten op de functies op Mariendaal, Arnhems Buiten, de omliggende bestaande en nieuwe woonwijken, bijvoorbeeld ten aanzien van (loop)routes en de landschappelijke inpassing in het gebied en de directe omgeving.
 - Het verplaatsen van het bestaande maaiveldparkeren ten zuiden van H01/02 naar de gebouwde parkeervoorziening (HUB).
 - De aansluitingen en landschappelijke inpassing op de beekzone, de woningbouw op het Renkumse gedeelte van De Hes en de bestaande woonbuurt Klingelbeek.
 - De vraag of buitenruimte die door de herontwikkeling ontstaat openbaar toegankelijk kan worden, en welke afspraken hierover gemaakt moeten worden in het kader van beheer en eventuele overdracht aan de **Gemeente**.
 - De samenhang met de verkenning van de haalbaarheid van de inpassing van de 'kritische functies' en de HUB.
- 3.4 Voor de verkenning naar een gebouwde parkeervoorziening (HUB) voor de parkeerbehoefte van **TenneT**, mogelijk gecombineerd met een door de **Gemeente** gewenste stadsrandhub aan de noordzijde van De Hes wordt door **Partijen** gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt onder andere ingegaan op:
- De parkeeropgave van **TenneT** als gevolg van het realiseren van 'kritische functies' op Mariendaal, kantoren in H01/02 en het verplaatsen van het bestaande maaiveldparkeren ten zuiden van H01/02.
 - De door de **Gemeente** gewenste stadsrandhub en de mogelijkheden om deze te combineren met de parkeeropgave van **TenneT** waarbij onderzocht wordt door **Partijen** wat een wenselijke situatie is qua ontwikkeling, realisatie en exploitatie van deze HUB, waarbij **TenneT** op voorhand heeft aangegeven dat het exploiteren van een gemeenschappelijke parkeervoorziening niet in haar taakstelling past.

- De mogelijkheden die de plint van deze HUB biedt voor het realiseren van (maatschappelijke) voorzieningen door de **Gemeente**.
- De samenhang met de verkenning van de haalbaarheid van de inpassing van de 'kritische functies' en de herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw.

3.5 Indien de 'kritische functies' op Mariendaal gerealiseerd kunnen worden, de kantoren in H01/02 gerealiseerd kunnen worden en de gebouwde parkeeroplossing (HUB) op de noordzijde van De Hes gerealiseerd kan worden ontstaat ruimte voor woningbouw. Door of in opdracht van de **Gemeente** wordt een schetsontwerp opgesteld waarin de mogelijkheden voor woningbouw en/ of maatschappelijke voorzieningen op de zuidzijde van De Hes worden verkend. Hierin wordt onder andere ingegaan op:

- De mogelijkheden voor het realiseren van een woningbouwprogramma met sociale woningen en/ of maatschappelijke voorzieningen.
- De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van deze woningen.
- De aansluitingen en landschappelijke inpassing op de beekzone, kantoorgebouw H01/02, op het Renkumse gedeelte van De Hes en de bestaande woonbuurt Klingelbeek.

Partijen gaan met elkaar in overleg over de voorwaarden waaronder **TenneT** de hiervoor benodigde grond aan de **Gemeente** zal overdragen. Uitgangspunt hierbij is dat de grondwaarde bepaald wordt door een onafhankelijke taxatie.

Artikel 4 Aanpak en samenwerking

4.1 De in artikel 3 omschreven verkenning wordt als volgt uitgevoerd:

- Jan/feb 2025: sluiten Intentieovereenkomst
- Febr – juni 2025: uitvoeren verkenningen als genoemd in 3.2 t/m 3.5.
- juli/augustus 2025: bespreken integrale uitkomsten verkenning en besluiten of deze als input gebruikt kunnen worden voor de op te stellen startnotitie.

4.2 **Partijen** hebben regelmatig afstemming in een op te richten projectgroep. De uitkomst van de verkenning wordt besproken in een op te richten bestuurlijk overleg tussen **Partijen**. Bij het uitvoeren van de verkenning hebben **Partijen** de volgende rolverdeling.

- **TenneT** is opdrachtgever voor het schetsontwerp voor de 'kritische functies' en het schetsontwerp voor de inpassing van het kantoorgebouw in H01/02 op de Hes.
- **Partijen** zijn gezamenlijk opdrachtgever voor het haalbaarheidsonderzoek naar de gebouwde parkeervoorziening (HUB).
- De **Gemeente** is opdrachtgever voor het schetsontwerp voor woningbouw op de zuidzijde van De Hes.
- **Partijen** trekken zoveel mogelijk samen op en spannen zich in om in goed overleg te komen tot door beide **Partijen** gedragen schetsontwerpen en haalbaarheidsonderzoeken. Vanwege het belang dat de schetsontwerpen in samenhang met elkaar worden opgesteld, verkennen **Partijen** in goed overleg of gekomen kan worden tot een gezamenlijke opdrachtverlening van de schetsontwerpen.

4.3 Indien gekomen wordt tot een positieve afronding van de verkenning in de vorm van door beide **Partijen** gedragen schetsontwerpen en haalbaarheidsonderzoek, te concluderen in het bestuurlijk overleg, stelt vervolgens de **Gemeente** met deze input een startnotitie op welke ter besluitvorming aan de raad van de **Gemeente** wordt voorgelegd.

4.4 Indien beide **Partijen** naar aanleiding van de in artikel 3 genoemde onderzoeken een verdere samenwerking wensen, zullen **Partijen** ter zake de verdere samenwerking een vervolgovereenkomst sluiten.

- 4.5 Indien deze overeenkomst eindigt zonder dat er een vervolgovereenkomst wordt gesloten, zijn beide **Partijen** gerechtigd om van de uitkomsten van het onderzoek gebruik te maken teneinde de eigen doelstellingen te realiseren, mits de andere **Partij** hiervan geen hinder of schade ondervindt en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst.
- 4.6 Gedurende het uitvoeren van de verkenning hebben **Partijen** afstemming over de communicatie met de gemeente Renkum, Amvest en Arnhems Buiten. Hiertoe wordt in overleg een communicatieplan opgesteld.
- 4.7 **Partijen** verkennen in goed overleg waar eventuele kansen liggen voor het verkrijgen van financiële bijdragen van andere overheden, bijvoorbeeld voor de inpassing van de groei van **TenneT**, de ontwikkeling van de beoogde Energy Hotspot of in het kader van mobiliteit. Het initiatief hiervoor ligt bij de **Gemeente**, **Partijen** versterken elkaar waar mogelijk.

Artikel 5 Kosten

- 5.1 De kosten die samenhangen met het maken van het schetsontwerp voor de 'kritische functies' en het schetsontwerp voor de inpassing van het kantoorgebouw op De Hes (zoals bedoeld in 3.2 en 3.3) zijn voor **TenneT**. Daarnaast vergoedt **TenneT** de ambtelijke begeleidingskosten in deze van de **Gemeente** zoals uitgewerkt in bijgaande kostenopzet (bijlage 4).
- 5.2 De kosten die samenhangen met het haalbaarheidsonderzoek voor de gebouwde parkeervoorziening (HUB) wordt door beide **Partijen** gezamenlijk gedragen. De (ambtelijke) begeleidingskosten worden door beide **Partijen** zelf gedragen.
- 5.3 De kosten die samenhangen met het maken van het schetsontwerp voor de woningbouw zijn voor de **Gemeente**.
- 5.4 Nadat door **Partijen** gekomen is tot een positieve afronding van de verkenning (conform artikel 4.3) maken zij nadere afspraken over de verdeling van de kosten die samenhangen met het maken van de startnotitie en de daaropvolgende besluitvorming.
- 5.5 Een raming van de totale kosten die samenhangen met de verkenning is opgenomen in **bijlage 4**.

Artikel 6 Tussentijdse beëindiging

- 6.1 Indien een der **Partijen** op enig moment gedurende de looptijd van deze overeenkomst concludeert dat een haalbare en voor haar acceptabele samenwerking in haar visie niet tot de mogelijkheden behoort, dan is deze **Partij** gerechtigd om tot tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst over te gaan.
- 6.2 Indien deze Intentieovereenkomst eindigt conform het gestelde in lid 1 van dit artikel, heeft geen der **Partijen** enig recht op vergoeding van gemaakte kosten of schade. **Partijen** hebben op dat moment niets van elkaar te vorderen.

Artikel 7 Bijlagen

De volgende bijlagen bij deze Intentieovereenkomst vormen een onlosmakelijk deel van deze overeenkomst:

1. VERTROUWELIJK: Memo huisvestingsbehoefte TenneT
2. VERTROUWELIJK: Opgave en scenario's TenneT

3. Schetsmatige weergave verkenning
4. Raming kosten verkenning

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:

TenneT

Gemeente