



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Aanpak transformatie rijksvastgoed

Overtollig  
rijksvastgoed

Mogelijkheden  
en kansen

## Meer informatie

Dit is een publicatie van het Rijksvastgoedbedrijf  
Zie voor meer informatie:  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

Augustus 2014

## Inhoud

Inleiding	2
De aanpak	3
1 Standaard verkoopmethode	4
2 Object aanhouden en tijdelijk exploiteren	8
3 Herbestemmen en verkopen	14
4 Transformatie	22
5 Gebiedsontwikkeling	34

## Inleiding

**Het Rijk bezit gevarieerd vastgoed, dat uiteen loopt van rijkskantoren, gevangenissen, rechtbanken, agrarische gronden tot defensieobjecten en -terreinen. Het zijn vaak kenmerkende gebouwen en terreinen. Onder andere doordat de rijksoverheid krimpt, stoot het Rijk vastgoed af. Het Rijk vervult deze verkooptaak op een financieel en maatschappelijke verantwoorde manier, waarbij zorgvuldige afwegingen worden gemaakt hoe het vastgoed wordt vervreemd. Domeinen en zijn opvolger het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) hebben een jarenlange ervaring met het verkopen, al dan niet na herbestemming, van het overtollig rijksvastgoed. Van de inzichten die bij dit proces zijn opgedaan, plukt het Rijksvastgoedbedrijf de vruchten. De aanpak waar deze ervaringen toe hebben geleid en de voorbeelden van projecten waar het Rijk – vaak samen met de gemeente – bijdraagt aan het tweede leven van een gebouw en/of terrein, willen we graag met u delen.**

Voor veel vastgoed van het Rijk geldt dat de huidige bestemming niet meer voldoet. De bestemming is niet meer actueel, omdat de functie specifiek aan een taak van het Rijk is gekoppeld (bijvoorbeeld gevangenissen, militaire terreinen), het gebouw verouderd is voor het huidige gebruik of er door marktomstandigheden geen vraag naar het object is.

Het herbestemmen van de eerste categorie gebeurt al sinds jaar en dag. Zo werd het met de vestingwet uit 1874 mogelijk dat steden hun vestingwerken af konden breken. De terreinen werden door het Ministerie van Oorlog via de Dienst Domeinen verkocht aan de gemeenten

om na sloop ruimte te maken voor wandelroutes, parken en villaparken. Om deze transformatie in goede banen te leiden was een architect en stedenbouwkundige, Frederik Willem (Frits) van Gendt (1831 – 1900), aangesteld als Ingenieur der Domeinen bij de ontmanteling van vestingen.

Tussen 1868 en 1900 heeft hij in die functie plannen gemaakt voor de ontmanteling en inrichting van stadswallen in verschillende middelgrote steden. Van recentere datum is de verkoop van het militaire vliegveld Ypenburg voor de realisatie van een Vinex-woonwijk. Bij voormalig defensie-terrein HEMbrug wordt deze traditie voortgezet.

## De aanpak

Ieder object vergt maatwerk. Per object wordt een verkoopstrategie bepaald. In 2012 is bij het afstoten van vastgoed een brede waardebenadering geïntroduceerd, waarbij aspecten als locatie, fysieke gegevens, omgeving, bestuurlijke context, juridische context, het politieke en maatschappelijke speelveld, marktpotentie, bestemmingsplannen en culturele/monumentale aspecten worden geïnventariseerd en meewegen in het besluit om een object al dan niet in de rijkshuisvestingsportefeuille te houden.

Wanneer definitief besloten wordt om een object af te stoten, wordt deze analyse verder uitgebreid aan de hand van nader onderzoek naar o.a. (bouw) technische staat, markt, omgeving van het object, mogelijkheden tijdelijk beheer etc. Het Rijksvastgoedbedrijf betreft de gemeente en/of provincie in dit proces door te overleggen over de toekomstige bestemming en eventuele verdere planinvulling.

Aan de hand van de analyse wordt een verkoopstrategie bepaald die kan variëren van een eenvoudige rechtstreekse verkoop tot een gebiedsontwikkelingsproject. Een object wordt ingedeeld in een van de volgende categorieën:

- Standaard verkoop
- Object aanhouden en tijdelijk exploiteren
- Herbestemmen en verkopen
- Transformatie
- Gebiedsontwikkeling

Sloop wordt niet als verkoopstrategie gezien, maar kan een resultaat zijn van transformatie of gebiedsontwikkeling.

De mogelijkheden voor een directe verkoop, zijn in de huidige markt beperkt. Hierbij wordt de verkoopstrategie transformatie en/of herbestemmen steeds prominenter. Om het vastgoed verkoopbaar te maken moeten innovatieve en creatieve ideeën aangeboden worden. Dit kan door andere functies voor het object mogelijk te maken. Door een actieve rol bij deze herbestemming neemt de kans op gebruik en dus verkoopmogelijkheden toe. Potentiele kopers hebben in de huidige markt meer moeite om financiers voor projecten te vinden. Daarom is het van belang dat zoveel mogelijk risico's in een project worden beperkt. Door aan de voorkant – vóór de verkoop – als Rijk/verkoper na te denken over nieuwe bestemmingen en functies en deze in nauw overleg met gemeente/provincie te vertalen in planologische mogelijkheden wordt een object aantrekkelijker gemaakt voor een potentiële koper. De planologische risico's worden beperkt voor potentiële kopers waardoor zij een grotere kans op financiering hebben. Deze manier van verkopen in de huidige markt creëert meer kans op succes en geeft overheden vooraf een goede mogelijkheid om optimale invullingen te geven aan de behoefte van hun gemeente/regio. Het Rijk blijft werken conform de uitgangspunten: transparant, openbaar en marktconform. Dit alles zonder de markt te verstoren. De definitieve transformatie wordt dan door de koper opgepakt. Zo krijgen rijksobjecten een volwaardige kans op een nieuw bestaan. De verschillende verkoopstrategieën worden in hierna toegelicht.

# 1 Standaard verkoopmethode

Marktkansen in  
huidige vorm  
van bestemming

Openbare  
verkoop

Versnellen  
verkoopproces

## Relatieve snelle verkoop bij marktkansen

Bij een standaard verkoop of te wel niet-complexe verkoopmethode kan relatief snel verkocht worden. Dit gaat op voor objecten met marktkansen in de huidige vorm en bestemming. Herbestemmen of transformatie is dus niet nodig. Verkoop vindt plaats door middel van een openbare verkoop via veiling, inschrijving of via een makelaar. Ook in de huidige markt levert deze aanpak nog successen op.

## Nieuwe verkoopmethoden

Het Rijksvastgoedbedrijf is actief op zoek naar andere/nieuwe verkoopmethoden (veilen via internet, accepteren van biedingen onder voorwaarden) met oog op een sneller succes, waarbij nog steeds wordt voldaan aan de transparantie, marktconformiteit en het openbaarheidsbeginsel, zodat iedereen een kans krijgt om bij het Rijksvastgoedbedrijf te kopen.

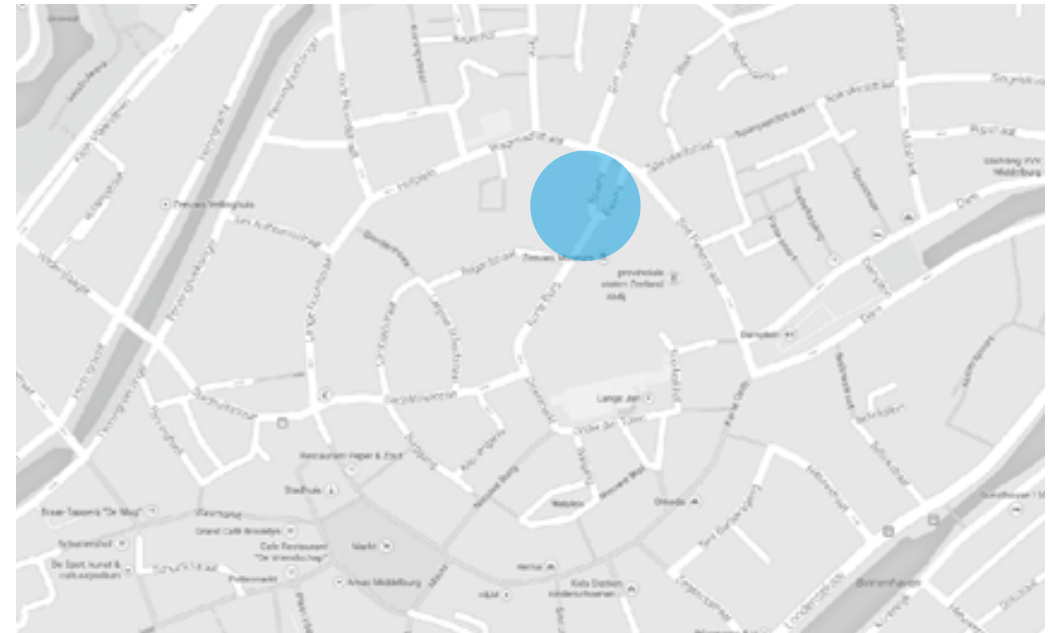




## De Balans Middelburg

Karakteristiek  
Rijksmonument

Tijdelijk beheer  
van instand-  
houding  
authentieke  
inrichting



Een karakteristiek Rijksmonument gelegen in het centrum van Middelburg, tegenover het monumentale Abdijcomplex waarin onder andere de Provincie Zeeland is gehuisvest, kon zonder aanvullende acties worden verkocht.

Het pand, De Balans 11, is in de 1<sup>e</sup> helft van 2012 verlaten. De bestemming van het pand is gebruik voor woondoeleinden, kantoor of een combinatie daarvan. In samenwerking met een plaatselijk makelaar is de verkoop van het pand in 2012 ter hand genomen. In het kader van de verkoop is er een uitgebreide fotoreportage gemaakt van onder andere de authentieke inrichting van het gebouw. Het tijdelijk beheer door het RVOB is gericht geweest op instandhouding van deze inrichting. In de eerste helft van 2014 is het object verkocht.

## 2 Object aanhouden en tijdelijk exploiteren



### Tijdelijk aanhouden

Vanuit financieel en strategisch oogpunt wordt tijdelijk aanhouden toegepast om het object onder gunstigere omstandigheden te vervreemden. Toekomstige ontwikkelingen hebben vaak invloed op het object, zoals de ontwikkeling van lokale marktomstandigheden of ontwikkelingen in het desbetreffende gebied. Het doel bij deze strategie is dat een object niet direct op de markt ter verkoop wordt aangeboden maar tijdelijk wordt geëxploiteerd tot er betere marktkansen zijn. Waarbij er altijd naar wordt gestreefd het object minimaal kostenneutraal (tijdelijk) in gebruik te geven.

### Tijdelijke transformatie en beheer

De rol van tijdelijke transformatie wordt bij het tijdelijk exploiteren steeds belangrijker. Objecten krijgen 'tijdelijk' een andere functie, vaak na een kleine fysieke ingreep in het object. Door aangepaste regelgeving in bijvoorbeeld de Leegstandswet zijn mogelijkheden voor tijdelijk

functiewijzigingen verruimd. Ook het Rijk maakt hier gebruik van. De tijdelijke transformatie bij het Rijksvastgoedbedrijf kan meerdere doelen dienen. Van leegstandsbeheer tot functiewijziging die op toekomstige ontwikkeling geënt is. Met deze 'tijdelijke' transformaties worden vierkante meters kantoor uit de markt genomen hetgeen een positieve ontwikkeling kan betekenen voor het resterende kantoorareaal in die regio. Daarnaast kan tijdelijk beheer een instrument zijn om een object dat kansarm is op de huidige markt te voorzien van een cashflow waardoor de marktkansen gaan toenemen. Maar ook om een positieve cashflow te genereren om leegstand te voorkomen en een periode te overbruggen waarna het object wellicht wel kansen op de markt heeft.

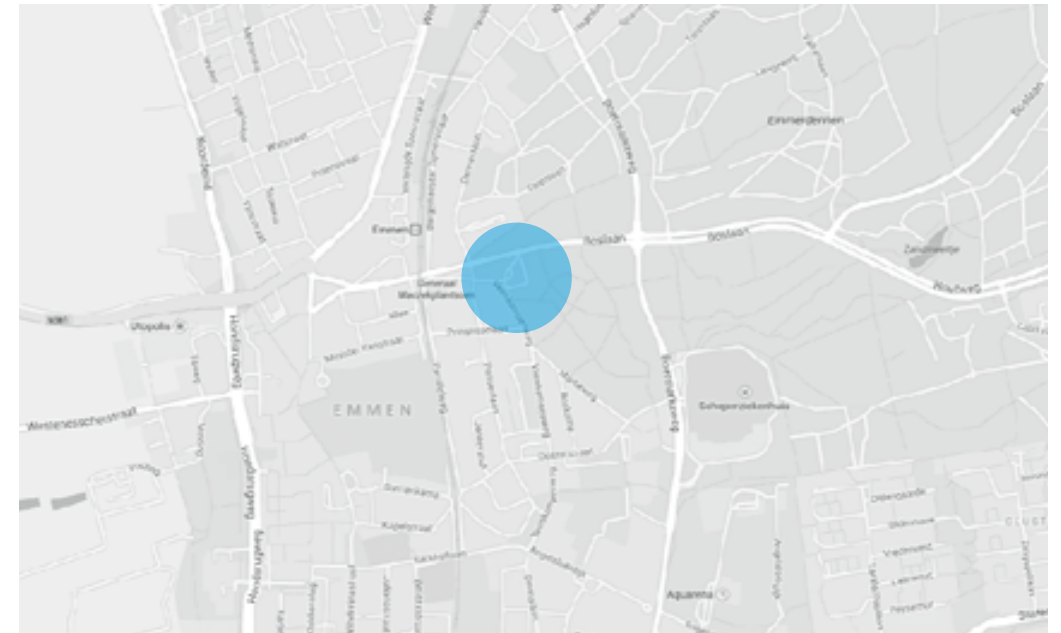




Boslaan  
Emmen

Kantoorpand

Mogelijke  
bestemmings-  
wijziging naar  
studenten-  
huisvesting



Boslaan 18 in Emmen is een kantoorpand van 4.000 m<sup>2</sup> BVO. Momenteel is er geen vraag naar kantoren in Emmen. Via de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Leegstandswet is een 10 jarige bestemmingswijziging aangevraagd om de functie studentenhuisvesting op het object te krijgen. Deze tijdelijke bestemmingswijziging is in procedure. Een aantal omwonenden heeft bezwaren ingediend, waardoor het uiteindelijke verloop en uitkomst van de tijdelijke bestemmingswijziging onzeker is. De beoogde exploitant was voornemens het object te verbouwen en de exploitatie ter hand te nemen. Voor het gebruik van het object wordt dan een marktconforme huur betaald.

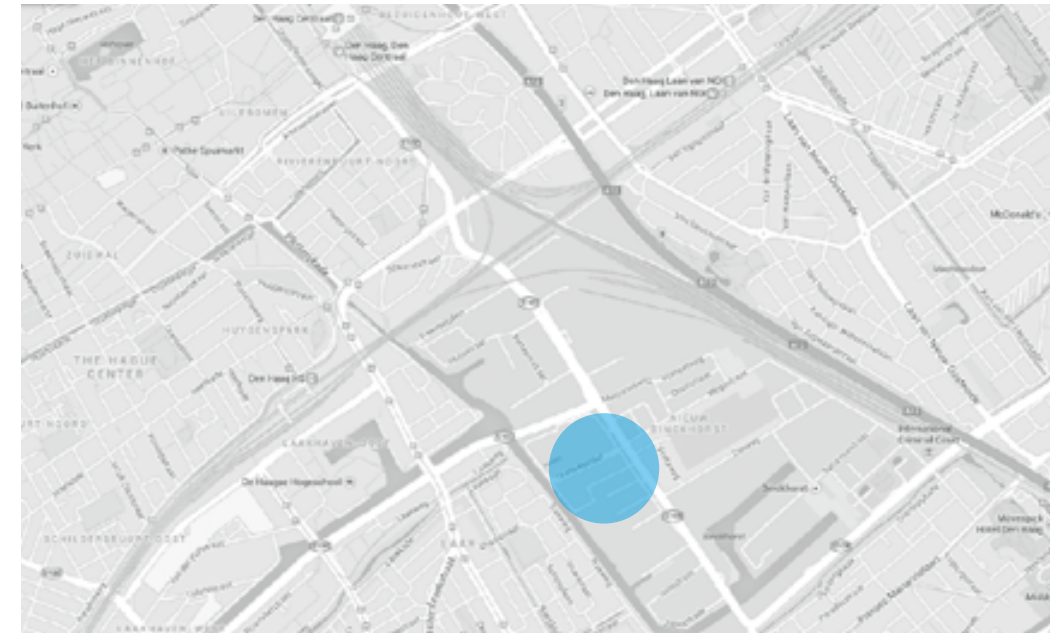




## Binckhorsthof Den Haag

Voormalig  
Defensie-  
kantoor

Ruimte voor  
dans- en  
sportwereld



De Binckhorsthof is een groot pand (40.000 m<sup>2</sup> BVO) op het bedrijventerrein de Binckhorst, waar sprake is van een verouderd kantorenareaal en veel leegstand. Door verschillende factoren in de omgeving van dit voormalig Defensiekantoor lijkt verkoop op dit moment niet haalbaar. De gemeente heeft voorlopig geen ambities voor het gebied de Binckhorst. Vlak voor deur wordt tot 2019 gewerkt aan de Rotterdamse Baan, een nieuwe ontsluitingsweg voor Den Haag. Het Rijksvastgoedbedrijf is op zoek gegaan naar alternatieve gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden van het pand. Met als doel te komen tot een strategisch/ontwikkelen beheer waarmee voldoende huurcashflow wordt gemaakt tot aan het moment van de verkoop. Een belangrijke nevendoelestelling hierbij is dat er 40.000 m<sup>2</sup> kantoorfuncties uit de markt wordt genomen. Dit past uitstekend in de afspraken die zijn gemaakt met de gemeente Den Haag over de totale afstoot van rijksvastgoed in Den Haag. Uit onderzoek bleek dat de lokale markt behoefte

heeft aan ruimte voor de dans en sportwereld. Het concept 'MOOOV' is ontwikkeld en het object is hiervoor geschikt gemaakt. Het is een concept gericht op dans- en sportscholen, aanverwante opleidingen en voorzieningen als fysiotherapeuten maar ook short en long stay mogelijkheden voor bezoekende sporters, dansers en branchegebonden studenten. In september 2013 hebben de eerste huurders ruimten in gebruik genomen. Medio 2014 is 4.000 m<sup>2</sup> verhuurd. De verbouwingen om het object gereed te maken voor de eerste huurders zijn in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf uitgevoerd. Om het tijdelijke gebruik mogelijk te maken heeft de gemeente een nota van wijziging met betrekking tot het bestemmingsplan opgesteld. Deze is in de gemeenteraad unaniem, met complimenten voor het Rijk, aangenomen. Het gebouw is in februari 2014 heropend.



# 3 Herbestemmen en verkopen

Bepalen  
complexiteit  
proces

Vaststellen  
procedure

Invulling  
bestemmings-  
wijziging

## Verkoopbaarheid vergroten door herbestemmen

Herbestemmen voordat het wordt verkocht kan meerdere doelen dienen. Zo kan de verkoopbaarheid van het object worden vergroot, de waarde worden behouden of zelfs verhoogd of er kan een bijdrage worden geleverd aan beleidsdoeleinden van het Rijk.

Situaties waarbij dit aan de orde is:

- Als een bestemmingswijziging evident is (defensierterreinen, gevangenissen e.d.)
- Indien het nodig is om risico's te verkleinen voor potentiële kopers
- Wanneer een markt voor het te verkopen object met de huidige bestemming ontbreekt, maar andere marktsegmenten wel kansen bieden (bijv. transformatie van kantoren naar woningen)

Een herbestemming voor verkoop kan van eenvoudig tot complex. Bij een eenvoudig proces ligt de bestemmingswijziging voor de hand door

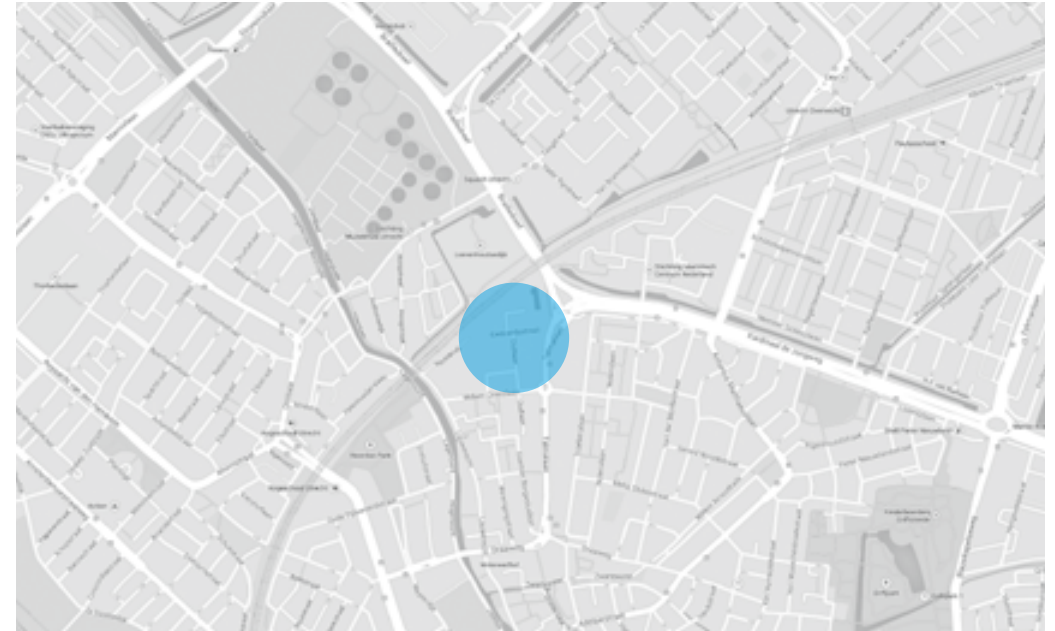
de ligging en technische mogelijkheden, of omdat de gemeente een duidelijke wens heeft ten aanzien van het object (bijvoorbeeld woningbouw in bepaald segment). In het eerste geval wordt, nadat de bestemmingswijziging met de gemeente is vastgelegd het object als een normale verkoop opgepakt. In het tweede geval ligt verkoop aan de gemeente die herbestemming/ontwikkeling oppakt voor de hand. Bij een complex proces ligt de bestemmingswijziging minder voor de hand. Er volgt dan een uitgebreide procedure in samenspraak met de gemeente, waarbij marktpartijen en de omgeving kunnen worden uitgedaagd om mee te denken over de invulling van bestemmingswijziging. Een inschrijvingsprocedure met voorselectie is hiervan een voorbeeld.



## Gerbrandystraat Utrecht

Voormalig  
belasting-  
kantoor

SPvE opgesteld  
voor nieuwe  
bestemming



Het pand aan de Gerbrandystraat in Utrecht is een voormalig belastingkantoor van ca. 21.000 m<sup>2</sup> BVO op een klein binnenstedelijk bedrijventerrein. Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente hebben gezamenlijk een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld, waarmee de gemeente met ruimtelijke en stedenbouwkundige eisen invulling geeft een toekomstige nieuwe bestemming van het object. Hierin is opgenomen dat er starters- en/of studentenwoningen kunnen komen.

Dit SPvE is door de gemeenteraad goedgekeurd en daarmee wordt een belangrijke risicocomponent voor de markt, de onzekerheid over de invulling van de bestemming is voor een groot deel weggenomen. Enerzijds geeft dit voor de gemeente de mogelijkheid om voorafgaand aan de planvorming geobjectiveerd te sturen op nieuwe gebruiksmogelijkheden en anderzijds komt dit de verkoopbaarheid ten goede.

Het object is via een openbare inschrijving verkocht. Naar verwachting wordt in de tweede helft 2014 het object geleverd aan de nieuwe eigenaar.





## Tapijnkazerne Maastricht

Gedeeltelijk  
monumentaal

Integraal plan  
uitbreiding  
campus en  
toevoeging  
aan stadspark



Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op 1 oktober 2013 de Tapijnkazerne (gedeeltelijk monumentaal) verkocht aan de gemeente Maastricht. De gemeente heeft de gebouwen op haar beurt verkocht aan de Universiteit Maastricht en de Provincie Limburg. Voor deze verkoop heeft het Rijksvastgoedbedrijf intensief overleg gevoerd met de gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en de provincie Limburg over de mogelijkheden van herbestemming en transformatie van het kazerneterrein.

Het gebied ter grootte van 6,3 ha zal stap voor stap worden toegevoegd aan het naastgelegen stadspark en openbaar toegankelijk worden gemaakt. Dit komt de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de (binnen-)stad ten goede.

De nieuwe eigenaar zal gebouwen geleidelijk invullen met onderwijs, onderzoek en functies die daaraan gerelateerd zijn (totale oppervlakte 11.921 m<sup>2</sup> BVO).

Dit alles wordt in een integraal plan uitgewerkt. De monumentale en karakteristieke gebouwen blijven zodoende behouden. Deels zal er ook sloop plaatsvinden. Het gaat hierbij om een campus-uitbreiding van de Universiteit van Maastricht ten behoeve van buitenlandse studenten. Gedurende de transformatiefase zullen de gebouwen tijdelijk worden verhuurd en gebruikt.





## Brigadegebouw Marechaussee- kazerne Arnhem

Diverse gronden  
en monumentale  
gebouwen

Onderzoek  
bestemmings-  
mogelijkheden  
meerdere  
functionele  
invullingen



Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in 2013 het voormalig Marechaussee Kazernecomplex gelegen aan de Thomas a Kempislaan in Arnhem verkocht. Het complex bestaat uit ruim 3.000 m<sup>2</sup> aan diverse (monumentale) gebouwen op een kavel van ca. 6.500 m<sup>2</sup>.

In januari 2011 bleek dat het complex niet direct aan de markt te verkopen was. Vervolgens is door het Rijksvastgoedbedrijf een traject gestart om te onderzoeken welke nieuwe bestemmingen en verbouwmogelijkheden voor de gemeente acceptabel zijn. Na het aanleveren van diverse onderzoeken ging de gemeente akkoord met meerdere functionele invullingen per gebouwlocatie. Woningbouw, onderwijs, maatschappelijke en culturele functies, werk- en kantoorfuncties werden monofunctioneel of in mengvorm toegestaan. Na het duidelijk worden van de bestemmingsmogelijkheden, is het object opnieuw in de verkoop gebracht waarbij het binnen een termijn van 4 weken onvoorwaardelijk is verkocht aan een ontwikkelaar/belegger tegen een marktconforme prijs.

# 4 Transformatie

Richting  
geven aan  
transformatie

Proces-  
ondersteuning  
en/of  
schetsontwerp

Positioneren  
vastgoed en  
beperken  
risico's

## Samenwerken aan transformatie

Waar het bij herbestemmen gaat om het vastleggen van een andere bestemming gaat het bij transformeren verder en wordt er meegewerkt aan het daadwerkelijke transformatieproces waarmee een duurzaam veranderingsproces wordt ingezet. Dit kan verschillende vormen aannemen.

Van procesondersteuning tot schetsontwerpen, die een richting geven aan een transformatie, waarmee een proces eenvoudiger opgepakt kan worden. Procesondersteuning wordt door het Rijksvastgoedbedrijf zelf geboden, maar ook het expertteam Kantoortransformatie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan die ondersteuning verzorgen. Een andere methode is om via tijdelijke transformatie een uiteindelijke transformatie gestalte te geven.

Ook kan de wijze van het in de markt zetten een bijdrage leveren aan het daadwerkelijke transformatieproces. Door een verkoop met een tijdelijke cashflow kan een transformatie minder risicovol worden ingezet.

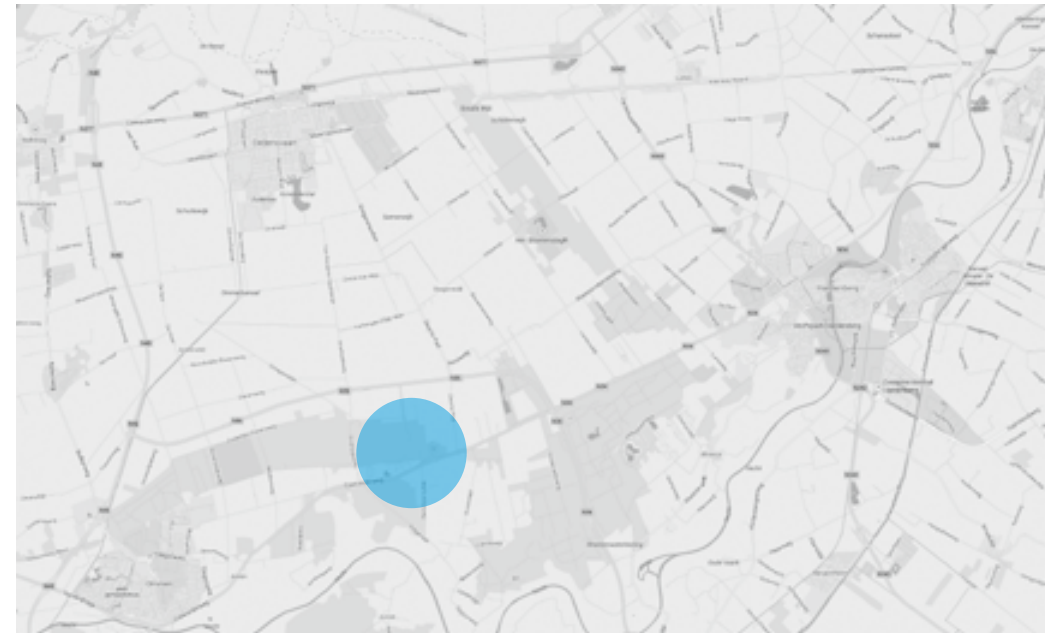




## Stegerveld munitie- magazijnen Ommen

Onderdeel  
project-  
ontwikkeling  
militaire  
terreinen

Zorglandgoed  
Stegerveld



Stegerveld maakte deel uit van het Project Ontwikkeling Militaire terreinen (PrOMT) dat bestond uit de afstoot van een totaal van 53 militaire complexen en terreinen over het gehele land. Omdat een groot deel van de 53 militaire terreinen en complexen gelegen waren in natuurgebieden, lag een natuurbestemming voor de hand. De teruggave aan de natuur kon bekostigd worden met de opbrengsten van de terreinen waar wel 'rode' ontwikkelingen mogelijk waren. Dit project betrof een samenwerking tussen de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB). Het munitiemagazijnen complex Stegerveld was één van de locaties waar mogelijk een 'rode' ontwikkeling plaats kon vinden. Tussen de start en realisatie zijn vele afwegingen gemaakt tussen de verschillende belangen: terugkooprechten, natuurontwikkeling, optimale opbrengst, spectaculaire architectuur met behoud van monumentale waarden, inbedding in de lokale gemeenschap en realisatie zorgbehoeften.

Om dit allemaal mogelijk te maken was een goede samenwerking tussen het RVOB, DLG, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de provincie Overijssel, de gemeente Ommen en het buurtgemeenschap Stegeren een vereiste. Dit heeft geleid tot een programma van eisen/ randvoorwaarden waaraan de ontwikkeling moest voldoen. Uit verkenningen kwam naar voren dat er behoefte was aan een zorgcomplex voor de zorg van cliënten, die een prikkelarme omgeving nodig hebben. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de ontwikkeling van het zorglandgoed Stegerveld, met als basisgedachte 'zorg voor de natuur', in combinatie met 'natuur voor de zorg'. De betreffende doelgroep betrof cliënten van de zorginstelling Baalderborggroep uit Ommen. Deze heeft in samenwerking gezocht met woningstichting de Veste. Het object is in november 2011 marktconform verkocht aan Woningstichting De Veste uit Ommen. De Veste heeft Stegerveld verhuurd aan zorgverlener Baalderborggroep om een zorglandgoed te stichten.

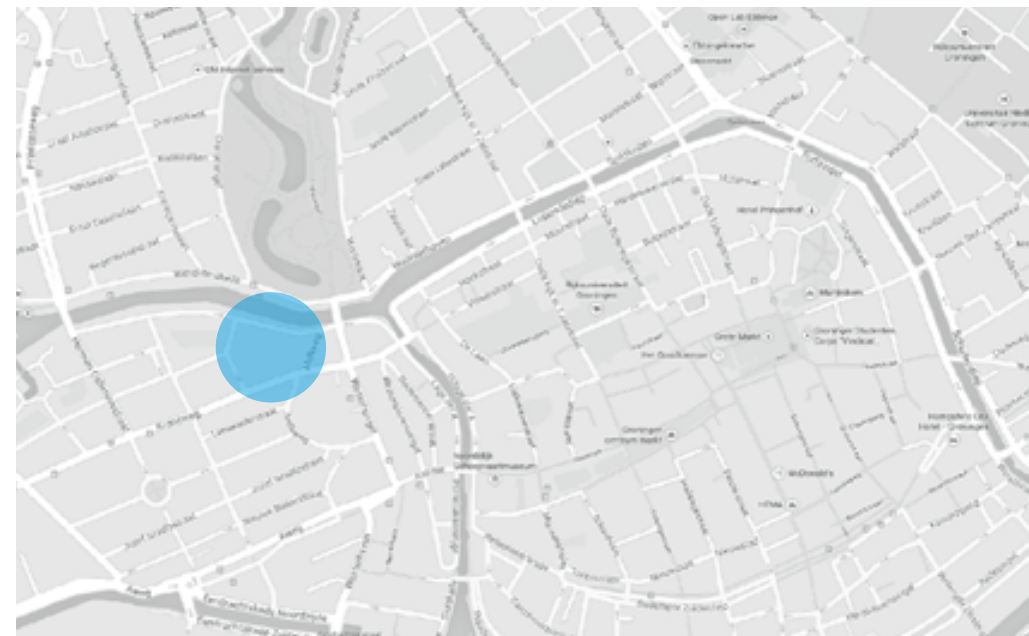




## Dr. C. Hofstede de Grootkade Groningen

Voormalig belastingkantoor en gronden

Aanbieden pand in verhuurde staat



Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in september 2011 het vijf verdiepingen tellende belastingkantoor aan de Dr. C. Hofstede de Grootkade 11 in Groningen verkocht aan een bouw- en ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de woningbouwvereniging Nijestee uit Groningen. Het gebouw heeft tot 1980 dienst gedaan als Hogere Zeevaartschool. De koper heeft het kantoorgebouw getransformeerd in 136 woon-eenheden, waarvan 96 jongerenwoningen en 40 koopappartementen voor starters. Het kantoor had een vloeroppervlak van 10.046 m<sup>2</sup> BVO, op een perceel van 3.541 m<sup>2</sup> met ca. 10 – 15 parkeerplaatsen.

Eind 2008 werd duidelijk dat de Belastingdienst het gebouw medio 2011 zou gaan verlaten. Het gebouw is al in de verkoop gebracht terwijl de Belastingdienst het nog in gebruik had. Dit onder de voorwaarde dat de Belastingdienst tot medio 2011 gebruik kon blijven maken van het pand. Het kantoor is vervolgens in verhuurde staat aan

de markt aangeboden. Er was in Groningen een beperkte vraag naar kantoren. Er werd voorzien dat het gebouw niet meer als kantoor zou worden gebruikt maar in een nieuwe functie zou moeten worden getransformeerd. Door het op deze wijze aan te bieden kregen marktpartijen de gelegenheid om de planontwikkeling te doorlopen terwijl het gebouw nog in gebruik was. Door de juiste voorwaarden te scheppen en de markt te faciliteren bij de planontwikkeling waarbij ook de verkoop- en huisvestingsbelangen konden worden geborgd kon deze verkoop succesvol worden afgesloten. De definitieve levering heeft kort na het vertrek van de Belastingdienst plaats gevonden, waarmee leegstand beperkt is gebleven.

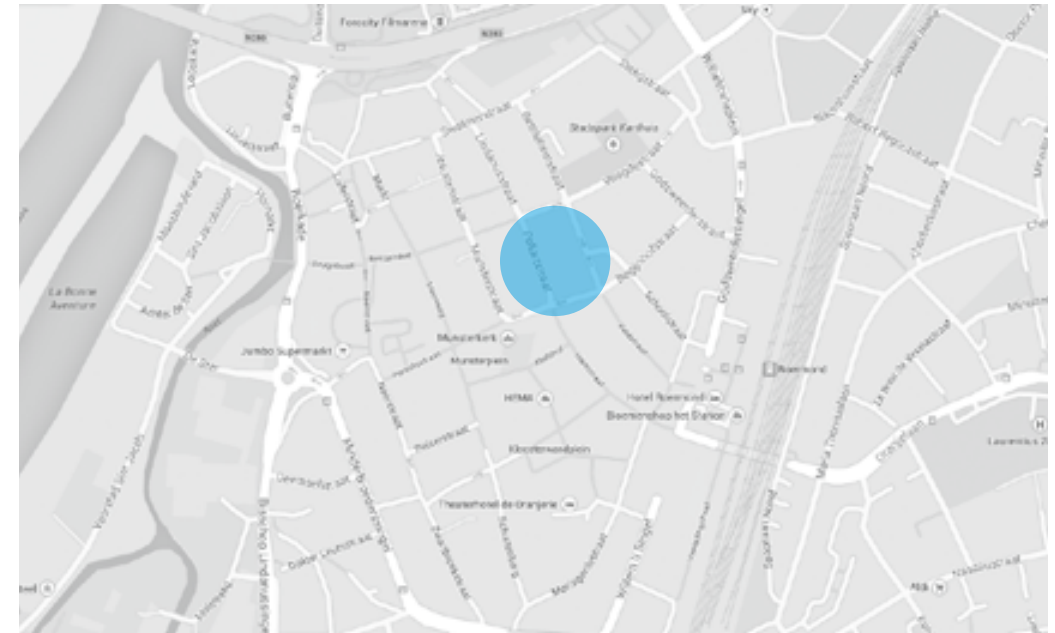




## Gevangeniscomplex Pollartstraat Roermond

Voormalig  
bisschoppelijk  
paleis, rechtbank  
en gevangenis.  
Rijksmonument

Hotel, enkele  
kantoren en  
seminarruimtes



Het complex aan de Pollartstraat in Roermond bestond uit het voormalig bisschoppelijk paleis, een rechtbank, een huis van bewaring en enkele bijbehorende gebouwen. Omdat het een complex met karakteristieke panden in de binnenstad betrof was de gemeente Roermond een belangrijke partij bij de transformatie. Het complex was door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW) aangewezen als rijksmonument. De Rijksbouwmeester was nauw betrokken bij de herbestemming en adviseerde over de ontwikkelkaders. Via een openbare inschrijving is het complex aangeboden aan de markt. De ingediende herontwikkelingsplannen werden door een selectiecommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, de Rijksgebouwendienst en de gemeente Roermond beoordeeld. Het beste plan passende bij de gestelde kaders werd financieel getoetst aangezien het gedane bod ook aan de getaxeerde waarde voldeed. Daarna kon het complex in 2008 worden gegund.

Inmiddels is de gevangenis getransformeerd tot een hotel.

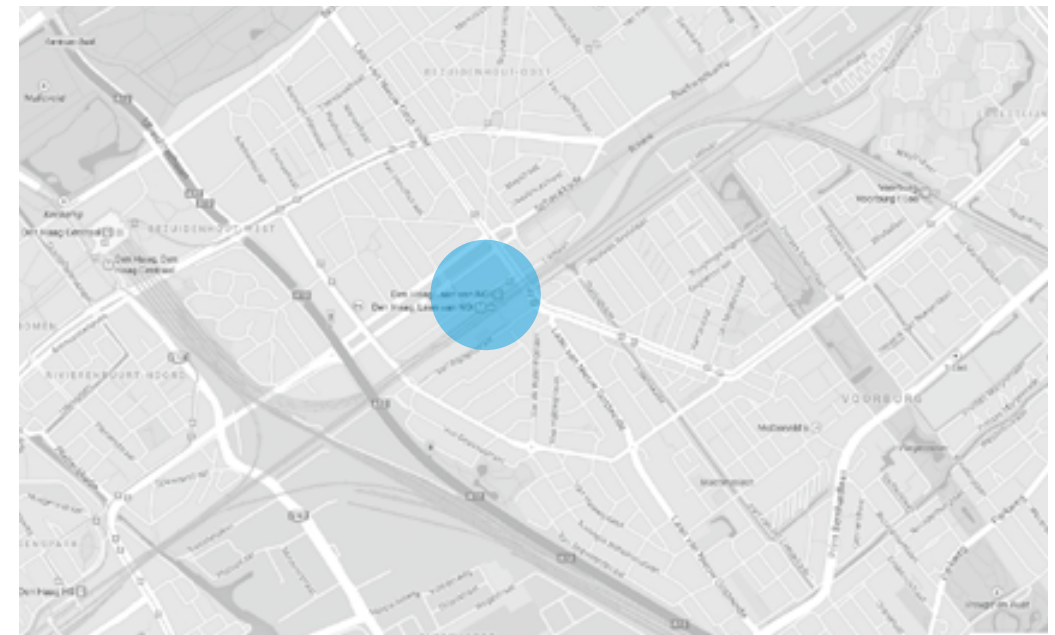




## Anna van Hannoverstraat Den Haag

Voormalig  
Ministerie van  
Sociale Zaken en  
Werkgelegenheid

Bevorderen  
verkoop door  
horizontale of  
verticale splitsing  
en herinrichting  
openbare ruimte



In het kader van de lopende overkoepelende samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Den Haag over de afstootopgave van rijks panden (ruim 400.000 m<sup>2</sup> BVO, verspreid over ca. 19 panden in eigendom) loopt momenteel de transformatie van het huidige pand aan de Anna van Hannoverstraat. De huidige gebruiker van het pand is het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW). Met het vertrek van het ministerie uit het pand komt ruim 60.000 m<sup>2</sup> BVO vrij.

Doel van het Rijksvastgoedbedrijf is om het object uiteindelijk te verkopen. Gelet, op de omvang is hier niet direct een markt voor. Daarom zijn er verschillende paden die bewandeld/onderzocht worden. Onder andere wordt gezamenlijk met de architect, Herzberger, van het object verkend of het object verticaal of horizontaal gesplitst kan worden. Hierdoor wordt verkoopbaarheid bevorderd, omdat er hiermee in potentie een veel grotere markt kan worden bereikt.

Er is een intensieve samenwerking met de gemeente Den Haag en NS als het gaat om de herinrichting van de openbare ruimte rondom het pand en de het creëren van een transparantere entree van het station Laan van Nieuw Oost-Indië (in omvang het veertigste station in Nederland). Onderdeel van de samenwerking ook het creëren van een commerciële plint met winkels aan zowel de stationszijde als ook in het gebouw van SZW. Momenteel worden ideeën uitgewerkt om daaraan al op relatief korte termijn invulling te geven. Hierdoor worden de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid van het gebied aanzienlijk verbeterd. Dit kan leiden tot een tripartite samenwerkingsovereenkomst om de gezamenlijke doelen vast te leggen.

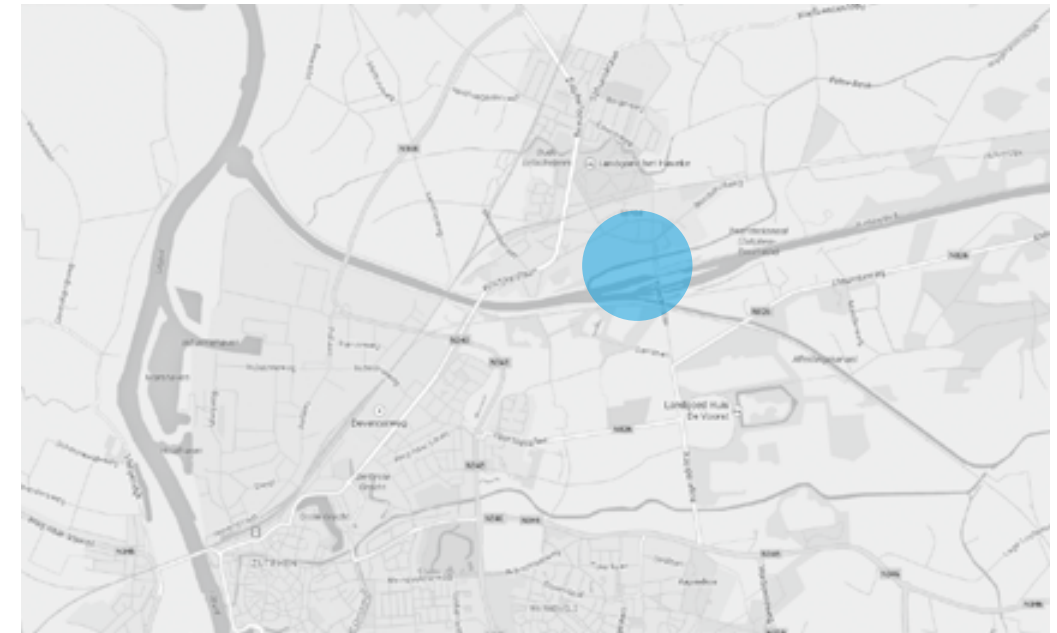




## Detmerskazerne, Kazerneplein Eefde

Kleine kazerne

Inbreidings-  
locatie  
woningbouw



In de reallocatieprocedure spreekt de gemeente Lochem haar belangstelling uit om de Detmerskazerne te verwerven. De plattelandsgemeente geeft aan de locatie gelegen in het dorp Eefde te willen inzetten als inbreidingslocatie voor woningbouw. Het betreft een relatief kleine kazerne met een oppervlakte van 7 ha ontworpen door H.G. Boost. Het complex is gebouwd in 1939 en is niet monumentaal beschermd.

Het Rijksvastgoedbedrijf werkt met de gemeente en een ontwikkelaar aan een stedenbouwkundig plan, rekening houdend en aansluitend bij marktbehoefte. De eerste verkenningen geven aan dat er ruimte is voor de bouw van 80 woningen. Het Rijksvastgoedbedrijf is nu bezig met sloopraming en doet aanvullend flora- en faunaonderzoek, archeologisch onderzoek en aanvullend bodemonderzoek.

In het najaar van 2014 zal gestart worden met de bestemmingsplanprocedure. De start van de bestemmingsplanprocedure is eveneens de datum voor het sluiten van de koopovereenkomst. De levering aan de gemeente zal naar verwachting plaatsvinden rond 1 januari 2015 waarbij de gemeente het complex in zijn geheel afneemt en de gemeente het complex gefaseerd door zal leveren aan de ontwikkelende partij(en).

# 5 Gebiedsontwikkeling

Object is onderdeel van een grote gebiedsopgave

Onderzoeken bijdrage Rijksvastgoed aan opgave gebiedsontwikkeling

Bepalen nieuwe economische kansen

## Oog voor de omgeving

Objecten kunnen deel uitmaken van een grote gebiedsopgave die door het Rijk en regio is gedefinieerd (bijvoorbeeld in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)). In deze gevallen onderzoekt het Rijksvastgoedbedrijf of het rijksvastgoed kan bijdragen aan die opgave. Objecten die van zichzelf al omvangrijk zijn, waarmee de impact op de omgeving groot kan zijn, bijvoorbeeld militaire terreinen, en waar in de toekomst meerdere functies op (kunnen) komen gaan een gebiedsontwikkelingstraject in. Ook in dit geval wordt er nauw samengewerkt met de gemeente en/of provincie en wordt gekeken of er nieuwe economische kansen voor een wijk of gebied kunnen worden gecreëerd.

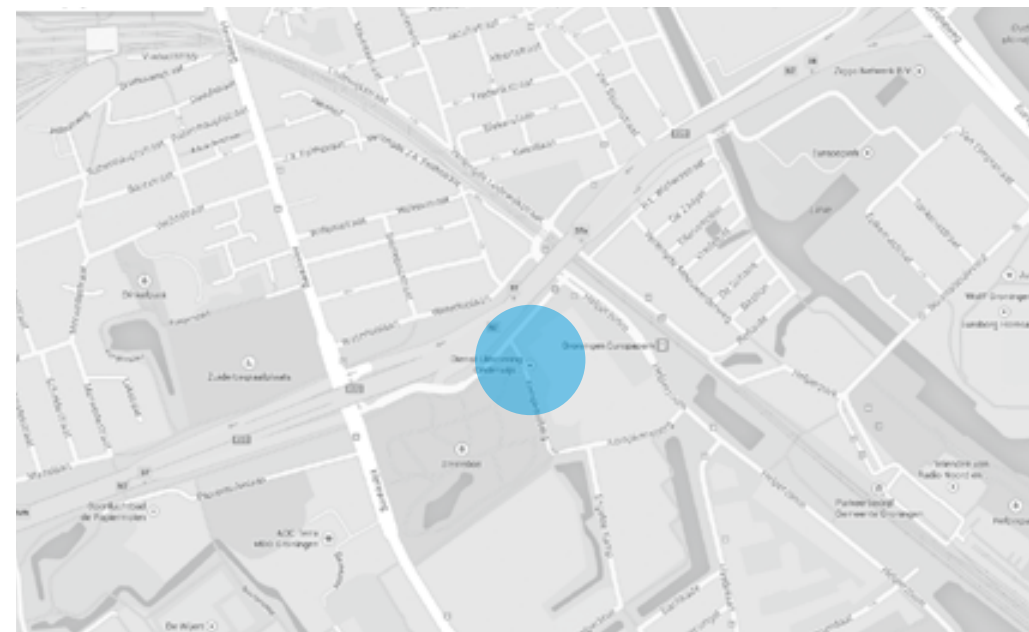




## Engelse Kamp/ Kempkensberg Groningen

Bestaande  
kantoren en  
gronden

Woningen,  
ecologische zone,  
openbaar gebied  
en duurzaam  
rijksgebouw



Rond 2000 wijzigde de rijkshuisvestingsvraag in Groningen. Dit vroeg om oplossingen. De bestaande kantoren waren verouderd en moesten worden aangepast of vervangen. Vervanging bleek de beste oplossing. Om dit mogelijk te maken, is een gezamenlijke gebiedsontwikkeling tussen de Rijksgebouwendienst, de gemeente Groningen en het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf opgestart. Door een integrale aanpak van nieuwbouw en sloop is een herinrichting van het totale gebied tot stand gekomen. Het totale bruto plangebied wordt begrensd door de Verlengde Hereweg, de A7 (ringweg), de spoorlijn richting Assen, de Haydnlaan (inclusief een schoollocatie), de Bachkade en het Helperdiep. De totale oppervlakte van het gebied bedraagt 104.640 m<sup>2</sup>. Het gebied kent een lange transformatiegeschiedenis. Het gebied was ooit onderdeel van de historische verdedigingslinie de stad. Vanaf het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw zijn op de vrijkomende terreinen van de voormalige verdedigingslinie nieuwe overheidsinstellingen, onder meer het huis van bewaring en een kazerne, gevestigd. In 1974 zijn, als voortvloeisel van het economisch

stimuleringsbeleid voor het Noorden met onder meer spreiding van Rijksdiensten, kantoren op de Kempkensberg en de Engelse Kamp gerealiseerd. Ten behoeve de nieuwe huisvesting van de Belastingdienst is in een deel van het gebied kantorenbouw mogelijk gemaakt. Aan de delen waarop een viertal Rijkskantoorgebouwen stonden, is in samenwerking met de gemeente een nieuwe invulling gegeven, waarbij de bestaande kantoorgebouwen zijn gesloopt. Deze gebieden ter grootte van ruim 5,2 ha zijn ingevuld met woningen, een ecologische zone en openbaar gebied. Het woningbouwprogramma bestaat uit appartementen en stadswoningen. Het bestemmingsplan om dit alles mogelijk te maken is in 2008 vastgesteld.

Het resultaat van deze samenwerking is een prachtig nieuw duurzaam rijkskantoorgebouw met een vloeroppervlak van rond de 49.000 m<sup>2</sup>, met daarin nog ruimte voor verdere uitbreiding tot ca. 75.000 m<sup>2</sup>. De overtollige gronden zijn met een hoogwaardige bestemming verkocht aan de gemeente Groningen.





## Voormalig Vliegveld Valkenburg Katwijk/Wassenaar

Vliegveld  
Defensie

Energieneutrale  
woonwijk



Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dit object (325 ha, waarop 60.000 m<sup>2</sup> BVO, verdeeld over een diversiteit aan gebouwen) in 2007 overgenomen van Defensie en werkt sindsdien aan de herontwikkeling tot een woonwijk.

samen met de gemeente Katwijk via een gezamenlijke projectorganisatie. Bedoeling is om ook de uitvoering van het project gezamenlijk aan te pakken.

Zo wordt er met strategisch beheer vorm gegeven aan een ander gebruik van het vliegveld. Was het voorheen alleen in gebruik ten behoeve Defensie, nu kunnen (delen van) de opstallen gehuurd worden door bedrijven en particulieren. In een voormalige hangar wordt bijvoorbeeld met veel succes de musical 'Soldaat van Oranje' opgevoerd. Hiermee wordt geld gegenereerd om de instandhouding en het beheer van het object te bekostigen en gelijktijdig een voorschot genomen op de noodzakelijke herontwikkeling in de toekomst. Doel voor de middellange termijn blijft om het terrein uit te geven ten behoeve van een energieneutrale woonwijk van ca. 5.000 woningen, in combinatie met versterking van de groenstructuur. Daartoe werkt het Rijksvastgoedbedrijf nauw

