



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Gebiedsontwikkeling in Nederland; de rol van het Rijksvastgoedbedrijf

15 voorbeelden uit de praktijk



# Rijks vast goed bedrijf

## Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf is op diverse plekken in het land actief en kiest daarbij vaak voor een gebiedsgerichte aanpak. Veelvoorkomende thema's zijn duurzaamheid, energietransitie, werkgelegenheid, vervoer en wonen. Met ons diverse vastgoed, onze slagkracht en onze strategische contacten zijn de afgelopen jaren succesvolle initiatieven tot wasdom gekomen. Zonder uitzondering werkten we daarbij samen met andere ministeries, regio's, provincies, gemeenten en/of waterschappen.

In deze brochure hebben we ter illustratie van ons werk in de gebieden vijftien actuele programma's en projecten opgenomen. Deze geven een goede dwarsdoorsnede van waar we nu staan.

**mr. drs. A. W. H. Bertram**

*directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf*



# Praktijkvoorbeelden

## Herontwikkeling voormalige munitiefabriek HEMbrug

HEMbrug is een voormalig terrein van Defensie in Zaandam waar onder meer een munitiefabriek was gevestigd. De mix van bijzondere en uiteenlopende industriële gebouwen, groen en ligging aan het water geven het terrein een eigen karakter binnen de Amsterdamse metro-poolregio.

Het terrein wordt sinds 2012 (her)ontwikkeld tot een gemengd, levendig en duurzaam terrein dat plaats biedt aan onder meer de creatieve maakindustrie, evenementen en horeca. De zichtbare resultaten/veranderingen en de aantrekkelijke economie maken dat er serieuze interesse is in de markt voor HEMbrug. Begin 2018 wordt de verkoop afgerond.

De totstandkoming van het omgevingsplan HEMbrug ligt vooral in handen van de gemeente Zaanstad. Onderdeel van het plan is een programma van 1.000 woningen. Hiermee wordt aangesloten bij de grote regionale vraag naar woningen. Gemeente en Rijksvastgoedbedrijf hebben voor de realisatie van deze woningen duurzaamheidsambities vastgelegd (Prestatie Coëfficiënt van maximaal 0,15, gasloos bouwen).

Partners **provincie Noord-Holland, gemeente Zaanstad, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, wonen**



## Herontwikkeling voormalige vliegveld Valkenburg

Het voormalig Marine Vliegveld Valkenburg wordt energieneutraal herontwikkeld tot een hoogwaardige woon- en werklocatie in het centrum van de randstad. De locatie van ruim 300 hectare is rustiek gelegen tegen het binnenduingebied tussen Wassenaar en Katwijk. Het Rijksvastgoedbedrijf werkt - uit oogpunt van verbetering van de internationale concurrentiepositie van de Randstad en de regionale woningbouwopgave - mee aan de planontwikkeling voor 5.000 woningen waarvan een gedeelte in een internationaal topwoonmilieu. Er wordt zorg gedragen voor een marktconforme opbrengst voor de rijksgronden.

Voor de ontwikkeling van 5000 woningen en het werkpark worden diverse maatschappelijke en winkelvoorzieningen opgenomen in het plan. De gebiedsontwikkeling is bestuurlijk gekoppeld (via het MIRT) aan regionale infrastructuurprojecten: de Rijnlandroute en R-net (HOV).

Partners **provincie Zuid-Holland, gemeente Katwijk, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, energietransitie, werkgelegenheid, vervoer, wonen**



## Herontwikkeling complex PI Overamstel (Bijlmerbajes)

Het terrein van de voormalige penitentiaire inrichting Overamstel (Bijlmerbajes) is recent verkocht aan een vastgoedontwikkelaar. In het Bajes Kwartier komen ongeveer 1.350 woningen, zowel koop als huur, variërend van betaalbare starterswoningen tot exclusieve huizen en zorgwoningen.

De gemeente Amsterdam en het Rijksvastgoedbedrijf hebben vooraf voorwaarden gesteld als het gaat om duurzaamheid. Alle gebouwen worden volledig energieneutraal. De woningen zijn goed geïsoleerd. Het grootste deel van de benodigde energie komt van zonnepanelen. Daarnaast komt windenergie uit dakelementen met ingebouwde windturbines. Het organisch afval uit de wijk wordt omgezet in elektriciteit. Warmte in de winter en koeling in de zomer komt via warmtepompen in de gebouwen. Er komen geen aansluitingen op aardgas. Voor wasmachines en afwasapparaten krijgt elk huis een aansluiting met warm water, op temperatuur gebracht met duurzame warmte.

Bij het bouwen van de wijk wordt 98 procent van het materiaal uit de gevangenis opnieuw gebruikt. De gevel van de bestaande verbindingstraat vormt de plint van woongebouwen, gevels van de gevangenisstorens worden gebruikt in nieuwe studentenwoningen. Beton en cement worden met nieuwe technieken gebroken en opnieuw gebruikt. Van oude celdeuren wordt een brug gemaakt. Zelfs de tralies komen terug, maar nu als balkonhekjes.

Partner **gemeente Amsterdam, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, wonen**



## Verduurzamingproject Energierijk Den Haag

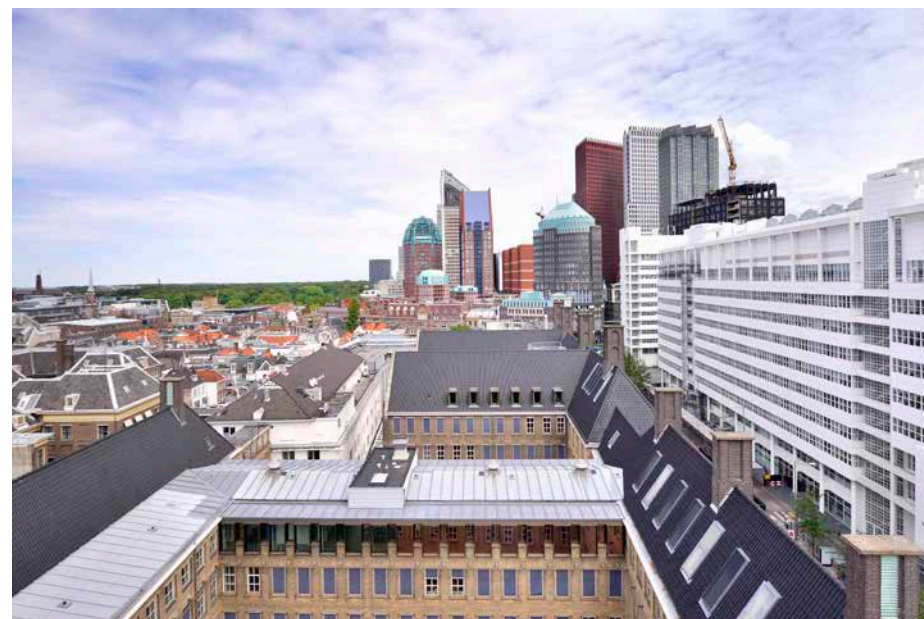
Het programma Energierijk Den Haag is een bestuurlijk samenwerkingsverband tussen de gemeente Den Haag, het directoraat-generaal Overheidsorganisatie (DGOO) van het ministerie van BZK en het Rijksvastgoedbedrijf. Het initiatief is gericht op de volledige verduurzaming van het energieverbruik van in eerste instantie zestien grote overheidsgebouwen in het centrumgebied van Den Haag, uiterlijk in 2040. Het programma is de eerste concrete gebiedsgerichte aanpak van de energietransitie door verschillende bestuurslagen. Het ligt met deze doelstelling volledig in lijn met de afspraken uit het Energieakkoord, de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs en de pijler 'Nederland wordt duurzaam' uit het nieuwe regeerakkoord.

De aanpak is drieledig:

- energiebesparing door inzet van slimme technologie (smart buildings) i.c.m. schilverbeteringen;
- smart thermal GRID in de Haagse ondergrond door koppeling van WKO's (warmtekoelde opslag);
- lokale ontwikkeling van geothermische bronnen (< 5 jaar) voor de verduurzaming invoeding stadsverwarmingsnet.

Partners **DGOO, gemeente Den Haag, provincie Zuid Holland (aanstaand), Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, energietransitie**



## Integrale gebiedstransformatie Moreelse

Het Rijksvastgoedbedrijf werkt met de gemeente Utrecht en gebiedspartners als NS en Prorail aan het stationsgebied Utrecht en het gebied Moreelse. Moreelse is een plek midden in het centrum met veel kantoorgebouwen en waar ook rijksvastgoed is geclusterd. Het gebied heeft met de ligging aan de Catherijnesingel en het groen veel potentie om in een steeds drukker en compacter wordende stad ademruimte te bieden. Het moet een internationaal visitekaartje worden van gezond en duurzaam leven & werken. Het Atelier Rijksbouwmeester werkt mee vanuit het concept 'gedeelde ruimte'. Samen met onder andere het Utrecht Sustainability Institute wordt gewerkt aan innovaties voor de energietransitie.

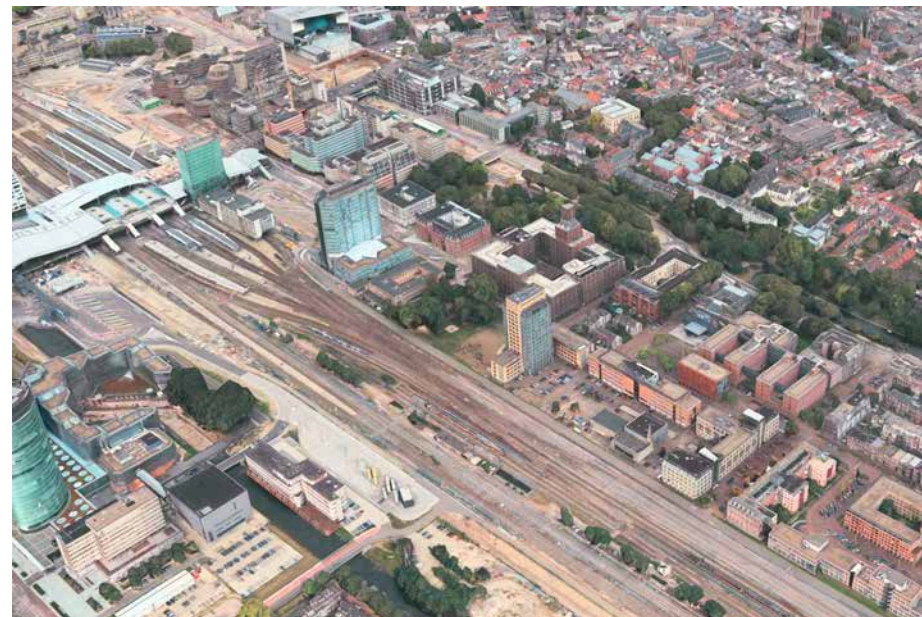
De behoeften van mensen, dieren en planten staan bij de gebiedsaanpak centraal. De volgende sporen worden daartoe uitgewerkt:

1. een vitaal onderdeel van gezond Utrecht;
2. energieneutraal, klimaatbestendig en biodivers;
3. enjoyable mobility.

De walking being staat centraal in het denken over de herinrichting van het gebied. Lopen wordt moeiteloos geïntegreerd in het leven zodat een gezonde hoeveelheid beweging geen tijd kost of discipline vergt.

Partners **gemeente Utrecht, NS, Prorail, vastgoedeigenaren, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, vervoer**



## Inzet rijksgronden voor duurzame energie

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met Rijkswaterstaat afgesproken om gronden van Rijkswaterstaat in te zetten voor de opwekking van duurzame energie. Hiermee dragen beide rijksorganisaties bij aan het realiseren van de klimaatafspraken van Parijs uit 2015.

Geschikte gronden in eigendom en beheer bij Rijkswaterstaat worden hiervoor benut. Rijkswaterstaat bepaalt welke strategische gronden inzetbaar zijn. Het Rijksvastgoedbedrijf zet - als verantwoordelijke voor privaatrechtelijke transacties met rijksvastgoed - deze rijksgronden in de markt. Al tientallen jaren worden gronden of waterbodems uitgegeven voor de opwekking van duurzame energie. Op dit moment zijn er ruim 125 lopende contracten waarmee in totaal ongeveer 841 megawatt door derden wordt opgewekt op rijksvastgoed.

Het aantal contracten voor het opwekken van windenergie is groter dan dat voor zonne-energie. Op korte termijn zullen voor drie grote windparken contracten worden afgesloten, namelijk Windpark Fryslan, Windpark Zeewolde en de Tweede Maasvlakte (totaal ruim 650 megawatt). Naar verwachting zal het uitgeven van gronden voor zonne-energie in de nabije toekomst toenemen.

Partner **Rijkswaterstaat, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevant beleidsdoel **energietransitie**



## Herontwikkeling Marineterrein Amsterdam

Het marineterrein in Amsterdam is sinds eeuwen in gebruik bij de Koninklijke Marine en haar voorgangers. In 2015 is Defensie deels vertrokken van het terrein en medio 2018 zullen vrijwel alle overige onderdelen weg zijn. Dit betekent dat vrijwel het gehele terrein een nieuwe toekomst tegemoet kan gaan.

De gemeente Amsterdam en het Rijksvastgoedbedrijf trekken gezamenlijk op in de planvorming. Volgens het huidige voorstel komt de nadruk straks te liggen op innovatieve economie waaraan bedrijfsleven, onderwijs en wetenschap bijdragen. Het marineterrein zal daarmee het bestaande economisch ecosysteem in de stad, de regio en Nederland versterken.

Het terrein zelf moet straks veel meer in huis hebben dan alleen adequate bedrijfsgebouwen. Een aantrekkelijke openbare ruimte, culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen en diverse faciliteiten om in- en outdoor te kunnen sporten en bewegen, dragen bij aan ontmoeting en interactie. Ook woningbouw hoort thuis in een dergelijke omgeving.

Partner **gemeente Amsterdam, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **werkgelegenheid, wonen**



## DOEN 2 bij herschikking kantoren

Het stationsgebied in Arnhem is een knooppunt dat grootschalige infrastructurele elementen (waaronder trein en bus) samenbrengt op een locatie met commerciële functies en een woongebied. Het Rijk heeft in dit gebied de kantoren Stationsplein-West 30 en de Pels Rijkenstraat 1 staan. Bij de beoogde gebiedsontwikkeling, waarin mobiliteit een belangrijke factor is, past het Rijksvastgoedbedrijf het concept DOEN 2 toe. Samen met de markt en stakeholders worden de grenzen opgezocht van wat haalbaar is op het gebied van innovatie op inhoud en proces. Het project heeft meerdere doelen:

- doe technische en functionele aanpassingen die leiden tot een inspirerende en gezonde werkomgeving, energieneutraliteit en een goede stedenbouwkundige verankering;
- maximaliseer de toekomstwaarde van het vastgoed in het project vanuit het perspectief van het Rijk, de stad en de gebruikers van het gebouw;
- ontwikkel een passende marktbenadering gericht op integrale samenwerking in de keten, als vertaling van ambities uit de marktvisie;
- zet intern Rijk in op een integrale aanpak door alle partijen (Rijk en markt).

Het Rijksvastgoedbedrijf geeft ook in dit project invulling aan nationaal en Europees duurzaamheidsbeleid. Mogelijkheden om de twee rijkskantoren energieneutraal te laten zijn, worden als te beperkt ingeschat. Met de gemeente wordt daarom verkend wat de mogelijkheden op gebiedsniveau zijn om een samenwerking tot stand te brengen tussen de vastgoedportefeuilles van de drie overheden en drie woningcorporaties. Met als inzet 'energiepositiviteit' over die totale portefeuille.

In dit project wordt ook bijgedragen aan een circulaire economie, de tweede pijler naast energieneutraliteit. Bij de herontwikkeling van de kantoren worden zoveel mogelijk hergebruikte of herbruikbare materialen en grondstoffen gebruikt.

Partner **gemeente Arnhem, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, vervoer**



## Integrale visie Wilhelminahofcomplex

In het kader van de masterplannen voor de Rijkskantoorhuisvesting staan voor het Wilhelminahofcomplex in Rotterdam op de Kop van Zuid renovaties gepland voor het gerechtsgebouw en voor het Rijkskantoor Laan op Zuid. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft, in samenwerking met het Atelier Rijksbouwmeester, de gemeente Rotterdam benaderd om daarnaast een gezamenlijke, integrale visie op te stellen voor deze strategische locatie.

De integrale visie bestaat uit een ruimtelijk ontwerp met toekomstagenda waarin het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente samen streven naar:

- gezonde, duurzame en klimaatbestendige inrichting op complexniveau;
- mobiliteitsoplossingen die aansluiten op het regionale en nationale mobiliteitsbeleid;
- een levendig complex met gevarieerde programmering;
- strategische interbestuurlijke samenwerking;
- het bereiken van synergie bij de huisvesting van de betrokken specialties en de Rijksdienst binnen één complex.

Met de uitwerking van deze doelen in ruimtelijk ontwerp en toekomstagenda wordt nationaal en decentraal beleid op het gebied van stedelijke verdichting, duurzaamheid en mobiliteit doorvertaald in concrete maatregelen.

Partner **gemeente Rotterdam, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, vervoer, wonen**



## Almere 2.0

Met het Rijk-Regioprogramma Amsterdam – Almere – Markermeer heeft het Kabinet in 2009 besloten dat deze regio een impuls nodig heeft op de gebieden verstedelijking, infrastructuur en ecologie. Specifiek voor Almere geldt dat er tot 2030 60.000 nieuwe woningen moeten komen en 100.000 extra arbeidsplaatsen ten opzichte van 2010.

In de uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 is opgenomen dat in dit gebied een organische, adaptieve strategie wordt toegepast.

Almere wil met vernieuwende woningbouw een sterk nationaal én internationaal vestigingsklimaat creëren. Het Woningbouwatelier - een initiatief van gemeente en het Ministerie van BZK - initieert en begeleidt experimenten. De Rijksbouwmeester is door het Rijksvastgoedbedrijf gevraagd te adviseren. Resultaten zijn tiny housing, Wikihouse, de prijsvraag Who Cares Almere Haven en de pilot digitale kantoortransformatie.

In het gebied Oosterwold is ruimte voor 15.000 nieuwe woningen. Hier wordt gestreefd naar een rijke variatie aan woon- en werkmilieus en voorzieningen in lage dichtheden, als tegenhanger van de hoogstedelijke westelijke ontwikkeling in Almere. Een groen stadsdeel waar stadslandbouw een belangrijke drager is. De particuliere initiatiefnemers richten het gebied zelf in met groen, landbouw en wegen. Op initiatief van het Rijksvastgoedbedrijf is bij de verbreding van de A6 de methode van gebiedsontwikkeling toegepast. Omdat deze Rijksweg dwars door de stad loopt, was er aandacht voor kwaliteit, gebiedsinpassing en duurzaamheid. Laatstgenoemde is ook de katalysator bij de ontwikkeling van het grootste stedelijke zonneveld van Nederland dat wordt gerealiseerd. Rijksgrond wordt eveneens ingezet voor de komende Floriade.

Op het gebied van natuur heeft het Rijksvastgoedbedrijf een belangrijke rol vervuld in de ontwikkeling en realisatie van de Markerwadden. Dit door de inzet van kennis en ervaring met gebiedsontwikkeling, de samenwerking tussen partijen te faciliteren en de inzet van gronden.

Partner **gemeente Almere, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, energietransitie, werkgelegenheid, wonen**



## Rijksvastgoed Flevoland

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een Rijksvastgoedportefeuillestrategie met de provincie Flevoland afgesproken. Er is gekeken in hoeverre en op welke manier het rijksvastgoed van alle vastgoedhoudende diensten kan bijdragen aan de realisatie van (deels gedecentraliseerd) beleid en onder welke voorwaarden. Hieruit zijn onder meer de volgende initiatieven voortgekomen:

- het vrijkomende rijksvastgoed in Lelystad wordt vervreemd op een wijze die van toegevoegde waarde is voor de stad;
- de realisatie van de Eemvallei: een Nieuwe Natuur Project van ca. 250 hectare. Het Rijksvastgoedbedrijf werkt hieraan mee door grondruil en kennis van gebiedsontwikkeling;
- in samenwerking met provincie, waterschap en LTO Nederland werkt het Rijksvastgoedbedrijf aan een strategische toekomst gerichte functiekaart voor grondgebruik in Flevoland. Hierbij komen aspecten als bodemdaling, duurzame energieopwekking, meervoudig grondgebruik, strategische gronden voor Rijksdiensten, CO<sub>2</sub>-uitstoot als gevolg van verdroging van veen, verzilting en agrarische gronden aan de orde;
- de Provincie Flevoland wil de Maritieme Service Haven Noordelijk Flevoland ontwikkelen. In samenwerking met Rijkswaterstaat zorgt het Rijksvastgoedbedrijf er voor dat dit mogelijk wordt gemaakt.

Partners **provincie Flevoland, Rijkswaterstaat, waterschap Zuiderzeeland, LTO Nederland, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, energietransitie, werkgelegenheid**



## Experiment stedelijke herverkaveling

In Winterswijk had het Rijksvastgoedbedrijf jarenlang een voormalig belastingkantoor te koop staan. In dit 'krimpgebied' bleek verkoop niet haalbaar. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de gemeente Winterswijk aangeboden een stedelijke ruilverkaveling te starten en het minst gewenste vastgoed te slopen, om zo de spanning op de vastgoedmarkt minder laag te laten zijn. De investering van het Rijk bestond uit het inbrengen van het voormalige belastingkantoor vermeerderd met een bedrag ter grootte van de sloopkosten. Resterende grond wordt overgedragen aan de gemeente.

Samen met het belastingkantoor zijn tijdens de stedelijke herverkaveling in een viertal deelgebieden ruilmogelijkheden met vastgoed onderzocht en besproken. Dit waren succesvolle bijeenkomsten die hebben geleid tot twee concrete ruildeals tussen gemeente en private vastgoedeigenaren. De inzet van het voormalige belastingkantoor door het Rijksvastgoedbedrijf heeft als een katalysator in het proces gewerkt waardoor bij partijen de ruimte ontstond om vastgoedposities op te geven en geplande programma's te schrappen zodat nieuwe mogelijkheden tot stand kwamen. Het belastingkantoor bleek inderdaad ongewenst en is inmiddels zo goed als gesloopt.

Partner **gemeente Winterswijk, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, werkgelegenheid**



## Herontwikkeling gevangenisdorp Veenhuizen

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft veel eigendom in de voormalige kolonie Veenhuizen, zoals agrarische gronden, bosgronden en gebouwen met de status rijksmonument in een beschermd dorpsgezicht. Samen met de gemeente en de provincie wil het Rijksvastgoedbedrijf de locatie kwalitatief in stand houden. Zo mogelijk met een nieuwe eigenaar die in de rol van ‘gebiedsregisseur’ moet zorgen voor activiteiten die een bijdrage leveren aan het gebied.

Er zijn gebouwen en gronden verkocht. Delen van het terrein verhuren we of geven we een (tijdelijke) invulling. Zo verhuren we delen van het terrein aan de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI) waaronder de Esserheem gevangenis en Norgerhaven en verpachten we landbouwgronden aan agrariërs. Voor de versterking van toerisme en economie zijn er de succesvolle brouwerij Maallust, een kaasmakerij, het gevangenis­museum, een hotel, een ecologische boerderij en diverse horecabedrijven. Daarnaast vinden er evenementen plaats, sommige met nationale uitstraling, zoals de voorstelling ‘Het Pauperparadijs’. Deze ontwikkelingen bestendigen het gebruik en zorgen voor economie en leefbaarheid in het gebied.

Veenhuizen heeft samen met de andere voormalige koloniën van Weldadigheid in Nederland en België bij de UNESCO de Werelderfgoedstatus aangevraagd. Hierover komt in 2018 uitsluitsel. Deze aanvraag genereert veel positieve aandacht voor Veenhuizen.

Partner **gemeente Veenhuizen, provincie Drenthe, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **werkgelegenheid, wonen**



## Economisch ontwikkelingsproject havencomplex Breskens

Van de economische ontwikkelingsprojecten die onderdeel uitmaken van de gezamenlijke krimpagenda Zeeuws-Vlaanderen is nog één project over: de verkoop en overdracht van het havencomplex Breskens. Eerder heeft de gemeente Sluis een masterplan opgesteld waarin in samenhang met elkaar de volgende bestemmingen worden voorzien:

- bouw van een visserij-experience (visserijmuseum in combinatie met de visveiling en een visrestaurant/-proeverij);
- uitbreiding van de bestaande jachthaven tot een zeezeilcentrum van Europees belang (met subsidie van de provincie Zeeland) door verplaatsing van de vissersboten uit de Oosthaven naar de Westhaven (ook wel Handelshaven genoemd);
- bouw van 100 permanente woningen en maximaal 360 recreatieve appartementen;
- verplaatsing van de vissersboten uit de Oosthaven naar de Westhaven (ook wel Handelshaven genoemd).

Met de bouw van het vastgoed moeten de andere ontwikkelingen mede worden gefinancierd en moet ook de verplichte sloop van woningen elders binnen de gemeente worden betaald. De bedoeling is dat van deze ontwikkeling een belangrijke economische impuls uitgaat. De provincie Zeeland subsidieert.

Partner **gemeente Sluis, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **werkgelegenheid, wonen**



## Herontwikkeling Van Braam Houckgeestkazerne in Doorn

De mariniers in Doorn verhuizen naar een nieuwe kazerne in Vlissingen. Daarmee komt de Van Braam Houckgeestkazerne naar verwachting in 2022 vrij. De kazerne en het omliggende gebied gaan een nieuwe toekomst tegemoet. De afgelopen periode is verkend welke ontwikkelingsrichting wenselijk en realistisch is. Binnen de Omgevingswet heeft burgerparticipatie daarbij een belangrijk onderdeel gevormd.

In het eindconcept ontwikkelingskader is onder meer opgenomen dat er plek is voor 400 tot 500 woningen, waarmee wordt bijgedragen aan de lokale woningbehoefte.

Bij de voorgenomen ontwikkeling van de marinierskazerne is duurzaamheid een belangrijke voorwaarde. De volgende aspecten zijn daarbij in beeld:

- natuur blijft natuur;
- natuurinclusief ontwikkelen;
- klimaatneutraal;
- gezonde leefomgeving;
- circulaire economie;
- duurzame waterhuishouding.

Partners **gemeente Doorn, provincie Utrecht, Rijksvastgoedbedrijf**

Relevante beleidsdoelen **duurzaamheid, wonen**



# Rijks vast goed bedrijf

**Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf**

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

December 2017