

# INTENTIEOVEREENKOMST OVER HET VERTREK EN DE HERBESTEMMING VAN DE MARINIERSKAZERNE VAN BRAAM HOUCKGEEST TE DOORN

RIJKSVASTGOEDBEDRIJF \* GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG \* PROVINCIE UTRECHT  
10 JULI 2015

## DEEL I

Het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Utrechtse Heuvelrug, en provincie Utrecht gaan verkennen op welke wijze de partijen willen samenwerken bij de herbestemming van de marinierskazerne (hierna: terrein). Het terrein zal door de verhuizing van de mariniers naar Vlissingen vrijkomen. Volgens de planning start het vertrek in 2019. Partijen werken samen aan deze opgave vanuit de eigen verantwoordelijkheid, belangen, bevoegdheden en positie.



**AFBEELDING 1: LUCHTFOTO VAN MARINIERSKAZERNE VAN BRAAM HOUCKGEEST TE DOORN, 2014**

Het terrein is 48 hectare groot, bestaande uit 23 hectare binnen het verstedelijkt gebied en 25 hectare bos. De locatie ligt aan de kern van Doorn en is ontsloten via provinciale wegen. Op 5 kilometer afstand ligt het intercitystation Driebergen-Zeist. De omgeving kent een hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

In de gemeente is het terrein een relatief grote locatie met een bovenlokale uitstraling. Daardoor is het een opgave om ervoor te zorgen dat de nieuwe functies op maatschappelijk gebied bijdragen aan de doelen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en het provinciaal beleid, en in harmonie met de ecologische en cultuurhistorische waarden worden ontwikkeld. De zoektocht naar passende vervolgfuncties moet vanzelfsprekend plaatsvinden in nauwe samenspraak met alle belanghebbenden, in het bijzonder met inwoners en maatschappelijke organisaties.



## DEEL II

### DE OVEREENKOMST

De ondergetekenden;

De minister voor Wonen en Rijksdienst, handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, vertegenwoordigd door de heer prof. dr. J.J.M. Uijlenbroek, directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf, waarvan de zetel is gevestigd in Den Haag,

- a. hierna te noemen: het Rijksvastgoedbedrijf (RVB);

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht, vertegenwoordigd door de heer drs. ing. P. van den Berg, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 1 juli 2015,

- b. hierna te noemen: de provincie;

De gemeente Utrechtse Heuvelrug, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. Boonzaaijer, wethouder, die daartoe is gemachtigd door de burgemeester, de heer G.F. Naafs en handelend ter uitvoering van collegebesluit van 2 juli 2015,

- c. Hierna te noemen: de gemeente

- d. Gezamenlijk te noemen: partijen;

### OVERWEGINGEN BIJ DE INTENTIEOVEREENKOMST:

- Met het oog op een efficiëntere krijgsmacht heeft het ministerie van Defensie op 27 oktober 2011 een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met als onderwerp “Vervolg Herbeleggingsplan Vastgoed Defensie” (*Kamerstuk 32 733, nr. 47*);
- De gemeente heeft initiatieven ondernomen om de kazerne te behouden voor Doorn, met als reden de belangrijke plaats van de kazerne in de gemeente als grootste werkgever in Doorn. Bij de behandeling in de Tweede Kamer zijn door collegeleden voorstellen gedaan en is het behoud van de kazerne in Doorn bepleit;
- In de Nota “In het belang van Nederland” (*Kamerstuk 33 763, nr. 1*) en de daarop volgende brief aan de Tweede Kamer van 25 oktober 2013 (*Kamerstuk 33 763, nr. 7*), met als onderwerp “Aanvulling op de nota ‘In het belang van Nederland’” is bekend gemaakt dat de Van Braam Houckgeestkazerne alles overwegende wordt gesloten;
- De gemeente heeft zich neergelegd bij deze beslissing en heeft de focus verlegd naar een zorgvuldige herbestemming van het terrein;
- De vigerende bestemming van het terrein, vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011, te weten “Maatschappelijk” met nadere aanduidingen “kazerne” en “militaire zaken”; sluit naar verwachting niet aan op een passende nieuwe functie voor het terrein. Het bosgedeelte heeft de bestemming “Natuur” met nadere waardes “Landgoed en buitenplaats”, “Archeologie” en “Ecologie” en maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- De mariniers verlaten naar verwachting het terrein eind 2019, na het gereedkomen van de marinierskazerne in Vlissingen. Verwacht kan worden dat begin 2021 het vertrek wordt afgerond.
- Na het vertrek zal het ministerie van Defensie het materieelbeheer van het terrein overdragen aan het RVB of op basis van de verkoopprocedure via het RVB aan de nieuwe eigenaar. Het RVB is verantwoordelijk voor de verkoop van het terrein en handelt conform de Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006 (*Stcrt. 2006, 81*);

- Op grond van de Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006 (artikel 9, zevende lid onder c) geldt een voorkeursvolgorde bij verkoop van het terrein, waarbij het terrein achtereenvolgens wordt aangeboden aan rijksonderdelen, en daarna aan de gemeente, provincie en het waterschap. Partijen willen komen tot een besluit en/of invulling over deze reallocatieprocedure, waarbij gemeente en provincie kunnen aangeven of zij het terrein, gezamenlijk of afzonderlijk geheel of gedeeltelijk zelf willen verwerven;
- Conform de kamerbrief d.d. 13 maart 2015 (*Kamerstuk* 31 490, nr. 168) beoogt het Rijk in samenwerking met overheden te komen tot een passende nieuwe bestemming en verkoop tegen een reële en marktconforme waarde;
- Het Rijk verkent momenteel met de provincie hoe de ambities uit de “Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) gebiedsagenda’s” en andere beleidsdoelen kunnen worden verbonden met overheidsvastgoed, waaronder de afstootopgave van het rijk;
- In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (vastgesteld door Provinciale Staten op 4 februari 2013) zijn relevante kaders geschetst, die onder andere betrekking hebben op mobiliteit, kantorenbeleid, de begrenzing van de waterwingebieden, EHS, cultuurhistorie en archeologie;
- Op 8 oktober 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente aan de raad een Raadsinformatiebrief uitgebracht met daarin nadruk op burgerparticipatie bij de vraag welke ontwikkelingsrichting passend en gewenst is. Gedachte is om in een vroegtijdig stadium kennis, kunde en creativiteit van de samenleving te benutten. De randvoorwaarden waarbinnen participatie met belanghebbenden plaatsvindt worden vooraf helder gecommuniceerd;
- De gemeente stuurt op basis van wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid, waaronder de structuurvisie Groen en Vitaal 2030 op de herbestemming van het terrein;
- De herbestemming van het terrein heeft gezien de omvang een bovenlokale uitstraling;
- Partijen vinden het belangrijk om de verkoop en herbestemming in goede samenwerking te laten verlopen.

## PARTIJEN SPREKEN AF:

### 1. DOEL VAN DE INTENTIEOVEREENKOMST

- a) Het doel van deze overeenkomst is om de herbestemming van het terrein in goede samenwerking te laten verlopen;
- b) Te komen tot een door Partijen gezamenlijk op te stellen ontwikkelingsrichting voor het terrein, gebaseerd op onder meer een locatieanalyse, een verkenning van nieuwe functies (scenario's) en burgerparticipatie;
- c) Het opstellen van een communicatieplan en het maken van een plan van aanpak voor burgerparticipatie;
- d) Met de realisatie van bovengenoemde doelen binnen deze overeenkomst toe te werken naar een samenwerkingsovereenkomst waarin nadere afspraken worden gemaakt over het proces om te komen tot nieuwe functies voor het terrein.
- e) Dit alles rekening houdend met elkaars verantwoordelijkheden, belangen, bevoegdheden en posities.

### 2. SAMENWERKING

- a) Partijen zien elkaar als strategische partners om te komen tot een visie voor een nieuwe bestemming voor het terrein, op basis waarvan het proces van herbestemming wordt bepaald;
- b) Na afronding van de besluitvorming door de gemeenteraad, de provincie en het Rijksvastgoedbedrijf op basis van deze overeenkomst, kan voor de fase van herbestemming tussen partijen een langdurige samenwerking tussen partijen overeen worden gekomen in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst voor de periode zoals genoemd in de overwegingen;
- c) Partijen hebben in voorgaand overleg uitgesproken samen te willen werken, teneinde bovengenoemde verkoop, herbestemming en indien aan de orde, bijvoorbeeld leegstandsbeheer, zo goed mogelijk te coördineren, op elkaar af te stemmen en te effectueren;
- d) Partijen informeren elkaar over en weer over alle activiteiten, initiatieven en ontwikkelingen met betrekking tot het terrein, voor zover relevant in het kader van deze overeenkomst.

### 3. PROCES

- a) Partijen stellen een planning op indachtig het beoogd vertrek van Defensie, welke volgens verwachting start eind 2019 en afgerond is begin 2021;
- b) Als eerste stap stellen partijen een ontwikkelingsrichting op. Dit document geeft richting aan de inhoudelijke koersbepaling, waaronder een afbakening van de mogelijke toekomstige functies en volume. Deze ontwikkelingsrichting komt tot stand via een transparant proces met een verkenning van nieuwe functies (scenario's), een locatieanalyse en burgerparticipatie, met betrokkenheid van inwoners en belanghebbende partijen;
- c) Burgerparticipatie zal vorm gegeven worden conform de Nota Burgerparticipatie van de gemeente.
- d) Op basis van deze ontwikkelingsrichting worden door de partijen gezamenlijk de vervolgstappen bepaald;
- e) De reallocatieprocedure wordt na het vaststellen van de ontwikkelingsrichting formeel doorlopen. Dit betekent dat (andere) rijksonderdelen, de gemeente, de provincie en het waterschap gevraagd wordt aan te geven of zij afzonderlijk of gezamenlijk interesse hebben om het terrein geheel of gedeeltelijk te kopen;
- f) De gemeente spant zich in om de herbestemming mogelijk te maken en bijtijds de vereiste publiekrechtelijke besluiten te nemen.

### 4. PROJECTORGANISATIE

- a) Ter uitvoering van deze overeenkomst wordt uiterlijk drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst een projectorganisatie ingericht. De projectorganisatie bestaat in ieder geval uit een

stuurgroep waarin partijen gelijkwaardig vertegenwoordigd zijn op bestuurlijk niveau en uit een projectgroep;

- b) Partijen wijzen ieder een vertegenwoordiger aan als lid van de stuurgroep. De stuurgroep komt in ieder geval twee keer per jaar bijeen. De stuurgroep is opdrachtgever van de projectgroep en besluit over (tussen)producten, waaronder de ontwikkelingsrichting, ter voorbereiding van besluitvorming bij Rijk, provincie en gemeente. De stuurgroep heeft als taak om de voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst te bewaken en de discussiepunten te bespreken welke tussen partijen bij de uitvoering van deze overeenkomst mochten rijzen;
- c) Partijen wijzen ieder een of meerdere ambtenaren aan als lid van de projectgroep. De projectgroep komt in ieder geval één keer in de 6 weken bijeen. Onder deze projectgroep kunnen één of meerdere werkgroepen worden ingesteld. De projectgroep bereidt de besluitvorming voor de stuurgroep voor;
- d) De stuurgroep en de projectgroep voorzien zelf in voorzitterschap, secretariaat, en wijze van functioneren.

## 5. KOSTEN

- a) Partijen dragen gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst de eigen ureninzet;
- b) Het Rijk draagt de kosten voor het opstellen van de ontwikkelingsrichting;
- c) Vanuit het Integraal Gebiedsontwikkelingsprogramma 2012-2019 kunnen door de provincie middelen worden ingezet;
- d) Over specifieke onderzoekwensen van partijen, welke niet direct behoren tot de ontwikkelingsrichting en waarvan de kosten niet aan deze producten kunnen worden toegerekend, worden separate afspraken gemaakt in de stuurgroep;
- e) Over de overige kosten, zoals het uitvoeren van specifieke communicatieactiviteiten en burgerparticipatie, worden separate afspraken gemaakt in de stuurgroep.

## 6. GESCHILOPLOSSING

Een eventueel geschil tussen partijen bij de uitwerking van deze overeenkomst wordt voorgelegd aan de stuurgroep, die hierover een beslissing neemt.

## 7. WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN

Elke partij kan andere partijen schriftelijk verzoeken deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te wijzigen. De wijziging behoeft de schriftelijke instemming van alle partijen. Partijen treden in overleg binnen één maand nadat een partij de wens daartoe aan de andere partijen schriftelijk en rechtsgeldig heeft medegedeeld. De wijziging en de verklaring tot instemming worden in afschrift als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.

## 8. LOOPTIJD EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST

- a) Deze overeenkomst eindigt met het afronden van de doelen zoals overeengekomen maar uiterlijk op 31 december 2016;
- b) Partijen treden uiterlijk twee maanden voor laatstgenoemde datum in overleg over de eventuele voortzetting van deze overeenkomst ofwel gaan over tot het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst;
- c) De overeenkomst kan geheel of gedeeltelijk worden beëindigd indien zich omstandigheden voordoen van dien aard waardoor het voor één van de partijen onbillijk is om de overeenkomst in stand te houden;
- d) Indien en zodra te voorzien is dat om welke reden ook de samenwerking niet leidt tot hetgeen partijen bij het aangaan van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan, zullen partijen hierover in overleg treden om de mogelijkheden te bezien onder welke omstandigheden deze overeenkomst kan worden voortgezet, dan wel geheel of gedeeltelijk moet worden gewijzigd of beëindigd. Er zal pas dan tot

beëindiging worden overgegaan nadat in de stuurgroep wordt vastgesteld dat er geen alternatieven zijn.

- e) Bij beëindiging van de overeenkomst dragen partijen in beginsel ieder hun eigen kosten.

## 9. SLOTBEPALING

- a) Binnen één maand na ondertekening van deze overeenkomst wordt de zakelijke inhoud hiervan op de afzonderlijke internetsites van partijen geplaatst;
- b) Eventuele persberichten of publieke aankondigingen in verband met de inhoud en uitvoering van deze overeenkomst zullen uitsluitend door partijen in onderling overleg en zoveel mogelijk gezamenlijk worden gedaan;
- c) De bijlagen I (kaart) en II (verantwoordelijkheden en rollen) maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Zij worden daartoe door partijen geparafeerd. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst;
- d) De overeenkomst treedt, met inachtneming van het vorige lid van dit artikel, in werking met ingang van de dag na rechtsgeldige ondertekening door partijen;
- e) Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen in drievoud op 10 juli 2015 te Doorn,

Handtekeningen,

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Provincie Utrecht

Rijksvastgoedbedrijf

De minister van Wonen en  
Rijksdienst, namens deze,

.....

De heer G. Boonzaaijer  
Wethouder

.....

De heer drs. ing. P. van den Berg  
Gedeputeerde

.....

De heer prof. dr. J.J.M. Uijlenbroek  
Directeur-Generaal



## BIJLAGE I



**AFBEELDING 2: KAART MET BEGRENZING MARINIERSKAZERNE VAN BRAAM HOUCKGEEST**



## BIJLAGE II

### VERANTWOORDELIJKHEDEN/ROLLEN

- Het Rijksvastgoedbedrijf draagt de verantwoordelijkheid voor een adequate verkoop van Rijksobjecten volgens de Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006 en beoogt conform de kamerbrief van 13 maart 2015 in samenwerking met overheden te komen tot een passende nieuwe bestemming voor overtollig rijksvastgoed. In de Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006 wordt bij ingebruikgeving, verhuur en verkoop een voorkeursvolgorde gehanteerd. Het object wordt eerst aangeboden aan andere rijksonderdelen en daarna hebben gemeenten, provincies en waterschappen een voorkeurspositie.
- De provincie draagt een algemene verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en heeft daarvoor provinciale belangen benoemd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en regels vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Ook is zij vergunningverlener in het kader van onder meer de Natuurbeschermingswet.
- De bestuursorganen van de gemeente dragen een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en zijn in het proces kaderstellend. De gemeenteraad stelt het benodigde bestemmingsplan vast en het college van Burgemeester en Wethouders verleent vergunningen onder andere in het kader van de Wabo-procedure.

## BIJLAGE III

### BEGRIPPEN

- Het terrein: de huidige begrenzing van de marinierskazerne inclusief opstallen en bos
- Reallocatieprocedure: startpunt van de verkoopprocedure door het RVB waarbij aan andere departementen, provincies, gemeenten en door het rijk gesubsidieerde instellingen gevraagd wordt of zij interesse hebben in een aankoop. Zij hebben een voorkeurspositie om onderhands aan te kopen.
- Verkoop: overdracht van de locatie aan een nieuwe eigenaar inclusief rechten en verplichtingen in een openbaar en transparant proces tegen marktconforme waarde.
- Ontwikkelingsrichting: het samenstel van functies die mogelijk en wenselijk worden geacht voor (delen van) het terrein.
- Herbestemmen: het proces om te komen tot nieuwe functies en een nieuwe bestemming voor (delen van) het terrein.
- Herontwikkeling: de activiteiten gericht op het realiseren van de nieuwe functies voor het terrein.
- Locatieanalyse: analyse van de fysieke, technische en beleidsmatige en omgevingskenmerken met het oog op het opstellen van de ontwikkelingsrichting.
- Leegstandsbeheer: het samenstel van maatregelen om verpaupering te voorkomen, waaronder tijdelijk gebruik.