HERBESTEMMING MARINIERSKAZERNE DOORN

DEFINITIEVE ONDERZOEKSSCENARIO'S

SCENARIOBOEK

27 JUNI 2017

MARINIERS KAZERNE DOORN

MKDOORN.NL

KM-62-22

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

OPGAVE EN PLANGEBIED 5
RANDVOORWAARDEN 6
PROCES 7
TOTSTANDKOMING ONDERZOEKSSCENARIO'S 9
BASISKAART 11

VIER ONDERZOEKSSCENARIO'S

1. DORP VOOR EEN DORP - VARIANT A 12
   DORP VOOR EEN DORP - VARIANT B 19
2. GROENE CAMPUS 25
3. OP EIGEN KRACHT 35
4. GEZOND LEVEN 44

BIJLAGE

ALGEMENE ADVIEZEN 53
ADVIEZEN PER SCENARIO 55

COLOFON 62

Ligging van het plangebied in een ruimere context.

OPGAVE EN PLANGEBIED

Het plangebied omvat het bebouwde terrein van de Van Braam Houckgeestkazerne (23 ha) en een deel van het parkbos van Landgoed Beukenrode (25 ha).

De mariniers in Doorn verhuizen naar een nieuwe kazerne in Vlissingen. Het huidige kazerneterrein komt naar verwachting in 2022 vrij. Daarmee gaat de Van Braam Houckgeestkazerne en het omliggende gebied een nieuwe toekomst tegemoet. Het totale terrein is 48 hectare groot en omvat zowel 23 hectare bebouwd gebied als 25 hectare bos.

In de periode tot december 2017 verkennen de samenwerkende overheden (Rijksvastgoedbedrijf, provincie Utrecht en gemeente Utrechtse Heuvelrug) welke ontwikkelingsrichting wenselijk en realistisch is. Dit doen zij in een participatieproces met betrokkenen. Het proces is te volgen via de projectwebsite: **www.mkdoorn.nl.** Op deze website vindt u de meest recente informatie, analyses van de huidige situatie, meer informatie over het project en de processtappen. Hier vindt u ook een digitale rondleiding over het terrein.

De uitkomsten van het planproces worden vastgelegd in een “integraal ontwikkelingskader voor de herbestemming en verkoop van de marinierskazerne”. Het voorliggende rapport vormt een tussenresultaat halverwege dit planproces. Het rapport bevat een beschrijving (in woord en beeld) van de tot op heden onderzochte scenario’s voor mogelijke invullingen van het vrijkomende kazerneterrein.

RANDVOORWAARDEN

RANDVOORWAARDEN

Onderstaande randvoorwaarden werden vastgesteld door de stuurgroep (d.d. 7 november 2016) en de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze randvoorwaarden bieden al vroeg in het proces op een aantal thema's houvast en geven een eerste inzicht in (on)mogelijkheden.

INHOUD/BELEID

1. Het ontwikkelingskader sluit aan bij de huidige visies van betrokken overheden. Gemeentelijk en provinciaal beleid is in beginsel uitgangspunt. Gelijktijdig biedt het participatieproces alle ruimte voor brede inbreng;
2. Er is geen ruimte voor een nieuw kantorenpark of bedrijventerrein. Mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsvestiging en startups kan worden onderzocht;
3. Er is ruimte voor een kennisinstelling in de gemeente/regio, en eventuele functies die daarbij horen;
4. Onderdeel van het onderzoek zijn in ieder geval woningbouw, sport, ontspanning, maatschappelijke functies als zorg en onderwijs, recreatie, natuur en toerisme en andere economische functies; De vestiging van een nieuw te bouwen gezamenlijke (brede) schoolvoorziening en het hergebruik van de sporthal ten behoeve van het onderwijs in Doorn maken onderdeel uit van het onderzoek;
5. Ruimtelijke kwaliteiten van het mariniersterrein zijn ankerpunten zodat op een of andere manier de verwijzing naar het verleden blijft bestaan;
6. De herontwikkeling van de Marinierskazerne en mogelijke nieuwe functies sluiten ruimtelijke en functioneel aan bij de context van het terrein op de Heuvelrug;
7. Het ontwikkelkader geeft invulling aan de duurzaamheidsambities van de drie overheden;
8. Natuur blijft natuur.

FINANCIEEL

9. Nieuwe functies moeten financieel zelfdragend zijn. De overheden hebben op voorhand geen subsidies, onderhouds- of investeringsbudgetten beschikbaar. Nieuwe functies op het terrein moeten zichzelf financieren of financiering organiseren. Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk, ook voor het zoeken en vinden van eventuele subsidies voor ontwikkeling en/of herinrichting;
10. Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt gebouwen en gebieden voor een marktconforme prijs. De waarde wordt onder andere bepaald door de toekomstige functie en die is nu nog niet bekend.

PROCES EN ROLLEN

11. De partijen werken intensief samen aan het ontwikkelingskader, met in achtneming van de belangen en rollen van de drie partijen;
12. Het Rijksvastgoedbedrijf ontwikkelt in beginsel niet. Dat geldt ook voor de gemeente en provincie;
13. Gemeente en provincie beslissen, evenals het waterschap, na vaststellen ontwikkelingskader over belangstelling voor eventuele aankoop (delen van) het terrein voor maatschappelijke doeleinden.

PROCES

PROCES TOT HEDEN

Op 1 februari 2017 werd een gezamelijke start gemaakt met het planproces voor de herbestemming en verkoop van de marinierskazerne tijdens het eerste openbare atelier, de 'Dag van de Kazerne'. Ook via internet konden mensen hun ideeën voor de toekomst van de marinierskazerne aanleveren. Daarna werd in een ambtelijke werksessie en een werkteam, geformeerd met bewoners en lokale belanghebbenden, de oogst van ideeën geordend. Vervolgens werkte het werkteam vier scenario's uit, die tijdens het tweede openbare atelier op 12 april 2017 zijn aangescherpt.

STATUS VAN DE ONDERZOEKSSCENARIO'S

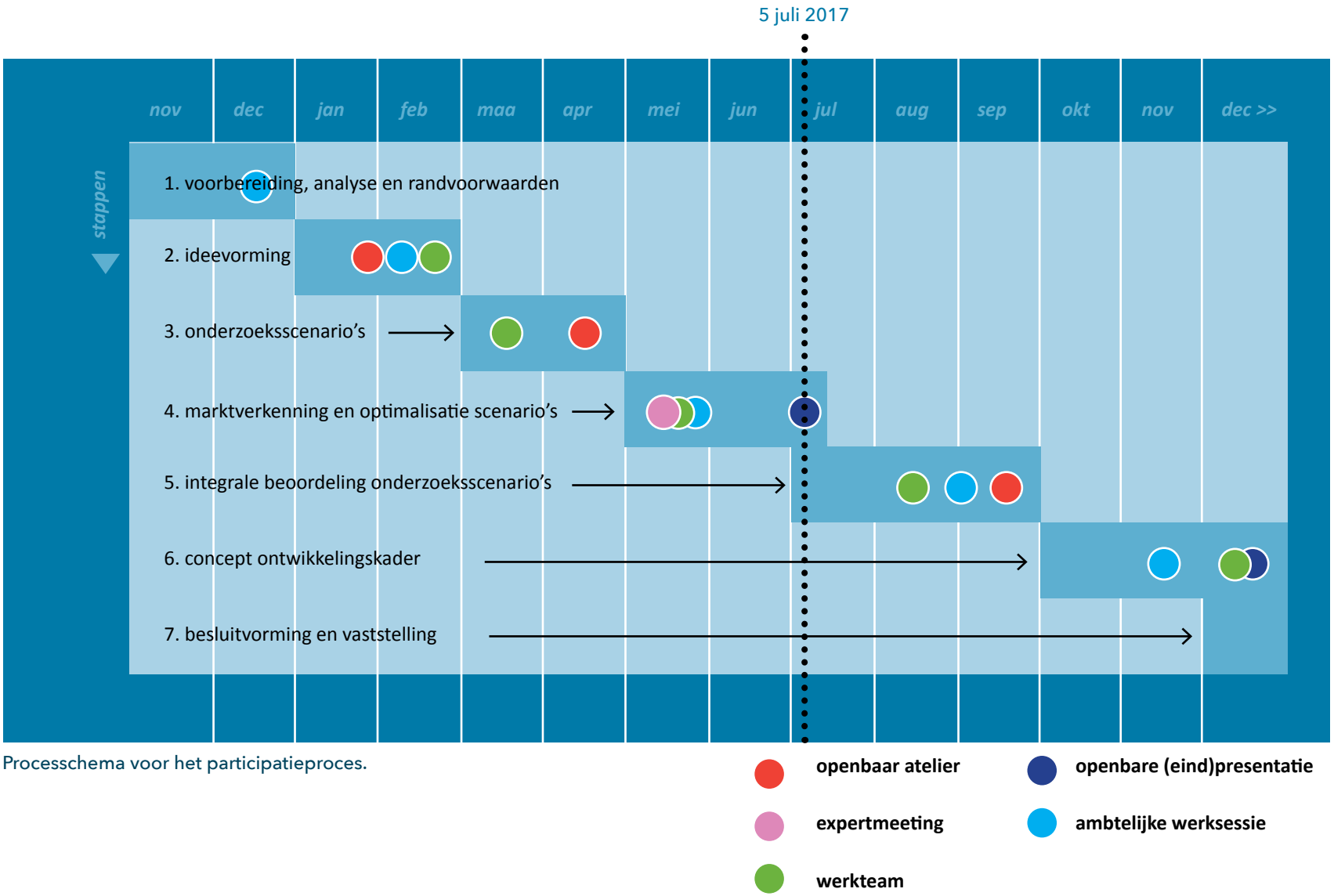
De onderzoeksscenario's zijn gemaakt door Terra Incognita op basis van de input van het werkteam en het atelier (stap 3) en geoptimaliseerd (stap 4) op basis van input van burgeradviesraden, rijks- en provinciaal adviseur, marktpartijen, experts, initiatiefnemers en het werkteam op 16 en 17 mei 2017 en een ambtelijke werksessie op 23 mei. Deze onderzoeksscenario's zijn nog niet getoetst op marktkansen, analyse van de verkeersafwikkeling, (financiële) haalbaarheid en consistentie van functies binnen de scenario's (o.a. voorzieningenniveau). Dat gebeurt in het proces van beoordeling van de onderzoeksscenario's (stap 5).

VERVOLGPROCES

In de volgende stap wordt, op basis een integrale beoordeling van de onderzoeksscenario's, een ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen voor de herbestemming van het vrijkomende kazerneterrein opgesteld. Het proces leidt uiteindelijk tot een ontwikkelingskader dat volgens planning begin 2018 wordt vastgesteld door betrokken overheden. Daarna wordt het verkoopproces van het terrein nader vormgegeven.

Het resultaat van de verschillende participatiemomenten vormt een advies aan de bestuurders van de betrokken overheden. De uiteindelijke keuzes worden gemaakt door de stuurgroep en vastgesteld door gemeenteraad, Provinciale Staten en het Rijk. De beslissing over de planologie / het bestemmingsplan ligt bij de gemeente (en provincie), de beslissing over de verkoop ligt bij het Rijksvastgoedbedrijf.

Terugkoppeling van de input van adviseurs, marktpartijen en experts aan de leden van het werkteam en initiatiefnemers op 16 en 17 mei 2017. Hierbij stond de optimalisatie van de vier onderzoeksscenario's centraal.



Processchema voor het participatieproces.

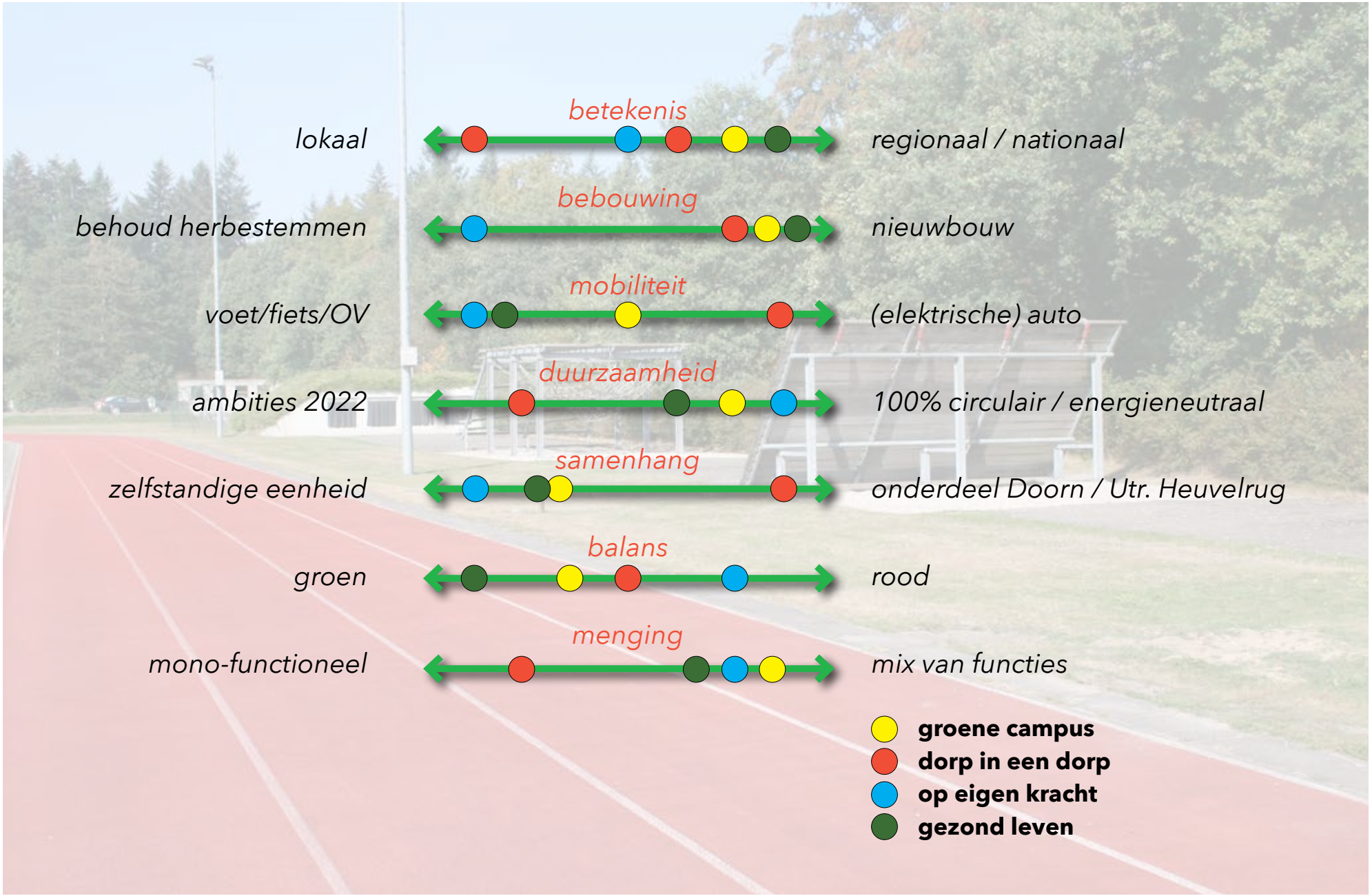
TOTSTANDKOMING ONDERZOEKSSCENARIO'S

Vier schetsscenario's voor het kazerneterrein in Doorn (resultaat werkteam op 22 maart 2017).

Het doel van de onderzoeksscenario's is om de totale bandbreedte aan mogelijkheden op het vrijkomende kazerneterrein in beeld te brengen o.b.v. de ingebrachte ideeën uit het participatieproces. Deze scenario's onderzoeken dus mogelijke invullingen van het terrein. Er zal geen keuze worden gemaakt tussen de verschilllende scenario's. Kansrijke onderdelen uit de diverse scenario's worden na de zomer samengevoegd en geïntegreerd. Dit zal dan moeten leiden tot een consistent en samenhangend ontwikkelingskader voor de verkoop en herbestemming van de marinierskazerne.

Op basis van de ideeën die zijn ingebracht op de 'Dag van de Kazerne' en uit de ideeënbus op de projectwebsite (zie Kansenboek op www.mkdoorn.nl) zijn vier pakketten samengesteld. Bij de samenstelling van die paketten is gezocht naar de breedte zoals verbeeld in het schema 'positionering scenario's' (zie pagina 10). Het werkteam is daar mee aan de slag gegaan. Dit leidde tot vier 'schetsscenario's' die door Terra Incognita een slag verder zijn uitgewerkt en door het openbare atelier zijn aangescherpt.

Op 16 en 17 mei zijn de scenario's geoptimaliseerd door deze voor te leggen aan burgeradviesraden, rijks- en provinciaal adviseur, marktpartijen, experts, initiatiefnemers en het werkteam. Hun adviezen zijn opgenomen in de bijlage. Terra Incognita heeft deze optimalisaties verwerkt. Om de diversiteit in de scenario's te behouden zijn overigens niet alle adviezen bij elk scenario verwerkt. Elk advies is wel in minimaal 1 scenario verwerkt.



Positionering van de scenario's (zoals meegegeven aan het werkteam op 22 maart 2017).

Marinierskazerne Doorn

basiskaart

hoge monumentwaarde
- bos, bomen en overig groen
- vijver
- individuele gebouwen
- wegen en padenstructuur
- openbare ruimte
- elementen (historische verwijzing)
- stedenbouwkundige structuren
- locaties

positieve monumentwaarde
- gebouwen
- paden in parkbos

overig
- gebouwen (sporthal en roestbak)
- atletiekbaan
- stormbaan
- landmarks in omgeving

Deze basiskaart vat de waardevolle en bruikbare structuren samen op basis van diverse analyses en onderzoeken die tot op heden zijn uitgevoerd. In de onderzoeksscenario's is op verschillende manieren met deze basis omgegaan om de bandbreedte van de mogelijkheden te onderzoeken.

0 50 100 150 200 250 m

ONDERZOEKSSCENARIO 1

DORP VOOR EEN DORP

ONDERZOEKSSCENARIO ‘DORP VOOR EEN DORP’

1 ONDERZOEKSSCENARIO ‘DORP VOOR EEN DORP’

ONTSPANNEN EN ZORGZAAM WONEN VOOR IEDEREEN

In de Doornse dorpsuitbreiding is het ontspannen en zorgzaam wonen voor iedereen. Bij dorps wonen hoort elkaar kennen, naar elkaar omzien, elkaar ontmoeten en ruimte bieden aan kwetsbare doelgroepen in de wijk. De nieuwe bewoners op het voormalige mariniersterrein vormen een hechte gemeenschap. Jong en oud woont door elkaar en ziet naar elkaar om. Ouderen passen op kinderen uit de buurt, jongeren zorgen voor de ouderen. De nieuwe dorpswijk biedt ook ruimte aan CPO ontwikkelingen en innovatieve woonzorgconcepten.

Rond het centraal gelegen ontmoetingsplein kan op de begane grond van de gebouwen ruimte worden geboden aan diverse maatschappelijke voorzieningen, ambachtelijke bedrijfjes, een pick-up-point voor online bestelde boodschappen en/of pakketjes en zo mogelijk kleinschalige horeca. Het voormalige kantinegebouw kan worden herontwikkeld tot een school met bijbehorende voorzieningen (integraal kindcentrum) waardoor de nieuwe dorpswijk ook binding krijgt met bewoners in andere wijken van Doorn.

TWEE VARIANTEN

Voor het onderzoeksscenario ‘Dorp voor een dorp’ zijn twee varianten uitgewerkt omdat er onverenigbare inbreng was vanuit het atelier, namelijk:

- een dorpse woonwijk met (meer dan) 600 woningen in een min of meer traditionele dorpsuitbreiding - verwerkt in variant A;
- een bijzonder woongebied met circa 80% groen en 20% wonen met ruimte voor accenten in hoogbouw - verwerkt in variant B.

Variant A: dorpsuitbreiding aan de groene dorpsrand.

Variant B: compacte wooncluster in een groene setting.

0 50 100 150 200 250 m

Dorp voor een dorp (variant A) ruimtelijke hoofdstructuur.

Dorp voor een dorp

variant A

legenda

- bos en lanenstructuur
- hoofdgroenstructuur
- dorpsplein (vml. exercitieterrein)
- hoofdontsluiting auto
- wandel- en/of fietsroutes
- zichtlijnen naar omgeving
- herbestemming kazernegebouwen
- dorps wonen en voorzieningen
- dorps wonen
- landschappelijk wonen aan de bosrand
- stedenbouwkundige structuur

Scenario 'Dorp voor een dorp' (variant A) in regionale context.

VARIANT A: VERANKERING IN DE OMGEVING

De dorpsuitbreiding op het vrijkomende kazerneterrein vormt een nieuwe groene dorpsrand van Doorn. De landschappelijke overgang van het dorp naar de bossen en landgoederen op de Utrechtse Heuvelrug kan worden vormgegeven door een aantal wandelpaden en groene laanstructuren vanaf het aangrenzende Landgoed Beukenrode door te trekken tot diep in de woonwijk. Hiermee wordt ook het centraal gelegen ontmoetingsplein van de nieuwe dorpswijk verbonden met de omgeving.

Richting het dorp zal het nieuwe woongebied via de huidige wegenstructuur worden aangesloten op de bestaande routes naar het dorpscentrum (o.a. via de Mariniersweg, Ludenlaan en Frans Halslaan). Deze routes zijn vooral gericht op fietsers en wandelaars. Auto's maken gebruik van de Oude Arnhemsebovenweg en de Driebergsestraatweg (N225). Via die wegen is de locatie ook verbonden met de bovenregionale infrastructuur (A12 en spoorlijn Utrecht-Arnhem).

Het bestaande golf- en sportterrein achter de Woestduinlaan blijft gehandhaafd. Dit recreatieve groengebied vormt een verbindende schakel tussen de nieuwe woonwijk en het dorp (Ludenkwartier). Daarnaast zijn er een aantal zichtlijnen die (visuele) relaties leggen tussen de dorpsuitbreiding en enkele markante gebouwen in de omgeving (o.a. watertoren, De Basis, jachthuis Beukenrode).

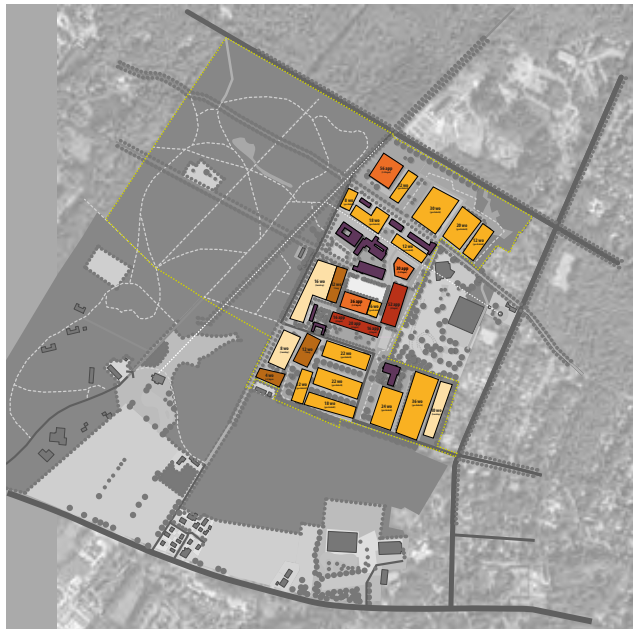
1 VARIANT A - DORP VOOR EEN DORP

VARIANT A: HOOFDOPZET

In een min of meer traditionele dorpsuitbreiding wordt een dorps woongebied gecreëerd met een mix van vrijstaande woningen, 2-onder-1-kappers, rijwoningen en enkele urban villa's (gestapeld wonen in lage appartementengebouwen zonder tuin). Deze mix van woningtypen maakt het mogelijk een hele wooncarrière binnen de wijk te doorlopen (levensloopbestendig / 'ageless' bouwen), ook in het sociale segment. Het huidige exercitieterrein wordt deels bebouwd om het een meer dorpse maat te geven. Het kantinegebouw komt in zijn geheel tot zijn recht aan dit plein.

VARIANT A: PROEFVERKAVELING

De verkavelingsopzet is gebaseerd op de huidige stedenbouwkundige structuur op het kazerneterrein met behoud van vrijwel alle gebouwen met een hoge en positieve monumentwaarde die zorgen voor diversiteit en identiteit in de nieuwe woonwijk. Binnen deze opzet is het mogelijk om circa 540 woningen te realiseren op het voormalige kazerneterrein, die deels in enkele gehandhaafde legeringsgebouwen zijn ondergebracht. Door inpassing van veel van de bestaande gebouwen op het terrein kunnen de gevraagde 600 woningen niet worden gehaald.



Dorp voor een dorp
variant A

	woningen nieuwbouw
34	kavels / (semi) vrijstaand
252	rijwoningen / geschakeld
122	appartementen / gestapeld
408	totaal wonen nieuwbouw
	woningen herbestemming
12	geschakeld (gebouw 14 en 15)
12	geschakeld (gebouw 23)
4	vrijstaand (gebouw 33)
52	appartementen (gebouw 16)
52	appartementen (gebouw 17)
132	totaal wonen herbestemming
540	**totaal wonen**
	overig herbestemming
2.078 m2	maatschappelijk - school (gebouw 10)
3.367 m2	maatschappelijk - school / opvang (gebouw 12)
2.519 m2	maatschappelijk - school (gebouw 26)
7.550 m2	werken - bedrijfsverzamelgebouw (gebouw 11)
298 m2	voorzieningen (gebouw 2)
449 m2	voorzieningen (gebouw 4)
964 m2	voorzieningen (gebouw 5)
432 m2	voorzieningen (gebouw 18)
491 m2	voorzieningen (gebouw 20)
325 m2	voorzieningen (gebouw 21)
18.473 m2	**totaal herbestemming**

0 50 100 150 200 250m

Programma (nieuwbouw en herbestemming).

Dorp voor een dorp
variant A

legenda
- bos
- groenstructuur
- sport- en speelterrein
- dorpsplein
- hoofdontsluiting auto
- interne wegenstructuur / wandel- en fietspaden
- recreatief padennetwerk
- herbestemming kazernegebouwen: wonen en voorzieningen
- nieuwbouw: dorps wonen

0 50 100 150 200 250m

Proefverkaveling.

Dorp voor een dorp (variant A) impressie in vogelvlucht.

Dorp voor een dorp

variant B

legenda

- bos en lanenstructuur
- hoofdgroenstructuur
- dorpsplein (vml. exercitieterrein)
- hoofdontsluiting auto
- wandel- en/of fietsroutes
- zichtlijnen naar omgeving
- herbestemming kazernegebouwen
- dorps wonen en voorzieningen
- dorps wonen
- stedenbouwkundige structuur

0 50 100 150 200 250 m

Dorp voor een dorp (variant B) ruimtelijke hoofdstructuur.

Scenario 'Dorp voor een dorp' (variant B) in regionale context.

VARIANT B: VERANKERING IN DE OMGEVING

Aan de westelijke rand van Doorn wordt een bijzonder woongebied gerealiseerd met drie compacte bebouwingsclusters in een parkachtige groene setting. De lommerrijke groenstructuur van Landgoed Beukerode wordt voortgezet op het voormalige kazerneterrein. Enkele wandelpaden en royale groene laanstructuren verbinden de drie wooncluster met het aangrenzende parkbos van Landgoed Beukenrode.

De drie bebouwingsclusters worden via een inprikker aangesloten op de omliggende wegenstructuur (Mariniersweg, Oude Arnhemsebovenweg en Woestduinlaan). Deze routes richting het dorpscentrum zijn vooral gericht op fietsers en wandelaars. Auto's maken gebruik van de Oude Arnhemsebovenweg en de Driebergsestraatweg (N225). Via die wegen is de locatie verbonden met de bovenregionale infrastructuur (A12 en spoorlijn Utrecht-Arnhem).

Het bestaande golf- en sportterrein achter de Woestduinlaan blijft gehandhaafd en maakt integraal onderdeel uit van de groenstructuur in de nieuwe wijk. Dit recreatieve groengebied vormt zo een verbindende schakel tussen de nieuwe woonwijk en het dorp (Ludenkwartier). Een aantal zichtlijnen leggen (visuele) relaties tussen de drie wooncluster en enkele markante gebouwen in de omgeving (o.a. watertoren, De Basis, jachthuis Beukenrode).

1 VARIANT B - DORP VOOR EEN DORP

VARIANT B: HOOFDOPZET

Op het kazerneterrein zijn een drietal compacte bebouwingsclusters voorgesteld die worden omgeven door veel openbaar groen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens vanuit het participatietraject om slechts een beperkt deel van het gebied te bebouwen (20% rood) en het overgrote deel van het terrein een groene uitstraling te geven (80% groen). De woningen zijn geclusterd in enkele 'hoven' of 'kastelen' met een beperkt aantal hoogteaccenten van 8 tot 10 bouwlagen die de dorpswijk een unieke uitstraling geven (en zorgen voor hogere woningaantallen).

Dit vraagt om bijzondere typologieën voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. De meeste huizen hebben bijvoorbeeld zeer kleine of zelfs geen privé-tuinen, aangezien de bewoners gebruik kunnen maken van het vele openbare groen in de wijk. De bebouwingsclusters zijn geschikt voor het doorlopen van een volledige wooncarrière (levensloopbestendig/ageless). Het groen biedt ruimte voor sportvelden die o.a. door de school gebruikt kunnen worden, maar uiteraard breder inzetbaar zijn en uitdagen tot gezond gedrag en meer beweging voor de wijkbewoners.

Dorp voor een dorp
variant B

	woningen nieuwbouw
114	geschakeld
204	appartementen
318	totaal wonen nieuwbouw
	woningen herbestemming
6	geschakeld (gebouw 14 en 15)
4	geschakeld / vrijstaand (gebouw 33)
52	appartementen (gebouw 17)
62	totaal wonen herbestemming
380	**totaal wonen**
	overig herbestemming
2.078 m2	maatschappelijk - school (gebouw 10)
3.367 m2	maatschappelijk - school / opvang (gebouw 12)
7.550 m2	werken - bedrijfsverzamelgebouw (gebouw 11)
12.995 m2	**totaal herbestemming**

0 50 100 150 200 250m

Programma (nieuwbouw en herbestemming).

Dorp voor een dorp
variant B

legenda
- bos
- groenstructuur
- sport- en speelterrein
- dorpsplein
- hoofdontsluiting auto
- interne wegenstructuur / wandel- en fietspaden
- recreatief padennetwerk
- herbestemming kazernegebouwen: wonen en voorzieningen
- nieuwbouw: geclusterd wonen in het groen

0 50 100 150 200 250m

Proefverkaveling.

Dorp voor een dorp (variant B) impressie in vogelvlucht.

Referentiebeeld voor dorps wonen (Kernhem, Ede).

Referentiebeeld voor een brede school in de wijk (Dwingeloo).

Referentiebeeld voor een ontmoetingsplein (Stadswaag, Antwerpen).

Referentiebeeld voor compact wonen in het groen (Haverleij, 's-Hertogenbosch).

1 ONDERZOEKSSCENARIO 'DORP VOOR EEN DORP'

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN
Dorps Wonen in het groen
Maatschappelijke functies
Levensloopbestendige woningen / ageless
Voor iedereen - jong en oud
Ontmoeting
Energieneutraal

VARIANT B: PROEFVERKAVELING

De proefverkaveling van variant B bevat in totaal zo'n 380 woningen, waarvan circa 2/3 deel in de vorm van gestapeld wonen. Die appartementen zijn gevestigd in enkele hoge 'landmarks' (van 8 tot 10 lagen) en in de gehandhaafde legeringsgebouwen aan de rand van het voormalige exercitieterrein (3 tot 4 lagen). Door op het exercitieterrein een appartementengebouw te realiseren wordt de omvang van het plein teruggebracht tot een meer dorpse maat.

ONTSLUITING EN MOBILITEIT

Het voormalige kazerneterrein wordt vanaf verschillende kanten ontsloten en aangesloten op het omliggende wegen- en padennetwerk, zodat het volledig onderdeel uitmaakt van Doorn en goed aansluit op de omgeving. Prioriteit wordt daarbij gegeven aan fiets- en wandelverbindingen. Autoverkeer moet in veel gevallen een langere route afleggen. De Mariniersweg (historische handelsweg) is slechts bestemd voor langzaamverkeer en verbindt het dorp ook met Landgoed Beukenrode. Het gebied rond de school is autovrij, wat scholieren en ouders stimuleert om met de fiets naar school te komen. Met al deze maatregelen kan de automobiliteit in de wijk tot 1/3 worden verminderd.

Auto's staan in variant A dicht bij de eigen woning geparkeerd zoals men dat in een dorp gewoon is. In variant B zal er meer collectief worden geparkeerd aangezien in die variant een relatief groot aandeel appartementen is opgenomen. De toename van het aantal elektrische auto's en deelauto's wordt uiteraard ook in deze Doornse nieuwbouwwijk doorgezet. Hiervoor worden in de wijk voldoende oplaadpunten en parkeerplaatsen voor autodelen gerealiseerd. De wijk wordt uiteraard ook ontsloten met het openbaar vervoer. Uitgangspunt is dat de bushalte blijft.

DUURZAAMHEID

Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw in Nederland een Bijna EnergieNeutraal Gebouw oftewel BENG zijn. BENG kent drie eisen: maximale energiebehoefte (kWh/m^2/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m^2/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). Gezien de grote hoeveelheid nieuwbouw in dit scenario wordt de lat ten aanzien van duurzaamheid nog hoger gelegd en wordt gewerkt aan een energieneutrale woonwijk zonder gasaansluitingen. Om verdroging te voorkomen wordt water zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem.

BEUKENRODE

De historische en ecologische kwaliteiten van het landgoedbos worden behouden. De laan van de Stamerweg markeert een duidelijke dorpsrand. Zo kan aan het bos/landgoed gewoond worden (binnen de rode contour en buiten het Nationaal Natuurnetwerk). Een nieuwe groene as verbindt Landgoed Beukenrode met de woonwijk. Langs deze as wordt gezocht naar een plek waar, met meer openheid, ruimte kan worden geboden aan recreatieve functies in het bosgebied.

ONDERZOEKSSCENARIO 2

GROENE CAMPUS

ONDERZOEKSSCENARIO 'GROENE CAMPUS'

2 ONDERZOEKSSCENARIO ‘GROENE CAMPUS’

EEN MIX VAN KENNIS EN ZORG, WONEN EN WERKEN, SPORT EN RECREATIE IN HET GROEN

Het scenario Groene Campus* biedt ruimte aan een combinatie van lokale kennis en zorg, werken en wonen, sport en recreatie in een hoogwaardige groene omgeving. Ten aanzien van kennis liggen er kansen in de vestiging of uitbreiding van lokale kennisinstellingen (o.a. Bartimeus, MRC, Revius Lyceum, Quarijn KBC) en kennisintensieve werkgelegenheid. Voor het aantrekken van kennisintensieve bedrijvigheid en zogenaamde ‘fieldlabs’ moet actief geacquireerd worden.

De campus biedt op termijn kansen voor groei en flexibiliteit in haar opzet. Zo kunnen er in de toekomst alsnog onverwachte maar gedroomde functies worden gehuisvest op het terrein. Het ontwikkelen van de campus kan hiermee worden opgevat als een proces, waarbij het terrein op elk moment in het ontwikkelstadium kwaliteit heeft.

*) Het huidige kazerneterrein in Doorn heeft al de nodige ruimtelijke kenmerken van een campus (zie het kader over de campus op pagina 31). Voor een echte campus is de aanwezigheid van tenminste één manifeste, inspirerende, gerenommeerde kennisdrager een belangrijke voorwaarde. Het aantrekken van zo’n manifeste kennisinstelling, als drager van dit onderzoeksscenario, wordt echter niet kansrijk geacht op deze locatie, mede omdat andere locaties in de omgeving hiervoor betere vestigingsvoorwaarden hebben. In dit onderzoeksscenario wordt ‘campus’ daarom vooral opgevat als een ruimtelijk archetype met kloeke gebouwen in een ruime groene setting.

In het scenario Groene Campus vormt het kazerneterrein samen met het Revius Lyceum en De Basis een campus aan de rand van Doorn. Beukenrode is onderdeel van de landgoederenzone Stichtse Lustwarande.

Scenario 'Groene Campus' in regionale context.

VERANKERING IN DE OMGEVING

Het kazerneterrein vormt samen met het Revius Lyceum en De Basis een campus aan de westelijke dorpsrand van Doorn. Het gebied kan daarbij worden opgevat als een min of meer zelfstandige ruimtelijke eenheid, maar vormt nadrukkelijk geen enclave.

Het terrein wordt met diverse fiets- en wandelroutes verbonden met het dorp en met de groene omgeving, waaronder het Landgoed Beukenrode. Het groen op het campusterrein is openbaar toegankelijk en nodigt uit tot recreatief gebruik (o.a. wandelen en sporten). Hierdoor heeft de Groene Campus een open en uitnodigend karakter, zowel voor de bewoners en werknemers van de campus als voor de inwoners van Doorn en omgeving.

De campus richt zich qua ontsluiting vooral op de Oude Arnhemsebovenweg. De hoofdentree van het terrein ligt dan ook aan deze weg met een centrale parkeervoorziening dichtbij de entree. Hierdoor kan het campusterrein zelf autoluw worden ingericht. Daarnaast zijn er goede verbindingen voor fietsers en per openbaar vervoer naar het station in Driebergen-Zeist.

De campusontwikkeling op het terrein geeft een economische impuls aan Doorn en aan de omgeving en biedt zo kansen voor het dorp en de regio. Daarmee sluit het tevens aan bij de reeks van hoogwaardige kennis- en onderzoeksinstellingen die zich op de Utrechtse Heuvelrug hebben gevestigd in de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande.

Groene Campus

legenda

- bos en lanenstructuur
- hoofdgroenstructuur
- sportfaciliteiten
- hoofdontsluiting auto
- interne wegenstructuur
- wandel- en fietsroutes
- zichtlijnen naar omgeving
- herbestemming kazernegebouwen
- clusters van kennis, zorg, wonen en werken
- landschappelijk wonen aan de bosrand
- collectieve parkeervoorziening
- stedenbouwkundige structuur

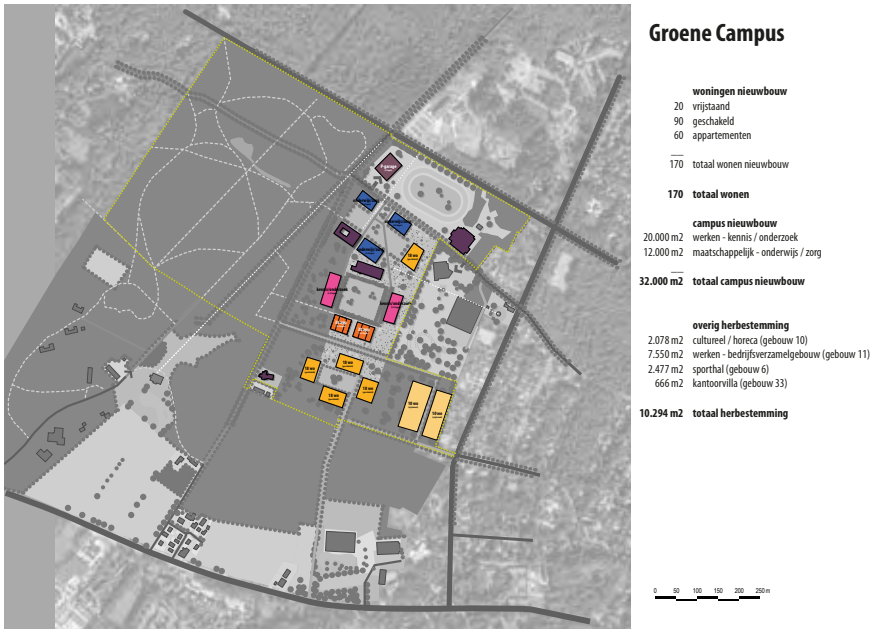
0 50 100 150 200 250 m

Dorp voor een dorp (variant B) ruimtelijke hoofdstructuur.

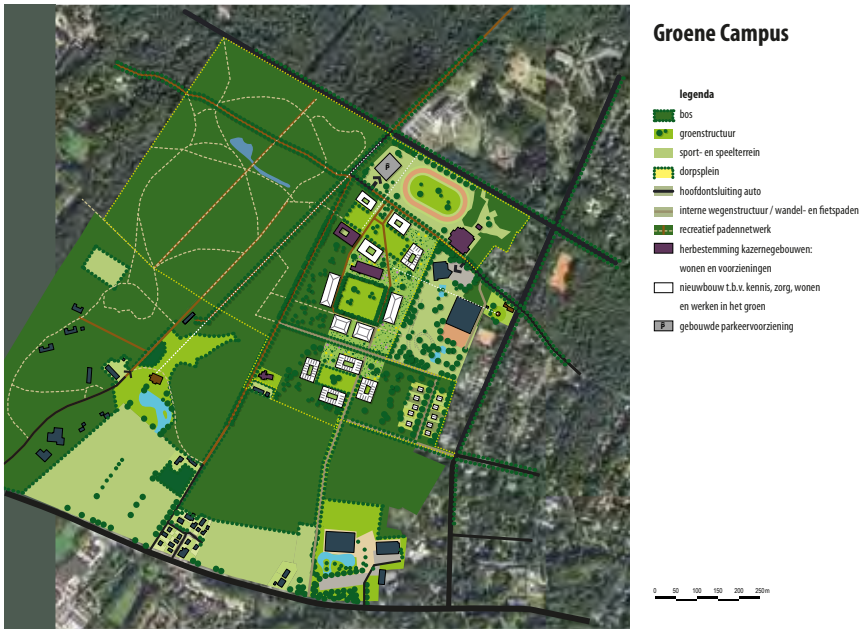
2 ONDERZOEKSSCENARIO ‘GROENE CAMPUS’

PROEFVERKAVELING

De gebouwen op het terrein zijn geclusterd rond verschillende groene openbare ruimtes waar het huidige en het voormalige excercitieterrein er twee van zijn. Het overige groen op het terrein vormt een ontspannen parkruimte met voor een deel eetbaar groen dat een belangrijke rol in de zorg vervult. Enkele groene assen en lanen verbinden de campus met Landgoed Beukenrode. Alle gebouwen staan vrij in het groene landschap en zijn 3 tot 4 lagen hoog. Enkele karakteristieke bestaande gebouwen zijn gehandhaafd. De gebouwen (bestaand en nieuwbouw) kunnen voor uiteenlopende functies worden benut. Naast kennis en zorg bieden zij ook ruimte aan wonen (circa 170 woningen) o.a. ten behoeve van de huisvesting van studenten en werknemers, levensloopbestendige zorgwoningen) en ruimtes om te werken (startups). De bestaande sportvoorzieningen aan de rand van het terrein worden gehandhaafd en maken integraal onderdeel uit van de groene campus. Zij kunnen bijvoorbeeld gecombineerd worden met congresfaciliteiten (inclusief een hotel met zwembad) en voorzieningen voor de (recreatief) zakelijke markt.



Programma (nieuwbouw en herbestemming).



Proefverkaveling.

KADER: WAT IS EEN CAMPUS?

In het Latijn betekent campus "open ruimte" of "veld". Het wordt in de ruimtelijke ordening vooral gebruikt als aanduiding voor een universiteitsterrein waarop onderwijsvoorzieningen en woningen voor studenten samen op een terrein zijn gevestigd. Op het terrein kunnen ook andere voorzieningen zijn gevestigd die een functie hebben voor studie- en sociale activiteiten tijdens de studieduur, zoals bijvoorbeeld sportfaciliteiten en een bibliotheek, of ondersteunende functies zoals een huisarts, winkels en horecagelegenheden.

Tegenwoordig wordt het begrip 'campus' niet alleen voor universiteitsterreinen toegepast, maar ook voor ander onderwijsinstellingen (onderwijscampus) of voor kennisintensieve bedrijventerreinen en onderzoeksinstituten (bedrijfscampus), ziekenhuizen (zorgcampus), sportaccommodaties (sportcampus), etc.

Voor een succesvolle campusontwikkeling zijn er vier belangrijke basiselementen:

- een fysieke locatie met hoogwaardige vestigingsmogelijkheden en een hoge connectivity (fysieke en digitale verbindingen met de rest van de wereld).
- aanwezigheid van tenminste één manifeste, inspirerende, gerenommeerde kennisdrager, publiek of privaat.
- een duidelijke focus (thematische keuze voor onderwijs, kennis, zorg, sport, e.d.).
- openbare ruimtes en gebouwen die actief ontmoeting stimuleren en faciliteren. De campus moet uitdagen tot kennisuitwisseling, open innovatie en experiment. Bijvoorbeeld door gedeelde faciliteiten.

Er is geen standaardrecept voor de ruimtelijke ontwikkeling van een campus. Toch voldoet een campus vaak wel aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden:

- een hoofdopzet waarbij alzijdige gebouwen in een groene, parkachtige setting geplaatst zijn.
- eenduidige, groene uitstraling van het gebied.
- een sterke relatie tussen de gebouwen en het landschap.
- de gebouwen zijn individueel herkenbaar, maar worden in samenhang ontworpen.
- elk gebouw heeft een eigen herkenbaar volume.
- gebouwen worden geclusterd of staan rondom vrij in de openbare ruimte.
- de gebouwen hebben een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.
- door toevoeging van nieuwbouw worden achterkant-situaties van bestaande bebouwing opgeheven.
- parkeeroplossingen maken onderdeel uit van de groene, parkachtige openbare ruimte.

Deze ruimtelijke randvoorwaarden zijn waar mogelijk toegepast in de proefverkaveling voor het onderzoeksscenario Groene Campus.

2

ONDERZOEKSSCENARIO 'GROENE CAMPUS'

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Life Science - Campus
Kennis - Onderzoek
Zorg
Duurzaamheid
Groen & Natuur
Energieneutraal
Duurzaamheid
Wonen

Het zuidelijke deel van het terrein biedt ruimte om te wonen en te werken en is daarmee ondersteunend aan de campus. Het wonen richt zich hier vooral op twee doelgroepen: jongeren (o.a. studenten, jonge werknemers en starters) en ouderen uit Doorn. Beide doelgroepen kunnen gebruik maken van de voorzieningen op de campus (o.a. onderwijs, leer- en werkplekken, recreatie, sport en zorg). Jongeren kunnen op de locatie wonen, maar er ook werkervaring opdoen bij de bedrijven en instellingen op de campus. Ouderen kunnen gebruik maken van de aanwezige (zorg) voorzieningen. In de proefverkaveling is ook ten aanzien van het wonen aangesloten bij de ruimtelijke uitstraling van de campus: enkele compacte woongebouwen in een groene setting. Dit sluit aan bij de beoogde doelgroepen (jongeren en ouderen) die weinig belang hechten aan woningen met een tuin. Maar het terrein biedt uiteraard ook kansen voor andere woningtypen.

ONTSLUITING EN MOBILITEIT

De groene campus is grotendeels autovrij. Bezoekers en bewoners van de campus maken vooral gebruik van het openbaar vervoer en de fiets. De e-bike en pedelec maken grote afstanden per fiets mogelijk. Parkeren wordt geconcentreerd op een collectieve parkeervoorziening aan de noordrand van het terrein bij de entree aan de Arnhemse Bovenweg. Het zuidelijk deel van het terrein wordt ontsloten via de Woestduinlaan. Een fijnmazig langzaamverkeersnetwerk verbindt het terrein met de overige onderdelen van de campus (Revius Lyceum en De Basis), maar ook met het dorp Doorn en Landgoed Beukenrode.

DUURZAAMHEID

Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw in Nederland een Bijna EnergieNeutraal Gebouw oftewel BENG zijn. BENG kent drie eisen: maximale energiebehoefte (kWh/m^2/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m^2/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). In het scenario Groene Campus wordt toegewerkt naar een volledig energieneutraal terrein en plaatst daarvoor o.a. zonnepanelen op alle gebouwen. Een deel van het onderzoek op de campus zou zich ook op duurzaamheid en innovatieve energiebronnen kunnen richten.

BEUKENRODE

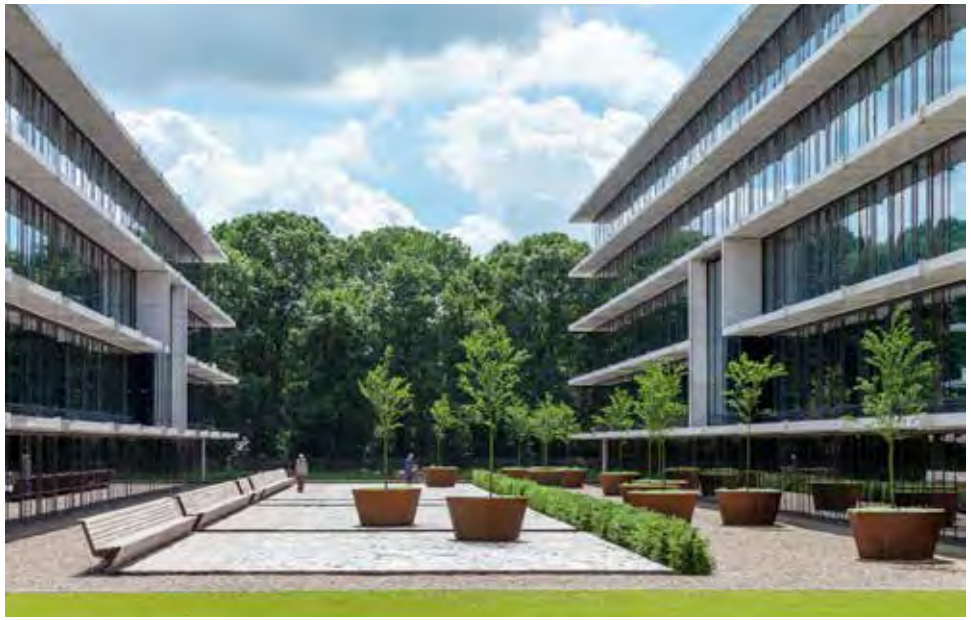
Landgoed Beukenrode vormt een zelfstandige ruimtelijke eenheid naast het campusterrein. De historische kwaliteiten van het landgoedbos worden behouden en de ecologische kwaliteiten worden uitgebouwd. Het historische laanprofiel van de Stamerweg zal worden hersteld. Het landgoed vormt met haar huidige kwaliteiten een belangrijk uitloopgebied voor de bewoners, werknemers en bezoekers van de campus.

Groene Campus impressie in vogelvlucht.

Referentiebeeld huisvesting op campus (University College Utrecht, Kromhoutkazerne).

Referentiebeeld voor de groene openbare ruimtes (University College Utrecht).

Referentiebeeld parkeervoorziening in groene setting (High Tech Campus, Eindhoven).



Referentiebeeld kennisgebouwen op een campus (Kromhoutkazerne, Utrecht).

ONDERZOEKSSCENARIO 3

OP EIGEN KRACHT

ONDERZOEKSSCENARIO ‘OP EIGEN KRACHT’

3 ONDERZOEKSSCENARIO ‘OP EIGEN KRACHT’

DYNAMISCH, CREATIEF EN CIRCULAIR

Het onderzoeksscenario ‘op eigen kracht’ richt zich op een ‘bottum-up’ ontwikkeling van het kazerneterrein op basis van de bestaande gebouwen en structuren. Zeker in de eerste jaren kan deze manier van ontwikkeling zorgen voor levendigheid en bijdragen aan de bekendheid van het terrein, ook wel aangeduid met ‘placemaking’. In die zin kan dit scenario ook worden opgevat als een soort ‘tussenfase’ voor de eerste jaren van het proces van (her)ontwikkeling van het kazerneterrein.

De ontwikkeling richt zich in eerste instantie op de jongere generaties die Doorn wil aantrekken en/of behouden om niet verder te vergrijzen. Wil je deze doelgroep interesseren om zich in Doorn te vestigen dan moet je ze de ruimte geven om te pionieren. Deze doelgroep is echter beperkt.

Daarnaast vormen starters op de woningmarkt (jonge gezinnen in de leeftijd van 28 tot 35 jaar) die vanuit de stad naar het groen verhuizen een mogelijke doelgroep. Zij brengen hun ambities en idealen mee, willen bouwen aan hun eigen duurzame leefomgeving of starten een een eigen bedrijfje (startup). Het scenario richt zich ook op andere doelgroepen uit de Doornse samenleving zoals bijvoorbeeld ouderen, die nu geen (betaalbare) woning kunnen vinden in het dorp en bijvoorbeeld samen een landhuis willen bewonen met duurzaamheid als thema, of een ecologische leefgemeenschap. Het scenario is daarmee dynamisch en ‘ageless’.

In het scenario ‘Op eigen kracht’ vormt het terrein een zelfstandige eenheid aan de rand van Doorn, zoals de marinierskazerne dat ook jarenlang is geweest.

Scenario 'Op eigen kracht' in regionale context.

VERANKERING IN DE OMGEVING

Het voormalige kazerneterrein wordt een unieke plek in de regio met tal van functies en ruimtes voor bijzonder (tijdelijke) woon- en werkvormen, wat diverse doelgroepen zal aanspreken. Zij kunnen zich vestigen in bestaande gebouwen en gebruik maken van verschillende openbare ruimtes op het terrein.

Er zijn diverse katalysatoren denkbaar die deze dynamische ontwikkeling in gang kunnen zetten: (atelier)woningen in de legeringsgebouwen en barakken, creatieve broedplaatsen in de loodsen, startups met supersnel internet in de 'roestbak' of een creatieve opleiding (HKU) die gebruik maakt van vrijkomende gebouwen op het terrein. Er is ruimte voor cultuur zoals bijvoorbeeld theaterwerkplaatsen in gebouwen die nu ook een recreatieve functie hebben. Velden kunnen beschikbaar worden gesteld voor (tijdelijke) huisvesting in Tiny Houses of Tiny Hotels. Er is ruimte voor kleinschalige horeca met moestuinen in/rond de kantine en evenementen op het voormalige exercitieterrein (foodtruck festival). Bovendien kan er ruimte geboden worden aan startende kleinschalige (ambachtelijke) ondernemers, zoals bijvoorbeeld een bierbrouwerij.

Hiermee vormt het scenario 'Op eigen kracht' een min of meer op zich zelf staande ontwikkeling aan de rand van het dorp.

Op eigen kracht

legenda

- bos en lanenstructuur
- sportfaciliteiten
- openbare ruimte (vml. exercitieterrein)
- hoofdontsluiting auto
- interne wegenstructuur
- wandel- en fietsroutes
- zichtlijnen naar omgeving
- herbestemming kazernegebouwen
- gebouwen met inspanningsplicht hergebruik
- overige gebouwen (sloop/hergebruik n.t.b.)
- stedenbouwkundige structuur

indicatieve clusters van (tijdelijke) functies:

- *creatieve broedplaatsen*
- *wonen, werken, kunst, cultuur en horeca*
- *wonen en werken (circulaire economie)*

0 50 100 150 200 250 m

Op eigen kracht ruimtelijke hoofdstructuur.

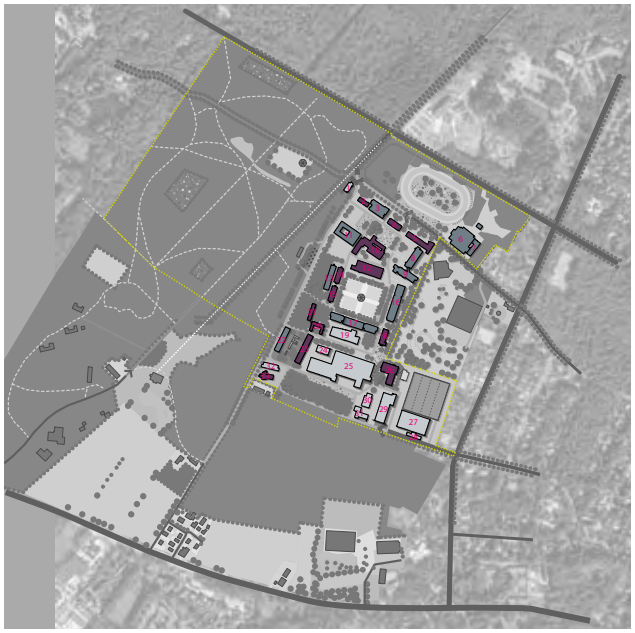
3 ONDERZOEKSSCENARIO ‘OP EIGEN KRACHT’

PROEFVERKAVELING

Het gebied wordt vanuit de bestaande infrastructuur en gebouwen ontwikkeld en zal transformeren en zich aanpassen aan nieuwe gebruiksfuncties op het terrein. In de hoofdopzet zijn clusters van kansrijke functies gebundeld in zogenaamde ‘kwartieren’. Het lijkt niet kansrijk dat het gehele terrein zich op deze wijze zal gaan ontwikkelen, maar denkbaar is wel dat een of enkele kwartieren in de toekomstige ontwikkeling een definitieve plek krijgen.

In eerste instantie blijven alle gebouwen gehandhaafd en krijgen zij waar mogelijk een nieuwe (tijdelijke) bestemming. Voor elk gebouw wordt vervolgens bepaald (volgens de ‘stoplicht’-methode) of:

- het gebouw beeldbepalend is en moet worden herbestemd (groen licht);
- het gebouw potentie heeft voor permanent hergebruik wanneer zich een een passende functie en initiatiefnemer aandient (oranje licht). Het gebouw kan tot die tijd tijdelijk worden gebruikt;
- het gebouw mag worden gesloopt, maar kan eventueel tijdelijk worden gebruikt (rood licht).



Op eigen kracht

	herbestemming
13.536 m2	herbestemming
33.215 m2	inspanningsplicht hergebruik
19.195 m2	sloop of hergebruik (nader te bepalen)
65.946 m2	**totaal herbestemming**

nr	gebouwfunctie	bouwjaar	opp. (m2) *
1	wachtgebouw	2000	239
2	autohobbyclub	< 1950	298
3	ziekenboeg	1996	2.274
4	congreszaal	< 1950	449
5	eetzaal/legering	1948	964
6	sporthal	1966	2.477
7	schietbioscoop	1966	516
8	legeringsgebouw	1993	3.084
9	legeringsgebouw	1976	2.040
10	keuken/eetzaal	1952	2.078
11	kantoor	2009	7.550
12	kantine	1947	3.367
13	kantoorgebouw	1992	2.483
14	korporaalskantine	< 1950	527
15	roadshow/opslag	< 1950	554
16	legeringsgebouw	1988	5.977
17	legeringsgebouw	1996	5.972
18	verbindingsgebouw	< 1950	432
19	eetzaal/kantine	1968	1.578
20	kantoor	< 1950	491
21	kantoor	< 1950	325
22	romneyloods	< 1950	842
23	kledingmagazijn	< 1950	866
24	overdekte opslag	1979	469
25	magazijn/kantoor	1994	9.846
26	lesgebouw	1981	2.519
27	stallingsgebouw	1988	2.720
28	wasstraat	1988	275
29	garage	1988	2.119
30	chauffeursonderhoud	1996	561
31	opslag milieu	1996	486
32	kantoorgebouw	-	902
33	kantoorgebouw	< 1950	666

* o.b.v. BAG Basisregistratie Adressen en Gebouwen (Kadaster, www.bagviewer.kadaster.nl)

0 50 100 150 200 250m

Programma (nieuwbouw en herbestemming).

Op eigen kracht

legenda

- bos
- groenstructuur (eetbaar groen)
- sport- en speelterrein
- evenementenplein / bostheater
- hoofdontsluiting auto
- interne wegenstructuur / wandel- en fietspaden
- recreatief padennetwerk
- herbestemming kazernegebouwen: wonen, start-ups, kunst, cultuur en voorzieningen
- inspanningsplicht hergebruik gebouwen
- sloop of hergebruik (nader te bepalen)
- bouwdepot voor circulair materiaalgebruik

0 50 100 150 200 250m

Proefverkaveling.

Referentiebeeld voor moestuinen op het terrein (Saksen Weimar, Arnhem).

Referentiebeeld voor het hergebruik van de barakken (Kazerneterreinen in Ede).

Referentiebeeld voor dynamisch gebruik van buitenruimtes (Tapijnkazerne, Maastricht).

Referentiebeeld voor hergebruik van kazernegebouwen (Kazerneterreinen in Ede).

3

ONDERZOEKSSCENARIO ‘OP EIGEN KRACHT’

De essentie van dit scenario zit dus in het vormgeven aan een geleidelijk transformatieproces. Tijdens dat proces moet de ruimtelijke kwaliteit nauwlettend bewaakt worden, zodat de verblijfskwaliteit van het gebied gedurende de herontwikkeling gewaarborgd blijft. Bovendien moet tijdelijke herbestemming voldoende ruimte laten voor herontwikkeling.

ONTSLUITING EN MOBILITEIT

De hekken rondom het terrein verdwijnen als eerste, waardoor oude verbindende structuren met de omgeving kunnen worden hersteld. In dit scenario blijft de bestaande infrastructuur in principe intact op het terrein. Fietsen staat echter centraal in het scenario. Daarnaast zullen ook OV en deelauto’s voorzien in de behoefte aan mobiliteit op het terrein.

DUURZAAMHEID

Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw in Nederland een Bijna EnergieNeutraal Gebouw oftewel BENG zijn. In dit scenario wordt echter vooral ingezet op behoud en herbestemming van de bestaande bebouwing. Het vraagt daarbij een grote inzet om de veelal verouderde bestaande gebouwen te verduurzamen. Het vergt daarom nader onderzoek om te bepalen of een (bijna) energieneutrale ontwikkeling realistisch is in dit scenario. Om daar zo veel mogelijk aan bij te dragen, zal maximaal worden ingezet op het lokaal opwekken van energie met o.a. zonnepanelen op daken, kleine windturbines, aardwarmte en eventueel biomassa dat gewonnen kan worden op Landgoed Beukenrode.

Er wordt uitgegaan van hergebruik van alle bestaande gebouwen en/of grondstoffen van deze gebouwen bij sloop waarmee de beoogde (her)ontwikkeling 100% circulair is. Geen spijker verlaat het terrein, alles wordt hergebruikt. In een transformatieproces verandert het uiterlijk van het terrein met inzet van nieuwe gebruikers. Een depot voorziet in de tijdelijke opslag van bouwmateriaal.
In dit scenario wordt ook gestreefd naar een eigen drinkwaterbron en afvalwaterzuivering waarbij de nieuwste technieken worden gebruikt zoals vacuümtoiletten en scheiding van zwart en grijs water. Met een afvalwatersysteem worden tevens energie en grondstoffen teruggewonnen.

BEUKENRODE

De historische en ecologische kwaliteiten van het landgoedbos worden behouden. Het landgoed biedt daarnaast ruimte aan een klein groen natuurtheater gericht op jongeren en natuur. Het theater mag geen aantasting van de natuurwaarden tot gevolg hebben.

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Modern en Eigentijds
Jongeren / Ageless
Dynamische Verblijfsplekken
Creatieve Werkplekken
Startups
Circulair

Op eigen kracht impressie in vogelvlucht.

ONDERZOEKSSCENARIO 4

GEZOND LEVEN

ONDERZOEKSSCENARIO ‘GEZOND LEVEN’

4 ONDERZOEKSSCENARIO ‘GEZOND LEVEN’

GEZOND LEVEN EN BEWEGEN IN DE NATUUR

De voormalige marinierskazerne vormt dé plek voor gezond leven in de natuur. Daarbij is er op het terrein volop ruimte voor verschillende gezonde functies en is het gebied van grote waarde voor dorp en regio. Centraal staan functies gericht op gezondheid en bewegen, zoals een gezondheidscentrum, groene recreatie en beweging in de gezonde buitenlucht, een brede school, scouting, wellness, een zorg- of herstelhotel, sportfaciliteiten, huisvesting van gezonde ‘eerlijke’ organisaties, eetbaar groen in kassen en een restaurant met biologische groenten. Wonen wordt daar als kostendrager aan toegevoegd.

Het terrein biedt een aantrekkelijke groene leefomgeving waarin gezond kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd en waar tal van (gezonde) functies en voorzieningen bij aansluiten. Enkele toonaangevende kazernegebouwen houden daarbij de recente historie levend.

In het scenario Gezond Leven maakt het terrein onderdeel uit van de reeks landgoederen van de Stichtse Lustwarande en sluit aan bij het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

4 ONDERZOEKSSCENARIO ‘GEZOND LEVEN’

Scenario ‘Gezond Leven’ in regionale context.

VERANKERING IN DE OMGEVING

Het onderzoeksscenario sluit aan op de landgoederen-structuur op de Utrechtse Heuvelrug en gaat met groene assen en zichtlijnen relaties aan met de omgeving en vormt zo een ruimtelijke eenheid met het Landgoed Beukenrode en de andere landgoederen van de Stichtse Lustwarande.

In het scenario worden enkele nieuwe assen geintroduceerd die het voormalige kazerneterrein koppelen aan de groene omgeving. Zo legt een nieuwe as een relatie tussen het exercitieterrein en de Driebergsestraatweg (langs Revius Lyceum). Een nieuw hoofdgebouw met landgoeduitstraling, geflankeerd door twee oude kazernegebouwen, richt zich op de Mariniersweg en de Arnhemse Bovenweg. Een secundaire groene as verbindt een nieuw zorghotelcomplex met de Woestduinlaan. Deze groene assen verbinden het terrein met de omgeving en kunnen als wandelroute dienst doen of als een oprijlaan vanaf de omliggende wegen.

Verschillende zichtlijnen completeren het ruimtelijk beeld en zorgen voor herkenbaarheid van het ‘kazernelandgoed’.

Gezond leven

legenda

- bos en lanenstructuur
- hoofdgroenstructuur
- sportfaciliteiten
- hoofdontsluiting auto
- wandel- en/of fietsroutes
- zichtlijnen naar omgeving
- herbestemming kazernegebouwen
- clusters van kennis, zorg, wonen en werken
- landschappelijk wonen aan de bosrand
- collectieve parkeervoorziening
- stedenbouwkundige structuur

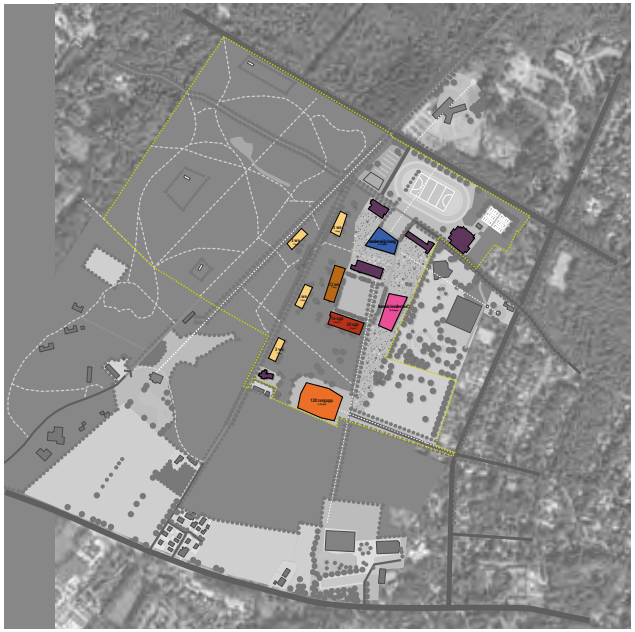
0 50 100 150 200 250 m

Gezond Leven ruimtelijke hoofdstructuur.

4 ONDERZOEKSSCENARIO ‘GEZOND LEVEN’

De huidige sportvoorzieningen op het terrein worden hergebruikt en verder uitgebouwd o.a. door uitbreiding van de atletiekbaan tot een echte 400 meter baan waar in de regio behoefte aan is. De sportfaciliteiten (inclusief sportvelden, sporthal en evt. de stormbaan) worden in gebruik gebundeld en richten zich op een breed publiek. Zowel bewoners, scholen, nso’s als sportverenigingen maken er gebruik van zodat de bezettingsgraad hoog is. Hoewel (paralympische) topsport geen economische drager is, kan topsport wel zorgen voor een belangrijk synergie-effect met breedte sport. Ook de zakelijk recreatieve markt is kansrijk waarbij congresfaciliteiten aanvullend kunnen zijn. Bovendien biedt het scenario ruimte voor outdoor activiteiten. Daarmee richt dit scenario zich ook specifiek op de doelgroep van recreanten in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

Met educatie kan worden ingespeeld op een gezonde leefstijl, bijvoorbeeld door een regionale opleiding op het gebied van sport en gezondheid (Sportacademie, Fysiotherapie of CIOS) aan te trekken. Een andere mogelijk kansrijke functie die aansluit bij het scenario is een zorg- of herstelhotel. Een hotelfunctie zou ook andere publieksfuncties zoals een zwembad, sporthal of een theater kunnen behouden voor de regio.



Gezond Leven

	woningen nieuwbouw
12	vrijstaand (tiny houses)
12	**totaal wonen nieuwbouw**
	herbestemming wonen
12	geschakeld (gebouw 14 en 15)
36	appartementen (gebouw 17)
48	**totaal wonen herbestemming**
60	**totaal wonen**
	overig nieuwbouw
11.000 m2	zorg/herstelhotel (120 zorgappartementen)
11.000 m2	maatschappelijk - zorg / onderwijs
11.000 m2	werken - kennis / onderzoek
33.000 m2	**totaal overig nieuwbouw**
	herbestemming
2.477 m2	sporthal (gebouw 6)
2.274 m2	zorg / revalidatie (gebouw 3)
964 m2	congreszaal (gebouw 5)
3.367 m2	kantine / restaurant (gebouw 12)
666 m2	wellness villa (gebouw 33)
9.7489 m2	**totaal herbestemming**

0 50 100 150 200 250m

Programma (nieuwbouw en herbestemming).

Gezond leven

legenda
- bos
- groenstructuur
- sport- en speelterrein
- dorpsplein
- hoofdontsluiting auto
- interne wegenstructuur / wandel- en fietspaden
- recreatief padennetwerk
- herbestemming kazernegebouwen: wonen en voorzieningen
- nieuwbouw t.b.v. kennis, zorg, wonen en werken
- toeristisch overtappunt (TOP)

0 50 100 150 200 250m

Proefverkaveling.

Referentiebeeld voor de groene uitstraling van het terrein (KNVB campus, Zeist).

Referentiebeeld van een zorg- en herstelhotel (Dekkerswald, Groesbeek).

Referentiebeeld voor sportief medegebruik (Koning Willem III kazerne, Apeldoorn).

Referentiebeeld voor sportief medegebruik (Kromhoutkazerne, Utrecht).

4 ONDERZOEKSSCENARIO 'GEZOND LEVEN'

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Landgoed
Gezonde Leefstijl
Wellness
Natuur
Bos en Landgoed
Outdoor Activiteiten
Sportvoorzieningen
Educatie
TOP
Klimaatneutraal

Kleinschalige woningbouw vormt een kostendrager binnen dit scenario, bijvoorbeeld in de vorm van enkele 'tiny houses' en nieuwe gebouwen voor wonen, al dan niet in combinatie met zorg.

PROEFVERKAVELING

Een reeks sportieve circuits in de openbare ruimte koppelt alle nieuwe gezondheids-, sport-, zorg- en onderwijs- en woonfuncties aan elkaar. Een netwerk van recreatieve en sportieve fiets- en wandelroutes verbindt het terrein verder met Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en met Landgoed Beukenrode, de golfbaan en de sportvoorzieningen naast het terrein. In de groene ruimte is plaats voor initiatieven als een natuurspeeltuin en een klimbos. Tot slot worden er vanuit ecologisch oogpunt diverse verbindingen gelegd met de aanwezige groengebieden in de omgeving, zoals o.a. het Ludenbos.

ONTSLUITING EN MOBILITEIT

Bij het parkeerterrein aan de Arnhemse Bovenweg wordt een Toeristisch Overstappunt (TOP) gerealiseerd met de mogelijkheid om de auto te parkeren en fietsen te huren of gebruik te maken van andere (ondersteunende) toeristische voorzieningen. Deze plek functioneert ook als 'sportief overstappunt' voor outdoor recreatie en kan een centrale plek op de Heuvelrug gaan vervullen. Een secundaire auto-ontsluiting wordt gerealiseerd via de Woestduinlaan en de Mariniersweg. Het terrein zelf is autoluw, parkeren gebeurt vooral aan de randen. Voor langzaam verkeer worden diverse verbindingen met de directe omgeving en het dorp gerealiseerd.

DUURZAAMHEID

Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw in Nederland een Bijna EnergieNeutraal Gebouw oftewel BENG zijn. Hier kan o.a. aan worden bijgedragen door 'gasloos' te bouwen en de toepassing van zonnepanelen op de daken van de gebouwen.

BEUKENRODE

De historische en ecologische kwaliteiten van het landgoedbos worden behouden. De scheiding tussen landgoed en mariniersterrein vervaagt. De groene bossen van het landgoed vormen een belangrijke basis voor recreatieve en sportieve routes en kunnen ruimte bieden aan tal van (ongebouwde) outdoor-activiteiten. Functies als scouting kunnen hier een meerwaarde bieden (met een gebouwde voorziening net buiten de NNN). De historische as ten noorden van de Arnhemse Bovenweg wordt de belangrijkste toegang tot het bos. De Mariniersweg, een voormalige handelsroute, wordt als belangrijke historische structuurlijn hersteld.

Gezond Leven impressie in vogelvlucht.

BIJLAGE - ALGEMENE ADVIEZEN

In deze bijlage volgt een samenvatting van de adviezen die zijn gedaan op 16, 17 en 23 mei 2017 tijdens verschillende bijeenkomsten. De adviezen zijn opeenvolgend gegeven door de duurzaamheidraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de Rijksbouwmeester en de adviseur ruimtelijke kwaliteit (provincie Utrecht), projectontwikkelaars, experts, lokale initiatiefnemers, het werkteam en tijdens een ambtelijke sessie. De sessies zijn georganiseerd om de gemaakte onderzoeksscenario's te optimaliseren. Centraal stonden vragen over het programma en de gebiedsconcepten die gingen over de haalbaarheid, de trends in de toekomst. Daarnaast is ook gesproken over de ruimtelijke modellen.

ALGEMENE ADVIEZEN VOOR ONTWIKKELINGSKADER EN/OF VERVOLG HERBESTEMMING/ONTWIKKELING MARINIERSKAZERNE

Ruimtelijke adviseurs

Bekijk plangebied in ruimere context

- Beperk de scenario's niet tot het begrensde plangebied van de marinierskazerne, maar werk de toekomstbeelden uit in samenhang met de direct omliggende gebieden:
  - sportaccomodaties (tennis, zwembad en golf) aan de Woestduinlaan;*
  - waterwingebied Vitens, gebruik de watertoren als een icoon voor het gebied (adviseurs);
  - Revius Lyceum;
  - Landgoed Beukenrode.

  *) Sport is het leitmotiv voor wegnemen van hekken en gedeelde voorzieningen tussen vml. kazerne en het dorp.

Ruimtelijke adviseurs

- Het kazerneterrein maakt cultuurhistorisch en landschappelijk gezien deel uit van de reeks landgoederen op de flank van de Heuvelrug (Stichtse Lustwarande). Van oudsher waren deze landgoederen georiënteerd op de Driebergsestraatweg (N225). Dit is vanuit historisch oogpunt dan ook een belangrijker route dan de Oude Arnhemsebovenweg, die pas begin 20e eeuw is aangelegd. Beschouw de herontwikkeling van de marinierskazerne daarom als onderdeel van een groter landgoed (MK, Revius Lyceum en Beukenrode). Wonen op een landgoed, wonen in arcadie.

Ruimtelijke adviseurs

Grote maat en structuren

- Ontwikkel een helder ruimtelijk concept voor het hele terrein. Nu wordt de ontwikkeling nog te veel opgevat als aparte deeluitwerkingen voor vier à vijf deelgebieden:
  - noordrand langs de Oude Arnhemsebovenweg (atletiekbaan en sporthal);
  - entreegebouwen langs Mariniersweg (de gebouwen rond het oude exercitieterrein);
  - middengebied (de gebouwen rond het exercitieterrein);
  - overgang naar Landgoed Beukenrode;
  - zuidelijk deel van het terrein.
- Schuw de grote maat niet. Het kazerneterrein heeft nu ook een grote maat en schaal (gebouwen en structuren). Die grootschaligheid past bij het

gebied en mag dus ook best terugkomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein.

Ruimtelijke adviseurs

Verbinden met de omgeving: een open gebied (geen enclave)

- Verbind de ontwikkeling met Doorn. Voorkom dat er een enclave gaat ontstaan, maak een 'open dorpswijk'. Verwijder de hekken rond het terrein en zorg voor goede loop- en fietsverbindingen naar het dorp en de omgeving. Koppel het kazerneterrein aan de aangrenzende sportfuncties die net buiten het terrein liggen. Hierdoor gaat de ontwikkeling deel uitmaken van het dorpsleven.
- Open het terrein ook fysiek naar de omgeving. Zorg dat je het terrein kunt zien vanaf de Woestduinlaan en Oude Arnhemsebovenweg. Zo zou het waterwingebied rond de watertoren (icoon) ook deel uit kunnen gaan maken van de herontwikkeling.

Ruimtelijke adviseurs

Wonen meest kansrijk, andere functies verrijken het woongebied

- Woningbouw wordt als de meest kansrijke invulling van het vrijkomende kazerneterrein gezien. Er is veel vraag naar dorps wonen in de regio en weinig aanbod in Doorn en omgeving. Alle scenario's zouden daarom (tenminste voor een deel) woningbouw moeten bevatten. Andere functies (sport, recreatie, zorg, kennis, voorzieningen, cultuur, etc.) vormen dan vooral een verrijking van het wonen op het kazerneterrein. Zij worden als zelfstandige invulling van het terrein als niet/minder kansrijk gezien.

Experts

Hoge duurzaamheidsambities in alle scenario's

- Duurzaam, energiezuinig en circulair bouwen zijn in 2022 gemeengoed. Koppel deze principes dus niet exclusief aan één van de onderzoeksscenario's ("Op eigen kracht"), maar maak het een algemene ambitie voor alle scenario's. En zet daarbij in op zo hoog mogelijke ambities.
- Vanaf 2020 zal de nieuwbouwproductie in de woning- en utiliteitsbouw in Nederland energieneutraal worden ontwikkeld conform de zogeheten BENG richtlijnen (bijna energieneutraal). Energieneutraal ontwikkelen is dus vooral kansrijk bij scenario's waar nieuwbouw wordt ontwikkeld en minder bij scenario's die uitgaan van behoud van (zo veel mogelijk) bestaande gebouwen.
- Maak showcase van dit project voor 'autarkisch bouwen'.

Ruimtelijke adviseurs

Flexibilteit inbouwen (proces en plan)

- Bouw flexibiliteit in. Maak geen starre blauwdruk voor het terrein en leg ook geen al te strakke kaders vast. Houd ruimte voor een fantastisch idee, ook nadat het ontwikkelkader al is opgesteld. Zorg dus voor flexibiliteit in zowel het plan, als in het proces. Acquireer actief op gewenste functies. Doorn is met deze plek een van weinige plekken die 'iets te bieden heeft'.

Ambtelijke vakdisciplines

- Benader opgave vanuit betekenis en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en baseer daar de ruimtelijk hoofdopzet op. Gebruik daarbij o.a. de cultuurhistorische verkenning als basis. Belangrijke gebieden en gebouwen in beeld brengen en behouden als onderleggen, vormt raamwerk. Behoud waardevolle entree, behoud cultuurhistorische gebouwen, groen en stedenbouwkundige structuur. Ga daarna pas nadenken over de functionele invulling.
- Focus op verbindingslijnen met de omgeving.
- Het terrein van de marinierskazerne is voor gemeente een kans om de grote maatschappelijke opgaven van de toekomst te vervullen. Deze opgave is tweeledig:

  - Gemeente wordt verantwoordelijk voor huisvesting van kwetsbare groepen (o.a. beschermd wonen, nieuwkomers, kwetsbare jongeren en ouderen die steeds langer zelfstandig blijven wonen).

  - Ook heeft de gemeente binnen de transformatie van het sociale domein de opgave inwoners meer te faciliteren en te stimuleren dat inwoners elkaar ondersteunen en helpen. Een goed ingerichte openbare ruimte waar inwoners elkaar ontmoeten en experimenteel en innovatief bouwen kunnen daaraan een grote bijdrage leveren. Het terrein van de marinierskazerne zou goed passen voor deze opgaven.

BIJLAGE - ADVIEZEN PER SCENARIO

- Ecologisch onderzoek naar effect op NNN (oa recreatie druk). In sommige gevallen overschrijdt de bebouwing NNN grens.
- Ecologische verbinding tussen Ludenbos en landgoed Beukenrode
- Duurzaamheid in alle scenario's beneden gemeentelijke beleidsambitie (namelijk: 50% verscherpte EPC tov landelijke norm)
- Regenwater infiltreren.
- Maak afstromend regenwater zichtbaar in straatprofiel
- Denk ook aan: andere parkeeroplossingen (zoals Ede Kernhem), ondergrondse infra, ondergronds parkeren, watergangen (speels inrichten), DWA bovengrond afvoeren, afvalinzameling ondergronds
- Beoogde bodemkwaliteit moet onderdeel zijn van het ontwikkelingskader.

DORP VOOR EEN DORP

Adviesraden en experts | wonen

- Dorps wonen wordt als een uitermate kansrijke invulling van het kazerneterrein gezien. Er is veel vraag naar wonen, maar relatief weinig aanbod in de regio. MK Doorn kan daar in voorzien. Bouw dus vooral woningen op het kazerneterrein. Inhaalslag nodig voor senioren woningen (kleinschalige appartementen en urban villa's 300.000/350.000 euro) zonder tuin (afstand tot centrum geen probleem - experts) en sociale woningbouw/starters (vrije markt maakt dit snel onbetaalbaar)

Markt | senioren

- Bouw niet (alleen) voor senioren (te verweg van voorzieningen) maar veel breder

Experts | collectieven

- Collectieven, samenwerkingverbanden, naoberschap zijn kansrijk. Zoek naar nieuwe kleinschalige woonvormen en openbare ruimte. Delen van ruimtes en materialen. Samenleven en delen zorgt voor gezonde woonwijk. Focus op ontmoeting . Pas op voor enclavevorming door woongemeenschappen.

Markt | collectieven

- Collectieven zijn niet geschikt voor alle woonconsumenten.
- Biedt ook ruimte aan gemeenschappen (communities) die samen een woonproject willen ontwikkelen op het terrein (CPO). Dit gaat echter om kleine aantallen (hooguit enkele tientallen personen), dus daar kan je geen heel plan op baseren.

Ruimtelijk adviseurs | stedenbouwkundige benadering

- Ontwikkel scenario als een geheel. Het kazerneterrein is een campus (ruimtelijke archetype). Benader het niet als deelgebieden gebaseerd op huidige infrastructuur. Combineer dorpse verkavelingsvormen/woonvormen met nieuwe verkavelingsvormen/woonvormen en ben niet bang voor grote ingrepen (referentie 'big motherfuckers' op Borneo Sporenburg Amsterdam)

Experts | wonen

- Focus op een levenloopbestendige wijk, dat vraagt minimaal 600 -800 woningen. De locatie is kansrijk voor "gezond wonen". Er worden in dat kader vooral kansen gezien voor kleinschalige woon-zorgconcepten Zorg voor een gezonde wijk met veel aanleidingen om te bewegen, verwerk dat in stedenbouwkundig plan. Neem dat straks mee in het stedenbouwkundig plan.

Markt | zorgvastgoed

- focus op thuiszorg, geen nieuw zorg vastgoed ontwikkelen.

Ruimtelijk adviseurs | exercitieterrein

- Behoud het exercitieterrein als een geheel. Het terrein (deels) bebouwen is "een grove misdaad" (citaat Rijksbouwmeester).

Ruimtelijk adviseurs en experts | identiteit

- Behoud meer bestaande gebouwen voor eigenheid, identiteit en diversiteit. Barakken kunnen stijlvorm zijn voor woningbouw.
- Betrek Landgoed Beukenrode bij de gebiedsontwikkeling zodat een meer samenhangende gebiedsontwikkeling ontstaat .

Experts | wijkvoorzieningen

- Bestaande bouw is kansrijk voor wijkvoorzieningen

Markt en experts | programma & dorpshart

- Het woningbouwprogramma bevat onvoldoende woningen om commerciële en winkelvoorzieningen op het kazerneterrein te kunnen realiseren
- Die zouden bovendien moeten concurreren met de huidige voorzieningen in het dorpscentrum, die ook al onder druk staan. Je moet in een relatief kleine dorpskern als Doorn dus helemaal geen tweede dorpshart willen maken.

Experts | bezoekers

- Wat bindt bezoekers aan de plek? Zoek naar aanvullende maatschappelijke functies/faciliteiten zoals educatie, zorg, bezorgdienst, recreatie en sport met een rol voor het dorp die mensen binden aan de plek om zo een 'open wijk' te realiseren

Adviesraden | mobiliteit

- Maak omgeving school autoluw/autovrij

Markt | mobiliteit

- Voor de ontsluiting van de nieuwe dorpsuitbreiding ligt de auto het meest voor de hand. Een auto voor de deur is ook wat een woonconsument verwacht als hij/zij gaat wonen in Doorn.

  Andere mobiliteitsconcepten (bijvoorbeeld deelauto's, e-bikes, uber, OV-abonnement, etc.) moeten dus actief worden gestimuleerd bij de ontwikkelende partijen. Anders komt het er niet

Adviesraden & experts | mobiliteit

- Zorg voor goede fiets-wandelvoorzieningen zodat je met de fiets sneller bent dan met een auto (raden) Bv fietsstraten, deelauto's, e-bikes/scooters, en doodlopende (om)wegen. Dat kan automobiliteit met 1/3 verminderen.

Adviesraden & experts | energieconcept

- Door nieuwbouw is dit scenario kansrijk om hoog in te zetten op duurzaamheid (energie/klimaatneutraal)
- Organiseer energiecollectieven.

Werkteam

- Variant A (600 woningen) komt niet voort uit het werkteam. Waarom is deze variant opgenomen? Voldoet niet aan de wens om hier iets bijzonders te maken.
- Variant B wordt wel herkend, maar bevat in deze vorm (te) weinig woningen, want de grote woningbehoefte wordt onderschreven.
- Nader onderbouwen waarom een hoogte accent (10 verdiepingen) hier ongewenst is. Daarmee zou het woningaantal namelijk kunnen worden vergroot en wordt tegelijkertijd iets unieks toegevoegd op de Heuvelrug. Hier is echter niet iedereen het mee eens. Drie tot vier bouwlagen wordt door hen als maximale bouwhoogte gezien voor Doorn.

- Benut ook mogelijkheden voor uitruil-locaties elders in het dorp. Bijvoorbeeld: ambtenaren uit het gemeentehuis in het dorpscentrum kunnen naar het kazerneterrein verhuizen (Roestbak) en zo ruimte creëren voor wonen in centrum. Daar is meer behoefte aan dan wonen aan de dorpsrand. Dus dat past beter bij het scenario "Dorp voor een dorp"!
- Hoeveel extra woningen kan men in Doorn aan zonder dat de huidige infrastructuur en voorzieningen onder druk komen te staan?

Initiatiefnemers

- Combineer een school met bestaande sportvoorzieningen.
- Sport als trekker/verbinding voor hele dorp/regio.
- Gemeentebeleid is bouwen voor eigen dorp, 113 woningen/jaar. Zorg voor doorstroming op Doornse woningmarkt. Dorp voor een dorp en niet dorp voor de provincie! Maak duidelijk wat 'voor' betekent.
- Scouting kan grote meerwaarde hebben voor het bos.

Ambtelijkelijke vakdisciplines

- Geen behoefte aan grootschalige zorgvastgoed.
- Variant A teveel bebouwing (natuurambtenaren).
- Var A + programma en lijnen die dorp en landgoed koppelen.
- Var B - onlogische verdeling bebouwing over het gebied - geconcentreerde bebouwing mist voldoende groene voet. Verder concentratie en meer bouwlagen is ondorps.
- Studeren op behoud exercitieterrein en gelijktijdig hier een dorpse ruimte van maken. Er is spanning tussen enerzijds het willen handhaven van het exercitieterrein in zijn huidige omvang, als beeldmerk, en anderzijds de constatering dat de huidige ruimte in zijn omvang en oppervlakte in een woonomgevingsetting wel erg groot is en daarmee uiteindelijk niet als fraai en prettig ervaren wordt; er een schaalprobleem. Mogelijk kan een volume in de vorm van een paviljoen meer schaal en maat toevoegen zonder afbreuk te doen aan de markante ruimte setting van het exercitieterrein.
- Er wordt in het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren rekening gehouden met een groeiende behoefte en vraag naar (meer) sociale en middeldure huur- en koopwoningen. Daarnaast zien wij kansen en mogelijkheden voor nieuwe woonconcepten en woonvormen (samen delen). Duurzaamheid en levensloopbestendig bouwen zijn daarbij belangrijke aandachtspunten van het integrale beleid. De marinierskazerne biedt ruimte voor 600 woningen, met aansluiting op de woonbehoefte in Doorn en de overige dorpen van de gemeente. De behoeften aan de extra huisvesting als gevolg van de vergrijzing en huisvesting van nieuwkomers zijn daarbij (nog) niet in meegenomen.
- Voor de komende jaren wordt voor het beleidsveld wonen steeds meer een natuurlijke 'verbinding' voorzien met andere relevante beleidsvelden, zoals duurzaamheid en levensloopbestendig wonen.

GROENE CAMPUS

Experts & markt | kennis

- Kennis wordt als weinig kansrijk of zelfs "kansloos" bestempeld. Grote nationale kennisinstellingen hebben de keuze uit veel andere toplocaties elders in de regio met veelal betere vestigingsvoorwaarden (met name bereikbaarheidsprofiel en nabijheid stedelijke voorzieningen). Bovendien sluit een kenniscampus niet aan op het dorp.

Adviesraden & experts | studentenhuisvesting

- Studenten huisvesting is niet kansrijk.

Experts & markt | programma

- Richt je in Doorn dus vooral op wonen en zorg in combinatie met (uitbreiding van) lokale kennis instellingen (experts en markt), mogelijk volkshogeschool (experts). Wonen kan zich richten op 'wetenschappers' van scienceparks in regio. Wonen is nodig om een invulling met kennis financieel haalbaar te maken (markt en experts). Voor hen is Doorn een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Combinatie met atletiek/sport en leerwerkplek (naar Scandinavisch model) is wel kansrijk (experts).

Ruimtelijke adviseurs | stedenbouwkundig concept

- Maar dat kan wel in een campusachtige setting.
- Als je wél kennisinstellingen wilt aantrekken in Doorn, dan zal je actief acquisitie moeten gaan voeren. Bijvoorbeeld zoals het Noorden van het land zich profileert om Tesla te verleiden om zich in Nederland

te vestigen. Maar ook dan hebben andere locaties in de regio betere papieren. Campus biedt ruimte voor flexibiliteit om onverwachte maar gewenste droomfunctie in de toekomst te huisvesten.

Diverse reacties | Campus als stedenbouwkundig concept

- Koppel het begrip 'campus' los van de functies kennis/onderwijs. Campus kan namelijk ook worden opgevat als een aansprekend "archetype" voor de ruimtelijke vormgeving en inrichting van het kazerneterrein: veel groen, compacte kloeke gebouwen (stedelijk karakter), hoogwaardige architectuur, parkachtige inrichting van de openbare ruimte, menging van functies, sportvoorzieningen op het terrein. Huidige ruimtelijke opzet van terrein heeft al veel kenmerken van een campus (adviseurs en ambtenaren en sommige experts). Het campus-concept zou dan ook bij de andere scenario's als archetype kunnen worden gehanteerd. Onderzoek daarvoor de Amerikaanse voorbeelden en/of referentie van Chasseterrein. Archetype campus biedt kansen voor groei en flexibiliteit, heeft in onaffe vorm ook kwaliteit (adviseurs). Campus is een modeverschijnsel (een expert). Kenmerken van de basis zijn niet meer herkenbaar (expert).
- Daarbij wordt het wel belangrijk gevonden dat de campus in Doorn een 'open' uitstraling heeft. Voorkomen moet worden dat er een 'gated community' aan de rand van het dorp gaat ontstaan.

Ruimtelijk adviseurs | begrenzing van het (campus) gebied

- De groene campus dient groter te worden opgevat dan alleen het kazerneterrein: ook Landgoed Beukenrode, het aangrenzende sportterrein aan de Woestduinlaan en het Revius Lyceum maken onderdeel van uit van de campus: "Park Campus Doorn" (adviseurs). In dit scenario is zelfstandige eenheid logisch.

Adviesraden | kennis

- Wanneer gestart wordt met kennisbedrijven komen de kennisinstellingen vanzelf.

Experts | congresfaciliteit & zakelijke markt

- Er worden naast wonen en zorg ook kansen gezien voor de ontwikkeling van congresfaciliteiten en zakelijke recreatie/buitensport (De Baak 2.0) in een campussetting. Combinatie met gezondheid en health (zwembad, hotel) is kansrijk voor zakelijke markt. Hier is veel vraag naar in de regio.

Experts | samenvoegen groene campus & gezond leven

- Als kennis geen kansrijk onderdeel blijkt te zijn (en wonen en zorg wel), dan beginnen de scenario's Groene Campus en Gezond Leven op elkaar te lijken. Overwogen moet worden om beide scenario's dan te combineren. Leerpark Dordrecht is referentie voor combinatie gezond leven en kennis (verblijfspark met gezonde functies en sportief karakter).

Werkteam | kennis, congresfaciliteiten & infra

- De kritische houding t.a.v. dit scenario wordt vanuit het werkteam niet gedeeld. Er worden wel degelijk kansen gezien voor (lokale) kennisinstellingen op het terrein. Met name op het gebied van zorg, herstel en revalidatie (o.a. MRC). Andere kansrijke onderdelen uit dit scenario zouden ook kunnen worden overgenomen in het uiteindelijke ontwikkelingskader, zoals de bijzondere uitstraling van het terrein en kansen voor het aantrekken van studenten uit de regio.
- Congresfaciliteiten zijn er juist al volop in de regio. Dit wordt juist niet als kansrijk gezien.
- Heeft de infrastructuur van Doorn e.o. voldoende capaciteit om een campusachtige ontwikkeling aan te kunnen? Of andersom: zou de ontwikkeling van een campus in Doorn niet beperkt moeten blijven tot een kleinschalige, lokale ontwikkeling i.v.m. de beperkte capaciteit van de omliggende infrastructuur.

Initiatiefnemers | kennis, mobiliteit, synergie

- Kennis als optie nog niet laten vallen. Onderzoeken of het kan aanvullen op Utrecht/Wageningen? Kan het een implementatie en/of testruimte zijn voor andere onderzoeksinstellingen? De 'adds' van de Heuvelrug zijn wellicht: ouderen, sport, natuur ….
- Kan ontwikkeling station Zeist een aanvulling zijn op de mobiliteit. Voor 'buitenlanders' is Utrecht en Wageningen om de hoek!
- In campussetting zoeken naar programma dat elkaar versterkt: woningen en zorg (in kloeke campus vorm), maatschappelijke voorzieningen, zakelijke recreatieve functies.

- Door te bouwen voor ouderen komen er elders woningen vrij.
- Combinatie met sport zodat bezettingsgraad voorzieningen hoger zijn en er jaarrond gebruik van wordt gemaakt.

Ambtenaren | mobiliteit, wonen, zorg en aard gebied

- Zware functie als onderwijs zorgt voor grote verkeersdruk wat niet wenselijk is. Aandacht voor duurzame mobiliteit.
- Geclusterd wonen en zorg en delen van ruimte bevordert saamhorigheid.
- Studenten en ouderen levert conflicten op - overlast/ geluid, etc.
- Atletiekbaan ligt in de zichtlijn vanaf de Arnhemse Bovenweg, dat is jammer. omdat het plangebied dan geen duidelijk "gezicht" heeft aan de zijde van de Arnhemse Bovenweg het plangebied erachter blijft daardoor als enclave bestaan.
- Groene Campus sluit 'perfect aan bij huidige opzet en aard van het gebied'. De aard van de functie verenigt zich goed met de schaal van exercitieterrein.

OP EIGEN KRACHT

Diverse reacties | transformatie

- Het scenario "Op eigen kracht" gaat uit van een transformatieproces voor alle gebouwen op het hele kazerneterrein. Dat is niet realistisch. Het kan wel worden toegepast voor bepaalde gebouwen en/of plekken op het terrein (markt en experts). Een publiektrekker kan een start zijn (markt) een totaal ontwikkeling als de prodentfabriek is ook mogelijk.

Markt | hergebruik gebouwen

- Bepaal vooraf welke gebouwen herbruikbaar zijn (bouwkundige staat, cultuurhistorische waarde, energieverbruik, etc.) en welke niet. Of welke gebouwen voorlopig/tijdelijk kunnen worden herbestemd in afwachting van de beslissing tot hergebruik/sloop. En zoek vervolgens partijen die de her te bestemmen delen van het terrein 'op eigen kracht' willen/kunnen ontwikkelen. Stoplicht model.

Ruimtelijk adviseurs en markt | tijdelijk

- Het scenario kan worden opgevat als een 'voorfase' in het verkoopproces: in de periode nadat de mariniers zijn verhuisd kunnen bepaalde leegstaande gebouwen een tijdelijke invulling krijgen, totdat er een definitieve invulling is gevonden (of de gebouwen worden gesloopt). Dit zorgt in de beginperiode van de gebiedsontwikkeling (±2021-2025) alvast voor levendigheid en naamsbekendheid ('placemaking'). Zorg er dan wel voor dat niet alleen de meest waardevolle en karakteristieke gebouwen een (tijdelijke) herbestemming krijgen, want dan blijft een overkoopbaar terrein over met oude, onbruikbare gebouwen.

Diverse reacties | energieneutraliteit

- Het scenario "Op eigen kracht" gaat uit van een volledig energie-neutrale ontwikkeling, betaalbare woon- en werkplekken én behoud van alle bestaande gebouwen op het hele kazerneterrein. Die combinatie is niet realistisch. De oude gebouwen op het terrein zijn juist heel lastig energiezuinig te maken, laat staan energieneutraal. Dat vergt zeer grote investeringen, waardoor de betaalbaarheid onder druk komt te staan (Raden en experts). Nieuwe gebouwen kunnen we energieleverend zijn en bestaande bouw compenseren.
- Energie opwekken is bosrijke locatie op drinkwatergebied levert veel beperkingen op - zon, wind en aardwarmte is beperkt inzetbaar (experts). NB naar verwachting wordt warmte-koude opslag na sluiting van de drinkwatervoorziening wel mogelijk.

Adviesraden | circulariteit

Circulair in alle scenarios inzetten maar breder opvatten dan alleen voor dit terrein.

Markt | organische ontwikkeling

- Een ontwikkeling "op eigen kracht" kun je niet van tevoren en van bovenaf opleggen. Dat moet 'van onderop' ontstaan en vervolgens als een organische ontwikkeling door de gebruikers van het terrein

verder worden gebracht. Dat vergt veel tijd en kleine stapjes, met lage grondprijzen en een groot afbreukrisico. De marktpartijen vindt dit om die reden geen kansrijk scenario.

Experts | doelgroep jongeren (en ouderen)

- Er wordt betwijfeld of er wel zo veel behoefte is aan woon- en werkruimte specifiek voor jongeren in Doorn. Krijg je daarmee het hele kazerneterrein gevuld? En waarom beperk je dit scenario uitsluitend tot jongeren / stedelijke creatievelingen? Doorn is geen grote stad daarom is doelgroep stedelijke creatieveling niet de doelgroep (experts). Het is beter om je (ook) te richten op andere generaties uit de Doornse gemeenschap, zoals de doelgroep starters op de woningmarkt (jonge gezinnen (28-35 jaar) die van stad naar groen verhuizen met ambities voor eigen bedrijf/startups), ouderen, die nu geen (betaalbare) woning kunnen vinden in het dorp (senioren die samen een landhuis willen bewonen met duurzaamheid als thema, ecologische leefgemeenschap. Door het scenario naar deze doelgroepen te verbreden, wordt beter aangesloten bij de dorpse gemeenschap in Doorn.
- Bouwen voor jongeren/starters is lastig door vrije woningmarkt. Omgeving van starters woningen minder aantrekkelijk maken voor middeninkomens die woningmarkt domineren (vanwege risico dat de starterswoningen worden ingenomen door middeninkomens). Bestaande bouw is kansrijk voor betaalbaar wonen.
- Er zijn ook ouderen die 'op eigen kracht' een eigen 'community' willen starten. Maak het scenario dus leeftijdsonafhankelijk ('age-less').

Experts | recreatie

- Combineer met recreatie en bezoekerscentrum.

Werkteam | betaalbaar wonen

- Zelfbouw kan er voor zorgen dat prijzen beperkt kunnen blijven. Laat de toekomstige bewoners van het kazerneterrein dus zelf hun woon- of werkplek verbouwen in de bestaande gebouwen.
- Woningen in Doorn zijn alleen bij de eerste verkoop betaalbaar. Bij doorverkoop zijn de huizenprijzen zo ver gestegen dat jongeren de woningen niet meer kunnen kopen. Hoe zorg je er dus voor dat de woningen ook betaalbaar blijven?
- Houd vast aan het gemeentelijk beleid om hier tenminste 1/3 deel van de woningen in de sociale sector te realiseren.

Initiatiefnemers | hergebruik gebouwen, duurzaamheid

- Stoplicht voorstel bestaande gebouwen is goed idee!
- Bestaande bouw lastig duurzaam te maken. Maar maakt showcase duurzaam bouwen 2022. Voorbeeld: Christianstad Denemarken.
- Behoefte aan betaalbare woningen.
- Zet in op duurzaamheidsconcept waarbij elke euro die uitgegeven wordt op het terrein bijdraagt aan duurzaamheid. BV koffie, kleding, sport, natuur etc Kan werken als overkoepelende visie van ondernemers samen.
- Maak ruimte voor maatschappelijk doeleinden (oa scouting).

Ambtelijke sessie

- Geen evenemententerrein in NNN
- Meerwaarde is dat de (eigen) jongeren hier een mogelijkheid krijgen om hier te blijven wonen en te werken.
- in dit scenario verwijst vrijwel niets meer naar de geschiedenis; dit is jammer. Vooral ook het verdwijnen van het hart van het terrein (het exercitieterrein) is een gemiste kans.
- Denk ook aan kweekvormen (stadslandbouw) in loodsen.
- Sluit in dit scenario het gebied ook beter aan op de omgeving.
- Storende gebouwen en gebouwen die relatie met omgeving onmogelijk maken wel direct afbreken.

GEZOND LEVEN

Ruimtelijk adviseurs | stedenbouwkundig concept

- Behoud in het scenario "Gezond Leven" meer bestaande gebouwen op het terrein. Sloop van vrijwel alle gebouwen is niet nodig. Landgoed wordt hier goed geïntegreerd met het kazerne terrein, groeit als het ware naar binnen. Ontwikkel dit scenario met grote gebaren tot een landgoed zoals Beukenrode met zichtlijnen naar Woestduinlaan en/of Arnhemse Bovenweg (adviseurs).

Experts

- Met landgoed sluit het aan bij de Stichtse Lustwarande maar sluit ook aan bij het dorp. Hele Utrechtse Heuvelrug is 'gezond leven' dat versterkt elkaar.

Markt & experts | programmatische invulling

- Creëer meer ontwikkelruimte voor woningbouw in dit scenario. Zo kan er een gezonde woonwijk worden ontwikkeld en neemt de haalbaarheid van het scenario toe.

Experts | Topsport

- Topsport als kostendrager wordt als "kansloos" bestempeld. Topsport-organisaties bezitten zelf geen vermogen om te investeren in een nieuwe locatie, zij kampen juist met tekorten. Er moet dus overheidsgeld bij om een topsport-accommodatie van de grond te krijgen. Het levert zeker geen geld op.

Markt | sport

- Ook breedtesport brengt geen geld op. Delen van het terrein die een sportfunctie zouden krijgen hebben een lage grondwaarde en een hoog risico om te ontwikkelen (zijn er überhaupt partijen geïnteresseerd in de ontwikkeling van sport op dit terrein?). Vanuit de markt wordt een sportfunctie op het kazerneterrein als weinig kansrijk gezien (markt).

Experts | sport & bewegen, integrale benadering

- Richt je in dit scenario niet zo zeer op sportverenigingen of een bondsbureau, maar integreer ruimte voor sport en bewegen in de openbare ruimte van het terrein. Zo kan je sport en bewegen onderdeel maken van een gezonde woonwijk op het kazerneterrein (experts). Je kunt je wel richten op gezonde/eerlijke/duurzame organisaties als Bv WNF, Triodosbank. Dan moet wel actief geacquireerd worden.
- Atletiek (maar dan wel een volwaardige atletiekbaan van 400 meter) is wellicht wel kansrijk, want dat ontbreekt in de omgeving.
- Voeg aan dit scenario zakelijke recreatie/sport en congresfaciliteiten toe. Een congreslandgoed.
- De koppeling van het scenario Gezond Leven met het Landgoed Beukenrode is sterk. Zou zelfs nog sterker kunnen worden gemaakt. Veel potentie voor bijv. outdoor sports en MTB. Dat zou ook in de andere scenario's beter tot uitdrukking moeten komen.
- Natuur als kapitaal meenemen in dit scenario.
- Gezond Leven inclusief woningbouw en Groene Campus exclusief kennis > dat levert hetzelfde scenario op: combineer beide scenario's in één toekomstbeeld.

Werkteam

- Zonder sportfunctie is dit geen haalbaar scenario.
- Voeg woningbouw toe om dit scenario realistischer te maken. Met name aan de zuidzijde van het terrein is dit goed inpasbaar. Denkbaar zijn 100 tot 200 woningen. Die woningen kunnen ook bestemd zijn voor het personeel van de zorgfuncties op het terrein.
- Het scenario biedt ook kansen voor maatschappelijke functies die gebaat zijn bij een gezonde groene omgeving, zoals scouting, scholen, kindercentrum, etc.
- Dit scenario biedt goede kansen voor het uitruilen met sportlocaties elders in Doorn. Door op het kazerneterrein sportvelden voor verenigingen (voetbal, hockey, atletiek) en indoor-sportaccommodaties (sporthal, zwembad) te ontwikkelen, kunnen andere plekken in het dorp worden bebouwd. NB dit valt buiten de scope van het project.
- Het kazerneterrein zou ruimte kunnen bieden aan de voetbalvereniging (3 voetbalvelden), hockeyclub (3 hockeyvelden), een sporthal, zwembad.

Initiatiefnemers

- Zij zien ook geen mogelijkheid in sec topsport maar wel veel mogelijkheden in combinaties.

- Combinatie van zakelijke recreatie, conferentieoord, sport voor bedrijfsleven, scholen, BSO en lokale sportverenigingen en sporters. Combi met zwembad. Zo kan bezettingsgraad hoog zijn, aanbod breedt en ontstaat er een business case.
- Doelgroep is 10.000 recreanten van de Heuvelrug. NP Heuvelrug is nu al van nationale betekenis voor MTB. NP Heuvelrug mist echter een centraal punt. Dat kan MK worden in combinatie met bovenstaande en natuurlijk met horeca. Sportiefoverstappunt op diverse soorten routes op HR.
- Combineren met verblijfsrecreatie en citymarketing.
- Ruimtevraag is beperkt. Uitbreidingen zijn legio: atletiek, educatie, natuurspeeltuin, klimbos, voedingsadvies, fysiotherapie, wellness.

Ambtenaren

- Behoud iconische gebouwen.. in dit scenario verwijst vrijwel niets meer naar de geschiedenis; dit is jammer. Vooral het verdwijnen van het hart van het terrein (het exercitieterrein) is een gemiste kans
- Positief dat oude entree van de Marinierskazerne vanaf de Arnhemse Bovenweg wordt hergebruikt als hoofdontsluiting.
- Positief dat Beukrode doorgetrokken wordt het kazerne terrein op. Rode ontwikkelingen aan de dorpszijde zijn logisch.
- Stamerweg voor langzaamverkeer is postief.

COLOFON

Het ontwikkelingskader voor herbestemming van de Marinierskazerne Doorn wordt opgesteld in opdracht van:

Rijksvastgoedbedrijf
Contactpersoon: Martine de Vaan

Provincie Utrecht
Contactpersonen: Frans Assmann en Martijn van Veelen

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Contactpersoon: Jan Bosma

Meer informatie over de voortgang van het project kunt u vinden op de projectwebsite (www.mkdoorn.nl). Hier vindt u ook achtergrondinformatie zoals de intentieovereenkomst, Plan van aanpak Ontwikkelingskader, etc.

PERSCONTACTEN EN WOORDVOERING

De woordvoerder van het Rijksvastgoedbedrijf (alleen voor journalisten) is:

Frank Wassenaar
06 - 53 70 13 46
frank.wassenaar@minbzk.nl

Buiten kantooruren is er altijd een woordvoerder met piketdienst bereikbaar via de meldkamer, telefoon 070 - 75 16 060.

Het ontwikkelingskader voor de herbestemming van de Marinierskazerne in Doorn (inclusief de organisatie van het participatietraject) wordt opgesteld door:

- Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur* (contactpersoon: Jan Maurits van Linge)

in samenwerking met:

- Margreet Kokshoorn communicatie
- Planmaat

Utrecht, 27 juni 2017