

NAAR EEN ONTWIKKELINGSKADER VOOR DE VERKOOP EN HERBESTEMMING VAN DE VAN BRAAM HOUCKGEESTKAZERNE



Figuur 1: Luchtfoto van het terrein (RVB, 2015)

PLAN VAN AANPAK

RIJKSVASTGOEDBEDRIJF * GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG * PROVINCIE UTRECHT
VASTGESTELD IN DE STUURGROEP OP 3 DECEMBER 2015
GEACTUALISEERD OP 6 OKTOBER 2016

INHOUD

1	Inleiding	4
	aanleiding: vertrek mariniers naar vlissingen	4
2	Het terrein en de opgave	5
	intentieovereenkomst	6
	Rollen en verantwoordelijkheden.....	6
	karakter van het ontwikkelingskader.....	7
	Vervolg na het vaststellen van het ontwikkelingskader.....	8
3	Organisatie.....	9
	Projectorganisatie.....	9
	Stuurgroep	9
	Projectteam	10
4	Participatie en communicatie	12
	Participatie.....	12
	Communicatie.....	13
	Initiatiefnemers.....	13
5	Producten & Mijlpalen	14
	Stuurgroep en mijlpalen	14
	Producten	15
6	Bouwstenen Ontwikkelingskader	16
	Locatieanalyse.....	16
	Verkenning nieuwe functies (m.b.v. scenario's).....	17
7	Planning	20
	planning op hoofdlijnen.....	20
8	kosten	21
9	Bijlagen	22
	A. Overige relevante documenten	22
	B. Beleidskaders	23
	C. Termijnen besluitvorming.....	24

1 INLEIDING

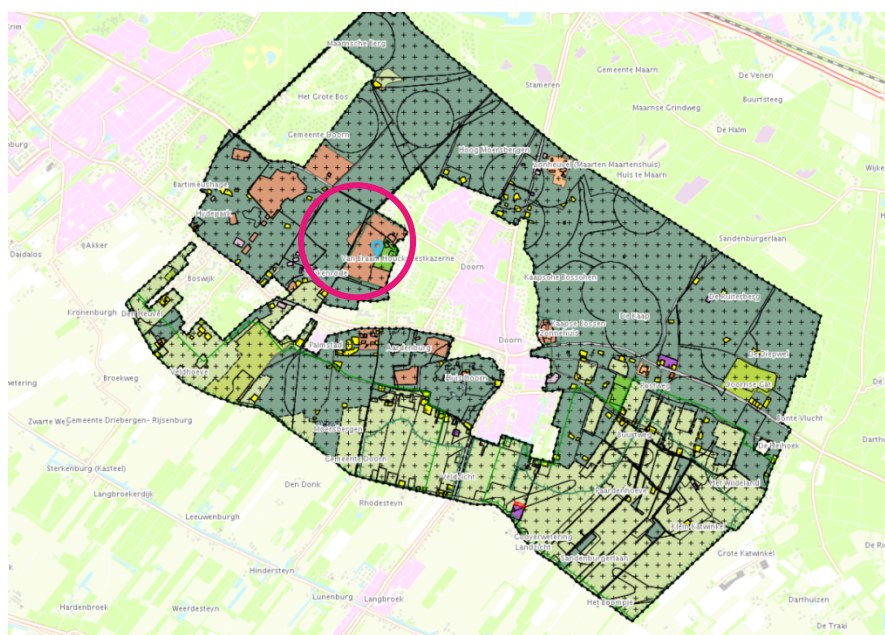
AANLEIDING: VERTREK MARINIERS NAAR VLISSINGEN

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de provincie Utrecht gaan samen zoeken naar nieuwe bestemmingen voor de Van Braam Houckgeestkazerne in Doorn. In april 2012 is door de minister van Defensie besloten om de marinierskazerne in Doorn en het logistiekcentrum in Maartensdijk te verplaatsen naar Vlissingen. De marinierskazerne komt vrij, nadat de nieuwe kazerne in Vlissingen wordt opgeleverd. Dit wordt verwacht in 2021-2022. RVB, gemeente en provincie hebben op 10 juli 2015 een intentieovereenkomst gesloten om samen te verkennen welke ontwikkelingsrichting wenselijk en realistisch is voor de herbestemming van de marinierskazerne (hierna: terrein). Door de stuurgroep is uiteindelijk gekozen om te werken aan een ontwikkelingskader. Doel is om in 2017 het ontwikkelingskader vast te stellen in de stuurgroep, waarna de besluitvorming bij de afzonderlijke organisaties kan plaatsvinden. Voor toelichting op het proces dat hieraan vooraf is gegaan, wordt verwezen naar de intentieovereenkomst.

In dit plan van aanpak wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het terrein en de opgave (inhoud en rollen). In hoofdstuk 3 op de werkwijze en de organisatie van de stuurgroep en het projectteam. Hoofdstuk 4 bevat de insteek voor de participatie en communicatie. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 en 6 de producten, mijlpalen en bouwstenen van het ontwikkelingskader behandeld, waarna de planning op hoofdlijnen volgt in hoofdstuk 7.

2 HET TERREIN EN DE OPGAVE

Het terrein is 48 hectare groot, bestaande uit 23 hectare binnen het verstedelijkt gebied (binnen de rode contour) en 25 hectare bos (binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS)). De locatie ligt aan de kern van Doorn en is ontsloten via provinciale wegen. Op ruim 5 kilometer afstand ligt het intercitystation Driebergen-Zeist. De omgeving kent een hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het terrein een relatief grote locatie met een bovenlokale uitstraling.



Figuur 2: Bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011 (Ruimtelijkeplannen.nl, 15 september 2015)

Het terrein maakt op het moment deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Doorn 2011” (figuur 2). Het deel van het terrein binnen de “rode contour” heeft de bestemming maatschappelijk, met als nadere bestemming kazerne. Het bosgedeelte is bestemd als natuur.

OPGAVE: NIEUWE BESTEMMING EN VERKOOP

Zoals is vastgesteld in de intentieovereenkomst zien de drie partijen elkaar als strategische partners om te komen tot een visie voor een nieuwe bestemming voor het terrein, op basis waarvan het proces van herontwikkeling wordt bepaald.

Beoogd wordt 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. Afhankelijk van de bestemming kan op deze thema's worden ingespeeld. In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat de zoektocht naar passende vervolgfuncties zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met alle belanghebbenden, in het bijzonder met inwoners en maatschappelijke organisaties.

De kwalitatieve potentie van het gebied is hoog, met op het eerste gezicht kansen voor een grote diversiteit aan functies, met name voor wonen, zorg, groen, recreatie, onderwijs en sport. Bedrijvigheid en nieuwe kantoren liggen niet voor de hand.

INTENTIEOVEREENKOMST

Op 10 juli 2015 heeft de ondertekening plaatsgevonden van de intentieovereenkomst door RVB, gemeente en provincie. Hierin is besloten om de herbestemming en verkoop van het terrein in goede samenwerking te laten verlopen.



Figuur 3: Ondertekening van de intentieovereenkomst in de officiersmess van het terrein. De ondertekening vindt plaats in het bijzijn van leden van de gemeenteraad (RVB, 10 juli 2015).

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.

Uit: Intentieovereenkomst Van Braam Houckgeestkazerne 10 juli 2015

ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Partijen willen samenwerken om de verkoop, herbestemming en - indien aan de orde - leegstandsbeheer, zo goed mogelijk te coördineren, op elkaar af te stemmen en te effectueren. De samenwerking vindt plaats rekeninghoudend met elkaars verantwoordelijkheden. De rollen en posities zijn als volgt:

RVB: VERANTWOORDELIJK VOOR VERKOOP, IN SAMENWERKING HERBESTEMMEN

Het RVB draagt de verantwoordelijkheid voor een adequate verkoop van rijksobjecten en beoogt in samenwerking met andere overheden te komen tot een passende nieuwe bestemming voor overtollig rijksvastgoed. Het RVB vervult een trekkende rol in het proces om te komen tot het ontwikkelingskader en heeft als eigenaar een bepalende rol bij de verkoopstrategie. Het Rijk heeft besloten beleidsmatige sturing op vastgoed te versterken. In dat kader heeft het RVB met de provincies verkend 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. De afspraken die zijn gemaakt in het kader van de intentieovereen-

komst passen bij deze rol. Rijksonderdelen hebben begin 2016 kans gehad om hun belangstelling kenbaar te maken. Het COA heeft na een kort onderzoek besloten af te zien van de mogelijkheid. (De rijksinterne reallocatieprocedure is daarmee afgelsoten).

GEMEENTE: VERANTWOORDELIJK EN KADERSTELLEND VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, DOORSLAGGEVEND INZAKE DE BESTEMMING

De bestuursorganen van de gemeente, het college van burgemeester & wethouders (B&W) en de gemeenteraad, dragen een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en zijn in het proces kaderstellend. De gemeenteraad stelt in een later stadium het benodigde bestemmingsplan vast en het college van B&W verleent vergunningen onder andere in het kader van de Wabo-procedure. Uitgangspunt is het vigerende (gemeentelijke) beleid, waarbij rekening wordt gehouden met beleid in ontwikkeling. Zo wordt de komende tijd bepaald of de gemeentelijke structuurvisie "Groen dus Vitaal" (vastgesteld in 2010) aangepast moet worden. Bij het opstellen van het ontwikkelingskader heeft de gemeente een belangrijke rol bij het vormgeven van participatie. De gemeente zal tot slot na het vaststellen van het ontwikkelingskader beslissen of zij gebruik wil maken van de voorkeurspositie om (delen van) het terrein te kopen.

PROVINCIE: KADERSTELLEND TEN AANZIEN VAN RUIMTELIJKE ORDENING, COORDINEREND INZAKE REGIONALE WONINGBEHOEFTE

De provincie heeft gekozen voor een actieve rol vanwege de schaal en omvang van de locatie en aangezien er veel provinciale beleidsdoelen spelen. De provincie draagt daarnaast 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. Vanuit deze rol geeft de provincie spelregels mee. Ook bij de provincie is het beleid in ontwikkeling: de provincie is bezig met het herijken van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Onderdeel hiervan is (onder meer) het bepalen van de woningbehoefte in de regio. Uitgangspunt van de provincie is om bestaand stedelijk gebied optimaal te benutten voor binnenstedelijke ontwikkelingen. Ook de provincie zal na het vaststellen van het ontwikkelingskader beslissen over het al dan niet verwerven van (delen van) het terrein.

KARAKTER VAN HET ONTWIKKELINGSKADER

De afgelopen jaren is er veel veranderd in de wijze waarop zowel publieke als private partijen omgaan met herbestemming en gebiedsontwikkeling. Dit is enerzijds een gevolg van de crisis, anderzijds is het denken veranderd. In mindere mate wordt verwacht dat het mogelijk is om vooraf uit te tekenen wat er wanneer precies zal komen. Het wordt belangrijker om te kunnen inspelen op kansen. In de meeste gevallen wordt geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan meer gemaakt, maar ingezet op strategieën die ruimte geven voor initiatiefnemers en die bijvoorbeeld werken met spelregels. In de overeenkomst is daarom gekozen voor de term "ontwikkelingsrichting". Door de stuurgroep is uiteindelijk gekozen voor de term ontwikkelingskader, omdat een kader meer houvast geeft aan overheden, marktpartijen en samenleving. Het geeft kaders aan de inhoudelijke koersbepaling, waaronder een afbakening van de mogelijke toekomstige functies en volume, maar het is geen volledig uitgewerkt plan. Het ontwikkelingskader:

- Geeft richting en tegelijkertijd ruimte aan initiatiefnemers en ontwikkelaars;
- Maakt duidelijk welke bestemmingen er niet kunnen komen
- Is flexibel en kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen;
- Laat kansen zien en is gebaseerd op behoefte(n);
- Is meer een gebiedsvisie dan een stedenbouwkundig programma van eisen;
- Legt de belangrijkste kwaliteiten vast, met name op het niveau van de structuur

Het projectteam heeft eveneens stilgestaan bij het te voeren proces en de interactie met de omgeving bij het opstellen van het ontwikkelingskader. Sinds de ondertekening van de intentieovereenkomst is de herbestemming van het terrein al veel meer gaan leven.

Over het proces en de houding:

- Toegankelijke houding, heldere procesvoering: partijen willen een goede balans vinden tussen een toegankelijke opstelling enerzijds, en een gelijk en helder speelveld anderzijds;
- Helderheid over ruimte en grenzen met betrekking tot mogelijke invullingen;
- We werken van grof naar fijn; er komt na het ontwikkelingskader nog een fase waarin het bestemmingsplan wordt opgesteld. Dat is het moment dat er noodzakelijke verdiepingsslagen plaatsvinden. Er wordt daarom nu gekozen voor onderzoeken en analyses die qua diepgang passend zijn bij deze fase van het project.

VERVOLG NA HET VASTSTELLEN VAN HET ONTWIKKELINGSKADER

Nadat er door de partijen een besluit is genomen over het ontwikkelingskader, kan gestart worden met de verdere herbestemming en verkoop van het terrein. De strategie voor het aanpassen van het bestemmingsplan zal worden bepaald in samenhang met het opgestelde ontwikkelingskader en de strategie voor verkoop en herbestemming. Ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, mits deze passen binnen het ontwikkelingskader en het (toekomstige) bestemmingsplan. De strategie voor de verkoop en herbestemming speelt gedurende het opstellen van het ontwikkelingskader een rol, maar zal pas erna definitief worden bepaald. De strategie kan verschillen voor de verschillende onderdelen van het terrein. Een langer durende samenwerking tussen partijen kan vervolgens worden overeengekomen in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst.



Figuur 4: Rondleiding van de collega's van provincie, gemeente en Rijk op 1 oktober 2015 (RVB, 2015)

3 ORGANISATIE

PROJECTORGANISATIE

Voor het opstellen van het ontwikkelingskader wordt gewerkt met een projectorganisatie bestaande uit een projectteam en een stuurgroep.

STUURGROEP

De stuurgroep komt vier keer per jaar bij elkaar. De stuurgroep beslist onder voorbehoud van instemming van de formele besluitvormende organen van elk der partijen conform de eigen interne procedures. De stuurgroep zal in ieder geval de volgende zaken vaststellen:

- Het plan van aanpak;
- Communicatie- en participatieplan;
- Omgang met initiatieven van derden gedurende het proces;
- Kaders voor scenario's of varianten;
- Omgevings- en stakeholderanalyse;
- Het ontwikkelingskader.

Tevens zal de stuurgroep de bouwstenen van het ontwikkelingskader vaststellen, zoals (onder meer) locatieanalyse, bodemonderzoek, cultuurhistorisch onderzoek, archeologieonderzoek, flora- en faunaonderzoek, mobiliteitsanalyse, planeconomisch onderzoek, marktonderzoek.

De stuurgroep bestaat uit:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dhr. G. Boonzaaijer | <p>Wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen, Erfgoed en Monumenten, Openbare Ruimte en Wijkbeheer, Vastgoed en Grondzaken, Bedrijventerreinen, Europese Subsidies, Natuur en Agrarische zaken, Woonwagengebeleid</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Dhr. P. Van den Berg | <p>Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Toerisme, Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling en Energietransitie</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Dhr. N.P. Smiet | <p>Projectdirecteur Rijksvastgoedbedrijf</p> |



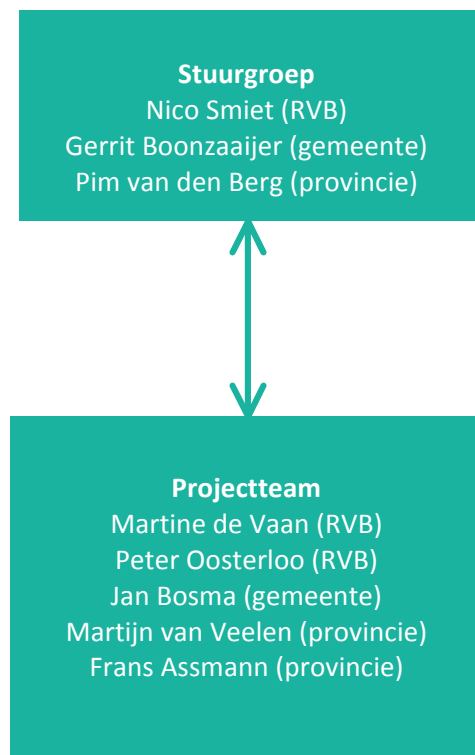
Figuur 5: Lunch tijdens de eerste van de twee inhoudelijke workshops met gemeente, provincie en Rijk in 2014

PROJECTTEAM

Vanuit de drie partijen wordt een ambtelijk projectteam samengesteld. Leden van het projectteam zijn verantwoordelijk voor de totstandkoming van het ontwikkelingskader en voor goede afstemming met de achterban. Het RVB heeft een trekkende rol in het proces, het projectteam wordt voorgezeten door de projectmanager van het Rijksvastgoedbedrijf. Alle leden van het projectteam hebben een actieve rol bij het produceren of sturen op concrete producten. Het projectteam komt in principe twee tot drie wekelijks bijeen. Het projectteam heeft mandaat om opdrachten uit te zetten aan externen binnen de financiële en inhoudelijke kaders die hiervoor zijn gegeven door de stuurgroep.

Het projectteam bestaat uit:

- | | |
|----------------------|---|
| • Martine de Vaan | Projectmanager Rijksvastgoedbedrijf en voorzitter projectteam |
| • Peter Oosterloo | Junior projectleider Rijksvastgoedbedrijf en secretaris projectteam |
| • Jan Bosma | Projectleider gemeente Utrechtse Heuvelrug |
| • Martijn van Veelen | Programmamanager provincie Utrecht |
| • Frans Assmann | Beleidsmedewerker RO/ accounthouder voor gemeente Utrechtse Heuvelrug |



Figuur 5: Projectorganisatie

PRODUCTEN

Voor het opstellen van het ontwikkelingskader zijn deelonderzoeken nodig. Gezien de druk op de capaciteit wordt gekozen voor een zo efficiënt mogelijke inzet. Per product wordt afgesproken welke inhoudelijke expertise nodig is bij het maken van het product. Deskundigheid van de verschillende organisaties wordt ingevlogen op de momenten dat het nodig is. De verwachte inzet is dat zij aanwezig zijn bij een startsessie om informatie te delen, een tussentijdse sessie om mee te denken over de ingeslagen denkrichting en een afrondende sessie om de laatste conceptversie te verrijken. Daarna worden producten afgerond met behandeling in het projectteam, en ter besluit voorgelegd aan de stuurgroep. De afzonderlijke resultaten van deelonderzoeken worden in een “pressure cooker” geïntegreerd in het ontwikkelingskader.

4 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Participatie vormt een belangrijk deel van het proces om te komen tot een ontwikkelingskader. Het betrekken van bewoners en belanghebbenden is een onderdeel hiervan, naast het omgaan met initiatiefnemers die ideeën hebben over de toekomst van het terrein of initiatieven om hierover mee te denken. Daarom wordt naast de eerste ideeën over de participatie en communicatie in dit hoofdstuk vastgelegd hoe omgegaan wordt met initiatiefnemers. Voor het proces en de randvoorwaarden voor participatie wordt conform de intentieovereenkomst een plan van aanpak opgesteld, evenals een communicatieplan. De stuurgroep heeft de regie over het participatieproces, dit betekent dat de stuurgroep de aanpak en kaders van het proces vaststelt. Daarna worden deze kenbaar gemaakt in raad en staten, zodat de afzonderlijke besluitprocedures binnen elk van de partijen kunnen plaatsvinden. Met het uitvoeren van het participatieproces zal gestart worden, nadat er duidelijkheid is van het Rijk dat de locatie beschikbaar komt. Deze duidelijkheid moet blijken uit de reallocatieprocedure.



Figuur 6: Impressie van de rondleiding van de Raadsdag op 10 juli 2015

PARTICIPATIE

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat participatie deel uitmaakt van het opstellen van het ontwikkelingskader. Vertrekpunt is de raadsinformatiebrief van het college van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2013 als antwoord op de vraag welk ontwikkelingskader wenselijk is voor het terrein. In 2014 heeft de gemeente de Nota Burgerparticipatie uitgebracht met richtlijnen voor de aanpak van participatie in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Onderdeel van de nota uit 2014 zijn een aantal pilots, die de komende tijd geëvalueerd worden.

Het doel van participatie is om in een vroeg stadium kennis, kunde en creativiteit van de samenleving te benutten. Het gemeentelijk beleid heeft als streven om maximaal haalbare participatie toe te passen met de belanghebbenden, binnen kaders die de gemeenteraad stelt.

Om te komen tot een helder, motiverend en zorgvuldig proces is afgesproken een externe partij in te zetten bij het opstellen en uitvoeren van het participatieplan, die ervaring heeft met nieuwe vormen van participatie.

Bij de participatie worden in het plan van aanpak vooraf de randvoorwaarden helder gemaakt, zowel ten aanzien van de inhoud als ten aanzien van het proces. Deze worden bestuurlijk vastgesteld. Dit betekent niet dat vigerend beleid per definitie een randvoorwaarde is: het beleid is in beweging.

COMMUNICATIE

Door de wens om nauw samen te werken met de samenleving vormt communicatie een belangrijk onderdeel van het project. Hierdoor is het van belang om de communicatieafdelingen van de drie partijen mee te nemen in het project en de onderliggende processen. Er zal conform de afspraken in de intentieovereenkomst een communicatieplan worden voorbereid, gekoppeld aan het plan van aanpak voor de participatie.

INITIATIEFNEMERS

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de partijen elkaar over en weer informeren over alle activiteiten, initiatieven en ontwikkelingen met betrekking tot het terrein, voor zover relevant in het kader van de intentieovereenkomst. Indien zich partijen melden met ideeën voor de locatie, initiatieven om mee te denken of dergelijke, worden zij in principe doorverwezen naar het RVB. Iedereen die initiatieven ontvangt, houdt contacten en ideeën bij en geeft deze door.

Gedurende het participatieproces worden initiatiefnemers en andere belangstellenden gefaciliteerd om hun ideeën in het openbaar naar voren te brengen.

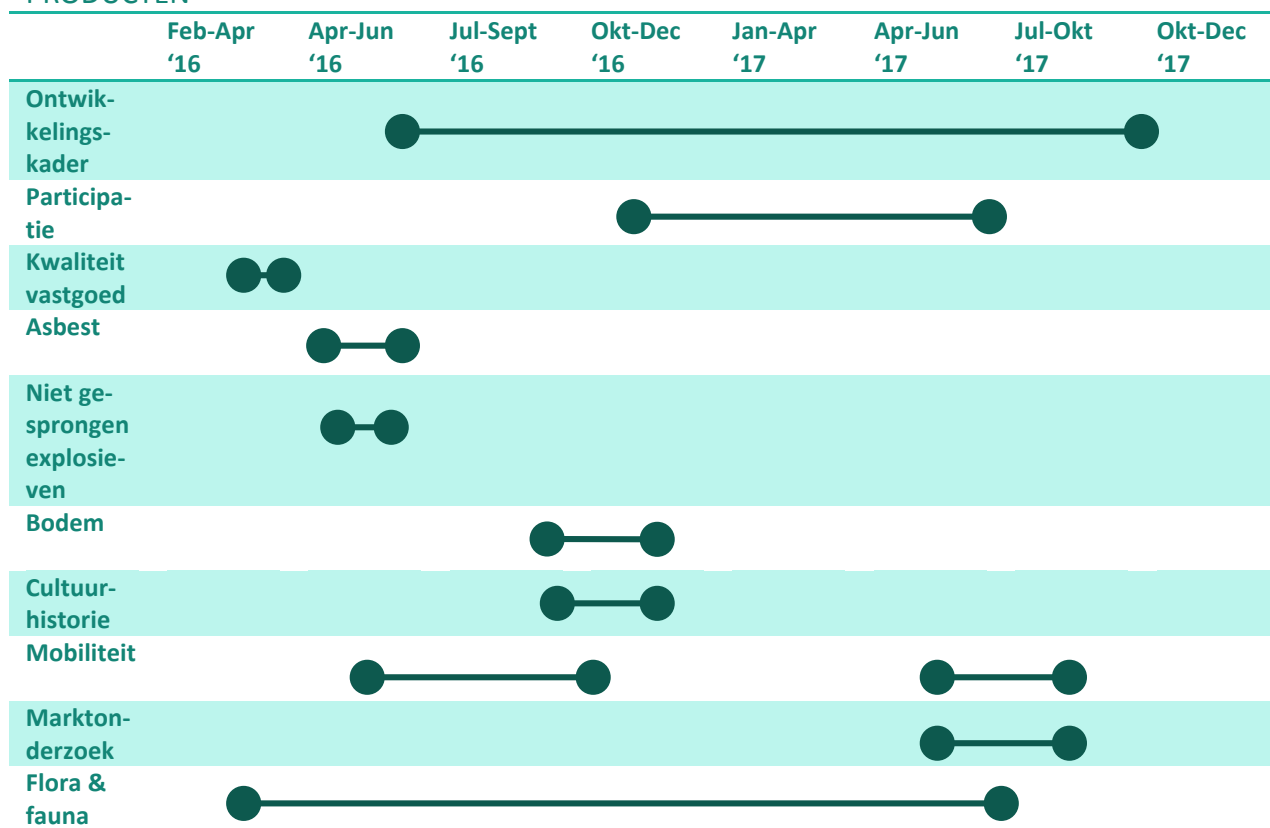
Alleen openbaar gemaakte en beschikbare informatie wordt gedeeld met initiatiefnemers (en andere betrokkenen), waarbij duidelijk de status van de stukken wordt vermeld.

5 PRODUCTEN & MIJLPALEN

STUURGROEP EN MIJLPALEN

	Dec '15	Mei '16	Nov '16	Apr '17	Jun '17	Okt '17	Dec '17
Stuurgroep	Plan van aanpak	Kaders scenario's	Vaststellen deelonderzoeken	Richting geven aan de uitwerking	Vaststellen deelonderzoeken	Bespreking concept ontwikkelingskader	Besluitvorming
	Richting participatie	Financiële afspraken proces					Vervolgproces
	Afspraken over omgaan met initiatieven uit de markt	Communicatieplan					Reallocatieprocedure lokale overheden

PRODUCTEN



6 BOUWSTENEN ONTWIKKELINGSKADER

In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste producten en bouwstenen benoemd. Het projectteam zorgt gezamenlijk voor de insteek en kaders. Deze insteek wordt tijdens een werksessie verder ingevuld door de betrokken ambtelijke collega's uit de verschillende beleids- en werkvelden. Sommige van deze resultaten bestaan uit meerdere onderdelen, deze worden ook toegelicht in dit hoofdstuk. Omdat zal worden ingespeeld op de input gedurende het proces, kan het zijn dat tussentijds aanpassingen worden gedaan. Nieuwe producten kunnen het gevolg zijn van nieuwe bevindingen en ideeën, bijvoorbeeld door uitkomsten van participatie. In ieder geval worden de volgende bouwstenen en producten opgesteld:



Figuur 7: Impressie van het terrein (Urhahn Urban Design, 2015)

LOCATIEANALYSE

Het doel van de locatieanalyse is om het terrein te leren kennen, zodat op basis van deze kennis strategische keuzes kunnen worden gemaakt voor het ontwikkelingskader en de invulling daarvan. De locatieanalyse is op te delen in een aantal onderdelen.

KWALITEIT VASTGOED

Dit betreft het onderzoek naar de kwaliteit van het huidige onroerend goed, zowel de gebouwen als infrastructuur. Het vastgoed op het terrein is van zeer wisselende kwaliteit en er is sprake van uiteenlopende bouwjaren uit de tweede helft van de vorige eeuw. Nader onderzoek naar de huidige kwaliteit kan helpen bij het beantwoorden van vragen over welk vastgoed behouden dient te worden.

CULTUURHISTORIE (GEBOUWEN EN LANDSCHAP)

Het bosgedeelte van het terrein maakt deel uit van de historische buitenplaats 'Beukenrode' en bevat waardevolle zichtlijnen. Het gebouw op dat landgoed (buiten de kazerne) is tevens een rijksmonument en rijkscomplex. Op het kazerneterrein zijn momenteel geen monumenten. Er is hier wel karakteristieke bebouwing uit de Wederopbouwperiode. Cultuurhistorisch onderzoek geeft hierover de benodigde informatie. Het cultuurhistorisch onderzoek kan ook bijdragen aan kennis van de cultuurhistorische waarden bij een breder publiek. Het onderzoek kan ook worden gebruikt voor het later op te stellen bestemmingsplan.

FLORA & FAUNA

Het bosgedeelte van het terrein maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Bovendien ligt het terrein in een groene omgeving. Door middel van een flora- en faunaonderzoek ontstaat inzicht in aanwezige (beschermde) soorten en biotopen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is dit onderzoek noodzakelijk, daarnaast kan dit onderzoek ook inzichtelijk maken welke kansen er zijn voor natuurontwikkeling.

BODEM

Onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is vereist, voordat er bouwactiviteiten, herontwikkeling of verkoop kan plaatsvinden. De Wet bodembescherming vormt hiervoor het wettelijk kader. Bekend is dat vrijwel de gehele kazerne momenteel binnen de streefwaarde valt. Uit nader onderzoek moet uitwijzen of de bodem ook van de juiste kwaliteit is voor beoogde nieuwe functies en of vervuiling beperkt is tot de bekende gevallen.

ARCHEOLOGIE

In 2009 is een beleidsadvies opgesteld voor archeologie door bureau ADC Archeoprojecten. Er is een archeologische verwachting op het terrein waarvan de omvang onbekend is. Een volgende stap is om verkennend booronderzoek te doen indien het de verwachting is dat de bodem geroerd gaat worden. Omdat op in deze fase nog niet duidelijk is waar mogelijk sprake zal zijn van ingrepen in de bodem wordt er nog geen archeologisch deelonderzoek verricht.

ASBEST

Bij het Rijksvastgoedbedrijf is er veel informatie over asbest. Met behulp van een visueel onderzoek zullen de laatste hiaten in de huidige informatie worden opgehelderd.

NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Onderzoek naar niet gesprongen explosieven (NGE's) is van belang als verwacht wordt dat de bodem geroerd zal worden. Op veel plaatsen in Nederland zijn nog explosieven uit de Tweede Wereldoorlog terug te vinden. Een bureauonderzoek moet uitwijzen of dit ook het geval is voor de marinierskazerne.

MOBILITEIT

Een gebiedsontwikkeling kan afhankelijk van de bestemmingen effect hebben op de verkeerssituatie in de omgeving. Met behulp van een mobiliteitsverkenning wordt inzicht gegeven in de huidige situatie zodat toekomstige scenario's hiermee vergeleken kunnen worden.

VERKENNING NIEUWE FUNCTIES (M.B.V. SCENARIO'S)

In de intentieovereenkomst is vastgesteld dat onderzoek naar nieuwe functies met behulp van scenario's zal plaatsvinden. Dit moet inzicht geven in de potentie van de mogelijke ontwikkelingskaders, die schetsmatig worden vertaald naar een stedenbouwkundige en landschappelijke visie. Ook zullen scenario's onderzocht worden die aansluiten bij lokale en regionale wensen of urgenties.

STEDENBOUW & LANDSCHAP

Het is gewenst om te onderzoeken welke structuren (onder meer groen, zicht, wegen) leidend kunnen zijn voor de ontwikkeling van het terrein.

MARKTONDERZOEK

Naast de scenario's zal tevens onderzoek worden gedaan naar belangstelling vanuit de markt. De insteek van het marktonderzoek is een analyse van de mogelijke vraag. De wenselijkheid van deze functies wordt in samenhang met de andere onderzoeken beschouwd.

PLANECONOMIE/ MKBA

Planeconomische studie om grofweg de kansrijkheid van scenario's in beeld te brengen, aangevuld met een kwalitatieve maatschappelijke kosten-baten analyse.

KANSENBOEK

Naast het ontwikkelingskader wordt een kansenboek opgesteld, dat onder meer een weergave zal bevatten van kansrijke ideeën uit het participatieproces. Het kan dienen als inspiratie voor initiatiefnemers.



Figuur 8: Rondleiding van de collega's van provincie, gemeente en Rijk op 1 oktober 2015 (RVB, 2015)

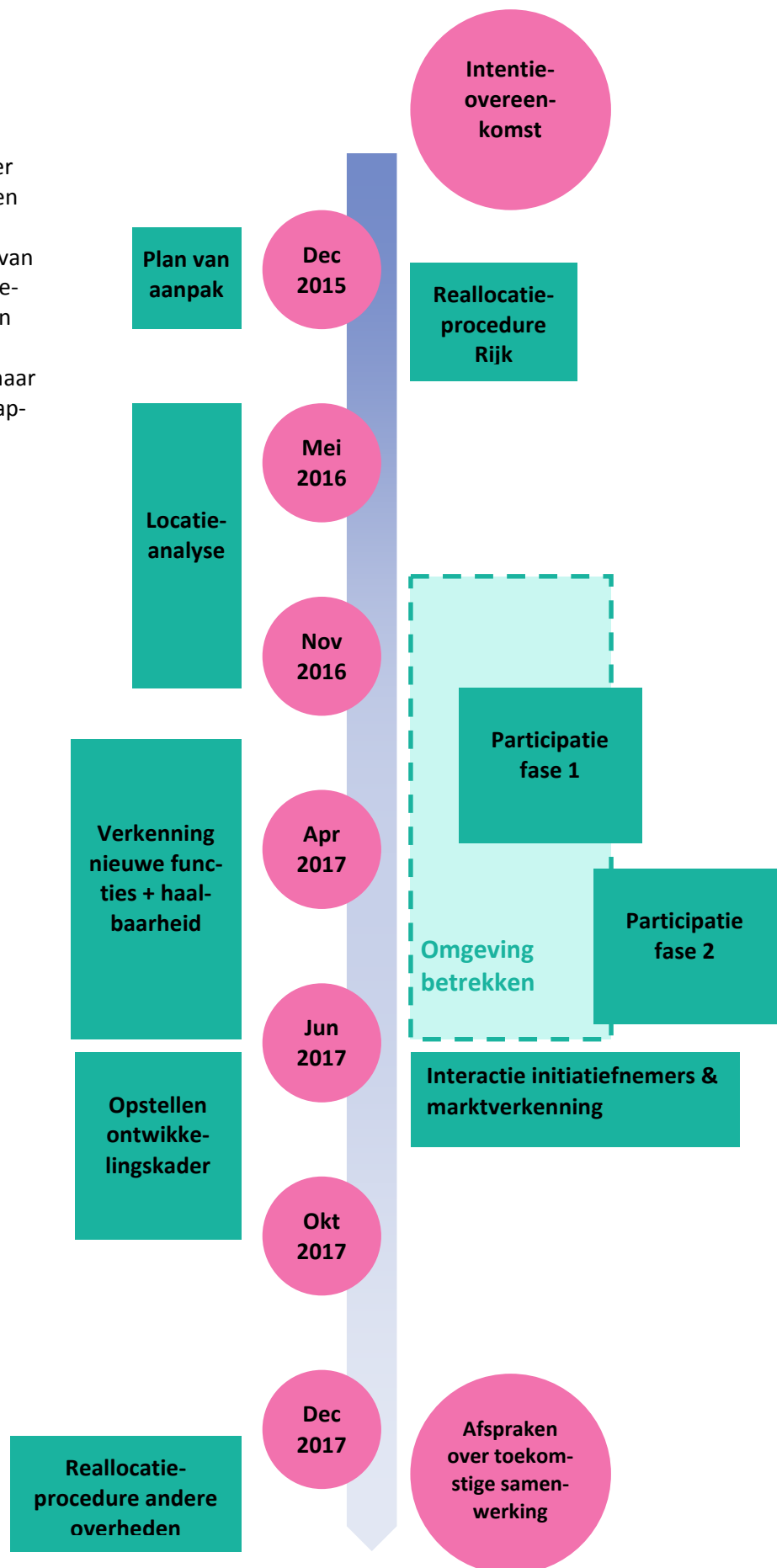


Figuur 9: Blik op de klimtoren tijdens rondleiding op 1 oktober 2015 (RVB, 2015)

7 PLANNING

PLANNING OP HOOFDLIJNEN

Dit schema geeft de planning weer voor de periode tussen juli 2015 en december 2016. In deze periode wordt gewerkt aan het opstellen van de ontwikkelingskader. In het schema zijn de belangrijkste producten opgenomen. De blokken zijn niet geproduceerd op basis van tijd, maar ter indicatie om te zien hoe de stappen zich tot elkaar verhouden.



8 KOSTEN

In de intentieovereenkomst zijn de volgende afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten van het opstellen van het ontwikkelingskader:

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

Alle partijen zijn er op uit om zo efficiënt en effectief mogelijk te komen tot het ontwikkelingskader. Het ontwikkelingskader wordt met de juiste diepgang (passend bij de projectfase) per onderwerp opgesteld. Onderzoeken zullen worden uitgevoerd door een combinatie van expertise binnenshuis en inhuur.



Figuur 10: De 'Roestbak' (Foto Urhahn Urban Design, 2015)

9 BIJLAGEN

A. OVERIGE RELEVANTE DOCUMENTEN

Overige relevante documenten/ achtergrondinformatie	Opsteller	Jaar
Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006	Rijk	2006
Kamerbrieven kazernes	Rijk	2012
Raadsinformatiebrief proces herbestemming Marinierskazerne	Gemeente	8 oktober 2013
Nota burgerparticipatie	Gemeente	2014
Code Maatschappelijke Participatie bij MIRT-projecten	Provincie en Rijk	21 mei 2014
Transformatiebrief	Rijk	28 augustus 2014
Kamerbrief rijksvastgoed	Rijk	13 maart 2015
Intentieovereenkomst	Rijk, Provincie, Gemeente	10 juli 2015
Voortgangsrapportage vastgoed Defensie	Rijk	4 december 2015

B. BELEIDSKADERS

Thema	Schaalniveau	Naam	
Mobiliteit	Provincie	Mobiliteitstoets	
		Mobiliteitsvisie Provincie Utrecht 2014-2018	
		Mobiliteitsprogramma Provincie Utrecht 2014-2018	
RO en Milieu	Gemeente	Klimaatneutraal 2025	
		Milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam" 2009-2012	
		Hogere Waardenbeleid (geluid)	
		Structuurvisie Groen dus Vitaal	
		Bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2011" & Beheersverordening Woongebied Doorn	
		Actualisatie woonvisie 2013-2020 gemeente Utrechtse Heuvelrug	
		Waterplan gemeente Utrechtse Heuvelrug	
		Welstandsnota 2009	
		Detailhandelvisie 2009	
		Nota welzijn 2014-2017	
		Nota participatie	
		Provincie	Provinciale Milieuverordening (PMV)
			Kantorenbeleid (TSK)
			Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV)
	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)		
Rijk	Bouwbesluit 2012		
	Besluit ruimtelijk ordening (Bro) & Duurzame Verstedelijkingsladder (wonen, bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren)		
	Wet Milieubeheer en Activiteitenbesluit		
	Wet Ruimtelijke Ordening		
	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht		
	Comptabiliteitswet		
	Crisis- en Herstelwet/Tracéwet		
	Wet Agrarisch Grondverkeer		

		(Omgevingswet)
Landschap en Natuur	Gemeente	Structuurvisie 2030
		Gemeentelijke Bomenverordening
		Landschapsvisie
		(intergemeentelijk) Landschapsonwikkelingsplan
		Kromme Rijngebied
		Bestemmingsplan "Doorn Noord" (beschrijving "Doorns wonen")
	Provincie	Ecologische Hoofdstructuur
		Provinciaal Natuurbeheerplan 2016
		Provinciaal Gebiedskatern
		Utrechtse Heuvelrug
	Rijk	Natuurbeschermingswet 1998
		Boswet
		Flora- en faunawet
		Wijzigingsbesluit bodemenergiesystemen
		(Wet Natuurbescherming)
Cultuurhistorie en Archeologie	Gemeente	Gemeentelijke Monumentenverordening
		Gemeentelijke nota "Buitens op de Heuvelrug"
	Provincie	Buitenplaatsbiotopenkaart
	Rijk	Rijksbescherming
		Cultuurhistorische Hoofdstructuur

C. TERMIJNEN BESLUITVORMING

- Gemeente: Stukken voor de stuurgroep moeten 7 dagen van tevoren worden aangeleverd bij de wethouder. Stukken voor B&W moeten 14 dagen van tevoren worden aangeleverd. Na besluit B&W ca. 6 a 8 weken doorlooptijd voor besluitvorming door de gemeenteraad.
- Provincie: Stukken stuurgroep 7 dagen van tevoren aanleveren aan gedeputeerde. Voor een besluit van de gedeputeerde staten moeten stukken uiterlijk 14 dagen van tevoren worden aangeleverd. Ca. 6 a 8 weken doorlooptijd voor besluitvorming door Provinciale Staten.
- Rijksvastgoedbedrijf: Stukken voor de stuurgroep moeten 7 dagen van tevoren worden aangeleverd aan directie.