

# HERBESTEMMING MARINIERSKAZERNE DOORN

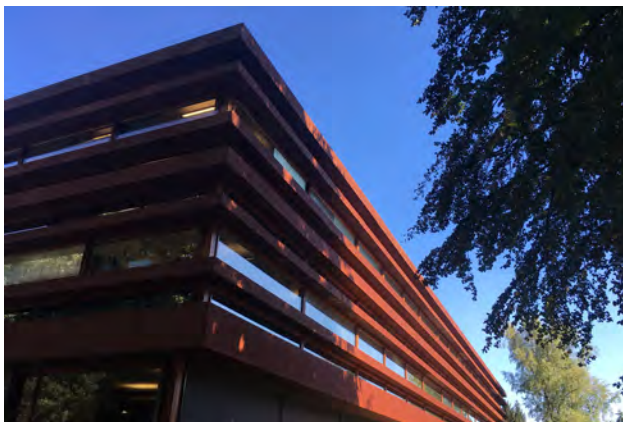
CONCEPT ONDERZOEKSSCENARIO'S

10 MEI 2017



MARINIERS  
KAZERNE  
DOORN

MKDOORN.NL





# INHOUDSOPGAVE

## INLEIDING

0. OPGAVE & PLANGEBIED	5
0. PROCES	6
0. TOT STANDKOMING ONDERZOEKSSCENARIO'S	8

## VIER ONDERZOEKSSCENARIO'S

1. DORP VOOR EEN DORP	10
2. OP EIGEN KRACHT	18
3. GROENE CAMPUS	24
4. GEZOND LEVEN	30

5. ONDERZOEKSVRAGEN	36
---------------------	----

COLOFON	39
---------	----





## OPGAVE EN PLANGEBIED

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](http://www.mkdoorn.nl)**.

Hier vindt u de meest recente informatie, analyses huidige situatie, meer informatie over het project en de processtappen. Hier vindt u ook een digitale rondleiding.

De uitkomsten worden vastgelegd in een "integraal ontwikkelingskader voor de herbestemming en verkoop van de marinierskazerne".

### RANDVOORWAARDEN PARTICIPATIEPROCES

Onderstaande randvoorwaarden werden vastgesteld door stuurgroep (dd 7 november 2016):

#### INHOUD/BELEID

1. Het ontwikkelingskader sluit aan bij de huidige visies van betrokken overheden. Gemeentelijk en provinciaal beleid is in beginsel uitgangspunt. Gelijkijdig 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.

#### FINANCIËEL

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 achtname 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

Deze rapportage vormt de afsluiting van stap 3, waarin de concept onderzoeksscenario's zijn opgesteld. De rapportage vormt de basis voor stap 4 waarin de onderzoeksscenario's optimaliseerd worden door deze voor te leggen aan burgeradviesraden, rijks- en provinciaal adviseur, marktpartijen, experts, initiatiefnemers en het werkteam op 16 en 17 mei.

### PROCES TOT HEDEN

Op 1 februari 2017 werd een gezamenlijke 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 centraal stonden tijdens het tweede openbare atelier op 12 april 2017.

### STATUS VAN DE ONDERZOEKSSCENARIO'S

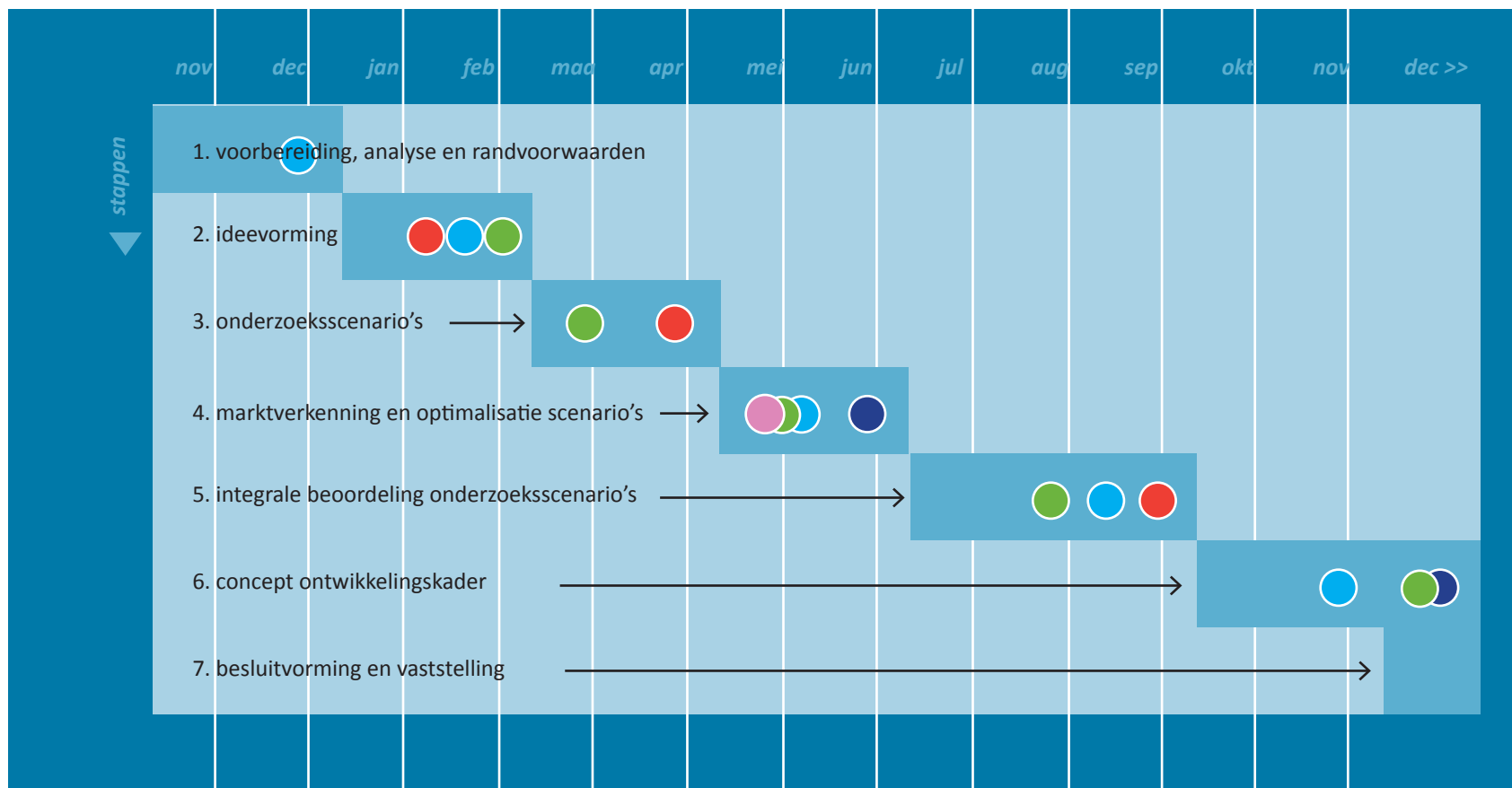
De concept onderzoeksscenario's zijn gemaakt door Terra Incognita op basis van de input van het werkteam en het atelier. Deze onderzoeksscenario's zijn nog niet getoetst op marktkansen, analyse van de verkeersafwikkeling, (financiële) haalbaarheid en consistentie van functies binnen de scenario's (o.a. voorzieningenniveau). Dat gebeurt in het proces van optimalisatie van de onderzoeksscenario's.

### VERVOLGPROCES

Na de optimalisatiestap wordt in de volgende stap, 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.





- openbaar atelier
- openbare (eind)presentatie
- expertmeeting
- ambtelijke werksessie
- werkteam



## VIER ONDERZOEKSSCENARIO'S

Het doel van de onderzoeksscenario's is om de bandbreedte van mogelijkheden op het vrijkomende kazerneterrein in beeld te brengen o.b.v. de ingebrachte ideeën uit het participatieproces. De scenario's onderzoeken dus de mogelijkheden.

Er zal geen keuze worden gemaakt tussen de verschillende scenario's. Kansrijke onderdelen uit de diverse scenario's worden na de zomer samengevoegd en geïntegreerd in het ontwikkelingskader voor de verkoop en herbestemming van de marinierskazerne.

### TOTSTANDKOMING ONDERZOEKSSCENARIO'S

Op basis van de ideeën die zijn ingebracht op de 'Dag van de Kazerne' en uit de ideeënbus op de projectwebsite (gebundeld in het kansenboek wat te vinden is op de website) zijn vier pakketten samengesteld. Bij de samenstelling van de pakketten is gezocht naar de breedte zoals verbeeld in het schema 'positionering scenario's' op bladzijde 9.

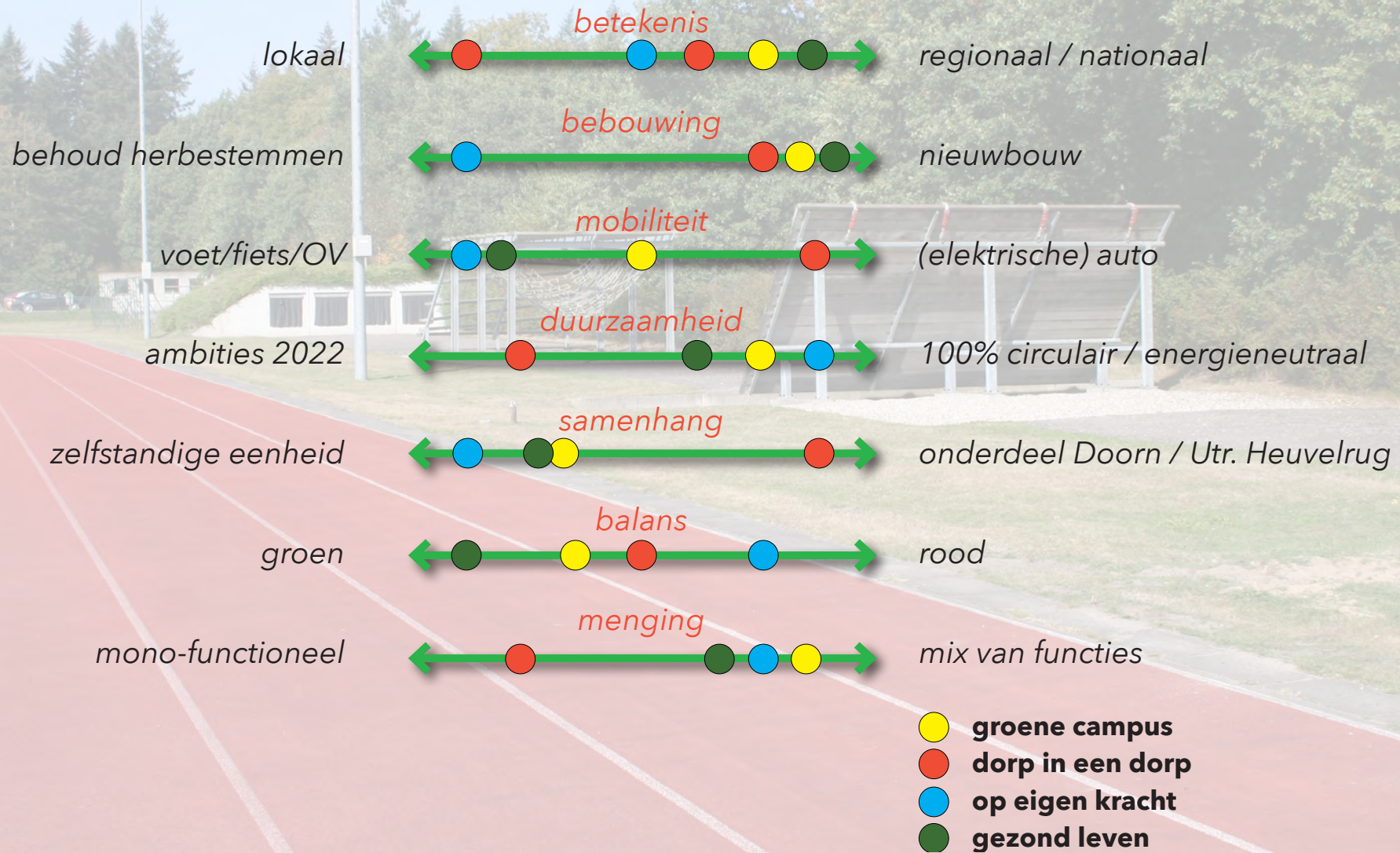
Het werkteam is daar op 22 maart 2017 mee aan de slag gegaan. Dit leidde tot vier 'schetsscenario's' die door Terra Incognita een slag verder zijn uitgewerkt en geïllustreerd. Deze concept onderzoeksscenario's zijn op het openbare atelier op 12 april 2017 gepresenteerd en vervolgens aangescherpt door de deelnemers aan het atelier. Terra Incognita heeft deze aanscherpingen uitgewerkt.

De aangescherpte onderzoeksscenario's worden op de volgende pagina's in woord en beeld toegelicht en vormen het vertrekpunt voor de 'optimalisatieslag'.



Schetsscenario's van het werkteam





# ONDERZOEKSCENARIO 'DORP VOOR EEN DORP'





# ONDERZOEKSCENARIO 'DORP VOOR EEN DORP'

## ONTSPANNEN EN ZORGAAM WONEN VOOR IEDEREEN

In de Doornse dorpsuitbreiding is het ontspannen en zorgzaam wonen voor iedereen. Bij dorps wonen hoort elkaar kennen, naar elkaar omzien en elkaar ontmoeten. 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.

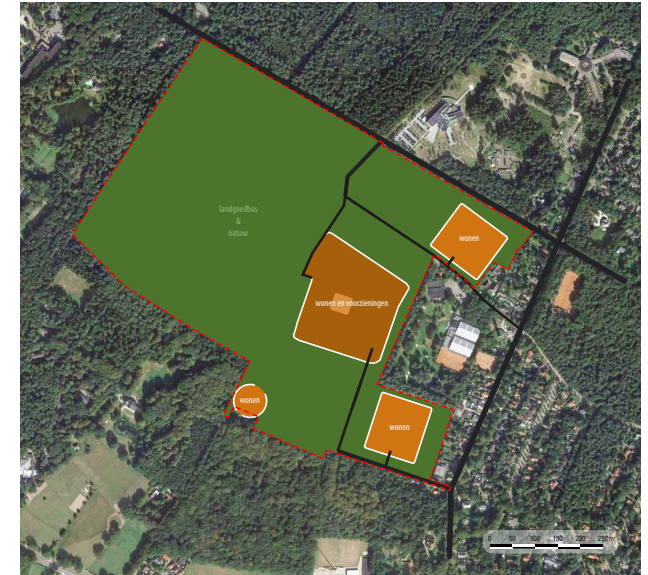
Rond het centraal gelegen ontmoetingsplein (circa een kwart van het grote huidige exercitieterrein, vergelijkbaar met het dorpsplein in het centrum van Doorn) biedt de begane grond van de gebouwen ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies, zoals een school/integraal kindcentrum, kleinschalige horeca, ambachtelijke bedrijfjes of een pick-up-point.

- 1 Sfeerimpressie
- 2 Hoofdropzet Dorp voor een dorp variant A
- 3 Hoofdropzet Dorp voor een dorp variant B

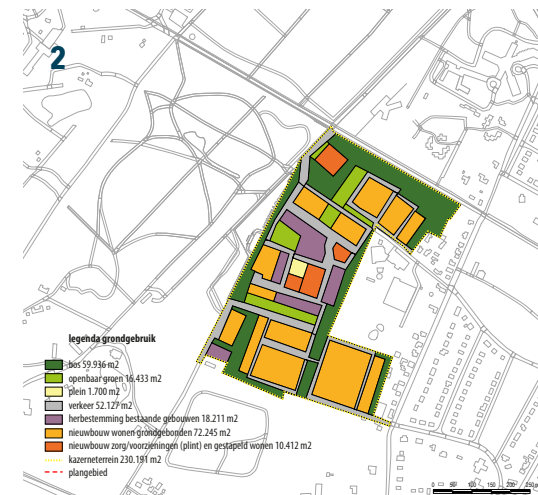
2



3



# ONDERZOEKSSCENARIO 'DORP VOOR EEN DORP'



**3 PROGRAMMA DORP VOOR EEN DORP - VARIANT A**

	AANTAL
	woningen/GBO
<b>wonen nieuwbouw</b>	
wonen, grondgebonden (kavels)	40
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	276
wonen, gestapeld (appartementen)	164
<b>wonen herbestemming (bestaande kazernegebouwen)</b>	
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	16
wonen, gestapeld (appartementen)	104
<b>overig herbestemming (bestaande kazernegebouwen)</b>	
voorzieningen, maatschappelijk (school, kinderopvang, etc.)	2.078 m <sup>2</sup>
voorzieningen, commercieel (winkels, horeca, cultuur, etc.)	3.367 m <sup>2</sup>
werken, kantoorachtig (bedrijfsverzamelgebouw)	7.550 m <sup>2</sup>



# VARIANT A - DORP VOOR EEN DORP

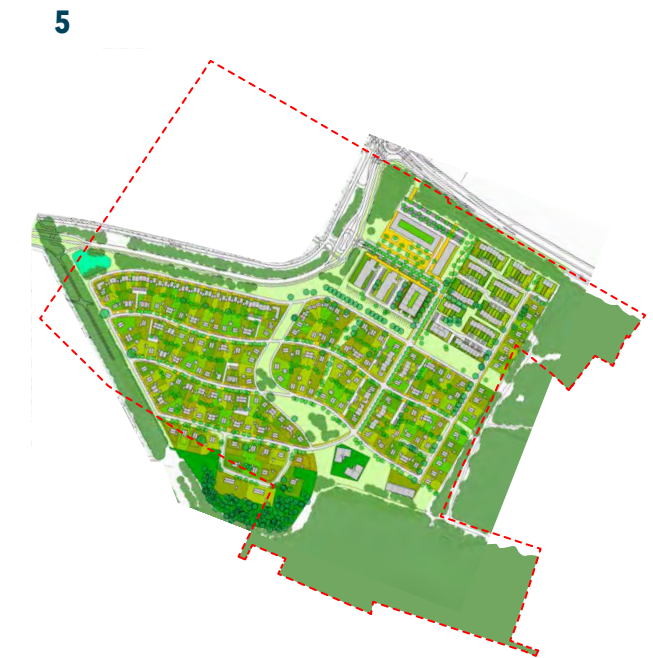
- 1 Proefverkaveling
- 2 Grondgebruik
- 3 Programma
- 4 Vogelvlucht impressie
- 5 Projectie Projectie op schaal van referentieproject Simon Stevin Kazerne Ede

## PROEFVERKAVELINGEN

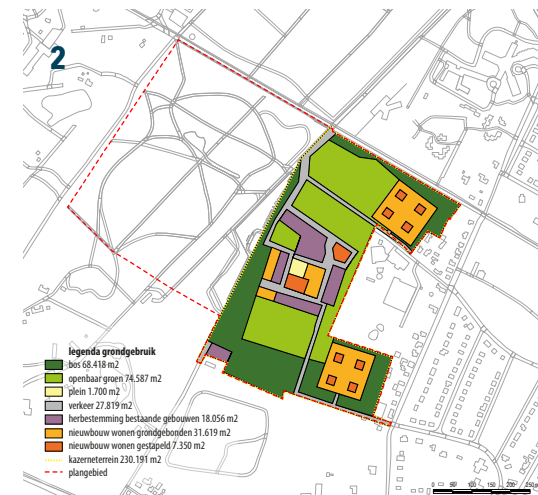
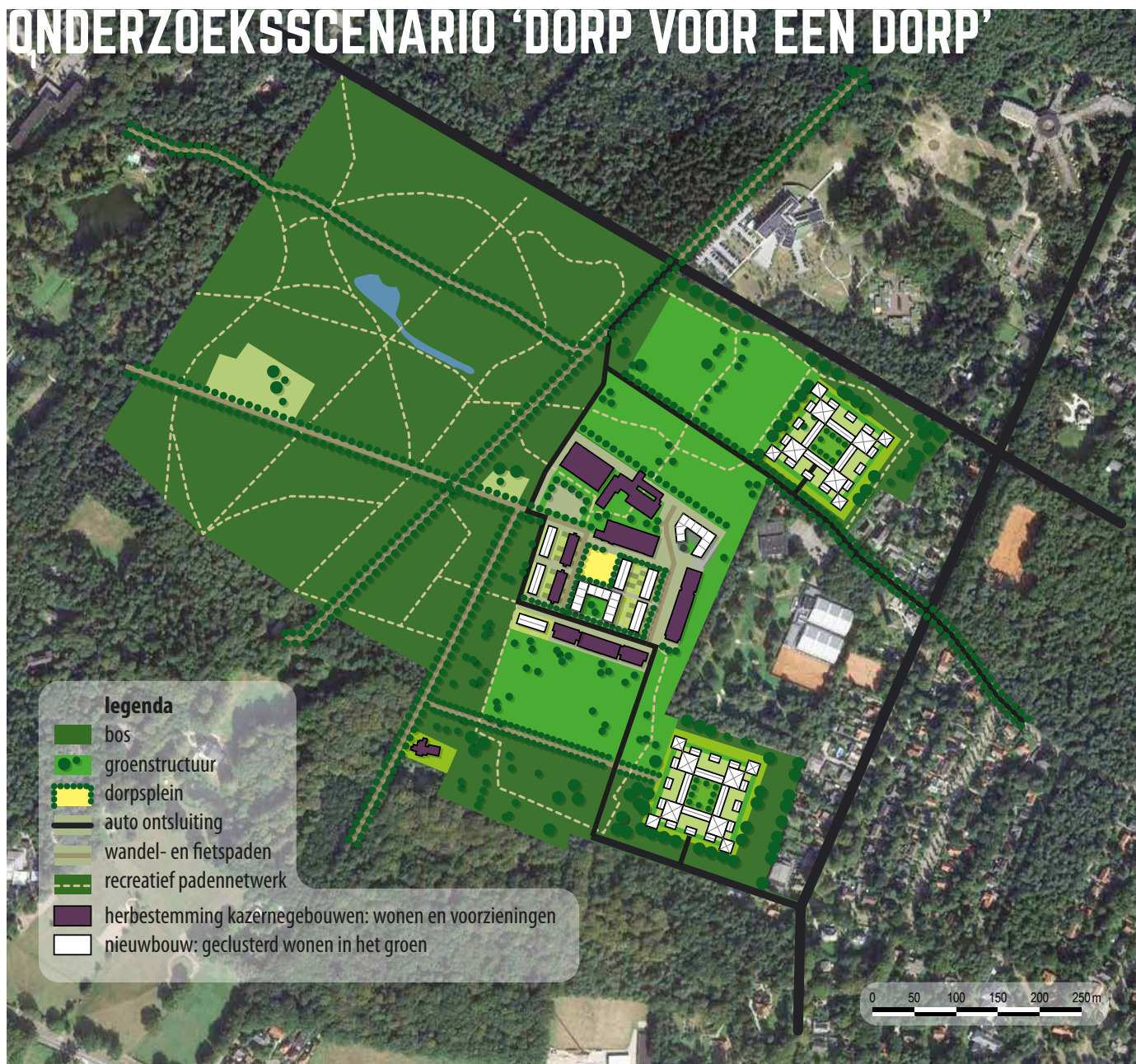
De stedenbouwkundige proefverkaveling voor het scenario 'Dorp voor een dorp' is op twee manieren uitgewerkt omdat er onverenigbare inbreng was vanuit het atelier namelijk 80% groen versus 600 woningen.

**VARIANT A:** In een min of meer traditionele dorpsuitbreiding is rondom het ontmoetingsplein een dorps woongebied gecreëerd met een mix van

vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers, rijwoningen en 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, ook voor het sociale segment. De verkavelingsopzet is gebaseerd op de huidige infrastructuur op het kazerneterrein. Binnen deze opzet is het mogelijk om circa 600 woningen te realiseren op het voormalige kazerneterrein, die deels in enkele gehandhaafde legeringsgebouwen zijn ondergebracht.



# ONDERZOEKSSCENARIO 'DORP VOOR EEN DORP'



**3 PROGRAMMA DORP VOOR EEN DORP - VARIANT B**

	AANTAL
	woningen/GBO
<b>wonen nieuwbouw</b>	
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	138
wonen, gestapeld (appartementen)	98
<b>wonen herbestemming (bestaande kazernesgebouwen)</b>	
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	10
wonen, gestapeld (appartementen)	104
<b>overig herbestemming (bestaande kazernesgebouwen)</b>	
voorzieningen, maatschappelijk (school, kinderopvang, etc.)	2.078 m <sup>2</sup>
voorzieningen, commercieel (winkels, horeca, cultuur, etc.)	3.367 m <sup>2</sup>
werken, kantoorachtig (bedrijfsverzamelgebouw)	7.550 m <sup>2</sup>



## VARIANT B - DORP VOOR EEN DORP

### PROEFVERKAVELINGEN

**VARIANT B:** Op het kazerneterrein zijn een drietal compacte bebouwingsclusters voorgesteld die worden omgeven door veel openbaar groen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om slechts een beperkt deel van het gebied te bebouwen (20% rood en 80% groen). De woningen zijn geclusterd in enkele 'hofjes' of 'kastelen'. 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. Voor de proefverkaveling is Haverleij in 's-Hertogenbosch als referentie gebruikt. De verkaveling bevat in totaal circa 350 woningen, waarvan een deel in de vorm van appartementen in enkele gehandhaafde legeringsgebouwen.

- 1 Proefverkaveling
- 2 Grondgebruik
- 3 Programma
- 4 Vogelvlucht impressie
- 5 Projectie op schaal van referentieproject Haverleij

4



5





dorps wonen in Kernhem (Ede)



een brede school in Dwingeloo



de stadswaag in Antwerpen



compact wonen in Lelienhuize - Haverleij 's-Hertogenbosch





# ONDERZOEKSCENARIO 'DORP IN EEN DORP'

## ONTSluiting & MOBILITEIT

Het terrein 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. Auto's staan dicht bij de woning geparkeerd zoals men dat in een dorp gewoon is. De trend van elektrische auto's en deelauto's wordt uiteraard ook in deze Doornse nieuwbouwwijk doorgezet. Uitgangspunt is dat de bushalte blijft.

## DUURZAAMHEID

Vanaf 1 januari 2020 is het kabinet voornemens om de EPC-eis (Energie Prestatie Coëfficiënt) voor nieuwbouwwoningen op 0,0 vast te stellen. Dat betekent dat de energie die een woning nodig heeft voor verwarming en warm water, zelf opgewekt moet worden of het gebruik 0 moet zijn. In beide varianten wordt daarom uitgegaan van de energieprestatienormen die vanaf 2020 zullen gelden (EPC=0 en daarnaast 'gasloos bouwen').

Om verdroging te voorkomen wordt water zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem.

## BEUKENRODE

De historische en ecologische kwaliteiten van het landgoedbos worden behouden. De kwaliteit van het bos wordt op enkele plekken de woonwijk in getrokken tot aan de randen van de nieuwe dorpsuitbreiding. Zo kan in 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.

## HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

**Dorps Wonen in het Groen**

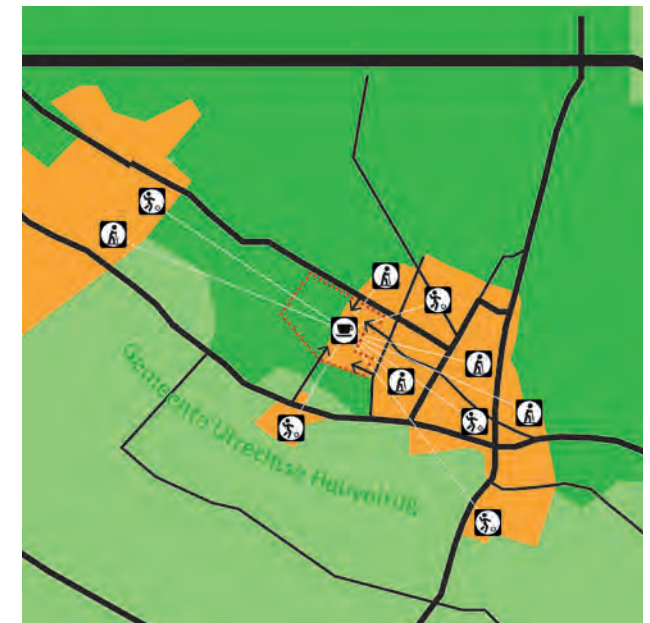
**Maatschappelijke functies**

**Levensloopbestendige woningen**

**Jong en oud**

**Ontmoeting**

**Klimaatneutraal**



[Links referentievoorbelden](#)

# ONDERZOEKSSCENARIO 'GROENE CAMPUS'

## CAMPUS DOORN

### ZORGHOTEL





## ONDERZOEKSCENARIO 'GROENE CAMPUS'

### EEN MIX VAN KENNIS, ZORG EN WONEN IN HET GROEN

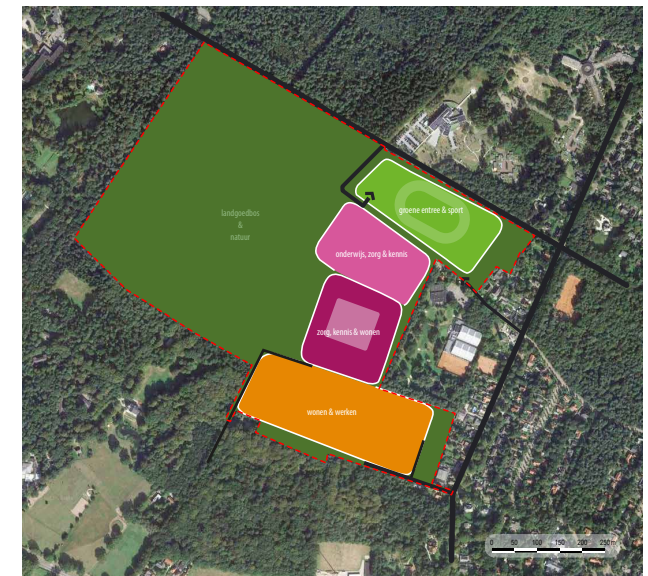
Het voormalige kazerneterrein in Doorn biedt in het scenario Groene Campus ruimte aan een combinatie van kennis en zorg, werken en wonen in een hoogwaardige groene omgeving. De herontwikkeling van het terrein geeft een impuls aan Doorn en aan de omgeving en biedt economische kansen voor het dorp en de regio.

De groene campusontwikkeling sluit aan bij de groene uitstraling van de Utrechtse Heuvelrug en (de reeks van landgoederen van) de Stichtse Lustwarande. Het groen op het terrein is voor een deel eetbaar en vervult een belangrijke rol in de zorg. Enkele groene assen en lanen verbinden de campus met Landgoed Beukenrode.

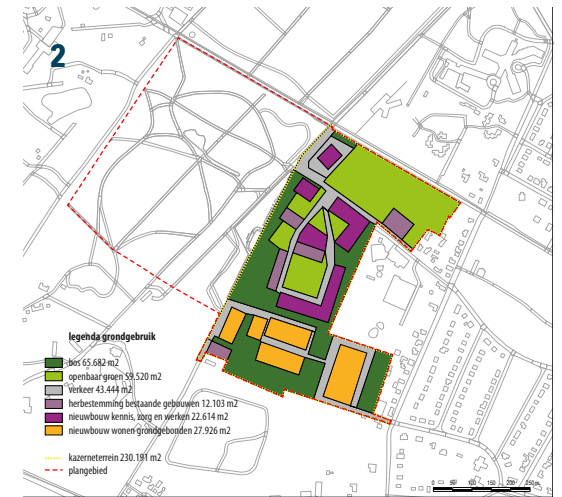
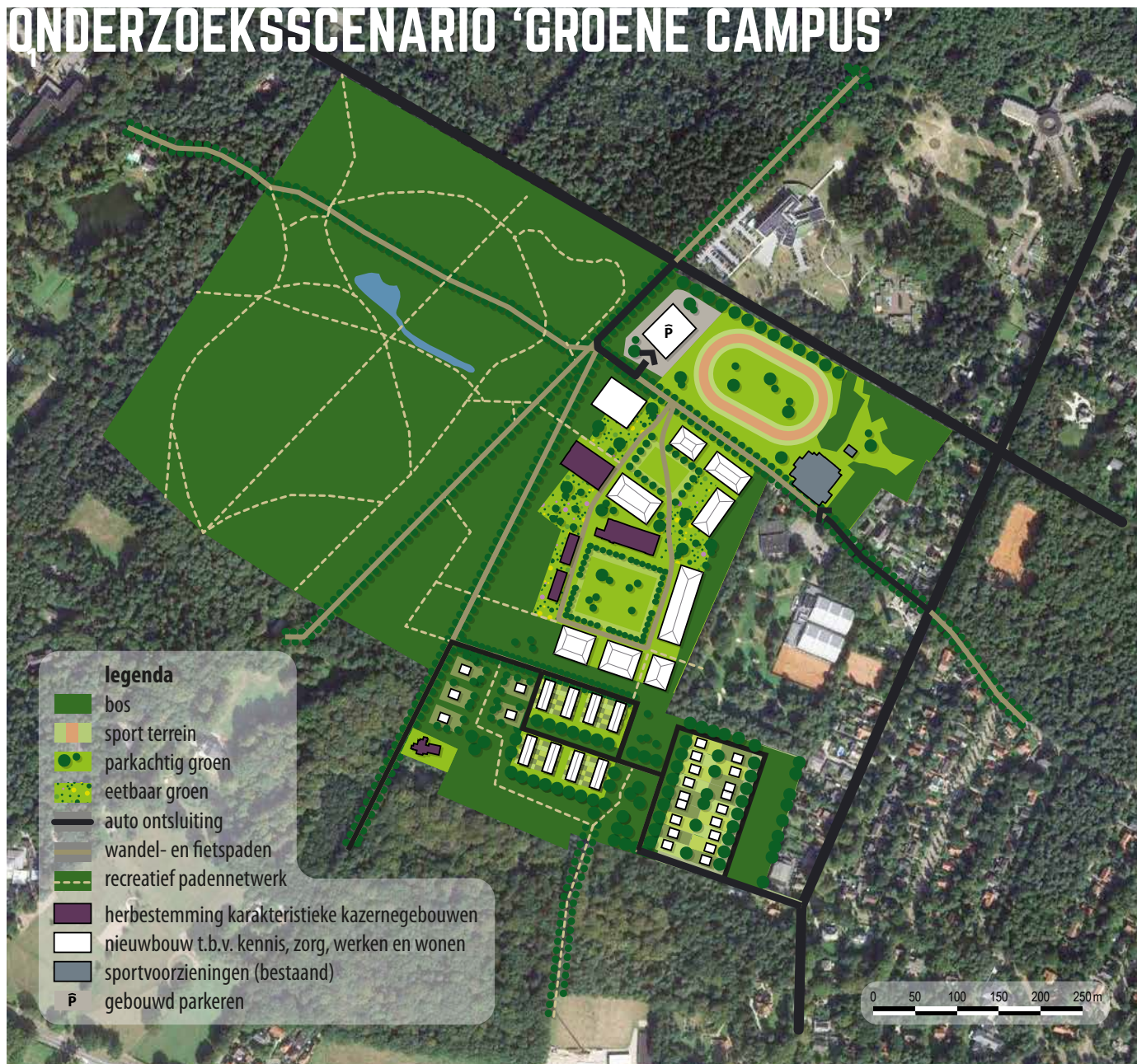
1 Sfeerimpressie

2 Hoofdopzet Groene Campus

2



# ONDERZOEKSSCENARIO 'GROENE CAMPUS'



3 PROGRAMMA GROENE CAMPUS	AANTAL
	woningen/ GBO
<b>wonen nieuwbouw</b>	
wonen, grondgebonden (kavels)	23
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	48
wonen, gestapeld (appartementen)	84
<b>campus nieuwbouw</b>	
kennis- en onderzoekinstellingen	20.000 m <sup>2</sup>
onderwijs- en zorginstellingen	10.000 m <sup>2</sup>
<b>overig herbestemming (bestaande kazernegebouwen)</b>	
voorzieningen, sport en recreatie (sporthal)	2.477 m <sup>2</sup>
voorzieningen, commercieel (congres, horeca, cultuur, etc.)	3.367 m <sup>2</sup>
werken, kantoorachtig (bedrijfsverzamelgebouw)	7.550 m <sup>2</sup>
werken, kantoorachtig (kleinschalig)	1.747 m <sup>2</sup>



## ONDERZOEKSCENARIO 'GROENE CAMPUS'

- 1 Proefverkaveling
- 2 Grondgebruik
- 3 Programma
- 4 Vogelvlucht impressie
- 5 Projectie op schaal referentieproject University Campus Utrecht

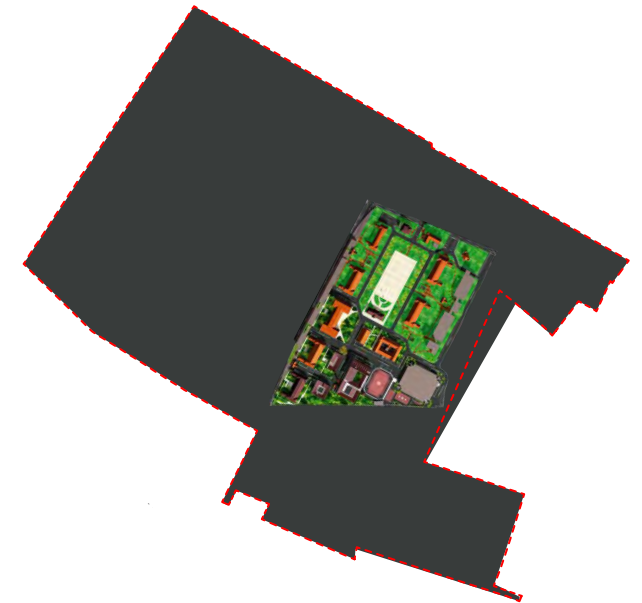
### PROEFVERKAVELING

In het noordelijke deel van het terrein worden compacte nieuwe gebouwen afgewisseld met enkele behoudenswaardige kazernegebouwen op het groene campusterrein. Deze gebouwen kunnen ruimte bieden aan zowel nationale en regionale kennis- en onderwijsinstellingen op het gebied van life science (met als referentie Utrecht Science Park, HU, UU en WUR) en/of aan (de uitbreiding van) lokale kennis- en zorginstellingen (Bartimeus, MRC, Revius Lyceum, Quarijn KBC, etc.).

Naast kennis en zorg biedt het terrein ook ruimte aan wonen en werken (o.a. huisvesting voor studenten en werknemers, levensloopbestendige zorgwoningen). De bestaande sportvoorzieningen worden gehandhaafd en maken integraal onderdeel uit van de groene campus. Voor de stedenbouwkundige opzet is het University College Utrecht (op het terrein van de voormalige Kromhoutkazerne) gebruikt als proefverkaveling.



5





studentenhuysvesting op Kromhout



groene University College Utrecht



groene parkeervoorziening op de High Tech Campus in Eindhoven



kantoorgebouwen op de voormalige Kromhout kazerne in Utrecht



## ONDERZOEKSSCENARIO 'GROENE CAMPUS'

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 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, 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 aangesloten bij de bestaande groene woonmilieus grenzend aan het gebied. De beoogde doelgroepen (jongeren en ouderen) hechten overigens weinig belang aan woningen met een tuin. Dit biedt dus 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 aan de noordrand van het terrein bij de entree aan de Arnhemse Bovenweg. Het zuidelijk deel van het terrein wordt ontsloten via de Woestduinlaan en de Stamerweg.

[Links referentievoorbelden](#)

### DUURZAAMHEID

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de normen ten aanzien van duurzaamheid die vanaf 2020 zullen gelden (EPC=0). In het scenario Groene Campus wordt bovendien toegewerkt naar een 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

De historische en ecologische kwaliteiten van het landgoedbos worden behouden. Het landgoedkarakter wordt in dit scenario over de Stamerweg heen getrokken. 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.

### HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Life Science - Campus

Kennis - Onderzoek

Zorg

Duurzaamheid

Groen & Natuur

Energie neutraal

Duurzaamheid

Wonen



# ONDERZOEKSSCENARIO 'OP EIGEN KRACHT'

# ATELIER

# STARTUP

# BAR

Korean Food





# 3

## ONDERZOEKSCENARIO 'OP EIGEN KRACHT'

### DYNAMISCH, CREATIEF EN CIRCULAIR

Wil je (meer) jongeren interesseren om zich in Doorn te vestigen dan moet je ze de ruimte geven om te pionieren. Daar biedt het voormalige mariniersterrein in dit scenario straks de ruimte voor. Het wordt daarmee een unieke plek in de regio met tal van functies die jongeren en startende ondernemers aanspreken. Zij kunnen zich vestigen in bestaande gebouwen en op openbare ruimtes op het terrein.

Diverse katalysatoren kunnen deze dynamische ontwikkeling in gang zetten: (atelier)woningen in de legerings- en andere gebouwen, 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 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, bijvoorbeeld een bierbrouwerij.

Door uit te gaan van hergebruik van alle bestaande gebouwen en materialen op het terrein is de beoogde (her)ontwikkeling 100% circulair. 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 bouw materiaal.

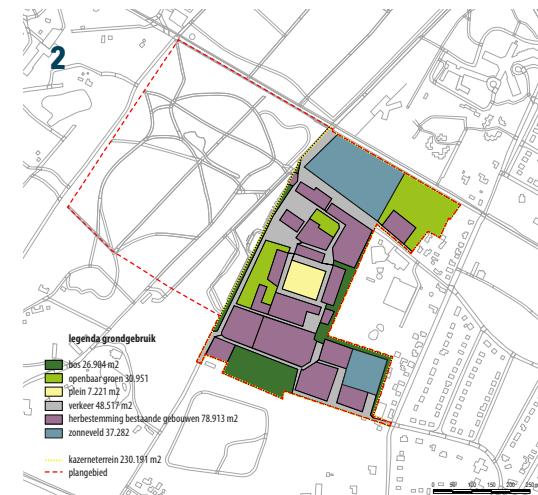
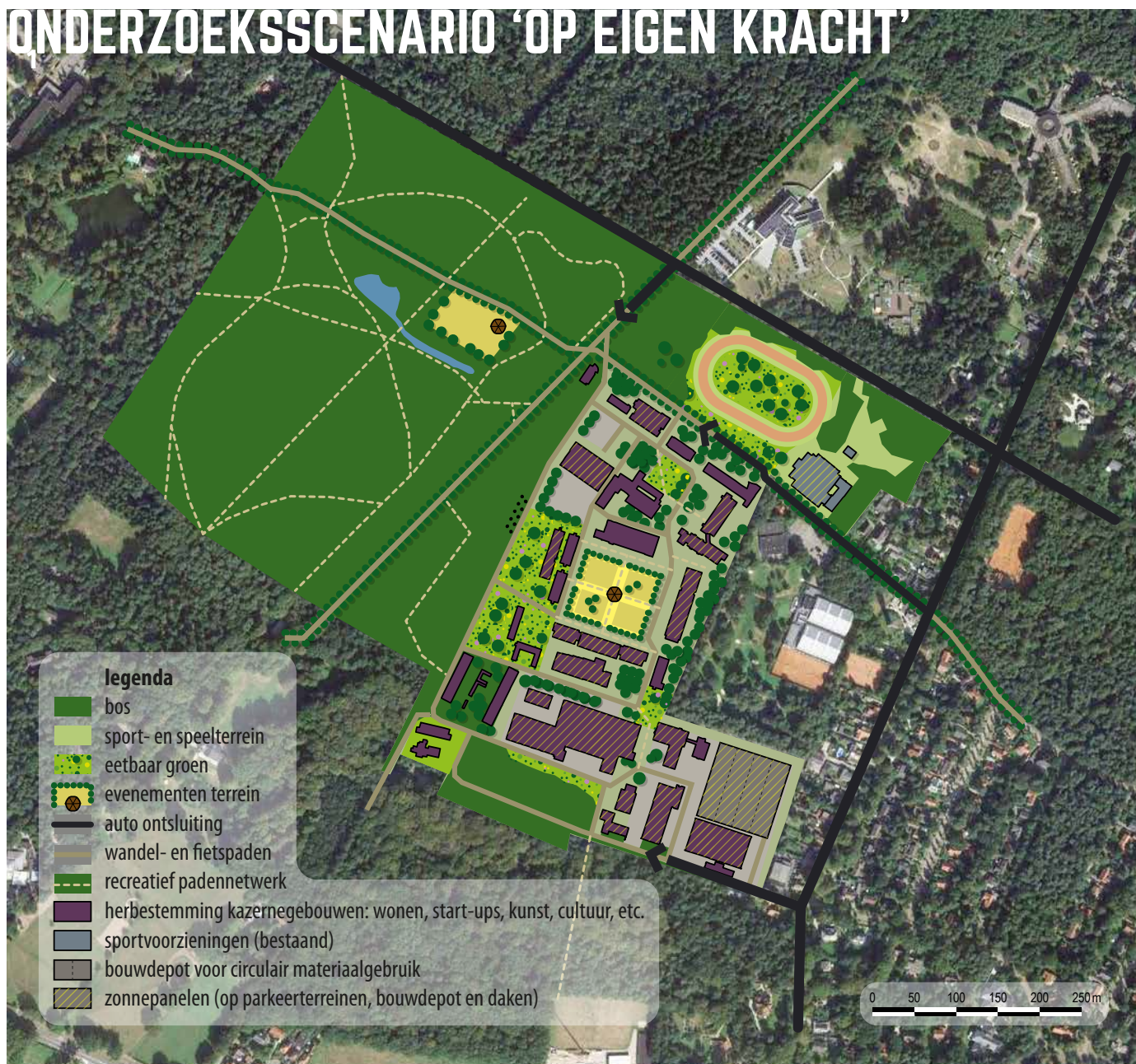
1 Sfeerimpressie

2 Hoofdropzet 'Op eigen kracht'

2



# ONDERZOEKSSCENARIO 'OP EIGEN KRACHT'



3	PROGRAMMA OP EIGEN KRACHT	AANTAL
		woningen/ GBO
	<b>wonen herbestemming (bestaande kazernesgebouwen)</b>	
	wonen, jongerenhuisvesting (kamers in legeringsgebouwen)	480
	> alternatief: wonen, gestapeld (appartementen 100 m <sup>2</sup> )	(160)
	<b>overig herbestemming (bestaande kazernesgebouwen)</b>	
	voorzieningen, sport en recreatie (sporthal)	2.477 m <sup>2</sup>
	werken, creatieve broedplaatsen, ateliers en startups	5.987 m <sup>2</sup>
	werken, kantoorachtig (bedrijfsverzamelgebouw)	10.033 m <sup>2</sup>
	voorzieningen, commercieel (horeca, restaurant, etc.)	2.078 m <sup>2</sup>
	voorzieningen, cultureel (kunst, cultuur, theater, etc.)	3.367 m <sup>2</sup>
	werken, kantoorachtig (bedrijfsverzamelgebouw)	7.550 m <sup>2</sup>
	werken, kantoorachtig (kleinschalig)	666 m <sup>2</sup>

# 3

## ONDERZOEKSCENARIO 'OP EIGEN KRACHT'

- 1 Proefverkaveling
- 2 Grondgebruik
- 3 Programma
- 4 Vogelvlucht impressie

### PROEFVERKAVELING

Het gebied wordt vanuit de bestaande infrastructuur en gebouwen ontwikkeld en zal transformeren en zich aanpassen aan nieuwe gebruiksfuncties op het terrein. In principe blijven alle gebouwen dus gehandhaafd en krijgen zij in de loop der tijd een nieuwe bestemming.

Als er op termijn toch bebouwing wordt gesloopt, dan wordt het sloopmateriaal gebruikt als bouwstof voor nieuwbouw op het terrein. De essentie van dit scenario zit dus in het vormgeven aan een geleidelijk transformatieproces. Tijdens dat proces moet de ruimtelijke kwaliteit nauwlettend gevolgd worden, zodat de verblijfskwaliteit van het gebied gewaarborgd blijft.





moestuinen Saksen Weimar (Arnhem)



hergebruik barakken op kazerne Ede



dynamische buitenruimte op de Tapijn kazerne in Maastricht



hergebruik kazernegebouwen op de kazerne in Ede

# 3

## ONDERZOEKSSCENARIO 'OP EIGEN KRACHT'

### ONTSluiting EN MOBILITEIT

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 bij jongeren.

### DUURZAAMHEID

De ambitie is om dit scenario autarkisch te maken en daarmee los te koppelen van energie- en watersystemen. Hiervoor worden de bestaande gebouwen, die nu veelal een slecht energielabel hebben, ten eerste goed geïsoleerd. Zonnepanelen op alle daken en een zonneveld boven het bouwdepot voorzien het gebied verder van lokaal opgewekte energie. Met andere duurzame energiebronnen (o.a. kleine windturbines, aardwarmte en eventueel biomassa) zal dit verder moeten worden aangevuld om volledig zelfvoorzienend te kunnen zijn.

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 evenemententerrein gericht op jongeren en natuur. Het terrein mag geen aantasting van de natuurwaarden betekenen.

### HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

**Modern en Eigentijds**

**Jongeren**

**Dynamische Verblijfsplekken**

**Creative Werkplekken**

**Startups**

**Off The Grid**

**Circulair**



[Links referentievoorbelden](#)

# ONDERZOEKSCENARIO 'GEZOND LEVEN'



wellness

Kromme Rijn  
Doorn

TOE  
Heuvelr  
Utrecht

# 4

## ONDERZOEKSCENARIO 'GEZOND LEVEN'

### 1 Sfeerimpressie

### 2 Hoofdropzet 'Gezond Leven'

#### GEZOND LEVEN EN BEWEGEN IN DE NATUUR

De voormalige marinierskazerne vormt dé plek voor gezond leven in de natuur. Er kunnen tal van gezonde, groene functies en activiteiten worden gebundeld, zoals een gezondheidscentrum, groene recreatie en beweging in de gezonde buitenlucht, wellness, een zorg- of herstelhotel, sportfaciliteiten, eetbaar groen in kassen en een restaurant met biologische groenten.

De huidige sportvoorzieningen op het terrein worden hergebruikt en verder uitgebouwd tot volwaardige (top)sportfaciliteiten, o.a. door uitbreiding van de atletiekbaan tot een echte 400 meter baan. Samenwerking met topsport-ondernemers behoort daarbij tot de mogelijkheden. Topsport levert een belangrijk synergie-effect op voor de lokale breedtesport en kan ook meerwaarde hebben voor een school. Daarbij kan de combinatie met 'health & science' worden gezocht.

Met educatie kan worden ingespeeld op de sportfaciliteiten, bijvoorbeeld door een regionale opleiding op het gebied van sport en gezondheid (Sportacademie Utrecht, Fysiotherapie of CIOS) aan te trekken.

Een andere mogelijkheid die aansluit bij het scenario Gezond Leven is de huisvesting van een zorg- of herstelhotel. Een hotelfunctie zou ook andere publieksfuncties zoals een zwembad, sporthal of een theater kunnen behouden voor de regio. Ook is de combinatie met kleinschalige woningbouw denkbaar binnen dit scenario. Bijvoorbeeld door op kleine schaal woningbouw te realiseren in de vorm van 'tiny houses' die in enkele clusters op het terrein geplaatst worden.

### 2



# ONDERZOEKSSCENARIO 'GEZOND LEVEN'



3 PROGRAMMA GEZOND LEVEN	AANTAL
	woningen/ GBO
<b>wonen nieuwbouw</b>	
wonen, grondgebonden (kavels, tiny houses)	18
<b>gezonde functies nieuwbouw</b>	
hotel (zorg- of herstelhotel)	11.000 m <sup>2</sup>
sportgerelateerd (bonds bureau of opleidingscentrum)	8.000 m <sup>2</sup>
topsporthal	2.000 m <sup>2</sup>
zwembad	1.500 m <sup>2</sup>
diversen (sportaccommodatie, toerisme, wellness, health, etc.)	2.500 m <sup>2</sup>
<b>overig herbestemming (bestaande kazernegebouwen)</b>	
voorzieningen, sport en recreatie (sporthal)	2.477 m <sup>2</sup>
voorzieningen, commercieel (congres, college, horeca, etc.)	1.413 m <sup>2</sup>
voorzieningen, maatschappelijk (zorg en revalidatie)	2.247 m <sup>2</sup>
voorzieningen, maatschappelijk (zorg en revalidatie)	2.247 m <sup>2</sup>
wellness & health	964 m <sup>2</sup>



# 4

## ONDERZOEKSCENARIO 'GEZOND LEVEN'

- 1 Proefverkaveling
- 2 Grondgebruik
- 3 Programma
- 4 Vogelvlucht impressie
- 5 Projectie op schaal van referentieproject KNVB Campus Zeist

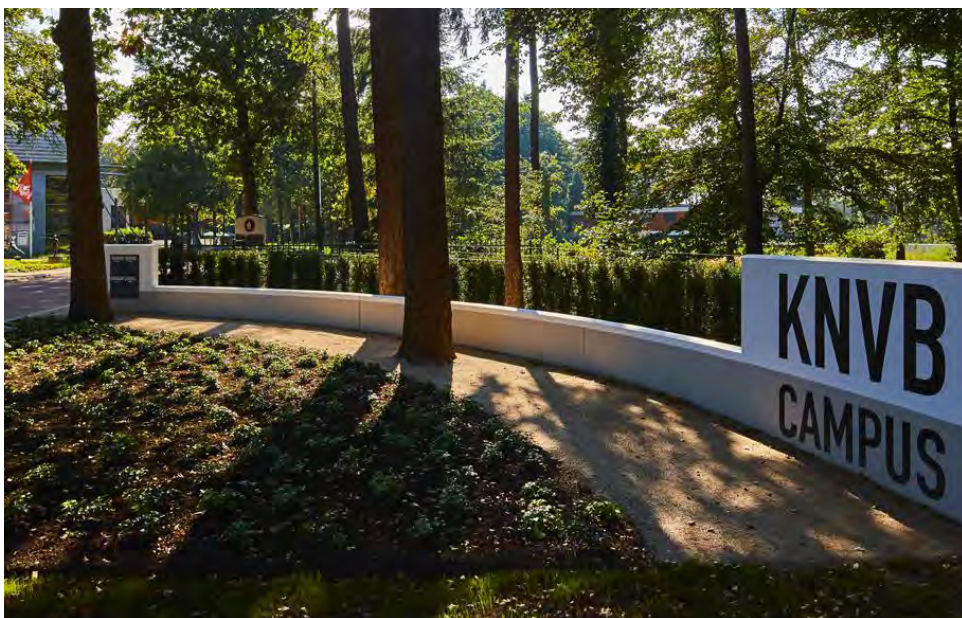
### PROEFVERKAVELING

Veel van alle bestaande bebouwing op het terrein wordt afgebroken om ruimte te creëren voor een optimale gezonde en groene invulling van het gebied. Het ensemble van gebouwen aan de Mariniersweg blijft behouden en wordt hergebruikt voor bovenstaande functies.

In het middengebied worden nieuwe gebouwen in een groene setting toegevoegd die bijvoorbeeld een sportieve en/of educatieve functie kunnen hebben. Het

KNVB Sportcentrum in Zeist is hiervoor als referentie gebruikt in de proefverkaveling. In het zuidelijk deel van het terrein is een zorghotel gecombineerd met voorzieningen zoals een sporthal of zwembad die ook een regionale functie hebben. In de proefverkaveling is hiervoor het hersteloord Park Dekkerswald tussen Nijmegen en Groesbeek als referentie gebruikt.





groene entree op de KNVB campus



zorg- en herstelhotel Dekkerswald in Groesbeek



sportief circuit op de Koning Willem III kazerne in Apeldoorn



sportief circuit op de Kromhout kazerne in Utrecht

# 4

## ONDERZOEKSCENARIO 'GEZOND LEVEN'

Een reeks sportieve circuits koppelt alle nieuwe gezondheids-, sport-, zorg- en onderwijsfuncties 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. Daarnaast 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. Een tweede auto-ontsluiting wordt gerealiseerd via de Woestduinlaan. 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.

Links referentievoorbelden

### DUURZAAMHEID

In dit scenario wordt uitgegaan van de energieprestatienormen die vanaf 2020 zullen gelden. Dit betekent dat in het scenario rekening wordt gehouden met een EPC van 0. 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 vervaagd in dit scenario. De groene bossen van het landgoed vormen een belangrijke basis voor recreatieve en sportieve routes en kunnen ruimte bieden voor tal van (onbebouwde) outdoor activiteiten. 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.

### HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Gezonde Leefstijl

Wellness

Natuur

Bos en Landgoed

Outdoor Activiteiten

Sportvoorzieningen

Educatie

TOP

Klimaatneutraal





## VRAGEN

In het atelier op 12 april was er voor de deelnemers de mogelijkheid om vragen te stellen aan de experts voor de optimalisatie van de onderzoeksscenario's. Via internet konden mensen de vragenlijst aanvullen. De vragen kunnen uiteraard ook de basis vormen voor discussies met andere betrokkenen in de optimalisatieslag. Een centrale vraag aan iedereen is:

- Vanuit uw expertise naar deze locatie gekeken, wordt er dan een kans of uitwerking over het hoofd gezien die wat u betreft onderzocht zou moeten worden?

### DORP VOOR EEN DORP

Vragen vanuit het atelier:

- Is het haalbaar om dergelijke woongemeenschappen te maken in Doorn? Is er voldoende vraag naar dit type wonen?
- Hoeveel en welke vormen van verkeer en mobiliteit genereert dit scenario tussen locatie-dorp-regio?
- Hoe voorkom je dat een 'enclave' ontstaat in het dorp? Oftewel, hoe zorg je voor voldoende relaties met bestaande dorp(en)?
- Hoeveel woningen kunnen er binnen dit scenario worden gerealiseerd? Welke voorzieningen zijn dan mogelijk?
- Is het scenario financieel haalbaar?
- Kan dit scenario een nieuw dorpshart voor Doorn opleveren?
- Hoeveel en welke vormen van verkeer en mobiliteit genereert dit scenario tussen locatie-dorp-regio?
- Zijn er voldoende fietspaden voorzien om het

gebied te verbinden met de omgeving?

- Wat is de betekenis van actieve mobiliteit voor dit scenario
- Hoe ziet een optimale publieke ruimte voor levensloopbestendig wonen eruit?

### GROENE CAMPUS

Vragen vanuit het atelier:

- Kan een campus in Doorn ook zonder woningbouw een financieel haalbaar concept opleveren? Of is woningbouw echt nodig om een financieel haalbaar plan te realiseren?
- Hoe worden de voorstellen tot het vestigen van een wetenschappelijk instituut met bijvoorbeeld een campus onderzocht?
- Wat is de economische betekenis van dit scenario voor de regio?
- Vormt de invulling van het programma met kennis, zorg en onderwijs concurrentie of juist een aanvulling op de regio?
- Is er in de regio voldoende draagvlak voor studentenhuysvesting in Doorn? Waar komen die studenten dan vandaan (bestaande scholen in de regio IVA/TMO, De Uithof, Wageningen)?
- Is er in dit scenario ook ruimte voor clubs en verenigingen die gericht zijn op jongeren, zoals bijvoorbeeld sport en scouting, die passen bij een groene campus?
- Kan dit scenario gecombineerd worden met het scenario 'Gezond Leven'?



## VRAGEN

### OP EIGEN KRACHT

Vragen vanuit het atelier:

- Wat zijn kansrijke katalysatoren om de beoogde ontwikkeling op gang te brengen?
- Is deze ontwikkeling financieel haalbaar? Is er voldoende vraag naar woningen voor jongeren en voldoende programma om alle gebouwen te herbestemmen?
- Is dit een kansrijk ontwikkelingsrichting voor het hele terrein of eerder voor een deel? Wat is de passende schaal voor deze ontwikkelingsrichting?
- De meeste voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen liggen in een stedelijke omgeving. Kan deze ontwikkeling ook succesvol zijn in een dorpse omgeving?
- Hoe voorkom je verrommeling tijdens het transformatieproces?
- Gaat deze ontwikkeling de concurrentie aan het met dorp, en/of hoe kan deze ontwikkeling aanvullend op het dorp zijn?
- Willen jongeren wel zelf aan een huis bouwen?
- Is off-grid maatschappelijk verantwoord?
- Hoeveel energie kan er op het terrein lokaal worden opgewekt? Welke vormen van decentrale energie-opwekking zijn hier toepasbaar?

### GEZOND LEVEN

Vragen vanuit het atelier:

- Welke kostendragers zijn er voor dit scenario denkbaar?
- Wat is de ecologische impact, meerwaarde van dit scenario?
- Kan meer bestaande bebouwing worden gehandhaafd (historie = duurzaam)?
- Is er een sportbond die op termijn een nieuwe locatie zoekt?
- Concurrereet dit scenario met andere ontwikkelingen in de regio?
- Hoe maakt je dit scenario voor jongeren aantrekkelijk?





## COLOFON

Informatie over de voortgang van het project kunt u volgen op de projectwebsite: [www.mkdoorn.nl](http://www.mkdoorn.nl). Hier vindt u ook achtergrondinformatie zoals de intentieovereenkomst, Plan van aanpak Ontwikkelingskader, etc.

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

### **Rijksvastgoedbedrijf**

Contactpersoon: Martine de Vaan

### **Provincie Utrecht**

Contactpersoon: Frans Assmann & Martijn van Veelen

### **Gemeente Utrechtse Heuvelrug**

Contactpersoon: Jan Bosma

### **PERSCONTACTEN EN WOORDVOERING:**

De woordvoerder van het Rijksvastgoedbedrijf (alleen voor journalisten):

Frank Wassenaar - 06 53 70 13 46 - [frank.wassenaar@minbzk.nl](mailto: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 herbestemming van de Marinierskazerne Doorn wordt opgesteld (inclusief de organisatie van het participatietraject) door: Terra Incognita, stedenbouw en landschapsarchitectuur in samenwerking met Margreet Kokshoorn communicatie & Planmaat  
Contactpersoon: Jan Maurits van Linge

Utrecht, 10 mei 2017

