

HERBESTEMMING EN PARTICIPATIE MARINIERSKAZERNE DOORN

CONCEPT

BIJLAGENDOCUMENT

VERSIE 1

31 OKTOBER 2017



CONCEPT ONTWIKKELINGSKADER

VERSIE 1 | 31 OKTOBER 2017

Dit concept ontwikkelingskader is opgesteld door het projectteam en nog niet voorgelegd aan de stuurgroep. Deze versie wordt voorgelegd aan de ambtelijke vakdisciplines, het werkteam en de ruimtelijke adviseurs. Een definitief concept wordt vervolgens ter besluitvorming aangeboden aan de stuurgroep en gepresenteerd op 13 december 2017. Besluitvorming in de gemeenteraad volgt daarna.

PERSCONTACTEN EN WOORDVOERING

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

Frank Wassenaar
telefoon 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



COLOFON

Het bijlagendocument 'Herbestemming en Participatie Marinierskazerne Doorn' bundelt alle bijlagen bij het ontwikkelingskader voor de herbestemming van de marinierskazerne in Doorn. Het bijlagendocument is opgesteld door het Rijksvastgoedbedrijf, provincie Utrecht en de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

PROJECTTEAM

Rijksvastgoedbedrijf

Martine de Vaan en Peter Oosterloo

Provincie Utrecht

Frans Assmann en Martijn van Veelen

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Jan Bosma en Gerjan Westendorp

ONDERSTEUNING

Bij het opstellen van het ontwikkelingskader zijn het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie en de gemeente ondersteund door Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur* en Planmaat planeconomisch advies. De organisatie van het participatieproces vond plaats in samenwerking met Margreet Kokshoorn Communicatie.

Terra Incognita

Robert Arends
Jan Maurits van Linge
Christopher de Boer



INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE 1. RANDVOORWAARDEN	5
BIJLAGE 2. VERSLAG VAN DE PARTICPATIE	7
BIJLAGE 3. VERANTWOORDINGSDOCUMENT	26
BIJLAGE 4. UITGEVOERDE ONDERZOEKEN	33

RANDVOORWAARDEN

BIJLAGE 1 BIJ HET ONTWIKKELINGSKADER



HERBESTEMMING EN PARTICIPATIE
MARINIERSKAZERNE DOORN



BIJLAGE 1 RANDVOORWAARDEN

Onderstaande randvoorwaarden voor de herbestemming en participatie zijn vastgesteld door stuurgroep en gemeenteraad in het najaar van 2016 en onverkort van kracht:

Inhoud/beleid

- 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;
- Er is geen ruimte voor een nieuw kantorenpark of bedrijventerrein. Mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsvestiging en startups kan worden onderzocht;
- Er is ruimte voor een kennisinstelling in de gemeente/regio, en eventuele functies die daarbij horen;
- 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;
- Ruimtelijke kwaliteiten van het mariniersterrein zijn ankerpunten zodat op een of andere manier de verwijzing naar het verleden blijft bestaan;
- Het ontwikkelkader geeft invulling aan de duurzaamheidsambities van de drie overheden;

- De herontwikkeling van de Marinierskazerne en mogelijke nieuwe functies sluiten ruimtelijke en functioneel aan bij de context van het terrein op de Heuvelrug;
- Natuur blijft natuur.

Financieel

- 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;
- 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

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

VERSLAG VAN DE PARTICIPATIE

BIJLAGE 2 BIJ HET ONTWIKKELINGSKADER



HERBESTEMMING EN PARTICIPATIE
MARINIERSKAZERNE DOORN



BIJLAGE 2 VERSLAG VAN DE PARTICIPATIE

1. INTRODUCTIE

1.1 ONTWIKKELINGSKADER EN VERSLAG VAN DE PARTICIPATIE	9
1.2 PARTICIPATIEPROCES EN STAPPEN NAAR HET ONTWIKKELINGSKADER	9
1.3 VERSLAG VAN DE PARTICIPATIE	11
1.4 STATUS VAN DE PARTICIPATIE	11

2. KANSRIJKE IDEEËN

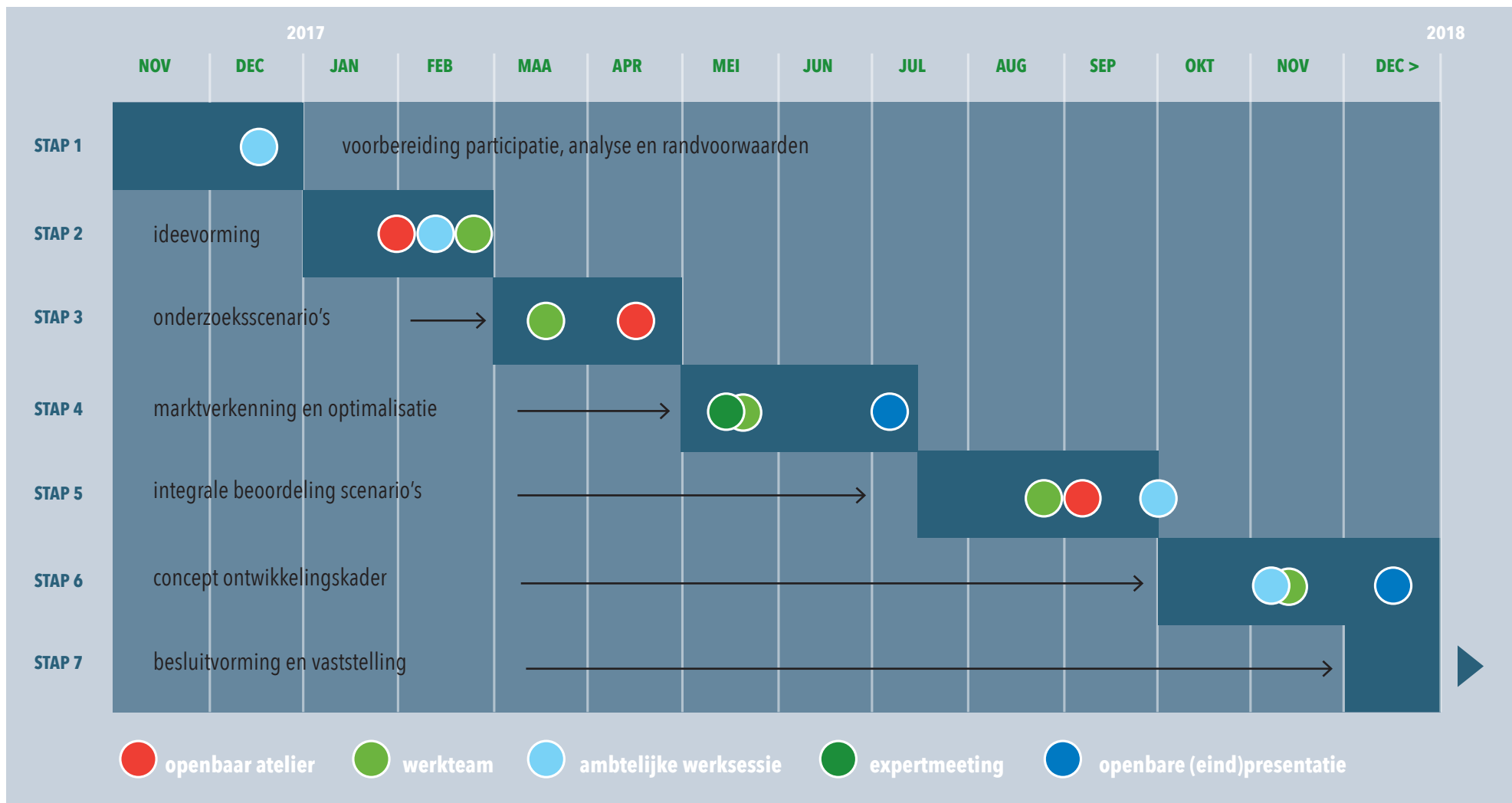
2.1 OVERZICHT VAN KANSRIJKE IDEEËN	13
2.2 SAMENHANGENDE INGREDIËNTEN	13

3. SCENARIO'S

3.1 DORP VOOR EEN DORP	15
3.2 GROENE CAMPUS	15
3.3 OP EIGEN KRACHT	15
3.4 GEZOND LEVEN	15

4. INTEGRALE BEOORDELING

4.1 RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	20
4.2 BEOORDELINGSFORMULIEREN EN SCOREKAARTEN	20



processchema: tijdlijn met stappen



1. INTRODUCTIE

1.1 ONTWIKKELINGSKADER EN VERSLAG VAN DE PARTICIPATIE

Vanaf eind 2016 heeft een zoektocht plaatsgevonden naar passende vervolgfuncties voor de herbestemming van de marinierskazerne in Doorn. Deze zoektocht vond plaats in nauwe samenspraak met inwoners, ondernemers, belanghebbenden en maatschappelijke organisaties.

De uitkomsten van het participatieve planproces zijn vastgelegd in het ontwikkelingskader voor de herbestemming en verkoop van de marinierskazerne. Hoe het participatieproces is verlopen, is vastgelegd in dit verslag. Dit verslag van de participatie vormt een separate bijlage bij het ontwikkelingskader.

1.2 PARTICIPATIEPROCES EN STAPPEN NAAR HET ONTWIKKELINGSKADER

Eind 2016 is gestart met de voorbereiding van het participatieproces en het vaststellen van de randvoorwaarden voor de participatie en herbestemming (stap 1). Deze randvoorwaarden zijn in het najaar van 2016 vastgesteld door de stuurgroep en de gemeenteraad en zijn onverkort van kracht (zie bijlage 1).

In oktober 2016 konden de inwoners van Doorn en omstreken en andere belangstellenden meedenken over de participatie. In een openbare bijeenkomst werd gevraagd om input te leveren voor de inrichting van het interactieve planproces en kon iedereen aangeven op welke wijze men betrokken wilde worden bij het planproces: actief meedenken en meedoen in een

werkteam of atelier, geïnformeerd worden door middel van de projectwebsite, op de hoogte blijven via een (digitale) nieuwsbrief of het proces op afstand volgen. De organisatie van het participatieproces is uiteindelijk vastgelegd in het Participatieplan, dat op 19 december 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Vanaf februari 2017 heeft de zoektocht naar passende vervolgfuncties voor het kazerneterrein plaatsgevonden. Dit gebeurde in nauwe samenspraak met inwoners, ondernemers, belanghebbenden en maatschappelijke organisaties in Doorn en omgeving. Het processchema op pagina 8 geeft een beknopt overzicht van de doorlopen stappen op weg daar naar toe.

In een participatief planproces zijn bewoners, ondernemers, initiatiefnemers, belangengroepen, experts, ambtelijke vakdisciplines, provinciale en rijksadviseurs en andere betrokkenen geraadpleegd in diverse openbare ateliers, werkteambijeenkomsten, ambtelijke werksessies, presentaties en expertmeetings.

Begin 2017 is de interactieve website mkdoorn.nl opengesteld, waarmee mensen gedurende het hele planproces in staat zijn gesteld om online input te leveren en/of te reageren op (tussen)producten. Op deze wijze heeft iedereen ideeën aan kunnen leveren en actief mee kunnen denken over de toekomstige invulling van het vrijkomende kazerneterrein (stap 2).

Met alle inbreng uit stap 2 zijn rond de zomer van 2017 verschillende onderzoeksscenario's opgesteld (stap 3) die vervolgens zijn aangescherpt (stap 4). Na de zomer zijn deze aangescherpte scenario's integraal beoordeeld



meedenken over participatie (cultuurhuis, 13 oktober 2016)



inspiraties en ideeën voor de herbestemming (Dag van de Kazerne, 2 februari 2017)



presentatie onderzoeksscenario's (openbaar atelier, 4 juli 2017)



integrale beoordeling (openbaar atelier, 6 september 2017)

(stap 5). Met al deze input is in het najaar van 2017 het ontwikkelingskader opgesteld (stap 6).

1.3 VERSLAG VAN DE PARTICIPATIE

Meedenken over participatie

Op 13 oktober 2016 dachten circa 90 mensen mee over het participatieplan voor herbestemming van de marinierskazerne in Doorn. De avond werd gehouden in het cultuurhuis van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Er was veel enthousiasme van mensen die zich konden vinden in het geschetste proces voor participatie. In reacties werd het participatieplan aangevuld en verrijkt. Het definitieve participatieplan is vervolgens besproken tijdens een eerste ambtelijke werksessie en daarna vastgesteld door de stuurgroep en de gemeenteraad.

Dag van de Kazerne

Op 2 februari 2017 is een gezamenlijke start gemaakt met het planproces voor de herbestemming en verkoop van de marinierskazerne tijdens de 'Dag van de Kazerne'. Ook via internet konden mensen hun ideeën voor de toekomst van de marinierskazerne aanleveren. Kort daarna is een werkteam geformeerd met een afvaardiging van bewoners en belanghebbenden uit Doorn en omgeving. In de tweede ambtelijke werksessie en de eerste werkteambijeenkomst werd de oogst van alle ideeën geordend.

Bundeling van kansrijke ideeën in onderzoeksscenario's

Vervolgens werkte het werkteam een aantal onderzoeksscenario's uit, die tijdens een openbaar atelier op 12 april 2017 verder zijn aangescherpt. Elk scenario bevatte een mogelijk toekomstbeeld voor het kazerneterrein met als doel inzichten te verzamelen. Per scenario is een bundeling gemaakt van met elkaar

samenhangende, kansrijke ideeën voor de toekomst van de marinierskazerne. Dit leidde vanuit de participatie tot vijf scenario's voor de toekomst van het kazerneterrein: Dorp voor een dorp (variant A en variant B, accent op dorps wonen), Groene Campus (accent op kennis), Op eigen kracht (accent op circulaire economie) en Gezond Leven (accent op sport en natuur).

Optimalisatie en marktverkenning onderzoeksscenario's

De vijf onderzoeksscenario's zijn geoptimaliseerd op basis van input van burgeradviesraden, de rijks- en provinciaal adviseur, marktpartijen, experts, initiatiefnemers en het werkteam. Hiertoe werden op 16 en 17 mei 2017 inhoudelijke werksessies georganiseerd en diverse gesprekken gevoerd met al deze betrokken partijen. De uitkomsten van die gesprekken zijn besproken in een ambtelijke werksessie op 23 mei 2017. Daarnaast werd een marktverkenning uitgevoerd om de haalbaarheid en marktkansen van de voorgestelde functies en programma's in de diverse scenario's in beeld te brengen.

Presentatie onderzoeksscenario's

Kort voor de zomervakantie zijn de onderzoeksscenario's definitief gemaakt en gepresenteerd tijdens een openbare inloopavond op 4 juli 2017.

Integrale beoordeling onderzoeksscenario's

Na de zomer zijn de onderzoeksscenario's door het werkteam getoetst op uiteenlopende relevante ruimtelijke aspecten (o.a. identiteit, cultuurhistorie, wonen, mobiliteit en duurzaamheid). Op basis van die integrale beoordeling werden in een openbaar atelier op 6 september 2017 alle sterke en zwakke punten benoemd van de verschillende scenario's.

Ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen

De uitkomsten van de integrale beoordeling door het werkteam en het atelier zijn op 2 oktober 2017 besproken in een ambtelijke werksessie en vertaald naar een ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen voor de herbestemming van de marinierskazerne in Doorn. Deze ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen is vanuit diverse vakdisciplines (natuur, mobiliteit, duurzaamheid) nogmaals tegen het licht gehouden. Dit alles legde de basis voor het ontwikkelingskader.

1.4 STATUS VAN DE PARTICIPATIE

Bewoners en belanghebbenden zijn via het werkteam, de openbare ateliers en de interactieve website actief betrokken bij de planvorming voor de herbestemming van de marinierskazerne. De inbreng vanuit de participatie heeft een belangrijke rol gespeeld bij het opstellen van de scenario's, de integrale beoordeling en het samenstellen van de ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen. Hiermee is een advies geformuleerd aan de bestuurders van de betrokken overheden, dat is vastgelegd in het ontwikkelingskader. Ten behoeve van dat advies is ook ambtelijke inbreng geleverd vanuit de gemeente en de provincie, zijn de adviesraden van de gemeente geconsulteerd, is de onafhankelijk adviseur Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie Utrecht betrokken en heeft het atelier van de Rijksbouwmeester eigenstandig advies uitgebracht.

De uiteindelijke keuzes worden gemaakt door de stuurgroep en vastgesteld door de gemeenteraad, Provinciale Staten en het Rijk. De beslissing over de bestemming ligt bij de gemeente en provincie, de beslissing over de verkoop ligt bij het Rijksvastgoedbedrijf.

- WONEN**
- aansluiten bestaande woonwijk (context)
- anti-krak (voorkom verbroedering)
- appartementencomplex, wooppartementen
- betalbare (koop)woningen voor jongeren / gezinnen
- bewonersgroepgebruik (gebouw 006 Legeringsgebouw)
- biobased bouwen
- co-living
- combinatie jongeren / ouderen woningen
- combinatie wonen / (winkel)voorzieningen voor ouderen
- combinatie wonen / werken
- duurzaam / energieneutraal wonen
- experimentele woningen - innovatieve woningen
- groeps wonen
- hofjes
- jares '30 woningen
- kamer bewoning / campus
- kleine goedkope woningen
- koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen
- levensloopbestendig wonen
- moderne bos villa's
- multi-cult wijk
- opslagruimte voor particulieren
- ouderen flat
- parkeergarage voor bewoners (gebouw autobobbyclub)
- particulier bouwen (energieneutraal)
- sociale woningbouw jong / oud
- starterswoningen
- tiny houses
- vrij bouwen
- wonen in het bos(rijke) omgeving
- wonen mix doelgroepen (wonen+zorg)/leeftijden/ethniciteiten
- woningbouw zoals Ludenkwartier
- woningen voor alleenstaanden
- woningen voor bejaarden / ouderen / senioren
- woongebouw (hergebruik ziekenboeg)
- woonmogelijkheden expats

- MILITAIR**
- behoud monumentale militaire gebouwen
- behoud Villa Landzegen - witte villa
- exercitieterrain als hart - identiteitsdrager
- gedenkplaats voor militairen
- hergebruik barakken
- herinnering aan mariniers
- mariniers museum / herinnering museum
- Museum Militaire Traditie (Schilderhuis)
- Nationaal Herdenkings Monument
- niks doen, zo laten...

- SPORT**
- 2e papendal
- andere buitensport
- atletiekbaan
- bestaande sportlocaties in Doorn herontwikkelen (alle) sport naar de voormalige kazerne
- bewegen als onderdeel dagelijks leven (dagelijkse routes)
- BMX baan
- combinatie werken / sporten
- crosstraining in bos
- Doorn Dome
- fitness / sportschool
- golfterrein
- hardloopt- wandel- en rollatorparcours
- hardlopen
- klimmuur
- manege / rijvereniging
- nieuw openluchtzwembad en binnenbad
- nieuwe sporthal / sportaccommodaties
- obstacle run
- open sportterrein
- outdoor activiteiten
- paardrenbaan / manege / rijvereniging
- schaatsbaan
- sport & outdoor trainingscentrum
- sportaccommodaties
- sportactiviteiten in de natuur
- sporthal behouden / ontwikkelen voor o.a. zaalhockey
- stormbaan
- survalbaan
- tennis terrein
- verbinding met nabijgelegen sportaccommodaties
- zwembad

- NIUWE (OVERKOEPELENDE) THEMA'S**
- ankerpunten
- circulaire economie
- circulair bouwen
- flexibel gebruik
- integrale oplossingen
- kunst & cultuur

- RECREATIE**
- attractiepark
- bed & breakfast
- bomenmuseum
- combinatie zorg en theater / bioscoop
- evenementen in de natuur
- evenemententerrein
- eventing terrein
- faciliteiten voor wandelaars, fietsers, MTB-ers, ruiters, etc.
- fiets / wandel / ruiterspad Stamerweg
- fietspaden (onverhard)
- herstel kerkepad Stamerweg-Woestuinlaan
- horecabestemming in Villa Landzegen
- hotelaccommodatie
- kamperen
- kinderboerderij
- klim- en klauterbos
- lasergamen in bos
- Legoland
- lounge / bar
- moderne bioscoop/bioscoopje
- museum
- natuurzwembad
- onderdoorgang wandel / fiets / dier Arnhemse Bovenweg
- ontsluiting naar toprotenetwerk
- outdoor activiteiten
- pretpark
- resort
- restaurantfunctie
- speelbos
- theatergebouw / zaal / botheater
- verbilfsrecreatie
- wellness / sauna
- zomeractiviteiten
- zwemparadijs

- ECONOMIE**
- B2B (business-to-business)
- bedrijfsverzamelgebouw
- bijeenkomstfuncties (gebouw 005 congreszaal)
- co-creatie
- commercieel kantoorgebruik in Roestbak
- congres / conferentiecentrum
- cultuurterrein
- fablab - innovatielab
- flexibele werkplekken
- groene bedrijven
- lokale producten
- meetingzone bedrijven
- pop-up
- ruimte voor zzp'ers
- start-ups / kleine bedrijfjes
- tijdelijke werkruimte
- truck shop / reparatie

- GROEN**
- aansluiten bestaand landschap (context)
- behoud groene karakter
- beschermde soorten
- boomgaard
- bos
- bosgebied toevoegen aan landgoed Beukenrode
- combinatie natuur en educatie
- compensatie van EHS aantasting elders, op de kazerne doot daktuin
- ecologische verbinding met Ludenbos
- ecologische verbinding over/onder Arnhemse Bovenweg
- eekhoorns
- eebare natuur
- fruitbomen
- gemeenschappelijke tuinen
- groenbeleving
- groene bebouwing/groene gevels
- groene daken
- heidgebied
- herstel lanenstelsel
- herstel zichtlijnen
- heuvels en water
- landgoed Beukenrode herstellen tot een geheel
- mooi park met zitbanken
- natuurbehoud
- natuurlijk grasland / stuifzand biotoop
- natuurontwikkeling, natuurbalans, biodiversiteit
- natuurstructuur versterken
- onderhoud door eigen bewoners
- onderkomen voor vleermuizen (munitiebunker)
- openheid
- parkachtige indeling / omgeving
- pluktuinen
- struweel- en bosvogels
- veel groen
- verdroging tegengaan
- wijngaard

- MAATSCHAPPELIJK**
- atelierruimtes / expositieruimte
- autoclubkantine
- behoud exercitiepools als ontmoetingsplaats
- buurthuis
- centraal plein
- combinatie scouting / BSO
- combinatie sport / maatschappelijke voorziening
- community development
- cultuurhuis
- dagbesteding mens / dier
- dierenopvang
- educatie
- integraal kindcentrum (0-12 jaren)
- internationaal senioren centrum
- kinderopvang
- klim- op plein
- markt op plein
- multifunctioneel complex
- multifunctionele ontmoetingsplek
- nieuw schoolgebouw
- oefenruimte muzieklessen
- opslag noodpakketten
- opvang vluchtelingen
- politie diensten (opleiding)
- revalidatie oefencourcours ouderen
- rust
- scouting
- school in eetzaal
- sociale voorzieningen
- voorzieningen (supermarkt)
- winkelfunctie
- workshopruimte
- zelfsupporting community

- ZORG**
- beschermde wonen
- combinatie zorg/wonen
- combineer wellness/zorg
- dokterspost
- gezondheidspraktijk
- herstellend
- instellingen
- integrale geneeskunde/medicinloos ziekenhuis
- kleinschalig wonen dementerenden
- maatschappelijke zorgfunctie
- medisch centrum
- sanatorium nieuwe vorm
- spirituele academie
- verzorgingshuis
- woon- en gezondheidscentrum
- zorghotel

- KENNIS**
- campus
- internationaal instituut bosbouw
- politie school (nu in Amersfoort i.c.m. KLDP)
- scholen (BO/VO) i.c.m. kinderopvang e.d.
- studentenhuizing (gebouw 006 Legeringsgeb.)
- studiemogelijkheden UU+WUR
- verbinden kennisinstellingen

- VERKEER EN MOBILITEIT**
- car sharing
- centraal parkeren
- elektrisch vervoer
- (snel)fietsroute Mariniersweg (veilig verlicht)
- nieuwe vormen van infrastructuur
- ontsluiting richting Oude Arnhemse Bovenweg
- openbaar vervoer
- parkeren aan corridor van gebied
- rondweg Doorn (om centrum te ontlasten)
- snelfietsroutes

- JONGEREN**
- betalbare woningen voor jongeren
- festival
- experiment - innovatie 3.0 (niet doorsnee)
- hippe activiteiten
- hippe functies in Romneyloods
- jongerenvoorzieningen (bv stormbaan)
- reuring

- DUURZAAMHEID**
- bovenwijkse energievoorziening
- duurzame producten
- ecosysteem diensten
- gasloos bouwen
- groene energiefabriek Doorn
- hergebruik gebouwen
- hoogste ambitieniveau mbt duurzaamheid
- meervoudig ruimtegebruik
- natuur inclusief bouwen
- natuur-milieu educatiecentrum



2. KANSRIJKE IDEEËN

2.1 OVERZICHT VAN KANSRIJKE IDEEËN

In de eerste stap van het participatieproces zijn alle ideeën voor de herbesteding van de marinierskazerne verzameld en gebundeld in het Kansboek. Dit Kansboek bevat de totale oogst van alle ideeën die tijdens de Dag van de Kazerne naar voren zijn gebracht en uit de ideeënbus van de projectwebsite mkdoorn.nl.

Alle ideeën zijn samengebracht en geordend naar een aantal thema's in een werksessie met ambtenaren (15 februari 2017) en de eerste bijeenkomst van de leden van het werkteam (22 februari 2017). Vervolgens zijn alle ideeën en thema's gewaardeerd. Groen voor kansrijk, rood voor niet kansrijk, grijs voor neutraal. Dit leverde bij elkaar een groot aantal kansrijke ingrediënten voor de toekomstige invulling van de marinierskazerne. Het overzicht hiernaast geeft hiervan een beeld.

2.2 SAMENHANGENDE INGREDIËNTEN

Op basis van alle kansrijke ideeën zijn pakketten samengesteld met min of meer met elkaar samenhangende ingrediënten voor de toekomstige inrichting van de marinierskazerne. Elk kansrijke idee is daarbij in minimaal 1 pakket verwerkt. Die pakketten vormden de basis voor een aantal op te stellen scenario's voor de toekomst van de marinierskazerne. In hoofdstuk 3 worden die scenario's toegelicht.



3. ONDERZOEKSSCENARIO'S

Het doel van het werken met 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. De opgestelde scenario's onderzoeken dus verschillende mogelijkheden voor invullingen van het terrein. Er wordt geen keuze gemaakt tussen de verschillende scenario's. Sterke punten en kansrijke onderdelen uit de diverse scenario's worden samengevoegd en geïntegreerd. Dit moet leiden tot een consistent en samenhangend toekomstbeeld voor de herbestemming van de marinierskazerne. De volgende onderzoeksscenario's zijn op 12 april 2017 in concept gepresenteerd aan het openbare atelier. In de maanden mei en juni zijn ze geoptimaliseerd en op 4 juli in definitieve vorm gepresenteerd in het cultuurhuis van Doorn.

3.1 DORP VOOR EEN DORP

In het scenario 'Dorp voor een dorp' ligt het accent op wonen. De nieuwe bewoners op het voormalige mariniersterrein vormen een hechte gemeenschap. Jong en oud woont door elkaar en ziet naar elkaar om. Voor het onderzoeksscenario 'Dorp voor een dorp' zijn twee varianten uitgewerkt, namelijk:

- een dorpse woonwijk met circa 500 tot 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.

3.2 GROENE CAMPUS

In het scenario 'Groene Campus' ligt het accent op kennis. In het scenario vormt het kazerneterrein samen met het Revis Lyceum en De Basis een campus aan de rand van Doorn. Het scenario biedt ruimte aan functiecombinaties van lokale kennis en zorg, werken en wonen, sport en recreatie in een hoogwaardige groene omgeving.

3.3 OP EIGEN KRACHT

In het scenario 'Op eigen kracht' ligt het accent op circulaire economie en het hergebruik van bestaand vastgoed op het terrein. Het scenario richt zich op een 'bottum-up' ontwikkeling van het kazerneterrein op basis van de bestaande gebouwen en infrastructuur. Het gebied wordt circulair ontwikkeld en zal geleidelijk transformeren en zich aanpassen aan nieuwe duurzame gebruiksfuncties op het terrein.

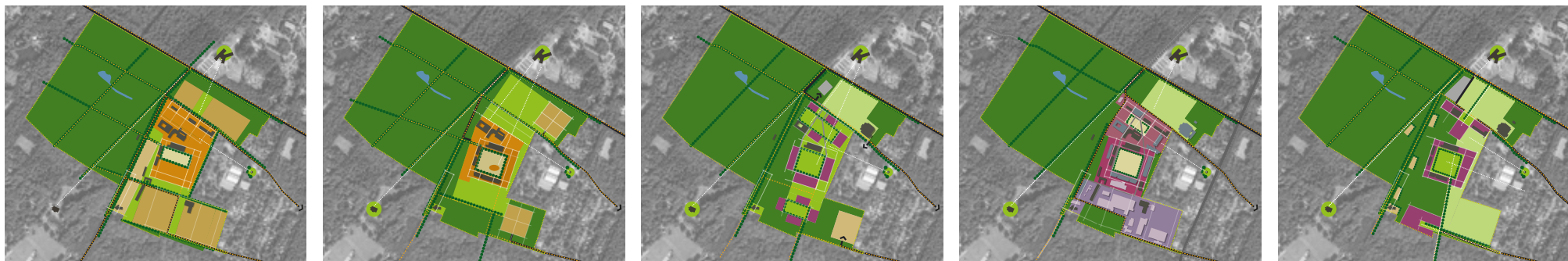
3.4 GEZOND LEVEN

In het scenario 'Gezond leven' biedt het kazerneterrein een aantrekkelijke groene leefomgeving waarin gezond kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd en waar tal van (gezonde) functies en voorzieningen bij aansluiten. Centraal staan functies gericht op gezond leven en bewegen, zoals bijvoorbeeld een gezondheidscentrum, een brede school, wellness, een zorg- of herstelhotel, sportfaciliteiten, scouting of andere vormen van groene recreatie en beweging in de gezonde buitenlucht.

VERANKERING IN DE OMGEVING



HOOFDOPZET



IMPRESSIE IN VOGELVLUCHT



de onderzochte scenario's voor de herbestemming van de marinierskazerne

DORP VOOR EEN DORP *VARIANT A*

ONTSPANNEN EN ZORGZAAM WONEN VOOR IEDEREEN

ONDERZOEKSCENARIO

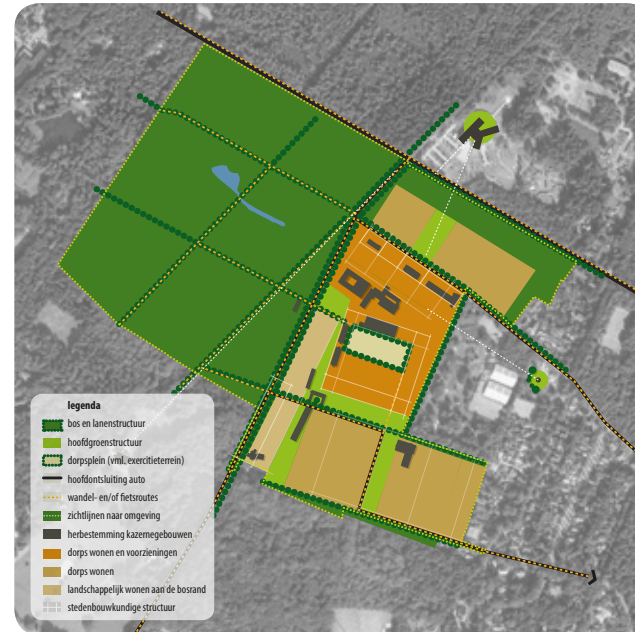
OMSCHRIJVING

In het onderzoeksscenario 'Dorp voor een dorp' (variant A) wordt Doorn uitgebreid met een dorpswijk waar het ontspannen en zorgzaam wonen is 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 vormen een hechte gemeenschap. Jong en oud wonen door elkaar en ziet naar elkaar om. Ouderen passen op kinderen uit de buurt, jongeren zorgen voor de ouderen. Zo wordt een levensloopbestendige woonwijk gecreëerd.

De wijk vormt een nieuwe groene dorpsrand van Doorn op de overgang naar Landgoed Beukenrode. Een deel van het exercitieterrein wordt bebouwd. Het overige deel wordt ingericht als een ontmoetingsplein voor de wijk. Rond dit centraal gelegen plein kan ruimte worden geboden aan diverse maatschappelijke voorzieningen waaronder een school, ambachtelijke bedrijfjes, een pick-up-point en zo mogelijk kleinschalige horeca. Zo krijgt de nieuwe dorpswijk ook binding met bewoners van andere wijken in Doorn.

Voor het scenario 'Dorp voor een dorp' zijn twee varianten uitgewerkt. Variant A is een dorps woonwijk met circa 540 woningen in een min of meer traditionele dorpsuitbreiding, waarbij zoveel mogelijk waardevolle kazernegebouwen behouden blijven en herbestemd kunnen worden t.b.v. wonen, werken en/of voorzieningen.

HOOFDOPZET



VOGELVLUCHTIMPRESSIE



REFERENTIEBEELDEN EN SFERIMPRESSIE



dorps wonen



brede school



VERANKERING IN DE OMGEVING



PROEFVERKAVELING



PROGRAMMA

PROGRAMMA	AANTAL
	won./GBO
woningen nieuwbouw	
kavels / (semi) vrijstaand	34
rijwoningen / geschakeld	252
appartementen / gastapeld	226
totala wonen nieuwbouw	512
woningen herbestemming	
geschakeld (gebouw 14, 15 en 23)	24
vrijstaand (gebouw 33)	4
totala wonen herbestemming	28
totala wonen	540
overig herbestemming	
maatschappelijk school / opvang (gebouw 10, 12 en 26)	7.964 m ²
werken - bedrijfsverzamelgebouw (gebouw 11)	7.550 m ²
voorzieningen (gebouw 4, 5, 18, 20 en 21)	2.959 m ²
totala herbestemming	18.473 m²

DORP VOOR EEN DORP *VARIANT B*

ONTSPANNEN EN ZORGZAAM WONEN VOOR IEDEREEN

OMSCHRIJVING

Voor het onderzoeksscenario 'Dorp voor een dorp' is een tweede variant uitgewerkt. Variant B is een bijzonder woongebied met circa 80% groen en 20% wonen. De woningen worden geconcentreerd in drie compacte bebouwingsclusters. Ongeveer 2/3 deel van de woningen is gestapeld (4 bouwlagen) met ruimte voor enkele accenten in hoogbouw (van 6 tot maximaal 10 lagen). De dorpsuitbreiding biedt ruimte aan circa 380 woningen. De drie woonclusters liggen in een parkachtig landschap en zijn een voorzetting van Landgoed Beukenrode.

Net als in het onderzoeksscenario 'Dorp voor een dorp' variant A wordt Doorn uitgebreid met een groen woongebied waar het ontspannen en zorgzaam wonen is voor iedereen. De nieuwe woonwijk biedt ruimte aan diverse doelgroepen. Jong en oud wonen door elkaar en ziet naar elkaar om. Deze manier van met elkaar omgaan creëert een levensloopbestendige woonwijk met een hechte gemeenschap.

Rond het ontmoetingsplein (voormalig exercitieterrein) kan op de begane grond van de gebouwen ruimte worden geboden aan diverse maatschappelijke voorzieningen waaronder een school, ambachtelijke bedrijfjes, een pick-up-point en zo mogelijk kleinschalige horeca. Zo krijgt de nieuwe dorpswijk ook binding met bewoners van andere wijken in Doorn.

HOOFDOPZET



VOGELVLUCHT IMPRESSIE



REFERENTIEBEELDEN EN SFEERIMPRESSIE



woonclusters in het groen

compact wonen



VERANKERING IN DE OMGEVING



PROEFVERKAVELING



PROGRAMMA

PROGRAMMA	AANTAL
	won./GBO
woningen nieuwbouw	
rijwoningen / geschakeld	114
appartementen / gestapeld	204
total wonen nieuwbouw	318
woningen herbestemming	
geschakeld / vrijstaand (gebouw 14, 15 en 23)	10
appartementen (gebouw 17)	52
total wonen herbestemming	62
total wonen	380
overig herbestemming	
maatschappelijk - school / opvang (gebouw 10 en 12)	5.445 m ²
werkten - bedrijfsverzamelgebouw (gebouw 11)	7.550 m ²
total herbestemming	12.995 m²

GROENE CAMPUS

ONDERZOEKSCENARIO

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

OMSCHRIJVING

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. Het kazerneterrein vormt samen met het Revisus 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.

Een campus wordt opgevat als een ruimtelijk concept van losse gebouwen met rondom groene openbare ruimtes in een ruime parkachtige setting. Ten aanzien van kennis liggen er kansen in de vestiging of uitbreiding van lokale kennisinstellingen (o.a. Bartiméus, MRC, Quarijn KBC) en kennisintensieve werkgelegenheden. Daarnaast bieden de gebouwen ook ruimte aan wonen (circa 170 woningen), al dan niet in combinatie met zorg. De openbare ruimte biedt volop mogelijkheden voor sport en recreatie op het groene campusterrein. De ruimtelijke opzet van de campus biedt op termijn kansen voor groei en flexibiliteit. Zo kunnen er in de toekomst alsnog onverwachte maar gedroomde functies worden gehuisvest op het terrein, zoals bijvoorbeeld een hoogwaardige kennisinstelling.

Het naastgelegen Landgoed Beukenrode vormt met haar huidige groene kwaliteiten een belangrijk uitloopgebied voor de bewoners, werknemers en bezoekers van de campus.

HOOFDOPZET



VOGELVLUCHT IMPRESSIE



REFERENTIEBEELDEN EN SFERIMPRESSIE



huisvesting

groene ruimte

kennisgebouwen



VERANKERING IN DE OMGEVING



PROEFVERKAVELING



PROGRAMMA

PROGRAMMA	AANTAL
	won./GBO
woningen nieuwbouw	
vrijstaand	20
geschakeld	90
appartementen / gastapeld	60
 totaal wonen nieuwbouw	170
campus nieuwbouw	
werken / kennis / onderzoek	20.000 m ²
maatschappelijk / onderwijs / zorg	12.000 m ²
cultureel / recreatie	2.000 m ²
 totaal campus nieuwbouw	34.000 m²
overig herbestemming	
werken - bedrijfsverzamelgebouw (gebouw 11)	7.550 m ²
sporthal (gebouw 6)	2.477 m ²
kantoorvleugel (gebouw 33)	666 m ²
kantine / restaurant (gebouw 12)	3.367 m ²
 totaal herbestemming	13.661 m²

OP EIGEN KRACHT

DYNAMISCH, CREATIEF EN CIRCULAIR

ONDERZOEKSCENARIO

OMSCHRIJVING

Het onderzoeksscenario 'Op eigen kracht' richt zich op een 'bottom-up' ontwikkeling van het kazerneterrein op basis van de bestaande gebouwen en structuren. Zeker in de eerste jaren kan deze manier van ontwikkelen zorgen voor levendigheid en bijdragen aan de bekendheid van het terrein (placemaking). Het voormalige kazerneterrein wordt een unieke plek in de regio met tal van functies en ruimtes voor bijzondere (tijdelijke) woon- en werkvormen, en spreekt daarbij diverse doelgroepen aan. Zij kunnen zich vestigen in bestaande gebouwen en gebruik maken van verschillende openbare ruimtes op het terrein. 'Op eigen kracht' vormt een min of meer op zich zelf staande ontwikkeling tussen het dorp en Landgoed Beukenrode.

De ontwikkeling zal jongere generaties aanspreken die Doorn wil aantrekken en/of behouden om niet verder te vergrijzen. Daarnaast vormen starters op de woningmarkt een doelgroep. Zij kunnen bouwen aan hun eigen duurzame leefomgeving. Het scenario richt zich ook op andere doelgroepen zoals ouderen, die nu geen (geschikte of betaalbare) woning kunnen vinden in het dorp. Het scenario is daarmee dynamisch en 'ageless'.

Naast optimaal inzetten op lokale energieopwekking wordt er in dit scenario uitgegaan van hergebruik van alle bestaande gebouwen en/of grondstoffen van deze gebouwen bij sloop, waarmee de beoogde (her)ontwikkeling 100% circulair is.

HOOFDOPZET



VOGELVLUCHT IMPRESSIE



REFERENTIEBEELDEN EN SFERIMPRESSIE



moestuinen barakken dynamisch gebruik



VERANKERING IN DE OMGEVING



PROEFVERKAVELING



PROGRAMMA

PROGRAMMA	AANTAL
	GBO
herbesteding	13.536 m ²
inspanningsplicht hergebruik	33.215 m ²
sloop of hergebruik (n.t.b.)	19.195 m ²
totaal herbesteding	65.946 m ²

GEZOND LEVEN

GEZOND LEVEN EN BEWEGEN IN DE NATUUR

OMSCHRIJVING

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. Het onderzoeksscenario sluit aan op de zonde van de Stichtste Lustwarande op de Utrechtse Heuvelrug en gaat met nieuwe groene assen en zichtlijnen relaties aan met de omgeving. Op deze manier vormt het voormalige kazerneterrein een ruimtelijke eenheid met Landgoed Beukenrode en de andere landgoederen van de Stichtste Lustwarande. Ook worden ecologische verbindingen gelegd met natuurgebieden in de omgeving waaronder met het Ludenbos.

Het terrein biedt een aantrekkelijke groene leefomgeving waarin gezond kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Enkele toonaangevende kazernegebouwen houden daarbij de recente historie levend. Daar worden een beperkt aantal nieuwe gebouwen aan toegevoegd. Centraal staan functies gericht op gezondheid en bewegen, zoals een gezondheidscentrum, een brede school, scouting, wellness, een zorg- of herstelhotel, sportfaciliteiten, huisvesting van gezonde 'groene' organisaties, eetbaar groen in kassen en een restaurant met biologische groenten. Het scenario biedt ook ruimte aan de zakelijke recreatieve markt en aan wonen. Landgoed Beukenrode sluit met recreatieve en sportieve routes in de gezonde buitenlucht naadloos aan op het kazerneterrein.

HOOFDOPZET



- legenda**
- bos en lanenstructuur
 - hoofdgroenstructuur
 - sportfaciliteiten
 - hoofdootsluiting 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

VOGELVLUCHT IMPRESSIE



REFERENTIEBEELDEN EN SFERIMPRESSIE



zorghotel sportief gebruik groene uitstraling



VERANKERING IN DE OMGEVING



PROEFVERKAVELING



PROGRAMMA

PROGRAMMA	AANTAL
	won./GBO
woningen nieuwbouw	
vrijstaand (tiny houses)	12
totaal wonen nieuwbouw	12
herbestemming wonen	
geschakeld (gebouw 14 en 15)	12
appartementen (gebouw 17)	24
totaal wonen herbestemming	48
totaal wonen	60
overig nieuwbouw	
zorg / herstelhotel	11.000 m ²
maatschappelijk - zorg / onderwijs	11.000 m ²
werken - kennis / onderzoek	11.000 m ²
totaal overig nieuwbouw	33.000 m ²
herbestemming	
sporthal (gebouw 6)	2.477 m ²
zorg / revalidatie (gebouw 3)	2.274 m ²
wellness villa (gebouw 33)	666 m ²
congreszaal (gebouw 5)	964 m ²
kantine / restaurant (gebouw 12)	3.367 m ²
totaal herbestemming	9.748 m ²



4. INTEGRALE BEOORDELING

4.1 RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

Op 30 augustus 2017 werden de vijf scenario's door het werkteam beoordeeld op de volgende ruimtelijke en programmatische aspecten:

- 1.1 de wijze waarop de marinierskazerne ruimtelijk is verankerd in haar ruime omgeving;
- 1.2 de toekomstige ruimtelijke identiteit van de marinierskazerne;
- 1.3 de zichtbaarheid van het kazerneterrein vanuit de omgeving;
- 1.4 behoud en/of ontwikkeling van natuur en recreatie op Landgoed Beukenrode;
- 1.5 ontwikkeling van nieuwe natuur op het kazerneterrein;
- 2.1 de betekenis van de ontwikkeling voor het dorp Doorn, gemeente Utrechtse Heuvelrug en regio;
- 2.2 behoud en/of ontwikkeling van de bestaande sportfaciliteiten op het kazerneterrein;
- 3.1 behoud en hergebruik van de bestaande (historische) gebouwen op het kazerneterrein;
- 3.2 behoud en hergebruik van bestaande (historische) stedenbouwkundige structuren op het terrein;
- 4.1 de bijdrage die de ontwikkeling kan leveren aan de (regionale) woningbehoefte;
- 4.2 de mate van woningdifferentiatie die op het terrein kan worden gerealiseerd (woningtypen);
- 5.1 aansluitingen op het omliggende wegennet voor autoverkeer en langzaam verkeersverbindingen;
- 5.2 de interne wegenstructuur en het parkeren op het kazerneterrein;
- 6.1 de duurzaamheidsambities.

Per aspect hebben de leden van het werkteam aangegeven welk scenario volgens hen het beste uit de bus komt en is het advies van het werkteam geformuleerd. Tijdens het atelier op 6 september 2017 konden alle aanwezigen op een beoordelingsformulier aangeven of zijn het eens of oneens waren met het geformuleerde advies van het werkteam op de hiervoor genoemde aspecten. Ook kon er via internet worden gereageerd. In totaal hebben circa 100 personen een beoordelingsformulier ingeleverd of via internet gereageerd.

4.2 BEOORDELINGSFORMULIEREN EN SCOREKAARTEN

De resultaten van de beoordeling door het werkteam - en de reacties daarop vanuit het atelier - zijn op de volgende pagina's per aspect weergegeven. De rode stippen op de scorekaarten geven de voorkeur aan van de leden van het werkteam. Het percentage geeft aan hoeveel van de mensen die tijdens het atelier en/of via internet hebben gereageerd, het eens waren met het advies van het werkteam.

Geconcludeerd kan worden dat op vrijwel alle aspecten (m.u.v. 4.1 en 4.2) een meerderheid - gemiddeld 66% tot 90% van de personen die hebben gereageerd - het eens is met het advies zoals dat door het werkteam is geformuleerd. Bij de aspecten die betrekking hebben op het wonen zijn de meningen echter verdeeld. Er is geen overeenstemming bereikt over het aantal woningen dat op het kazerneterrein kan worden gebouwd (4.1) en over de realisatie van hoogbouw op het kazerneterrein (4.2).

BEOORDELINGSKAART ONDERZOEKSCENARIO'S
BENT U HET EENS OF ONEENS MET HET ADVIES VAN HET WERKTEAM?

ONDERDELEN

1. Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit
1.1 De wijze waarop de marinierskazerne ruimtelijk is verankerd in haar ruime omgeving.
1.2 Toekomstige ruimtelijke identiteit van het terrein op zichzelf.
1.3 Wat is zichtbaar van buiten het kazerneterrein? Wordt gebruik gemaakt van bestaande of nieuwe landmarks?
1.4 Behoud en/of ontwikkeling van natuur (landen- en roosterstructuren).
1.5 Ontwikkeling nieuwe natuur, bos, ecologische verbindingzones (tussen Beukenrode en omgeving).

2. Betekenis voor de gemeenschap
2.1 Betekenis van de ontwikkeling voor het dorp Doorn en de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
2.2 Behoud en/of ontwikkeling van bestaande sportfaciliteiten.

3. Cultuurhistorie
3.1 Hergebruik en behoud van bestaande gebouwen.
3.2 Mate van behoud en hergebruik van bestaande stedenbouwkundige structuren (waartouder).

4. Wonen
4.1 De bijdrage aan de woningbouwbehoefte.
4.2 Type woningen.

5. Mobiliteit
5.1 Aantal autoaansluitingen en verkeersdruk op omliggend wegennet.
5.2 Interne auto/wegenstructuur en parkeerstrategie.

6. Duurzaamheid
6.1 Duurzaamheidsambities.

EENS **ONEENS**

OPMERKINGEN

SCOREKAART ONDERZOEKSCENARIO'S

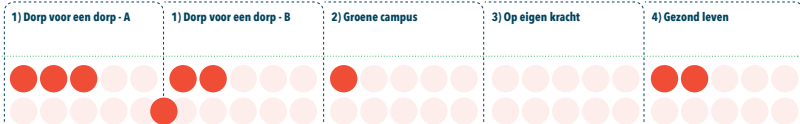
1.1

THEMA 1. RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

ONDERDEEL

1.1 De wijze waarop de marinierskazerne ruimtelijk is verankerd in haar ruime omgeving. Aansluiting ruimtelijke kwaliteit op regionaal schaalniveau.

ONDERZOEKSCENARIO'S



TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- aansluiting bij het dorp Doorn, maar met een uniek en onderscheidend karakter
- unieke en onderscheidend karakter kan worden ontleend aan de groene uitstraling van de Stichtse Lustwarande (zie 1.2)

73%



6 SEPTEMBER 2017

57 eens 21 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSCENARIO'S

1.2

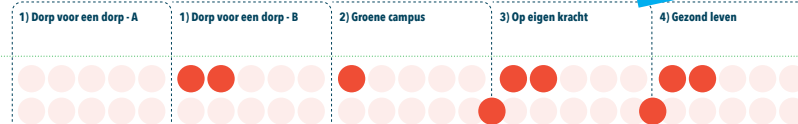
THEMA 1. RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

ONDERDEEL

1.2 Toekomstige ruimtelijke identiteit van het terrein op zichzelf.

nadere afweging vereist (bijlage 3)

ONDERZOEKSCENARIO'S



TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- behoud van karakteristieke kwaliteiten van de locatie
- met name bestaande gebouwen geven identiteit aan het terrein
- nieuwe identiteit: 'landgoedstijl' met veel openheid en groen

Vraagstuk: is een 'landgoedstijl' wel de gewenste nieuwe identiteit voor het kazerneterrein?

68%



6 SEPTEMBER 2017

53 eens 25 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSCENARIO'S

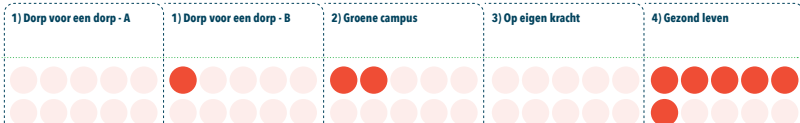
1.3

THEMA 1. RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

ONDERDEEL

1.3 Wat is zichtbaar van buiten het kazerneterrein? Wordt gebruikt gemaakt van bestaande of nieuwe 'landmarks'?

ONDERZOEKSCENARIO'S



TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- het terrein opent zich naar alle kanten (visuele relaties, toegankelijk en bruikbaar voor de omgeving)
- zichtlijnen op bestaande gebouwen en 'landmarks'
- géén nieuwe 'landmarks' toevoegen (geen hoogbouw)

77%



6 SEPTEMBER 2017

65 eens 20 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSCENARIO'S

1.4

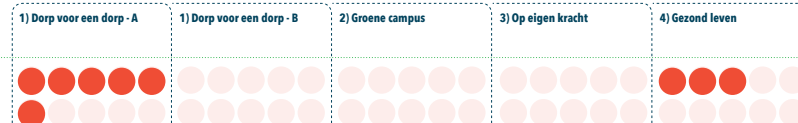
THEMA 1. RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

ONDERDEEL

1.4 Behoud en/of ontwikkeling van Beukenrode. Aansluiting op en/of ontwikkeling van de lanen- en routestructuren van Beukenrode.

nadere afweging vereist (bijlage 3)

ONDERZOEKSCENARIO'S



TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- versterken relaties tussen kazerneterrein en landgoed
- toevoegen lanen en recreatieve routes (wandelen en fietsen)
- extensief recreatief medegebruik van parkbos en vijver

Vraagstuk: behoud en beschermen van de huidige natuurwaarden betekent juist géén routes en recreatie toevoegen.

75%



6 SEPTEMBER 2017

63 eens 21 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSSCENARIO'S

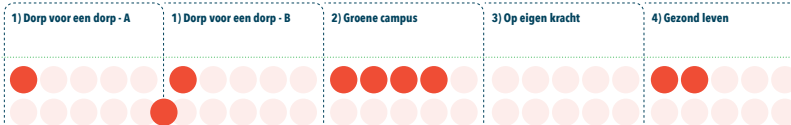
1.5

THEMA 1. RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

ONDERDEEL

1.5 Ontwikkeling **nieuwe** natuur, bos, ecologische verbindingzones (tussen Beukenrode, Ludenbos en omgeving).

ONDERZOEKSSCENARIO'S



VOORKEUR WERKTEAM

TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- ontwikkeling van nieuw bos en natuur op kazerneterrein, aansluitend op kwaliteiten van Beukenrode

Aanscherping n.a.v. van atelier: het gaat vooral om het toevoegen van nieuw groen op het kazerneterrein, maar dat hoeft niet per se bos of natuur te zijn

73%



6 SEPTEMBER 2017

62 eens 23 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSSCENARIO'S

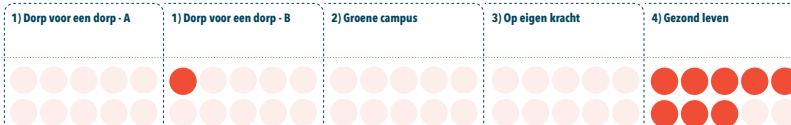
2.2

THEMA 2. BETEKENIS VOOR DE GEMEENSCHAP

ONDERDEEL

2.2 Behoud en/of ontwikkeling van bestaande sportfaciliteiten.

ONDERZOEKSSCENARIO'S



VOORKEUR WERKTEAM

TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- behoud en uitbreiding van de sportvoorzieningen (o.a. 400 meter atletiekbaan)
- uitruillocatie voor sportverenigingen elders in Doorn

Vraagstuk: is behoud van sportfaciliteiten op het terrein economisch haalbaar / exploitbaar?

89%



6 SEPTEMBER 2017

80 eens 10 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSSCENARIO'S

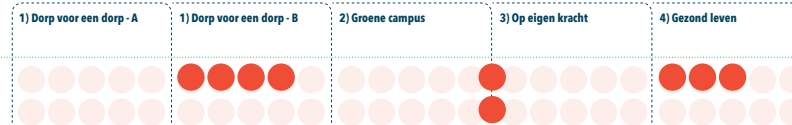
2.1

THEMA 2. BETEKENIS VOOR DE GEMEENSCHAP

ONDERDEEL

2.1 Betekenis van de ontwikkeling voor het dorp Doorn en de gemeente Utrechtse Heuvelrug/regio Utrecht? NB. Sportfaciliteiten in scorekaart 2.2.

ONDERZOEKSSCENARIO'S



VOORKEUR WERKTEAM

TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- meer dan alleen wonen
- biedt een diversiteit aan in woonmilieus voor verschillende doelgroepen (o.a. starters, jonge gezinnen, senioren)
- biedt ook ruimte voor maatschappelijke functies
- combineer wonen met zorg, sport en onderwijs

77%



6 SEPTEMBER 2017

63 eens 19 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSSCENARIO'S

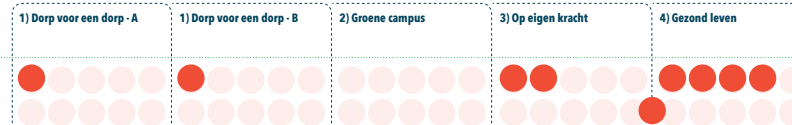
3.1

THEMA 3. CULTUURHISTORIE

ONDERDEEL

3.1 Hergebruik en behoud van bestaande gebouwen.

ONDERZOEKSSCENARIO'S



VOORKEUR WERKTEAM

TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- behoud kazernegebouwen met historische waarde (herkenbaarheid militair verleden)
- sloop van overige gebouwen, als er geen (her)gebruiksmogelijkheden zijn
- op gebouwniveau zijn (nog) geen uitspraken mogelijk

88%



6 SEPTEMBER 2017

76 eens 11 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSSCENARIO'S

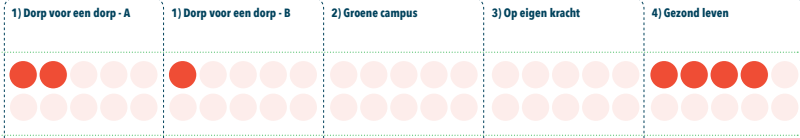
3.2

THEMA 3. CULTUURHISTORIE

ONDERDEEL

3.2 Mate van behoud en hergebruik van bestaande stedenbouwkundige structuren (waaronder exercitieterein).

ONDERZOEKS-SCENARIO'S



VOORKEUR WERKTEAM

TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- exercitieterein handhaven, maar niet als een grote, lege vlakte
- inrichting als aantrekkelijk plein d.m.v. groen en/of bebouwing
- behoud en herstel van de Mariniersweg als een fiets- en wandelroute naar het dorp (evt. doortrekken naar Bartimeus)

NB. Overige structuren zijn niet aan de orde gekomen.

82%



6 SEPTEMBER 2017

67 eens 15 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSSCENARIO'S

4.2

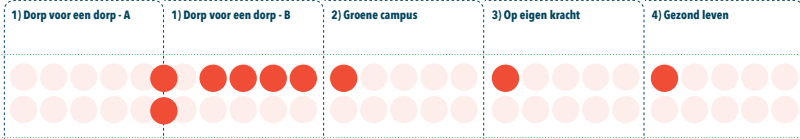
THEMA 4. WONEN

ONDERDEEL

4.2 Type woningen

nadere afweging vereist (bijlage 3)

ONDERZOEKS-SCENARIO'S



VOORKEUR WERKTEAM

TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- clusters van woningen met eigentijdse woningtypen
- slechts 1/3 deel van de woningen heeft een eigen tuin, overig deel maakt gebruik van openbaar groen als buitenruimte
- géén hoogbouw (maximaal bouwen tot aan de boomtopgrens)

Vraagstuk: is er voldoende differentiatie in woningtypen?

42%



6 SEPTEMBER 2017

34 eens 47 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSSCENARIO'S

4.1

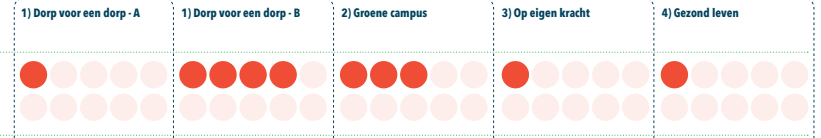
THEMA 4. WONEN

ONDERDEEL

4.1 De bijdrage aan de woningbouwbehoefte (in aantallen - type woningen en doelgroepen in volgende scorekaarten).

nadere afweging vereist (bijlage 3)

ONDERZOEKS-SCENARIO'S



VOORKEUR WERKTEAM

TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- bandbreedte van 200 - 400 woningen
- meer woningen is niet wenselijk i.v.m. functiecombinaties (maatschappelijke voorzieningen, zorg, sport en groen)

Vraagstuk: meer ruimte bieden aan woningbouw i.v.m. grote (regionale) behoefte aan (dorps) wonen? Of minder?

59%



6 SEPTEMBER 2017

51 eens 36 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSSCENARIO'S

5.1

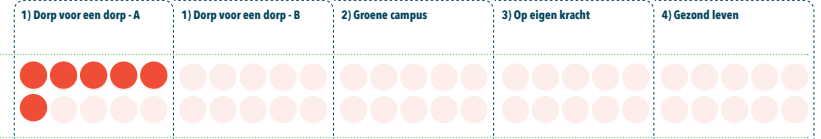
THEMA 5. MOBILITEIT

ONDERDEEL

5.1 Aantal autoaansluitingen en verkeersdruk op omliggend wegennet.

nadere afweging vereist (bijlage 3)

ONDERZOEKS-SCENARIO'S



VOORKEUR WERKTEAM

TOELICHTING

ADVIES WERKTEAM

- autoverkeer langs het dorp leiden over Oude Arnhemse Bovenweg (primair) en richting Dribergsestraatweg (secundair)
- tweede auto-ontsluiting in zuidelijke richting (via Stamerweg of vergelijkbare route naar N225)

Vraagstuk: tweede auto-ontsluiting in zuidelijke richting?

66%



6 SEPTEMBER 2017

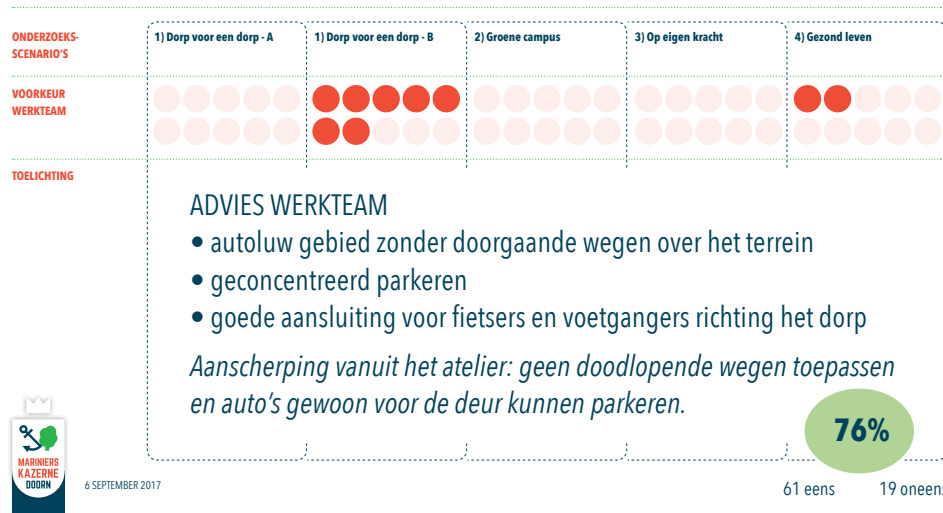
56 eens 19 oneens

SCOREKAART ONDERZOEKSCENARIO'S

5.2

THEMA 5. MOBILITEIT

ONDERDEEL 5.2 Interne autowegenstructuur en parkeerstrategie



6 SEPTEMBER 2017

61 eens 19 oneens

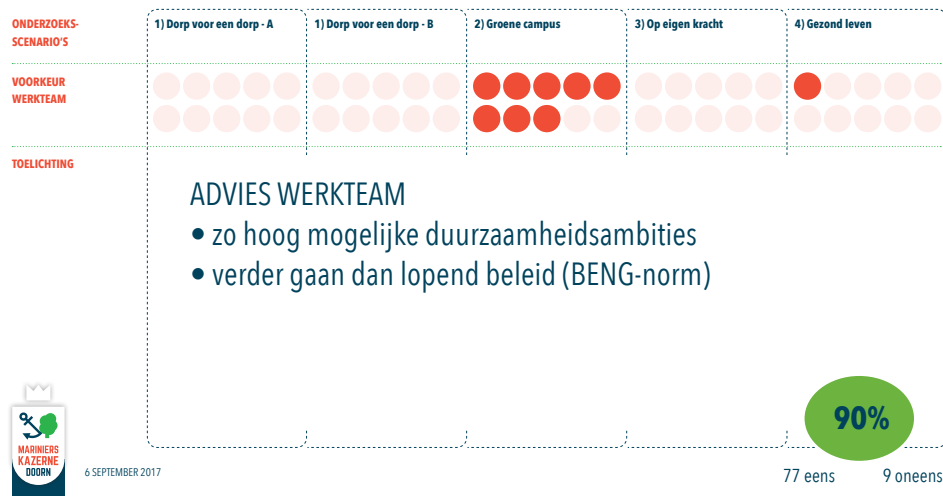


SCOREKAART ONDERZOEKSCENARIO'S

6.1

THEMA 6. DUURZAAMHEID

ONDERDEEL 6.1 Duurzaamheidsambities conform beleid en/of aanvullende ambities.



6 SEPTEMBER 2017

77 eens 9 oneens



atelier (boven) en ambtelijke werksessie (onder) t.b.v. de integrale beoordeling van de scenario's

VERANTWOORDINGSDOCUMENT

BIJLAGE 3 BIJ HET ONTWIKKELINGSKADER



HERBESTEMMING EN PARTICIPATIE
MARINIERSKAZERNE DOORN



BIJLAGE 3 VERANTWOORDINGSDOCUMENT

VERANTWOORDING OVER DE KEUZES IN HET CONCEPT ONTWIKKELINGSKADER

Over vele onderwerpen is breed overeenstemming tussen het werkteam, het atelier, de experts en de drie overheden. Zoals is te lezen in dit bijlagendocument, zijn er echter ook onderwerpen waar verschillend over gedacht wordt.

Op 2 oktober 2017 heeft een ambtelijke werksessie plaatsgevonden, waarin de resultaten van de integrale beoordeling van het werkteam en het atelier zijn geanalyseerd. Naast alle ingevulde beoordelingsformulieren en scorekaarten zijn ook de onderwerpen besproken, waar vanuit het werkteam, atelier en de reacties van internet (nog) geen overeenstemming over bestond. Dit is naast de bijeenkomsten van het werkteam, het atelier en de inbreng op internet input geweest voor het maken van het concept ontwikkelingskader.

In deze bijlage wordt beschreven welke keuzes zijn gemaakt en op basis waarvan. In dit verantwoordingsdocument wordt derhalve weergegeven hoe we bij het maken van het concept ontwikkelingskader zijn omgegaan met de onderwerpen waar verschillende visies over bestaan. Dit kan gaan om de volgende gevallen:

- de voorstellen van het werkteam worden niet overgenomen;
- het atelier denkt anders of is meer verdeeld dan het werkteam;
- voorkeuren bij thema's zijn niet verenigbaar;

- de ambtelijke vakdisciplines en/of experts denken anders dan de meerderheid van de participanten;
- het projectteam is van mening dat een ander voorstel moet worden gedaan dan volgt uit de participatie of ambtelijke aanbevelingen.

Ook is getoetst op de randvoorwaarden en de marktverkenning. Waar u in de verantwoording het woord "we" leest, verwijst dit naar het projectteam. Wij hebben indachtig het participatieproces, de uitkomsten van de onderzoeken, de inbreng van vakdisciplines en experts een voorstel gemaakt voor een concept ontwikkelingskader dat in onze ogen recht doet aan alle inbreng. Zoals tijdens het laatste openbare atelier is aangegeven: dit afwegingsproces is geen exacte wetenschap. We maken de keuzes op deze manier wel herleidbaar.

In dit verantwoordingsdocument houden we dezelfde thema's aan als in het (concept) ontwikkelingskader:

- structuur en identiteit
- programma
- mobiliteit
- duurzaamheid

Per thema wordt eerst de inbreng vanuit het participatieproces kort samengevat. Daarna worden de keuzes die gemaakt zijn in het concept ontwikkelingskader, kort beschreven en vervolgens voorzien van een toelichting en nadere onderbouwing.

STRUCTUUR EN IDENTITEIT

Samenvatting inbreng

Wat betreft de identiteit van de marinierskazerne bestaat brede steun voor de volgende invulling uit de verschillende onderzoeksscenario's: landgoed, gezond leven en groene campus. Daarbij spreekt vooral het groene karakter aan, evenals de openheid en zichtlijnen aan de noordzijde van het terrein. Ook worden sport en de atletiekbaan genoemd als identiteitsdragers van de marinierskazerne in Doorn.

Keuzes in het concept ontwikkelingskader

De identiteit van de kazerne en het onderscheidende karakter van het terrein ten opzichte van de omgeving wordt als vertrekpunt genomen. De locatie is geen landgoed, maar wel een onderdeel van de Stichtse Lustwarande.

Het noordelijk deel van het terrein vormt het 'gezicht' van de wijk en biedt ruimte voor woningbouw in een groene omgeving met veel openheid. Om die reden verdwijnt de atletiekbaan ten gunste van een open, toegankelijke entree van de wijk met zicht vanaf de Oude Arnhemse Bovenweg (zie ook Programma: sport).

Het bos ten westen van de Stamerweg is ruimtelijk een onderdeel van Landgoed Beukenrode en dat blijft zo.

Nadere toelichting en onderbouwing

De identiteit van een landgoed spreekt velen aan, maar tegelijkertijd *matcht* dit niet goed met de wens om aan te sluiten bij de huidige identiteit van het kazerneterrein. Aangezien op een deel van het kazerneterrein bebouwing en structuren met een hoge monumentwaarde behouden zullen blijven (cultuurhistorische waarde, militair verleden), bestaat

bovendien het risico dat het enten van de ontwikkeling op de identiteit van een landgoed niet uit de verf zal komen.

We kiezen er daarom voor om de huidige identiteit van de kazerne als vertrekpunt te nemen en dit te combineren met groen, openheid en zichtrelaties. Deze aspecten werden tijdens de participatie hoog gewaardeerd in de onderzoeksscenario's groene campus en gezond leven.

Alleen aan de noordzijde 'opent' het terrein zich naar de omgeving (t.b.v. zicht vanaf de Oude Arnhemse Bovenweg). Het terrein is aan de zuid- en westzijde omsloten met bos. Deze bosranden blijven in stand en worden versterkt door aan de westzijde een groene overgang tussen het landgoed en het kazerneterrein te realiseren. De oostzijde van het terrein sluit aan op woonbebouwing en het sportcomplex met zwembad, tennisvoorzieningen en een golfterrein.

Het 'bosdeel' ten westen van de Stamerweg is onderdeel geweest van Landgoed Beukenrode en zal in de toekomst ruimtelijk hier ook weer deel van uit gaan maken. Het overige (bebouwde) deel ten oosten van de Stamerweg, is - hoewel het in de Lustwarande ligt - geen landgoed en is dat ook nooit geweest. Door het gebruik als kazerneterrein heeft het gebied een afwijkende identiteit in de Stichtse Lustwarande.

PROGRAMMA: WONEN

Bijdrage aan regionale woningbehoefte

Samenvatting inbreng

Bij de verkenning naar de programmatische invulling is in het werkteam en atelier en andere reacties uitgebreid

stilgestaan bij de woonbehoefte. Het werkteam adviseert om indicatief een bandbreedte van 200 tot 400 woningen aan te houden en benadrukt de voorkeur voor een combinatie met andere functies.

De meeste mensen lijken zich te kunnen vinden in een woningaantal van circa 200 tot 400 woningen. Dat geldt zowel voor het werkteam (vanuit het idee dat er dan voldoende ruimte overblijft voor andere functies op het terrein) als voor het atelier. Een klein deel vindt echter dat er (veel) minder woningen gebouwd moeten worden gezien de aanwezige natuurwaarden, terwijl een ander deel juist weer voor veel meer woningen pleit gezien de hoge regionale woningbehoefte. Genoemd zijn de grote kwantitatieve behoefte voor verschillende doelgroepen, de lange wachtlijsten voor huurwoningen. Maar ook: de impact op de kern Doorn van de toename van het aantal inwoners en de zorgen over de toename van autoverkeer in de omliggende wijken.

De woonspecialisten hebben in de ambtelijke werksessie op 2 oktober 2017 ingebracht dat het van belang is de locatie goed te benutten. Zij zien daarom liever 600 woningen of meer verschijnen.

Keuzes in het concept ontwikkelingskader

Op basis van de grote woningbehoefte, de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de wens om meer dan alleen woonfuncties een plek te geven, en gelet op de beperkte inbreidingslocaties elders in de gemeente wordt een bandbreedte van 400 tot 500 woningen voorgesteld. Minimaal circa 400 woningen om een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte; maximaal circa 500 woningen om recht te doen aan de kwalitatieve ruimtelijke randvoorwaarden, waaronder openheid, groen en bouwhoogte.

Onderbouwing en nadere toelichting

Belangrijk onderdeel van de vooraf gestelde randvoorwaarden is onderzoek naar de kansen voor woningbouw en voor een aantal andere functies. Of met 200 tot 400 woningen voldoende ruimte wordt geboden aan de hoge regionale woningbehoefte, was de vraag.

De Woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een van de beleidskaders voor de ontwikkeling. Deze Woonvisie is geactualiseerd in 2016 en wordt naar verwachting in 2018, indien nodig, bijgesteld op basis van de meest recente woonbehoeften op lokaal, gemeentelijk en regionaal niveau.

De gemeente heeft vooruitlopend op deze actualisatie een analyse gemaakt van de woonbehoefte en de kansen die er liggen voor een bijdrage aan deze behoefte op het terrein van de marinierskazerne. De woningbehoefte en de beschikbare andere locaties zijn daarbij nader bekeken. De volgende cijfers zijn van belang (stand van zaken oktober 2017):

- tot 2020 is er nog plancapaciteit voor 82 woningen in Doorn;
- tot 2040 zijn voor de groei van Doorn 660 woningen nodig (tot 2035 circa 520 woningen);
- volgens de demografische prognose zijn 125 woningen per jaar nodig in de gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- conform de huidige Woonvisie zijn voor de hele gemeente 3.136 woningen extra nodig in 2040 (Primos 2016);
- in de gehele gemeente is nog plancapaciteit voor 640 woningen.

Op basis van deze cijfers en (binnenstedelijke) locaties en het ontbreken van andere grotere inbreidingslocaties in de gemeente is de conclusie getrokken dat de kazerne een van de weinige grootschalige locaties is, waar binnen de zogeheten rode contour substantieel woningbouw kan plaatsvinden.

Terra Incognita heeft ruimtelijk verkend hoeveel woningen op het terrein mogelijk zijn in combinatie met de beoogde ruimtelijke kwaliteit, zoals het werkteam en anderen die als voorkeur hebben aangegeven. Wanneer wordt ingezet op circa 50 tot 60% gestapeld wonen, dan is de inschatting dat circa 500 woningen te realiseren zijn.

Voorgesteld wordt derhalve om de bandbreedte van 400 tot 500 woningen aan te houden. Dit aantal betekent dat de behoefte van Doorn en een klein deel van de andere kernen wordt ingevuld.

De mate van woningdifferentiatie (woningtypen)

Samenvatting inbreng

Er is draagvlak voor dorps wonen, maar niet alleen grondgebonden woningen. Er is discussie over de vraag in welke mate de locatie specifiek moet zijn gericht op sociale woningbouw en specifieke doelgroepen. Er is ten aanzien van het wonen ook draagvlak voor een groene uitstraling van het terrein. Gestapeld wonen kan daar aan bijdragen. Daarbij is er discussie over de maximale bouwhoogte.

Keuzes in het concept ontwikkelingskader

Er is voor de marinierskazerne gekozen voor een dorps woonmilieu voor alle doelgroepen, maar met aandacht voor de doelgroepen jongeren, jonge gezinnen en

ouderen. Daarom zal een deel van het woningaanbod worden uitgevoerd in de vorm van gestapeld wonen en bijzondere grondgebonden woningtypen gericht op deze doelgroepen.

De keuze voor een dorps woonmilieu sluit aan bij de uitkomst uit de participatie en bij het bestaande beleid, zoals aangegeven in de Woonvisie en ook uit het marktonderzoek van Springco. De locatie heeft een onderscheidende kwaliteit die opvalt in de regio.

Er wordt een maximale bouwhoogte gehanteerd voor gestapeld wonen van 4 bouwlagen. Op enkele plekken zijn echter hoogteaccenten mogelijk tot maximaal 6 bouwlagen.

Onderbouwing en nadere toelichting

Het woningbouwprogramma uit het onderzoeksscenario Dorp voor een Dorp sluit van de onderzochte scenario's het beste aan op de identiteit en positionering van Doorn. We zien ook dat er sprake is van een grote vraagdruk naar het dorps woonmilieu. Deze vraag wordt niet alleen uitgeoefend door de bevolking in Doorn en directe omgeving, maar de betekenis van dit gebied reikt veel verder. De planlocatie kan een dorps woonmilieu bieden, waarnaar een grote vraag vanuit gezinnen en ouderen uitgaat en die in de ruime omgeving maar beperkt wordt aangeboden.

De vraag gaat uit naar zowel grondgebonden als gestapelde woningen in verschillende prijssegmenten voor een logische mix van doelgroepen. Gezien de leefstijlen in Doorn en omgeving gaat de voorkeur uit naar kwaliteit en comfort. Vernieuwing (duurzaamheid) past daar uitstekend bij, zolang deze bijdraagt aan de hoogwaardige uitstraling.

In deze omgeving past geen bebouwing die hoger reikt dan de boomtopgrens. Met een bouwhoogte voor gestapeld wonen van 4 lagen wordt daar onder gebleven, ook als er een (half)verdiepte parkeervoorziening zou worden gerealiseerd. Op enkele plekken zijn hoogteaccenten toegestaan, mits deze hoogteaccenten niet domineren in het straatbeeld en ook niet duidelijk waarneembaar zijn vanuit de omgeving. Eventuele hoogteaccenten dienen daarom beperkt te blijven tot maximaal 6 bouwlagen en zorgvuldig te worden ingepast in het nieuwe woongebied.

Gestapeld wonen sluit aan bij de woonwensen van de hiervoor genoemde specifieke doelgroepen: jongeren en ouderen. Zij zijn veelal op zoek naar een betaalbare woning of een (senioren)woning met een hoog serviceniveau. Appartementen kunnen in die behoefte voorzien. Gestapeld wonen levert tevens een bijdrage aan het open en groene karakter van de marinierskazerne. Rondom deze bebouwing is ruimte voor meer openbaar groen dan bij grondgebonden woningen. Ruimte, groen, privacy, comfort, gezondheid, natuur en cultuur vormen daarbij ingrediënten voor een passende uitwerking van gestapelde woonvormen die aansluiten bij Doorn en op de vraag in de markt.

PROGRAMMA: OVERIGE FUNCTIES

ONDERWIJS / SCHOOL

Samenvatting inbreng

Over de vraag of een brede school een plek zou moeten krijgen op de locatie, is weinig discussie geweest. Wel

is gesproken over (de eisen aan) de locatie en dan met name de situering t.o.v. sport en de autobereikbaarheid.

Keuzes in het concept ontwikkelkader

Er is een zoekgebied opgenomen voor een brede schoolvoorziening in de noordoosthoek van het kazerneterrein en een ruim begrensd zoekgebied rondom de oude exercitieplaats.

Onderbouwing en nadere toelichting

Voor een (brede) schoolvoorziening zien we kansen in het noordoostelijk deel van het terrein zowel in nieuwbouw als mogelijk in bestaande bebouwing (nader te onderzoeken). De keuze voor het aangegeven zoekgebied wordt ingegeven door de ligging ten opzichte van de sporthal en het dorp.

SPORT

Samenvatting inbreng

Er is veel draagvlak voor sportvoorzieningen op het terrein. De mate waarin sport een plek kan krijgen in het ontwikkelingskader, vraagt met name om nadere afweging vanwege 1) de concurrentie met andere functies, 2) ruimtelijke kwaliteit en 3) exploitatie van de voorzieningen.

Keuzes in het concept ontwikkelkader

Er is gekozen voor behoud en inpassing van de sporthal, mits hier een exploitant voor gevonden kan worden (keuze gemeente a.d.h.v. behoefte). Datzelfde geldt voor de klimtoren en de kleine hindernisbaan bij de klimtoren: ook hier wordt gekozen voor behoud en inpassing, mits er een exploitant voor is.

Er is voor gekozen om de atletiekbaan niet te behouden.

Verder is er voor gekozen om in te zetten op sportief medegebruik van de openbare ruimte in aansluiting op routes in de omgeving.

Onderbouwing en nadere toelichting

Voor sporthal, klimtoren en hindernisbaan is onzeker of deze duurzaam geëxploiteerd kunnen worden. Vooralsnog maken deze onderdelen deel uit van het ontwikkelingskader. De gemeente actualiseert de bestaande Sportnota om te bepalen of er van de zijde van verenigingen en scholen behoefte is aan extra ruimte. Indien de bestaande sporthal niet blijft, zal bij de nieuw te bouwen school een gymlokaal worden gerealiseerd.

Voor de atletiekbaan zien we geen toekomst. De relatie van het terrein met de Oude Arnhemse Bovenweg komt niet echt uit de verf, als er tussen de (woon)bebouwing en genoemde weg een atletiekbaan ligt. Het handhaven van de atletiekbaan gaat ten koste van het beoogde aantal te realiseren woningen. Daarbij zien we het risico van het ontstaan van een (sport)evenemententerrein met eventuele extra bebouwing, verlichting en parkeeroverlast. We verwachten ook niet dat er partijen zijn die de noodzakelijke investeringen op zich willen nemen voor de uitbreiding van de huidige baan tot een volwaardige atletiekbaan van 400 meter (inclusief voorzieningen en parkeren) en de exploitatie op zich willen nemen.

MAATSCHAPPELIJK, CULTUREEL, HORECA

Samenvatting inbreng

De marinierskazerne is een bijzondere plek en dat vraagt om meer dan alleen wonen. Voor alle

doelgroepen, waaronder jongeren en ouderen, is het aantrekkelijk wanneer de locatie een bezoek waard is, niet alleen wanneer je er woont.

Keuzes in het concept ontwikkelingskader

Er wordt beoogd om minimaal circa 5000 m² GBO aan publiek toegankelijke functies te realiseren. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de plinten van gebouwen langs het exercitieterrein waar functies als maatschappelijk, cultureel, horeca kunnen worden gehuisvest.

Onderbouwing en nadere toelichting

Om met name van het middengebied van het kazerneterrein een gemengd gebied te maken, verbinden we een minimale omvang aan de overige (kleinschalige) functies. Juist rondom het exercitieterrein zien we mogelijkheden voor functies op maatschappelijk, cultureel en horeca gebied.

FUNCTIONIES DIE MET DE KEUZE VOOR HET CONCEPT ONTWIKKELINGSKADER AFVALLEN

Samenvatting inbreng

Op basis van de participatie zijn topclusters als kennis en onderzoek uitgewerkt in de onderzoeksscenario's.

Keuzes in het concept ontwikkelingskader

Er is op basis van gemeentelijk en provinciaal beleid bij de start al uitgesloten dat het terrein een bedrijventerrein of kantorenpark zou kunnen worden. Met de keuze voor dit ontwikkelingskader vallen nu ook de functies van nationale betekenis af, zoals een top onderwijs-, onderzoek- of sportcluster.

Onderbouwing en nadere toelichting

In het marktonderzoek (Springco) is naast het woonprogramma ook de haalbaarheid van diverse andere functies onderzocht. Zowel uit contacten van de diverse overheden met initiatiefnemers als uit het onderzoek van Springco blijkt dat er ook geen specifieke vraag is naar een grootschalige ontwikkeling op het terrein, anders dan wonen met een beperkt aantal overige functies.

Vanwege de grote opgave voor wonen, het draagvlak voor wonen in combinatie met kleinschalige andere functies, alsook vanwege het ontbreken van vraag, valt een grootschalig onderzoek-, sport- of kenniscluster af.

MOBILITEIT

Samenvatting inbreng

Op het gebied van mobiliteit zijn veel vragen gesteld en adviezen gegeven door de participanten. Allereerst heeft de Duurzaamheidsraad geadviseerd om autoverplaatsingen terug te brengen om zo bij te dragen aan de luchtkwaliteit, rust en veiligheid in de omgeving.

Het werkteam heeft geadviseerd om auto's zoveel mogelijk om het dorp te leiden en directe verbindingen naar het dorp te gebruiken voor fietsen en wandelen. Als onderdeel daarvan is het advies gegeven om de huidige hoofdentree te handhaven voor autoverkeer vanaf de Oude Arnhemse Bovenweg en een (secundaire) auto-ontsluiting in zuidelijke richting naar de N225 mogelijk te maken.

Op het openbaar atelier zijn zorgen geuit over de toename van de verkeersintensiteit en de capaciteit van

de omliggende wegen. Participanten hebben daarnaast geadviseerd om de Stamerweg, Mariniersweg en Woestduinlaan niet te gebruiken voor de ontsluiting van het terrein vanwege natuur, rust en veiligheid.

Hiernaast is advies ingebracht door ambtelijke adviseurs en experts en is er onderzoek gedaan door Goudappel Coffeng.

Keuzes in het concept ontwikkelkader

Op basis van gemeentelijk beleid en advies van de omgeving zal het terrein bijdragen aan duurzame mobiliteit. Het moedigt daarom fietsgebruik en wandelen aan.

De belangrijkste weg voor fietsers naar het dorp is de Mariniersweg, deze wordt zoveel mogelijk autoluw. Het wordt hierdoor een aantrekkelijke optie om kinderen met de fiets of te voet naar school te brengen.

Voor de Stamerweg wordt een natuurvriendelijke fiets- en loopverbinding naar de N225 voorgesteld.

De hoofdontsluiting van het terrein voor auto's komt bij de Oude Arnhemse Bovenweg. Als secundaire ontsluiting van het terrein wordt de Woestduinlaan voorgesteld, in het verlengde van de Frans Halslaan.

Er wordt een knip voorgesteld in de interne autoverkeerstructuur op het terrein, dus geen doorgaande autoroute van het noordelijk naar het zuidelijk deel.

Er wordt voorgesteld om zo min mogelijk doodlopende wegen te realiseren op de marinierskazerne.

Er wordt voorgesteld om zo min mogelijk op straat en zo veel mogelijk uit het zicht te parkeren. Parkeren gebeurt op eigen terrein, geclusterd op parkeerhofjes of (half)

verdiept. Het gebied wordt niet autovrij met het oog op mensen die slecht ter been zijn.

Onderbouwing en nadere toelichting

In de randvoorwaarden is opgenomen dat het ontwikkelingskader invulling moet geven aan de duurzaamheidsambities van de drie overheden. De gemeente Utrechtse Heuvelrug laat in het Programma Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal (oktober 2017) zien dat zij de verduurzaming van mobiliteit een hoofdzaak vindt. Centraal hierin staat het terugdringen van autoverplaatsingen.

De voornaamste aansluiting voor langzaam rijdend verkeer naar Doorn toe, en de voorzieningen daar, is de Mariniersweg. Het is daarom wenselijk om autoverkeer hier te ontmoedigen en een sterke fietsverbinding te maken.

Een fietsverbinding via de Stamerweg is van belang om gebruik van de voorgenomen ontwikkeling van een snelfietsweg aan de N225 te bevorderen. Deze kan zo gemaakt worden dat deze weinig impact heeft op de natuurwaarden, bijvoorbeeld door gekleurde verlichting.

Er is behoefte aan een tweede ontsluiting, omdat de Oude Arnhemse Bovenweg zowel richting de Amersfoortseweg en de op- en afrit van de A12 in Driebergen knelpunten oplevert. Deze knelpunten zijn al aanwezig en zullen in de toekomst alleen maar toenemen. Hierop is niet alleen de ontwikkeling op het mariniersterrein van invloed, maar vooral ook de mobiliteit in de regio en de voorspelde algemene toename daarvan (Goudappel Coffeng, 2017).

Om sluijverkeer te voorkomen is het wenselijk om een knip te maken in de interne autoverkeerstructuur. Waar deze knip komt, wordt (uiteindelijk) aan de hand van een nadere uitwerking door de koper van het terrein bepaald. Om te sturen op deze keuze worden in een volgende fase uitgangspunten opgesteld op basis van vervolgonderzoek en bestuurlijk vastgesteld.

Zoals gesteld in de randvoorwaarden, sluit het ontwikkelingskader aan bij het gemeentelijk beleid, zo ook het parkeerbeleid. Om leefstraten mogelijk te maken waar gewandeld en gespeeld kan worden, komen er zo min mogelijk auto's op straat. Dit moedigt mensen ook aan om voor de kleine afstanden de fiets te pakken of te voet te gaan. Er wordt wel rekening gehouden met mensen die slecht ter been zijn; het gebied wordt niet autovrij.

DUURZAAMHEID

Samenvatting inbreng

Er is breed draagvlak voor een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid.

Keuzes in het concept ontwikkelingskader

Er is gekozen voor een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Deze is beschreven in het concept ontwikkelingskader en wordt parallel aan het ontwikkelingskader verder uitgewerkt.

Nadere toelichting op specifieke onderdelen

Emissieloos verkeer draagt bij aan de doelen uit het gemeentelijke Programma Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal (oktober 2017). Naast de fiets dragen met name elektrische transportmiddelen hieraan op het

moment bij. Deze voertuigen beperken de uitstoot van fijnstof, een wens van de Duurzaamheidsraad. Om dit te faciliteren zijn slimme en innovatieve oplaadsystemen nodig. Deze systemen kunnen ook helpen om lokaal duurzame energie op te slaan in auto's.

Water wordt toegevoegd als expliciet thema vanwege de verdroging die op grotere schaal speelt en de huidige onzekerheid rondom het sluiten van de drinkwatervoorziening.

Het werkteam en de Duurzaamheidsraad adviseren om de bodem van het gehele terrein voor de verkoop te saneren en schoon op te leveren. Dit advies is niet overgenomen in het ontwikkelingskader. Uiteraard is de eigenaar verantwoordelijk voor de aanwezige bodemvervuiling en zal ten aanzien van de kwaliteit worden aangesloten bij het beleid van het bevoegd gezag. Punt is dat het in veel gevallen inefficiënt is om sanering los van de ontwikkeling uit te voeren. Voorbeeld is het saneren van grond en het daarna uitgraven van dezelfde grond voor de ontwikkeling. Afspraken over de aanpak worden nader uitgewerkt.

UITGEVOERDE ONDERZOEKEN

BIJLAGE 4 BIJ HET ONTWIKKELINGSKADER



HERBESTEMMING EN PARTICIPATIE
MARINIERSKAZERNE DOORN



BIJLAGE 4 UITGEVOERDE ONDERZOEKEN

Deze bijlage is bedoeld om partijen zo goed mogelijk te informeren met betrekking tot de beschikbare planologische informatie. Deze achtergrondinformatie is grotendeels gebundeld in het groeidocument Inventarisatie Van Braam Houckgeestkazerne. Daarnaast is er actuele informatie afkomstig uit onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de planvorming in 2016 en 2017 (zie tabel).

Het overzicht is niet beoogd om compleet en actueel te zijn op het moment van verkoop en ontwikkeling van het terrein. Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Blijkt in het kader van het nieuwe bestemmingsplan aanvullend onderzoek noodzakelijk, dan wordt dat voor rekening en risico van de eigenaar c.q. ontwikkelende partij uitgevoerd.

UITGEVOERD ONDERZOEK	UITGEVOERD DOOR	DATUM
Asbestinventarisatie	Van Santen Advies	augustus 2016
Vooronderzoek naar het risico op aantreffen van conventionele explosieven	ECG	augustus 2016
Inventarisatie Van Braam Houckgeestkazerne	Rijksvastgoedbedrijf Provincie Utrecht Gemeente Utrechtse Heuvelrug	oktober 2016
Cultuurhistorische verkenning	Eva Osinga-Dubbelboer	november 2016
Vooronderzoek bodemverontreiniging	Tauw	december 2016
Mobiliteit, de huidige situatie in beeld	Goudappel Coffeng	januari 2017
Ecologisch bureauonderzoek flora en fauna	Regelink Ecologie & Landschap	januari 2017
Marktonderzoek Marinierskazerne Doorn	Springco	augustus 2017
Mobiliteitsanalyse herontwikkeling	Goudappel Coffeng	oktober 2017
Seizoensgebonden inventarisatie flora en fauna	Regelink Ecologie & Landschap	oktober 2017 (concept gereed)



**MARINIERS
KAZERNE
DOORN**