

# VERANTWOORDINGSDOCUMENT

## NAAR AANLEIDING VAN PARTICIPATIEAVOND 13 OKTOBER 2016 OVER PARTICIPATIEPLAN



**DATUM** 31 oktober 2016  
**VASTGESTELD** 7 november 2016

### TOELICHTING

Op 13 oktober 2016 vond de eerste participatiesessie plaats over het ontwikkelingskader voor de marinierskazerne in Doorn. Tijdens deze bijeenkomst, waar circa 80 bezoekers waren, is gesproken over het participatieplan, dat het aanstaande proces omschrijft. In deze notitie wordt toegelicht hoe omgegaan is met de 'oogst' die toen is opgehaald. Het participatieplan is op basis van de inbreng aangepast.

De oogst die is opgehaald, bestaat uit:

- 1) Voorstellen voor aanpassing en/of aanvulling. Indien deze worden overgenomen, wordt verwezen naar waar dit gebeurt in het participatieplan. Als aanvullingen niet worden overgenomen, dan is toegelicht waarom hiervoor gekozen is.
- 2) Verzoeken om verduidelijking. Op deze vragen is een toelichting gegeven. Soms is deze ook opgenomen in het participatieplan, in dat geval wordt hiernaar verwezen.

Uit alle opgehaalde informatie zijn vragen die vaker voorkomen, samengevoegd. In de bijlage zijn alle reacties integraal te lezen, onder de kopjes "participatie", "werkwijze" "randvoorwaarden" en "betrokkenen".

Gezien de overlap in de reacties bij "participatie" en "werkwijze" zijn deze samengevoegd.

Naast de reacties op de verschillende vragen zijn er 'toelichtingen opgesteld rondom verschillende thema's die veel vragen oproepen. Deze zijn achterin dit schrijven opgenomen. Er zijn toelichtingen over de thema's:

- Economische functies
- Financieel kader
- Procedure na de participatie

De verantwoording is tot stand gekomen in het projectteam, dat bestaat uit vertegenwoordigers van de drie overheden.

### I. PARTICIPATIE EN WERKWIJZE

Veel deelnemers geven aan dat de aanpak duidelijk is. Zij waarderen de mogelijkheid om op verschillende manieren te participeren: meer of minder intensief, in ateliers of

via internet. De voorstellen voor aanpassing, en aanvullingen en verzoeken voor verduidelijking betreffen:



*Voorstellen voor aanpassing / aanvullingen*

- **Betrek jongeren met communicatiemiddelen zoals Snapchat of Instagram. Betrek ouderen op een speciale manier.**
  - Er is naar aanleiding van deze reactie afgesproken om extra in te zetten op het betrekken van jongeren, in ieder geval via Instagram.
  - Net als bij de doelgroep jongeren zullen we extra aandacht geven om deze groep te bereiken en te betrekken. Toegevoegd op blz 6 (paragraaf 3.2) en blz. 8 (werkteam).
- **Betrek bijvoorbeeld de TU Delft voor kennis over 'wonen van de toekomst'.**
  - Er zullen meerdere (kennis)partijen betrokken worden als experts gedurende het proces. Suggesties als deze zijn welkom. Toegevoegd blz 14 (stap 4)
- **Gebruik de burgerschapsstijlen.**
  - Deze waren inderdaad al de basis voor de aanpak. De verwijzing is nu toegevoegd aan het participatieplan. Toegevoegd blz 6 (paragraaf 3.2)
- **Maak het werkteam groter (ca. 25 mensen).**
  - Het werkteam doet het voorbereidende werk voor de openbare ateliers waar iedereen welkom is. In de ateliers wordt het resultaat van het werkteam verder verrijkt, aangevuld en aangepast. Om het werkteam effectief te houden, is een grotere groep dan ca. twaalf personen niet gewenst. Iedereen krijgt tijdens de ateliers gelegenheid om ideeën te leveren, inhoudelijke inbreng is niet voorbehouden aan leden van het werkteam. Zie ook uitleg van het werkteam in het participatieplan blz. 8 (werkteam).
- **Zorg dat er in het werkteam een goede verdeling man-vrouw en jong-oud is. Geef duidelijk aan waarop werkteamleden worden geselecteerd.**
  - Bij de samenstelling van het werkteam zal diversiteit worden meegewogen. Zie blz. 8 (werkteam).
  - Tijdens de Dag van de Kazerne zullen alle zaken rondom het werkteam en de selectie hiervoor duidelijk gemaakt worden. Tot die tijd is al het een en ander te lezen in het participatieplan. blz. 8 (werkteam).
- **Neem meer tijd.**
  - Het planningsproces zal, inclusief de planologische procedures sowieso meerdere jaren in beslag nemen. De planning is erop gericht om leegstand te voorkomen en spoedig een volwaardige nieuwe functie mogelijk te maken. We gaan voor het opstellen van het ontwikkelingskader uit van een periode die een zorgvuldig proces mogelijk maakt, maar ook te overzien is. Het eindresultaat, het ontwikkelingskader, geeft niet zozeer aan welke functies op het terrein moeten komen, maar welke functies er kunnen komen. Verdere informatie is te vinden in de toelichting 'proces en procedure na de



participatie' (blz. 17 hoofdstuk 6). Planning voor dit participatietraject is relatief compact gekozen om de belangstelling vast te houden.

- **Beschrijf de procedure na de participatie.**
  - Zie de toelichting 'proces en procedure na de participatie' blz. 17 hoofdstuk 6).
- **Geef aan wat de kosten zijn voor dit proces.**
  - De kosten voor het proces om te komen tot het ontwikkelingskader zijn nu geraamd op € 225.000,-. Hiervan wordt het onder andere ontwikkelingskader, participatieproces, bodemonderzoek, natuuronderzoek en marktonderzoek betaald. De kosten voor inzet van ambtenaren wordt door de eigen organisaties betaald. In de intentieovereenkomst hebben de partijen afgesproken dat het Rijksvastgoedbedrijf in beginsel de kosten draagt voor het opstellen van het ontwikkelingskader. Ook is afgesproken dat de provincie een eventuele bijdrage nog zou bepalen en dat over uitgebreidere onderzoekswensen en communicatieactiviteiten separate afspraken zouden worden gemaakt in de stuurgroep. Dit is gebeurd: De provincie en de gemeente zijn voornemens 50.000 en 20.000 euro bij te dragen, onder meer voor extra onderzoek naar mobiliteit en cultuurhistorie en voor het uitgebreide participatieproces.
- **Houd een referendum over de scenario's.**
  - De scenario's worden opgesteld om de mogelijkheden in beeld te brengen en zijn niet noodzakelijkerwijs bedoeld om tussen te kiezen. Het ontwikkelingskader zal naar verwachting elementen van verschillende scenario's bevatten. Dit staat verder toegelicht in het participatieplan (zie blz 15 stap 5).
- **Betrek raadsleden als rapportleden.**
  - Rapporten die worden gemaakt ten behoeve van het ontwikkelingskader zijn voor iedereen beschikbaar. Raadsleden spelen daarnaast op verschillende manieren een rol. De gemeenteraad stelt het participatieplan en de inhoudelijke randvoorwaarden vast, en beslist na de participatie over het ontwikkelingskader en de planologische mogelijkheden voor het terrein. Raadsleden zijn gedurende de participatie welkom bij de open ateliers en kunnen op de hoogte blijven via de projectwebsite.
- **Betrek belanghebbende instanties bij specifieke scenario's.**
  - Deze suggestie wordt meegenomen door bij het uitwerken van de scenario's in stap 4 (marktverkenning en optimalisatie blz 14 in het participatieplan) instanties specifiek uit te nodigen om mee te denken.
- **Pas de "Syntegration" benadering toe**

Het is een interessante benadering gericht op een doorlopend leerproces. Integrale toepassing past echter niet in het geschetste participatieproces.
- **Geef ruimte voor lokale initiatieven.**
  - Alle initiatieven zijn welkom in het proces om ideeën naar voren te brengen.



### *Verduidelijken*

- **Maak de rollen van de participanten duidelijker. Hoe komt de inbreng tot zijn recht in de besluitvorming?**

De participanten kunnen meedenken over de toekomst van het terrein binnen de randvoorwaarden. De wijze waarop men kan meedenken wordt uitgebreid beschreven in het participatieplan. De inbreng van participanten heeft de status 'advies', uiteindelijk beslissen de overheden en de betreffende (politiek) besluitvormingsorganen wat wel en niet onderdeel uitmaakt van het ontwikkelingskader. Op 8 oktober 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders een Raadsinformatiebrief uitgebracht meer daarin nadruk op burgerparticipatie als passende en wenselijke ontwikkelingsrichting en laat zo zien waarde te hechten aan de inbreng uit de samenleving.
- **Geeft het werkteam zwaarwegend advies?**

Het werkteam doet het voorbereidende werk voor de openbare ateliers. In deze ateliers waar iedereen welkom is wordt het resultaat van het werkteam verder verrijkt, aangevuld en aangepast. Het openbare atelier formuleert adviezen, al dan niet eensluidend. Iedereen krijgt tijdens de ateliers de gelegenheid om ideeën te leveren, inhoudelijke inbreng is niet voorbehouden aan leden van het werkteam. Het werk van het werkteam is vooral voorbereidend voor de openbare ateliers en de inbreng van het werkteam weegt niet zwaarder.
- **Wie bepaalt de experts die mogen meedenken?**

Het ambtelijke projectteam kiest de experts die meedenken. Suggesties hiervoor zijn altijd welkom.
- **Hoeveel tijd kost participeren voor de deelnemers?**

Participeren is behouden tot de momenten die hiervoor gepland worden. Dat zijn vier werkteam bijeenkomsten en vier openbare ateliers. We vragen niet van mensen om deze bijeenkomsten voor te bereiden maar dat mag natuurlijk wel. Deze planning wordt duidelijk gemaakt tijdens de Dag van de Kazerne.
- **Maak de rol van de gemeenteraad en de provincie duidelijker.**

Zie participatieplan hoofdstuk 9 op blz 19.

## **II. KADERS**

De meeste deelnemers vinden de kaders duidelijk. Sommige aanwezigen vinden het jammer dat er vooraf kaders vastgelegd worden, anderen pleiten juist voor een verdere aanscherping. Over de financiële kaders worden veel vragen gesteld. De stuurgroep heeft bewust gekozen om een klein aantal kaders te geven, waarin met name enkel zaken worden uitgesloten op grond van staand beleid.

*Voorstellen voor aanpassing & aanvullingen*



- **Kijk breed naar de hele Heuvelrug. Ontwikkel een visie op de hele Heuvelrug. Toets niet aan het beleid maar aan visie.**
  - De huidige visies van betrokken overheden zullen worden meegenomen. Deze zijn al inzichtelijk gemaakt in de 'Inventarisatie' die op de projectwebsite te vinden is. Parallele visietrajecten voor ontwikkelingen in de omgeving (de context) van de Marinierskazerne en op een hoger schaalniveau zullen worden gevolgd. Op die manier zorgen we ervoor dat we blijven kijken naar nieuwe visies en beleid bij de overheden en ontwikkelingen nabij het terrein. De focus blijft echter wel op het terrein, we kunnen niet wachten totdat ontwikkelingen in de context afgerond zijn, maar doorlopen een eigenstandig proces. Op blz 3 is het participatieplan aangevuld op dit punt.
  
- **Kijk integraal/breder**
  - Er wordt een nieuwe randvoorwaarde opgesteld: "De herontwikkeling van de Marinierskazerne en mogelijke nieuwe functies sluiten ruimtelijk en functioneel aan bij de context van het terrein op de Heuvelrug" (zie blz 10 van het participatieplan).
- **Neem het zwembad mee**
  - De komende tijd wordt besloten over de toekomst van het zwembad Woestduin. Als onderdeel van de context zal hiernaar gekeken worden.
  - Het wordt geen nieuwe, eigen randvoorwaarde.
- **Houd rekening met de status van de woonvisie Utrechtse Heuvelrug**
  - De woonvisie tot 2020 is in de 'Inventarisatie voor het ontwikkelingskader' opgenomen. Er wordt op hoofdlijnen nagedacht over de periode daarna. Vanuit het project zal steeds voeling worden gehouden met visies en ontwikkelingen die relevant zijn voor het terrein (zie ook blz 3 van het participatieplan).
- **Sluit grootschalig toerisme uit. Maak ruimte voor bedrijven en kennisindustrie, maar niet grootschalig**
  - Er zijn veel vragen gesteld over de toegestane economische functies. Daarom is achterin dit document een uitgebreide toelichting opgenomen.
  - Zoals in de toelichting is uitgelegd worden, behalve kantoren en een bedrijventerrein, in beginsel geen andere economische functies uitgesloten. Wel wordt op basis van het mobiliteitsbeleid impliciet al een grens gesteld aan de omvang van, bijvoorbeeld, toeristische attracties.
  - De randvoorwaarde wordt verduidelijkt. Zie blz 10 van het participatieplan).
- **Neem nadrukkelijk sport en ontspanning op**
  - In de randvoorwaarden is opgenomen dat sport en recreatie onderdeel zijn van het onderzoek naar nieuwe functies. Sportvoorzieningen in de (directe) omgeving worden als onderdeel van de context van de marinierskazerne bij dit onderzoek betrokken. (zie ook blz 3 van het participatieplan).
  - Randvoorwaarde blijft hetzelfde
- **Voeg een herinnering aan de mariniers toe**



- De historie van het terrein, waarin de aanwezigheid van de mariniers een belangrijke plek inneemt, draagt bij aan de identiteit van de locatie. Dit is niet zozeer een randvoorwaarde maar krijgt nadrukkelijk in het proces een plek, startend met de cultuurhistorische verkenning. In punt 5 op blz 10 van het participatieplan wordt dit benoemd.
- **Voeg het financieel kader toe**
- Er zijn veel vragen gesteld over dit onderwerp. Daarom is ervoor gekozen om een uitgebreide toelichting op te nemen achterin dit document.
- **Voeg slow development toe, langetermijnoplossing**
- Rijksvastgoedbedrijf, provincie en gemeente gaan zoals benoemd in de intentieovereenkomst in beginsel niet zelf ontwikkelen. Slow development kan een ontwikkelingsstrategie zijn, die de nieuwe eigenaar of eigenaren gaan toepassen.
- Wordt geen nieuwe randvoorwaarde.
- **Verwijder 'Doornse' uit de randvoorwaarde over woon- en leefmilieus**
- 'Doornse' kan beperkend worden opgevat. In algemene zin kan gezegd worden dat er als er naar woonfuncties gekeken wordt de context van de locatie in ogenschouw wordt genomen. Gekozen wordt daarom om deze randvoorwaarde te vervangen met "De herontwikkeling van de Marinierskazerne en mogelijke nieuwe functies sluiten ruimtelijk en functioneel aan bij de context van het terrein op de Heuvelrug".
- De randvoorwaarde wordt vervangen. In punt 6 op blz 10 van het participatieplan wordt dit benoemd.
- **Neem de vestiging van een nieuw te bouwen gezamenlijke (brede) schoolvoorziening voor twee (basis-) scholen mee en behoud de sporthal voor het onderwijs in Doorn.**
- Gezien het karakter van de randvoorwaarden (er ligt programmatisch nog niets vast) wordt deze wens wordt geen randvoorwaarde voor de scenario's, Het wordt wel als te onderzoeken benoemd. In punt 4 op blz 10 van het participatieplan wordt dit benoemd.

#### *Verduidelijken*

- **Wat is het belang van het Rijk? Maak het financieel kader helder. Wat wordt er bedoeld met een marktconforme prijs?**
- Deze vragen worden beantwoord met de toelichting 'Financieel kader'.
- **Mag de BNMO/De Basis worden betrokken?**
- Net als andere ontwikkelingen in de omgeving is BNMO/De Basis een onderdeel van de context.
- **Is elke vorm van bedrijvigheid uitgesloten?**
- Dat is niet het geval, deze vraag wordt uitgebreider beantwoord in de toelichting 'Economische functies'.
- **Aan welk overkoepelend beleid voor de Heuvelrug kan het terrein invulling geven?**
- Aan welk beleid invulling kan worden gegeven, is onder meer onderdeel van het participatieproces.
- **Organiseer een bredere discussie over de kaders**

- De kaders volgen uit het beleid van de drie overheden. Deze zijn vastgesteld in de Tweede Kamer, Provinciale Staten of gemeenteraad en kunnen niet in dit proces worden aangepast. Gekozen is om deze kaders inzichtelijk te maken, en daarnaast veel ruimte te laten. Tijdens de avond van 13 oktober is er ruimte geweest om hierop te reflecteren.

### III. BETROKKENEN

De input die is gegeven bij “betrokkenen” wordt opgenomen in de stakeholderanalyse.



## TOELICHTINGEN

### A. Economische functies

Het gemeentelijke en provinciale beleid is het uitgangspunt voor de randvoorwaarden voor het participatieproces. Voor de duidelijkheid zijn enkele inhoudelijke thema's uit dit beleid expliciet benoemd. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, wordt er in ieder geval geen ruimte geboden voor de nieuwe zelfstandige kantoren. Ook is er geen ruimte voor het ontwikkelen van een nieuw regulier bedrijventerrein (minimaal 1 hectare bruto). Er zijn wel beperkte mogelijkheden voor ondergeschikte kantoren die horen bij een andere functie. Ook is, bijvoorbeeld, een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw op voorhand niet uitgesloten binnen het stedelijk gebied. In het onderzoek zullen vormen van economische functies kunnen worden meegenomen.

### B. Financieel kader

Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor al het vastgoed van het Rijk. Zodra dit vastgoed geen functie meer heeft voor het Rijk, zorgt het Rijksvastgoedbedrijf voor de verkoop. Dit doet zij met oog voor, en in samenwerking met, de omgeving.

Op het moment is er nog geen waarde vastgesteld voor het terrein. Dat kan ook nog niet, omdat door de bestemming 'Maatschappelijk, Defensie' alleen gebruik door Defensie mogelijk is. Nadat is besloten over het ontwikkelingskader en als het verkoopproces daadwerkelijk start, zal op basis van het kader een taxatie worden gedaan gebaseerd op de nieuwe bestemmingsmogelijkheden. Deze waarde zal de ondergrens vormen voor het verkoopproces. Voor het geval dat andere overheden gebruik willen maken van hun voorkeurspositie om een terrein te kopen, gebeurt dit meestal voor deze waarde.

Wordt het terrein niet verkocht aan een andere overheid, dan wordt het aangeboden op de markt. Het Rijksvastgoedbedrijf hanteert bij de verkopen de principes transparant, openbaar en marktconform. In de wet Regeling Materiaalbeheer Rijksoverheid 2006 is vastgelegd dat het Rijksvastgoedbedrijf moet verkopen voor een marktconforme prijs. Om te komen tot de marktconforme prijs wordt het vastgoed aangeboden op de vrije markt. Wat marktconform is, is dus afhankelijk van de biedingen die worden gedaan. Transparant en openbaar betekenen dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om mee te doen aan de verkoopprocedure. Het beleid is om verkopen van het Rijksvastgoedbedrijf aan te bieden op [bidboek.nl](http://bidboek.nl).

Als het Rijksvastgoedbedrijf zou verkopen voor een lagere prijs dan wat de marktconforme waarde wordt geacht, dus een getaxeerde waarde of een prijs tot stand gekomen door marktwerking kan sprake zijn van staatssteun. Dit is binnen de EU verboden. Wel kan gezegd worden dat verschillende bestemmingen andere marktwaardes hebben, zo is de marktwaarde van 'natuur' of 'maatschappelijk' lager dan van 'wonen'.





### C. Procedure na de participatie

De overheden hebben afgesproken dat na vaststelling van het ontwikkelingskader de reallocatieprocedure voor gemeente, provincie en waterschap doorlopen wordt. Zij kunnen in de reallocatieprocedure een beroep doen op een voorkeurspositie om het terrein te kopen voor een optimale herbestemming in de publieke sfeer. Na de vaststelling van het ontwikkelingskader worden vervolgstappen (planologische verankering, herbestemming, verkoop) gezet. De intentie is om dit proces vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst.

De planologische weg die wordt gekozen na het ontwikkelingskader, is erg afhankelijk van het detailniveau van het ontwikkelingskader. Als de richting erg duidelijk is, bijvoorbeeld omdat de functies al in kaart zijn gebracht, dan zal een gedetailleerd bestemmingsplan het best aansluiten bij het ontwikkelingskader. Een hele globale omschrijving van wat er gaat komen, bijvoorbeeld alleen vlekken voor verschillende functies, groen en infrastructuur, vraagt om een meer flexibel (en dus minder gedetailleerd bestemmingsplan). Een mogelijkheid voor een globale omschrijving komt overeen met de nieuwe werkwijze in de Omgevingswet. Met de Crisis- en herstelwet kan hier al op voorgesorteerd worden. De keuze om te gaan werken met de Crisis- en Herstelwet moet nog gemaakt worden.

Het opstellen van een onherroepelijk bestemmingsplan, inclusief een beroepsfase bij de Raad van State, duurt ongeveer 2 tot 3 jaar. Als medio 2018 over het ontwikkelingskader is besloten en een samenwerkingsovereenkomst is gesloten, betekent dit dat er circa medio 2021 een bestemmingsplan beschikbaar kan zijn.

Ook een zorgvuldig verkoopproces vraagt tijd, ongeveer anderhalf jaar. De verkoop en een de bestemmingsplanprocedure lopen in veel gevallen parallel. Wanneer de verkoop gestart wordt, en of dit proces deels parallel loopt, wordt later bepaald.

