HERBESTEMMING MARINIERSKAZERNE DOORN

CONCEPT
ONTWIKKELINGSKADER



VERSIE 1
31 OKTOBER 2017

MARINIERS KAZERNE DOORN

MKDOORN.NL

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 ontwikkelingskader voor herbestemming van de Marinierskazerne Doorn 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

1. INLEIDING

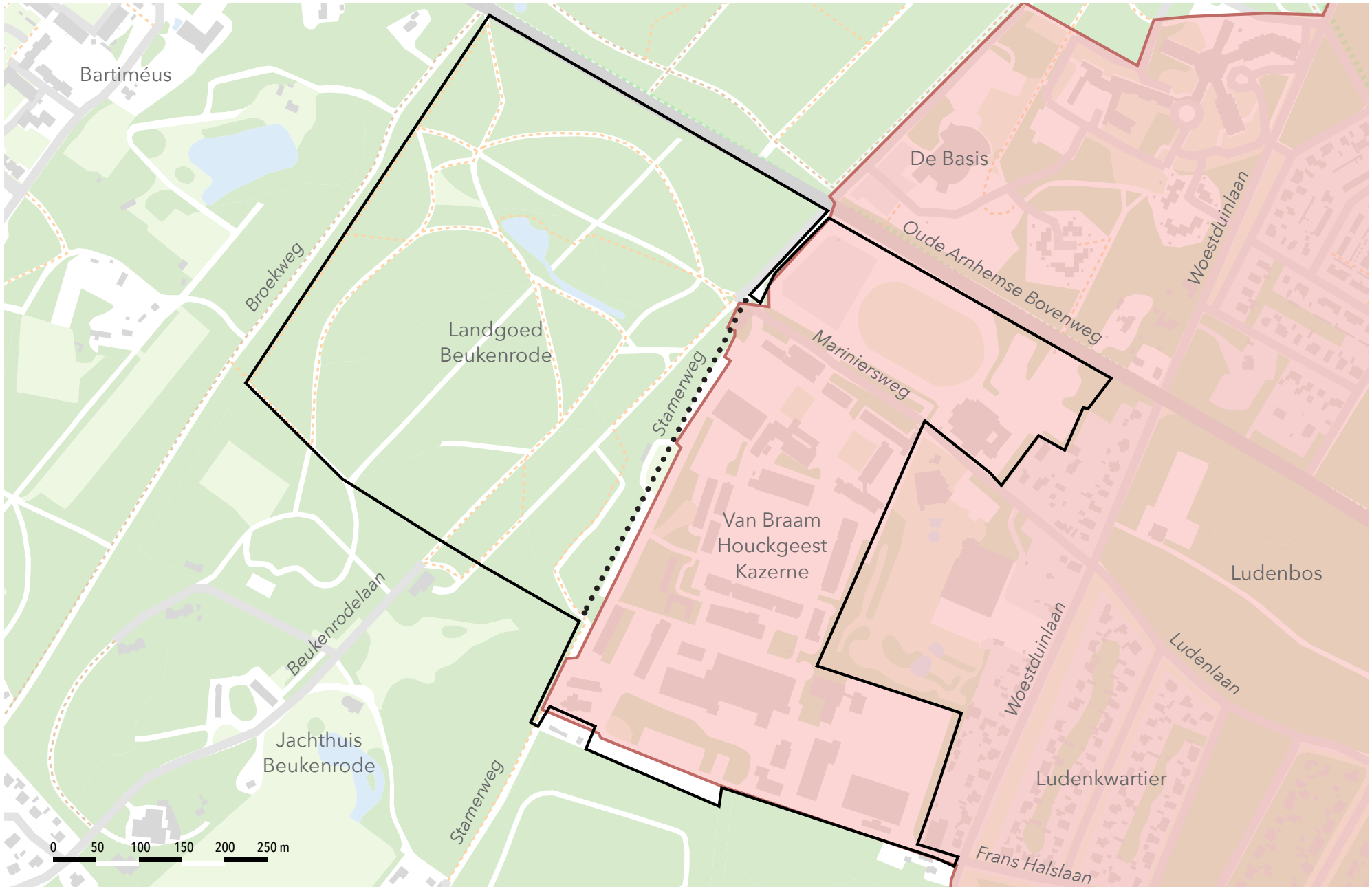
1.1 INTRODUCTIE 5
1.2 PLANGEBIED 5
1.3 ONTWIKKELINGSKADER EN VERANTWOORDINGSDOCUMENT 5
1.4 PARTICIPATIEPROCES EN STAPPEN NAAR HET ONTWIKKELINGSKADER 7
1.5 AFSTEMMING MET ANDER BELEID EN VISIEVORMING 7
1.6 STATUS EN VERVOLG 7

2. AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN

2.1 GEBIEDSCONTEXT 11
2.2. THEMA'S 11
2.3 DE GROENE KAZERNE (STRUCTUUR EN IDENTITEIT) 13
2.4 MEER DAN WONEN: BOUWEN AAN EEN GEZONDE TOEKOMST (PROGRAMMA) 17
2.5 ENERGIEK OP PAD (MOBILITEIT) 23
2.6 NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATNEUTRAAL (DUURZAAMHEID) 28
2.7 VERBEELDING ONTWIKKELINGSKADER 31
2.8 INGREDIËNTEN VOOR EEN ROBUUSTE ONTWIKKELSTRATEGIE 33

BIJLAGENDOCUMENT

1. RANDVOORWAARDEN HERBESTEMMING EN PARTICIPATIE
2. VERSLAG VAN DE PARTICIPATIE
3. VERANTWOORDINGSDOCUMENT
4. UITGEVOERDE ONDERZOEKEN



kaart 1: ligging en begrenzing plangebied aan de rand van Doorn (inclusief rode contour)

1. INLEIDING

1.1 INTRODUCTIE

In april 2012 is door de minister van Defensie besloten om de marinierskazerne in Doorn en het logistiekcentrum in Maartensdijk te verplaatsen naar Vlissingen. De marinierskazerne komt vrij, nadat de nieuwe kazerne in Vlissingen wordt opgeleverd. Dit wordt verwacht in 2022.

Het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de provincie Utrecht hebben op 10 juli 2015 een intentieovereenkomst gesloten met als doel de herbestemming van het terrein in goede samenwerking te laten verlopen, rekening houdend met elkaars verantwoordelijkheden, belangen, bevoegdheden en posities. Partijen hebben samen verkend welke ontwikkelingsrichting wenselijk en realistisch is voor de herbestemming van de marinierskazerne in Doorn. Het resultaat hiervan is het voorliggende ontwikkelingskader, vastgesteld op xx – xx – xxxx in de gezamenlijke stuurgroep en op xx –xx –xxxx in de gemeenteraad van de Utrechtse Heuvelrug.

Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van de grond en de gebouwen. Het vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan "Buitengebied Doorn" uit 2011. Het terrein van de marinierskazerne heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk', met de nadere bestemmingen 'Kazerne' en 'Militaire Zaken'. Het tot het plangebied behorende bosgebied heeft de bestemming 'Natuur'. De beoogde ontwikkeling vereist voor wat betreft de locatie van de marinierskazerne een integrale herziening van het bestemmingsplan.

1.2 PLANGEBIED

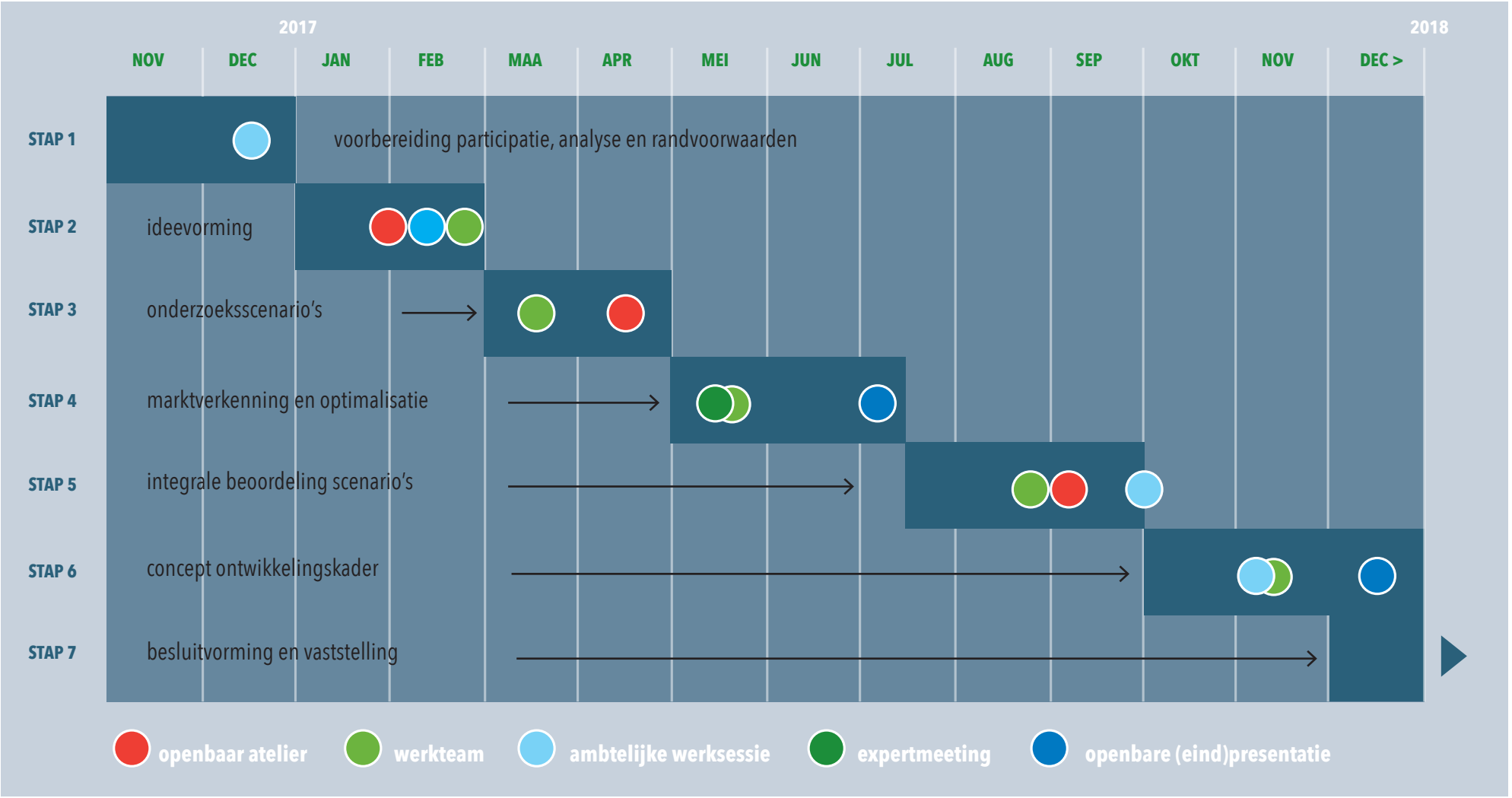
Het plangebied van de marinierskazerne in Doorn is 48 hectare groot en omvat zowel 23 hectare bebouwd terrein (Van Braam Houckgeestkazerne) als 25 hectare bos (Landgoed Beukenrode). Het plangebied wordt begrensd door (zie kaart 1):

- de Oude Arnhemse Bovenweg aan de noordzijde;
- diverse particuliere tuinen en andere gronden, waaronder enkele sportvoorzieningen, aan de oostzijde van het kazerneterrein (Woestduinlaan);
- de bossen die ten zuiden en ten westen van het kazerneterrein liggen.

Aan de westzijde wordt het bebouwde deel van het kazerneterrein, het gedeelte dat binnen de rode contour is gelegen, begrensd door de Stamerweg. Ten westen van deze weg strekt het plangebied zich verder uit als bosgebied dat een onderdeel is van het parkbos op Landgoed Beukenrode.

1.3 ONTWIKKELINGSKADER EN VERANTWOORDINGSDOCUMENT

Het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de provincie Utrecht presenteren in dit ontwikkelingskader de ambities en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de marinierskazerne. Vanaf eind 2016 heeft deze zoektocht naar passende vervolgfuncties plaatsgevonden in nauwe samenspraak met inwoners, ondernemers, belanghebbenden en maatschappelijke organisaties. In het ontwikkelingskader vindt u de conclusies van dit onderzoek. De afwegingen die zijn gemaakt voor dit document,



processchema: tijdlijn met stappen

vindt u terug in het verantwoordingsdocument. Het verantwoordingsdocument is opgenomen in een separaat bijlagendocument bij dit ontwikkelingskader.

1.4 PARTICIPATIEPROCES EN STAPPEN NAAR HET ONTWIKKELINGSKADER

Het bijgevoegde processchema (zie pagina 6) geeft een beknopt overzicht van de doorlopen stappen op weg naar dit ontwikkelingskader. Hiervoor is een Participatieplan opgesteld dat op 19 december 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Eind 2016 is gestart met de voorbereiding van het participatieproces en zijn de randvoorwaarden voor de herbestemming en participatie vastgesteld (stap 1). Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in het bijlagendocument. Vervolgens zijn bewoners, ondernemers, initiatiefnemers, belangengroepen, experts, ambtelijke vakdisciplines, provinciale en rijksadviseurs en andere betrokkenen in een participatief planproces geraadpleegd in diverse openbare ateliers, werkteambijeenkomsten, ambtelijke werksessies, presentaties en expertmeetings.

Daarnaast is begin 2017 een interactieve website (www.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 die inbreng zijn rond de zomer verschillende scenario's onderzocht (stap 3) die vervolgens zijn aangescherpt (stap 4). Na de zomer zijn de aangescherpte scenario's integraal beoordeeld (stap 5). Met al deze input is in het najaar van 2017 het ontwikkelingskader opgesteld (stap 6).

Er is een uitgebreid verslag van de participatie opgesteld. Deze procesverantwoording is opgenomen in het bijlagendocument bij dit ontwikkelingskader.

1.5 AFSTEMMING MET ANDER BELEID EN VISIEVORMING

Indien aan de orde, is afgestemd met visievorming die parallel aan het planproces voor herbestemming van de marinierskazerne plaatsvindt, zoals de (gemeentelijke) visie voor duurzaamheid. Ambtenaren van gemeente, provincie en rijk zijn gedurende het planproces nauw betrokken geweest bij de visievorming en hebben tijdens het proces voortdurend afgestemd met lopend en nieuw te ontwikkelen beleid.

Een overzicht van het vigerende ruimtelijk beleid is opgenomen in het document Inventarisatie Van Braam Houckgeestkazerne (oktober 2016), dat samen met overige achtergronddocumenten is te raadplegen op de projectwebsite (www.mkdoorn.nl/producten).

1.6 STATUS EN VERVOLG

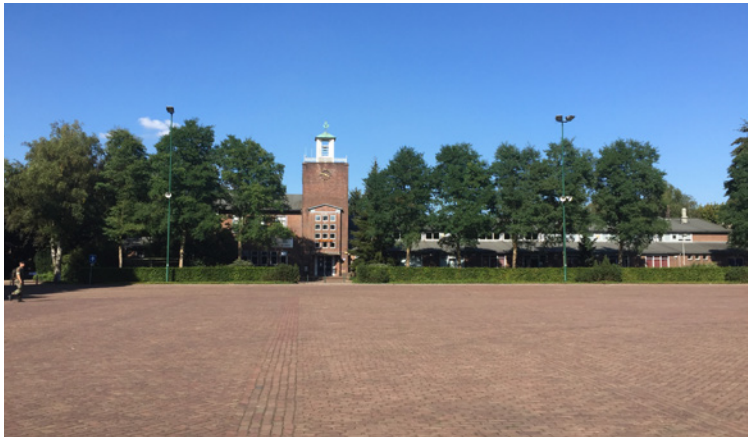
De bestuurlijke vaststelling van het ontwikkelingskader is een belangrijke mijlpaal waarin keuzes worden vastgelegd voor de toekomst, en die de basis vormen voor verdere stappen.

Na vaststelling van het ontwikkelingskader zullen enkele nadere uitwerkingen nodig zijn. Ofwel om in de vervolgstap richting de verkoop aanscherping van de keuzes te maken. Ofwel om meer zicht te krijgen op de haalbaarheid van ambities en te bepalen op welke wijze de overheden de kansen om deze ambities te realiseren, kunnen vergroten. Het gaat om de volgende zaken:












impressie van karakteristieke gebouwen en voorzieningen op de Van Braam Houckgeestkazerne in Doorn

- sport: vaststellen van de gemeentelijke behoefte om al dan niet de sporthal te gebruiken;
- mobiliteit: modelmatig mobiliteitsonderzoek om randvoorwaarden vast te leggen voor de maximale capaciteit per ontsluiting;
- parkeren: nadere uitwerking van de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein, (half)verdiept en in kleinschalige clusters;
- openbare ruimte: kwaliteit en beheer van de openbare ruimte;
- stedenbouwkundige kwaliteit: een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige kwaliteit en andere criteria per deelgebied, inclusief de wijze waarop sturing op kwaliteit wordt vormgegeven in de fase tijdens en na de verkoop.

Op dit moment loopt onderzoek naar duurzaamheid. De uitkomsten hiervan zullen ook gebruikt worden bij de nadere uitwerking van de beoogde kwaliteit en ambities.

De resultaten van de hiervoor genoemde uitwerkingen en onderzoeken zullen worden gebruikt bij de voorbereiding van de verkoop. Dit kan leiden tot een nadere aanscherping van de ambities en randvoorwaarden zoals die in dit ontwikkelingskader zijn vastgelegd. Die aanscherpingen zullen dan ook weer worden voorgelegd ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming.

Zoals afgesproken in de intentieovereenkomst wordt na vaststelling van het ontwikkelingskader en de uitwerking van het ontwikkelingskader, de reallocatieprocedure formeel doorlopen. In deze procedure wordt het terrein voor maatschappelijke doelen aangeboden aan gemeente, provincie en waterschap. Parallel aan de uitwerking van het ontwikkelingskader zal met name de gemeente zich hierop voorbereiden. Na deze stap zijn de afspraken in de intentieovereenkomst afgerond en zullen de overheden afspraken maken over de samenwerking in de volgende fase. De mogelijkheid van een samenwerkingsovereenkomst is in de intentieovereenkomst al genoemd om dit vorm te geven.

In dit kader moet ook worden besloten over het proces van herbestemming en verkoop en welke instrumenten de partijen hierbij zullen gebruiken. Een keuze die daarin gemaakt moet worden, is of de gemeente werkt met een regulier bestemmingsplan of dat wordt gekozen voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte door de Crisis- en Herstelwet te gebruiken. Daarmee wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Ook het moment van verkoop zal in de komende periode worden vastgesteld: voor of na het opstellen van het bestemmingsplan.

Uiteindelijk zal het Rijksvastgoedbedrijf het terrein verkopen. Dat doet zij op een openbare, marktconforme en transparante manier. Parallel aan de uitwerking van de genoemde onderdelen werkt het Rijksvastgoedbedrijf aan de verkoopstrategie. Daarin komt ook aan de orde of het terrein in zijn geheel wordt verkocht.

Met het vaststellen van het ontwikkelingskader worden belangrijke hoofdlijnen vastgelegd, waaronder de positionering van het terrein, de beoogde identiteit, de waardevolle structuren, het programma en de ontsluiting. Besluitvorming vindt daarna nog plaats over de uitwerking van specifiek benoemde onderdelen.



kaart 2: plangebied in ruime context

2. AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN

2.1 GEBIEDSCONTEXT

Hoewel de focus van het ontwikkelingskader op het kazerneterrein ligt, is het plangebied nadrukkelijk in een ruimere context bekeken. In die context zijn bijvoorbeeld ook (ontwikkelingen in) de Utrechtse regio, de gemeente Utrechtse Heuvelrug, het dorp Doorn en de aanliggende functies (o.a. sport, onderwijs en natuur) meegenomen. Bij het opstellen van het ontwikkelingskader is er van uitgegaan dat de buiten het plangebied gelegen sportvoorzieningen aan de Woestduinlaan (zwembad, tennishal, tennisbanen en golfbaan) gedurende langere tijd in stand blijven.

De marinierskazerne ontleent haar ruimtelijke kwaliteit en (historische) identiteit voor een belangrijk deel aan de omliggende gebieden (zie kaart 2). Zo grenst de locatie aan een karakteristieke dorpsrand van Doorn met kenmerkende groene woonkwaliteiten en vormt het tevens een fraaie landschappelijke overgang van het dorp naar aangrenzende natuurgebieden op de Heuvelrug. De gezonde, bosrijke en natuurlijke omgeving van de Stichtse Lustwarande oefent sinds jaar en dag een grote aantrekkingskracht uit op inwoners, recreanten, instellingen, ondernemingen en andere organisaties, die graag in een aantrekkelijke groene omgeving willen wonen, werken, recreëren of verblijven. Het vrijkomende kazerneterrein in Doorn biedt kansen om daar op in te spelen.

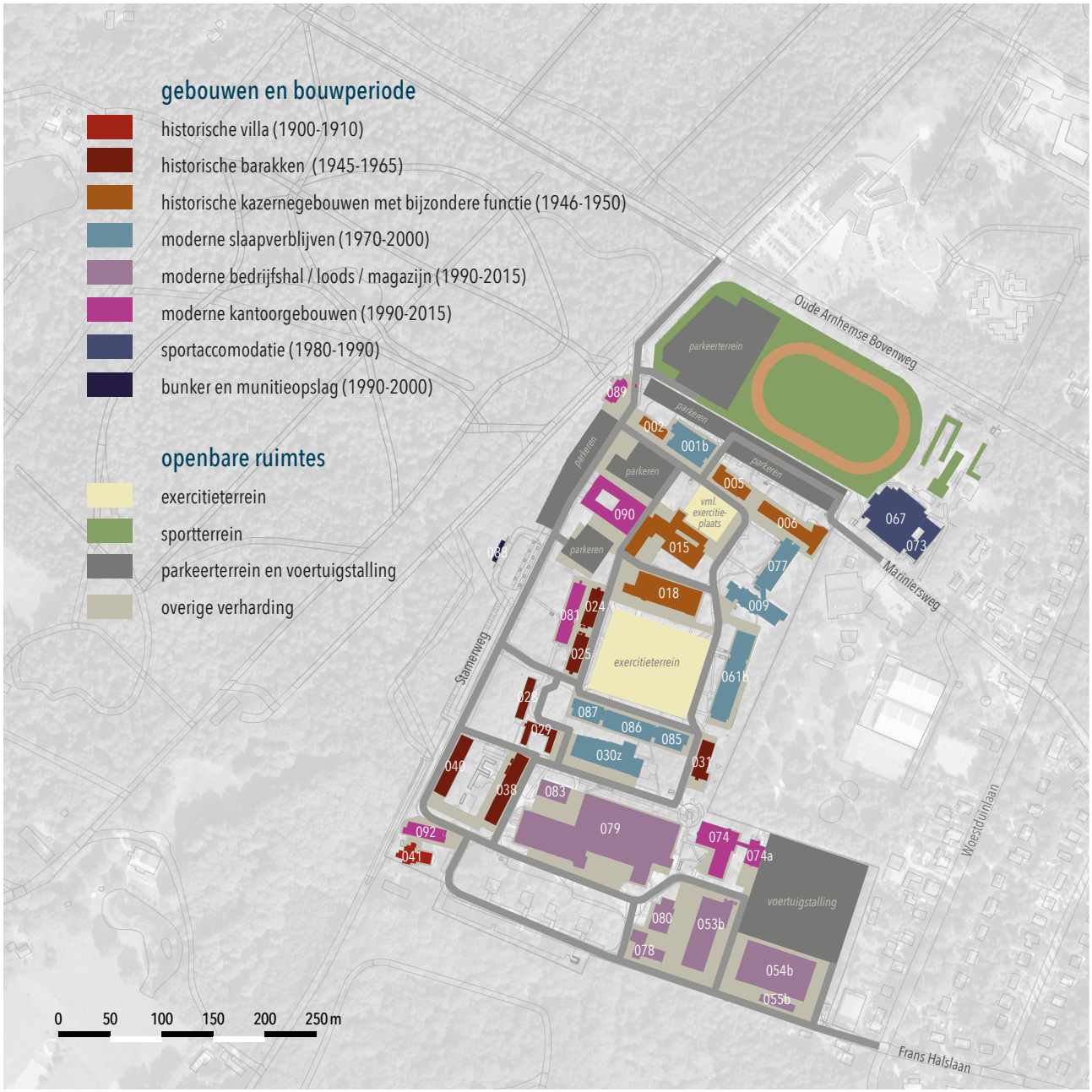
Het benutten van de kansen vanuit de ruimere context, de gunstige vestigingsvoorwaarden, de centrale ligging in de regio Utrecht en de lokale gebiedskwaliteiten vormen bij elkaar belangrijke aanknopingspunten voor de toekomstige (her)ontwikkeling van de marinierskazerne. In dit ontwikkelingskader wordt aangegeven hoe die kansen benut kunnen worden en op welke wijze het kazerneterrein van betekenis kan zijn voor de gemeenschap.

2.2 THEMA'S

Het ontwikkelingskader beschrijft de beoogde toekomstige ontwikkeling van de marinierskazerne op hoofdlijnen aan de hand van vijf thema's die het denken en doen van de publieke partners en de wensen van de omgeving weergeven. Er is gekozen om met een aantal thema's te werken omdat dit een handzame methode is om het gewenste toekomstbeeld voor de marinierskazerne voor overheden, omgeving en marktpartijen te communiceren.

De thema's beschrijven en verbeelden kenmerkende ruimtelijke en/of programmatische structuren en elementen die van belang zijn voor de herbestemming van de marinierskazerne. Ze geven (per thema) een overzicht van historische, huidige en toekomstige waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Ze beschrijven daarnaast ambities die richting geven aan de ontwikkeling.

De thema's komen voort uit het participatieproces en het vigerende beleid. De thema's hebben betrekking op structuur en identiteit, programma, mobiliteit, duurzaamheid en de ontwikkelstrategie.



kaart 3: huidige gebouwen en functies op het kazerneterrein

MARINIERSKAZERNE DOORN

huidige gebouwen en functies

gebouwnummers en functies

001b ziekenboeg
002 garage (autohobbyclub)
005 congreszaal
006 legeringsgebouw (Longroom / Kajuit)
009 legeringsgebouw (Fak Fak)
015 keuken en eetzaal
018 kantine
024 barak (korporaalskantine)
025 barak (opslag en roadshow)
028 barak (kantoorgebouw)
029 barak (oude ziekenboeg)
030z legeringsgebouw (Gouden Bal)
031 verbindingsdienst
038 barak (technische dienst)
040 romneyloods
041 kantoor (Witte Huis)
053b garagegebouw
054b stallingsgebouw (voertuigen en containers)
055b wasplaats
061 legeringsgebouw (Algiers)
067 sporthal
073 schietbioscoop
074a kantoor (Chatham)
077 legeringsgebouw (Batufa)
078 magazijn
079 magazijn
080 garagewerkplaats
081 kantoor (Biak)
083 opslagruimte
085 legeringsgebouw (Sisophon A)
086 legeringsgebouw (Sisophon B)
087 legeringsgebouw (Sisophon C)
088 munitiebunker
089 wachtgebouw
090 kantoor (Roestbak)
092 kantoor (Big Brother)

De thema's zijn:

1. De groene kazerne
2. Meer dan wonen: bouwen aan een gezonde toekomst
3. Energiek op pad
4. Klimaatneutraal en natuurinclusief
5. Ingrediënten voor een robuuste ontwikkelstrategie

Per thema wordt onderscheid gemaakt tussen de ambities die op de marinierskazerne kunnen worden verwezenlijkt en de randvoorwaarden die aan de beoogde ontwikkeling van het gebied gesteld worden. De ambities vormen een introductie op het thema en zijn ter verduidelijking opgenomen; zij hebben geen bindend karakter. De randvoorwaarden zijn op deze ambities gebaseerd en zijn bindend voor de ontwikkeling. Hierin zijn o.a. de randvoorwaarden die eerder aan de herbestemming en participatie zijn gesteld (zie bijlagendocument), geconcretiseerd.

2.3 DE GROENE KAZERNE (STRUCTUUR EN IDENTITEIT)

AMBITIES STRUCTUUR EN IDENTITEIT

Verankering in de omgeving

De marinierskazerne in Doorn heeft alles in zich om een hoogwaardige toevoeging te worden aan het dorp Doorn, aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug en aan de hele Utrechtse regio. De locatie biedt een gezonde, bosrijke leefomgeving die rust ademt, met dorpse voorzieningen op loop- en fietsafstand. De locatie is strategisch gelegen in het centrum van Nederland en goed verbonden met de (boven)regionale vervoersnetwerken voor fiets, openbaar vervoer en auto. Belangrijke centra van werkgelegenheid, kennis, onderwijs en cultuur, zoals de binnenstad van Utrecht, het Utrecht Science Park (USP) en Wageningen University & Research (WUR), liggen op comfortabele reisafstand.

Naast deze gunstige regionale vestigingsvoorwaarden heeft de locatie zelf ook gebiedskenmerken die bijdragen aan een hoge ruimtelijke kwaliteit en de unieke identiteit van het kazerneterrein. Die kwaliteit en identiteit zijn voor een belangrijk deel gelegen in een unieke combinatie van authentieke kazernegebouwen, openbare ruimtes en infrastructuur met een rijk (militair) verleden in een fraaie natuurlijke omgeving, grenzend aan een historisch landgoed met hoge ecologische en cultuurhistorische waarden.

Gebouwen met een rijk (militair) verleden

Op het kazerneterrein staan uiteenlopende gebouwen die in verschillende bouwperiodes zijn gerealiseerd (zie kaart 3). Waardevolle kazernegebouwen die ook echt een historische waarde bezitten en herbruikbaar zijn, blijven (bij voorkeur) behouden. Zij verwijzen naar het militaire verleden van de locatie en houden deze geschiedenis levend voor toekomstige generaties. Voor enkele iconische gebouwen wordt vastgelegd dat zij behouden dienen te blijven. Welke gebouwen er verder nog behouden blijven, is in deze fase moeilijk te bepalen. Dat is afhankelijk van de specifieke kwaliteiten (bouwkundig, energetisch, cultuurhistorisch, monumentwaarde) en van de (her)-ontwikkelmogelijkheden voor nieuwe functies in de bestaande gebouwen. Dit vraagt om nader onderzoek.

Stedenbouwkundige structuren

Naast de hiervoor genoemde kazernegebouwen bevinden zich op de marinierskazerne ook een aantal karakteristieke openbare ruimtes, historische routes en oude wegen, die verwijzen naar de rijke (militaire) geschiedenis van het gebied. Behoud, herstel en mogelijke versterking van deze stedenbouwkundige structuren geven van meet af aan identiteit aan nieuw te ontwikkelen functies op het terrein. Het gaat dan om het exercitieterrein, het voormalige entreegebied aan de noordzijde van het kazerneterrein (inclusief de voormalige exercitieplaats), de oude wegenstructuur op het kazerneterrein, de Mariniersweg (een historische handelsroute), de Stamerweg en de rondweg om het exercitieterrein als belangrijkste structuurdragers. Al deze structuren bezitten hoge monumentwaarde en dienen derhalve behouden te blijven bij toekomstige ontwikkelingen.

Bijzondere objecten en elementen

Verder zijn er op de marinierskazerne en Landgoed Beukenrode enkele bijzondere objecten en elementen aanwezig in de openbare ruimte, die verwijzen naar de (militaire) geschiedenis van de kazerne en/of de historie van het landgoed. Op het landgoed gaat het om de hekpijlers die de ingang van het landgoed markeren, de markante zichtlijnen (geflankeerd door een beukenlaan) en de padenstructuur in het parkbos en de vijver.

Op het kazerneterrein gaat het om het monument bij de entree (een geknikte muur met wapenschilden van de commando's en een standbeeld), de huidige plek van de getuigde mast bij de entree, evenals de voormalige plek tegenover de oude entree, en het torentje van het kantinegebouw aan het exercitieterrein.

Behoud door ontwikkeling

Behoud van waardevolle gebouwen en structuren hoeft niet te betekenen dat alles bij het oude moet blijven. Bij gebouwen waarvan het wenselijk is dat zij



kaart 4: waardenkaart

MARINIERSKAZERNE DOORN
waardenkaart

hoge monumentwaarde - marinierskazerne
- bosrand, bomen en overig groen op kazerneterrein
- iconische gebouwen op marinierskazerne
- karakteristieke kazernegebouwen
- historische wegenstructuur (deels verdwenen)
- exercitieterrein en voormalige exercitieplaats
- historische elementen en locaties (militair verleden)
- stedenbouwkundige structuren

hoge monumentwaarde - Landgoed Beukenrode
- parkbos Landgoed Beukenrode
- vijver
- paden en lanen in parkbos

overige waarden
- gebouwen (sporthal, roestbak en munitiebunker)
- open en groene uitstraling (sportterrein)
- (zicht)relaties met landmarks in omgeving

behouden blijven, zal gezocht worden naar nieuwe gebruiksfuncties. Te behouden stedenbouwkundige structuren en openbare ruimtes op het kazerneterrein dienen geschikt te zijn (of worden gemaakt) voor eigentijdse vormen van gebruik. Dit kan soms vragen om een aangepast ontwerp voor een gebouw of een passende (her)inrichting van de openbare ruimte en het bestaande groen op het terrein. Uiteraard met respect voor de cultuurhistorische waarden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het exercitieterrein.

Kazerneterrein met een groene uitstraling

Voor de identiteit en uitstraling van de marinierskazerne is behoud van het groene karakter van het terrein van groot belang. Waardevolle landschappelijke elementen en groenstructuren op het kazerneterrein (met hoge monumentwaarde) dienen zorgvuldig te worden ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Dit gaat om de hoge bomen rond het huidige exercitieterrein, het bestaande groen bij de voormalige entree, enkele stukken bos op de overgang naar landgoed Beukenrode en de bosrand aan de zuidzijde van het kazerneterrein.

Bij de oude ziekenboeg staat een monumentale beuk op een grasveld in het midden van de U-vorm van het gebouw. Daarnaast heeft het terrein aan de noordzijde van het plangebied al vanaf de Tweede Wereldoorlog een open en groen karakter. In de eerste jaren was dit gebied in gebruik als oefenterrein, later werd het in gebruik genomen als sportterrein. Op dit moment bevinden zich hier een atletiekbaan, enkele sportvelden, hindernis- en touwbanen en een klimtoren.

Voor de verschillende onderdelen zijn diverse ontwikkelingsrichtingen denkbaar. Dit komt verder aan de orde in hoofdstuk 2 (zie 2.3 Meer dan wonen: sport).

Een groene uitstraling en een zekere mate van openheid staan hierbij voorop.

Landgoed Beukenrode

Het parkbos ten westen van de Stamerweg is een onderdeel van het Rijksmonument Landgoed Beukenrode. De belangrijkste historische structuur in dit parkbos is de zichtlijn die loopt van de noordelijke entree van het landgoed, waar de oorspronkelijke hekpijlers nog aanwezig zijn, naar het Jachthuis. Deze zichtlijn wordt geflankeerd door beukenrijen en loopt ten noorden van het huidige parkbos nog verder door. De bosvijver is ook nog een herkenbaar element uit de aanleg van het parkbos, al is deze wel erg vervallen.

Op Landgoed Beukenrode staat behoud en bescherming van de aanwezige natuurwaarden centraal. Behoud en herstel van historische zichtlijnen en landschappelijke structuren (paden, lanen en vijver) behoort daarbij tot de mogelijkheden, voor zover de ecologische waarden daarmee niet onder druk komen te staan (zie ook thema 4: duurzaamheid).

RANDVOORWAARDEN STRUCTUUR EN IDENTITEIT

Iconische kazernegebouwen

De volgende iconische kazernegebouwen met een hoge monumentwaarde dienen in elk geval behouden te blijven (zie kaart 3 en 4):

- kantinegebouw (gebouw 018)
- keuken en eetzaal (gebouw 015)

Deze gebouwen stammen uit de vroeg naoorlogse periode (1946-1949) en behoren daarmee tot de eerste gebouwen op het terrein na de Tweede Wereldoorlog.

Op de uiterste zuidwesthoek van het kazerneterrein staat een ander iconisch gebouw dat al rond 1900 is gebouwd en na de Tweede Wereldoorlog onderdeel uit is gaan maken van de kazerne (zie kaart 3 en 4):

- Villa Landzegen / Witte Huis (gebouw 041)

Deze villa heeft eveneens een hoge monumentwaarde en dient behouden te blijven.

Karakteristieke kazernegebouwen

Verder is er een aantal andere karakteristieke ensembles van kazernegebouwen met hoge monumentwaarde die als behoudenswaardig zijn aan te merken, maar afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling al dan niet een nieuwe bestemming zullen krijgen. Ook deze gebouwen stammen uit de vroeg naoorlogse periode (1946-1949) en verwijzen daarmee naar de militaire geschiedenis van het terrein (zie kaart 3 en 4):

- barakken (gebouw 006, 024, 025, 028, 029 en 038)
- garage (gebouw 002)
- congreszaal (gebouw 005)

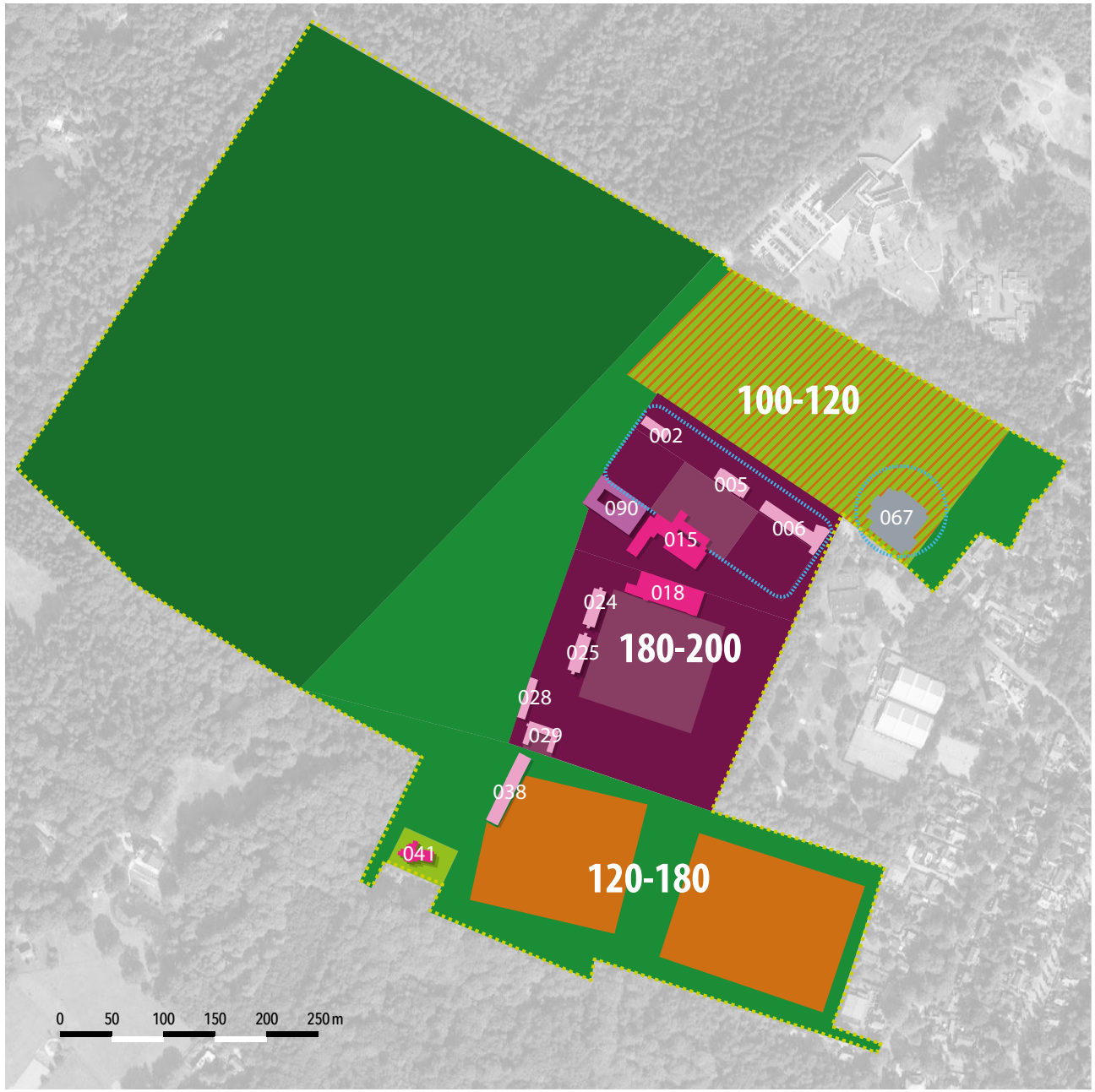
Overige gebouwen

Tot slot is er een aantal gebouwen die vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen hoge monumentwaarde bezitten, maar wel in aanmerking kunnen komen voor behoud. Dit gaat om de volgende gebouwen (zie kaart 3 en 4):

- kantoorgebouw / Roestbak (gebouw 090),
- sporthal (gebouw 067)
- munitiebunker (gebouw 088)

Stedenbouwkundige structuren

De volgende stedenbouwkundige en landschappelijke groenstructuren hebben een hoog monumentale waarde en dienen behouden en/of hersteld te worden (zie kaart 4):



kaart 5: wonen en overige functies

MARINIERSKAZERNE DOORN

wonen en overige functies

GEBOUWD PROGRAMMA: MEER DAN WONEN

woningbouwprogramma	woningen
woonclusters in het groen [EGW: 20 won / MGW: 80-100 won] *percentage uitgeefbaar terrein: 20-30%*	100-120
gemengd wonen rond exercitieplaats [EGW: 60 won / MGW: 120-140 won] *percentage uitgeefbaar terrein: 50-60%*	180-200
natuurinclusief wonen aan de bosrand [EGW: 120 won / MGW: 0-60 won] *percentage uitgeefbaar terrein: 40-50%*	120-180
totaal aantal woningen **(EGW: 200 won / MGW: 200-300 won)**	**400-500**

school	terrein
zoekgebied brede schoolvoorziening (t.p.v. sporthal of aan exercitieplaats)	6.000 m²

overige functies (indicatief)	GBO
behoud sporthal (mits exploitabel) (gebouw 067)	2.500 m²
maatschappelijk / cultureel / horeca (bijvoorbeeld gebouw 015, 018, 041)	4.500 m²
overige functies, n.t.b. (bijv. gebouw 002, 005, 006, 024, 025, 028, 029, 038)	5.000 m²
kennis / onderzoek (geen kantoren) (bijvoorbeeld gebouw 090)	7.500 m²
totaal overige functies	**19.500 m²**

- exercitieterrein, inclusief de rondweg en groenstructuur die eromheen ligt
- voormalig entreegebied, inclusief voormalige exercitieplaats en het bestaande groen
- Mariniersweg en Stamerweg
- bosrand aan de west- en zuidzijde van het kazerneterrein
- monumentale beuk op grasveld bij de ziekenboeg
- open en groen karakter aan noordzijde plangebied (de huidige atletiekbaan)

2.4 MEER DAN WONEN: BOUWEN AAN EEN GEZONDE TOEKOMST (PROGRAMMA)

AMBITIES WONEN

Wonen vormt een belangrijk onderdeel van het nieuw te realiseren programma op de marinierskazerne. De binnen de rode contour gelegen locatie biedt een uitgelezen kans om kwantitatief en kwalitatief bij te dragen aan de behoefte aan woningen in de gemeente en de regio. Op het terrein van de marinierskazerne kunnen in een periode van 10 jaar (2025-2035) circa 400 tot 500 woningen worden ontwikkeld (40-50 woningen per jaar). We willen dat de marinierskazerne meer wordt dan een woonwijk en daarom komt er ruimte voor andere gezonde functies: wonen kan worden gecombineerd met andere gezonde functies zoals sport, zorg en maatschappelijke voorzieningen (o.a. een brede schoolvoorziening).

Bijdrage aan lokale/regionale woningbehoefte

Op basis van de gemeentelijke Woonvisie zijn in de periode tot 2040 circa 660 woningen in Doorn nodig (Primos, 2016). Voor de periode tot 2035 komt de woningbehoefte in Doorn uit op circa 520 woningen. Voor Doorn is tot 2020 nog bestaande plancapaciteit voor 82 woningen, er van uitgaande dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten gehandhaafd blijven (stand oktober 2017). De behoefte voor de gehele gemeente Utrechtse Heuvelrug bedraagt 3.136 woningen tot 2040; de bestaande plancapaciteit tot 2020 is 640 woningen (eveneens stand oktober 2017).

Met de ontwikkeling van circa 438 woningen (te weten 520 woningen minus 82 woningen) op het terrein van de marinierskazerne kan derhalve tegemoet worden gekomen aan de lokale woonbehoefte voor Doorn tot circa 2035. Bij een hoger aantal wordt ook nog een (kleine) bijdrage geleverd aan de woonbehoefte van de gemeente als geheel. Er wordt daarom een bandbreedte voorgesteld van 400 tot 500 woningen, waarbij de ruimtelijke en historische kwaliteiten van het kazerneterrein benut en behouden worden.

Een dorps woonmilieu

Kwalitatief biedt het vrijkomende kazerneterrein de mogelijkheid om een dorps woonmilieu te realiseren, waar veel vraag naar is in de Utrechtse regio. Een dorps woonmilieu richt zich op kleinschaligheid en biedt ruimte aan een mix van doelgroepen (oud en jong). De doelgroepen die graag in een dorps milieu wonen, hechten belang aan autonomie, een eigen domein. Zij maken deel uit van een gemeenschap, binnen een herkenbare eenheid met een eigen identiteit. Het creëren van zo'n gemeenschap sluit goed aan bij de toenemende behoefte onder huishoudens om deel uit te maken van een duurzame 'community' van mensen met dezelfde ideeën over wonen en leven.

Een evenwichtige mix van doelgroepen

De ontwikkeling van de marinierskazerne tot woonlocatie dient bij te dragen aan een aantal maatschappelijke opgaven. Ten eerste is er een grote vraag naar woningen onder jonge gezinnen en ouderen (Springco, 2017). Door in te spelen op deze doelgroepen kan de marinierskazerne een bijdrage leveren aan dat deel van de woningbehoefte. Daarnaast is er veel vraag naar betaalbare woningen, die - ook nadat de woning voor de eerste keer wordt doorverkocht - betaalbaar blijven. De uitgangspunten uit de gemeentelijke Woonvisie zijn daarbij van kracht. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van de marinierskazerne tot woongebied 35% in het sociale, 35% in het middeldure en 30% in het dure segment wordt gebouwd. Marktpartijen dienen dit concreet te vertalen in een evenwichtige mix van woningtypen, die - wat grootte, typologie en prijs betreft - voldoende van elkaar verschillen. Het beoogde woningbouwprogramma richt zich derhalve op een breed palet van doelgroepen en zorgt daarmee voor voldoende differentiatie in woningtypen en prijscategorieën.

Differentiatie van woningtypen

Op het terrein van de marinierskazerne wordt ingespeeld op specifieke doelgroepen, maar tegelijkertijd gestreefd naar een goede differentiatie van woningtypen. Naast eengezinswoningen voor jonge gezinnen, betaalbare woningen voor starters en jongeren en (zorg)appartementen voor senioren kunnen er daarom ook twee-onder-een-kapwoningen en bouwkavels voor vrijstaande woningen worden ontwikkeld. Daarnaast kan er (experimenteer)ruimte worden geboden voor meer innovatieve vormen van woningbouw, zoals bijvoorbeeld 'tiny houses' en verschillende vormen van zelfbouw in (collectief)












referentiebeelden voor het wonen op de marinierskazerne

particulier opdrachtgeverschap. Ook is er ruimte voor nieuwe woonvormen, waarbij er bijvoorbeeld combinaties wonen/werken en wonen/zorg kunnen worden gemaakt.

Wonen in het groen: de buitenruimte

Een aanzienlijk deel (circa 50 tot 60%) van het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit gestapelde woningen. Met deze meergezinswoningen (MGW) kan worden ingespeeld op de woonwensen van een deel van de woningzoekenden (met name jongeren en senioren) die op zoek zijn naar een appartement en geen behoefte hebben aan een eigen tuin, of daar weinig waarde aan hechten. Gestapeld wonen kan er bovendien voor zorgen dat een groter deel van het kazerneterrein een open en groen karakter krijgt.

De grondgebonden eengezinswoningen (EGW) beschikken over een eigen tuin. Er zijn echter ook meer eigentijdse woningtypen mogelijk met een ander type buitenruimte, zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijk (binnen)tuin of een hof, een patio of een veranda. Deze woningen hebben dan relatief weinig of zelfs helemaal geen privé groen rondom de eigen woning, maar maken gebruik van het omliggende openbare groen als een collectieve buitenruimte.

Gestapeld wonen: bouwen tot aan de boomtopgrens

In deze omgeving past geen bebouwing die hoger reikt dan de boomtopgrens. Er wordt daarom een maximale bouwhoogte gehanteerd voor gestapeld wonen van 4 bouwlagen. Op enkele plekken zijn echter hoogteaccenten mogelijk. Deze hoogteaccenten mogen niet domineren in het straatbeeld en mogen ook niet duidelijk waarneembaar zijn vanuit de omgeving. Eventuele hoogteaccenten dienen beperkt te blijven tot maximaal 6 bouwlagen en zorgvuldig te worden ingepast in het nieuwe woongebied. Aansprekende voorbeelden van fraai ingepaste hoogbouw in een landschappelijke setting zijn o.a. recent ontwikkelde natuurinclusieve bouwprojecten waarbij groene gevels en waterdaken zijn toegepast, die tevens bijdragen aan de klimaatopgave (zie ook thema 4: duurzaamheid).

Op pagina 18 zijn enkele referentiebeelden opgenomen voor het wonen op de marinierskazerne. De beelden tonen een mix van grondgebonden en gestapeld wonen in een gezonde en duurzaam groene omgeving.

Benutten van bestaande gebouwen voor wonen

Een deel van het bestaande vastgoed op het kazerneterrein kan mogelijk worden benut om in te wonen. In de huidige situatie wordt er door de mariniers ook gewoond in legeringsgebouwen. Dit betreft echter eenvoudige slaapzalen, waar meerdere militairen op een gemeenschappelijke kamer verblijven. Of deze gebouwen geschikt zijn om als woning te fungeren (of relatief eenvoudig omgebouwd kunnen worden) en voor welke doelgroepen deze huisvesting dan kan worden bestemd, dient nader te worden onderzocht.

RANDVOORWAARDEN WONEN

Woningbouwprogramma

Het ontwikkelingskader biedt ruimte voor 400 tot 500 woningen op het terrein van de vrijkomende marinierskazerne. Met dit aantal wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbehoefte van Doorn en in beperkte mate aan de overige kernen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug voor de periode 2025-2035.

De woonopgave kan worden ingevuld binnen diverse deelgebieden. Per deelgebied is het totale woningaantal (met een bandbreedte) aangegeven. Het aandeel grondgebonden eengezinswoningen (EGW) en gestapelde meergezinswoningen (MGW) en de verhouding tussen rood (uitgeefbaar terrein) en openbaar groen varieert daarbij per deelgebied en is ter indicatie aangegeven in de legenda.

Op kaart 5 is aangegeven welke woningaantallen (bandbreedtes) en woningtypen per deelgebied gehanteerd zijn. Hiermee is de omvang, woning-typologie en differentiatie per deelgebied indicatief vastgelegd, maar daarbinnen nog nader in te vullen.

Woningdifferentiatie

Het woningbouwprogramma moet zich houden aan het vigerend beleid: 35% in het sociale, 35% in het middeldure en 30% in het dure segment.

Bouwhoogte

De boomtopgrens is de maximale bouwhoogte voor woningbouw (4 bouwlagen). Op een enkele plek is een hoogteaccent mogelijk (maximaal 6 bouwlagen), mits deze bebouwing zorgvuldig wordt ingepast in het nieuwe woongebied en niet duidelijk waarneembaar is vanuit de omgeving.

AMBITIES OVERIGE FUNCTIES

Het voorgestelde niet-woonprogramma omvat een vast en een flexibel invulbaar deel. Het vaste deel bestaat uit een complex voor een brede schoolvoorziening, waarin twee basisscholen zijn gehuisvest. Daarnaast is er een flexibel invulbaar deel dat de functies sport, zorg, voorzieningen en werken omvat.

Onderwijs

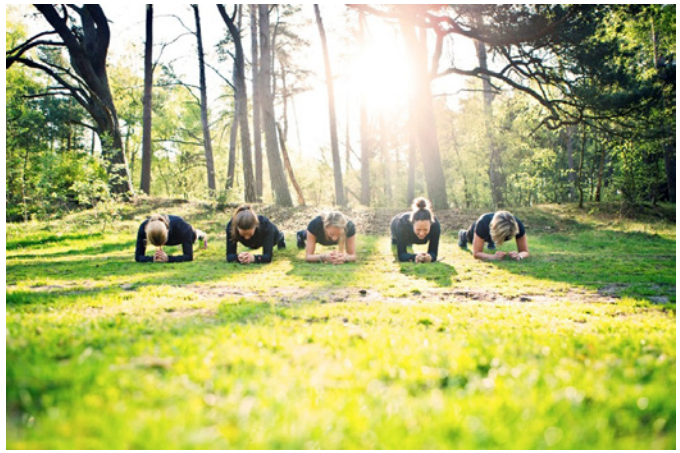
Een vaste functie is onderwijs. Op het kazerneterrein














referentiebeelden gezond leven en bewegen voor jong en oud op de marinierskazerne

dient een locatie te komen voor een - door de gemeente te realiseren - brede schoolvoorziening in een complex met twee basisscholen. Hiervoor is een terrein benodigd met een minimale oppervlakte van 6.000 m^2 inclusief ruimte voor een speelplaats en het stallen van fietsen, maar exclusief parkeren. Voor deze onderwijsvoorziening zijn diverse locaties mogelijk.

Ten eerste zou een nieuwe school kunnen worden gebouwd op of naast de locatie van de huidige sporthal. Het wel of niet in stand houden van de sporthal is een afweging die los staat van de locatiekeuze voor de school. Die afweging wordt door de gemeente gemaakt in het kader van de sportbehoefteraming. Wanneer er voor gekozen wordt om de sporthal niet te handhaven, dan is deze locatie in beeld voor de school. Wanneer de sporthal wel gehandhaafd blijft, dan ligt het voor de hand de school in de nabijheid van de sporthal te realiseren. Indien de huidige sporthal niet wordt gehandhaafd, dan dient aan het oppervlak voor de school ook nog een ruimte voor een eigen gymzaal te worden toegevoegd. Een andere mogelijke locatie is gekoppeld aan de voormalige exercitieplaats. In dat geval kan de exercitieplaats onder schooltijd worden benut als (vergroot) schoolplein.

De ontwikkeling van een brede schoolvoorziening op de marinierskazerne biedt kansen voor onderwijs in een unieke groene omgeving met daarmee samenhangende kwaliteiten, zoals rust, natuur, avontuurlijk buitenspelen en gezondheid.

Sport

Een flexibel invulbaar onderdeel is de sportfunctie. Vanuit de participatie is de sterke wens naar voren gekomen om de bestaande sportfaciliteiten in stand te houden en publiek gebruik ervan mogelijk te maken. Het is echter onzeker of een exploitant te vinden is voor de huidige sportfaciliteiten op het kazerneterrein. Het voorstel is om de sportfaciliteiten op verschillende manieren te benaderen.

Ten eerste is er ruimte voor een nadere verkenning naar de mogelijkheden om de sporthal, klimtoren en klimbaan te behouden. De kans is aanwezig dat een private partij interesse heeft in (enkele van) deze bouwwerken, bijvoorbeeld voor 'avontuurlijke recreatie'. Als onderdeel van die nadere verkenning wordt de gemeentelijke sportbehoefte geactualiseerd en in beeld gebracht. Bij het actualiseren van het beleid voor de sportbehoefte kijkt de gemeente in de uitwerkingsfase van het ontwikkelingskader ook of zij de sporthal op het kazerneterrein wil gebruiken in plaats van de huidige sporthal Steinheim. Op basis van de conclusie van die actualisatie wordt de functie al dan niet behouden.

De tweede benadering betreft de aanwezige veld- en baansporten (de atletiekbaan, stormbaan en sportvelden). Deze zullen in het eindbeeld niet terugkomen. De hierdoor vrijkomende ruimte zal benut worden voor wonen of een (andere) maatschappelijke functie. Op deze wijze kan de locatie een bijdrage leveren aan de woonbehoefte op een markante plek die het gezicht vormt van het nieuwe terrein. Dit sluit tevens aan bij het gegeven dat er geen publieke exploitant voor is en het veel investeringen vergt om een volwaardige atletiekbaan van 400 meter te realiseren (i.p.v. de huidige 300 meter).

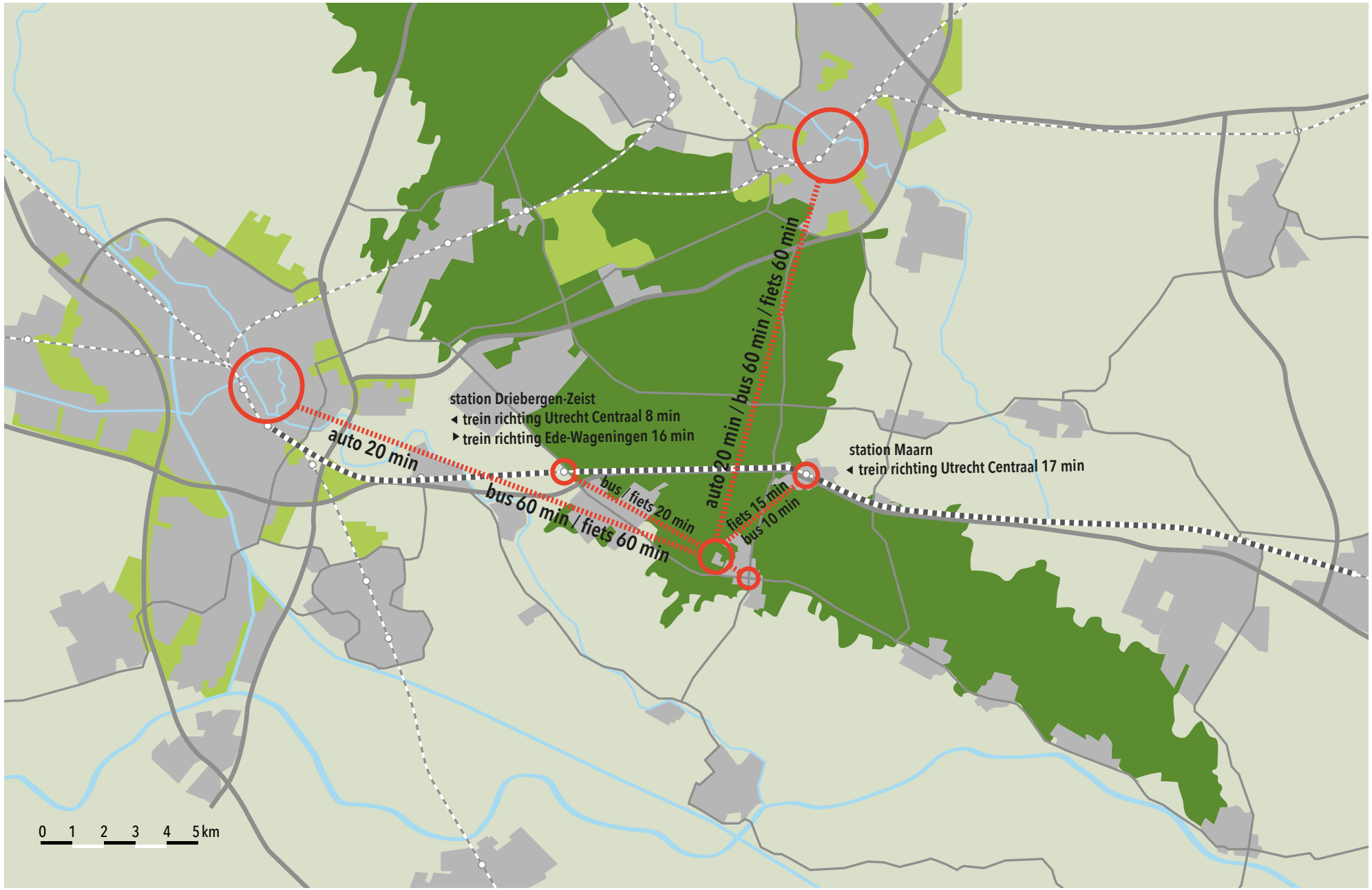
Ten derde willen we de lokale wens voor behoud van de sportvoorzieningen vertalen door sport en beweging te integreren in de openbare ruimte van het nieuwe woongebied. Het gaat dan om kleinschalig en laagdrempelig gebruik binnen de nieuwe (woon)-omgeving en niet om het gebruik van de openbare ruimte als een evenemententerrein. Nadrukkelijk wordt er aansluiting gezocht bij bestaande routes rond het terrein. Te denken valt aan sportieve wandelroutes, een running track of ruimte voor urban sports (o.a. fitness en bootcamp) of outdoor-activiteiten in het groen. Er moet dan wel nagedacht worden over het beheer daarvan (publiek, collectief, privaat).

Zorg en maatschappelijke voorzieningen

De tweede flexibel in te vullen functie is zorg. Een gemengde wijk die zich richt op jong en oud dient over voldoende zorg en maatschappelijke voorzieningen te beschikken. Een deel van die zorggerelateerde voorzieningen zou wellicht in het bestaande vastgoed kunnen worden ondergebracht. De marinierskazerne beschikt bijvoorbeeld al over een ziekenboeg en doktersbarak, die wellicht als gezondheidscentrum gebruikt kunnen worden. Maar ook andere kazernegebouwen zouden geschikt kunnen worden gemaakt voor de huisvesting van zorg of andere maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kinderopvang, een BSO of een fysiotherapiepraktijk. Uiteraard kunnen dergelijke zorg- en maatschappelijke voorzieningen ook in de vorm van nieuwbouw worden gerealiseerd.

Overige voorzieningen

Vanwege het te verwachten aantal inwoners en vanwege de ambitie om op het terrein een ontspannen ontmoetingsplek te maken, wordt ruimte geboden voor de vestiging van een kleinschalig pakket aan voorzieningen. Dat pakket kan bijvoorbeeld bestaan uit een culturele voorziening, een horecavestiging of



kaart 6: mobiliteit op regionale schaal met reistijden per auto, OV en fiets naar de belangrijkste OV-knooppunten in de omgeving

andere voorzieningen die zijn gericht op ontmoeting in de buurt. Maar dat kan ook breder worden opgevat, zoals bijvoorbeeld een hotel- of congresfunctie, zakelijke recreatie of een ontmoetingsplek met aantrekkingskracht uit de omgeving (omfietslocatie).

Ook hiervoor kan het bestaande vastgoed op het kazerneterrein ingezet worden. Met name de plint van de gebouwen langs het exercitieterrein biedt hiervoor kansen, maar ook andere kazernegebouwen kunnen hiervoor worden benut. Nieuwbouw is uiteraard ook een optie. Toekomstige bewoners maken gebruik van de bestaande winkelvoorzieningen in het hart van Doorn en Driebergen. Voor buurtwinkels wordt op het kazerneterrein in principe geen ruimte gereserveerd. Een pickup-point voor het afhalen van online bestelde boodschappen en producten is wel denkbaar.

Aangezien er geen winkelvoorzieningen komen, kan worden ingezet op andere functies die het buurtkarakter versterken. Daarbij valt o.a. te denken aan een horeca-voorziening (met kleinschalige werk- of vergaderruimtes voor ZZP-ers) in het klokgebouw, die ook bezoekers van buiten Doorn trekt. Maar ook lokale buurtvoorzieningen zoals fietsreparatie, een wasbar, een BSO in combinatie met een buurthuis of een afhaalpunt voor pakketten.

Werken

De marinierskazerne biedt geen ruimte aan kantoren of een bedrijventerrein. Maar in een eigentijdse woonwijk kan natuurlijk wel worden gewerkt. We willen wel - onder voorwaarden - ruimte bieden aan kleinschalige (met name ambachtelijke) bedrijfsvestigingen en/of broedplaatsen voor start-ups. Veel van de bestaande kazernegebouwen zijn hiervoor mogelijk al geschikt of zouden daarvoor kunnen worden aangepast (o.a. de barakken en het Witte Huis).

Het vinden van ruimte voor werkfuncties is mogelijk, zolang dit niet ten koste gaat van het gestelde minimum aan ontwikkelruimte voor woningbouw. Daarnaast zien we mogelijkheden voor werken aan huis (uitoefening van een vrij beroep en/of uitvoering van beroeps- en bedrijfsactiviteiten) voor zover sprake is van ondergeschiktheid aan de woonfunctie.

RANDVOORWAARDEN OVERIGE FUNCTIES

Het vaste deel van het niet-woonprogramma bestaat uit een brede schoolvoorziening voor twee basisscholen. Hiervoor zijn op kaart enkele zoekgebieden opgenomen van 6.000 m^2 (inclusief speelplaats en fietsenstalling, maar exclusief gymzaal en parkeerruimte).

Daarnaast is er een flexibel invulbaar deel dat de functies sport, zorg, voorzieningen en kleinschalige vormen van (ambachtelijke) bedrijvigheid omvat. De omvang van het flexibel invulbare programma varieert, maar bedraagt tenminste 5.000 m^2 GBO. Daarmee kan de marinierskazerne uitgroeien tot een gemengd dorpsgebied met meer dan wonen alleen. Een deel van dit programma kan in bestaand vastgoed worden geaccommodeerd, maar een deel kan ook in nieuwbouw worden gerealiseerd (zie kaart 5).

Gebruiksoppervlakte (GBO) betreft het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen. Een meetresultaat GBO levert een nauwkeuriger (kleiner) oppervlak op dan een meetresultaat BVO (bruto vloeroppervlakte) van dezelfde ruimte.

2.5 ENERGIEK OP PAD (MOBILITEIT)

AMBITIES MOBILITEIT

Duurzame mobiliteit

Het is de ambitie van de gemeente dat in 2035 alle mobiliteit in de gemeente klimaatneutraal is en er zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare duurzame grondstoffen (groene stroom, groen gas, waterstof). Hierbij wordt ten eerste ingezet op het reduceren van het aantal vervoersbewegingen, daarna op de inzet van andere vormen van vervoer en ten derde op verduurzaming van de brandstoffen voor vervoer (trias mobilica). Emissieloos en elektrisch vervoer speelt hierin een hoofdrol. Hiermee wordt de negatieve impact van mobiliteit op de kwaliteit van de leefomgeving (met name op lucht en geluid) van de gemeente verminderd.

Gezond bewegen: inzetten op lopen en fietsen

Voor de marinierskazerne wordt gekozen voor het aantrekkelijk maken van lopen en fietsen. De rechtstreekse verbindingen naar het dorp worden primair ingericht voor fietsers en voetgangers, de auto is 'te gast' op het terrein.

Het is de ambitie dat er goede aansluitingen komen op de te realiseren comfortabele en snelle fietsverbindingen naar de belangrijkste bestemmingen in de omgeving. In het provinciaal beleid is een snelfietsroute langs de N225 gepland die op korte afstand langs het kazerneterrein loopt. Wanneer deze wordt aangelegd, is bijvoorbeeld het Utrecht Science Park met een e-bike binnen een half uur op een prettige manier te bereiken. Via een voorgestelde natuurvriendelijke fietsroute over het zuidelijke deel van



kaart 7: verkeer en parkeren

MARINIERSKAZERNE DOORN
verkeer en parkeren

lopen en fietsen
- bestaande wandelpaden op Landgoed Beukenrode
- sportief-recreatieve routes in het groen (indicatief)
- (herstel) historische wegen t.b.v. wandelen en fietsen
- fietspad langs Oude Arnhemse Bovenweg
- fietsroutes richting dorp en omgeving

auto-ontsluiting en interne wegenstructuur
- hoofdwegenstructuur
- hoofdentree vanaf Oude Arnhemse Bovenweg
- secundaire auto-ontsluiting richting N225
- 'knip' in interne wegenstructuur (locatie n.t.b.)

parkeren (indicatief, nader te onderzoeken)
- gebouwde parkeervoorziening onder bouwblokken
- kleinschalige parkeerclusters in woongebied
- collectieve parkeervoorziening (halfverdiept)

de Stamerweg zou vanuit het woongebied op een snelle en aantrekkelijke manier kunnen worden aangesloten op deze regionale fietsroute langs de N225.

Ook op het terrein zelf willen we voorrang geven aan de fiets en voetganger. Bij de inrichting van de straten en de openbare ruimtes op het kazerneterrein staat wandelen en fietsen voorop. Het is de ambitie om de Mariniersweg in te richten als een wandel- en fietspad. Het is dan voor de aantrekkelijkheid van deze verbinding wenselijk om het kruispunt met de Woestduinlaan rustig en veilig te houden. Daarnaast wordt beoogd om de oude wegenstructuur op de marinierskazerne te herstellen, waarbij deze historische wegen een verblijfsfunctie kunnen krijgen voor voetgangers en fietsers.

> Fitter, gelukkiger, minder ziekteverzuim, 40% minder kans op ernstige ziekten, tot 5 jaar langer leven: TNO zette in 2010 alle voordelen van bewegen en fietsen op een rij (Groen, gezond en voordelig, TNO, 2010).

E-bike en speed pedelec

De potentie van de elektrische fiets, e-bike en speed pedelec voor de toekomst is groot. Nu al wordt de fiets steeds vaker benut voor woon-werkverkeer en kent de provincie Utrecht de grootste groei voor wat betreft het aantal speed pedelec gebruikers. Als gevolg van het toenemende bewustzijn van de gezondheidseffecten, en vanwege de verkeers- en parkeerproblematiek, stimuleren steeds meer werkgevers de (elektrische) fiets. Grotere afstanden worden in de toekomst voor meer doelgroepen mogelijk. Langs het gebied loopt een fietsroute als onderdeel van het regionale fietsknooppuntennetwerk. Utrecht en Amersfoort zijn met de gewone fiets in 60 minuten te bereiken. Met een e-bike kan deze afstand in ongeveer 40 minuten worden afgelegd, met een speed pedelec zelfs in circa 25 minuten. Deze laatste vereist wel een route die voor deze snelheid geschikt is.

OV: bus, bus + trein, fiets+ trein

Doorn beschikt niet over een treinverbinding, maar is wel opgenomen in het provinciaal busnet. Aan de Oude Arnhemse Bovenweg ligt een bushalte van buslijn 56 (Wijk bij Duurstede-Amersfoort) en aan de Driebergsestraatweg een halte van buslijn 50 en 71 (Wageningen-Veenendaal-Zeist-Utrecht). De locatie ligt op 20 minuten fietsen van station Driebergen-Zeist, dat een rechtstreekse intercity verbinding heeft op de as Amsterdam-Nijmegen, en via Utrecht Centraal snelle verbindingen met de rest van de Randstad. Vanaf de marinierskazerne is het 15 minuten fietsen naar station Maarn, waar NS Sprinters stoppen als onderdeel van Randstadspoor, het stadsgewestelijke treinvervoersysteem in de regio Utrecht (zie kaart 6).

Auto-ontsluiting

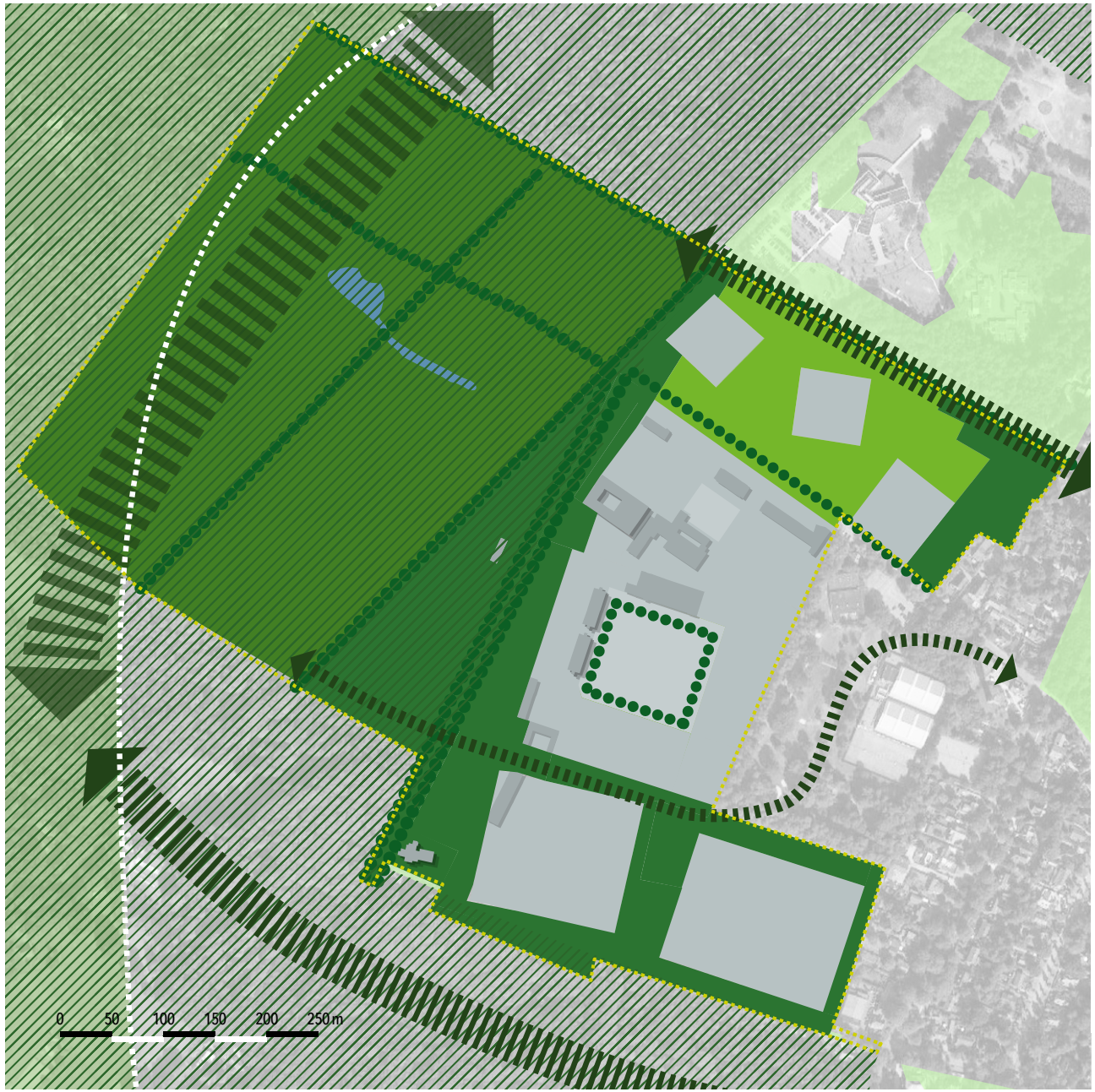
De marinierskazerne is via de Oude Arnhemse Bovenweg aangesloten op het omliggende wegennet. Via de Driebergsestraatweg (N225) en de Amersfoortseweg (N227) is de locatie verbonden met de A12. De afstand tot de dichtstbijzijnde snelweg-aansluiting bedraagt respectievelijk 5 km naar Maarn en 6 km naar Driebergen. Daar vandaan zijn er goede wegverbindingen naar de steden Utrecht en Amersfoort, die beide met de auto in 20 minuten te bereiken zijn. Andere grote steden in de Randstad zijn met de auto, afhankelijk van de verkeersdrukte, binnen 45-60 minuten te bereiken. De A12 heeft bij Maarn overigens alleen een snelwegaansluiting in westelijke richting (Utrecht).

We stellen voor dat de primaire auto-ontsluiting primair via de Oude Arnhemse Bovenweg plaatsvindt (zie kaart 7). Verkeersonderzoek laat zien dat de kruispunten op de Oude Arnhemse Bovenweg nog capaciteit over hebben voor de voorgenomen ontwikkeling op de marinierskazerne. Er is wel behoefte aan een tweede auto-ontsluiting, omdat de Oude Arnhemse Bovenweg zowel richting de Amersfoortseweg (N227) als de aansluiting op de A12 in Driebergen knelpunten oplevert. Deze knelpunten zijn in de huidige situatie al aanwezig, maar zullen in de toekomst verder toenemen als gevolg van de voorspelde groei van de mobiliteit in de regio (1% per jaar). De ontwikkeling van de marinierskazerne heeft daar slechts in beperkte mate invloed op. De secundaire auto-ontsluiting vindt via de Woestduinlaan plaats naar de N225. Hiervoor willen we de marinierskazerne aan de zuidzijde ontsluiten via de bestaande toegangsweg die in het verlengde ligt van de Frans Halslaan (zie kaart 7).

Een autoluwe interne verkeersstructuur

Gekozen wordt voor een autoluwe interne verkeers-structuur. Dit willen we mede bereiken doordat er geen doorgaande wegen worden toegestaan over het kazerneterrein. Om sluipverkeer te voorkomen, is het wenselijk om een knip te maken in de interne verkeerstructuur op het kazerneterrein. Deze knip zorgt er bovendien voor dat het autoverkeer op het terrein wordt verdeeld over de beide ontsluitingen.

Waar de knip precies komt te liggen, is vooral afhankelijk van de verdeling van het programma voor de herbestemming en nieuwbouw op de marinierskazerne. De verdeling van dat programma (wonen en overige functies) over het terrein leidt tot een zekere verdeling van autoverkeer tussen de ontsluiting via de Oude



kaart 8: natuur

MARINIERSKAZERNE DOORN

natuur

natuur blijft natuur

- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- oude bosgroeiplaats (natuurparel)
- bosgebied met hoge natuurwaarden
- bosvijver met hoge natuurwaarden
- behoud / herstel laanstructuur

natuurinclusief ontwikkelen

- bosrand met extensief recreatief medegebruik
- openbaar groen met recreatief / sportief medegebruik
- natuurinclusief bouwen
- ecologische corridors / verbindingen (indicatief)

zonering Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

- zone rustig / gemoedelijk

Arnhemse Bovenweg en de Woestduinlaan. Er zal een modelmatig onderzoek uitgevoerd worden om deze verdeling nader te definiëren en te onderbouwen.

Een heldere routing zorgt er voor dat geen onnodige omrijdbewegingen ontstaan binnen het woongebied. Daarbij worden doodlopende straten zo veel mogelijk vermeden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de autobereikbaarheid voor senioren en mensen die minder goed ter been zijn en daardoor geen grote afstanden te voet kunnen afleggen.

De locatie van de brede schoolvoorziening dient bereikbaar te zijn via een aantrekkelijke, verkeersluwe fiets- en wandelroute vanuit de kern Doorn. De Mariniersweg lijkt hiervoor het meest geschikt te zijn en zal ter hoogte van het kazerneterrein worden ingericht als fiets- en wandelpad. Op deze manier wordt wandelen en fietsen naar school aangemoedigd. Dat neemt niet weg dat er ook voldoende parkeerruimte dient te worden gecreëerd in de directe nabijheid van de school.

> Experts verwachten dat met gericht beleid de automobiliteit met 35% om te buigen is naar een combinatie van fiets en OV (Goudappel Coffeng, 2017).

Parkeren, autodelen en innovatief opladen

Parkeren dient goed te worden ingepast binnen de toekomstige ontwikkeling. De toekomstige koper wordt hierop uitgedaagd. Uitgangspunt is dat er op de marinierskazerne zo min mogelijk in het zicht en op straat wordt geparkeerd. Parkeren vindt bij grondgebonden woningen op eigen terrein plaats of in kleinschalige clusters in de openbare ruimte. Daarmee kunnen de woonstraten zo veel mogelijk worden ontdaan van geparkeerde auto's. Zo kunnen aantrekkelijke leefstraten worden ontworpen, waar veilig kan worden gewandeld, gefietst en gespeeld op straat. Er wordt nader verkend hoe het parkeren bij gestapeld wonen kan worden opgelost. Dit kan zijn in clusters, (half)verdiept, of in een gebouwde parkeervoorziening onder het bouwblok.

Ook de mogelijkheid om een (halft)verdiepte parkeervoorziening te ontwikkelen onder (een deel van) het exercitieterrein dient nader te worden verkend. Uiteraard met inachtneming van de hoge monumentwaarde van het terrein en de omliggende groenstructuur.

Naast het parkeren van auto's dient er ook aandacht te worden besteed aan een zorgvuldige inpassing van fietsenstallingen en het fietsparkeren in de openbare ruimte en/of in een gebouwde voorziening.

Bij de herontwikkeling van de marinierskazerne zal maximaal ruimte worden gegeven aan autodelen, waardoor er minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Volgens onderzoek vervangt elke deelauto gemiddeld 3 à 4 parkeerplaatsen voor privé auto's.

Parkeerplaatsen dienen te worden voorzien van voldoende elektrische oplaadpunten. Vanaf 2022 zal elektrisch rijden op grote schaal plaatsvinden. Slimme laadpalen gaan daarbij uit van duurzame opwekking van elektriciteit uit onder meer zonne-energie, waarbij de opgewekte groene stroom kan worden geleverd aan de elektrische auto of kan worden opgeslagen voor later gebruik. De infrastructuur op de marinierskazerne moet geschikt zijn voor slimme en innovatieve oplaadsytemen. De rolverdeling bij het realiseren van deze ambities wordt onderzocht in het duurzaamheidsonderzoek.

RANDVOORWAARDEN MOBILITEIT

Lopen en fietsen

De marinierskazerne is vooral aantrekkelijk voor lopen en fietsen. De Mariniersweg wordt op het kazerneterrein uitgevoerd als wandel- en fietspad. De Stamerweg vormt een aantrekkelijke natuurvriendelijke wandel- en fietsroute met goede verbindingen naar de snelle regionale fietsroute langs de Driebergsestraatweg (N225). Bij de inrichting van de woonstraten en de openbare ruimtes op het kazerneterrein zelf staat wandelen en fietsen voorop.

Auto-ontsluiting en interne wegenstructuur

De hoofdentree voor auto's ligt aan de Oude Arnhemse Bovenweg. Een secundaire auto-ontsluiting vindt in zuidelijke richting plaats richting de N225 via de Woestduinlaan. In de interne wegenstructuur wordt een 'knip' aangebracht (die wel passeerbaar is voor hulpdiensten). Zo wordt een autoluw gebied gecreëerd, waardoor sluiproutes door het gebied worden voorkomen. Doodlopende straten dienen zo veel mogelijk vermeden te worden.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente vormt het kader voor het nieuwe bestemmingsplan of omgevingsplan. Eventuele gevolgen van een wijziging van het parkeerbeleid zijn voor risico van de ontwikkelende partij. Er vindt zo min mogelijk parkeren plaats in woonstraten. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, (half)verdiept of in kleinschalige clusters. Te stellen eisen ten aanzien van gebouwd parkeren worden nader onderzocht.

Autodelen en innovatieve oplaadsystemen

In de toekomstige ontwikkeling wordt volop ruimte gegeven aan autodelen. De infrastructuur op de marinierskazerne moet tevens geschikt zijn voor innovatieve oplaadsytemen voor elektrische auto's zoals slimme laadpalen.

2.6 NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATNEUTRAAL (DUURZAAMHEID)

AMBITIES DUURZAAMHEID

De geformuleerde ambities op het gebied van duurzaamheid zijn (voor dit moment) hoog. De gemeentelijke beleidsnotitie 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal' (vastgesteld d.d. 12 oktober 2017) en de inbreng tijdens het participatieproces door omwonenden, experts en adviseurs vormen hiervoor de basis.

Voor de ontwikkeling van de marinierskazerne zijn de volgende duurzaamheidsaspecten in beeld:

- Natuur blijft natuur
- Natuurinclusief ontwikkelen
- Klimaatneutraal
- Gezonde leefomgeving
- Circulaire economie
- Duurzame waterhuishouding

In het vervolgproces (na het ontwikkelingskader) wordt verder invulling gegegeven aan een nadere uitwerking van deze duurzaamheidaspecten.

Natuur blijft natuur

De bestaande kwaliteiten en natuurwaarden van Landgoed Beukenrode, onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), blijven behouden en worden beschermd (zie kaart 8). Er komen geen nieuwe routes op het landgoed. Herstel van de aanwezige historische zichtlijnen en/of landschappelijke elementen en structuren (bospaden, lanen en vijver) behoort wel tot de mogelijkheden, mits de aanwezige natuurwaarden op het landgoed daarmee niet worden aangetast.

In het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is sprake van een zonering van natuur en recreatie, waarbij op het westelijke deel van Landgoed Beukenrode de natuurwaarden centraal staan en er weinig ruimte wordt geboden aan menselijke activiteit (zone 'rustig'). Hier ligt ook een ecologische verbindingszone als onderdeel van het NNN. In het oostelijke deel van het landgoed zijn extensieve vormen van recreatief medegebruik mogelijk in het parkbos (zone 'gemoedelijk').

In de overgangszone van het kazerneterrein naar het bos met hoge natuurwaarden kunnen enkele recreatieve wandel- en fietspaden worden aangelegd, waardoor een groen-recreatief uitloopgebied ontstaat aan de rand van het kazerneterrein. Voorkomen dient te worden dat dit extensieve recreatieve uitloopgebied doordringt tot in het rustige, westelijke deel van het landgoedbos met hoge natuurwaarden. Dit vraagt om een duidelijke grens (ontwerp, inrichting en beheer). Een natuurlijke begrenzing met dicht struweel heeft daarbij de voorkeur. De groen-recreatieve uitloop wordt hiermee op natuurlijke wijze beperkt tot aan de historische beukenlaan (zichtlijn) op het landgoed. Met deze geleidelijke overgang kan tevens worden voorkomen dat er op de grens van de marinierskazerne naar het landgoed een hekwerk wordt geplaatst.

Over en langs het terrein van de marinierskazerne kunnen ecologische verbindingen worden gecreëerd, waarmee het kazerneterrein beter wordt verbonden met Landgoed Beukenrode en het Ludenbos (zie kaart 8). Daarbij dient te worden aangesloten bij de natuurlijke omstandigheden van het terrein (zandgrond, infiltratie, bos, bosschages en bomen).

Op het kazerneterrein blijven bestaande groen-structuren met een hoge monumentwaarde behouden (zie thema 1: structuur en identiteit). Dit groen wordt waar mogelijk ingepast in de nieuwe ontwikkeling en kan deel uitmaken van een ecologische verbinding over of langs het terrein. Daarnaast kan nieuw groen worden toegevoegd, o.a. door een groene inrichting langs bestaande en nieuwe routes en aan de bosrijke randen van het terrein. Dit groen hoeft geen natuurwaarden te bezitten, het gaat vooral om de groene uitstraling van het kazerneterrein.

Natuurinclusief ontwikkelen

Natuurinclusief ontwikkelen is het zodanig bouwen en inrichten van de openbare ruimte dat ook de natuur er baat bij heeft. Door natuurinclusief te ontwikkelen ontstaat synergie en meerwaarde voor de natuur op het terrein van de marinierskazerne. Dat kan verder gaan dan het aanbrengen van nestkasten en het zorgen voor beschutting voor enkele soorten. Natuur dient vanaf het eerste begin in het ontwerp te worden meegenomen: van totaal begroeide gevels en daken tot vleermuistorens en insectenmuren. Het gaat daarbij niet alleen om het natuurinclusief ontwikkelen van gebouwen, maar ook om een natuurvriendelijke inrichting van de buitenruimtes en openbare ruimte op de marinierskazerne. Stedenbouw kan dus ook natuurinclusief zijn. Bijvoorbeeld door robuuste groenstructuren aan te leggen of ecologische verbindingszones door of langs het kazerneterrein.

tabel indicatoren voor de berekening van de klimaatvoetafdruk

EFFECT INDICATOR	WAT VALT HIERONDER?	WAT VALT HIER (NOG) NIET ONDER?
Klimaatvoetafdruk gebouwde omgeving	CO_2-uitstoot door elektriciteit- en gasgebruik (standaard jaarverbruik) van Stedin-aansluitingen voor vastgoed particulier en zakelijk	- aansluitingen direct op Gasunie- of Tennet-netwerk - zonnestroom die netto wordt geleverd aan het net door gebouwen
Klimaatvoetafdruk publieke infrastructuur	CO_2-uitstoot door energiegebruik voor openbare verlichting, pompen en gemalen, verkeersregelinstallaties	- energiegebruik semipublieke oplaadpalen - eventuele losstaande installaties
Klimaatvoetafdruk mobiliteit	CO_2-uitstoot van het wegverkeer en mobiele werktuigen in de gemeente	- autosnelwegen - railverkeer - binnenscheepvaart - recreatievaart
Opwekking duurzame elektriciteit	CO_2-uitstoot vermeden door duurzame elektriciteit direct geleverd aan het net, op basis van het opgestelde vermogen	
Opwekking duurzaam gas 'direct'	CO_2-uitstoot vermeden door duurzaam gas direct geleverd aan het net, op basis van het opgestelde vermogen	

Kansen voor natuurinclusief ontwikkelen zijn er op de hele marinierskazerne. Aan de randen van het terrein kan natuurinclusief wonen bijvoorbeeld worden geïntegreerd met bosranden met extensief recreatief medegebruik. Maar ook op andere delen van het terrein kan natuur samengaan met andere functies zoals sport en recreëren aan de noordzijde van het gebied.

Speciale aandacht dient uit te gaan naar de verlichting op de marinierskazerne. Lichtstraling vanuit de wijk (zowel vanuit gebouwen als in de openbare ruimte) naar de omliggende natuurgebieden dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Indien verlichting wordt toegepast in de bosranden of langs de groene fietsroute over de Stamerweg, dan dient hiervoor natuurvriendelijke verlichting te worden gebruikt waarmee lichtverstoring zo veel mogelijk kan worden voorkomen (lampkleur, intensiteit, bundel).

Klimaatneutraal

De gemeente zet in op een klimaatneutraal grondgebied in 2035. Dat betekent dat binnen de gemeentegrenzen evenveel duurzame energie wordt opgewekt als wordt verbruikt. De marinierskazerne kan hierin een grotere rol vervullen doordat er veel nieuw gebouwd zal worden. Dit biedt een uitgelezen kans om in te zetten op een hoge ambitie als het gaat om de energieprestaties van gebouwen, mobiliteit en de openbare ruimte. De klimaatneutrale ambitie wordt in de gemeente berekend aan de hand van de klimaatvoetafdruk. In de tabel is te zien welke indicatoren onderdeel zijn van de berekening.

Bovenop de klimaatneutrale ambitie wordt voor grote terreinen, zoals de marinierskazerne, een eigen waardevolle duurzaamheidambitie geformuleerd. De hoogst mogelijke ambitie die op het moment wordt gezien, is een - op maandbasis - energiepositief gebied. Dit betekent dat elke maand netto meer duurzame energie wordt opgewekt dan er gebruikt wordt in het gebied, en dat het gebied dus energie levert aan het net. Om dit te behalen, zullen nieuwe technieken nodig zijn voor opwekking en opslag van energie. Op het moment kan hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan duurzame experimentele architectuur, kleine dakgebonden windturbines, energieopslag in elektrische auto's en lokale duurzame warmtenetten.

De gemeente schept ruimtelijke randvoorwaarden om de hoge duurzaamsambities waar te maken bij de herbestemming van de marinierskazerne. Zij kan helpen om ruimtelijke kaders te creëren die mogelijkheden geven aan de ontwikkelende partij. De gemeente staat ook positief tegenover lokale coöperaties, gemeenschappelijke inkoop van onder andere zonnepanelen en initiatieven op wijkniveau. Gebruikers van het terrein, zoals ondernemers, kleinschalige bedrijfsvestigingen of andere economische functies, kunnen bijdragen aan de ontwikkeling en het onderzoek naar nieuwe technieken.

Gezonde leefomgeving

Er wordt beoogd om van de marinierskazerne een

woon- en leefgebied te maken dat aanzet tot een gezonde leefstijl in de natuur. Hiermee biedt het ook meerwaarde voor het dorp en de regio. Het gaat dan met name om consumptie van duurzame producten, bewegen in de gezonde buitenlucht en bewuste manieren van verplaatsen (zie ook thema 3: mobiliteit). Dit sluit ook aan bij de lokale ambitie om te werken aan een gezonde, duurzame en klimaatvriendelijke lokale economie.

De basis van een gezonde leefomgeving zijn goede milieuwaarden voor de nieuwe bewoners en gebruikers van het gebied en voor de omliggende natuur. Dit betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt tussen milieukwaliteiten (bodem, lucht, geluid, licht, externe veiligheid), klimaat en andere gebiedskwaliteiten. Aandachtspunt voor het gebied is de gevoeligheid voor geluid van de Oude Arnhemse Bovenweg. Zoals al gesteld (zie voorgaande paragraaf: Natuur blijft natuur), verdienen de effecten van licht op de omliggende natuur aandacht.

Het terrein moet mensen uitnodigen tot het kiezen van gezonde duurzame producten, bijvoorbeeld lokaal geproduceerd voedsel. Om de keuze hiervoor te vergroten, kunnen onderdelen van de groene ruimte worden ingezet voor gemeenschappelijke kweektuinen of kassen. Gemeenschappelijk groen geeft ook aanleiding om elkaar te ontmoeten en samen te werken.

Voor fietsers en wandelaars wordt het dorpscentrum gemakkelijker te bereiken dan voor automobilisten. Een deel van de auto's zal op enige afstand van de woning worden geparkeerd in kleinschalige clusters (zie thema 3: mobiliteit). Op die manier maakt het gebied gezond bewegen aantrekkelijker.

Ook zet het terrein aan tot sporten, actieve recreatie en bewegen in het groen. Actieve inwoners en bezoekers kunnen in de openbare ruimte en het bos bijvoorbeeld fietsen, hardlopen en wandelen. Voor de buitenruimte is het van belang om verschillende elementen toe te voegen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Te denken valt aan sport, spel, groen in combinatie met water waar verschillende doelgroepen gebruik van kunnen maken en de cultuurhistorie zichtbaar blijft (bijvoorbeeld het exercitieterrein als een veld voor multi-sports en voor evenementen, of historische wegen als hardlooproutes over het terrein).

Voor bezoekers willen we ruimte bieden aan een plek om te starten met actieve recreatie. De recreatieve wandel- en fietsroutes sluiten het groene gebied en het dorp op elkaar aan. Op het terrein is ook een sportieve route voorzien die uitnodigt om hard te lopen of een bootcamp training, al dan niet in georganiseerd verband. Deze route mag het woongenot door geluidsoverlast of drukte niet verstoren.

Doordat duurzaamheid zichtbaar zal worden op het terrein, vergroot het bewustzijn bij inwoners en bezoekers over samenleven met de natuur. Dit biedt ook kansen voor onderwijs om kinderen te leren over natuur, milieu en duurzaamheid, bijvoorbeeld in gemeenschappelijke tuinen.

Circulaire economie

De Nederlandse economie is in 2050 circulair. De circulaire economie past bij de Utrechtse Heuvelrug. De gemeente heeft het Betonakkoord en de Grean Deal Cirkelstad ondertekend. Dit betekent met name dat er ambities liggen voor de fase van ontwikkeling. Het ontwikkelingskader kijkt ook naar de kringlopen tijdens het gebruik van het gebied.

Tijdens de ontwikkeling van het terrein wordt ingezet op een circulaire ontwikkeling. Dat betekent dat bij het afbreken van bestaande gebouwen het vrijgekomen materiaal zo hoogwaardig mogelijk moet worden hergebruikt. Dat kan op het terrein zelf om vervoersbewegingen te minimaliseren, maar kan ook regionaal.

Het is de ambitie dat nieuwe materialen bio-based of herbruikbaar zijn. Bovendien willen we dat de informatie van gebruikte materialen zo wordt opgeslagen dat hier bij een toekomstige transformatie gebruik van kan worden gemaakt. Om de waarde in de toekomst te vergroten, dagen we uit zoveel mogelijk demontabel te bouwen.

Ook in de gebruiksfase van het terrein moet de circulaire economie een rol spelen. Bijvoorbeeld door een duurzaam watersysteem (zie volgende paragraaf: duurzame waterhuishouding) of door afval te scheiden.

Met het oog op gezondheid worden in het kader van de Crisis- en Herstelwet voor hout- en pelletkachels aangescherpte emissie eisen onderzocht.

Duurzame waterhuishouding

Op de marinierskazerne speelt een precaire samenhang tussen waterwinning, grondwaterpeil en infiltratie. Het heeft de voorkeur om hemelwater te infiltreren in plaats van het vast te houden op locatie en verstening tegen te gaan. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt daarom ingezet op een duurzame, natuurlijke waterhuishouding. Verdroging speelt op het hogere schaalniveau van het dorp. Andere kansen zijn om afvalwater te reinigen, of - een nog hogere ambitie - een circulair watersysteem. Dat kan met technieken voor waterbesparing

en scheiding van grijs en zwart water. Met een afvalwatersysteem kunnen ook energie en grondstoffen teruggewonnen worden.

Op het moment is er geen waterberging op het bebouwde deel van het terrein. Dat geeft een gevoeligheid bij weerextremen. Er wordt daarom beoogd om hier ruimte voor te bieden, zolang dit bijdraagt aan de waterhuishouding van het gebied. Daarnaast kan water een ecologische rol vervullen, als onderdeel van een natuurinclusieve ontwikkeling.

RANDVOORWAARDEN DUURZAAMHEID

Met het Klimaatverdrag van Parijs versnelt de verduurzaming van Nederland. De komende jaren zal door verschillende overheden ingezet worden op deze maatschappelijke opgave. Het is de verwachting dat dit betekent dat de eisen en normen op het gebied van duurzaamheid de komende jaren versneld strenger zullen worden. Gezien de hoge ambities die gemeente, de provincie en het Rijksvastgoedbedrijf hebben met het terrein, worden deze instrumenten warm onthaald. Om hierop vooruit te lopen worden in het vervolgproces na het ontwikkelingskader onderzoeken uitgevoerd naar de omschreven duurzaamheidaspecten.

Natuur blijft natuur

De bestaande kwaliteiten en natuurwaarden van Landgoed Beukenrode blijven behouden en worden beschermd. Het ontwikkelingskader biedt geen ruimte voor nieuwe routes op het landgoed. Herstel van historische zichtlijnen en structuren (paden, lanen en bosvijver) is wel mogelijk, mits de aanwezige natuurwaarden daarmee niet worden aangetast. In de overgangszone van het kazerneterrein naar het bosgebied kunnen enkele recreatieve wandel- en fietspaden worden aangelegd, waardoor een groen-recreatief uitloopgebied ontstaat aan de rand van het kazerneterrein. Over en langs het terrein van de marinierskazerne kunnen ecologische verbindingen worden gecreëerd, waarmee het kazerneterrein beter wordt verbonden met Landgoed Beukenrode en het Ludenbos.

Klimaatneutraal

Vanaf 2020 moet alle nieuwbouw in Nederland een ‘bijna energieneutraal gebouw’ oftewel BENG zijn. BENG kent drie eisen op het gebied van maximale energiebehoefte (kWh/m^2/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m^2/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%).

Doelen en activiteiten voor duurzaam wonen zijn opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie in het deelprogramma duurzaam wonen. In het Integraal Huisvestingplan voor scholen zijn de duurzaam bouwen ambities van het milieubeleidsplan ‘Natuurlijk Duurzaam!’ vertaald voor de nieuwbouw van scholen. Voor de bouw van sociale woningen zijn er lokale prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Verwacht wordt dat op termijn de aansluitplicht voor gas wordt vervangen door een warmterecht, dat via een warmtenet of elektriciteitsnet wordt opgelost. Er wordt daarom ingezet op een gasloze wijk. Alle nieuwbouw wordt gasloos gebouwd.

Gezien de maximale bouwhoogte (boomtopgrens) worden er geen grote windmolens toegestaan op het terrein. Gekeken wordt vooral naar kleinschalige (nieuwe) technieken en zonne-energie. Hiervoor willen we de koper uitdagen om ruimte te bieden aan experimenten met deze (nieuwe) technieken. Bij het toepassen van techniek moet dan wel rekening gehouden worden met cultuurhistorie.

Gezonde leefomgeving

Het is de verwachting dat tijdens de ontwikkeling van het terrein de Omgevingswet in werking zal zijn getreden. De gemeente kan hierdoor gebieden aanwijzen waar een verhoogde ambitie geldt op het gebied van milieuwaarden. Hierbij maakt zij gebruik van milieukwaliteitprofielen, die gelden per gebiedstype. Wij denken hierbij in ieder geval aan kaders op het gebied van luchtkwaliteit en lichtuitstraling. Daarnaast willen we ruimte geven aan functies die bijdragen aan een gezonde leefstijl zoals gezond eten, bewegen en bewustwording.

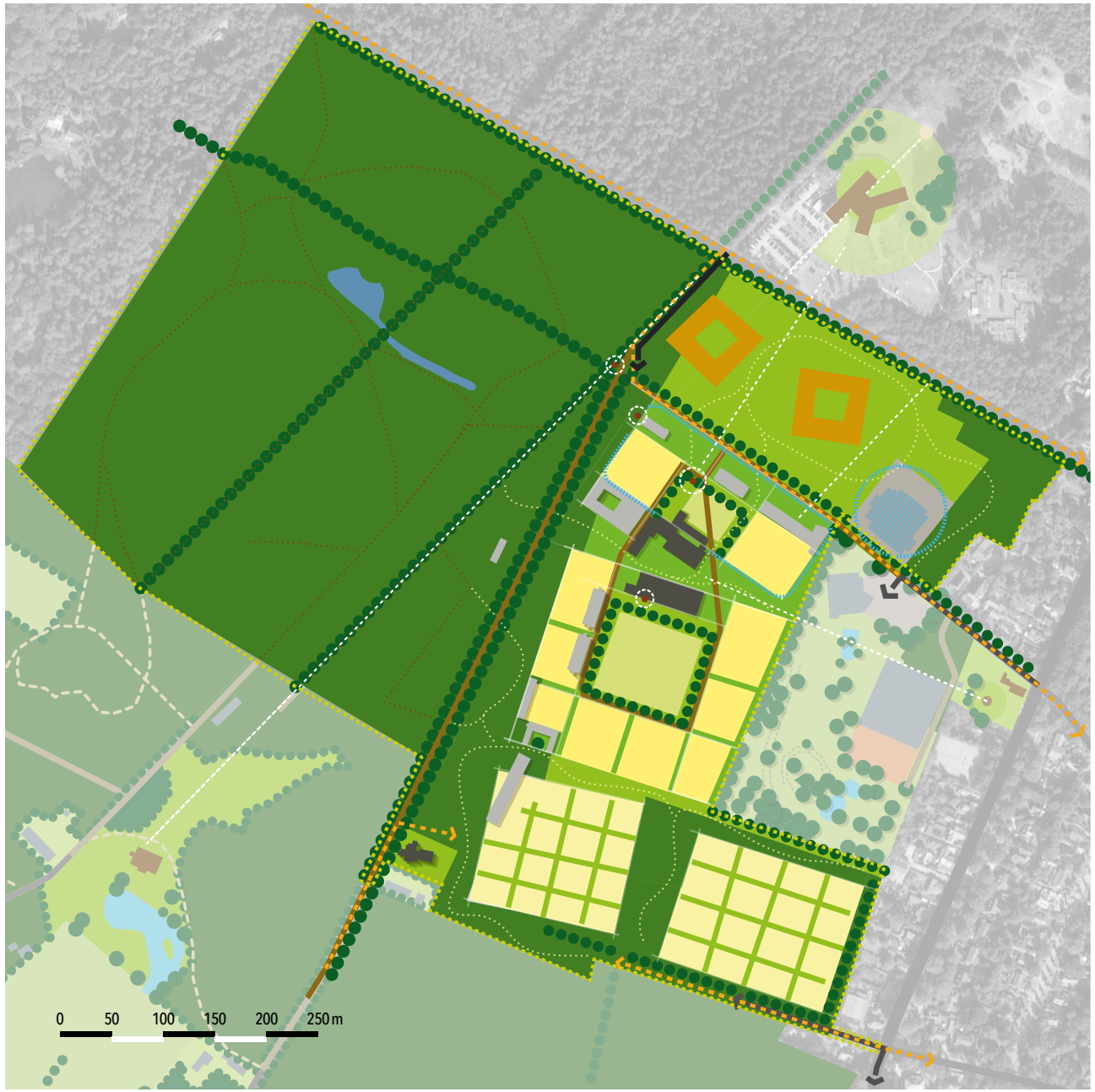
Circulaire economie

Bij de realisering van nieuwbouw zal de geldende MPG-norm (milieuprestatie gebouw) moeten worden aangehouden. Deze norm brengt de milieueffecten van bouwmaterialen in beeld door middel van een levenscyclusanalyse. De verwachting is dat deze normen onderdeel zullen zijn van een nieuw Bouwbesluit.

Water

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen bedreiging vormen voor de grondwaterwinning, zolang dit op het terrein in gebruik is. Er wordt om die reden niet dieper gebouwd dan 3 meter onder maaiveld. Hierdoor zijn ook installaties die warmte en kou opslaan in de bodem, uitgesloten. Vitens heeft als uitgangspunt om de waterwinning in Doorn op termijn (2021-2022) te sluiten. Er wordt beoogd om ruimte te bieden aan maatregelen die bijdragen aan een duurzame waterhuishouding.

MARINIERSKAZERNE DOORN
ontwikkelingskader



kaart 9: plankaart Ontwikkelingskader

de groene kazerne

- bos / natuur
- lanen en padenstructuur
- openbare groenstructuur
- sportief-recreatief medegebruik (gezond groen)

duurzame mobiliteit

- nieuwe hoofdentree marinierskazerne
- secundaire auto-ontsluiting
- hoofdstructuur fietsroutes richting dorp en omgeving

levend militair verleden

- behoud iconische kazernegebouwen
- overige / historische gebouwen (n.t.b.)
- (her)inrichting voormalig exercitieterrein
- herstel historische wegenstructuur
- bijzondere objecten (historische verwijzing)
- stedenbouwkundige structuur / zichtlijn

ontwikkelingsruimte voor nieuwe programma's

- compacte wooncluster in een groene setting
- mix van functies rondom het exercitieterrein
- natuurinclusief wonen aan de bosrand
- overige functies (n.t.b.)
- behoud functie sporthal (mits exploitabel)
- zoekgebied school (oppervlak terrein: 6.000 m^2)

2.7 VERBEELDING ONTWIKKELINGSKADER

Op de plankaart (zie kaart 9) zijn alle ambities en randvoorwaarden, die vanuit de thema's structuur en identiteit, programma, mobiliteit en duurzaamheid gelden voor de herbestemming van de marinierskazerne aan de rand van Doorn, geïntegreerd en gevisualiseerd.

Deze verbeeling toont een groene kazerne met iconische gebouwen, authentieke kazernegebouwen en imposante openbare ruimtes, zoals het exercitieterrein en de oude exercitieplaats, die verwijzen naar het rijke militaire verleden van het terrein.

Het kazerneterrein aan de rand van Doorn biedt kansen voor natuurinclusief bouwen en klimaatneutraal ontwikkelen. Er is ruimte voor dorps wonen met uiteenlopende woningtypen in een gezonde, groene omgeving die uitnodigt om te sporten en te bewegen. Aan de noordzijde heeft het gebied een groene en open uitstraling met enkele compacte clusters van bebouwing in het groen. Rond de voormalige exercitieplaats en het huidige exercitieterrein ligt een gemengd dorps woongebied, met levendigheid en buurtvoorzieningen op loopafstand. Aan de randen van het kazerneterrein krijgen bos en natuur meer de overhand. In deze overgangszone liggen kansen voor natuurinclusieve ontwikkelingen en extensieve vormen van groen-recreatief medegebruik.

Directe fiets- en wandelroutes verbinden de marinierskazerne met het dorp en met de bosrijke gebieden in de omgeving. De auto is te gast op het terrein. Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats uit het zicht van de bewoners en andere gebruikers van het gebied.

Op Landgoed Beukenrode staat de natuur centraal. Op enkele in ere herstelde historische wandelpaden en lanen kan in alle rust worden genoten van de cultuurhistorie en de toegenomen natuurwaarden op het landgoed. Dieper in het bos krijgt de natuur de ruimte en is menselijke activiteit niet gewenst. Daarmee wordt aangesloten bij de zonering van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

2.8 INGREDIËNTEN VOOR EEN ROBUUSTE ONTWIKKELSTRATEGIE

AMBITIES ONTWIKKELSTRATEGIE

De herontwikkeling door een koper kan pas daadwerkelijk starten wanneer de mariniers zijn verhuisd naar Vlissingen. Volgens de huidige planning wordt het terrein in 2022 overgedragen aan het Rijksvastgoedbedrijf.

Een relatief grootschalige herontwikkeling zoals de marinierskazerne in Doorn, dient te zijn gebaseerd op een robuuste ontwikkelstrategie van de marktpartij. Daarin wordt de harde kern van het voorgestelde plan gedefinieerd én geborgd. Zijn onderdelen meer conjunctuurgevoelig dan bestaat hiervoor altijd een geloofwaardige terugvaloptie, een 'Plan B'. Op die manier kan flexibel worden ingespeeld op de grillen van de markt, zonder dat essenties verloren gaan.

De tijd tussen het vertrek van de mariniers en een nieuwe ontwikkeling moet zo kort mogelijk duren. Dit brengt met zich mee dat we jaren vooruit moeten denken. Flexibiliteit is ook om die reden belangrijk.

Tijdelijkheid

Een robuuste strategie omvat een fasering die de financiële risico's van de herontwikkeling doet verminderen. Tijdelijk gebruik wordt toegestaan en aangemoedigd om een eventuele periode van laagconjunctuur te overbruggen; het vergroot de leefbaarheid in een gebied en het genereert opbrengsten. Een tijdelijke 'status aparte' is mogelijk, zodat evenementen en activiteiten die hinder veroorzaken hier wel kunnen en daarmee van (culturele) betekenis kunnen worden. Uit de participatie is overigens gebleken dat er lokale initiatiefnemers zijn die graag (tijdelijk) zouden willen ondernemen op het kazerneterrein.

Flexibiliteit en ruimtelijk kwaliteit

Het tempo van een grootschalige herontwikkeling zoals de marinierskazerne in Doorn is - ondanks de hoge omgevingskwaliteit, de grote potentie en kansen in de markt - moeilijk te voorspellen. Treedt er vertraging op, dan kan daarbij de ruimtelijke kwaliteit en samenhang onder druk komen te staan. Dit is niet wenselijk en daarom is het onze ambitie dat een ontwikkelaar hier op inspeelt, zonder de toekomstwaarde van het terrein onder druk te zetten.

Bouwplannen worden getoetst aan de Welstandsnota maar gezien de omvang en het specifieke karakter van het terrein wordt aparte kwaliteitsturing overwogen. Met het oog op de gewenste continuïteit en consistentie in de advisering, dient de ontwerpkwaliteit voor het terrein te worden bewaakt. Daarbij is een aantal aspecten aan de orde: de kwaliteit van afzonderlijke bouwprojecten, de afstemming tussen bouwprojecten en de buitenruimte en de ontwerpcoördinatie tussen projecten en deelgebieden onderling. Tot slot verdient de aanhechting van het gebied in de omgeving bijzondere aandacht.

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELSTRATEGIE

De gemeente verlangt van de koper c.q. ontwikkelende partij een robuuste ontwikkelstrategie, waarin de harde kern van het voorgestelde plan en programma wordt gedefinieerd én geborgd. Zij vraagt daarnaast extra aandacht voor aspecten die met de praktische kant van eigendom, ontwikkeling en beheer te maken hebben.

Onderwijsvoorziening

Er komt ruimte voor een complex waarin twee basisscholen kunnen worden gehuisvest. Op de kaart zijn hiervoor zoekgebieden aangegeven. Ook kan gedacht worden aan een model waarbij de buitenspeelvoorzieningen (speelplaats en bijvoorbeeld een gymzaal of BSO) aan of in de nabijheid van het exercitieterrein worden gesitueerd. Het ontwerp- en ontwikkelproces van deze voorziening start als de koper c.q. ontwikkelende partij van de rest van het terrein bekend is. De ideeën met betrekking tot de plandelen kunnen dan op elkaar worden afgestemd. De koper c.q. ontwikkelende partij dient, uitgaande van redelijkheid en billijkheid, de gemeente in staat te stellen, om tot realisatie en ingebruikname van de school over te gaan. De planning van de verschillende werkzaamheden, zal tussen de koper c.q. ontwikkelende partij en de gemeente, in goed overleg moeten worden afgestemd.

Overdracht buitenruimte

De wegen, fietspaden en andere routes, het exercitieterrein en openbare (speel)plekken worden in principe openbaar gebied. De ontwikkelende partij richt deze in principe zelf in en draagt die vervolgens om niet over aan de gemeente. Die stelt in dat geval nadere eisen. Op bepaalde delen van het kazerneterrein zijn ook semi-openbare of collectief beheerde buitenruimtes mogelijk.

De ontwikkelaar dient een eigen en integraal eindbeeld te overleggen. De gemeente toetst het plan aan de nog op te stellen uitgangspunten. Mogelijkheden om eigen beheer van de openbare ruimte te faciliteren worden voorafgaand aan de verkoop onderzocht en vastgelegd. Te denken valt bijvoorbeeld aan bepaalde gebieden in een VVE onder te brengen.

Sturen op kwaliteit

Supervisie op beeldkwaliteit lijkt voor een terrein van deze omvang nodig als aanvulling op een toekomstige planologische regeling en als vervolg op het ontwikkelingskader. Voor het terrein wordt een separate kwaliteitsbewaking onderzocht. Die zal betrekking hebben op advies met betrekking tot het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp van gebouwen en buitenruimte.

De selectie- en verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf ontslaat een kopende partij niet van het reguliere kwaliteitsbewakingsproces. Voor het bewaken van de kwaliteit na verkoop kan ofwel een Q-team (onafhankelijke commissie van experts op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en vormgeving) of een supervisor aangesteld worden. De supervisor of het Q-team heeft naast het sturen op beeldkwaliteit ook een permanente sturing in het bewaken van de belangrijke historische en stedenbouwkundige waarden van het terrein. In de planuitwerkingsfase moet nagedacht worden over de verhouding tussen Q-team/ supervisor en welstand. De welstand heeft haar eigen publiekrechtelijke rol.


MARINIERS
KAZERNE
DOORN