

# HERBESTEMMING MARINIERSKAZERNE DOORN

## EINDCONCEPT

# ONTWIKKELINGSKADER

30 NOVEMBER 2017



MKDOORN.NL

## ONTWIKKELINGSKADER EINDCONCEPT | 30 NOVEMBER 2017

Dit eindconcept van het ontwikkelingskader is opgesteld door het projectteam na consultatie van de ambtelijke vakdisciplines, het werkteam en de ruimtelijke adviseurs. Dit document is het eindproduct van een uitgebreid proces. Bewoners, ondernemers, organisaties en verschillende deskundigen hebben meegedacht over de toekomst van het kazerneterrein. Het eindconcept van het ontwikkelingskader is op 30 november 2017 door de stuurgroep vastgesteld en vrijgegeven voor bestuurlijke besluitvorming. Het eindconcept ontwikkelingskader wordt gepresenteerd op 12 december 2017 en wordt daarna vastgesteld door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug, Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht en het Rijksvastgoedbedrijf. Daarna is het definitief. Na vaststelling vindt op onderdelen uitwerking plaats van het ontwikkelingskader. In het ontwikkelingskader staat benoemd welke onderdelen dit betreft.

### 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 de herbestemming van de marinierskazerne in 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 BIJLAGENDOCUMENT	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. GEBIEDSCONTEXT

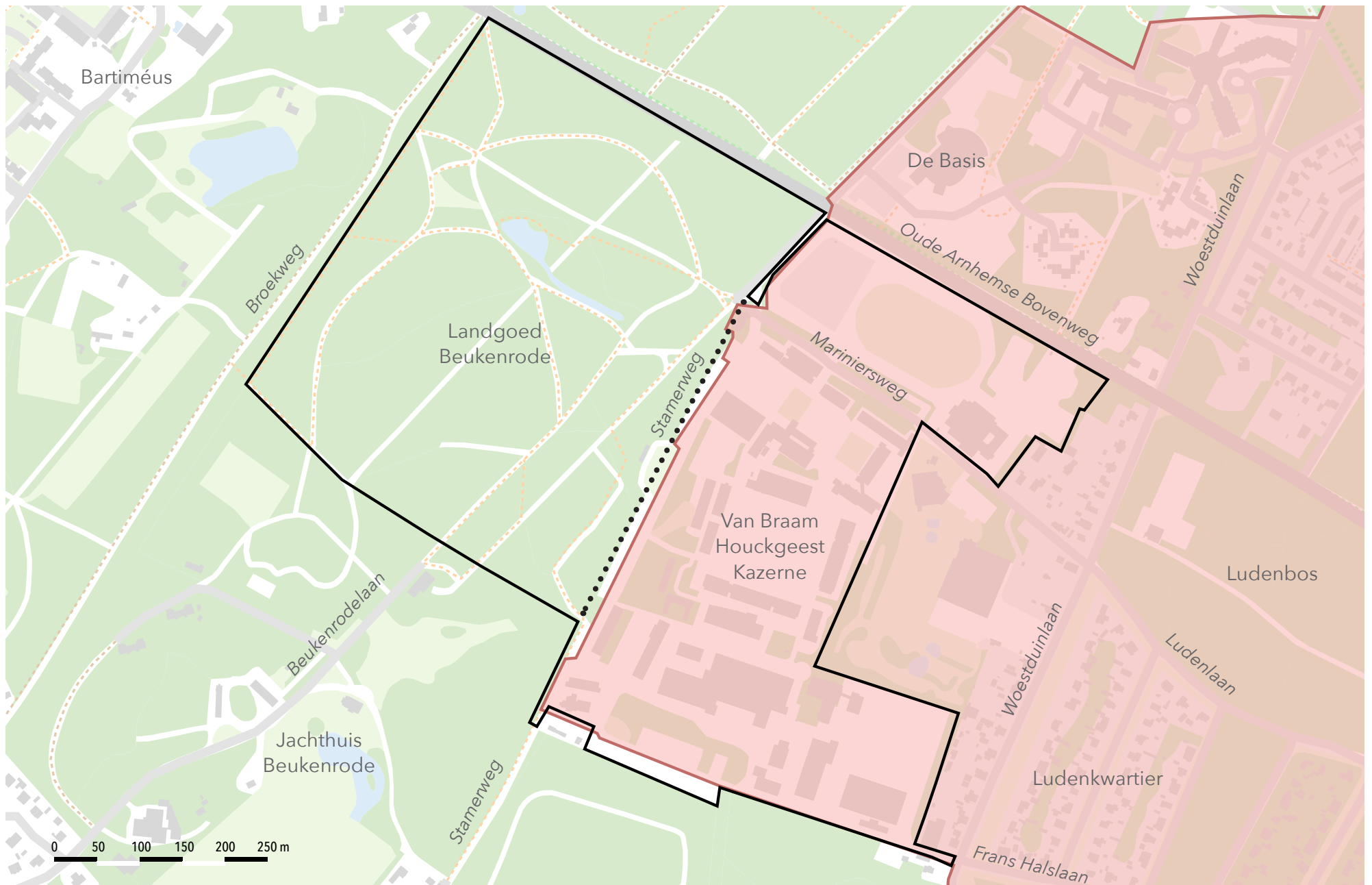
2.1 BOVENLOKALE OPGAVEN	9
2.2 VERANKERING IN DE OMGEVING	11
2.2 DE MARINIERSKAZERNE IN ZIJN RUIME OMGEVING	13

## 3. AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN

3.1 THEMA'S	15
3.2 DE GROENE KAZERNE (STRUCTUUR EN IDENTITEIT)	15
3.3 MEER DAN WONEN: BOUWEN AAN EEN GEZONDE TOEKOMST (PROGRAMMA)	21
3.4 ENERGIEK OP PAD (MOBILITEIT)	29
3.5 NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATNEUTRAAL (DUURZAAMHEID)	33
3.6 VERBEELDING ONTWIKKELINGSKADER	39
3.7 INGREDIËNTEN VOOR EEN ROBUUSTE ONTWIKKELSTRATEGIE	39
3.8 KEUZES OP HOOFDLIJNEN	40

## 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, dat op 30 november 2017 in de gezamenlijke stuurgroep is vastgesteld en vrijgegeven voor bestuurlijke besluitvorming.

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

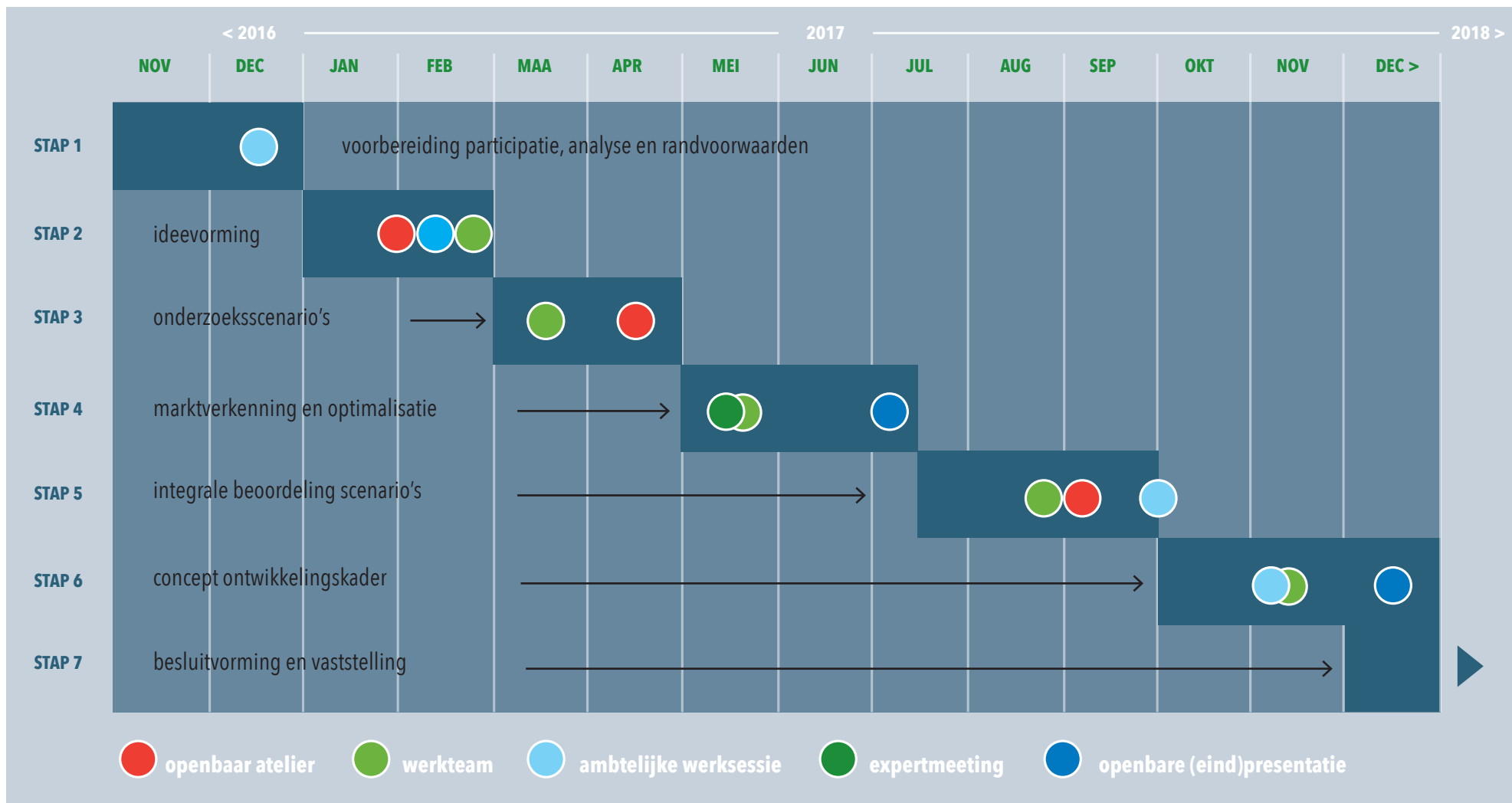
Het plangebied van de marinierskazerne in Doorn is 48 hectare groot en omvat zowel 23 hectare bebouwd terrein (Van Braam Houckgeestkazerne) als 25 hectare bos (Landgoed Beukenrode). Het plangebied wordt begrensd door (zie kaart 1):

- 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 BIJLAGENDOCUMENT

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, gemeentelijke adviesorganen en maatschappelijke organisaties. In het ontwikkelingskader vindt u de conclusies van dit onderzoek.



processchema: tijdlijn met stappen

Bij dit ontwikkelingskader hoort een bijlagendocument. In dit separate document zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- randvoorwaarden voor de herbestemming en participatie, zoals die eind 2016 zijn vastgesteld door de stuurgroep en gemeenteraad;
- een uitgebreid verslag van de participatie, als verantwoording van het participatieve planproces;
- een verantwoordingsdocument, waarin de afwegingen die zijn gemaakt in het ontwikkelingskader zijn toegelicht en onderbouwd;
- een overzicht van alle inventarisaties en onderzoeken die in 2016 en 2017 zijn uitgevoerd voor de planvorming.

Daarnaast zijn in de loop van het planproces de volgende (tussen)producten opgesteld:

- Participatieplan (7 november 2016)
- Gebiedsanalyse (24 januari 2017)
- Kansenboek (14 februari 2017)
- Kansenboek 2.0 (20 maart 2017)
- Scenarioboek (27 juni 2017)
- Concept Ontwikkelingskader (31 oktober 2017)

Al deze producten zijn als download beschikbaar op de projectwebsite [www.mkdoorn.nl/producten](http://www.mkdoorn.nl/producten). Daarnaast vindt u op deze website de inventarisaties, onderzoeken en adviezen die in de afgelopen periode zijn opgesteld.

#### **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). 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](http://www.mkdoorn.nl)) opengesteld, waarmee mensen gedurende het hele planproces in staat zijn gesteld om online input te leveren en/of te reageren op de hiervoor genoemde (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 diverse scenario's onderzocht (stap 3). Elk scenario bevatte een indicatief toekomstbeeld voor de marinierskazerne met als doel inzichten te verzamelen over mogelijke functies voor de herbestemming van het kazerneterrein. Dit leidde vanuit de participatie tot vijf scenario's:

- Dorp voor een dorp (variant A): accent op dorps wonen in een traditionele dorpsuitbreiding;
- Dorp voor een dorp (variant B): accent op eigentijds wonen in een ruime groene setting;
- Groene Campus: accent op kennis;
- Op eigen kracht: accent op herbestemming en circulaire economie;
- Gezond Leven: accent op sport en natuur.

De onderzoeksscenario's zijn vervolgens aangescherpt (stap 4) en na de zomer integraal beoordeeld (stap 5).

Met al deze input is in het najaar van 2017 het concept ontwikkelingskader opgesteld (stap 6). In november is het concept ontwikkelingskader voorgelegd aan het werkteam, de ambtelijke vakdisciplines, de gemeentelijke adviesorganen, het atelier van de Rijksbouwmeester en aan de onafhankelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Dat heeft geresulteerd in het voorliggende eindconcept.

#### **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](http://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:

- sport: vaststellen van de gemeentelijke behoefte om al dan niet de sporthal te gebruiken;
- ontsluiting: onderzoek naar de noodzaak c.q. locatiekeuze van een tweede auto-ontsluiting van de marinierskazerne, inclusief aanvullende verkeersmaatregelen om de wegen in de omliggende woonbuurten te ontlasten van doorgaand autoverkeer;
- mobiliteit: modelmatig mobiliteitsonderzoek om randvoorwaarden vast te leggen voor de maximale capaciteit per ontsluiting;
- parkeren: nadere uitwerking van de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein, in kleinschalige clusters, (half)verdiept of in een gebouwde parkeervoorziening onder het bouwblok;
- bestaande gebouwen: onderzoek naar de kwaliteit (bouwkundig, energetisch, cultuurhistorisch, monumentwaarde) en (her)ontwikkelmogelijkheden voor nieuwe functies in bestaande gebouwen;
- openbare ruimte: kwaliteit en beheer van de openbare ruimte met aandacht voor de toegankelijkheid van het gebied voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn (levensloopbestendige inrichting 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; in dit onderzoek zal expliciet aandacht worden besteed aan het exercitieterrein;
- duurzaamheid: nadere uitwerking van duurzaamheidsaspecten waarbij ook onderzocht zal worden

hoe de duurzaamheidsambities kunnen worden geborgd zodat deze na de herbestemming en verkoop gerealiseerd kunnen worden.

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 en/of concretisering van het ontwikkelingskader. Die aanscherpingen en concretisering 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.

Ook in de fase na het vaststellen van het ontwikkelingskader zal participatie wederom een belangrijke rol gaan spelen. Op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven, zal in de komende periode worden verkend. Daarbij zal ook het werkteam worden betrokken.



## 2. GEBIEDSCONTEXT

### 2.1 BOVENLOKALE OPGAVEN

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.

#### *Een competitieve regio*

De Utrechtse regio heeft een goede uitgangspositie. Volgens de *Regional Competitiveness Index* van DG Regio (bron: Regional Competitive Index, EU 2016) is de regio Utrecht (ex aequo) de op één na meest competitieve regio in Europa. De centrale ligging, de samenstelling van de beroepsbevolking, de aanwezigheid van de kennisinstututen en de aantrekkelijke leefomgeving zijn enkele factoren die hier in belangrijke mate aan bijdragen.

De regio groeit dan ook sterk, zo blijkt ook uit het recent gepubliceerde Ruimtelijk Economisch Beeld (provincie Utrecht, september 2017). Hieruit komen een aantal noties naar voren:

- de economie van Provincie Utrecht + (provincie Utrecht, Gooi- en Vechtstreek en Regio Foodvalley) herstelt even snel als landelijk;
- provincie Utrecht + is netto exporteur van diensten aan Nederland;
- de bevolkingsgroei loopt beduidend sneller dan landelijk;
- de toename van de werkgelegenheid is vergelijkbaar met landelijk;
- de gezondheidseconomie is onderscheidend en veelbelovend;
- er is sprake van hoge arbeidsmarktdeelname, lage werkloosheid en een groot aandeel hoger opgeleiden;
- de arbeidsmarkt verkrapt door de aanhoudende vraag naar hoger opgeleiden;
- de in- en uitgaande pendel nemen toe;
- pendelstromen nemen vooral tussen steden toe;
- kantoorruimte kent nog een aanzienlijke leegstand;
- de provincie Utrecht + is sterk in publieke R&D;
- de provincie Utrecht + heeft de beste voedingsbodem voor ondernemerschap.

De provincie heeft een prima uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst: een centrale ligging in Nederland, aan de rand van de Randstad, aan drie internationale ontwikkelingsassen (grootweg de A1, A2 en A12 volgend), nabij Schiphol en met internationale railverbindingen, de aanwezigheid van kennis- en zorgcentra, een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving en een ruim aanbod aan gave en beleefbare landschappen.



kaart 2: plangebied in ruime context



### *Druk op de ruimte*

De centrale ligging zorgt er echter ook voor, dat de druk op de ruimte groot is. Dat is met name merkbaar op de woningmarkt. Maar ook aan een dreigende achteruitgang van de kwaliteit van het landschap en de natuur. Verder doen zich flinke mobiliteitsproblemen voor. De ambitie van de provincie is om de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. Om dit te kunnen realiseren heeft de provincie in haar ruimtelijk beleid (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, januari 2017) twee beleidsopgaven vastgesteld:

- accent op de binnenstedelijke opgave: ten minste 2/3 deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk (d.w.z. binnen de rode contour) realiseren;
- behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied: een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen als contramal. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

### *Aanknopingspunten voor de (her)ontwikkeling*

De marinierskazerne heeft de potentie in zich om de kansen die zich in deze regio voordoen te benutten. Dit biedt aanknopingspunten voor de toekomstige (her)ontwikkeling van de marinierskazerne. Zo kan het vrijkomende kazerneterrein een bijdrage leveren aan de woonbehoefte van de gemeente en aan de hoge duurzaamheidsambities voor de Utrechtse Heuvelrug. Het is voor de gemeente van groot belang om in de eigen woningbehoefte te kunnen blijven voorzien. Door voldoende te bouwen binnen de rode contour kunnen de dorpen vitaal blijven en is er voldoende draagvlak voor instandhouding van het voorzieningenniveau. De

gemeente Utrechtse Heuvelrug is medehoeder van één van de belangrijkste natuurlijke landschappen van Nederland: de Utrechtse Heuvelrug. De belangrijkste opgave daarbij is een zo robuust mogelijke groene structuur ontwikkelen voor natuur, cultuurhistorie en landschap die de hele gemeente omvat en doordringt.

### **2.2 VERANKERING IN DE OMGEVING**

Howel de focus van het ontwikkelingskader op het kazerneterrein ligt, is het plangebied nadrukkelijk in een ruimere gebiedscontext bekeken (zie kaart 2). Door buiten de grenzen van het kazerneterrein te kijken, kan het terrein letterlijk worden aangesloten op de omgeving. Hierdoor kunnen bestaande verbindingen met het centrum van Doorn steviger worden aangezet en kunnen de huidige groenstructuren en wandelroutes richting de omliggende bos- en natuurgebieden beter in elkaar overlopen.

Aan de westzijde grenst het kazerneterrein aan Landgoed Beukenrode, een van oorsprong 18<sup>e</sup> eeuwse buitenplaats op de landschappelijke overgang van Doorn naar de aangrenzende bos- en natuurgebieden op de Heuvelrug. Deze gezonde, bosrijke en natuurlijke omgeving 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 biedt kansen om daar op in te spelen.

Aan de noordzijde kan de zichtbaarheid van het kazerneterrein worden verbeterd en aansluiting worden gezocht met het groene karakter van de Basis, een trainings- en nazorgcentrum voor publieke geüniformeerde beroepen in Nederland, ten noorden

van de Oude Arnhemse Bovenweg. Dit terrein is de afgelopen jaren getransformeerd van een besloten instellingsterrein naar een open gebied met duurzame nieuwbouw, waar ontmoeting, transparantie en verbondenheid met de natuur een hoofdrol spelen. Bij het zoeken naar een nieuwe invulling voor de marinierskazerne kan daar bij worden aangesloten.

Ten oosten van het kazerneterrein ligt aan de Woestduinlaan een cluster van sportvoorzieningen (zwembad, tennishal, tennisbanen en golfbaan) en een 30 meter hoge watertoren, een Rijksmonument, gelegen op een aarden verhoging. Bij het opstellen van het ontwikkelingskader is er van uitgegaan dat deze buiten het plangebied gelegen sportvoorzieningen gedurende langere tijd in stand blijven. Hierachter ligt het Ludenkwartier, een karakteristieke woonbuurt van Doorn met brede en royaal beplante laanstructuren, en het Ludenbos met wandelpaden en een kleine speeltuin.

Aan de zuidzijde ligt een gemengd bosgebied dat - evenals het parkbos van Landgoed Beukenrode ten westen van het kazerneterrein - tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) behoort. Achter dit bosperceel ligt de recent opgeleverde duurzame nieuwbouw van het Revis Lyceum aan de Driebergsestraatweg (N225). Dit nieuwe schoolgebouw krijgt energielabel A\*. Op de daken van de school en de gymzalen komen circa 600 zonnepanelen te liggen.

Duurzame nieuwbouw en een duurzame herontwikkeling van bestaand vastgoed (met kansen voor natuurinclusief en energieneutraal ontwikkelen) vormen ook bij de herbestemming van de marinierskazerne in Doorn belangrijke ontwikkelprincipes.





*impressies vanuit de omgeving: Landgoed Beukenrode, de watertoren, Revius Lyceum, de Basis, de Stamerweg en de Woestduinlaan*



## 2.3 DE MARINIERSKAZERNE IN ZIJN RUIME OMGEVING

### *Utrechtse Heuvelrug en Stichtse Lustwarande*

De marinierskazerne ontleent haar ruimtelijke kwaliteit en historische identiteit voor een belangrijk deel aan de fraaie ligging in de bosrijke en natuurlijke omgeving van de Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is het op één na grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland en kent een aangename afwisseling tussen recreatie, cultuur en natuur. De Utrechtse Heuvelrug strekt zich uit van het Gooimeer tot de Grebbeberg. Het gebied is al ruim 150.000 jaar een eenheid sinds haar vorming in de IJstijd. Het huidige Nationaal Park beslaat maar een deel van de hele Heuvelrug: van Rhenen tot de A28. Dit zuidelijke deel van de Utrechtse Heuvelrug, een gebied van ongeveer 10.000 hectare, vormt sinds 2003 het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

De samenwerkende partners willen de héle Heuvelrug, van het Gooimeer tot de Grebbeberg, onderbrengen in één groot Nationaal Park. Een ambitieuze en meervoudige opgave die leidt tot een aaneengesloten gebied van zo'n 40.000 hectare. De Heuvelrug heeft met haar rijkheid en veelzijdigheid in natuur en cultuur veel te bieden. Voor inwoners van de steden en kernen die op en bij de Heuvelrug liggen, maar ook als recreatiegebied voor de inwoners van steden als Amersfoort, Utrecht en Amsterdam.

In de bossen van de Heuvelrug komt relatief weinig bebouwing voor. De aanwezige bebouwing ligt veelal verscholen in het bos. Behoud en versterking van het groene en natuurlijke karakter van de Utrechtse Heuvelrug vormt bij de planontwikkeling voor de herbestemming van de marinierskazerne een voornaam uitgangspunt.

Binnen de Utrechtse Heuvelrug neemt de Stichtse Lustwarande een bijzondere plaats in. De Lustwarande bestaat uit een reeks van historische buitenplaatsen en landgoederen met de daarbij horende karakteristieke tuinen, parken, parkbossen, lanen en zichtlijnen. De historische buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande werden op dit deel van de Heuvelrug gebouwd langs de Driebergsestraatweg-Dorpsstraat-Leersumsestraatweg. Langs deze oude as aan de zuidflank van de Heuvelrug (de huidige N225) ontwikkelde zich in de loop der tijd een buitenplaatszone.

Tussen Doorn en Driebergen is de structuur en de opbouw van de Stichtse Lustwarande nog goed zichtbaar. Hier liggen o.a. Landgoed Aardenburg, Buitenplaats Doornveld, Kasteel Moersbergen en Landgoed Beukenrode. In de voormalige parkboszones werden later diverse zorgcomplexen en (onderwijs) instellingen gebouwd, zoals het Revis Lyceum.

Binnen het plangebied behoort het westelijk deel van het terrein (het deel ten westen van de Stamerweg) tot het historische Landgoed Beukenrode. Hier staat behoud en bescherming van de cultuurhistorische en ecologische waarden van het landgoed voorop (zie volgende paragraaf). Het deel ten oosten van de Stamerweg behoort niet tot het landgoed en heeft daar in het verleden ook nooit toe behoord. Hier biedt het militaire verleden kansen voor nieuwe gebruiksfuncties met behoud van de cultuurhistorische waarden en identiteit (zie paragraaf Militair verleden).

### *Landgoed Beukenrode*

Het parkbos van Landgoed Beukenrode bestaat uit twee delen: een weidegebied met landschappelijke structuurelementen vóór het huis (aan de zijde

van de Driebergsestraatweg) en een parkbos met landschappelijke aanleg achter het huis (het deel dat behoort tot het plangebied). Direct achter het huis bevindt zich een licht geaccidenteerde, open weide van waarover een zichtlijn op het huis is geprojecteerd. Deze zichtlijn loopt in noordelijke richting door tot aan de Oude Arnhemse Bovenweg en is aan weerszijden met volwassen beukenbomen beplant. De laan loopt door een omvangrijk parkbos. Dit landschappelijke parkbos van Landgoed Beukenrode is van hoge cultuurhistorische waarde en heeft een grote ensemblewaarde als onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Het landhuis en het park zijn beide opgenomen in het Rijksmonumentenregister.

### *Militair verleden*

De rijke historie van het gebied is voor een belangrijk deel verbonden met de militaire geschiedenis van het kazerneterrein. Dit komt met name tot uitdrukking in de historische kazernegebouwen (jaren '40-'50), maar ook in de oude wegstructuren en openbare ruimtes op het terrein die verwijzen naar de militaire aanwezigheid in de bossen van Doorn. In de Cultuurhistorische Verkenning Van Braam Houckgeestkazerne Doorn (te downloaden via de projectwebsite) zijn de cultuurhistorische waarden van het kazerneterrein uitvoerig beschreven. Behoud van de meest karakteristieke gebouwen en structuren, zoals enkele oude kazernegebouwen, de authentieke barakken, het exercitieterrein en het voormalige entreegebied van het kazerneterrein met de oude exercitieplaats, staat voorop. Hiermee behoudt de marinierskazerne ook bij een toekomstige, nieuwe invulling en (her)inrichting van het terrein zijn kenmerkende en onderscheidende identiteit.





ligging van het plangebied op historische kaarten omstreeks 1915, 1955, 1985 en 1995 (bron: historische atlas)

### Oude wegen en routes

Door en langs het plangebied lopen enkele oude wegen en routes met cultuurhistorische waarde. Een historische postroute tussen Amsterdam en Arnhem leidde in de zeventiende en achttiende eeuwse dwars door Doorn en volgde naar alle waarschijnlijkheid een route via de Oude Arnhemse Bovenweg. Daarnaast vormt deze weg een gedeelte van de Middeleeuwse handelsroute van het bisdom Utrecht naar Keulen. Deze zogenaamde 'heerweg', een weg waarover kooplieden met hun wagens konden gaan, liep ter hoogte van de huidige Oude Arnhemse Bovenweg en de Mariniersweg door de bossen en woeste gronden van de Heuvelrug. De Stamerweg vormt een oude route door het bos. Langs de Stamerweg werd op het zuidelijk deel van het huidige kazerneterrein rond 1900 de villa Landzegen gebouwd. Het noordelijke deel van de Stamerweg, tussen de kazerne en het landgoed, is eind jaren '90 verlegd ten behoeve van een uitbreiding van het kazerneterrein. De Stamerweg is op dit moment een deels onverhard bospad dat voornamelijk wordt gebruikt door wandelaars en ruiters.



## 3. AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN

### 3.1 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.

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

In het ontwikkelingskader wordt per thema onderscheid gemaakt tussen ambities en randvoorwaarden. De doorwerking van respectievelijk ambities en randvoorwaarden in de vervolgstappen verschilt. De ambities geven weer wat de partijen willen bereiken. De randvoorwaarden geven weer waar de ontwikkeling tenminste aan moet voldoen.

De ambities spelen enerzijds een belangrijke rol bij de verkoop van het terrein, bij de selectie van partijen. Anderzijds kan het zo zijn dat de ambities om condities vragen die de gemeente of provincie kan helpen verzorgen. De ambities werken dus ook door in de afspraken die de overheden met elkaar maken.

De randvoorwaarden zijn bij de verkoop 'knock out' criteria. Ze zijn dus harder dan ambities. Een ambitie kan alleen worden vertaald naar een harde randvoorwaarde wanneer deze tijdens de ontwikkeling toetsbaar is en juridisch afdwingbaar door de gemeente of provincie.

### 3.2 DE GROENE KAZERNE (STRUCTUUR EN IDENTITEIT)

#### AMBITIES STRUCTUUR EN IDENTITEIT

De marinierskazerne in Doorn bezit bijzondere gebiedskenmerken die bijdragen aan een hoge ruimtelijke kwaliteit en een onderscheidende identiteit van deze locatie ten opzichte van aangrenzende gebieden en omliggende functies in de omgeving. Die bijzondere kwaliteit en identiteit zijn voor een belangrijk deel verbonden met de unieke combinatie van authentieke kazernegebouwen, openbare ruimtes





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



en oude wegen met een rijk (militair) verleden in een natuurlijke groene omgeving, grenzend aan een historisch landgoed met hoge ecologische en cultuurhistorische waarden. In deze paragraaf worden de ruimtelijke kwaliteiten en identiteitsdragers beschreven.

### *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, Mariniersweg, 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. Het verleden blijft zo tastbaar bij nieuw gebruik van het terrein.

### *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. Ook het torentje van het kantinegebouw aan het exercitieterrein kan worden aangemerkt als een bijzonder object. Dit betreft een onlosmakelijk onderdeel van het kantinegebouw, dat als iconisch gebouw is aangemerkt.

### *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 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.

### *Het exercitieterrein*

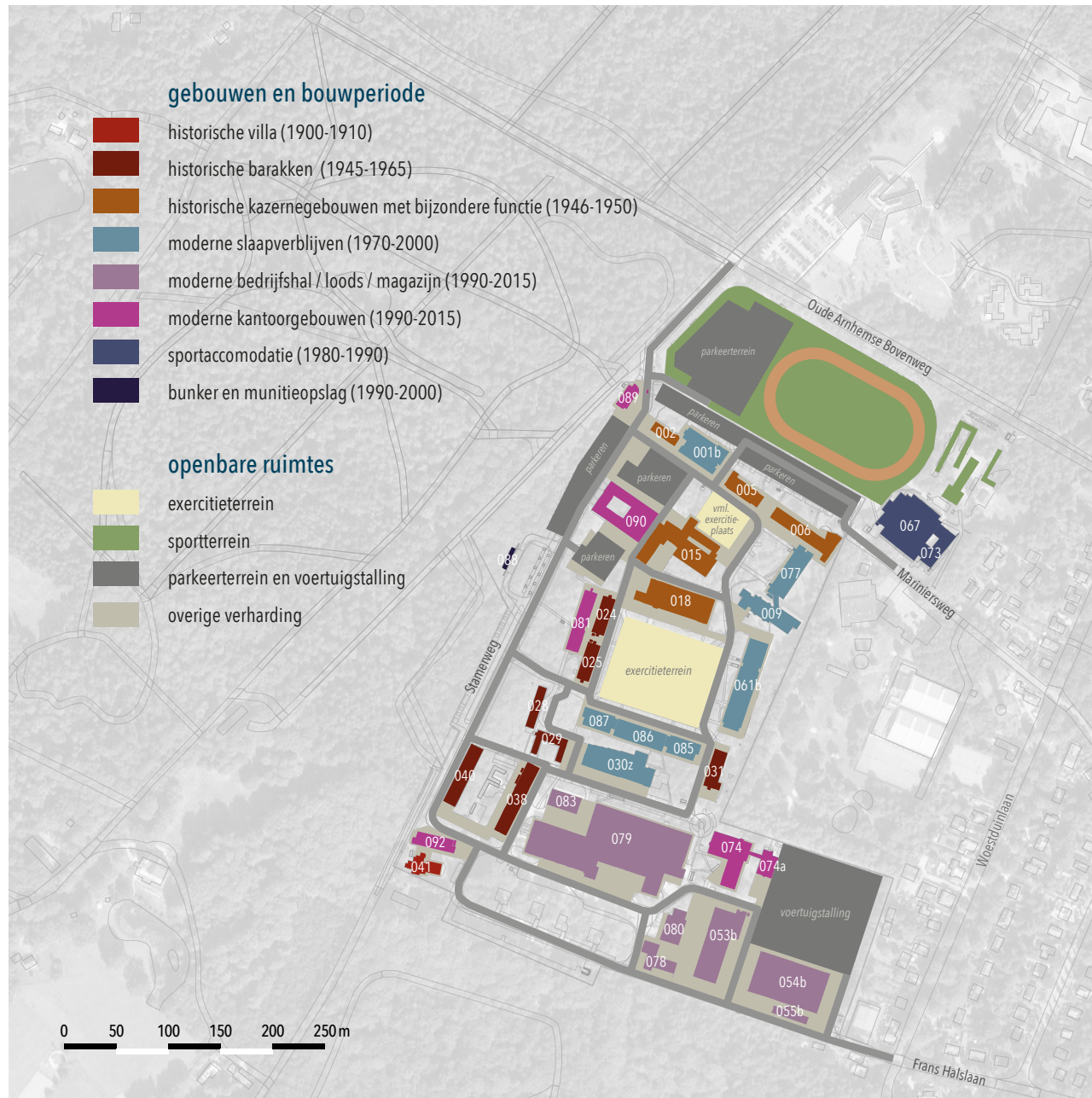
Het exercitieterrein vormt met de omliggende wegen en groenstructuur en het aangrenzende iconische kantinegebouw het hart van de locatie. Samen met de bebouwing rond deze centrale open ruimte vormt het een mooi zwaartepunt van het terrein. Behoud van de markante open ruimte staat voorop. Bij de nadere uitwerking van de plannen voor de herbestemming van de marinierskazerne zou evenwel gezocht kunnen worden naar het verder uitbouwen van deze identiteitsdrager van het gebied, bijvoorbeeld door een nieuwe (her)inrichting en een andere materialisering van de openbare ruimte.

Een studie naar een passende invulling van het programma voor het exercitieterrein en de omliggende gebouwen (met name in de plinten) en het gewenste karakter van het exercitieterrein kan hier aan bijdragen. Dit vraagt om een nader onderzoek.

In de tussenliggende periode kan worden ingezet op 'placemaking' van het gebied waarbij het exercitieterrein en bepaalde markante gebouwen (zoals bijvoorbeeld het kantinegebouw of de barakken) ingezet kunnen worden voor tijdelijk gebruik. Zo kan de marinierskazerne al voor de nieuwe ingebruikname van het gebied deel gaan uitmaken van het dorpsleven in Doorn.

# 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 verbindingdienst
- 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)

kaart 3: huidige gebouwen en functies op het kazerneterrein



### *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 verderop aan de orde (zie 3.3 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.

Behoud en herstel van historische zichtlijnen en landschappelijke structuren (paden, lanen en vijver) op Landgoed Beukenrode behoort tot de mogelijkheden (zie ook thema 4: duurzaamheid). Bij herstel en versterking van historische zichtlijnen en landschappelijke structuren zal rekening gehouden moeten worden met de ecologische waarden van het landgoed in lijn met Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

## **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)

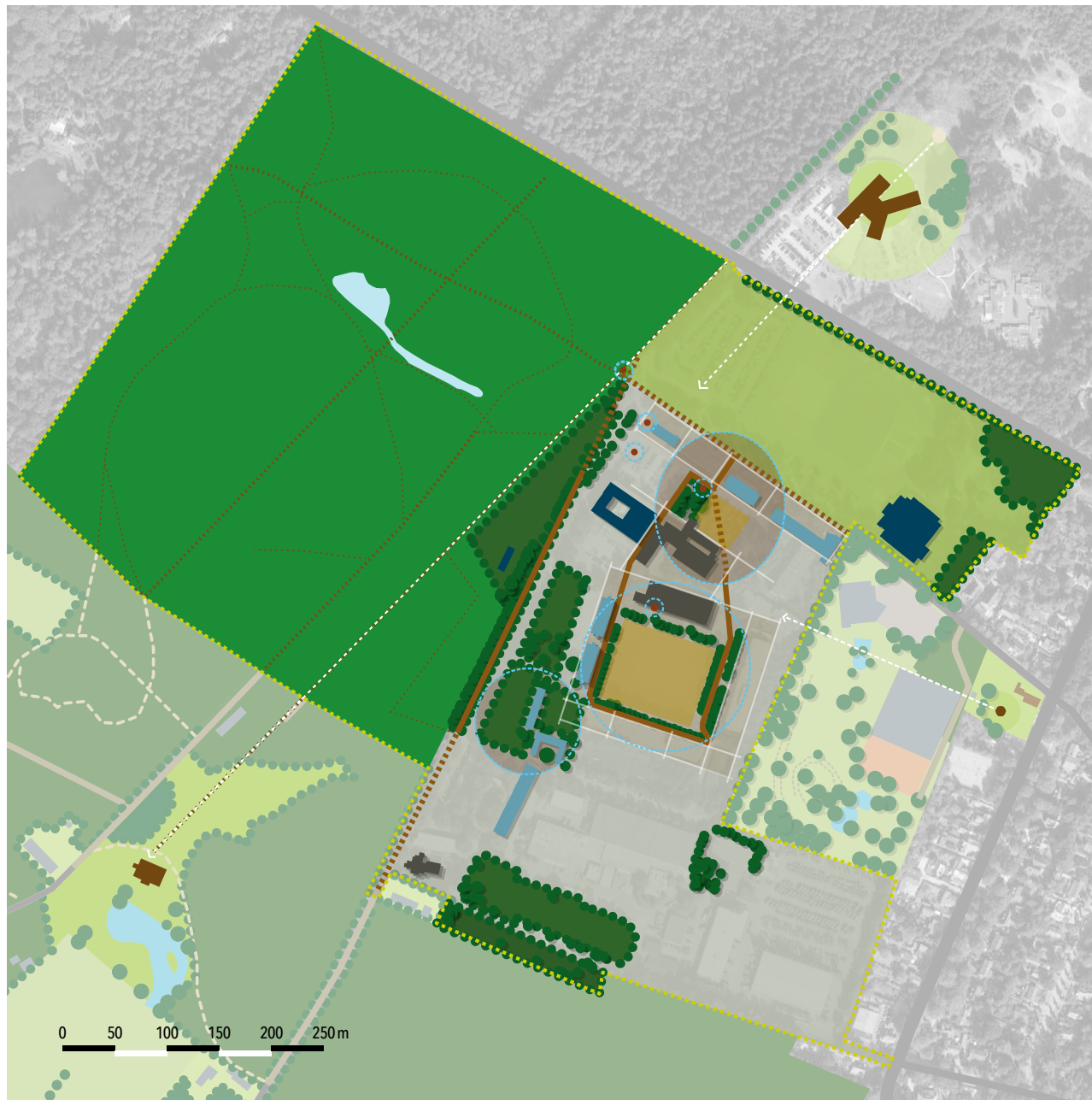
### *Stedenbouwkundige structuren*

De volgende stedenbouwkundige en landschappelijke groenstructuren hebben een hoog monumentale waarde en dienen behouden te blijven (zie kaart 3 en 4):

- 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)

# MARINIERSKAZERNE DOORN

## waardenkaart



- hoge monumentwaarde - marinierskazerne**
  - bosrand, bomen en overig groen op kazerneterrein
  - iconische gebouwen op marinierskazerne
  - karakteristieke kazernegebouwen
  - historische wegeenstructuur (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

kaart 4: waardenkaart

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

#### AMBITIES WONEN

Wonen vormt het belangrijkste 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 voor de gemeente en de regio. Op het terrein van de marinierskazerne kunnen in een periode van circa 10 jaar 400 tot 500 woningen worden ontwikkeld. De marinierskazerne wordt echter meer dan een woonwijk en daarom komt er ook ruimte voor andere gezonde functies op het kazerneterrein, zoals sport, zorg en maatschappelijke voorzieningen (o.a. een brede schoolvoorziening).

#### *Bijdrage aan woningbehoefte*

Op basis van de Woonvisie en de meest recente gegevens over de bevolkings- en huishoudensprognose voor onze gemeente (Primos 2016) is de behoefte voor de gehele gemeente Utrechtse Heuvelrug berekend op 3.136 woningen tot 2040 (gemiddeld 125 nieuwbouwwoningen per jaar). De bestaande plancapaciteit is 640 woningen. Naar verwachting komen er behalve de locatie van de marinierskazerne op afzienbare termijn geen nieuwe grootschalige bouwlocaties beschikbaar.

Met de ontwikkeling van circa 400 tot 500 woningen op het terrein van de marinierskazerne kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de woningbehoefte voor de gemeente, maar er resteert ook dan nog steeds een grote opgave.

Indien alleen wordt gekeken naar de ontwikkelingen voor Doorn, dan zijn op basis van de meest recente gegevens in de periode tot 2040 circa 660 woningen nodig in Doorn. Voor Doorn is er nog bestaande plancapaciteit voor 82 woningen, er van uitgaande dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten gehandhaafd blijven. Er resteert dan dus nog een behoefte van 578 woningen tot 2040.

Bij een bandbreedte van 400 tot 500 woningen kunnen de ruimtelijke en historische kwaliteiten van het kazerneterrein benut en behouden worden. Bij een woningaantal van (ten hoogste) 500 woningen kunnen authentieke kazernegebouwen bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, maar blijven andere functies uiteraard ook mogelijk. Zo kan op de marinierskazerne een gemengd woongebied ontstaan met ruimte voor sport, zorg en maatschappelijke voorzieningen. Bij 500 woningen zullen er naar verhouding meer gestapelde woningen worden ontwikkeld dan bij 400 woningen het geval zal zijn. In totaal zal circa 50 tot 60% van het woonprogramma op de marinierskazerne uit gestapelde wonen bestaan. Deze woningtypen sluiten aan bij de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, zoals jongeren, starters en ouderen, die veelal op zoek zijn naar een kleinere woning zonder tuin.

#### *Eigentijds dorps wonen in een bijzondere groene setting*

Kwalitatief biedt de marinierskazerne de mogelijkheid om een eigentijds dorps woonmilieu te realiseren, waar veel vraag naar is in de Utrechtse regio. De bosrijke omgeving biedt daarbij een unieke kans om dit woonmilieu te realiseren in een bijzondere groene setting.

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.

Het groene karakter wordt ontleend aan de robuuste bos- en groenstructuren aan de randen van het woongebied en door het openbaar groen rondom de woningen en kazernegebouwen. Circa de helft van het kazerneterrein wordt een gemengd woongebied, de rest van het gebied is openbaar terrein met een gezond en duurzaam groen karakter. Dit openbaar groen kan ook een rol spelen bij het versterken van het buurtkarakter in de nog te creëren dorpse gemeenschap op het kazerneterrein. Bijvoorbeeld door collectief beheer van buitenruimtes en buurtmoestuinen of door speelplekken te creëren in het groen. Zo kan worden bijgedragen aan een gezonde, groene woonwijk die meer biedt dan wonen alleen.




Om een zo groot mogelijk aandeel openbaar groen in de wijk te verkrijgen, wordt een deel van het woonprogramma (50 tot 60%) gestapeld gebouwd. Gestapeld wonen draagt tevens bij aan de woonbehoefte van beoogde doelgroepen, zoals jongeren en ouderen. De marinierskazerne biedt daarnaast kansen voor nieuwe woonconcepten in een bijzondere groene setting, zoals bijvoorbeeld wonen aan een hedendaags hofje. Ook biedt het kazerneterrein kansen voor functiecombinaties tussen wonen/zorg en wonen/werken. Kortom, eigentijds dorps wonen in een bijzondere groene setting.








# 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
 natuurlijk wonen aan de bosrand [EGW: 120 won / MGW: 0-60 won] percentage uitgeefbaar terrein: 40-50%	120-180
<b>totaal aantal woningen</b> (EGW: 200 won / MGW: 200-300 won)	<b>400-500</b>

school	terrein
 zoekgebied brede schoolvoorziening (t.p.v. sporthal of aan exercitieplaats)	6.000 m <sup>2</sup>

overige functies (indicatief)	GBO
 behoud sporthal (mits exploitabel) onderwerp van nader onderzoek	2.500 m <sup>2</sup>
 maatschappelijk / cultureel / horeca (bijvoorbeeld gebouw 015, 018, 041)	4.500 m <sup>2</sup>
 overige functies, n.t.b. (bijv. gebouw 002, 005, 006, 024, 025, 028, 029, 038)	5.000 m <sup>2</sup>
 kennis / onderzoek (geen kantoren) (bijvoorbeeld gebouw 090)	7.500 m <sup>2</sup>
<b>totaal overige functies</b>	<b>19.500 m<sup>2</sup></b>



kaart 5: wonen en overige functies

### *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.

### *Thuis in de wijk*

Naast de hiervoor genoemde maatschappelijke opgaven is het ook nodig om er voor te zorgen dat kwetsbare mensen zich thuis voelen in de wijk. Dit heeft te maken met diverse maatschappelijke opgaven zoals de verdere decentralisatie van Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang, de extramuralisering van de GGZ en de transformatie van de jeugdzorg. Het gaat hierbij om inwoners die vanuit (jeugd)zorginstellingen weer zelfstandig gaan wonen; inwoners met een verstandelijke beperking, die met ondersteuning

zelfstandig wonen en inwoners met een psychiatrische aandoening die met ondersteuning zelfstandig wonen.

Goede antwoorden geven op deze maatschappelijke opgaven is een grote uitdaging voor de komende jaren voor de gemeente en de gemeenschap. Het gaat hierbij niet alleen om fysieke woningen, maar ook om het creëren van draagvlak en om het stimuleren van ontmoeting en ondersteunen van innovatieve initiatieven. Juist de marinierskazerne biedt als nieuwe wijk een uitgelezen kans om dit op een natuurlijke wijze te laten ontstaan.

### *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, (zorg)appartementen voor senioren en woningen voor inwoners die mantelzorg nodig hebben, 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 zelfbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Ook is er ruimte voor nieuwe woonvormen en woon/zorgconcepten, waarbij er bijvoorbeeld combinaties wonen/werken en wonen/zorg kunnen worden gemaakt.

### *Wonen in het groen: de buitenruimte*

Een aanzienlijk deel van het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit gestapelde woningen. Hiermee wordt ingespeeld op de woonwensen van een deel van de woningzoekenden

die 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.

Grondgebonden woningen 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.

Op pagina 24 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. Per deelgebied kan er een andere uitwerking zijn met woonbuurten met een verschillend groen karakter. Gezond groen met wandel- en fietsroutes en beplanting verbindt de verschillende woongebieden met elkaar en voorkomt dat er losse deelgebieden ontstaan.

### *Gestapeld wonen: bouwen tot aan de boomtopgrens*

In deze omgeving past geen bebouwing die hoger reikt dan de boomtopgrens. Er wordt daarom een gemiddelde bouwhoogte gehanteerd voor gestapeld wonen van 4 bouwlagen. Op enkele plekken zijn echter hogere accenten mogelijk. Deze gebouwen mogen niet domineren in het straatbeeld en mogen ook niet duidelijk waarneembaar zijn vanuit de omgeving. Eventuele hoogteaccenten dienen daarom beperkt te blijven tot maximaal 6 bouwlagen en zorgvuldig te worden ingepast in het nieuwe woongebied.





*referentiebeelden voor het wonen op de marinierskazerne: eigentijds dorps wonen in een bijzondere groene setting*



Aansprekende voorbeelden van fraai ingepaste gestapelde woongebouwen in een landschappelijke setting zijn o.a. recent ontwikkelde natuurinclusieve bouwprojecten waarbij groene gevels en waterdaken zijn toegepast, die tevens bijdragen aan de klimaatopgave. Natuurinclusief bouwen zal dan ook worden gestimuleerd bij nieuwbouw op de marinierskazerne (zie ook thema 4: duurzaamheid).

### *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. Ook de barakken kunnen worden omgebouwd tot woonruimte. 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 met behoud van ruimtelijke en historische kwaliteiten ruimte voor circa 400 tot 500 woningen op het terrein van de vrijkomende marinierskazerne. Met dit aantal wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de grote woningbehoefte voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

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 (gemengd woongebied) en openbaar groen varieert daarbij per deelgebied en is ter indicatie aangegeven in de legenda.

Op kaart 5 is aangegeven welke woningaantallen (bandbreedtes), woningtypen (EGW/MGW) en rood-groen-verhouding (percentages) per deelgebied gehanteerd zijn. Hiermee is de omvang, woningtypologie 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. De gemiddelde bouwhoogte voor gestapeld wonen bedraagt 4 bouwlagen. Op een enkele plek is een hoger accent 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

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<sup>2</sup> inclusief ruimte voor een speelplaats en het stallen van fietsen, maar exclusief parkeren. Voor deze onderwijsvoorziening zijn diverse locaties mogelijk.

Een nieuwe schoolvoorziening zou 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





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



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 wordt de lokale wens voor behoud van de sportvoorzieningen vertaald 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 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

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.

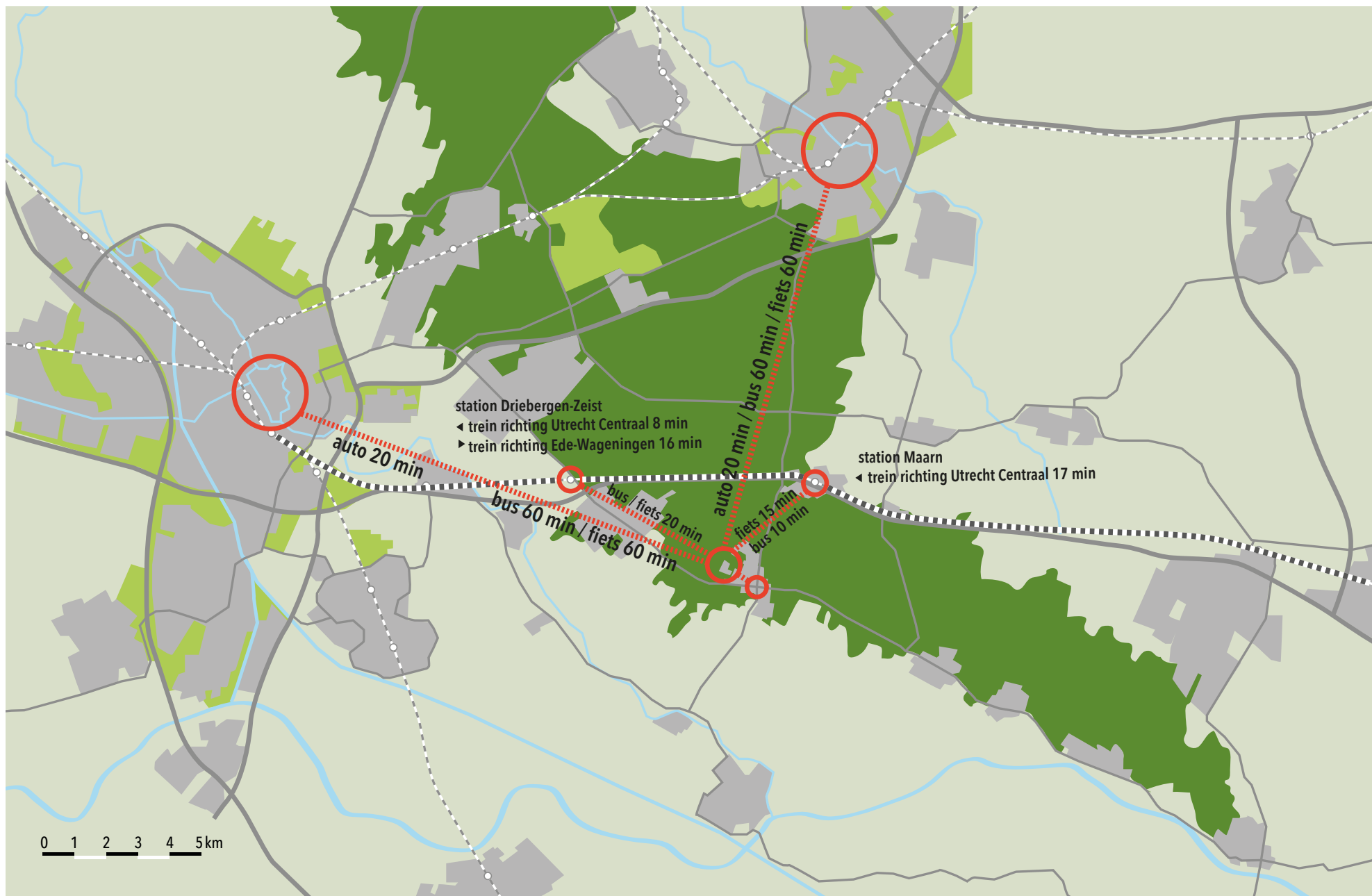
Aangezien er geen winkelvoorzieningen komen, kan worden ingezet op andere functies die het buurtkarakter versterken. Daarbij valt o.a. te denken aan een horecavoorziening (met kleinschalige werk- of vergaderruimtes voor ZZP-ers) in het klokgebouw, die ook bezoekers van buiten Doorn trekt. Maar ook lokale 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. Onder voorwaarden wordt ruimte geboden aan kleinschalige 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





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

aan ontwikkelruimte voor woningbouw. Daarnaast zijn er 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<sup>2</sup> (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<sup>2</sup> GBO.

*Gebruiksoppervlakte (GBO) betreft het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.*

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).

### 3.4 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 vermindert.

### *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 de Mobiliteitsvisie 2014-2028 (provincie Utrecht) is het netwerk van (interlokale utilitaire) hoofdfietsroutes opgenomen. In dit netwerk zijn zowel de Driebergsestraatweg (N225) als de Oude Arnhemse Bovenweg opgenomen. In het Realisatieplan Fiets is de realisatie van dit netwerk nader uitgewerkt, het voortouw ligt daarbij bij gemeenten. Wanneer deze fietsroutes worden 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 de Stamerweg zou vanuit het woongebied op een snelle en aantrekkelijke manier kunnen worden aangesloten op deze regionale fietsroutes.

Ook op het terrein zal voorrang worden gegeven 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).*

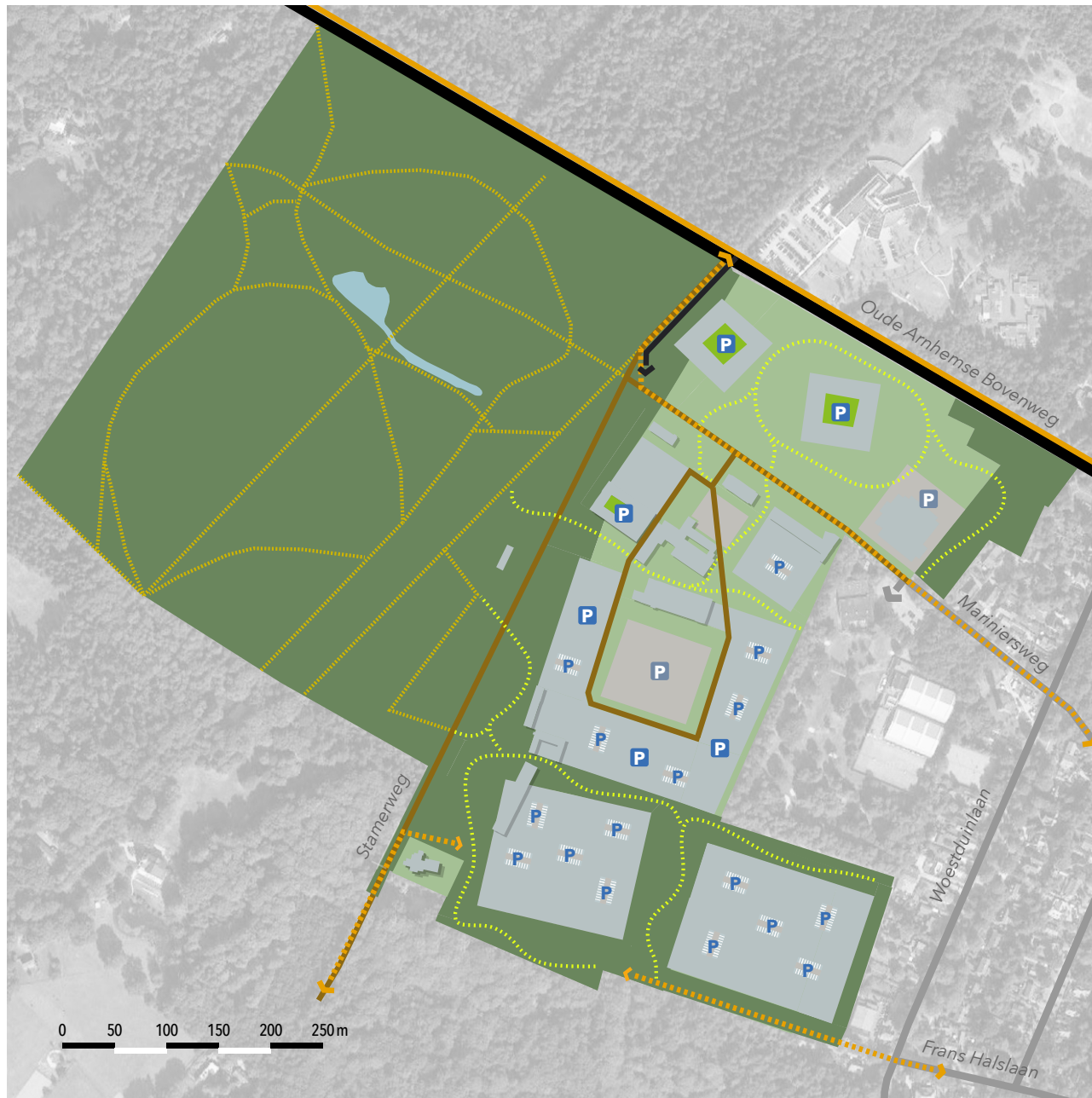
### *E-bike en speed pedelec*

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.








# 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

-  gebiedsontsluitingsweg
-  hoofdentree vanaf Oude Arnhemse Bovenweg
-  erftoegangsweg
-  parkeren (indicatief, nader te onderzoeken)
-  gebouwde parkeervoorziening onder bouwblokken
-  kleinschalige parkeerclusters in woongebied
-  collectieve parkeervoorziening (halfverdiept)

kaart 7: verkeer en parkeren

### 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 Dribergsestraatweg 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 Oude Arnhemse Bovenweg richting Driebergen, de Dribergsestraatweg (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 indien er geen files zijn. Bij grote verkeersdruk met name in de ochtend- en avondspits kan die reistijd echter fors oplopen.

Andere grote steden in de Randstad zijn met de auto, afhankelijk van de verkeersdruk, binnen 45-60 minuten te bereiken. De A12 heeft bij Maarn overigens alleen een snelwegaansluiting in westelijke richting (Utrecht).

Het voorstel is dat de 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. Aanvullend onderzoek is gewenst om al dan niet aan te tonen dat er behoefte is aan een tweede ontsluiting. Bij dit onderzoek zal ook worden gekeken naar knelpunten op de route naar de A12 via Driebergen. Knelpunten richting de Amersfoortseweg (N227) 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.

Indien er behoefte is aan een tweede ontsluiting zijn er vier opties in beeld: de Stamerweg, een directe route naar de N225 via het terrein van het Revis Lyceum, of een route naar de Woestduinlaan via het verlengde van de Frans Halslaan of via de Mariniersweg. Bij de routes die langs woongebieden gaan, zijn door de omgeving zorgen geuit over de mogelijke toename van de verkeersoverlast. Daarnaast spelen de volgende argumenten ook een rol in de afweging:

- de Stamerweg en een route via het terrein van het Revis Lyceum zouden lopen door een waardevolle natuurverbinding die onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en is dus strijdig met de vooraf gestelde randvoorwaarde 'natuur blijft natuur';
- de Mariniersweg wordt gezien als de belangrijkste verbinding voor fietsers tussen de marinierskazerne en het dorp;
- datzelfde geldt voor de Stamerweg: deze route kan gaan fungeren als de toekomstige hoofdverbinding

voor fietsers naar de regionale fietsroute langs de N225 en naar de bushaltes langs die weg.

Vanuit deze argumentatie komt op het moment het verlengde van de Frans Halslaan als meest voor de handliggende optie naar voren. Om een besluit te nemen over de locatie van de mogelijke tweede ontsluiting wordt vervolgonderzoek gedaan. Daarbij zullen als onderdeel van het vervolgonderzoek ook mogelijkheden worden onderzocht om maatregelen te nemen om de omliggende straten te ontzien van ongewenste toename van autoverkeer.

### Een autoluwe interne verkeersstructuur

Gekozen wordt voor een autoluwe interne verkeersstructuur. Dit kan mede worden bereikt doordat er geen doorgaande wegen worden toegestaan over het kazerneterrein. Als mocht blijken dat een tweede ontsluiting voor autoverkeer noodzakelijk zal zijn, dan dient sluiptverkeer door het woongebied te worden voorkomen. In dat geval is het wenselijk om een knip te maken in de interne verkeersstructuur op het kazerneterrein. Deze knip zorgt er dan bovendien voor dat het autoverkeer op het terrein wordt verdeeld over de beide ontsluitingen.

Waar de knip in dat geval 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 Arnhemse Bovenweg en een eventuele tweede ontsluitingsweg. Er zal een modelmatig onderzoek uitgevoerd worden om deze verdeling nader te definiëren en te onderbouwen.



Een heldere routing dient er verder voor te zorgen 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 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 op 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. Het oostelijk deel van de Mariniersweg (het deel van de weg dat buiten het plangebied is gelegen) blijft wel bereikbaar voor auto's zodat de bestaande sportvoorzieningen en de parkeerplaats bij het zwembad bereikbaar blijven via deze route.

*Experts verwachten dat met gericht beleid de automobilititeit 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(s) wordt (worden) 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 (half)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 circa 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 oplaadsystemen. 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 Dribergsestraatweg (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. Er wordt vervolgonderzoek gedaan naar de behoefte aan een tweede ontsluiting en het mitigeren van de effecten van de ontsluiting.

Als er een tweede ontsluitingsweg wordt aangelegd voor autoverkeer, dan wordt in de interne wegenstructuur een 'knip' aangebracht (die wel passeerbaar is voor hulpdiensten). Zo wordt een autoluw gebied gecreëerd, waardoor sluiproutes door het woongebied 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 oplaadsystemen voor elektrische auto's zoals slimme laadpalen.

## 3.5 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) zal verder invulling worden gegeven aan een nadere uitwerking van deze duurzaamheidsaspecten. Daarbij zal ook worden onderzocht hoe de ambities kunnen worden geborgd zodat deze na de herbesteding en verkoop gerealiseerd kunnen worden.

### 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. Bij herstel en versterking van historische zichtlijnen en landschappelijke structuren (bospaden, lanen en vijver) zal rekening gehouden moeten worden met de ecologische waarden.

In het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is sprake van een zonerings 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 verbindingzone 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. Zo wordt tevens 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 groenstructuren 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.

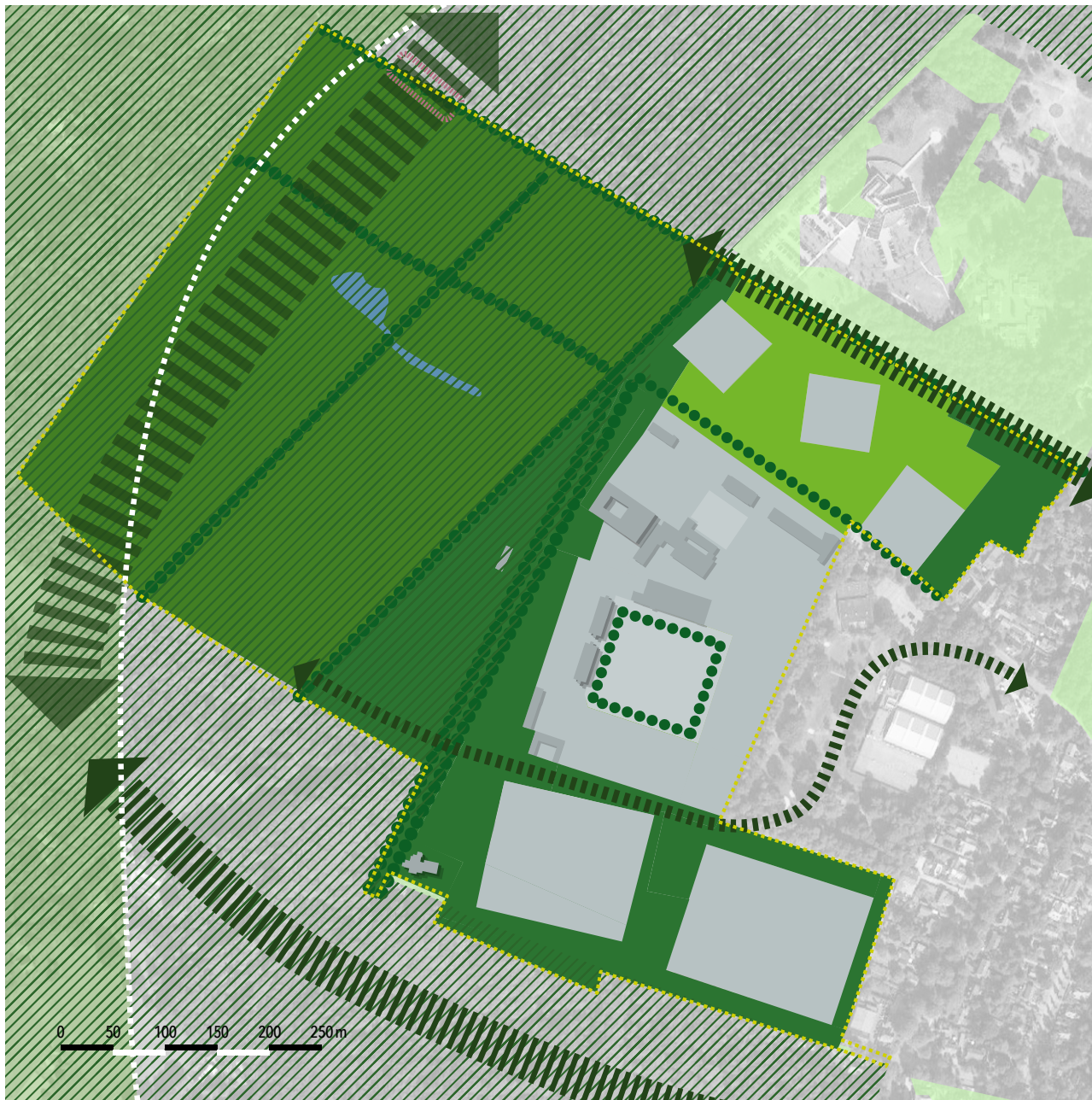
### Natuurinclusief ontwikkelen

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



# MARINIERSKAZERNE DOORN

## natuur



### natuur blijft natuur

- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- oude bosgroeiplaats (natuurparel) buiten plangebied
- 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)
- faunapassage Oude Arnhemse Bovenweg

### zoning Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

- zone rustig / gemoedelijk

kaart 8: natuur

natuurinclusief zijn. Bijvoorbeeld door robuuste groenstructuren aan te leggen of ecologische verbindingzones door of langs het kazerneterrein.

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 o.a. 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.

tabel indicatoren voor de berekening van de klimaatvoetafdruk (bron: Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal)

EFFECT INDICATOR	WAT VALT HIERONDER?	WAT VALT HIER (NOG) NIET ONDER?
Klimaatvoetafdruk gebouwde omgeving	CO <sub>2</sub> -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 <sub>2</sub> -uitstoot door energiegebruik voor openbare verlichting, pompen en gemalen, verkeersregelininstallaties	- energiegebruik semipublieke opaadpalen - eventuele losstaande installaties
Klimaatvoetafdruk mobiliteit	CO <sub>2</sub> -uitstoot van het wegverkeer en mobiele werktuigen in de gemeente	- autosnelwegen - railverkeer - binnenscheepvaart - recreatievaart
Opwekking duurzame elektriciteit	CO <sub>2</sub> -uitstoot vermeden door duurzame elektriciteit direct geleverd aan het net, op basis van het opgestelde vermogen	
Opwekking duurzaam gas 'direct'	CO <sub>2</sub> -uitstoot vermeden door duurzaam gas direct geleverd aan het net, op basis van het opgestelde vermogen	

Bovenop de klimaatneutrale ambitie wordt voor grote terreinen, zoals de marinierskazerne, door de gemeente een eigen waardevolle duurzaamheidsambitie geformuleerd. Hier wordt samen invulling aan gegeven (zie ook randvoorwaarden: Het ontwikkelkader geeft invulling aan de duurzaamheidsambities van de drie overheden). 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 duurzaamheidsambities waar te maken bij de herbestemming van de marinierskazerne. Zij kan helpen om ruimtelijke kaders te creëren die mogelijkheden geven aan de ontwikkelende partij(en). 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 duurzaam 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 woon- en leefgebied zal worden gemaakt dat aanzet tot een gezonde leefstijl in de natuur. Een voorbeeld hiervan is het voornemen om met het oog op gezondheid in het kader van de Crisis- en Herstelwet voor hout- en pelletkachels aangescherpte emissie-eisen te onderzoeken.

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 hardlooptroutes over het terrein).

Voor bezoekers kan ruimte worden geboden 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 Green Deal Cirkelstad ondertekend. Dit betekent met name dat er ambities liggen voor de fase van slopen en bouwen. 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 die daardoor een minimale

impact heeft op het milieu, tijdens de ontwikkeling en daarna. 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 zal de informatie van gebruikte materialen zo worden opgeslagen dat hier bij een toekomstige verbouwing gebruik van kan worden gemaakt. Om de waarde in de toekomst te vergroten, dagen we uit zoveel mogelijk demontabel te bouwen. Ook dient voorkomen te worden dat er in de toekomst afvalstoffen ontstaan door de principes van aanpasbaarheid en levensloopbestendigheid in het ontwerp van de bebouwing en de openbare ruimte mee te nemen.

Ook in de gebruiksfase van het terrein moet circulaire economie een rol spelen zodat gebruikers een minimale impact hebben op het milieu. Dit kan bijvoorbeeld door een duurzaam watersysteem (zie volgende paragraaf: duurzame waterhuishouding), een grote mate van zelfvoorzienendheid, door afval te minimaliseren en te scheiden, of door grondstoffen terug te winnen uit afval(water).

### *Duurzame waterhuishouding*

Op de marinierskazerne speelt een precieze samenhang tussen waterwinning, water vasthouden, 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 kunnen water en waterbergende onderdelen (groene daken, wadi's) een ecologische rol vervullen, als onderdeel van een natuurinclusieve ontwikkeling.

In het gebied ten noordwesten van Doorn vindt waterwinning plaats door Vitens. Het winningsgebied ligt in een bosrijk gebied en deels in bebouwd gebied. Het grondwater wordt hier onttrokken op een diepte van -5 tot -22 meter NAP. Daarmee is het een zeer ondiepe en een zeer kwetsbare winning. Vitens is voornemens om de winning op termijn te sluiten.

## **RANDVOORWAARDEN DUURZAAMHEID**

De ambities van gemeente, provincie en Rijksvastgoedbedrijf zijn hoger dan de huidige wet- en regelgeving. Hierdoor zijn er nog beperkte handvatten om de ambities ook bindend te maken voor de koper(s) c.q. ontwikkelende partij(en).

Het is onze verwachting dat met het Klimaatverdrag van Parijs de verduurzaming van Nederland versnelt. Dit betekent dat de eisen en normen op het gebied van duurzaamheid de komende jaren versneld scherper zullen worden. Om hierop vooruit te lopen worden

in het vervolgproces na het ontwikkelingskader onderzoeken uitgevoerd naar de omschreven duurzaamheidsaspecten. Dat onderzoek richt zich op het verder definiëren van de ambities en het onderzoeken van de haalbaarheid hiervan. Daarnaast worden de instrumenten onderzocht om de ambities bindend te maken voor de koper(s) c.q. ontwikkelende partij(en).

### *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.

### *Natuurinclusief ontwikkelen*

Er wordt ingezet op een natuurinclusieve ontwikkeling waarbij de natuur vooraf wordt meegenomen in het ontwerp van gebouwen en het stedenbouwkundig ontwerp.

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*

Er wordt ingezet op een ontwikkeling die op maand-

basis energiepositief is. Onderdeel hiervan is een gasloze wijk. Het is beoogd dat alle nieuwbouw gasloos wordt opgeleverd en dat de gasinfrastructuur op termijn verdwijnt.

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 wordt (worden) de koper(s) uitgedaagd om ruimte te bieden aan experimenten met deze (nieuwe) technieken. Bij het toepassen van techniek moet dan wel rekening gehouden worden met welstand.

Warmte/koude-opslag en geothermie is momenteel niet mogelijk in verband met de status als waterwingebied.

### *Gezonde leefomgeving*

Het is beoogd dat de ontwikkeling een gezonde leefomgeving oplevert die bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving en de regio. Daarbij wordt gekeken naar gezonde leefstijl (bewustzijn, consumeren en bewegen) en goede milieuwaarden (bodem, lucht, licht en externe veiligheid). Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan kaders op het gebied van luchtkwaliteit en lichtuitstraling.

### *Circulaire economie*

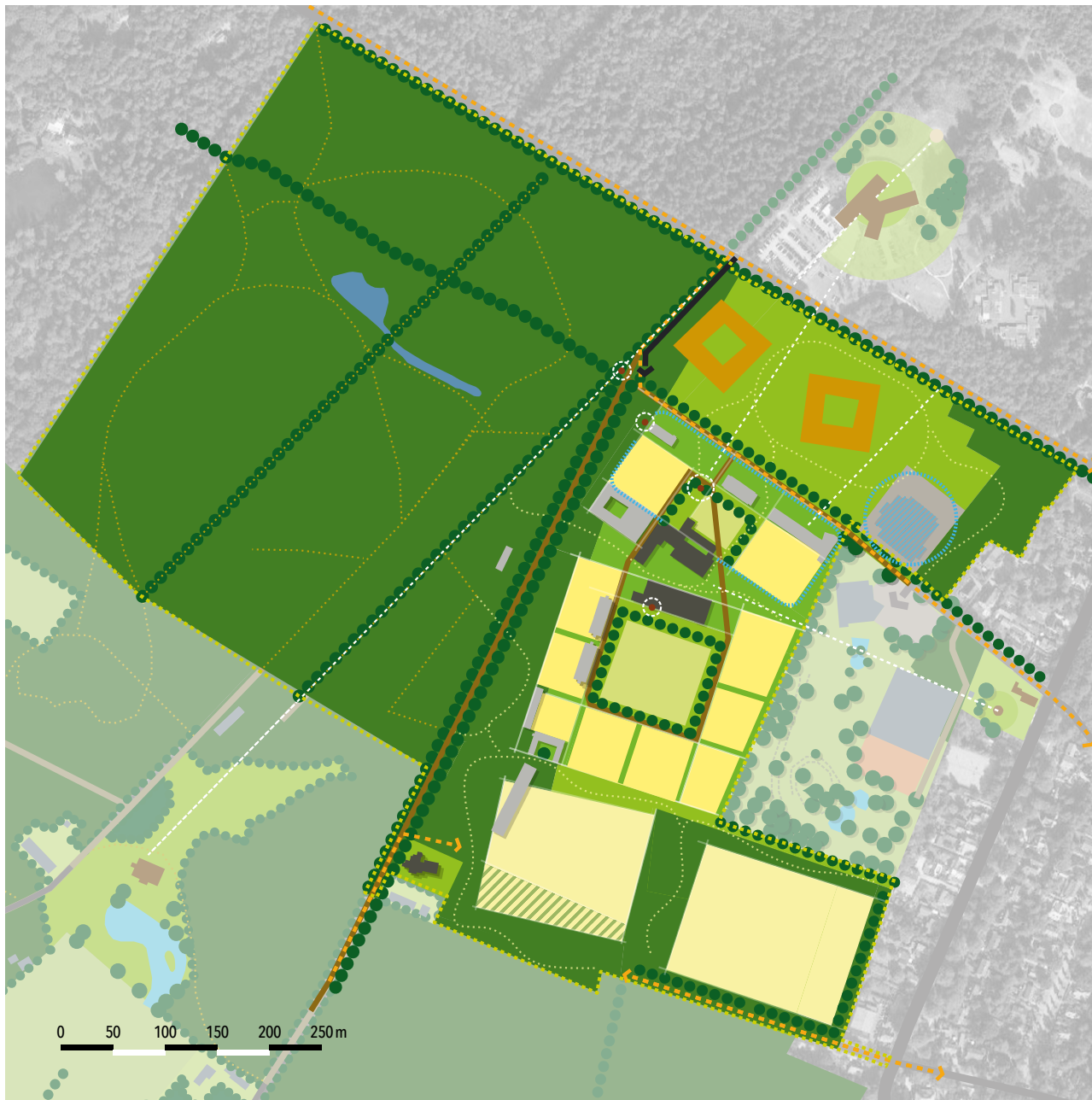
Er wordt ingezet op een circulaire ontwikkeling (bouwen en slopen) en een circulair gebruik van het terrein als het gaat om grondstoffen, afval en water.

### *Water*

Er wordt beoogd om ruimte te bieden aan maatregelen die bijdragen aan een duurzame waterhuishouding.

# MARINIERSKAZERNE DOORN

## ontwikkelingskader



### de groene kazerne

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

### duurzame mobiliteit

- nieuwe hoofdentree marinierskazerne
- hoofdstructuur fietsroutes richting dorp en omgeving

### levend militair verleden

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

### ontwikkelingsruimte nieuwe programma's (indicatief)

- compacte woonclusters in een groene setting
- mix van functies rondom het exercitieterein
- natuurlijk wonen aan de bosrand
- zoekgebied school (oppervlak terrein: 6.000 m<sup>2</sup>)
- behoud functie sporthal (mits exploitabel, nader onderzoek)
- overige functies (n.t.b.)

kaart 9: plankaart Ontwikkelingskader



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 is voornemens om de waterwinning in Doorn op termijn (2021-2022) te sluiten.

### 3.6 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 verbeelding 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 eigentijds 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.

### 3.7 INGREDIËNTEN VOOR EEN ROBUUSTE ONTWIKKELSTRATEGIE

#### AMBITIES ONTWIKKELSTRATEGIE

De herontwikkeling door een koper (of kopers) 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(en). 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 er jaren vooruit moet worden gedacht. 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 activiteiten kunnen plaatsvinden die 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 ontwikkelende partij (of partijen) hier op inspeelt (spelen), 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 ontwerpqualität voor het terrein te worden bewaakt, met als doel het verkrijgen van een kwalitatief hoogwaardig ontwerp, dat goed aansluit op deze omgeving met cultuurhistorische

waarden en natuurwaarden. 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(s) c.q. ontwikkelende partij(en) 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(s) c.q. ontwikkelende partij(en) van de rest van het terrein bekend is (zijn). De ideeën met betrekking tot de plandelen kunnen dan op elkaar worden afgestemd. De koper(s) c.q. ontwikkelende partij(en) dient (dienen), 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(s) c.q. ontwikkelende partij(en) 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(en) richt(en) deze in principe zelf in en draagt (dragen) 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 ontwikkelende partij(en) dient (dienen) 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.

Een goede situering van een eventuele hangplek voor jongeren en veilige speelplekken in de wijk is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij(en). Daarnaast moet er aandacht zijn voor een levensloopbestendige inrichting van de openbare ruimte. Ook dit dient onderdeel te zijn van het integrale eindbeeld dat door de ontwikkelende partij(en) wordt opgesteld.

### *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 (of partijen) 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.

## **3.8 KEUZES OP HOOFDLIJNEN**

In dit ontwikkelingskader worden op hoofdlijnen keuzes gemaakt ten aanzien van de toekomstige invulling van de marinierskazerne. Die hoofdkeuzes zijn in dit hoofdstuk per thema toegelicht. Een nadere onderbouwing van de gemaakte keuzes, en de overwegingen die daar aan ten grondslag hebben gelegen, zijn opgenomen in het verantwoordingsdocument (zie bijlagendocument).

Met dit ontwikkelingskader wordt er voor gekozen om bepaalde functies en invullingen niet te accommoderen op het kazerneterrein:

- er is voor gekozen om de marinierskazerne niet als een nieuw landgoed vorm te geven, maar het militaire verleden als identiteitsdrager op te vatten;
- er wordt geen markante hoogbouw ('landmarks') toegestaan op het terrein van de marinierskazerne;

- de keuze is gemaakt om op de marinierskazerne geen ruimte te bieden aan een grootschalige kennisinstelling;
- het terrein wordt niet uitsluitend ingericht ten behoeve van (top)sport met een eenzijdige focus op gezondheid en beweging;
- voor Landgoed Beukenrode is de keuze gemaakt om de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het parkbos niet verder uit te bouwen. De focus ligt hier op bescherming van de aanwezige natuurwaarden en behoud en herstel van het cultuurhistorische karakter van het landgoed in lijn met Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.





**MARINIERS  
KAZERNE  
DOORN**