



Aan: de gemeenteraad van Baarn

Baarn, 3 juni 2020

Betreft: Voorontwerp Bestemmingsplan

Beste leden van de gemeenteraad van Baarn,

Sinds enkele jaren werken we met overwegend groot plezier en in ieder geval vol overgave aan de herbestemming van Paleis Soestdijk. Een unieke kans om onze bijdrage te leveren aan het behoud van dit icoon van Nederland. Een monument waar geschiedenis is geschreven en waar een groot deel van de Nederlandse bevolking bijzondere herinneringen aan heeft. Wij voelen ons dan ook bevoorrecht dat wij mee mogen “schrijven” aan een nieuw hoofdstuk van de geschiedenis van dit landgoed.

Een hoofdstuk dat in onze ogen een impuls verdient die recht doet aan haar historie maar ook past bij het Nederland van nu. Met ‘Made by Holland’ wordt in Paleis Soestdijk een onafhankelijk podium geboden voor het beste van het beste dat ons land te bieden heeft op het gebied van water, agricultuur & voeding, energie en gezondheid. Ondernemingen en organisaties presenteren zich hier aan elkaar en de wereld. Bezoekers maken hier kennis met de innovatiekracht van Nederlandse bedrijven. Daarnaast zullen we het verhaal van de geschiedenis van Paleis Soestdijk blijven vertellen. Zo brengen we in alle opzichten verleden en toekomst samen.

Eén van de uitgangspunten bij de opdracht zoals meegegeven door het Rijk was, om Paleis Soestdijk voor een zo groot en breed mogelijk publiek toegankelijk te maken en het een duurzame invulling te geven die recht doet aan de historie van deze plek.

Hoewel we dus formeel de eigenaren zijn, beseffen we terdege dat het paleis van heel Nederland is en zeker ook van de inwoners van Baarn en Soest. Het paleis waar jonge prinsessen opgroeiden en een voormalig koningin is overleden. Waar mensen uit de buurt hebben gewerkt of mensen kenden die er werkten. Waar de groten der aarden op bezoek kwamen en wat jaarlijks, tijdens het feestelijke defilé, door heel Nederland met belangstelling bekeken werd. Zeventien miljoen mensen kijken ook nu met ons én met u mee.

Met het uiteindelijke plan voor Paleis Soestdijk dat voor u ligt, brengen we onze droom, waar wij sinds 2015 aan werken, weer een stap dichterbij. Zoals u hopelijk zult herkennen, hebben wij daarbij uw inbreng en reacties in vervolg op het Ruimtelijk Kader en het advies van de klankbordgroep ter harte genomen. Reacties die tot nader, uitvoerig overleg hebben geleid,

Amsterdamsestraatweg 1  
3744 AA Baarn  
035 541 28 41

KvK: 6982 7672  
BTW: 0062.40.501B01  
Bank: NL 60 ABNA 0636 2359 63

zowel in- als extern, en ons hebben uitgedaagd met nieuwe oplossingen te komen. Met name waar het de bebouwing op en rond het terrein van de kazerne van de Koninklijke Marechaussee betreft, zijn veel en intensieve gesprekken gevoerd. Een proces, passend binnen onze cultuur: zo ontstaan in Nederland de beste plannen. Ook voor dit voorliggende plan geldt dat wij van mening zijn dat al deze gesprekken de kwaliteit van de plannen heeft verbeterd.

### *Een korte terugblik*

Voordat we in gaan op het plan een korte terugblik. Na het overlijden van Prins Bernard stond het paleis leeg en werd het beheerd door het Rijksvastgoedbedrijf. Zoals u weet is het Rijk in juli 2015 een openbare verkoopprocedure gestart om Paleis Soestdijk te verkopen, voorafgegaan door ronde tafel conferenties waarbij het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Baarn en de provincie betrokken waren. Vanuit de overtuiging dat dit Nederlandse icoon ook in de toekomst een belangrijke rol moet blijven vervullen in onze samenleving, hebben wij in oktober van dat jaar de eerste ideeën van ons voorstel voor Made by Holland ingediend. In november hoorden wij vervolgens dat we geselecteerd waren als één van de laatste vier partijen die hun plannen mochten door ontwikkelen. Na een zorgvuldig zoekproces waarbij veelvuldig werd gecheckt of de plannen aansloten op gestelde voorwaarden, leverden wij op 15 juli 2016 ons definitieve plan in. Op 1 november 2016 bleven we als een van de drie partijen over die op 28 april 2017 een bieding mochten doen. Op 8 juni 2017 werd bekend dat Paleis Soestdijk aan ons verkocht zou worden en sinds de overdracht op 20 december 2017 zijn we dan echt eigenaar van landgoed en paleis.

In de loop van 2018 zijn we begonnen met de voorbereidingen voor de herontwikkeling. In overleg met de gemeente is toen bepaald dat de eerste halte een ruimtelijk kader zou moeten zijn waar wij toen aan zijn gaan werken. Vanaf het moment dat we wisten dat wij eigenaar zouden worden, hebben we met heel veel mensen, partijen, organisaties en bedrijven uit de regio kennis hebben gemaakt en hebben we in die specifieke periode ook invulling gegeven aan een eigen participatie- en communicatietraject. Zo leerden wij nog beter de omgeving kennen inclusief de wensen, kansen en zorgen die er spelen rond de plannen voor herontwikkeling van het paleis.

Het ruimtelijk kader zoals we dat in april 2019 aan u hebben gepresenteerd, liet een aantal wijzigingen ten opzichte van ons oorspronkelijk plan uit de verkoopprocedure zien:

1. De hotelfunctie werd verplaatst naar de Parade, omdat het Paleis zo zijn logistieke uitdagingen kent om als commercieel hotel geëxploiteerd te worden. Dit heeft betrekking op publieke openstelling park, monumentale zalen, maar ook het nabij kunnen parkeren. Op de Parade aan de overzijde van de Amsterdamsestraatweg zijn die uitdagingen er niet of makkelijker oplosbaar.
2. Het aantal woningen op en rond het terrein van de Marechausseekazerne werd aangepast. Door sommigen is daarbij ten onrechte verondersteld dat we een veel grotere woonwijk zouden willen bouwen dan aanvankelijk de bedoeling was. Tijdens de

verkoopprocedure en bij verkoop is er altijd sprake geweest dat 6,1 hectare zou worden gereserveerd voor woningbouw. Daarvan zou 3,2 hectare plaatsvinden in het aangrenzende bosperceel, naast de 2,9 hectare van het bestemd oppervlak van de Marechausseekazerne. Met het aanpassen van het aantal woningen (meer appartementen) bleven we binnen de initieel bij verkoop van het paleis afgesproken 6,1 hectare. Door te kiezen voor meer woningen, namelijk óók appartementen in plaats van alleen grondgebonden woningen, konden wij beter aansluiten bij de lokale woonbehoefte. Een aanpassing in ons plan die overigens pas na toestemming van het Rijksvastgoedbedrijf in het ruimtelijk kader is doorgevoerd.

### *Behandeling ruimtelijk kader*

Hoewel uw Raad het ruimtelijk kader niet heeft aangenomen, werd wel de wens uitgesproken dat doorgewerkt zou worden aan het voorontwerp bestemmingsplan. Twee moties maakten inzichtelijk waaraan toekomstige plannen zouden moeten voldoen. Zo sprak u uit dat woningbouw op het terrein van de Marechausseekazerne uitsluitend plaats mag vinden binnen het terrein dat gebruikt werd door de Koninklijke Marechaussee en volgens het uitgangspunt (of principe) rood voor rood, rekening houdend met provinciaal beleid.

Voor de Parade heeft u per motie het College van B&W verzocht geen bebouwing toe te staan buiten de huidige versteende contouren, waarbij uitruil tussen sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw mogelijk is, mits binnen het terrein. Het Baarnse Bos blijft onaangetast. Verder heeft u aangegeven dat uitkomsten van onderzoeken meegenomen moesten worden in het voorontwerp bestemmingsplan. Ook is in een motie het college verzocht om, na vaststelling van het bestemmingsplan, een gebiedsvisie op te stellen voor toekomstige ontwikkelingen die vallen onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

### *Aandachtspunten*

Met de herbestemming van Paleis Soestdijk zien we met elkaar kansen om de economische en recreatieve kwaliteiten van Baarn een impuls te geven. De wens is om bezoekers van het paleis ook te verleiden tot een bezoek aan het centrum. Hiervoor dienen goede (OV-) verbindingen te worden gerealiseerd tussen de recreatieve knooppunten en het centrum. Ook moeten er goede parkeervoorzieningen zijn. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt dit nader toegelicht. Tijdens de voorbereidende werkzaamheden werken we, voor nu en voor in de toekomst, aan het opzetten van allianties en samenwerkingen met lokale organisaties en ondernemingen, bijvoorbeeld op de terreinen natuur, onderwijs, cultuur en ondernemerschap.

Graag gaan we in deze brief in op een aantal onderwerpen die beschreven zijn in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit zijn de onderwerpen waar in het voorbereidende traject de meeste vragen, zorgen en wensen over uitgesproken zijn.

## 1. Woningbouw voormalig Marechausséeterrein – Het Alexanderkwartier

Er is veel aandacht geweest voor de nieuwbouw die gepland is op en rond het huidige Marechausséeterrein. De provincie heeft zich eind 2019 uitgesproken over het staande beleid en onlangs bent u geïnformeerd over de oplossing die wij i.o.m. provincie, het rijk en uw gemeente hebben gevonden voor de impasse die als gevolg daarvan was ontstaan. Uitkomst is dat het plangebied weliswaar 3,8 hectare beslaat, alleen dat hiervan slechts 2,8 hectare uitgeefbare grond is waarvan maximaal 1,2 hectare bebouwd wordt. De rest wordt of blijft natuur (1,6 ha) en wordt benut voor paden en lanen (1 ha) waarbij de aanwezige oude boskernen volledig worden ontzien. In plaats van de kazerne komt er een nieuwe woonbuurt met als naam Alexanderkwartier. In deze buurt komen ongeveer 70 tot 80 appartementen, verdeeld over 10 kleinschalige appartementenvilla's zonder privétuinen, schuttingen e.d..

Zoals u weet is de bouw van deze wijk nodig om bij te dragen in de kosten van renovatie van het paleis. De planning van de renovatie loopt overigens vooruit op de planning van de woningbouw. De zorgen dat wij na oplevering van de woningen niet meer aan de renovatie van het paleis zouden starten, zijn daarmee ongegrond. Die zekerheid is overigens ook gegeven aan het Rijksvastgoedbedrijf bij de koop. Verder ontvangen wij renovatiesubsidies die uiteraard direct gekoppeld zijn aan de renovatie van het paleis.

Er is bewust niet gekozen voor sociale- of middel dure woningbouw. Dit zou zorgen voor een lager rendement per woning waardoor meer ruimte nodig zou zijn voor woningbouw. Met het type woningen dat wordt gebouwd wordt ook ingespeeld op veranderende woonwensen van consumenten om wel te genieten van een hoogwaardige woning omgeven door groen, zonder dat groen als eigen tuin te hoeven onderhouden. Daarmee wordt aangesloten op de kwalitatieve doelen van de Visie Wonen van de gemeente. De appartementen worden levensloopbestendig ontwikkeld en hebben de mogelijkheid tot het leveren van zorg (lokaal of op afstand). De impact op de natuur is door de keuze om alleen appartementen te bouwen beduidend minder, omdat er gemeenschappelijk (kijk)groen wordt aangelegd of al aanwezig is.

## 2. Hotel op De Parade

Ook over de komst van het hotel op de Parade zijn we een flinke stap verder. Op de Parade komt een hotel met ongeveer 120 kamers. Het historisch karakter van de Parade is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Zo blijft de huidige, monumentale bebouwing behouden en krijgen de Koninklijke Stallen straks een centrale plek als ontvangstruimte en brasserie voor de hotelgasten. De hotelkamers worden verspreid over een aantal bestaande gebouwen. Te weten de Koninklijke Stallen, het Koetshuis en de logiesverblijven. Daarnaast zal er voor het hotel nieuwbouw plaatsvinden achter de Intendantwoning. De nieuwbouw sluit aan bij de huidige bebouwing; d.w.z. maximaal drie verdiepingen hoog en daarmee niet hoger dan de bestaande bebouwing en de boomgrens. De kamers worden verdeeld over meerdere gebouwen, zodat het

dorpskarakter behouden blijft. Het omringende bos blijft volledig in tact en onaangetast. Ook wordt er maximaal bijgebouwd wat elders op het terrein gesloopt wordt.

Het hotel zal voorzien in een regionale behoefte. Niet alleen biedt het een verblijfslocatie voor verwachte bezoekers van Made by Holland, onderzoek wijst daarnaast uit dat de vraag naar hotelovernachtingen in de regio de komende jaren alleen maar zal toenemen. Daarom is de ontwikkeling van een hotel van 120 kamers op het Paraderrein zowel uit commercieel oogpunt verantwoord.

### 3. Evenementen en geluid

Paleis Soestdijk is al jaren het decor van uiteenlopende evenementen. Het is een belangrijk onderwerp geweest in de gesprekken van de klankbordgroepen. Evenementen blijven ook in de toekomst plaatsvinden op het landgoed. We zoeken hierbij nadrukkelijk naar de juiste plek op het landgoed en elk evenement wordt zorgvuldig op inhoud en kwaliteit beoordeeld. Een juiste dosering is hierin van belang en voor evenementen in de achtertuin geldt de natuur vooral als aandachtspunt en in de voortuin vooral geluid. Aandacht voor maatschappelijke relevantie en een gezonde exploitatie staan in ons evenementenbeleid centraal.

Wat het aantal evenementdagen betreft is Paleis Soestdijk gehouden aan de beleidsregels evenementen van de gemeente Baarn. Het aantal evenementdagen kent een maximum van 40 per jaar. De meeste activiteiten produceren niet of nauwelijks geluid. Denk hierbij aan borrels, een kerstfair of een boekenmarkt. Er blijven ook enkele grote evenementen georganiseerd worden met veel bezoekers en meer geluid. De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 12 dagen van deze zogenaamde 'categorie 3-evenementen'.

Met omwonenden wordt gesproken over geluidsoverlast. In overleg met hen is aanvullend op de vergunningsvoorwaarden besproken om extra geluidsoverlast te beperken door bijvoorbeeld waar mogelijk evenementen met geluid in de achtertuin te organiseren, lage bastonen te vermijden en geluid te richten. Uitgebreide monitoring van de evenementen op de onderdelen geluid, parkeren en verkeer zijn nu en in de toekomst permanent onderwerp van aandacht en gesprek. Wij zullen er samen met de gemeente alles aan doen om de bewoners in de directe omgeving zo adequaat mogelijk vooraf en nadien te informeren.

### 4. Parkeren en openbaar vervoer

Vanwege de te verwachten ca 400.000 bezoekers per jaar van Paleis Soestdijk, is er ook veel aandacht besteed aan parkeren. Tijdens de klankbordgesprekken zijn hierover veel vragen gesteld en suggesties gedaan. Om parkeeroverlast zo veel mogelijk te voorkomen heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden waarvan de conclusies zijn verwerkt in het VO BP. Op het terrein worden extra parkeerplekken gerealiseerd; van de huidige 42 naar 280 plaatsen op de Parade en van de huidige 230 plaatsen aan de zijde van het paleis naar 290 structurele

plekken. De totale, vaste parkeercapaciteit komt dus in de toekomst op maximaal 570 parkeerplaatsen en is daarmee voldoende voor reguliere dagen.

Afhankelijk van het type evenement is een wisselende hoeveelheid parkeerplaatsen nodig. Bij grote evenementen kan gekeken worden naar gebruik van één van de P+R-locaties in de omgeving in combinatie met andere overloop parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn in elk geval 450 overloop parkeerplaatsen 12x per jaar beschikbaar. Daarnaast zullen bezoekers op basis van de kosten van een parkeerticket, gestimuleerd worden verder weg te parkeren en gebruik te maken van pendelbussen. Uiteraard is een professionele inzet van verkeersregelaars een voorwaarde om dergelijke evenementen beheersbaar te organiseren.

We zetten actief in op het gebruik van openbaar vervoer om het aandeel bezoekers dat per auto naar ons paleis of een evenement komt te verminderen. Daarbij wordt gewezen op het belang van goede informatie over openbaar vervoer op de website, het aanbieden van een Shuttledienst vanaf intercity station Hilversum of Amersfoort, de integratie van entreprijs met openbaarvervoerbewijzen en het aanbieden van gratis deelfietsen bij station Baarn, Soest en Soesterberg.

## 5. Veiligheid en doorstroming Amsterdamsestraatweg

De Amsterdamsestraatweg scheidt het paleis en de Parade. In de klankbordgroepen zijn zorgen uitgesproken over de inrichting en veiligheid bij het oversteken van deze weg. Anderzijds wordt ook een soepele doorstroming gevraagd. Het realiseren van een veilige oversteek die geen belemmeringen veroorzaakt en het handhaven van de maximumsnelheid van 50 km per uur is in onze ogen essentieel. Dit is echter een dilemma waar geen makkelijke oplossing voor te vinden is die realiseerbaar en betaalbaar is. Er zijn verschillende mogelijkheden onderzocht en uitgewerkt, maar vooralsnog lijkt een gelijkvloerse oversteek een veilige en, als gevolg van de financiële bijdrage van de provincie van maximaal 1,5 miljoen, haalbare optie. Deze wordt momenteel samen met de provincie nader onderzocht.

## 6. Natuur

In deze fase van het plan is een natuurvisie Paleis Soestdijk opgesteld die de basis vormt voor het bestemmingsplan. De natuurvisie is gebaseerd op de landelijke, provinciale en regionale regels en visies en daaraan getoetst. De toetsing brengt de impact van alle plannen in kaart en laat zien dat binnen het landgoed van Paleis Soestdijk is gezocht naar een goede balans waarbij de natuur in haar totaliteit in de toekomst wordt versterkt.

We willen dit realiseren door het aanbrengen van verschillende zones. Er wordt gewerkt met een 'dynamische zone' (Paleistuin), een 'overgangszone' (Hertenkamp) en een 'rustzone' (bos). Doordat de rustzone vrij groot is en er een overgangszone is naar de dynamische zone, wordt het gebied robuust ingericht. Daarbij wordt bij de inrichting rekening gehouden met de

verbinding met aangrenzende Natuurnetwerk gebieden. Dit zorgt er voor dat biodiversiteit behouden blijft en op termijn zelfs zal verbeteren.

Een belangrijk onderdeel van de renovatie van het landgoed betreft het behouden en waar nodig herstellen van de tuinlandschappelijke waarden van het landgoed.

## 7. Duurzaamheid

Tegen het decor van een roemrijk verleden krijgt Paleis Soestdijk de komende jaren een nieuwe rol als dé landingsplek voor het beste van de Nederlandse industrie en innovatie. In lijn met deze inhoudelijke ambitie krijgt het complex ook een voorbeeldfunctie voor toekomstbestendige herbestemming, ontwikkeling en exploitatie. In verschillende workshops samen met externe specialisten is een integrale duurzaamheidsvisie opgesteld die de komende periode wordt uitgewerkt tot concrete maatregelen. De ambitie? Van Paleis Soestdijk het eerste klimaat-neutrale paleis ter wereld maken.

De combinatie van een groot landgoed en de ambitie om er een podium van innovatie in te richten, maakt de verduurzaming van het ensemble tot een unieke mogelijkheid. Juist op deze plek zien wij een kans om van Paleis Soestdijk een showcase te maken van de mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid; het circulaire landgoed van de 21e eeuw als voorbeeld voor iedereen.

### *Proces*

Wij hebben in deze brief gepoogd om enerzijds inzicht te geven in de inhoud van ons plan op dit moment, dat past in het voorontwerp bestemmingsplan dat nu voorligt. Anderzijds hebben we de vragen die de afgelopen periode op ons pad gekomen zijn, geprobeerd te beantwoorden. Vragen vanuit uw Raad, uit de omgeving van direct betrokkenen maar ook vragen vanuit de Klankbordgroepen die deelnemen aan het participatieproces zoals opgezet door de Gemeente. Zelf hebben we aanvullend nog inloop cafés en telefonisch spreekuur georganiseerd en ook organiseren we nog een bijeenkomst voor bewoners uit de omgeving. Wij zijn eenieder zeer erkentelijk voor deze vragen en inbreng, omdat dit heeft bijgedragen aan de verbetering van ons plan. Uiteraard blijven wij ook in de toekomst in gesprek met onze omgeving om vragen, zorgen, suggesties en kansen met elkaar te blijven bespreken.

### *Slot*

Het paleis is al 350 jaar onderdeel van onze samenleving en van de Baarnse en Soester gemeenschap en dat zal in de toekomst niet veranderen. De herontwikkeling van Paleis Soestdijk heeft dus zowel voor u als voor ons enorme impact en is een complex en uitdagend project. Voor ons is Paleis Soestdijk | Made by Holland geen gewone onderneming waar we louter geld mee willen verdienen. Integendeel. De exploitatie wordt in handen gebracht van een stichting en iedere euro zal nodig zijn om paleis en landgoed in topconditie te houden.

# PALEIS SOESTDIJK



Hoewel het ook in deze brief vooral gaat over stenen, is dit paleis vooral een gebouw dat onderdeel is van onze collectieve genen. Het gaat over een nieuwe toekomst, waarbij we alleen bouwen waar we ook slopen en vooral het geheel zo in een nieuwe balans voor de toekomst willen brengen.

Wij hopen dat u in dit voorontwerp bestemmingsplan zult zien dat wij in ons aangepaste plan uw inbreng zorgvuldig hebben gewogen en meegenomen en dat u kunt instemmen met dit plan. Wij kunnen niet wachten om samen met velen van u, van landgoed Paleis Soestdijk een duurzame en unieke bestemming te maken die van en voor alle Nederlanders wordt. Dat verdient het paleis en dat verdient uw gemeente!

Met vriendelijke groeten,



Ton en Maya Meijer-Bergmans