



## **RAADSVOORSTEL**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Zaaknummer                 | 67497                                      |
| Onderwerp                  | Ruimtelijk Kader Landgoed Paleis Soestdijk |
| Besluit in raad            | 17 april 2019                              |
| Portefeuillehouder(s)      | Wethouder Jansma                           |
| <br>                       |  |
| Naam steller               | Albert van 't Riet                         |
| Status / Vertrouwelijkheid | Openbaar                                   |

### **Voorgestelde besispunten:**

1. Vaststellen van het Ruimtelijk Kader Landgoed Paleis Soestdijk.
2. Bestemmingsplannen voor twee deelgebieden voor te bereiden op basis van het Ruimtelijk Kader voor a) het Alexanderkwartier, b) Paleis, tuin, park en Parade, conform artikel 3.1 Wro en artikel 3.1 Bro.
3. Geen exploitatieplan op te stellen.

### **Samenvatting van het voorstel**

Het Ruimtelijk Kader is het resultaat van de ambtelijke projectgroep Soestdijk in een samenwerking tussen de gemeenten Baarn en Soest, de provincie Utrecht en de MeyerBergman Erfgoed Groep. De stuurgroep heeft het vrijgegeven voor behandeling in het college en de raad.

Het Ruimtelijk Kader is het resultaat van de confrontatie van het plan 'Made by Holland' met het beleid van de overheden. De betekenis van het beleid voor het plan wordt beschreven. Dus: welke voorwaarden gelden er vanuit het beleid en binnen welke bandbreedtes kunnen ontwikkelingen plaatsvinden. Ook wordt aangegeven welke onderzoeken er uitgevoerd moeten worden voordat er (deel)bestemmingsplannen kunnen worden opgesteld. De voornaamste zijn natuur en mobiliteit. Cultuurhistorisch onderzoek naar paleis en park vindt plaats in het kader van de voorbereiding van monumentenvergunningen.

Het Ruimtelijk Kader geeft richting voor de (deel)bestemmingsplannen.

### **Aanleiding**

De gemeenten Baarn en Soest en de provincie Utrecht hadden in 2011 in de Omgevingsvisie Paleis Soestdijk enkele voor de overheid essentiële richtingen meegegeven waaraan alle ingediende plannen zijn getoetst. Dit zijn, dat het paleis en tuin een toegangspoort moeten zijn tot de Heuvelrug. Het paleis en de tuin zijn openbaar toegankelijk en stralen een vorstelijke allure uit, passend bij de geschiedenis van het gebied. Deze 'poort' moet door verschillende voorzieningen en activiteiten grote aantallen bezoekers kunnen opvangen. Hiervoor moet de locatie goed bereikbaar zijn, zowel per auto als met het openbaar vervoer. En bovenal moet het paleis en de tuin publiek toegankelijk zijn.

Het afgelopen jaar heeft MeyerBergman nader onderzoek gedaan en hun plan 'Made by Holland' verder uitgewerkt. Het paleisgebouw is uitvoerig bouwkundig en cultuurhistorisch geanalyseerd met het oog op de restauratie. Ook is nader cultuurhistorisch onderzoek gedaan naar de tuin en het park. Verder is er met partijen gesproken, zoals omwonenden maar ook belangengroeperingen.

Het onderzoek heeft twee voornamelijk optimalisaties opgeleverd ten opzichte van het plan dat in 2016 is ingediend. Waar het plan uit 2016 nog uitging van 65 woningen in het Alexanderkwartier (het huidige marechaussee-terrein),



gaat de uitwerking uit van circa 98 woningen. De reden is dat het woningbouwprogramma is gewijzigd is vanwege de optimalisatie van de locatie. Het programma gaat nu uit van iets minder grote percelen op vrijstaande en/of geschakelde grondgebonden woningen, boskavels en appartementen in het hogere segment. De v.o.n.-prijs van de woningen start bij € 650.000. Mede uit de resultaten van de natuur-onderzoeken wordt duidelijk wat de uiteindelijke omvang van het Alexanderkwartier wordt.

De tweede wijziging is dat de hotelfunctie niet verspreid op verschillende locaties komt, waaronder in het paleis, maar MeyerBergman het nu geheel op de Parade (herenhuiscluster) heeft gepland. Uit het bouwhistorisch onderzoek naar het paleis is namelijk naar voren gekomen dat het niet mogelijk is het gebouw zodanig aan te passen dat het hotel daar ingepast wordt. Het resultaat van deze keuze is ook, dat ook de verdieping van het corps de logis publiek toegankelijk wordt.

In samenwerking tussen MeyerBergman en adviseurs, de gemeenten Baarn, Soest en de provincie Utrecht, de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en Mooisticht is het plan 'Made by Holland' uitgewerkt in een Ruimtelijk Kader. Dit Kader geeft een beschrijving van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en vertaalt dat naar randvoorwaarden en uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het plan naar bestemmingsplannen voor twee deelgebieden: Alexanderkwartier en Parade, Paleis/ tuin/ park. Het college gaat er op dit moment van uit dat de restauratie binnen de regels van het geldende bestemmingsplan past.

Met het vaststellen van het Ruimtelijk Kader geeft de gemeenteraad richting aan de verdere uitwerking van het plan 'Made by Holland'. In het Ruimtelijk Kader is aangegeven op welke punten nader onderzoek plaatsvindt, waarvan de resultaten bekend moeten zijn voordat de bestemmingsplannen in procedure genomen kunnen worden, omdat deze van belang zijn voor de uitvoerbaarheid ervan.

Er vindt nader onderzoek plaats naar cultuurhistorische aspecten, de natuurwaarden en de mobiliteit. Uit dit laatste onderzoek komt naar voren hoe de verschillende delen van het plan op de Amsterdamsestraatweg aangesloten kunnen worden met behoud van de doorstroombaan van de weg en hoe de het Paraderrein met het paleispark verbonden kan worden.

### **Beoogd resultaat**

Voor de duurzame ontwikkeling van Landgoed Paleis Soestdijk worden randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld (opgenomen in het Ruimtelijk Kader), als basis voor het opstellen van twee bestemmingsplannen.

### **Argumenten**

#### **1.1. Vaststellen van het Ruimtelijk Kader Landgoed Paleis Soestdijk.**

Met het vaststellen van het Ruimtelijk Kader stelt de raad de randvoorwaarden en uitgangspunten vast voor uitwerking in bestemmingsplannen en voor de monumentenvergunning voor het paleis. In het Ruimtelijk Kader is het plan Made by Holland aan het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente getoetst.

#### **Natuur Netwerk Nederland**

Nader onderzoek moet worden uitgevoerd naar met name de natuurwaarden alvorens de uitwerking naar bestemmingsplannen kan plaatsvinden. Het provinciale natuurbeleid voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur) gaat uit van het 'nee, tenzij'-beginsel. Ofwel, er mag niet worden gebouwd in het NNN, tenzij aangetoond wordt dat dat bouwen bijdraagt aan de instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Binnen de NNN zijn kleinere en grotere gebieden, zogenoemde boskernen en bosgroeiplaatsen, waar geen bomen gekapt mogen worden. Deze boskernen en bosgroeiplaatsen bevinden zich zowel rondom het geplande Alexanderkwartier, maar ook in het paleispark en achter de Parade.

Aan de hand van de concretere onderzoeken moet aangetoond worden dat er voldoende 'plussen' gevonden kunnen worden als compensatie voor het aantasten van natuurwaarden en dat eventuele ontheffingen op de Wet natuurbeheer (=soortenbescherming) verleend kunnen worden. Dit onderzoek is inmiddels gestart.

#### **Mobiliteit**



Daarnaast moet het mobiliteitsonderzoek aantonen dat het plan uitvoerbaar is. Zo moeten a) de verschillende plandelen goed ontsloten kunnen worden, b) dat er een goede verkeersveilige oversteek gerealiseerd kan worden tussen Parade (de overkant) en de paleistuin, c) de doorstroming op de Amsterdamsestraatweg gegarandeerd kan worden en d) er bij evenementen voldoende parkeergelegenheid is. Tenslotte moet er ook duidelijkheid komen over de financiering voor de uitvoering van maatregelen.

De resultaten van beide onderzoeken vormen de basis voor de bestemmingsplannen.

#### Visie Wonen

De opgave voor Baarn is om 830 tot 1.050 extra woningen ter realiseren tussen 2016 en 2030. Het doel is dat 30% van deze woningen in de sociale sector gerealiseerd wordt. In kwantitatief opzicht draagt de woningbouw op het Alexanderkwartier bij aan de opgave. Voor wat betreft de sociale woningbouw draagt het niet bij aan deze opgave. Gelet op de financiële opgave die er is voor de restauratie van het paleis en het herstel van de tuin en het park, heeft de MeyerBergman Erfgoed Groep deze keuze moeten maken. De woningen dragen wel bij aan de beleidsuitgangspunten van levensloopbestendigheid en duurzaamheid en energieprestatie.

#### Keuzes maken bij de bestemmingsplannen

In het Ruimtelijk Kader is vooral aangegeven welke beleidsuitgangspunten er gelden. Met een aantal, hiervoor beschreven punten, staat het plan 'Made by Holland' op gespannen voet. Op dit moment kan echter nog niet worden vastgesteld hoe het plan zich exact naar het beleid voegt. Daarvoor moeten de onderzoeken die op dit moment worden uitgevoerd, uitsluitsel geven.

#### 1.2. Overeenstemming over het Ruimtelijk Kader

Het Ruimtelijk Kader is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen MeyerBergman, de gemeente Baarn, de gemeente Soest en de provincie Utrecht. Namens de gemeente Baarn zijn ook adviseurs van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en Mooisticht betrokken. Over het resultaat is overeenstemming.

#### 1.3. Communicatie met andere partijen

Over de plannen heeft uitvoerige communicatie en overleg plaatsgevonden met omwonenden, belanghebbenden en groeperingen. De gemeente is bij veel van deze overleggen aanwezig geweest, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. Dit overleg vindt in goede sfeer plaats. Het overleg zal blijvend doorgaan.

#### 1.4. Instemming van het Rijksvastgoedbedrijf met de uitwerking

De directeur van het Rijksvastgoedbedrijf heeft schriftelijk laten weten dat het concept van het Ruimtelijk Kader dat hij ter beoordeling heeft ontvangen, een 'nadere invulling en optimalisatie' is van het in 2016 door MeyerBergman ingediende plan. De brieven aan en van het Rijksvastgoedbedrijf zijn bijlage bij dit voorstel.

#### 2. Verschillende bestemmingsplannen voor twee deelgebieden

Op basis van het Ruimtelijk Kader worden aparte bestemmingsplannen voorbereid voor twee deelgebieden, te weten a) het Alexanderkwartier, b) Paleis, tuin, park en Parade, conform artikel 3.1 Wro en artikel 3.1 Bro. De reden voor twee aparte plannen is, dat een eventueel langere procedure in het ene plan, het andere niet hoeft op te houden. Uiteindelijk geldt er één nieuwe bestemmingsregeling voor het gehele landgoed, die op termijn gezamenlijk worden meegenomen naar het op te stellen omgevingsplan.

De verwachte doorlooptijd tot de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan Alexanderkwartier is ongeveer een jaar en voor Paleis en Parade in ieder geval anderhalf jaar. Dit is onder het voorbehoud, dat er niet tussentijds nog aanvullende onderzoeken nodig zijn. Na het vaststellen door de raad volgt nog een eventuele beroepsfase bij de Raad van State.

Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat de (monumenten-)vergunning voor de renovatie van het paleis binnen het geldende bestemmingsplan kan plaatsvinden. De planning voor de start van de renovatie begin 2020.



### 3. Geen exploitatieplan op te stellen.

Met de initiatiefnemers wordt een overeenkomst opgesteld, waarin onder andere afspraken worden gemaakt over de kosten die de gemeente eventueel zou moeten maken en die niet ten laste van de gemeente behoren te blijven, zoals onder andere planschade. Met de provincie wordt een overeenkomst gesloten over de verdeling van kosten voor aanpassen van de Amsterdamsestraatweg N221. Een exploitatieplan kan daardoor achterwege blijven. Mocht gedurende het proces blijken dat er alsnog geen overeenstemming ontstaat, kan alsnog worden besloten een exploitatieplan op te stellen.

### **Algemene risico's**

#### 1. Uitkomsten onderzoeken naar natuur en mobiliteit zijn nog niet bekend

De onderzoeken naar de natuurwaarden en naar mobiliteit zijn opgestart. De uitkomsten op dit moment nog niet bekend, maar zijn van doorslaggevend belang voor de uitvoerbaarheid van de bestemmingsplannen.

#### 2. Onvoldoende draagvlak heeft gevolgen voor de planning

Eén van de doelen van participatie is het creëren van draagvlak. Als er onvoldoende draagvlak voor de planontwikkeling is zijn er extra gesprekken nodig of planaanpassingen. Dit heeft gevolgen voor de planning.

### **Kosten, baten en dekking**

Niet van toepassing

### **Aanpak / Uitvoering**

Nadat uw raad heeft ingestemd met de contouren voor de verdere uitwerking van plannen, door het Ruimtelijk Kader vast te stellen, wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. In deze overeenkomst wordt onder andere de samenhang tussen de verschillende bestemmingsplannen geborgd.

Gelet op het voortraject waarbij tal van partijen zijn geïnformeerd en gehoord en het aantal mogelijke belanghebbenden starten wij voor het Alexanderkwartier direct met een ontwerpbestemmingsplan. Dit bieden wij aan aan de raad, met het verzoek het vrij te geven voor het ter visie leggen. De zienswijzennota en het bestemmingsplan worden aan de raad voorgelegd ter vaststelling, waarna belanghebbenden nog in beroep bij de Raad van State kunnen gaan.

De bestemmingsplanprocedure voor Paleis en Parade start wel met een voorontwerp. Dit voorontwerp wordt door het college vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Het verslag van de inspraak en het ontwerpbestemmingsplan worden ter beoordeling aan uw raad voorgelegd. Hierna ligt het plan opnieuw ter visie, ditmaal voor zienswijzen bij de raad. Hierna geldt het proces zoals hiervoor is aangegeven.

### **Duurzaamheid**

Met het plan Made by Holland wil de initiatiefnemer 'innovatief' Nederland de ruimte geven zich te presenteren. Duurzaamheid valt daar ook onder. Op 13 februari 2019 heeft de MeyerBergman Erfgoed Groep een werkconferentie gehouden met voorlopers op het gebied van duurzaamheid in Nederland. Dit heeft verschillende inzichten opgeleverd die bij de verdere uitwerking van de plannen verder onderzocht en gebruikt zullen worden. Bij het verduurzamen van het paleis zelf loopt de eigenaar tegen dilemma's aan, vanwege het rijksmonumentale karakter van het gebouw. De Rijksdienst Cultureel Erfgoed heeft de inzet van kennis en kunde voor het verduurzamen van het paleis toegezegd.

### **Communicatie**

De MeyerBergman Erfgoed Groep heeft, gevraagd en op eigen initiatief, in verschillende media uitleg gegeven over de plannen voor Paleis Soestdijk.

In 2018 heeft de MeyerBergman Erfgoed Groep op drie momenten, in april, september en december, bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. Tijdens de laatste bijeenkomst waren ook de overige inwoners



van Baarn en Soest uitgenodigd aanwezig te zijn. Het doel van deze bijeenkomsten was de mensen te informeren en reacties te peilen.

In november 2018 zijn ook bijeenkomsten georganiseerd met belanghebbende 'rode' - cultuurhistorie en economie - en 'groene' organisaties. In een eerste reactie spraken zij hun waardering uit voor de plannen.

Van de hiervoor genoemde bijeenkomsten is verslag gedaan, dat bij het raadsvoorstel is gevoegd.

Voor de komende fase wordt een klankbordgroep ingesteld met belanghebbende mensen en organisaties.

In 2018 heeft een aantal omwonenden zich bij het paleis en bij de gemeente gemeld omdat zij overlast hebben ervaren bij de evenementen. Met hen heeft de directeur van Soestdijk overeenstemming bereikt over uitgangspunten voor evenementen in 2019, waarbij ook is aangegeven dat nader onderzoek wordt gedaan naar alternatieven voor de grote, geluiddragende evenementen aan de voorzijde van het paleis en voor het parkeren.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. A. Najib  
gemeentesecretaris

M.A. Röell  
burgemeester

#### **Bijlagen:**

67497 Ruimtelijk kader Paleis Soestdijk bijlage 1 rapport participatie en communicatie

67497 Ruimtelijk kader Paleis Soestdijk bijlage 2a brief van MeyerBergman aan Rijksvastgoedbedrijf

67497 Ruimtelijk kader Paleis Soestdijk bijlage 2b brief van Rijksvastgoedbedrijf naar MeyerBergman

67497 Ruimtelijk kader Paleis Soestdijk bijlage 3 Omgevingsvisie 2011

67497 Ruimtelijk kader Paleis Soestdijk bijlage 4 Ruimtelijk kader

