

Aan het College van B&W en de Gemeenteraad van de Gemeente Baarn

Baarn, 15 april 2019

Betreft: Ruimtelijk Kader Paleis Soestdijk

Geachte dames en heren,

In de afgelopen weken is er in de Gemeenteraad en daarbuiten zeer intensief gesproken over het Ruimtelijk Kader.

Over een aantal cruciale en fundamentele onderdelen van het Ruimtelijk Kader hebben ons veel vragen bereikt. Met deze brief willen wij graag een aantal zaken verduidelijken:

1. Omvang en invulling van het Alexanderkwartier.
2. Omvang en invulling van de hotelfunctie op het landgoed.
3. Kosten van de restauratie van het Paleis in relatie tot opbrengsten van het Alexanderkwartier.
4. De impact van de plannen op de natuur.
5. Het koopcontract van het Landgoed Paleis Soestdijk.
6. Fondsenwerving ten behoeve van het project.

Omvang en invulling van het Alexanderkwartier

De oppervlakte van het huidige marechaussee terrein is 2,9 hectare. Het oorspronkelijke plan Made by Holland bevat een te bebouwen terrein van 6,1 hectare. Het is dus vanaf het begin duidelijk geweest dat de oppervlakte van het marechaussee terrein niet groot genoeg zou zijn voor het beoogde aantal huizen. Op het te bebouwen terrein van 6,1 hectare waren aanvankelijk 65 huizen met grote tuinen gepland (zie blz 17 van het plan Made by Holland). Actueel onderzoek en verkenning van de markt heeft geleid tot een aangepaste mix van huizen: kleinere tuinen en toevoeging van appartementen. Daardoor ontstaat er op dezelfde oppervlakte van 6,1 hectare als vermeld in het oorspronkelijke plan ruimte voor circa 98 wooneenheden.

Wellicht is er enige spraakverwarring ontstaan over de term “zoekgebied” (pagina 95 Ruimtelijk Kader). Daar is te zien dat het zogenaamde zoekgebied groter is dan alleen de beoogde bouwkegel zoals dat op pagina 17 van het plan Made by Holland staat. De reden daarvoor zijn de natuurwaarden. In de beoogde bouwkegel bevinden zich enkele (delen van) oude boskernen. Omdat wij uitermate zorgvuldig omgaan met de natuurwaarden op het landgoed zijn er in het Ruimtelijk Kader zoekgebieden gecreëerd. Deze geven de ruimte om uit te wijken naar de randen van het terrein zonder de boskernen aan te tasten. Er is in het Ruimtelijk Kader dus geen sprake van uitbreiding van het aantal te bebouwen hectares ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Er is ruimte voor een andere spreiding binnen het zoekgebied in het belang van de natuurwaarden.

Amsterdamsestraatweg 1
3744 AA Baarn
035 541 28 41

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

Omvang en invulling van de hotelfunctie

Uitgangspunt van het plan Made by Holland is het zogenaamde “decentrale hotelconcept”: een hotel, ondersteunend aan de ontmoetingsfunctie van Made by Holland, verdeeld over verschillende gebouwen op het terrein, waaronder de eerste verdieping van het Paleis (zie hiervoor blz 14 van het plan Made by Holland). Uit onderzoek en analyse bleek medio 2018 dat het plan om hotelkamers in het Paleis onder te brengen niet haalbaar was. Het is simpelweg een te grote aantasting van de beoogde publieksfunctie van het Paleis, het is zeer inefficiënt en dus ook een financieel risico. Medio 2018 is de Gemeente Baarn hierover geïnformeerd.

Door het vervallen van de hotelkamers in het Paleis zal ook de eerste verdieping van het Corps de Logis (het centrale deel van het Paleis) toegankelijk worden voor het publiek. Wij denken daarmee aan een belangrijke randvoorwaarde bij de verkoop van het landgoed te voldoen.

In het Ruimtelijk Kader is het idee van het spreiden van het hotel over verschillende gebouwen gehandhaafd, met het gebouw van de Koninklijke Stallen als middelpunt. In plaats van de hotelkamers in het Paleis worden op de Parade extra hotelkamers ondergebracht. Deze kamers komen in drie of vier paviljoens van maximaal drie verdiepingen. In het Ruimtelijk Kader gaan wij uit van een maximale capaciteit van 120 kamers, waarvan circa 30 in de bestaande monumentale gebouwen.

Omdat de garage en de manege worden gesloopt daalt de totale hoeveelheid bebouwd oppervlak van de Parade met 755 vierkante meter.

Het totale aantal vierkante meters van de hotelfunctie op het landgoed daalt van ca. 8.295 vierkante meter in het oorspronkelijke plan naar ca. 7.204 vierkante meter in het Ruimtelijk Kader.

Het hotel op de Parade brengt geen aantasting van het Baarnse bos met zich mee omdat het (inclusief ondersteunende infrastructuur) geheel op eigen terrein wordt gebouwd.

De kosten van de restauratie van het Paleis in relatie tot de opbrengsten van het Alexanderkwartier

Er zijn twee cruciale feiten die hier het vermelden waard zijn:

1. De restauratie van het Paleis zal tegelijkertijd met de bouw van het Alexanderkwartier worden uitgevoerd. Er is dus geen risico dat het Alexanderkwartier er wel komt en de restauratie van het Paleis niet.
2. De restauratiekosten van het paleis zijn aanmerkelijk hoger dan de opbrengsten van het Alexanderkwartier. Zie pagina 25 van het plan “Made by Holland”. De opbrengst van het Alexanderkwartier is dus minimaal nodig om het Paleis te kunnen restaureren.

De impact van de plannen op de natuur

De regelgeving omtrent natuurwaarden geldt onverkort ook voor dit project. Dat betekent dat de uitkomsten van de onderzoeken die nu lopen essentieel zijn voor de noodzakelijke compensatiemaatregelen en/of ontheffingsverzoeken.

In het project wordt samengewerkt met de beste partijen die we in Nederland hebben op het gebied van landschapsarchitectuur, natuur en ecologie. Onder andere werken wij samen met West8 (Adriaan Geuze), Copijn, Aveco de Bondt en In Arcadië. Zij ondersteunen ons ook bij het opstellen van de restauratieplannen voor de tuin en het bos.

Het koopcontract

Er zijn vragen gesteld over het koopcontract voor het Landgoed Paleis Soestdijk. Volledigheidshalve voegen wij het koopcontract als bijlage toe aan deze brief.

Fondsenwerving

Naast de opbrengst van het Alexanderkwartier zal er aanvullende fondsenwerving plaats moeten vinden om het gehele project te kunnen dekken. Daar wordt op dit moment reeds aan gewerkt in de vorm van gesprekken met fondsen en charitatieve instellingen. Ook is er contact met particuliere donateurs die willen bijdragen aan het project. De eerste resultaten daarvan zijn inmiddels geboekt, in de vorm van replica's van meubels en stoffering ten behoeve van de inrichting van het Paleis. Als de beraadslagingen van de Gemeenteraad deze week het perspectief op uitvoering van het project dichterbij brengen dan zal dat de kansen voor de fondsenwerving verder verbeteren.

Nadere toelichting of overleg

Als er fracties in de Gemeenteraad van Baarn zijn die prijs stellen op een mondelinge toelichting op, of nader overleg over, deze brief dan zijn wij graag bereid die te geven, indien gewenst ook voorafgaand aan de Gemeenteraadsvergadering van 17 april.

Tot slot

Wij beseffen dat wij voor een enorme opgave staan. Wij hopen dat wij, in een zo nauw mogelijke samenwerking met de Gemeente Baarn, het Paleis en het landgoed tot ver in de 21e eeuw een betekenisvolle toekomst kunnen geven.

Vriendelijke groet,



Floris de Gelder
Directeur



Bart van den Berg
Ontwikkelmanager

Bijlagen:

- Visualisatie Alexanderkwartier en Hotelfunctie
- Koopcontract Landgoed Paleis Soestdijk (verzonden via WeTransfer)
- Plan "Made by Holland" (verzonden via WeTransfer)