

Aan: College van Gedeputeerde Staten van Utrecht t.a.v. mevr. Bruins Slot en dhr. Van Essen
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Onderwerp: Voorgenomen bebouwing in het Borrebos is onwenselijk en niet nodig

Baarn / Soest, 13 juli 2020

Geachte mevrouw H. Bruins Slot en de heer H.van Essen,

Naar aanleiding van de vele bezorgde inspraken m.b.t. de restauratieplannen voor Paleis Soestdijk tijdens de gemeenteraadsvergadering van Baarn, de steunbetuiging van de Prinsessen Margriet en Irene en het ontbreken van een financiële noodzaak om zoveel te bouwen in het Borrebos, schrijven wij u deze brief.

Het zal u niet ontgaan zijn dat de Prinsessen Irene en Margriet naar aanleiding van een bericht van gemeenteraadslid de heer Koudstaal hebben aangegeven geschokt te zijn dat; *“de nieuwe eigenaren van het landgoed Soestdijk het oude Borrebos willen aantasten en ook het inmiddels lege marechausseeterrein willen gebruiken om nieuwe woningen te bouwen”*. De Prinsessen stellen verder dat; *“In een tijd waarin eerder wordt gezocht naar mogelijkheden om bossen aan te planten, is het kappen van bomen op zijn minst onwenselijk*. De Prinsessen sluiten af door aan te geven dat in principe, in lijn met de wens van hun moeder en oma, het Marechausseeterrein teruggegeven moet worden aan de natuur. Inmiddels heeft ook mr. Pieter van Vollenhoven publiekelijk aangegeven de bezwaren te steunen en stelt hij dat gezien onze wens om vanwege de klimaatdoelen nieuwe bossen aan te planten we kritisch moeten zijn op plannen m.b.t. bomenkap. Door zijn voorzitterschap van het Nationaal Groenfonds leverde hij een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur, tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland.

Naast de Prinsessen zijn er ook een heel aantal inwoners van Baarn en Soest tegen het bouwen in een eeuwenoud en zeer rijk stuk bos. Tijdens de inspraakavonden waren er veel inwoners die hun zorgen uitten, maar er zijn ook zeer veel brieven gestuurd naar de gemeenteraad van Baarn waarin mensen hun zorgen kenbaar maken. Zowel gezien de huidige tijd waarin we leven, waarin het tegengaan van ontbossing en klimaatverandering als een van de belangrijkste uitdagingen wordt gezien, als wel omdat men vreest voor een buitenproportionele verstoring en definitieve aantasting van de rust, biodiversiteit en de verbinding van het Borrebos met o.a. het Baarnse Bos.

Door de MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG) wordt de bouw van de 10 appartementsgebouwen -5 op het Marechausseeterrein en 5 in het ten noorden daarvan gelegen Borrebos- o.a. verdedigd met het argument dat het stuk bos waarin men wil gaan bouwen weinig tot geen natuurwaarden bezit en dat de bouw noodzakelijk is om €21mln aan opbrengsten te genereren voor de restauratie van het paleis¹. Beide argumenten worden

¹ Zie o.a. paragraaf 5 *Haalbaar plan financieel gefundeerd* in het document *Plan voor herontwikkeling Soestdijk* d.d. juli 2016.

onterecht gebruikt. Hieronder zullen we per argument kort aangeven wat er onjuist is aan de argumentatie.

Natuurwaarde van het Borrebos Wat er staat te gebeuren bij het uitvoeren van de plannen van de MBEG is dat een natuurgebied wordt vernietigd en er voor in de plaats komt verstedelijking. De vernietiging van een natuurgebied betekent: vernietiging van habitat, van leefgebied van allerlei organismen, verlies van biodiversiteit en van ecologische verbindingen. In het geval van het Borrebos betreft het bijvoorbeeld leefgebied van Sperwer, Boomvalk, Wespandief, Hazelworm, Ringslang, Buizerd.

Ten onrechte wordt gesuggereerd dat het Borrebos weinig natuurwaarden zou bezitten en dat het een slecht onderhouden bos zou zijn. Dit is onjuist. Het is ook onjuist te denken dat het alleen gaat om het kappen van bomen; er verdwijnt eeuwenoud bos. Alle organismen, niet in de laatste plaats alles wat in de bodem leeft, en de samenhang tussen al deze organismen, is van belang. Wetenschappelijk onderzoek toont overduidelijk aan dat biodiversiteit in verstedelijkte gebieden veel lager is dan die in natuurgebieden en dat deze wereldwijd steeds homogener wordt; deze groeit toe naar één enkele geglobaliseerde multipurpose stadbiodiversiteit (Schilthuizen 2018). Biodiversiteit in natuurgebieden is veel rijker en varieert enorm van natuurgebied naar natuurgebied, ook als deze vlak bij elkaar liggen. Verlies van biodiversiteit is één van de grote problemen van de mensheid en habitatvernietiging door mensen is één van de oorzaken.

Het is onwaar en misleidend om te zeggen dat de natuur erop vooruit zal gaan wanneer er een woonwijk wordt gebouwd in het Borrebos. Het betreft niet alleen de oppervlakte van de 10 appartementsgebouwen, maar er wordt een hele wijk aangelegd, waarbij tevens tijdens het bouwen de bodem ernstig beschadigd zal raken. In de wijk en het omliggende gebied zullen bewoners van 80 woningen de leefomgeving van planten en dieren sterk beïnvloeden. Eventuele katten en honden zullen die negatieve invloed nog verergeren.

Men spreekt van natuurinclusief bouwen; groene daken, het plaatsen van nestkastjes, broeihopen voor ringslangen aanleggen, het zijn slechts cosmetische ingrepen die het verlies van natuurwaarden op geen enkele manier kunnen compenseren. Men spreekt wel van 'greenwashing'.

Financiële onderbouwing De MBEG stelt de opbrengst van 10 appartementsgebouwen met daarin 80 appartementen in het hogere segment nodig te hebben om €21mln te genereren. De MBEG heeft ondanks meerdere verzoeken daartoe nooit haar calculaties willen delen. Op basis van onze eigen calculaties, die u in de bijlage aantreft, kunnen we niet anders dan concluderen dat er maximaal 6 appartementsgebouwen nodig zijn om de betreffende €21mln te genereren. Deze 6 appartementsgebouwen zouden moeten kunnen passen op het bestaande Marechaussee-terrein. Er is derhalve geen financiële noodzaak om verder te bouwen in het Borrebos.

Bij de calculaties zijn we uitgegaan van conservatieve aannames door bijvoorbeeld de verkoopopbrengst per m² een stuk lager in te schatten (€5.000,-) dan de verkoopopbrengst per m² die de MBEG zelf een keer via de pers naar buiten heeft laten brengen (€6.250,-). De calculaties hebben wij laten controleren door Basalt Bouwadvies, een gerenommeerd bouwkostenadviesbureau dat bij een groot aantal grote projecten betrokken is geweest. De door hen gevalideerde calculaties treft u in de bijlage aan.

Een belangrijk kostenelement willen wij in deze brief eruit lichten en dat zijn de grondkosten. Deze hebben wij op €0,- gehouden. Dit omdat de MBEG deze kosten feitelijk niet heeft en het hier om een kostendrager gaat, waardoor er ons inziens geen fictieve kosten in rekening gebracht dienen te worden.

Wanneer de MBEG wel toestemming krijgt om 10 appartementsgebouwen te bouwen, waarvan dus 5 in het Borrebos, zal dat tot een veel hogere opbrengst / winst leiden dan de €21mln die de MBEG stelt nodig te hebben. Bij een conservatieve verkoopopbrengst van €5.000,- per m2, waar wij in onze calculaties vanuit zijn gegaan, leidt dit tot een opbrengst van €31.5mln, terwijl een verkoopopbrengst van €5.500,- veel realistischer zou zijn en dan tot een opbrengst van €41.5mln zal leiden. De door MBEG eerder aangegeven verwachte opbrengst van €6.250,- per m2 zal zelfs tot een opbrengst van €52mln leiden, meer dan het dubbele van de benodigde opbrengst!

Dit staat nog los van de extra subsidies die vanuit de provincie ter beschikking worden gesteld als onderdeel van de eerder onder leiding van oud-burgemeester van Houten, de heer De Jong, gepresenteerde oplossing voor het Alexanderkwartier.

Wij roepen u derhalve op om uw eerdere besluit dat onderdeel was van de gepresenteerde oplossing voor het Alexanderkwartier, in te trekken en met alle betrokken partijen in overleg te treden voor een oplossing die recht zal doen aan de hierboven beschreven zorgen in de samenleving.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Bijlage Financiële calculaties

financieel Soestdijk Marechaussee terrein		
Na controle door M. Willemsen van Basalt Bouwadvies BV Bouwkosten deskundigen te Nieuwegen.		
bouw en verkoopprijzen en marge tbv ontwikkelaar		
bouwkosten	€ 1.600	
bijkomende kosten	25%	1,25
infrastructuur p m2 bvo	€ 80	
totaal kosten per m2 ex btw	€ 2.100	
parkeergarage bergingen	€ 900	
verschil go/bvo	62%	
opbrengst GO per m2	€ 5.000	ons uitgangspunt
maximale opbrengst GO	€ 6.250	opgave MBEG via de Courant
	bruto	
	vloeroppervlak	gebruiks vloer oppervlakte
totaal bebouwd oppervlakte ex park.+berging	32.720	
parkeergarage en bergingen 1 laag	8.180	
totaal oppervlakte	40.900	25.358
totale footprint	8.180	
per gebouw	818	
totaal 80 appartementen per stuk	409	
financieel		
opbrengst woningen		€ 126.790.000
Totaal ex btw		€ 104.785.124
btw besparing over 30 miljoen grondkosten		€ 4.500.000
		€ 109.285.124
kosten parkeren en bergingen	€ 7.350.000	
kosten woningen	€ 68.712.000	
	€ 76.062.000	
		€ 33.223.124
verkoop risico	5%	€ 1.661.156
winst Meyerbergman Erfgoed groep		€ 31.561.968
opbrengst bij € 6250 per m2		€ 158.487.500
	ex btw	€ 130.981.405
kosten	€ 76.062.000	
		€ 54.919.405
verkoop risico	5%	€ 2.745.970
winst Meyerbergman Erfgoed groep		€ 52.173.435

toelichting			
bijkomende kosten zijn, architect, adviseurs, leges, aansluitkosten, notaris, makelaar en algemene kosten			
infrastructuur; aanleg wegen, lantaarnpalen, tuin en dergelijke; totaal bedrag € 3,272,000,-			
parkeergarage en bergingen half verdiept, natuurlijke ventilatie, niet heien.			
verschil GO/BVO normaal % bij flats gerekend over alle meters			
opbrengst nieuwbouw in Baarn, de prijs is vrij op naam, inclusief keuken, badkamer, parkeren			
en inclusief btw.			
de bestaande appartementen in Baarn worden verkocht voor € 4.750,- p m2, niet gasloos, kosten koper en veelal worden er nieuwe keukens en badkamers gebouwd.			
De extra kosten voor gasloos bouwen bedragen ca € 20.000,- of te wel € 125,- per m2			
badkamers en keukens kosten bij elkaar gauw € 40.000,- ca € 250,- p m2 en			
kosten koper 3% van de koopsom € 150,- p m2.			
De bestaande bouw € 4.750 plus € 525,- extra kosten = € 5.275,- en wij rekenen met € 5000,-!			
fiscaal voordeel. De koper koopt de bestaande opstal/grond tegen 6% overdracht belasting en geeft daarna opdracht aan de aannemer tot sloop en nieuwbouw waardoor er 15 % besparing optreedt (21-6)			
verkoopprijs bestaande bouw	€ 4.750		
kosten koper	€ 150		
gasloos	€ 125		
nieuwe keuken/badkamer	€ 250		
	€ 5.275		
de nieuwbouw in Baarn wordt aangeboden boven € 5250,- p m2 oplopend tot € 8,000,- p m2.			