



Soestdijk terug naar het Rijk?

Geachte Baarnse raadsleden, U gaat toch niet de vorstelijke groene omgeving met schone lucht, rust en ruimte ontnemen aan de huidige en komende generaties in Baarn en Soest!

Als burgers en belangengroepen zijn wij bezorgd over de megalomane plannen van de MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG) en het Baarnse college van B&W (VVD, D66, CDA en CU) zoals beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk.

Wij roepen de gemeenteraad in op om de goede kritiek uit het eindadvies van de klankbordgroepen en de randvoorwaarden van de motie 17 april 2019 van de gemeenteraad op te laten nemen in een nieuw voorontwerpbestemmingsplan. Deze zijn:

1. Woningbouw uitsluitend toe te laten op het voormalige terrein van de Koninklijke Marechaussee – waardoor kap van 1,5 ha eeuwenoud bos overbodig is
2. Geen bebouwing plaats te laten vinden buiten de huidige versteende contouren op de Parade – waardoor het hotel niet in De Paradetuin gebouwd hoeft te worden
3. Een acceptabel voorontwerpbestemmingsplan te presenteren met de uitkomsten van mobiliteitsonderzoek en natuurtoetsen – mobiliteitseffecten van ca. 300.000 evenementbezoekers zijn niet onderzocht en een gelijkvloerse overgang tussen Parade en Paleis is niet acceptabel. Daarnaast geeft MBEG aan dat diverse natuurtoetsen nog niet bekend zijn.
4. En tevens duidelijke regels op te nemen met betrekking tot de begrenzing van geluid dragende evenementen – Landgoed Paleis Soestdijk moet altijd 1 inrichting blijven en geen mogelijkheid krijgen om 40 evenementdagen naar boven bij te stellen. Daarnaast mag er geen versterkt geluid gebruikt worden voor de evenementen met maximaal 500 gasten.

Belangengroepen, omwonenden en andere critici vrezen daarnaast:

5. Inwoners en ondernemers van Soest en Baarn krijgen wel de lasten maar niet de lusten van de voorgenomen ontwikkeling van Landgoed Paleis Soestdijk.
6. Nog meer woningen, evenementen en belastingen als de opbrengsten tegenvallen?
7. Een evenementenparkeerterrein voor ca. 1900 auto's per dag naast de Koningslaan op een agrarisch perceel met landschappelijke en natuurlijke waarden! Dit staat haaks op het beleid om de natuur te verbeteren tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Eemvallei.

En dit allemaal omdat de rijksoverheid haar verantwoordelijkheid niet neemt om Paleis Soestdijk zelf te renoveren.

Toelichting:

1. Woningbouw uitsluitend toelaten op het Marechaussee terrein – kap van 1,5 ha eeuwenoud Baarns Borrebos is onnodig en alleen voor eigen gewin.

MBEG beweert, dat alleen bouwen op het Marechaussee terrein een tekort oplevert van € 11 tot € 13 miljoen en daarom wil men 5 appartementenflats neerzetten op het Marechaussee terrein en 5 in het Borrebos, een eeuwenoud stuk ongerepte natuur naast het Marechaussee terrein. Het plangebied reikt tot bijna aan de Hilversumsestraatweg. De natuur tussen die flats raakt verkwanseld en is alleen op papier nog natuurgebied. Zo blijft er geen enkele ruimte meer over voor een ecologische verbinding tussen het Baarnse Bos en de bossen van Lage Vuursche. Dit terwijl er in het Borrebos veel beschermde dieren leven.

Financieel zijn deze 10 flats ook niet nodig. MBEG maakt hierop 35 miljoen winst en heeft 21 miljoen nodig. De handigheid die de MBEG uithaalt is doorzichtig, ze rekent de grondprijs uit voor een woonhuis maar krijgt daarvoor een heel flatgebouw.

Vandaar het verschil in winst. De berekening hebben wij laten controleren door het gerenommeerde bouwkostendeskundig bureau Basalt Bouwadvies te Nieuwegein.

2. Hotel op de Parade: er is geen markt voor en de locatie voldoet niet aan de motie van de raad.

Horwarth heeft onderzoek gedaan bij het bidboek met als uitkomst *“Een hotel met nieuwbouw, zoals wij dat in de regio al voldoende hebben, biedt geen uitzicht op een gezonde exploitatie”*. Het Stec 2018 onderzoek van de gemeente geeft aan dat er ruimte is voor een additionele 10 hotelkamers en iets meer indien Paleis Soestdijk een toeristische attractie wordt. MBEG 's onderzoek neemt als uitgangspunt de groei van de Amsterdamse markt en de overloop naar Paleis Soestdijk. Dat is onzin, iemand die een hotel wil in Amsterdam gaat niet slapen in Baarn en er komen genoeg kamers vrij in Amsterdam. Er is geen markt voor dit soort hotels en uit recent onderzoek (mei 2020) blijkt dat de hotelbranche niet meer terugkomt op het pre-Corona niveau. Wij verzoeken u dan ook om de motie van uw raad uit te voeren door alleen te bouwen op de locatie van de manege en de garage. De intendantwoning behoort ongewijzigd vrij zicht op het Baarnse bos houden, dus de Paradetuin mag niet bebouwd worden.

3. Mobiliteitseffecten evenementen zijn niet onderzocht en een verkeersinfarct, veroorzaakt door gelijkvloerse overgang tussen Parade en Paleis, Soestdijk gaat zorgen voor veel sluipverkeer door Baarn en Soest.

“De te verwachten grote stroom aan reguliere bezoekers aan Paleis Soestdijk zal grote hinder veroorzaken op de Amsterdamsestraatweg, de verkeersader van Soest richting Hilversum en Amsterdam. Vertragingen en opstoppingen zullen schering en inslag zijn. Maar nog veel ernstiger is het verkeersinfarct, dat wij zullen beleven op de vele evenementendagen”

Het gevolg daarvan is veel overlast van sluipverkeer dwars door Baarn richting Stadhouderslaan naar Soest en vice-versa. Dat komt omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een tunnel of brug over de Amsterdamsestraatweg voor overstekende voetgangers maar in een onverantwoordelijke gelijkvloerse oplossing waarvan al bekend is dat dit tot onveilige situaties zal leiden. Duizenden evenementenbezoekers, mocht dit plan worden goedgekeurd, parkeren straks aan de overkant bij de Parade en het weiland langs de Praamgracht en willen in minder dan een uur naar de overkant om op tijd bij hun concert te zijn. De constante stroom overstekers op het zebrapad

zorgt voor stilstaande auto's en grote files in twee richtingen. Ook zal de extra rotonde bij het Alexanderkwartier de doorstroming van de weg verminderen. Bij een volgend evenement zullen weggebruikers een alternatieve route rijden dwars door onze mooie dorpen. Het is onbegrijpelijk dat de verkeerscirculatie tijdens evenementendagen in dit plan helemaal niet onderzocht is. De gevolgen voor het verkeer tijdens evenementen in een ruimer gebied dan de Amsterdamsestraatweg, zijn helemaal niet in beeld gebracht. Tot slot lijkt er geen onderzoek te zijn gedaan naar de te verwachten toename van de geluidsoverlast voor alle omwonenden van de Amsterdamsestraatweg tussen Paleis Soestdijk en de Esscherrotonde, als gevolg van alle te voorziene extra autobewegingen (bezoekers Paleis Soestdijk en bewoners Alexanderkwartier).

Het beloofde natuuronderzoek als bijlage bij het rapport 'Natuuronderzoek Paleis Soestdijk' (Aveco de Bondt, december 2019) is nog steeds niet af. Ook de natuuronderzoeken voor de evenementen met versterkt geluid tot 500 gasten zijn niet uitgevoerd.

4. Duidelijke voorwaarden opnemen om geluid dragende evenementen te begrenzen

Het bestemmingsplan regelt de maximale mogelijkheden voor evenementen in dit gebied. Aanvullend op de regels in het bestemmingsplan, gelden de gemeentelijke regels (zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, (APV) en de beleidsregels) en de Wet Natuurbescherming. In het voorontwerp bestemmingsplan staat een schema waarmee er 120 dagen evenementen mogelijk zijn op Paleis Soestdijk. Volgens de APV zijn er 40 dagen per jaar evenementen mogelijk.

Als dit voorontwerp bestemmingsplan wordt goedgekeurd, dan heeft het College van B&W zelfstandig de bevoegdheid om het aantal dagen te verhogen naar maximaal 120 dagen! Wij verzoeken de Baarnse Gemeenteraad om 40 evenementdagen evenals de 12 concertdagen vast te leggen voor het gehele landgoed Paleis Soestdijk zonder de mogelijkheid om deze te verhogen. Wij verzoeken daarnaast dat voor kleine evenementen tot 500 bezoekers nooit versterkt geluid mag worden gebruikt en het aantal te verlagen naar 250 bezoekers. Ook is versterkt geluid op de Parade niet onderzocht in dit plan.

Tot slot is de situatie van Paleis Soestdijk in aantal en soort evenementen vergelijkbaar met evenementen in Amsterdam. Daarom moeten in het voorontwerp-bestemmingsplan dezelfde strengere geluidsnormen worden opgenomen d.w.z. maximaal 85db(C) op de dichtstbijzijnde gevel of op 50 meter afstand en niet 95db.

5. De burgers uit Soest en de Baarners krijgen wel de lasten maar niet de lusten van dit plan

Het plan voorziet in een hotel, een theater met 250 zitplaatsen, 3 restaurants (bij het hotel op De Parade, in de Orangerie en in de kassen), winkels en een boerenmarkt. MBEG zegt dat ze Claudia de Breij niet zullen laten komen, maar in het bestemmingsplan staat wel dat ze een bioscoop, theaters, dansscholen etc toelaten. Directe concurrentie dus voor De Speeldoos en de hotels, de restaurants en winkels in Baarn en omgeving die allemaal omzetverlies zullen lijden door de plannen op Paleis Soestdijk, diverse rapporten bevestigen dat ook. MBEG zal zorgen dat iedere euro uitgegeven wordt op het Landgoed Soestdijk en niet in Baarn of Soest. Vraagt u maar eens na bij de winkeliers in Dronten of Kaatsheuvel welk voordeel men heeft van Walibi of de Efteling. Het idee "er komen genoeg mensen, dus wij pikken wel een graantje mee" is onjuist.

Planschade indienen door De Speeldoos, alle restaurants, hotels, buurtbewoners en winkels schudt ze misschien wakker.

6. Meer woningen, evenementen en belastingen als de kosten tegenvallen?

Het plan geeft geen inzicht in het verdienmodel van Landgoed Soestdijk, zelfs informatie over de financiering van de restauratie ontbreekt. Bij grote complexe projecten zoals de restauratie van het Paleis vallen de kosten vaak vele malen hoger uit dan gepland. De restauratie van Paleis Huis ten Bosch kostte bijvoorbeeld € 63 mln vs de geplande € 35 mln.

Minister van Wonen, Wijken en Integratie Van Middelkoop maakt in zijn brief aan de 2e Kamer dd. 13 juli 2010 gewag van totale geschatte renovatiekosten van € 100 mln voor het hele landgoed, waarvan € 65 mln voor het paleisgebouw alleen. In het afgestemde Ruimtelijk Kader (de laatste keer dat wij iets van cijfers m.b.t de renovatie en exploitatie gezien hebben) was er sprake van een totaal renovatiebudget voor het hele landgoed van ongeveer € 50 mln, met daarin begrepen de bouw van het nieuwe auditorium + de nieuwe ingang. De vraag is nu wat voor een renovatie-niveau hiermee bereikt kan worden.

Daarnaast is vooralsnog onduidelijk of het na de renovatie vereiste jaarlijks groot onderhoud wel uit de exploitatie van het landgoed betaald kan worden. Nu wij geen cijfers krijgen, kunnen we dat niet beoordelen, maar de weinige cijfers die nog in het afgestemde Ruimtelijk Kader stonden geven niet veel hoop. En dus ligt een gestage aftakeling op de loer.

Met hogere kosten eventueel in combinatie met lagere bezoekersaantallen kan de MBEG na verloop van tijd concluderen dat de exploitatie onrendabel is om het Paleis te onderhouden - precies de reden waarom het Rijksvastgoedbedrijf Soestdijk van de hand heeft gedaan

Wilt u dan niet weten wat er gebeurt? Wordt er dan nog meer bos gekapt voor nog meer woningen? Worden er dan meer evenementen toegestaan? Of moet de gemeente Baarn dan bijspringen met subsidies en zal hierdoor de OZB voor Baarnaars omhoog moeten? Of laat MBEG Soestdijk dan verkommeren, na eerst veel geld verdiend te hebben met appartementen en hotel? Meer dan mondelinge toezeggingen van de MBEG zijn er niet om de Baarnaars te beschermen tegen deze gevaren. De MBEG weet namelijk heel goed dat als men eenmaal mag beginnen er geen weg terug meer is en de gemeente Baarn vervolg verzoeken wel zal moeten accepteren.

7. Geen parkeerterrein in het natuurgebied naast de Praamgracht

Aan de zuidkant van Baarn ligt een belangrijke ecologische verbinding (Groene Contour) die het Paardenbos en Baarnse bos verbindt met onze prachtige Eemvallei. Deze Groene Contour ligt tussen de Koningslaan en de Praamgracht. Volgens provinciale plannen zou deze moeten worden omgevormd tot natuurgebied maar in het voorliggende plan kan het weiland naast de historische Koningslaan 80 dagen ingehuurd worden als parkeerterrein voor 1930 auto's per dag. Wij willen dat deze provinciale plannen worden uitgevoerd.

En dit allemaal omdat de rijksoverheid haar verantwoordelijkheid niet neemt om Paleis Soestdijk zelf te renoveren.

Wij roepen de Gemeenteraad op om besluitvorming over het voorontwerpbestemmingsplan uit te stellen tot het moment dat op alle bovengenoemde punten duidelijkheid is verkregen en acceptabele oplossingen zijn voorgesteld door B&W samen met de MBEG en de provincie voor de bewoners van Baarn en Soest.

Als die er niet komen, zou het voorontwerpbestemmingsplan afgestemd moeten worden, zelfs als dat zou betekenen dat het paleis uiteindelijk terug zou gaan naar het Rijk.

Deze brief wordt onderschreven door de volgende belangengroepen en besturen van de volgende verenigingen en stichtingen:

Vrienden van het Borrebos

Buurtcollectief Baarn-Soest

Stichting De Parel van Baarn

Stichting Behoud de Eemvallei (SBDE) www.eemvallei.nl

Vereniging Vrij Polderland (VVP) www.vrijpolderland.nl



Cc: Gemeenteraad Soest