

# PALEIS SOESTDIJK



Aan het Rijksvastgoedbedrijf  
t.a.v. de weledelgeleerde heer Drs. R. Mol  
Directeur Transacties en Projecten  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag

Soestdijk, 6 februari 2019

Geachte heer Mol,

Graag bieden wij u hierbij (bijlage 1) de actuele conceptversie aan van het Ruimtelijk Kader voor het Landgoed Paleis Soestdijk. In dit document is vastgelegd op welke wijze wij voornemens zijn de in het concept "Made by Holland" beschreven functies vorm te geven en over het landgoed te spreiden. In de komende dagen kunnen nog kleine wijzigingen worden doorgevoerd maar die zullen geen significante impact hebben op de essentie van het nu voorliggende concept. Als bijlage 2 treft u een presentatie aan die wij hebben gebruikt in een reeks bijeenkomsten met omwonenden en belanghebbenden, waarin de plannen een positief onthaal hebben gekregen.

Sinds de overdracht op 20 december 2017 van Landgoed Paleis Soestdijk aan de MeyerBergman Erfgoed groep hebben wij hard gewerkt aan het optimaliseren van het concept "Made by Holland". In het Ruimtelijk Kader treft u de ruimtelijke weerslag daar van aan. Het Ruimtelijk Kader wordt op 19 februari besproken in de stuurgroep waar de gemeenten Baarn en Soest en de Provincie Utrecht deel van uitmaken. Vervolgens wordt het Ruimtelijk Kader aangeboden aan het College van B&W van de Gemeente Baarn.

In de koopovereenkomst (artikelen 35 en 8.9; zie bijlage 3) is vastgelegd op welke wijze ons concept zal worden vormgegeven. Tevens is daar vastgelegd dat eventuele wijzigingen in het (voorgenomen) gebruik ter toetsing aan het Rijksvastgoedbedrijf dienen te worden voorgelegd.

Ten opzichte van de oorspronkelijke tenderdocumenten zijn er enkele ontwikkelingen geweest die hebben geleid tot een optimalisatie van de plannen. Zowel in de spreiding van activiteiten op het landgoed als in de omvang c.q. uitwerking van bepaalde deelactiviteiten hebben wij de uitwerking van de plannen aangepast aan (markt-) ontwikkelingen en nieuwe inzichten m.b.t. het gebruik van gebouwen en ruimtes. Graag lichten wij u daarover in en vragen wij toestemming voor een ruilverkaveling met Staatsbosbeheer.

## *Paleis(tuin), de kern*

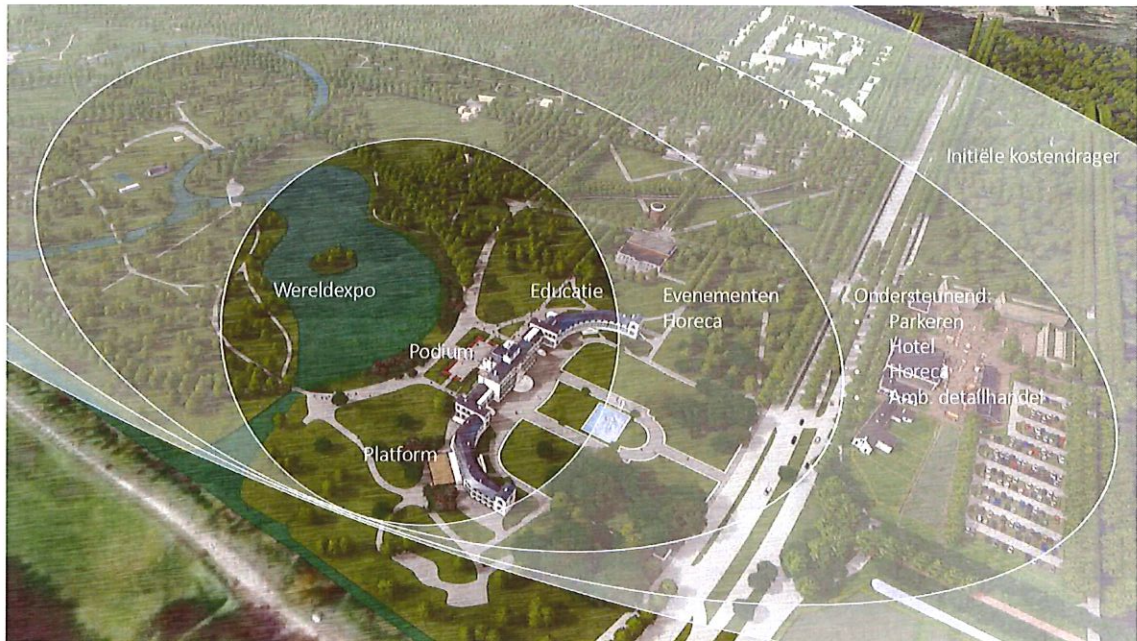
Allereerst hebben wij in de afgelopen maanden, ondersteund door de monumentenarchitecten van Hylkema Erfgoed, een nadere diepgravende analyse gemaakt van de gebruiksmogelijkheden van het Paleis in het licht van het door ons geschetste concept. De conclusie daaruit is dat het paleis door zijn structuur en vormgeving (de opzet zoals het gebouw die in 1815 heeft gekregen) alleen op een verantwoorde manier kan worden hergebruikt als de nieuwe functies "verticaal" worden verdeeld over de verschillende segmenten (Baarnse en Soester vleugel en corps-de-logis) van het gebouw. Hieruit vloeit voort dat het niet mogelijk is om de eerste verdieping van het Paleis onderdeel te maken van het door ons gewenste decentrale hotelconcept.

Amsterdamsstraatweg 1  
3744 AA Baarn  
035 541 20 41

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

# PALEIS SOESTDIJK

Wij streven er naar de hotelkamers anders te verdelen over het landgoed, met de nadruk (zoals contractueel ook is vastgelegd) op de Parade. In de toekomst zou het, zoals in de tenderdocumenten ook al is aangegeven, wel denkbaar zijn dat gebouwen op het terrein die nu als woonhuis dienst doen, worden aangesloten op het decentrale hotelconcept. Hetzelfde kan gelden voor (delen van) het gebouw van de Koninklijke Stallen en/of het logisgebouw.



*Een integraal plan van vier "ringen" met een logische spreiding van functies; het paleis als magneet en podium, het landgoed als decor en drager.*

Het paleis is het hart van onze plannen en van ons concept. Vanuit de zogenaamde "platformfunctie" van ons concept is er de noodzaak om grotere (doel)groepen in het Paleis te kunnen ontvangen voor presentaties en ontmoetingen. Uit marktverkenning blijkt dat een auditorium voor 225 à 250 personen hiervoor de geschikte grootte is, in combinatie met kleinere ruimtes voor deelsessies en ondersteunende ruimte voor ontvangst, pauzes en napraten. Deze combinatie van functies kan gerealiseerd worden door een bestaande uitbouw aan de Soester vleugel uit te breiden en de Soester vleugel in zijn geheel in te richten als ruimte voor ontmoetingen, besprekingen, presentaties en congressactiviteiten.

Paleis Soestdijk is de plaats waar onze monarchie is ontstaan en onderdeel van ons collectief geheugen. Een kernpunt in ons concept is de publieke toegankelijkheid van de historische ruimtes in het Paleis. Vanwege met name het gelijktijdig gebruik voor publiek als hotelgasten zou het plaatsen van hotelkamers op de eerste verdieping van het paleis een ongewenste kruising van functies zijn. Daarom kiezen wij er voor het corps-de-logis volledig toegankelijk te maken voor het publiek in de vorm van een multifunctionele exporuimte met aandacht voor de historie van het paleis en de ontstaansgeschiedenis van de monarchie, maar ook met nieuwe expozaalen op de eerste en eventueel tweede verdieping. Belangrijk is dat de grootste, en meest representatieve, ruimtes zodanig worden ingericht dat ze ook buiten reguliere openstellingstijden kunnen worden gebruikt voor ontvangsten, presentaties en diners.

In de Baarnse vleugel zal, zoals reeds is aangegeven in de tenderdocumenten, een mix van functies worden ondergebracht met een sterke nadruk op de mogelijkheid voor bedrijven en instellingen die excelleren in hun vakgebied, zich aan elkaar en het grote publiek te presenteren. Met exporuimtes, werkateliers en educatieve ruimtes is de Baarnse vleugel het educatieve hart van het concept zoals dat in het paleis wordt ondergebracht, met bijzondere aandacht voor doelgroepen zoals jongeren.

### *Parade, de ondersteuning*

Vooral om evenementen en bijeenkomsten ook voor meerdere dagen te kunnen faciliteren is verblijfsmogelijkheid op het landgoed een voorwaarde en volgens marktanalyse haalbaar, mits het een integraal onderdeel uitmaakt van de propositie van het landgoed en een kritische massa heeft die een reële relatie heeft met de capaciteit van het Paleis, en dan in het bijzonder de capaciteit van het beoogde auditorium. Het beoogde aantal kamers van circa 120 is hier op gebaseerd. Nu gebleken is dat het praktisch niet mogelijk is om hotelkamers in het paleis aan te brengen komt de nadruk van het hotelkamerprogramma te liggen op de Parade, deels bestaande uit nieuwbouw en deels uit bestaande gebouwen, zoals de Koninklijke Stallen en/of het Logisgebouw. Zoals hierboven al is aangegeven kunnen de dienstwoningen op de Parade en in het bos in de toekomst ook worden betrokken bij het concept. Het Alexanderkwartier

Wij zijn verheugd te kunnen melden dat het gelukt is met Staatsbosbeheer te komen tot overeenstemming over de grondruil die nodig is om het Alexanderkwartier te ontwikkelen binnen de kaders van de historische lanenstructuur, zoals vastgelegd in het tenderdocument. Voor de grondruil is uitgangspunt het door het Rijksvastgoedbedrijf opgestelde taxatierapport d.d. 19 november 2018, dat als bijlage hierbij gaat (bijlage 4). Daarbij zullen de gronden zoals aangegeven op bijgaande tekening worden geruild (bijlage 5).

Met de grondruil zal het mogelijk zijn om op het marechaussee terrein de beoogde huizen te kunnen bouwen. Er zijn twee optimalisaties die wij aan het plan hebben toegevoegd. In de eerste plaats heeft actueel marktonderzoek ons geleerd dat er in deze omgeving de meeste behoefte is aan een combinatie van appartementen en grondgebonden huizen met een hogere dichtheid dan destijds voorzien, namelijk 15 in plaats van 10 woningen per hectare. Tevens hebben wij een achttal huizen geprojecteerd aan de zuidkant van de Alexanderlaan.

Wij hebben in de afgelopen tijd, mede op basis van grondige analyse en marktonderzoek, een zo optimaal mogelijke invulling gezocht voor de plaatsing van ons concept in het landgoed. Naar onze inschatting hebben wij daarmee, binnen de marges van de contractueel vastgelegde gebruiksmogelijkheden, een optimale planuitwerking tot stand gebracht. Gaarne zouden wij van u een bevestiging ontvangen dat deze optimalisatie van de plannen past binnen het concept zoals wij dat zijn overeengekomen en daarnaast willen wij u vragen in te stemmen met de voorgestelde ruilverkaveling met Staatsbosbeheer.

Hoogachtend,



F.A. de Gelder

Directeur Paleis Soestdijk / MBE Made by Holland Exploitatie BV

Bijlagen:

1. Concept Ruimtelijk Kader
2. Presentatie verbeelding Ruimtelijk Kader
3. Koopovereenkomst
4. Taxatierapport grondruil Staatsbosbeheer
5. Tekening beoogde grondruil met Staatsbosbeheer