

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Uitspraak Raad van State bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk	TELEFOONNUMMER	+31652769552
		E-MAILADRES	<a href="mailto:m.van.gessel@provincie-utrecht.nl">m.van.gessel@provincie- utrecht.nl</a>
DATUM	12-03-2024	DOMEIN/OPGAVE	SLO
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1737830539-32777	TEAM	GRO
VAN	M. van Gessel	PORTEFEUILLEHOUDER	H. van Essen
BIJLAGE			

Geachte leden van Provinciale Staten,

#### **Essentie / samenvatting:**

Met deze Statenbrief willen wij u informeren over de uitspraak van de Raad van State van 24 januari j.l. over het bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk. Het besluit van de gemeenteraad van Baarn tot vaststelling van het bestemmingsplan is vernietigd. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van het landgoed een nieuw ruimtelijk besluit nodig is. Onderzocht moet worden welke plaanpassingen hiervoor nodig zijn. Wij gaan de uitspraak evalueren op een drietal sporen. Het proces van de samenwerking en de rollen van de verschillende partijen zowel extern als intern zullen worden geëvalueerd. Ook zal er een evaluatie plaatsvinden over de toepassing van de instructieregels in de Interimomgevingsverordening (IOV) en het provinciale beleid waartegen beroep is ingesteld en een uitspraak over is gedaan. Op basis van deze evaluatie zullen de mogelijke consequenties voor andere lopende projecten in beeld worden gebracht. Tenslotte zal met de MeyerBergman Erfgoedgroep en de gemeente bezien moeten worden hoe verder gegaan kan worden met de ontwikkeling om het landgoed Paleis Soestdijk duurzaam in stand te houden. Het initiatief hiervoor ligt primair bij de MeyerBergman Erfgoedgroep.

#### **Inleiding:**

##### **Voorgeschiedenis**

Nadat het Paleis niet meer werd bewoond is als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het landgoed de [Omgevingsvisie Paleis Soestdijk](#) (2011) opgesteld. Vervolgens had de '[Ronde Tafel Paleis Soestdijk](#)' in juli 2015 advies uitgebracht om het landgoed met een verkoopprocedure in de markt te zetten. Voor deze verkoopprocedure werden uitgangspunten meegegeven waaraan de inschrijving moest voldoen. Het belangrijkste uitgangspunt was dat het ensemble van paleis, park en bos als ensemble behouden moest blijven. Na een selectieprocedure en biedingsfase won het plan [Made By Holland - Paleis Soestdijk](#) van de MeyerBergman Erfgoedgroep. In dit plan werd Landgoed Paleis Soestdijk als nationale icoon duurzaam in stand gehouden door het park en het bos te onderhouden en het Paleis te restaureren en daarvoor kostendragers te realiseren. Het plan voor de kostendragers bestond uit herbesteden en verduurzamen van bestaande gebouwen, het organiseren van evenementen op het terrein, de bouw van een hotel en woningbouw op en rond het voormalige Marchausseeterrein. De bouw van woningbouw op en rond het voormalige Marchausseeterrein bleek problematisch te zijn gelet op het provinciale beleid en de regelgeving op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb), zie [Statenbrief ontwikkeling](#)

[Paleis Soestdijk 29-10-2019.pdf](#)

Na uitvoerig overleg is het woningbouwplan met circa 3 ha verkleind ten opzichte van het woningbouwplan in het winnende plan én is er een oplossing gevonden voor het gat dat in de businesscase ontstond als gevolg van het verkleinen van de woningbouwopgave, zie [Statenbrief overeenstemming oplossing Paleis Soestdijk 28-04-2020 incl. advies necker van naem.pdf](#).

Op 14 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Baarn het bestemmingsplan voor Landgoed Paleis Soestdijk vastgesteld.

### **Beroepen bij Raad van State**

Tegen het bestemmingsplan zijn elf beroepschriften ingediend door personen die wonen in de (wijde) omgeving van het landgoed en vrezen voor de gevolgen van het plan voor hun leefomgeving. Ook zijn er beroepschriften ingediend door rechtspersonen die opkomen voor algemene natuur- en milieubelangen. Voor drie partijen is het beroep ongegrond verklaard. Opgemerkt wordt dat de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State enkel een oordeel geeft over de ingestelde beroepen. Er is geen inhoudelijk oordeel gegeven of uitspraak gedaan over het totale plan met als doel het landgoed Paleis Soestdijk duurzaam te behouden.

Geoordeeld is:

*“Gelet op het aantal en de aard van de geconstateerde gebreken, ziet de Afdeling aanleiding het besluit van 23 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan geheel te vernietigen. Dat betekent dat de herontwikkeling van landgoed Paleis Soestdijk geen doorgang kan vinden. Om de herontwikkeling mogelijk te kunnen maken, zal de raad een nieuw besluit moeten nemen met inachtneming van wat in deze uitspraak is overwogen”.*

Om de herontwikkeling van het landgoed mogelijk te maken (al dan niet in gewijzigde vorm) moet er door de gemeenteraad van Baarn een nieuw besluit worden genomen waarbij voldaan moet worden aan hetgeen in de uitspraak is gesteld.

Hieronder wordt voor enkele onderwerpen die de provinciale regels in de Interimomgevingsverordening raken de uitspraak kort samengevat. De uitspraak zal geëvalueerd worden, zie hiervoor de paragraaf vervolprocedure.

### **Woningbouw**

Voor de realisatie van de bouw van 98 woningen op het voormalig marechaussee-terrein moest worden afgeweken van het verstedelijkingsverbod in de Interim Omgevingsverordening (IOV) om een beperkte hoeveelheid verstedelijking toe te staan voor ondersteuning en behoud van historische buitenplaatsen, respectievelijk militair erfgoed (artikel 7.8 IOV). Hiervoor bepaalt artikel 7.8 IOV o.a. als voorwaarde dat de verstedelijking kleinschalig moet zijn. In beroep is gesteld dat 98 woningen niet kleinschalig is.

Schriftelijk en ter zitting is door de provincie aangegeven dat 2/3 deel van de 98 woningen op het bestaande verstedelijkte gebied van het marechaussee-terrein is gesitueerd. Deze woningen kunnen op grond van het rood-voor-rood principe gerealiseerd worden. Dit betekent dat waar al bebouwing en/of verharding aanwezig is deze mag worden herbouwd/vervangen. Het overige 1/3 deel van nieuwbouw, circa 30 woningen, valt onder de uitzondering van het verstedelijkingsverbod. In verhouding tot de grootte van het landgoed én de noodzaak van de realisatie van deze woningen als economische kostendrager voor het behoud van het landgoed overwegende, heeft de provincie het aantal van 30 woningen als kleinschalig aangemerkt. Over dit standpunt en betoog tijdens de zitting is in de uitspraak niets vermeld. De afdeling oordeelde dat de voorgestelde woningbouwontwikkeling niet kleinschalig is.

De consequentie van de uitspraak is dat de voorgestelde woningbouw op en rond het voormalige marechaussee-terrein niet in de huidige vorm doorgang kan vinden. De voorgestelde woningbouwontwikkeling had tot doel de restauratie van het Paleis te bekostigen. De MeyerBergman Erfgoedgroep zal een plan moeten ontwikkelen dat binnen wet- en regelgeving past en voor hen financieel haalbaar is.

### **Meerwaardebenadering**

Het voorliggende bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk is het eerste plan waartegen op grond van de NNN-regels beroep bij de Raad van State is ingesteld. Op een groot aantal punten oordeelde de Afdeling dat de beroepen tegen de wijze waarop de meerwaardebenadering is toegepast ongegrond zijn. Uit het NNN-rapport blijkt

dat de aantasting van het NNN zoveel mogelijk is beperkt, de oppervlaktecompensatie juist is berekend, behoudens de oppervlakte van de boskeet, en dat de locatie van de oppervlaktecompensatie juist is.

Wel heeft de Afdeling geoordeeld dat ook de aantasting van een andere kwaliteit van het NNN, de afname van rust in het gebied, mee had moeten worden genomen bij de compensatieopgave. Ook moet er volgens de meerwaardebenadering onderbouwd worden dat de meerwaarde die berekend is onderaan de streep een aantoonbare meerwaarde voor het NNN heeft. De Afdeling heeft geoordeeld deze laatste stap niet afdoende is gemotiveerd.

Het beroep dat de meerwaardebenadering in de Interim Omgevingsverordening strijdig zou zijn met hogere regelgeving uit het Barro, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, is ongegrond verklaard.

### **Houtopstanden**

In beroep wordt aangevoerd dat de ontheffing voor de te vellen houtopstanden gelegen op oude bosgroeiplaatsen onzeker is en dat daarom het plan niet uitvoerbaar is. De Afdeling heeft geoordeeld dat de vraag of gedeputeerde staten mogen afwijken van hun beleid een vraag is die in de eerste plaats aan de orde moet komen in een eventuele procedure tegen de benodigde ontheffing. Gelet op de in de brief van 28 april 2020 van gedeputeerde staten gegeven motivering [Statenbrief overeenstemming oplossing Paleis Soestdijk 28-04-2020 incl. advies necker van naem.pdf](#) heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat de Wet natuurbescherming in zoverre niet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Ingevolge de Wet natuurbescherming zijn wij bevoegd gezag voor de te vellen houtopstanden. In het houtopstandenrapport is in beeld gebracht welke houtopstanden door de mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling naar verwachting worden geveld. De Afdeling oordeelde dat niet voldoende onderbouwd is hoe invulling kan worden gegeven aan de herbeplantingsplicht van die te vellen houtopstanden, waaronder in het bijzonder de eis van gelijkwaardigheid van de waarde van de herplanting.

### **Evenementenverkeer/Natura-2000 gebieden**

De vertaling van het evenementenbeleid in het bestemmingsplan was volgens de Afdeling op onderdelen, voor wat betreft het NNN en voor het evenementenverkeer, onvoldoende. De gevolgen van evenementen voor de verkeersafwikkeling zijn niet meegenomen in de verkeersberekeningen omdat de raad van mening is dat dit geen reguliere verkeerssituaties zijn. De beoordeling of een evenement vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is, vindt plaats bij de vergunningverlening voor het desbetreffende evenement. De Afdeling concludeert dat dit niet juist is. Deze beoordeling had in het bestemmingsplan plaats moeten vinden. De deskundige van de Raad van State heeft zelf een berekening gemaakt van de gevolgen van het evenementenverkeer op de intensiteit en de capaciteit op de Amsterdamsestraatweg-Noord. Hij komt tot de conclusie dat de evenementen tot een problematische situatie op de Amsterdamsestraatweg-Noord zouden kunnen leiden. Deze extra verkeersbewegingen kunnen ook tot meer geluid en verslechtering van de luchtkwaliteit leiden. Gelet hierop zijn de gevolgen voor Natura 2000-gebieden in het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

De evenementenvergunningen kunnen volgens de Afdeling wel verleend worden. Uiteraard moeten deze vergunningen aan de daarvoor gestelde vereisten voldoen (de gemeentelijke APV, gemeentelijke beleidsregels evenementen en de natuurregels uit de Omgevingsverordening).

### **Wat betekent de vernietiging van het bestemmingsplan?**

Doordat het bestemmingsplan is vernietigd gaat voor het landgoed weer het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2009 gelden. In dit bestemmingsplan hebben het Paleis en de omliggende gronden en het grootste deel van de Parade de bestemming Maatschappelijk-Culturele en educatieve doeleinden. Het deel van de Parade waarop woningen staan heeft de bestemming Woning.

Maatschappelijk voorzieningen zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levens-beschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Het marechaussee terrein heeft de specifieke bestemming Maatschappelijk Marchaussee en de tuin en het bos hebben de bestemming Natuur en Bos. De MeyerBergman Erfgoedgroep is aan zet om te bedenken wat zij willen. Ze zouden het vernietigde bestemmingsplan kunnen repareren, een nieuwe plan kunnen maken of onderzoeken welke ontwikkelingen volgens het oude, nu weer vigerende, bestemmingsplan mogelijk zijn.

De provinciale subsidie die ter beschikking is gesteld vanuit het Fonds Erfgoedparels in 2020 voor de restauratie van het monument en het historische park voor een bedrag van 4 miljoen blijft gelden. In de subsidiebeschikking zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van cofinanciering, publieke toegankelijkheid en leerlingplaatsen, kwaliteit van de restauratie betrokkenheid van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De restauratie kan pas starten nadat alle hiervoor benodigde planologische toestemmingen en vergunningen zijn verleend en onherroepelijk zijn. De restauratie dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het planologische plan en van de omgevingsvergunning voor de restauratie te zijn voltooid.

De MeyerBergman Erfgoedgroep heeft aangegeven dat zij de gesloten overeenkomst met de provincie over de onderwerpen natuur, mobiliteit en restauratie van het Paleis in relatie met de woningbouwontwikkeling willen ontbinden, zie [7-9-2021 Statenbrief vaststellen overeenkomsten ivm voortgang ontwikkeling Paleis Soestdijk.pdf](#) en [10-12-2021 B-stuk Overeenkomst restauratie Paleis Soestdijk in relatie tot woningbouw.docx](#). Voor de ontbinding van deze overeenkomsten zal de MeyerBergman Erfgoedgroep een verzoek aan ons doen.

Het ontbinden van de natuurovereenkomst heeft als consequentie dat de afgesproken realisatie en instandhouding van de meerwaardemaatregelen voor de natuur niet doorgaan, de mobiliteitsmaatregelen aan de Amsterdamsestraatweg ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling niet worden uitgevoerd en dat de afspraken over de restauratie van het Paleis vervallen omdat de woningbouw geen doorgang kan vinden. Mocht er nieuwe planontwikkeling plaatsvinden dan zullen er nieuwe overeenkomsten gesloten moeten worden.

### **Conclusie**

Uit het vorenstaande blijkt dat gelet op het aantal en de aard van de geconstateerde gebreken de Afdeling besloten heeft het bestemmingsplan geheel te vernietigen.

De consequentie van de uitspraak is dat de voorgestelde ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw op en rond het voormalige marechaussee terrein, het herbestemmen en verduurzamen van bestaande gebouwen, de realisatie van het hotel en het organiseren van evenementen en dus ook niet de complete restauratie van het landgoed en de andere elementen uit het plan Made by Holland niet in de huidige vorm doorgang kunnen vinden.

De MeyerBergman Erfgoedgroep is aan zet om te beoordelen hoe zij verder willen. Ze zullen zich gaan beramen wat er op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is of dat er een plan ontwikkeld kan worden dat binnen wet- en regelgeving past en voor hen financieel haalbaar is voor instandhouding van het landgoed.

### **Vervolprocedure / voortgang:**

Wij hebben besloten de uitspraak over bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk te evalueren op inhoud en proces. Hierover hebben we de gemeente geïnformeerd. Deze evaluatie zal over 3 sporen verlopen:

1) Evaluatie van het proces.

Een extern bureau, Leo B.V., zal het proces van de samenwerking en de rollen van de verschillende partijen evalueren. Hierbij spelen voor de provincie formele rollen vanuit de Wet ruimtelijke ordening (beoordelen of de voorgestelde ontwikkeling niet strijdig is met de Interim Omgevingsverordening) en ook de rol als bevoegd gezag in het kader van de Wet natuurbescherming (voor houtopstanden en beschermde soorten). In deze evaluatie zal niet alleen de samenwerking met externe partijen geëvalueerd worden, maar ook de interne samenwerking.

2) Evaluatie over toepassing van de regels en beleid.

Er zal een evaluatie plaatsvinden over de toepassing van de instructieregels in de Interimomgevingsverordening en provinciale beleid (o.a. hoe omgaan met Leidraad behoud historische buitenplaatsen) waartegen beroep is ingesteld. Hierbij zal het onder andere gaan om toepassing van de uitzondering op het verstedelijkingsbeleid en de meerwaardebenadering. Op basis van deze evaluatie zullen de consequenties voor andere lopende projecten in beeld worden gebracht.

3) Hoe verder met de ontwikkeling van het landgoed.

In dit spoor zal de MeyerBergman Erfgoedgroep gezamenlijk met de provincie en de gemeente verkennen hoe verder gegaan kan worden met de ontwikkeling van het landgoed. De MeyerBergman Erfgoedgroep is aan zet om aan te geven wat ze willen. Zij zullen kijken wat er mogelijk is aan ontwikkelingen in het nu weer vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2009. Ook zullen zij zich beraden of zij het bestemmingsplan willen repareren of dat zij een nieuw plan gaan maken. Daarbij zullen zij de gemeente en provincie betrekken.

De planning is er op gericht dat de evaluatie over de sporen 1 en 2 in juni gereed is. Wanneer de evaluatie van spoor 3, hoe verder met ontwikkeling van het landgoed, gereed is kan nu nog geen inzicht in worden verkregen. De MeyerBergman Erfgoedgroep zal eerst moeten aangeven hoe zij verder willen met het plan voor het landgoed. Zodra er meer bekend is hoe de MeyerBergman Erfgoedgroep het vervolg van de planontwikkeling ziet zullen wij u daarover berichten.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn heeft de gemeenteraad geïnformeerd in de raadsbrief [Gevolgen uitspraak Raad van State voor bestemmingsplan Soestdijk](#).

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

Secretaris,  
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen