

## Vragen en antwoorden voorontwerp-bestemmingsplan 29 juni 2020

### Welke onderwerpen uit het plan vormen onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan?

Het voorontwerp-bestemmingsplan maakt het plan Made by Holland met bijbehorende voorzieningen **planologisch** mogelijk. Het gaat om de volgende deelontwikkelingen:

- Paleis- en paleistuin: nieuwe entree aan de achterzijde, nieuw auditorium, uitbreiding Oranjerie, kunstwerk voortuin, amfitheater en drijvend podium;
- Anna Amaliaoord: nieuwe kassen en sloop bestaande kas, optimalisatie parkeerterrein De Dries;
- Parade: hotelontwikkeling en uitbreiding parkeerplaats;
- Alexanderkwartier: woningbouw; • Vergroting clubhuis scouting Merhula.

Verder zijn diverse aanpassingen in de tuinen nodig om de voorzieningen voor publieksactiviteiten en bezoekers te verbeteren.

### Deel 1: Veranderingen aan het Paleis

De renovatie van het paleis en het grote aantal aanpassingen aan het landgoed die nodig zijn om het plan Made by Holland te realiseren, zijn complex. Deze worden in nauw overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie en de gemeentelijke monumentencommissie voorbereid.

#### *Nieuwe entree*

Om de toegankelijkheid en de logistiek van het paleis te verbeteren is aan de achterzijde een nieuwe entree gepland. Door de nieuwe entree kan een gelijkvloerse toegang naar het souterrain van het paleis via een hellingbaan gerealiseerd worden. De maximale afmetingen van de nieuwe entreeruimte zijn gebaseerd op de afstand tot de Zochervijver en de breedte van het Corps de Logis.

#### *Auditorium*

Aan de achterzijde van de Soestervleugel bij de bestaande uitbouw aan het souterrain is een nieuw Auditorium bedacht, dat ruimte zal bieden aan ca. 250 personen. Dit Auditorium is bedoeld voor congressen en mag niet hoger worden dan de bestaande uitbouwen van het paleis.

#### *Oranjerie*

De Oranjerie naast het paleis werd vroeger gebruikt als overwinterplaats voor sinaasappel- en citroenbomen. De afgelopen jaren was het gebouw in gebruik als café-restaurant voor de bezoekers van het paleis en tegenwoordig is het 'Atelier Soestdijk'; een ontvangstruimte waar het verhaal van de toekomst van het paleis wordt verteld. Straks komen de bezoekers van Paleis Soestdijk binnen in dit entreepaviljoen. Om de Oranjerie toegankelijker te maken vanuit de Watertorenlaan is een nieuwe toegang en uitbreiding aan de noordzijde bedacht.

De uitbreiding heeft een maximale voetprint van 520m<sup>2</sup> (zoals de bestaande Oranjerie) en mag niet hoger worden dan de bestaande goot- en nokhoogte van de Oranjerie.

### ***Kassen***

Het plan is om de deels verdwenen Alexanderlaan te reconstrueren en twee kassen toe te voegen op precies de plek waar deze in het verleden ook stonden – ongeveer ter hoogte van de huidige kas aan de rechterzijde van het pad als u via het huidige kassagebouw het landgoed betreedt. Juist door dit verleden bezit deze locatie een archeologische verwachtingswaarde en zal archeologisch onderzoek nodig zijn voorafgaand aan de bouw. De volumes zijn gebaseerd op de historische kassen. De twee nieuwe kassen zijn straks voor iedereen te bezoeken, want ze komen buiten het betaald gebied te liggen. Hier worden producten gekweekt en getoond en verwerken koks de opbrengst uit de kweekkassen in het menu van het restaurant.

## **Deel 2: Veranderingen aan het terrein van de Parade**

### ***Hotel***

De Parade zal ruimte bieden aan een (landgoed)winkel-, horeca-, kantoor-, en hotelprogramma. In het centrum komt het Paradeplein, een open ruimte die de verschillende gebouwen verbindt. Er komt een hotel van maximaal 120 kamers, verspreid over bestaande gebouwen en in nieuwbouw. Bij het hotel in één van de monumentale gebouwen komt een zelfstandige horecagelegenheid voor ontbijt, lunch en diner van ca. 950 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

### ***Parkeerruimte***

Het plan is om de niet monumentale gebouwen op het Herenhuiscluster af te breken om ruimte te maken voor meer parkeerruimte op de Parade. In de toekomstige situatie is ruimte voor ruim 280 plaatsen. De ambitie is om over de parkeerplaatsen overkappingen te plaatsen met zonnepanelen.

### ***Uitbreiding Baarnse Bos***

De grens aan de oostzijde van de Parade wordt rechtgetrokken, gebaseerd op het historische lanenstelsel. Dit betekent dat een deel van de gronden van de Parade aan het Baarnse bos wordt toegevoegd.

## **Deel 3: Veranderingen in het Alexanderkwartier**

### ***Herstellen lanenstructuren***

Voor het nieuwe Alexanderkwartier is de landschappelijke structuur gebaseerd op de laanstructuren en de te herstellen diagonale laan van de Eult naar het Paardenbos. De nieuwbouwlocatie is aan deze zijde van het landgoed bedacht omdat het marechaussee-terrein landschappelijk en cultuurhistorisch minder waardevol is. Ook zijn de natuurwaarden hier al enigszins verstoord door de aanwezige bebouwing en verharding en menselijke activiteiten vergeleken met andere plekken binnen het plangebied.

### ***Appartementengebouwen***

Het plan gaat uit van tien vrijstaande appartementengebouwen met circa tachtig woningen in het hoge segment. De gebouwen krijgen elk een footprint van 818 m<sup>2</sup>. Het parkeren komt onder het gebouw (half verdiept). De gebouwen zullen bestaan uit vier woonlagen en worden elk maximaal 15 m hoog. Zo blijven ze onder de boomtoppen.

### ***Woonkavels ondergeschikt aan bos***

De nieuwe appartementengebouwen komen in het bos te staan. Het grootste deel van het gebied is al bos of wordt heringericht als bos. Om de natuurlijke inrichting als uitgangspunt te hanteren is gekozen voor de bestemming 'Natuur 2'. Daarbinnen zijn de woonkavels aangeduid. Uitsluitend binnen de aanduidingsvlakken is het nieuwbouwprogramma mogelijk. In totaal is maximaal 8.180m<sup>2</sup> footprint aan bebouwing toegestaan. De gronden tussen de gebouwen krijgen net als het openbare gebied een natuurlijke inrichting.

### ***Verharding***

Ook is de maximale oppervlakte aan verharding vastgelegd (6.670 m<sup>2</sup>) voor de openbare weg, het parkeren voor bezoekers, de inritten naar de kavels en paden en verhardingen bij de appartementenvilla's. Binnen het te bebouwen volume is ruimte voor 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan eerstelijns zorgvoorzieningen voor de bewoners van de appartementen.

## **Deel 4: Effecten van de plannen**

- **NATUUR**

### ***Op welke manieren wordt de natuur in het plan versterkt?***

Het grootste deel van het plangebied, namelijk het landschappelijk deel van het landgoed, heeft de bestemming 'natuur'. Dat houdt in dat landschappelijke en natuurwaarden van het gebied worden behouden en versterkt. Zo mag de eigenaar alleen bouwen binnen bepaalde bouwvlakken. De grens tussen het Paraderrein en het Baarnse Bos wordt rechtgetrokken, om het gebied zo aan te laten sluiten op de historische lanenstructuur van het bos. Hierdoor wordt er een strook grond toegevoegd aan het Baarnse Bos, die de bestemming natuur krijgt.

De eigenaar heeft een natuurvisie opgesteld om op termijn te komen tot een verbetering van de natuurwaarden in het plangebied en de verbinding van de omliggende natuurgebieden. De natuurvisie, die opgenomen is in het voorontwerp-bestemmingsplan, is tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie Utrecht en wordt verder uitgewerkt in een natuurbeheerplan dat gereed zal zijn vóórdat het bestemmingsplan richting de Raad van Baarn gaat (naar verwachting januari 2021).

Daarnaast wordt binnen het plangebied de oppervlakte met bestemming natuur vergroot. Gronden die nu de bestemming 'maatschappelijk' hebben, worden gewijzigd in 'natuur'. Het

gaat om de gronden tussen het paleis en de Biltseweg, gronden ten oosten van het Herenhuiscluster en gronden bij het marechaussee-terrein rond de Boterberg.

***Wat doet het plan voor de bijzondere diersoorten op het landgoed?***

De provincie Utrecht heeft in haar natuurbeleid bijzondere soorten en icoonsoorten benoemd. Binnen het Landgoed Paleis Soestdijk komen verschillende bijzondere soorten of icoonsoorten voor. Het gaat om de franjestaart (vleermuissoort), de veldkrekkel en de ringslang. Dit zijn typische soorten voor oude landgoederen met een afwisseling van open gebied en goed ontwikkelde (loof)bossen. Er worden minimaal drie broeihopen voor de ringslang aangelegd, vijftig vleermuis kasten en vijftig nestkasten voor vogels opgehangen. Het soortenonderzoek moet nog door de provincie worden beoordeeld.

***Klopt het dat er bomen worden gekapt om plaats te maken voor de appartementengebouwen?***

De appartementengebouwen worden zo gesitueerd dat er zo weinig mogelijk bomen gekapt hoeven te worden. Maar er zullen voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk bomen moeten worden gekapt. De kap van bomen is gebonden aan wettelijke uitgangspunten. Het plangebied ligt geheel buiten de bebouwde kom voor de houtopstanden, wat betekent dat alleen de provinciale en landelijke wet- en regelgeving van toepassing is (Wet natuurbescherming, provinciale beleidsregels natuur en landschap). Er is een compensatieplicht opgenomen in de provinciale beleidsregels natuur en landschap. Deze compensatie vindt bij voorkeur plaats binnen het plangebied, anders erbuiten. De compensatie is een drietrap: eerst wordt binnen het plangebied gekeken. Als daar onvoldoende mogelijkheden zijn, in de directe omgeving, en tenslotte erbuiten. Ook dit komt aan de orde in het nog op te stellen natuurbeheerplan.

Voor de vergroting van het clubhuis van Merhula hoeven geen bomen te worden gekapt.

• **VERKEER**

***Wat zijn verkeerskundige effecten van de plannen?***

Het gespecialiseerde adviesbureau Goudappel Coffeng heeft de verkeerskundige effecten van het plan beoordeeld. In het onderzoek is de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie in 2030 zonder én met realisatie van het plan. Er is vooral gekeken naar de effecten op het autoverkeer. De effecten van het plan op de wegen voorbij de beide kruispunten aan de Soesterzijde ('Trier') en aan de Baarnse zijde ('Oranjeboom') zijn beperkt. Wel is geconstateerd dat zonder de plannen er ook al knelpunten zouden ontstaan bij twee kruispunten. Deze knelpunten worden door de provincie Utrecht aangepakt.

***Wat zegt het voorontwerp-bestemmingsplan over de Amsterdamsestraatweg?*** In het onderzoek is ook aandacht gegeven aan de verbinding van de Parade en het paleisterrein. Er zijn verschillende varianten globaal onderzocht: de

Amsterdamsestraatweg verdiept en voetgangersoversteek op maaiveldniveau, de weg op maaiveld en de voetgangers via een tunnel of brug, óf een gelijkvloerse oversteek. Doorstroming voor het doorgaand verkeer en verkeersveiligheid stonden centraal.

Een aantal varianten wordt nader uitgewerkt. Hierbij wordt ook de ontsluiting van de verschillende delen van het landgoed betrokken: Parade, Alexanderkwartier en het parkeerterrein bij Soestdijk. Er wordt ook rekening gehouden met de cultuurhistorie (het hele landgoed Soestdijk én het Baarnse Bos zijn rijksmonument) en natuur (waaronder bomen). Omdat dit onderzoek nog niet is afgerond, is er nog geen oplossing in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

In de volgende fase, bij het ontwerpbestemmingsplan, is het onderzoek afgerond en wordt de uitkomst verwerkt. De verkeersveiligheid en de doorstroming van de Amsterdamsestraatweg is de verantwoordelijkheid van de provincie Utrecht. Het onderzoek vindt dan ook plaats in een samenwerking tussen MBE en de provincie.

***Als de verkeersoverlast meer toeneemt dan gedacht, worden dan aanvullende maatregelen genomen?***

In eerste instantie gaan we uit van de aannames op basis van de actuele rekenmodellen. Die laten zien dat er slechts beperkte effecten zijn te verwachten. Mocht blijken dat de effecten veel groter zijn dan vindt naar verwachting nieuw onderzoek plaats. De provincie Utrecht zal dit monitoren.

- **PARKEREN**

***Wat is er in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen over parkeren?*** Met de plannen wordt de parkeer capaciteit in het plangebied uitgebreid naar 570 parkeerplaatsen, waarvan 290 op de Dries (parkeerterrein Soestdijk) en 280 op de Parade. Nu zijn het er ongeveer 270, waarvan 230 op de Dries en 40 op de Parade. Uit de opgestelde parkeerbalans komt naar voren dat dit voldoende is om voor de reguliere openstelling en activiteiten de parkeervraag volledig op eigen terrein op te vangen.

***En hoe zit het met parkeren bij evenementen?***

Voor het bestemmingsplan zijn de maximale situaties beoordeeld. De drie type evenementen die kunnen plaatsvinden hebben elk een eigen parkeervraag. Bij een lokaal evenement is er behoefte aan 250 tot 700 parkeerplaatsen, bij een concert tussen de 450 en 1.600 en bij een groter evenement tussen de 1.400 en 2.950 parkeerplaatsen.

Met het realiseren van de plannen voor het parkeren is er plek voor circa 1.020 auto's op het landgoed, inclusief overloopparkerterrein dat maximaal 12 dagen per jaar in te zetten is. Dit betekent dat indien een concert of groter evenement wordt gehouden, een andere parkeerlocatie ingezet moet worden om de resterende parkeerplaatsen te faciliteren (ca. 1.930 plaatsen).

De aanwezige P+R voorzieningen en/of de Praamgracht bieden in totaal ruim voldoende capaciteit hiervoor. Afhankelijk van het type evenement en de beschikbaarheid van de P+Rlocaties kan er een combinatie worden gemaakt van de verschillende parkeerlocaties om de parkeervraag op te vangen.

***Parkeren voor niet-evenementen, is dat inclusief de Praamgracht?***

Het reguliere parkeren is op de Parade, achter de huidige gebouwen, en na optimalisatie ervan ook op parkeerterrein De Dries. Dus niet op het weiland aan de Praamgracht.

***Een aantal bewoners heeft eerder aangegeven dat zij de Praamgracht niet als parkeerruimte wil. Waarom staat dit toch in het voorontwerp-bestemmingsplan?*** Het weiland aan de Praamgracht wordt bij grootschalige evenementen alleen gebruikt als 'laatste middel'. Helemaal niet parkeren aan de Praamgracht kun je niet voor 100% afdichten in het bestemmingsplan, omdat het parkeren bij evenementen in de evenementenvergunning wordt geregeld. Deze staat los van het bestemmingsplan.

De aard van een evenement heeft invloed op waar er geparkeerd gaat worden. Bij een programma dat van 20.00 tot 23.00 uur duurt, heb je meer parkeerruimte nodig dan wanneer hetzelfde aantal bezoekers gespreid over de dag arriveren en vertrekken. Bij de gemeente vindt in de evenementenvergunning ook een toets plaats: organisatoren die van de Praamgracht gebruik willen maken, moeten kunnen aantonen dat parkeren op andere plekken niet mogelijk is.

- **EVENTEMENTEN**

MBE heeft het voornemen om tijdelijke kunstinstallaties, een paviljoen en een nieuw amfitheater in de achtertuin te realiseren. Dit zal leiden tot verschillende soorten evenementen. Er zijn maximaal 40 evenementendagen per jaar mogelijk. Deze zijn onderverdeeld in drie categorieën waarbij onderscheid is gemaakt in een maximum aantal bezoekers, het aantal dagen en de mogelijkheid of er wel of niet sprake mag zijn van geluidversterking. De aanwezige natuurwaarden worden geborgd in een nog op te stellen beheerplan waarbij rekening wordt gehouden met aantallen bezoekers, licht en geluid van evenementen. Ook moet bij een evenementenvergunning aangegeven worden hoe met de natuurwaarden wordt omgegaan.

***Hoe kan het dat er bij het paleis evenementen mogen worden georganiseerd?***

Het plangebied is onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. In de gebiedsvisie 'Heel de Heuvelrug' is een zonering aangebracht van rustig, gemoedelijk, levendig en dynamisch. Paleis Soestdijk is aangemerkt met de zonering dynamisch en de zonering levendig. Dit komt omdat Paleis Soestdijk in de gebiedsvisie (net als in de Omgevingsvisie Paleis Soestdijk) wordt gezien als een belangrijk onderdeel van het recreatief netwerk. Voor het plangebied is de zonering verder verfijnd. Het dynamische gebied concentreert zich rond het paleis, de

paleistuin en het Herenhuiscluster. Door hier de activiteiten en evenementen te laten plaatsvinden kan het grootste deel van het landgoed als rustzone fungeren.

***De tabel over aantallen evenementen in het plan lijkt niet te kloppen. Hoeveel geluidsnorm-overschrijdende evenementen mogen er nu precies plaatshebben? Er wordt gesproken over 12 dagen in de APV, en over 15 dagen in het plan. En hoeveel dagen mogen er evenementen plaatsvinden?***

Maximaal 40 dagen per jaar mogen er evenementen plaatsvinden, waarvan er op maximaal 12 dagen geluidsnormen mogen worden overschreden op basis van een ontheffing. Vijftien dagen vallen in de categorie 2 versterkt, dat zijn ook dagen dat er wel versterkt geluid is, maar de geluidsnorm niet wordt overschreden. Geluidsnorm-overschrijdende dagen (dat zijn dagen waarop de gemeente ontheffing van de geluidsnorm mag verlenen) zijn er maximaal 12. Dat staat in de wet: die 12 dagen blijven 12 dagen. Een evenement mag overigens nooit langer duren dan 4 dagen. Een geluidsnorm-overschrijdend evenement dat 4 dagen duurt, zoals Royal Park afgelopen jaren, gaat af van die 12 dagen, er blijven dan nog 8 dagen over.

***Wat is het effect op de woningen in de omgeving als gevolg van geluid bij evenementen?***

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door evenementen op woningen in de omgeving. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat per evenement voldaan kan worden aan de geluidnormen uit de geluidbeleidsregels van de gemeente Baarn, op één bestaande woning binnen het plangebied na. Deze woning is uit te sluiten van de beoordeling. Ook voor de nieuwe woningen in het Alexanderkwartier worden de geluidnormen niet overschreden.

## **Diversen**

***Wat was het belangrijkste uitgangspunt bij de verkoopprocedure van Paleis Soestdijk?*** Er zijn verschillende uitgangspunten bij de verkoop door het Rijk meegegeven maar de belangrijkste was dat het ensemble van paleis, park en bos als ensemble behouden zou blijven voor de toekomst. Daarnaast moet Soestdijk een duurzame, openbaar toegankelijke bestemming krijgen met toeristische en recreatieve voorzieningen. De nieuwe eigenaar is verplicht de rijksmonumentale bebouwing en de monumentale lanen- en parkstructuur te herstellen.

***Hoe wordt geborgd dat inkomsten van het paleis aan restauraties worden besteed?*** Een bestemmingsplan gaat over de planologische bestemming, maar deze moet ook economisch uitvoerbaar zijn. Restauratiekosten van het landgoed en park moeten opgebracht worden door woningbouw, subsidies, activiteiten etc. De kosten voor de restauratie zijn flink hoger dan de opbrengsten uit de woningbouw. Er moet dus nog geld bij, bijvoorbeeld door een beroep te doen op extra subsidiemogelijkheden.

Restauratie was een eis van het Rijk bij de verkoop. Het móet, anders houdt de eigenaar zich niet aan de afspraken. Restauratie van het paleis heeft prioriteit, geeft de eigenaar aan. Het paleis is immers het doel waarvoor mensen naar Soestdijk komen.

Daarnaast is de subsidieverlening voor de restauratie van het paleis ook aan strikte voorwaarden verbonden. Het móet besteed worden aan het doel waarvoor de subsidie wordt verstrekt. Inmiddels heeft de eigenaar de eerste toezeggingen voor subsidies voor restauratie ontvangen.