

9 oktober 2021

1.

Aan de Burgemeester en Wethouders van Baarn

Onderwerp: Paleis Soestdijk, ontwerpplan

Wij als bewoners, mijn vrouw en ik, van de wijk Soestdijk, de wijk nagenoeg gelegen aan het Paleis en wij daardoor, vooral wat het geluid betreft van de aldaar gegeven concerten veel last van hebben, meestal begint dit al om 16.00 uur met repeteren.

Ook daarbij het parkeren op dat moment in de wijk is zeer hinderlijk.

En wat bij ons ook veel weerstand oproept is de aantasting van deze mooie omgeving, zoals het plan laat zien krijgt men te maken met meer drukte meer overlast en aantasting van de natuur.

De gemeente Baarn vernield deze omgeving, waar vooral wij als bewoners van deze wijk direct mee te maken krijgen.

Wij zijn het daarom ook in het geheel niet eens met het ontwerp plan van de gemeente Baarn.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

**Van:** Stichting Behoud het Borrebos



**Aan:** Gemeenteraad van Baarn  
Postbus 1003  
3740 BA Baarn

**Onderwerp:** Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan  
Landgoed Paleis Soestdijk, plannummer NL.IMRO.0308.BP0088-OW01

Baarn, 14 oktober 2021

Geachte leden van de Gemeenteraad,

De stichting Behoud het Borrebos, hierna te noemen 'stichting', kent als doelstelling het in de breedste zin van het woord opkomen voor de natuurbelangen welke door ontwikkelingen in de (bos)gebieden op en rond het binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen Landgoed Paleis Soestdijk worden bedreigd. Op 29 september 2021 is de Baarnse gemeenteraad akkoord gegaan met het Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk (RV 282913). Op 8 oktober 2021 is het betreffende ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd en wordt de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Van die mogelijkheid maakt de stichting graag gebruik. Onze bezwaren spitsen zich toe op een aantal onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan, te weten:

### **1. Woningbouw in het Borrebos**

De MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG) is voornemens op en rond het in het Borrebos gelegen voormalige kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee omstreeks 98 appartementen te bouwen verdeeld over een aantal omvangrijke appartementencomplexen. Het Borrebos is onderdeel van het Paardenbos, moet beschouwd worden als het oudste bosgebied van het landgoed en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van oude boskernen. De komst van een nieuwe woonwijk in het Borrebos zal ernstige nadelige gevolgen hebben voor de natuur en het milieu tot in verre omgeving van het beoogde bouwgebied. Dit wordt overigens ook erkend door de MBEG. Niet voor niets stelt de projectontwikkelaar een aantal natuurcompenserende maatregelen voor. De conclusie dat hiermee de aantasting van het NNN-bosgebied, inclusief flora en fauna, voldoende wordt gecompenseerd wordt door ons bestreden. De ontheffingen die in dezen door de Provincie Utrecht zijn afgegeven zijn ons inziens onterecht verleend. Momenteel werkt een geclassificeerd Ecologisch adviesbureau in opdracht van de stichting aan een contraexpertise. Daarin zal een en ander nader worden onderbouwd. Los hiervan roepen wij u op de bouw van een woonwijk in het Borrebos niet op te nemen in het definitieve bestemmingsplan voor het Landgoed Paleis Soestdijk.

### **2. Hotelvoorziening met 120 kamers**

Voor de aan de rand van het Baarnse Bos gelegen Parade is een grote hotelvoorziening (120 kamers) bedacht, welke deels zal bestaan uit nieuwbouw. Ook hier tekent de stichting bezwaar tegen aan. De status van het NNN-bosgebied staat een dergelijke hotelvoorziening niet toe. Niet voor niets mag er in het bosgebied niet buiten wegen en paden worden gewandeld en is toegang tot het bosgebied tussen zonsopgang en zonsopgang niet toegestaan. Het behoeft geen betoog dat de komst van een grote hotelvoorziening in combinatie met de andere beoogde horeca-activiteiten, waaronder binnen- en buitenevenementen, een grote negatieve impact zullen hebben op de in het betreffende bosgebied voorkomende fauna. De stichting is dan ook van oordeel dat de komst van een dergelijke hotelvoorziening niet moet worden opgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

### **3. Ontbreken Milieueffectrapportage (m.e.r.)**

Het is evident dat de voorgestelde planontwikkelingen, waaronder de nieuwbouw van een hotel, de bouw van een woonwijk in het Borrebos, de aangekondigde grote evenementen en het te verwachten grote extra verkeersaanbod een te grote impact zullen hebben op het milieu (stikstof!). Uw college is van oordeel dat op basis van eerder in het kader van het Voorontwerpbestemmingsplan Paleis Soestdijk door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) uitgevoerde onderzoeken een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege kan blijven. Dit wordt door ons bestreden. Korthedshalve verwijzen wij in dit verband naar bijgevoegde presentatie van de inspraak van Natuurmonumenten en Utrechts Landschap d.d. 9 september 2021. Uit die presentatie kan zonneklaar worden opgemaakt dat het Voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk ontoereikend is gemotiveerd. Wij verzoeken u dan ook met klem alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen.

### **4. Strijdigheid met vastgesteld gemeentelijk beleid**

In de in 2019 geactualiseerde Visie Wonen 2016 beschrijft de gemeente haar gewenste perspectief voor wonen in Baarn, Lage Vuursche en Eembrugge in 2040 en gaat daarbij uit van de ambities:

- *werken aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw;*
- *een toegankelijker en comfortabeler woningvoorraad;*
- *verduurzaming van die woningvoorraad;*
- *ruimte voor het segment tussen huren en kopen (middenhuur en goedkope koop).*

De visie geeft daarbij aan dat de gemeente streeft naar een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad. In de visie wordt daartoe onder andere als opgave genoemd: *'Toevoegen van woningen voor jonge huishoudens die zich willen vestigen in Baarn, met aandacht voor het rustige en ruimtelijke woonmilieu waar zij in Baarn voor kiezen. Dit moet niet alleen op nieuwbouwlocaties als Baarnsche Zoom, maar ook in andere meer groene woonmilieus door toevoeging van middenhuur tot € 950 en koop tot € 300.000. Daarmee vullen we het gat tussen huur en koop, en maken we doorstroming op de woningmarkt makkelijker mogelijk'.*

Als uitgangspunt voor de bouw van tien en meer nieuwe woningen geeft de visie bovendien aan dat er ingezet moet worden op een gedifferentieerd woningbouwprogramma, passend bij de schaal van de locatie. Het behoeft geen betoog,

dat de bouw van een nieuwe woonwijk met 98 dure appartementen (verkoopprijs vanaf ca. € 900.0000) in het Borrebos niet te rijmen valt met de inhoud van de vigerende Visie Wonen. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt op geen enkele wijze gemotiveerd waarom er zo sterk wordt afgeweken van de gemeentelijke beleidsregels. Alhoewel de reden van deze omissie gemakkelijk valt te raden, wijzen wij óók op grond van uw eigen beleidsregels de bouw van de voorgestelde nieuwe woonwijk op en rond het voormalige kazerneterrein van de Koninklijke Marechaussee af.

Namens het bestuur van de Stichting Behoud het Borrebos,

Met vriendelijke groet,

  
*voorzitter Stichting Behoud het Borrebos*

Gemeenteraad van Baarn  
 Postbus 1003  
 3740 BA Baarn  
 Ook via de Griffie

22 OKT 2021




20-10-2021

Geachte gemeenteraad,

Na mij eerder door het Voorontwerpbestemmingsplan (VBP) te hebben geworsteld, heb ik dit nu ook gedaan met het Ontwerpbestemmingsplan (OBP) en de door u aangenomen amendementen en de website ruimtelijkeplannen.nl en ben ik tot de volgende conclusie gekomen:

- het is zeer teleurstellend.
- niets wijst op een poging tot kleinschaligheid.
- het bevat zeer weinig veranderingen t.o.v het VBP.
- het is voornamelijk gericht op de portemonnee van de projectontwikkelaar, ten koste van natuur en milieu.
- de huidige bewoners, waaronder ik, worden disproportioneel benadeeld ten opzichte van de toekomstige bewoners van het Alexanderkwartier. Wij zijn blijkbaar minder waard. Discriminatie! Daar helpt geen eventuele nadeelcompensatie tegen! Waarvoor wij weer een aparte procedure naar uw gemeente moeten aanspannen!
- wij hebben nu al enorme geluidsoverlast van verkeer en evenementen en gaan dat in de toekomst nog veel meer hebben. Het AK wordt met alles gepamperd. Aan de Praamgracht moet je nu al in je huis en tuin met koptelefoon op zitten, als je nog een beetje stilte wilt.
- het is krankzinnig om op één kilometer 4 stoplichten (VRI's), cq kruispunten te krijgen. Een kleuter zou iets beters bedenken als hij met lego speelt.
- het is idioot en onverantwoord de planologische mogelijkheid te bieden voor een hotel van 120 kamers op de Parade. Het wordt een Kermis in het Groen (wat ervan overblijft) met elke avond feest. Het Baarnsche Bos, uw en mijn groene monument, zal er volledig aan ten onder gaan.
- er staat geen enkele handhavingsmaatregel wat betreft de Parade in de regels of op de verbeelding. Verwijzen naar de RUD of de APV zijn mogelijkheden "achteraf"! Zoals u weet hebben wij in 2019 uitermate teleurstellende ervaringen met de RUD gehad.

Als de Scouting te veel lawaai maakt, wordt het contract ingetrokken. Wat zijn de maatregelen, VóóRAF, tegen te veel lawaai op de Parade? Wordt het contract met de MBEG dan ook ingetrokken of opgenomen in een omgevingsvergunning? Staat er iets van maatregelen hieromtrent in de anterieure overeenkomst, als gevolg waarvan MBEG óók de kosten van maatregelen om te voldoen aan de wet Geluidhinder aan de huidige bewoners/eigenaren van woonhuizen, betaalt? (zie artikel 5.1 Anterieure overeenkomst)

-het is irreal te denken dat het Baarns centrum gaat meeprofitieren van de reuring bij het Paleis. Ik wijs u slechts op de falende planologische voorziening van Tilburg en Kaatsheuvel (Efteling).

-op het Paradeterrein wordt een winkel- horeca- hotel en eventprogramma planologisch mogelijk gemaakt + parkeerplaatsen. Deze toekomstige bestemming/functionies dragen in hoge mate bij aan overlast – nee vernietiging - van het mooie Natuurnetwerk Nederland (ecologische hoofdstructuur)

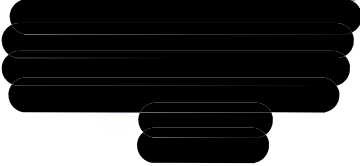
Aangezien al eerder in de Nota van Inspraak is gebleken dat op elke vraag wel een wollig, ambtelijk antwoord komt, zal ik het hier maar bij laten. Het kan niet zo zijn dat al deze zaken kunnen vallen onder "planoptimalisatie"!

Het is mij duidelijk. Ook in Baarn is de bestuurscultuur volkomen verziekt. Net als in Den Haag. Alleen in Den Haag proberen de Tweede Kamerleden er nog iets aan te doen. Die controlerende taak van het voorstel van het college van Burgemeester en wethouders, is ook voor u als gekozen raadsleden weggelegd!

Met vriendelijke groet,

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

een zeer verontruste en teleurgestelde inwoner/kiezer van Baarn

A series of black rectangular redaction boxes covering contact information, including what appears to be a phone number and an address.

01 NOV. 2021

VOOR ONTVANGST  
Paraaf: *g* Initialen:  
3008

## Zienswijze betreffende Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk

Ik vind het onjuist dat de overheid Paleis Soestdijk aan een particuliere projectontwikkelaar heeft verkocht. De overheid moet zelf zorgen voor renovatie en exploitatie van dit nationale landgoed, met openstelling voor publiek, gefinancierd vanuit entreegelden en algemene middelen.

Ik heb op voorhand geen vertrouwen (meer) in de 'goede bedoelingen' van MBEG. Het bedrijf is een handige commerciële projectontwikkelaar gebleken die – als het er op aan komt - gaat voor eigen belang. Daarom kies ik voor harde afspraken, grenzen, controle en handhaving in plaats van toezeggingen en vertrouwen op basis van een worst-case-scenario, dus dat MBEG - nadat dit bestemmingsplan is geaccordeerd - de maximale ruimte zal uitnuttten, de grenzen zal opzoeken en overschrijden. MBEG zal er op rekenen niet gecorrigeerd te worden, omdat zoals bekend handhaving door rijks-, provinciale en gemeentelijke overheden helaas vaak gebrekkig is.

### **Alexanderkwartier**

Er komen 98 appartementen in het Alexanderkwartier.

De natuur op het Alexanderkwartier en de omgeving daarvan wordt aangetast omdat

- het aantal bewoners met ongeveer een factor 10 toeneemt (op het Marechaussee-terrein staan nu 8 woningen, hiervoor in de plaats komen 98 appartementen),
- de footprint van de nieuwe gebouwen op het Alexanderkwartier (6.200 m<sup>2</sup>) veel groter is dan de footprint van de gebouwen op het Marechaussee-terrein, de aantasting is 2.987 m<sup>2</sup> (zie p. 83). Er is compensatie op papier. Er vindt geen feitelijke compensatie plaats, want er wordt uitgeruild met gronden waarop geen gebouwen staan.

Ik maak hier bezwaar tegen.

### **Toetsen bovenmatigheid**

Met de steeds verder stijgende woningprijzen door woning schaarste kan de opbrengst van 98 appartementen in het hogere segment groter zijn dan benodigd voor restauratie en eenmalige investeringen. De plannen van MBEG kunnen/zullen leiden tot de significante aantasting van natuur- en andere omgevingswaarden en mogen daarom niet bovenmatig zijn. Een particuliere organisatie als MBEG is niet verplicht om financiële transparantie te geven. Bovenmatigheid kan daarom niet worden vastgesteld en dat vind ik niet passen in de uitgangspunten van deugdelijke ruimtelijke ordening en juiste afweging van belangen. Ik meen dat – om bovenmatigheid uit te sluiten - een onafhankelijke deskundige instantie in vertrouwelijkheid toegang moet krijgen tot de (financiële) plannen van MBEG en moet vaststellen of de uitgangspunten, aannames, winstmarges en risico-opslagen die MBEG hanteert al dan niet redelijk en billijk zijn. Deze instantie moet rapporteren aan de Gemeenteraad Baarn.

### **Vaststelling effecten op de omgeving**

De plannen van MBEG hebben effecten in een ruimer gebied dan de gebieden die in diverse onderzoeken onderzocht zijn. Dit zijn gebieden grenzend aan of buiten de gebieden in het bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn verricht in opdracht van de belanghebbende partij MBEG en zijn dus niet onafhankelijk. "De slager laat zijn eigen vlees keuren".

Ik maak bezwaar tegen deze handelwijze.

Ik meen dat de plannen voldoen aan de criteria voor een wettelijke verplichte Milieu Effect Rapportage. Om bovenvermelde en andere effecten vast te stellen meen ik dat een voorgeschreven milieueffectrapport volgens de Wet Milieubeheer moet worden gemaakt.

### **Evenementen**

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot 40 evenementdagen met 5000 bezoekers per dag. Dat kan/zal leiden tot verkeer- en parkeeroverlast in de omgeving van Landgoed Paleis Soestdijk. De rapportages van de verrichte onderzoeken geven onvoldoende zekerheid over de mogelijke overlast

omdat het onderzoeksgebied kleiner is dan het gebied dat effect kan ondervinden van de gevolgen van de evenementen. De vaststelling hoeveel evenementen van welk soort zijn toegestaan is niet 'waterdicht' geformuleerd. Hierdoor blijft onzekerheid bestaan. Ik maak hier bezwaar tegen.

### **Geluid**

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat de 12 evenementdagen met versterkt geluid worden gebruikt voor (pop)concerten. De geluidnorm hiervoor overschrijdt zelfs die voor categorie 3. Dit is toegestaan omdat de referentiewoning op het terrein staat van Paleis Soestdijk. Maar zo wordt volledig voorbij gegaan aan de geluidsoverlast die zo voor de natuur en de omwonenden ontstaat in de zomerperiode waarbij je juist veel buitenshuis (tuin, bos) verblijft.

De vaststelling hoeveel geluid qua soort en bron zijn toegestaan is niet 'waterdicht' geformuleerd. Door benutting van mazen, escapes en beleidsaanpassingen blijft onzekerheid bestaan. Ik maak hier bezwaar tegen.

*(Zie par. 5.10.2 Met uitzondering van een evenement van het type popconcert op positie 2 passen alle evenementen binnen de gestelde geluidnorm die geldt voor een categorie 2 evenement (uit de Geluidbeleidsregels Baarn). Voor positie 2 – pop concert is het hoogst berekende equivalent geluidniveau ten hoogste 81 dB(A) en 91 dB(C) bij de bestaande woning aan de Amsterdamsestraatweg 5 (boerderij 't Kraayenest in het plangebied) aan de noordzijde van het terrein van Paleis Soestdijk. Dit is hoger dan geluidnorm van 80 dB(A) en 93 dB(C) die geldt voor een categorie 3 evenement. Aangezien de woning op het terrein staat van Paleis Soestdijk is de woning uit te sluiten van beoordeling. Woningen van derden staan op grotere afstand, daar wordt wel voldaan aan de geluidnormen voor categorie 2 evenementen uit het gemeentelijk geluidbeleid.)*

### **Natuur**

De natuuronderzoeken zijn niet specifiek genoeg naar soorten. Zo ontbreken concrete aantallen van de aanwezige soorten die geteld zijn op een bepaalde datum. In de plannen ontbreken de peildata waarop in concrete aantallen per soort geteld moet worden. In de plannen ontbreken de doelen betreffende de concrete aantallen die per soort aanwezig moeten zijn op de verschillende peildata. Hierdoor kan de natuurontwikkeling slechts in vage termen gevolgd worden. Het is dan mogelijk dat met een concrete telling een vermindering van aantallen zou worden vastgesteld, terwijl bij een globale inventarisatie het onderzoeksresultaat zou luiden 'nagenoeg onveranderd, geen maatregelen nodig'. Ik maak hier bezwaar tegen.

### **Parade**

De Parade krijgt een zelfstandige horecagelegenheid van ca. 950 m<sup>2</sup> bvo met alcoholvergunning zonder nadere beperkingen. Deze situatie kan/zal leiden tot de bekende overlast die met horeca gepaard gaat. En dat in een gebied waar het tot nu toe heel rustig is. Onduidelijk is of - ongeacht de grootte van het evenement of aantal bezoekers- versterkt geluid mag worden gebruikt en wat de dan de geluidsnormen zijn. Een bruiloft van 100 personen met versterkte muziek in de buitenlucht op de Parade lijkt toegestaan. Ik maak hier bezwaar tegen.

### **Parkeren**

In par 2.6 staat een opsomming van:

*Parkeerterreinen in de omgeving met afstand tot Paleis (hemelsbreed) en max. aantal auto's)*

*Nijhof (regulier) 4 km 550*

*Nijhof (personeelsparkeerplaats) 4 km 300*

*Nijhof AH Pick-up 4 km 100*

*Landgoed Pijnenburg 3 km 350*

*Bomencentrum 4 km 300*

*Baarnsch Lyceum 1 km 500*

*Griftlandcollege 700 m 250*



Kasteel Groeneveld (regulier) 3,5 km 240  
Lage Vuursche (weiland 1) 4,6 km 300  
Lage Vuursche (weiland 2) 4,6 km 150  
Kattenhotel (Hoge Vuurseweg) 4 km 960

Ik maak hier bezwaar tegen. Uitgesloten moet worden dat bij Baarnsch Lyceum en Griflandcollege kan/zal worden geparkeerd ter voorkoming van sluipverkeer en verkeer-, geluid- en parkeeroverlast in de naburige straten. Eveneens moet uitgesloten worden het weiland achter De Naald, waarop bij eerdere evenementen werd geparkeerd.

#### **Verkeer**

Er komen twee gelijkvloerse kruisingen die met verkeerslichten geregeld worden in plaats van een rotonde en een ongelijkvloerse kruising.

Dit is een onveilige oplossing voor overstekende voetgangers en fietsers op een provinciale weg waar 80 km/u mag worden gereden (in de praktijk wordt veel sneller gereden door gebrekkige handhaving).

Bovendien zal deze oplossing op de evenementdagen met 5000 bezoekers per dag waarvan er 40 per jaar zijn toegestaan, de doorstroming sterk beperken door twee kruisingen toe te voegen aan het bestaande aantal en de verkeerslichten niet op elkaar af te stemmen (ontbreken groene golf). Door de beperkte doorstroming kan/zal sluipverkeer door Baarn ontstaan via de Torenlaan en Stadhouderslaan die kan/zal leiden tot verkeer- en parkeeroverlast en verkeersonveiligheid. De mogelijkheid van sluipverkeer via de Torenlaan en Stadhouderslaan is niet onderzocht in het mobiliteitsonderzoek.

Ik maak hier bezwaar tegen.

#### **Borging/handhaving**

De borging van de afspraken laat te wensen over omdat niet duidelijk is wie handhaaft en hoe/ wat wordt gehandhaafd. Onduidelijk is of en zo ja wie hoe en wanneer controleert of de toezeggingen en verplichtingen in de plannen en overeenkomsten ook daadwerkelijk worden/zijn nageleefd en hoe, wat en aan wie wordt gerapporteerd en wie hoe, wat publiceert.

Ik maak hier bezwaar tegen.

31-10-2021

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Aan de Raad van de Gemeente Baarn ,aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Zienswijze inzake "Ontwerp Bestemmingsplan Soestdijk" ,Gemeente Baarn (42897)

Inleiding : Dit bestemmingsplan is niet gericht op het realiseren van een optimale ruimtelijke indeling van een deel van het Baarnse grondgebied , het is uitsluitend gericht op het mogelijk maken van een commercieel privaat project ,het project "Made by Holland", een ontwikkeling van De MBEG Groep. (plan beschikbaar op internet)

Hierbij moet wel worden vermeld dat er een achterliggend doel is , nl. herstel en continuïteit van het Paleis . Alternatieven om dit doel te bereiken zijn er wel degelijk , maar deze zijn nu niet aan de orde.

De transformatie , welke Landgoed paleis Soestdijk en naaste omgeving zouden ondergaan door dit plan, zijn geheel tegengesteld aan de waarde welke een overgrote meerderheid van de Baarnaars toekent aan de huidige omgevings kwaliteit .

Deze waardering kwam tot op heden ook geheel tot zijn recht in het beleid van de Gemeente.

Dit beleid ligt dan ook vast in het beleidsstuk "Toekomst en Structuurvisie Baarn 2030 ,10/07/2013" alsmede in de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn,14/01/2014".

Afwijken van dit beleid is nimmer aan de orde geweest.

Dit bestemmingsplan gaat echter geheel in tegen dit beleid.

Specifieke zaken , welke inbreuk maken op dit beleid en de kwaliteit van de omgeving , zijn :

1: Het vestigen van een nieuwe woonwijk te midden van natuurgebied aldaar , ver van de bebouwde kom, bestaande uit woontorens met 98 appartementen , op het voormalige Marechaussee terrein. Een bebouwde enclave dus, met een veel grotere invloed op de omliggende natuur dan de huidige bebouwing , 7 woningen met kazerne ,welke volgens de letter van de Visie voor natuur zouden moeten plaatsmaken.

2 :De verder gaande bebouwing/verstening van het tegenover het paleis liggende terrein "de Parade",gelegen direct naast het "Baarnse Bos", met het doel aldaar publiek aantrekkende activiteiten/ evenementen te doen plaatsvinden.(hotel,winkels, parkeren)

3: Het maken van het paleis tot middelpunt van een attractiepark voor zeer grote aantallen bezoekers

4: Openlucht Concerten /evenementen in een commerciële setting voor grote aantallen publiek met geluidshinder voor de omgeving.

Toelichting A : De Structuurvisie geeft de richting van het te voeren beleid helder aan : "de bestaande groenstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken". Geen woningbouw dus!

De regelgeving luidt : (VNG) "Structuurvisies zijn een belangrijk vertrekpunt voor concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten".

: "een structuurvisie is een externe gedragslijn richting burgers ,bedrijven,maatschappelijke organisaties en ....andere OVERHEDEN ".

Het Rijk had dus de Baarnse Structuurvisie moeten respecteren en dus niet die tenderinschrijving moeten verkiezen ,waarbij het niet respecteren van deze Visie een vitaal onderdeel was.

Ook de Provincie ,in de regel de gestrenge toezichthouder in dit soort situaties , lijkt tot op heden in dit proces een onverwacht andere rol te spelen.

: "afwijken kan ,maar dan wel Ruimtelijk gemotiveerd ".

Dit Ontwerp Bestemmingsplan gaat echter geheel voorbij aan de Structuurvisie voor dit gebied.

Een goede , "ruimtelijke" , motivering ,een wettelijk vereiste ,wordt niet gegeven .

Het enige doel blijkt te zijn een particuliere onderneming te faciliteren. De nieuwe bestemmingen moeten voor deze onderneming tientallen miljoenen Euro 's genereren ,het overgrote deel van het startkapitaal van de onderneming.

B: Het bestemmen van een gebied voor woningbouw ,een geheel nieuwe wijk ,moet gefundeerd zijn op de overtuiging dat op het vlak van wonen en stedenbouw een optimale kwaliteit gerealiseerd wordt.

Alle aspecten daarvan moeten worden bekeken ,zoals : de grootte van de wijk ,de nodige voorzieningen,situering t.o.v. overige bebouwing,de mix van woningen enz.

Van dit alles is hier geen sprake !

Het aantal en type woningen ,hier te realiseren, is inmiddels al drie keer gewijzigd en steeds op grond van geldopbrengst en te vrezen bezwaren ,maar nimmer vanuit de behoefte en de kwaliteit.

Voorbij gegaan wordt aan de "Woonvisie Baarn 2019" en voorgaande visies (internet) waarin o.a. uitgangspunten zijn : "toegankelijk ,comfortabel en nabij voorzieningen" alsmede "bij aantallen boven 10 een gedifferentieerd program"

Van het nu voorgestelde aantal woningen , 98 appartementen , wordt beweerd dat het de natuurlijke omgeving het minst zou belasten . Dat is een misvatting . De belasting van de natuur hangt niet op de eerste plaats samen met de "footprint" van de gebouwen maar veel meer met het aantal woningen ,het aantal bewoners , hun gebruik van , en hun invloed op de omgeving. (mobiliteit ,huisdieren enz.)

Dit aantal woningen zal een grote invloed hebben op tientallen hectaren natuurlijke omgeving.

Hetspreekt vanzelf dat het omgaan met Natuur ,Stedenbouw en Wonen, zoals hier wordt beoogd, niet deugt , op zich niet ,en zelfs ook niet in relatie tot het hier gestelde , doel , het genereren van geld ten behoeve van het "redden van het Paleis ".

C: Herstel , continuïteit en maatschappelijk nut van het paleis wordt verwacht van transformatie in, en exploitatie van, een attractiepark voor een groot, zeer groot publiek. Privaat ,in een commerciële setting.

Normaal zou een bestemmingsplan volstaan met de bestemming "attractiepark" voor een zekere zone, hier is dat niet het geval .

Hier moet het plan tevens het overgrote deel van het startkapitaal ( eigen vermogen) opleveren zonder welk er geen onderneming zou kunnen zijn.

De exploitatie van deze onderneming , het attractiepark , zou vervolgens de continuïteit van het paleis moeten borgen.

Er is geen functionele relatie tussen deze nieuwe wijk en de beoogde exploitatie van het paleis.

Dit geldt grotendeels ook voor de inrichting van de Parade.

De bestemmingen Woningen ,Hotel , Winkels , zouden op zich nimmer aan de orde zijn ,maar worden nu geïntroduceerd omdat daarmee die gelden gegenereerd worden , welke MBEG kennelijk ( en gezien de businesscase ook volstrekt begrijpelijk ) niet wil inzetten .Relatief gaat het om veel geld ,het overgrote deel van het startkapitaal.

Met dit bestemmingsplan zou de Gemeente Baarn de positie innemen van ,in financieel opzicht , de belangrijkste initiator . Dat is nog al wat.

Dat de gelden niet uit de Gemeentekas komen maar door bestemming worden gegenereerd doet niet ter zake .

Vanuit het College klinkt het : "wij ,de Gemeente, steken er geen € in " , als of daar alles mee gezegd is, maar men gaat daarmee geheel voorbij aan wat de bevolking in meerderheid vindt , aan de schade voor omgeving en natuur en van het gegeven van een nieuwe wijk op een verkeerde plaats .

De Gemeente zou hier een positie innemen welke niet tot de Gemeentelijke taken behoort.

Maar ,als men al zou menen dat de Gemeente deze positie wel kan innemen , dat de gemeente hier op deze wijze , dus wel de grondslag kan leggen voor een private ,commerciële onderneming , dan moet dat toch zijn op grond van een gefundeert oordeel over de kans van slagen van exploitatie en continuïteit .

Op dat vlak bieden MBEG en College geen enkel houvast . Met ,in koor, de simpele verklaring "financieel haalbaar" (voorontwerp van dit bestemmingsplan) wordt zekerheid voorgehouden zonder fundament ,zonder dat daar zelfs ook maar enige onderbouwing voor gezocht wordt.. Desgevraagd is mij schriftelijk medegedeeld dat men vaart op het compas van het Rijks vastgoed bedrijf . Laat dat nu de verkopende partij zijn , de partij welke met het paleis geen raad wist.

Het document Made by Holland daarentegen geeft al duidelijk aan dat de financiële toekomst hoogst onzeker is , dat continuïteit van exploitatie heel goed afhankelijk zou kunnen zijn van subsidies welke nu

niet vaststaan , van het aantrekken van jaarlijks 400.000 betalende bezoekers en zelfs van , zo nodig te verkrijgen , “Rijksbijdragen ,renteloze leningen en borgtochten” ,alsmede bijdragen van het Nederlandse bedrijfsleven.

Hoofdstuk 5 van deze bewerkte versie van het Tenderdocument is hierin geheel duidelijk ,al wordt deze werkelijkheid wat verdrongen door alle superlatieven waarmede de voortreffelijkheid en maatschappelijke verdienste van het project wordt neergezet.Of er enige maatschappelijke behoefte is , is maar zeer de vraag . Een gedegen businessplan is er niet.

En waar blijft bijval van Universiteiten , van de Werkgevers ,van het Bankwezen en de organisatie van Participatie Maatschappijen ,en van de Pers ?

Mocht nu vroeger of later blijken dat deze exploitatie niet duurzaam is en bèeindigd zou worden dan is wel de hele omgeving te vergeefs veranderd .

De indruk bestaat dat deze exploitatieopzet door MBEG is gekozen vanuit de wetenschap dat daarover gunstig werd gesproken in het voortraject ,binnen de “Ronde tafel” gesprekken. MBEG dankt zijn reputatie niet aan het uitbaten van attractie parken.

Voor MBEG is het project “Made by Holland” echter al financieel geslaagd als dit bestemmingsplan van kracht wordt en de daardoor te genereren gelden ter beschikking komen.

D: Geluidshinder !

In het Bestemmingsplan zijn opgenomen “openlucht concerten”en “evenementen” , in aantal 12 en 40 , het verschil zit in de mate waarin de omgeving belast wordt door geluid en mobiliteit.

De bewoners in de omgeving en de natuurgenieters zouden bescherming vinden tegen geluidshinder in het vergunningplichtig zijn van deze evenementen ,met de gemeentelijke APV als leidraad.

Voor wat “Commercieel Geluid” betreft ,zou moeten ,moet hier , gelden dat er van geen enkele geluids hinder sprake mag zijn.

Geen enkele , dus ook niet van hinder welke volgens de APV geen hinder zou zijn. Geen decibel!

Het betreft hier een private ,commerciele, onderneming .

Maatschappelijk gezien is er geen enkele noodzaak , noch voor de 12 ,noch voor de 40.

Het mag niet gebeuren dat honderden huishoudens in Soest en Baarn buiten-of binnenshuis met ongevraagd geluid worden lastig gevallen door een privaat ,commercieel project ,zonder maatschappelijke noodzaak of culturele vanzelfsprekendheid .Het gaat niet aan met de APV in de hand te bepalen wat gedoogd moet worden.

Tot slot ;

De keuze voor dit project lijkt in menig opzicht gespeend te zijn van elke logica : Het Rijk wil van de

lasten van het Paleis af , wil dat het geprivatiseerd wordt ,en ,na een tender wordt er een kandidaat gekozen waarbij het ondernemingsvermogen moet komen uit het veranderen van bestemmingen van Baarns natuurgebied en een exploitatie waarbij subsidie ( van Rijksweg ) direct al een grote rol speelt en er al van wordt uitgegaan dat de risico`s zodanig zijn dat er veel meer ondersteuning nodig kan zijn , welke ondersteuning verwacht wordt van ...het Rijk.

De rol welke de Gemeente Baarn hierbij zou moeten spelen zit in het geven van bestemmingen aan deelgebieden voor zaken welke buiten dit kader nimmer aan de orde zouden zijn en ook strijdig zijn met de Structuurvisie voor dit gebied ,bestemmingen met als enig doel voor de eigenaar tientallen miljoenen € `s te genereren.

De Gemeente Baarn zou deze rol niet moeten willen en kunnen spelen.

Baarn ,28- 10-2021 [redacted]

[redacted signature block]

## Zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan landgoed Paleis Soestdijk in de gemeente Baarn

Baarn, 2 november 2021

Aan:

Gemeenteraad van de gemeente Baarn  
Postbus 1003  
3740BA Baarn  
Mailadres: [gemeente@baarn.nl](mailto:gemeente@baarn.nl)

GEMEENTE BAARN  
ontvangen door informatieballe op

02 NOV. 2021

VOOR ONTVANGST  
Paraf: Initialen:

*f*



Van:


Mailadres: 

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan landgoed Paleis Soestdijk.

Geachte gemeenteraad,

Op 13 juli 2021 heeft het college van Burgemeester en wethouders ingestemd met het doorsturen van het ontwerpbestemmingsplan landgoed Paleis Soestdijk naar uw gemeenteraad. Ook op uw site [gemeente@Baarn.nl](mailto:gemeente@Baarn.nl), [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en in de Baarnsche courant is dit ontwerpbestemmingsplan, na uw gemeenteraadsbesluit van 29 september 2021, bekendgemaakt. Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 29 september 2021 zijn ook diverse amendementen ingediend en is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd. Het geamendeerde ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2021 tot 18 november 2021 ter visie gelegen.

Hierbij maak ik, hierna ook te noemen "reclamant", als

1. Inwoner van de gemeente Baarn,
2. lid van het gemeentelijk Omgevingspanel en
3. lid van de klankbordgroep van het (voorontwerp en ontwerp)bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk

mijn zienswijze kenbaar omtrent dit vast te stellen bestemmingsplan in het verkiezingsjaar 2022.

Gelet op afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening voor eisen die gelden voor bestemmingsplannen, geef ik u aan dat

- mijn mondelinge bijdrage op 1 juli 2020,
- mijn schriftelijke reactie op het voorontwerp (6 oktober 2020, uw zaaknummer 178937)
- mijn inspraak reactie van uw gemeenteraad van 8 september 2021 op het ontwerp plan, hier als ingelast en woordelijk herhaald dient te beschouwen.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft het grootste deel van het landgoed de bestemming "natuur en bos". De ruimtelijke en planologische mogelijkheden die dit nieuwe bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk mogelijk maken, kunnen niet leiden tot een goede ruimtelijke ontwikkeling en leefomgeving met respect voor flora en fauna. Behoud en uitbreiding van biodiversiteit bereik je niet door in een omgeving met verschillende beschermde flora en fauna evenementen, paviljoens en "extensief recreatief medegebruik" toe te staan c.q. te legaliseren met dit bestemmingsplan.

## Voeraf

In 2017 is door het Rijksvastgoedbedrijf de verkoop van het Landgoed Paleis Soestdijk geregeld. Deze notariële akte is op 20 december 2017 verleden bij mr. R. A. Spit, destijds partner bij notaris/advocatenbureau Pels Rijken, het kantoor waar sprake is van een miljoenenfraude! Zowel de regeling landsadvocaten van 1965, als de opgenomen notariële clausules/verplichtingen van verkoper en koper, stel ik in deze zaak ter discussie aan uw gemeenteraad. Er dient een strikte scheiding te zijn tussen notariaat en advocatuur. Omzet genereren uit deze koopakte van 2017 en de mogelijk daaruit volgende advocatenzaken, te voeren door kantoor Pels Rijken, verdient uw kritische aandacht.

*Het Nederlands Juristenblad van oktober 2012: "naar aanleiding van de malversaties bij het kantoor van de Landsadvocaat heeft minister Grapperhaus van Justitie en Veiligheid twee externe deskundigen om onafhankelijk advies gevraagd over welke eisen en verantwoordingsverplichtingen de Staat als cliënt kan stellen aan de Landsadvocaat" en "De Staat acht het van het grootste belang dat de juridische bijstand is ondergebracht bij een kantoor dat integer en transparant handelt.*

*Ook de Volkskrant en NRC Handelsblad van 28 oktober 2021 vermelden dat voor het Rijksvastgoedbedrijf de verkoop en herbesteding van Paleis en Landgoed Soestdijk notarieel door kantoor Pels Rijken werd verricht!*

De notariële akte van koop/verkoop van paleis en landgoed Soestdijk, is onder "dubieuze omstandigheden" tot stand gekomen!

**(Publiekrechtelijke) Legalisering door goedkeuring van dit bestemmingsplan is uw gemeenteraad onwaardig!**

Het Bureau Financieel Toezicht heeft inmiddels een groot onderzoek verricht om de rol van het notariaat van Pels Rijken door te lichten, aldus NRC Handelsblad van 28 oktober 2021. Ook de minister van Justitie heeft een onderzoek aangekondigd naar de praktijken van Pels Rijken ook in de periode van 2016/2017. Hangende dit onderzoek kan derhalve door uw gemeenteraad géén publiekrechtelijk besluit tot goedkeuring worden genomen voor dit ontwerpbestemmingsplan.

### **Wezenlijke wijziging/optimaliseren**

Voorts is de uitvoering van die verkoopopdracht – ná 20 december 2017(akte van koop/verkoop) - in meer dan "wezenlijke zin" gewijzigd.

Meerdere potentiële kopers hebben gewezen op voorwaarden waaronder de koop/verkooptransactie tot stand is gekomen (bijlage bij koopakte) en dat niet is voldaan aan juiste uitvoering van de notariële akte van koop/verkoop, aangezien koper niet conform de opgenomen koopvoorwaarden onder artikel 1.1 heeft gekocht. Er is sprake van een wezenlijke wijziging van de voorwaarden en bepalingen, opgenomen in de documentatie, van die notariële akte.

Zo merkt de Aanbestedingswet 2012 als een "wezenlijke wijziging" onder andere aan:

- de wijziging voorziet in voorwaarden die, als zij deel van de oorspronkelijke aanbestedingsprocedure hadden uitgemaakt, de toelating van of gunning aan andere dan de oorspronkelijk geselecteerde gegadigden mogelijk zouden hebben gemaakt dan wel bijkomende deelnemers aan de aanbestedingsprocedure zouden hebben aangetrokken;

Het is duidelijk dat de voorwaarden van de oorspronkelijke koopovereenkomst "wezenlijk" is aangetast, terwijl de koper met onvoorwaardelijke bieding heeft gekocht (zie kamerstuk 34550 XVIII, nr 44 van vergaderjaar 2016-2017) en een volledig andere uitwerking/uitvoering (plan MadebyHolland) door het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, met:

- **Nieuwbouw** van een woonwijk, hotelvoorziening(zie het bij de aankoop gevoegde rapport van gespecialiseerd bureau Horwath HTL uit 2016), Oranjerie, auditorium(300 bezoekers) en nieuwbouw theater(Soestervleugel)
- Veel meer (nieuwe) evenementen



Reclamant maakt uw gemeenteraad er voorts op attent dat in strijd met het Burgerlijk Wetboek en de principes van de Aanbestedingswet, de privaatrechtelijk overeenkomst van koop/verkoop tot stand is gekomen en sprake is van "falende marktwerking". Derhalve komt deze notariële akte van koop/verkoop voor vernietiging in aanmerking! (zie hieronder) Ik verwijs u korthedshalve ook naar de 2<sup>e</sup> Kamervragen van Renske Leijten van 1 juli 2021, kamernummer 2021Z12366, de antwoorden daarop van 26 juli 2021, nummer AH 3649. De planoptimalisatie is zeer ingrijpend en passen niet in de procedurele leidraad c.q. het concept zoals door koper/MBEG in de verkoopprocedure was ingediend! Het gewijzigde plan valt dus buiten de aangegeven planoptimalisatie! Zie de punten hierboven.

#### **Legalisering door bestemmingsplan**

De verkoper, Rijks vastgoedbedrijf, verwijst naar uw gemeenteraad vanwege het publiekrechtelijk karakter voor de invulling van het plangebied. Met (publiekrechtelijke) goedkeuring van dit bestemmingsplan legaliseert u echter de apert onjuiste voorstelling van zaken op het moment van verkoop! Hierboven heb ik uw gemeenteraad reeds gewezen op de dubieuze praktijken van kantoor Pels Rijcken. Andere afgewezen gegadigden hadden langs deze weg ook een beperkte planoptimalisatie kunnen bewerkstelligen, zeker omdat de nu doorgevoerde uitgebreide aanpassingen destijds niet zijn besproken. De kritiek op de inmiddels uitgevoerde "natuurtoets" en "mobiliteitstoets", laat zien hoe gebrekkig het allesomvattend bestemmingsplan is! De nieuwe bestemmingen/functies moeten slechts geld opbrengen en moeten zorgen voor een commerciële exploitatie. Dit privaat belang is geenszins een ieder bindend publiekrechtelijk bestemmingsplan waarbij bestemmingen/functies van gronden een goed ruimtelijk beeld moeten opleveren voor de samenleving als geheel.

Voorts verwijs ik uw gemeenteraad korthedshalve naar een goed onderbouwd, nuchter artikel in NRC handelsblad van 18 juni 2021 en mijn publicatie in de Baarsche courant van 18 mei 2020.

#### **Ontvankelijkheid**

Onder verwijzing naar het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021 merkt reclamant op dat zijn zienswijze in het kader van dit bestemmingsplan niets in de weg staat om naar de rechter te gaan en de uitspraak van het Europese Hof bindend is voor de Nederlandse rechter.

1. Mijn deelname aan de gemeentelijke klankbordgroep voor dit (ontwerp)bestemmingsplan,
2. mijn inspraakreactie bij de raadsvergadering -1 juli 2020 - inzake het voorontwerpplan,
3. de reactie van de gemeente Baarn op mijn ingediende schriftelijke/mondelinge reactie op het voorontwerpbestemmingsplan
4. mijn deelname aan de betreffende bestuurlijke voorprocedure
5. mijn zienswijze bij het voorontwerpbestemmingsplan
6. deze zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk en
7. mijn inwonerschap van de gemeente Baarn ,

dragen allemaal bij aan mijn hoedanigheid als betrokken belanghebbende. Conform het arrest van het Hof van Justitie van het Europese Unie van 14 januari 2021, zal reclamant – in afwijking van artikel 6:13 Algemene wet bestuursrecht - ontvankelijk zijn in zijn zienswijze/bezwaarschrift, mede omdat ook dit vast te stellen bestemmingsplan valt onder de werking van artikel 6 lid 2 tot en met 11 juncto artikel 9 van het Verdrag van Aarhus. Korthedshalve verwijst appellant naar beantwoording van Kamervragen van 8 juni 2021 van de minister van BZK en naar de uitspraak van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State van 4 mei 2021.

### Route gevaarlijke stoffen

De provinciale weg N221, Amsterdamsestraatweg – opgenomen in dit bestemmingsplan - maakt deel uit van de route gevaarlijk stoffen o.g.v. de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (2015) en Besluit vervoer gevaarlijke stoffen. In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op grond van artikel 13 Bevi, wél gedateerd onderzoek verricht door het bureau AVTV te Enschede en Aveco de Bondt van 9 april 2021. Mede op basis van deze onderzoeken en feitelijk, is daadwerkelijk sprake van vervoer gevaarlijke stoffen – zeker vanuit bedrijventerreinen in Soest - op de Amsterdamsestraatweg. De burgemeester zal, op basis van de regels behorende bij dit bestemmingsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening, tijden c.q. beperkingen voor de bestemming "verkeer" moeten vastleggen. Omdat bestemmingen (zoals gemengde bebouwing), manifestaties en publieke functies van percelen, in en rond het Paleisgebouw, grote gevaarzetting oplevert voor mens en dier. De veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft gereageerd op een bijna 2 jaar oud onderzoek van Aveco de Bondt. Punt 5.12 van het plan geeft aan dat ook de veiligheidsregio advies moet uitbrengen over de verantwoording. Tevens is sprake van zeer toxische vloeistof per spoor, direct naast het plangebied en vrachtauto's, door het plangebied. Functiebeperkingen van de Amsterdamsestraatweg moeten dus worden opgenomen en **deel uitmaken van de bestemmingsplanregels!** Daarnaast zullen – boven en ondergrondse - afvoervoorzieningen bij calamiteiten op de Amsterdamsestraatweg óók in DIT bestemmingsplan moeten zijn voorzien, hetgeen niet het geval is. Dit laatste klemt temeer omdat de Amsterdamsestraatweg midden door het plangebied lopende verbindingroute is, naar de snelwegen A1 en A27. Voorts is sprake van grote afstand en onvoldoende blauwwatervoorzieningen en dat kan niet worden afgedaan met (crisis)communicatie met bewoners en omwonenden, aldus paragraaf 5.12.2 van het bestemmingsplan

### Verkeersonveiligheid

In dit bestemmingsplan – grotendeels op basis van het sterk gewijzigde plan "Made-by-Holland" van de projectontwikkelaar - is meer (bestaande en nog te bouwen) opstal opgenomen, als gevolg waarvan minstens 600.000 mensen, op jaarbasis, worden aangetrokken voor reguliere manifestaties, **deel uitmakend van de planexploitatie.** De openbare orde komt in de klem en gevaarzetting/verkeersonveiligheid wordt gecreëerd als gevolg van geoptimaliseerde (verkeer) bestemmingen en (verkeer)functies. Nu bij evenementen in de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat er sprake is van een verkeersveilige verkeerssituatie ("de zgn. blauwdruk") en niet in het juridisch/planologisch kader, moet dat in die vergunning aangetoond worden met incidentele en tijdelijke maatregelen en inzetten van verkeersregelaars. Dat onttrekt zich dus aan een goede, afgewogen en openbare ruimtelijke ordening! Ten onrechte is dan ook in paragraaf 2.6 van het bestemmingsplan parkeermogelijkheden opgenomen bij Baamsch lyceum (500 pp) en Griffandcollege (250 pp) als gevolg waarvan veel overlast zal ontstaan door sluisverkeer, geluid, parkeren en lokale verkeersonveiligheid!

### Natuur

De natuur in de provincie Utrecht staat erg onder druk en hier en daar op omvallen. Dat stelt onder meer natuurorganisatie Utrechts Landschap. „Er is een natuuroffensief nodig, en snel ook”, vinden ook andere organisaties als Natuurmonumenten, Natuur- en Milieufederatie Utrecht en het IVN.

Ze maken zich – met reclamant - zorgen, vooral nu in hun optiek het nieuwe provinciale beleid onvoldoende perspectief biedt voor het redden van de natuur. De nieuwe provinciale Omgevingsvisie is vastgesteld in oktober/november 2021. Er staan grote ambities in, voor woningbouw, mobiliteit, werkgelegenheid en duurzame energie. Maar die hoge ambitie verdwijnt als het om natuur en landschap gaat, aldus de natuurorganisaties in een gezamenlijke verklaring. Ze missen – net zoals reclamant - de provinciale ambitie voor investeringen in de natuur. "Stiltegebieden" planologisch mogelijk maken c.q. creëren naast een druk bezocht innovatief centrum kán niet, zo leert de situatie rondom de Efteling in de gemeenten Kaatsheuvel en Tilburg.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een legalisering van de zoektocht naar economische dragers voor renovatie en herstel van een voor heel Nederland iconisch gebouw, Paleis Soestdijk, en is zeker geen goed afgewogen ruimtelijk ordeningsproces om te komen tot een gebied van voor de komende jaren op herstel gericht Natuurnetwerk Nederland. Het Paleis moet in de natuur c.q. ruimtelijk zijn opgenomen in het groene gebied en dat is het niet!

Bezorgdheid voert de boventoon bij Utrechts Landschap en de andere organisaties. „Natuur en landschap komen in de verdrukking doordat vele nieuwe woningen, bedrijventerreinen, verkeer en recreatie extra ruimte gaan innemen“, zegt de directeur van Utrechts Landschap. Dit, terwijl de natuur het nu al zwaar heeft. „De soortenrijkdom gaat zorgwekkend snel achteruit, onder andere door klimaatverandering, verdroging en de uitstoot van stikstof. De afgelopen maanden zagen we hoe natuurgebieden in de hele provincie te lijden hadden onder de druk van bezoekers. Dat is eigenlijk van de gekke. Mensen moeten kunnen genieten van de natuur zonder dat die daaronder lijdt. Maar we zijn op een punt beland dat de balans zoek is“, aldus deze directeur.

Om de natuur robuust en gezond genoeg te maken om te overleven, willen de natuurorganisaties en reclamant, een natuuroffensief. Dat begint bij het realiseren van natuurgebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland en de zogeheten Groene Contour, waar ook dit bestemmingsplan in valt. Maar dat is niet genoeg. Het Natuurnetwerk Nederland en waardevolle landschappen hebben betere bescherming, versterking en goede onderlinge verbindingen nodig. Die gebieden moet je **niet** aantasten met nieuwe bouwplannen, die mogelijk worden met dit bestemmingsplan zoals infrastructuur, woningbouw en grote hotelbouw + parkeerruimte ! Er zijn nu veel te veel mogelijkheden om toch te bouwen in het gebied Natuurnetwerk Nederland in onze kwetsbare provincie.

Maatregelen worden niet geborgd in een **NIET OPENBARE overeenkomst** tussen de projectontwikkelaar en de provincie. Ook de klankbordgroep merkt in haar advies op dat natuurbelangen op die privaatrechtelijke wijze niet worden geborgd! Deze NIET OPENBARE aanpak schaadt de meerwaardebenadering van de natuur c.q. de bestemming "agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden", en is in strijd met het openbaar vaststellen van een publiekrechtelijk vast te stellen bestemmingsplan.

Het mes snijdt aan twee kanten. Het is nodig voor de natuur zelf, maar het is ook goed voor ons, inwoners van Baarn (kiezers van de gemeenteraad)

Ik roep op om samen met natuurorganisaties en Provincie Utrecht, die ambitie op te nemen in de Omgevingsvisie, en te vertalen in de juridisch bindende Omgevingsverordening. Daar is nu het moment voor, dat moet je nu goed regelen! Het is nodig voor de natuur zelf, maar het is ook goed voor inwoners/kiezers. Het biedt recreatiemogelijkheden, beter bestand tegen klimaatverandering en we werken aan een leefbare en gezonde provincie. Naast het vaststellen van ambitieus beleid kan de provincie, lid van de stuurgroep van dit ontwerpbestemmingsplan, ook een actieve rol spelen in het aantrekken van financiering voor dit natuuroffensief.

In de brief van de provincie ,15/10/20, staat dat Wet natuurbescherming onduidelijk is over de uitvoerbaarheid (inclusief de evenementen) van het voorliggende plan Made-by-Holland. Samen met natuurorganisaties meen ik dat de kansen voor landbouw met natuur in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied volop benut moeten worden voor voldoende groen en soortenrijkdom, inclusief betrokkenheid van inwoners en bedrijven, waaronder de projectontwikkelaar, MBEG. De ruimtelijke waarborg ten aanzien van het behoud van natuurwaarden ontbreekt echter, zeker nu Gedeputeerde Staten in hun brief van 28 april 2020 besloten heeft gebruik te maken van de inherente afwijkingsbevoegdheid voor de realisatie van woningbouw (2,4 hectare) in het Borrebos = bouwen buiten het Marechaussee-terrein! **ROOD** in plaats van **GROEN**! Dat moet uw Raad voorkomen!

**A.**

Landgoed Paleis Soestdijk maakt deel uit van Natuur Netwerk Nederland (ecologische hoofdstructuur) en is een Cultuurhistorische buitenplaats. De Provinciale verordening natuur en landschap zegt dat er **in dat geval** sprake is van een verstedelijkingsverbod. Er is sprake van "onevenredige/significante

aantasting natuurwaarden". In de vigerende gebiedsvisie staat: "in tegenstelling tot de zone "levendig", conform het ontwerpbestemmingsplan, is deze zone niet gericht op het verblijf van de mens op één locatie gedurende enkele uren, maar veel meer op het bewegen binnen een groter gebied voor enkele uren".

#### B.

In de berekeningen wordt de stikstofuitstoot van verkeer op meer dan 5 kilometer afstand van de weg niet meegenomen. Onduidelijk is of daarmee een volledig beeld ontstaat van de hoeveelheid stikstof die neerkomt in beschermde natuurgebieden in de directe omgeving.

Dat geldt hier dus evenzeer voor de naastgelegen omgeving van de **reconstructie**

Amsterdamsstraatweg binnen dit bestemmingsplan. Deze stikstofdepositie is wel een vereiste op grond van Europese natuurwetgeving en Europese (door Nederland) geratificeerde Richtlijn Nationale Uitstootplafonds. In de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn staat

**niet stikstof maar natuurkwaliteit** centraal. Het Planbureau leefomgeving (PBL) beschouwt de doelen uit deze richtlijn als een helder kader, dat voldoende beleidsruimte biedt voor het oplossen van de stikstofcrisis. In zijn publicatie laat het PBL zien dat stikstofdepositie een belangrijke, maar niet de enige indicator is voor de natuurkwaliteit in een specifiek gebied, zoals Landgoed Paleis Soestdijk. Naast het verlagen van de stikstofdepositie, kan de sleutel voor het verbeteren van natuurkwaliteit liggen bij een integrale strategie voor verbetering van de waterbeschikbaarheid of -kwaliteit en de inrichting en de omvang van natuurgebieden. Dit sluit aan bij de recente Europese biodiversiteitsstrategie. Belangrijk is om op korte termijn de stikstofmaatregelen te prioriteren rond gebieden waar de overschrijding van de kritische depositiewaarde zeer fors is en de natuurkwaliteit nu achteruitgaat. Een eenzijdige focus op generieke verlaging van de stikstofdepositie kan ondanks dure maatregelen tot suboptimale resultaten leiden, waarbij natuurherstel uitblijft in gebieden waar dit vanuit natuurkwaliteit gezien -en daarmee de Europese Habitatrichtlijn - prioriteit zou moeten hebben. Reclamant heeft geen toetsing aan die (Europese) norm in de ter inzage gelegde stukken van dit ontwerpbestemmingsplan kunnen vinden!

#### C.

De mogelijk te bebouwen natuurpercelen (zoals verstening Borrebos) hebben de nieuwe bestemming wonen (= stedelijk groen zoals flats, groen, parkeren, verlichting, openbare infrastructuur) inclusief natuurpercelen die met een grondruil met Staatsbosbeheer zijn verworven door de projectontwikkelaar. Door deze "grondruil" is zelfs sprake van ongeoorloofde staatssteun aan de ontwikkelaar om de nieuwe bestemming, te realiseren! In strijd met artikel 3 Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer (prijspeeltoets) omdat uit de stukken niet blijkt dat door Staatsbosbeheer aan die wettelijke verplichting is voldaan, zoals voorafgaande goedkeuring van de minister. Deze bestemming brengt vernietiging mee van flora/fauna en eeuwenoude bospercelen, waarmee de strijdigheid met provinciale verordening en beleid, evident is! De natuur wordt hiermede veel geweld aangedaan! *Gebruik van een ontheffingsmogelijkheid van provinciale regelgeving zal ten onrechte bijdragen aan de verstening van dit natuurgebied!*

Zoals hierboven aangegeven hebben ook op 16 december 2020 tijdens de vergadering van Provinciale staten van Utrecht, natuurorganisaties (Utrechts landschap, Natuurmonumenten, Landschap Erfgoed Nederland, de Natuur en milieufederatie Utrecht) opgeroepen voor krachtige bescherming van Natuurnetwerk Nederland. Omdat dit ontwerpbestemmingsplan volledig binnen die grenzen ligt van Natuurnetwerk Nederland, ligt deze oproep volledig in lijn van mijn zienswijze en is ook in strijd met de vastgestelde Omgevingsvisie!

#### D.

Mede op grond van de aantasting van de natuur (flora en fauna) en woonomgeving, zal een Milieu Effect Rapportage noodzakelijk zijn. Het MER-besluit toetst of het geoptimaliseerde plan van de projectontwikkelaar en/of het raadsbesluit voor het bestemmingsplan voorziet in activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Reclamant verwijst u kortheidshalve naar het provinciaal programma Wonen en werken provincie Utrecht, hetgeen door Gedeputeerde staten van Utrecht is vastgesteld op 5 oktober 2021, bladzijde 45 en 46. Daaruit blijkt dat bij deze transformatielocatie de versterking van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat en levens stelt GS dat het verdienmodel nodig is voor de renovatie van het landgoed. De interim verordening ruimte van de provincie stelt ruimtelijke beperkingen aan behoud van het monument, zoals de ligging in het NNN.

Het innovatieve plan van de eigenaar is derhalve **géén vormvrije m.e.r.** beoordeling, maar MER-plichtig! Het te nemen MER-gemeenteraadsbesluit moet éérst door uw gemeenteraad worden beoordeeld omdat het boven de indicatieve drempelwaarden ligt, in overeenstemming met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1195. Het geoptimaliseerde plan Made by Holland en het - op basis daarvan te nemen - vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk, bevat activiteiten, die in overleg met de eigenaar beoordeeld moeten worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een MER. Dit moet in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd worden en dat ontbreekt.

In casu is sprake van voorgenomen activiteiten welke in het kader van de Wet natuurbescherming verplicht zijn en maken dit plan dus M.E.R.-plichtig, conform de hiervoor aangehaalde uitspraak van de ABRVS van 10 juni 2021. Voorts dient het **sterk gewijzigde/geoptimaliseerde** plan Made-by-Holland, door Provinciale staten getoetst te worden aan de interim Omgevingsverordening, die hierin aanvullend op het Besluit MER activiteiten moeten aanwijzen. De niet-openbare overeenkomst tussen de provincie en de projectontwikkelaar/eigenaar inzake het beheer en onderhoud van dit natuurgebied is dan ook wettelijk onjuist! In onderdeel D10 van het MER besluit, staat:

- heeft de activiteit betrekking op:
  1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
  2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
  3. 100 ligplaatsen of meer of
  4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De opgave van het aantal bezoekers door MBEG is altijd geweest 400.000, dit deelt men zelf op in de categorieën Podium (museum) 188.188 Platform (congrescentrum) 155.582 en educatie (educatiecentrum) 51.861 bij elkaar 395.631 bezoekers. Deze gegevens komen uit het verkeerskundig rapport van Goudappel Coffeng hoofdstuk 4.1, met de vermelding dat de gegevens zijn aangeleverd door de projectontwikkelaar/eigenaar. Bij de evenementen kan men volgens het huidige plan kiezen voor 20 (5x4) dagen met 10.000 bezoekers categorie III = 200.000 bezoekers en 20 dagen categorie I of II x 5000 = 100.000 bezoekers, dus themapark evenementen terrein trekt totaal 300.000 bezoekers. Terwijl verschillende berekeningen van deskundigen, een ruim hoger aantal bezoekers te zien geeft! Onlangs gemaximeerd tot 5000 bezoekers per dag.

Kortom in beide themaparken Made By Holland en Evenementen komt men ruim boven de 250.000 bezoekers op meer dan 25 hectare, ja zelfs 33 hectare zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Dit betreft bij het plan van de projectontwikkelaar in meer dan 10 hectare in een gevoelig gebied (hertenkamp en ijskelder is al ca 19 ha.). Een gevoelig gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals die gebieden zijn vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals die gebieden voorkomen op de kaart Landschap, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte of Gebieden die krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet is aangewezen als rijksmonument. Het door B&W overgelegde rapport van Aveco de Bondt heeft het alleen over activiteiten in de categorie D11 en vergeet D10, themaparken. Een evenementen terrein is een themapark, maar ook het museum, congres en educatiecentrum op het gebied van innovatie, vallen onder deze categorie. Ook blijkt uit de besluitvorming van G.S. Utrecht van 5 oktober 2021 dat in het programma wonen en werken – zoals hierboven aangehaald -, bij transformatielocaties als deze, versterking van de ruimtelijke kwaliteit voorop dient te staan en **NIET** het "verdienmodel" van een eigenaar! Ook de Wet natuurbescherming in hoofdstuk 2.3 (beoordeling van plannen en projecten) geeft een significant gevolg met juridische strijdigheid met de plannen in artikel 2.7 lid 2 en artikel 2.8 Wnb Kortom: dit ontwerpbestemmingsplan is onderhevig aan een **verplichte MER procedure**, in uitgebreide zin, maar die ontbreekt!

## E.

### Kleinschaliger planopzet

De planologische bouw van een groot opgezette nieuwe woonwijk in het eeuwenoude Borrebos spreekt wellicht wat meer tot de verbeelding, maar ik maak ook bezwaar tegen de planologische komst van een grote nieuwbouw hotelvoorziening (gemengde bestemming) aan de rand van het Baarnse Bos (= rijksmonument). Ook niet voorzien bij de aankoop c.q. inschrijving van het plan Made-by-holland! Ook daar ligt een grove schending van de natuurbelangen in het verschiet. Immers, het realiseren van de grote hotelplannen gaat onherroepelijk ten koste van natuur en milieu, zoals bomen,

voor parkeerplaatsen, de aan- en afvoer van het bestemmingsverkeer en de aanleg van ondergrondse infrastructuur.

De bouw van de nieuwe hotelvoorziening heeft immers ook grote monumentale consequenties voor de tuin van de in 1863 gebouwde voormalige intendant-woning (Rijksmonumentnummer 531309) én de rand van het Baamse Bos, dat evenals 'Buitenplaats de Eul' ook een Rijks monumentale status kent (ID: 512369).

Een en ander maakt dat ook het (nieuwbouw)hotelplan voor de Parade om meerdere redenen niet past bij de status die de cultuur/historische buitenplaats Soestdijk kenmerken. In het oorspronkelijk plan Made by Holland (waarmee de inschrijving in 2016 is gewonnen) noemt de projectontwikkelaar zijn plannen voor de buitenplaats 'relatief bescheiden'. De projectontwikkelaar zegt uit te gaan van een 'behoedzame ontwikkeling' en dat de aanpassingen die hij wil doorvoeren recht doen aan de erfgoedwaarden van de buitenplaats. De projectontwikkelaar geeft in het plan van 2016 zélf aan: "een hotel met nieuwbouw, zoals we dat in de regio al voldoende hebben, biedt geen uitzicht op een gezonde exploitatie." De eigenaar onderbouwd dat zélf met een onderzoek dat is uitgevoerd en is toegevoegd bij de inschrijving in 2016 door het in de hotel- en leisure sector gespecialiseerde bureau Horwath.

Dat de projectontwikkelaar ervan uitging dat zijn plan ruimtelijk gezien op weinig weerstand hoefde te rekenen, mag misschien gegolden hebben voor het hiervoor aangehaalde oorspronkelijk plan in 2016/2017. Daarin was geén sprake van een nieuwbouwhotel op de Parade. Ook een bestemmingsplanmatige, aan het paleis te bouwen, auditorium in het paleispark (Rijksmonument ID: 531285) komen in het oorspronkelijke plan niet voor. Evenmin wordt gesproken over de extra grote aanbouw van de monumentale paleisvleugel aan de Soesterzijde! Een compleet nieuwe culturele theatervoorziening, ten koste van de monumentale uitstraling van het bestaande Paleis! Zeker ook voor de bestaande culturele voorzieningen in Baam en Soest.

In het sterk aangepast document *Made by Holland*, dat eerst in het voorjaar van 2019 openbaar is gemaakt, wordt niet alleen een aanzienlijk groter bouwgebied genoemd, maar geeft de projectontwikkelaar bovendien aan op grond van eerste gesprekken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie Utrecht en de gemeente Baam op weinig weerstand te rekenen. Dat roept vragen op, zeker nu overheidsinstanties als provincie en de wethouder van Baam, deel uitmaken van de stuurgroep bij dit ontwerpbestemmingsplan! Keurt de slager hier zijn eigen vlees?? Sterke afwijking van het oorspronkelijke plan waarmee MBEG eigenaar is geworden, is geén "planoptimalisatie" en dus in strijd met het B.W. en de "wezenlijke" wijzigingsnormen.

Welke toezeggingen zijn er destijds gedaan? Waarom is er van verkoper/Rijksvastgoedbedrijf geen enkele reactie op de sterk gewijzigde plannen in afwijking van het koop/verkoopvoorstel, voor de buitenplaats gehoord? *Kortheidshalve verwijs ik u naar mijn opmerkingen hierboven over notaris Kantoor Pels Rijken.*

Gelet op de huidige plannen, die zowel de natuurwaarden als de culturele erfgoedwaarde van het landgoed Paleis Soestdijk ernstig benadelen, maakt reclamant hierbij bezwaar tegen de instemming van alle bij de herontwikkeling van dit gebied betrokken overheidspartijen. De huidige "wezenlijke" aangepaste plannen van de projectontwikkelaar passen niet in "planoptimalisatie" en dienen binnen de kaders van dit bestemmingsplan te worden afgewezen, wegens strijd met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

#### Verkeer/verouderde gegevens

Verkeersanalyse is niet compleet. De rapporten, gevoegd (en deel uitmakend) van het ontwerpbestemmingsplan, gaan uit van onjuiste/verouderde gegevens. Ook de amendementen bij uw Raad van 29 september 2021 mochten geen dieper inzicht geven. Daarnaast loopt er nog een motie ingediend op 29/9/21, inzake ondertunneling van de Amsterdamsestraatweg. Gedeelten van rapporten, gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan van 2021, hebben een verschillende datum met achterhaalde verkeersgegevens. Het bij het bestemmingsplan gevoegde verkeerskundig rapport van bureau Goudappel/Coffeng heeft zelfs geén rekening gehouden met zowel reguliere als incidenteel verkeer aantrekkende evenementen! Dit vormt een ernstige omissie nu de mogelijkheid planologisch mogelijk wordt gemaakt om op jaarbasis minstens 400.000 mensen of 5000 personen per dag bij een evenement, ter plaatse te verwerken. De zgn "blauwdruk" voor het parkeren is een aanrijking voor organisatoren van evenementen, maar is niet openbaar en "juridisch afdwingbaar" voor hun

verkeersplannen. Bij een mooie na-zomerse dag in oktober 2021 bleek reeds de parkeerchaos compleet in het "Bosdorp" de Lage Vuursche, een door de projectontwikkelaar genoemde (uitwijk)locatie voor parkeren. Nu sprake is van een ingrijpende reconstructie van de Amsterdamsestraatweg en parkeervoorzieningen, ontbreekt een geluidonderzoek! Boven de 70 dB(A) is dat onderzoek wettelijk noodzakelijk (zeker bij evenementen). Mede omdat reguliere evenementen van zalen en gebouwen deel uitmaken van een financieel noodzakelijke planexploitatie van dit bestemmingsplan.

Daarnaast is tussen de provincie( = eigenaar van de Amsterdamsestraatweg) en de projectontwikkelaar/MBEG, een overeenkomst over de verkeersmaatregelen gesloten, die wederom NIET OPENBAAR is, maar wél deel uitmaakt van dit juridisch/planologisch openbare bestemmingsplankader! Reclamant (kiezer van uw gemeenteraad) eist van uw gemeenteraad openheid van zaken en dus ook openbaarmaking van bedoelde overeenkomst!

De herprofilering – zoals de verkeersstructuurvarianten 2C en 3C - van de Amsterdamsestraatweg zorgt tevens voor een belemmering van de beoogde (vracht)verkeersdoorstroming. Het gevolg hiervan zal leiden tot sluipverkeer door onze gemeente via Praamgracht, Torenlaan in Baarn en Stadhouderslaan in Soest, met grote gevolgen voor de verkeersveiligheid van inwoners en kinderen van Baarn en Soest. Ten onrechte is dan ook in paragraaf 2.6 van het bestemmingsplan parkeermogelijkheden opgenomen bij Baamsch lyceum (500 pp) en Griffiandcollege (250 pp) als gevolg waarvan veel overlast zal ontstaan door sluipverkeer, geluid, parkeren en lokale verkeersonveiligheid, zowel in Baarn als in Soest!

#### **Wijzigingsbevoegdheid inkaderen**

Artikel 16.6 van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan, geeft aan het college van B&W een wijzigingsbevoegdheid "naar boven" (aanhalingstekens van reclamant) voor het aantal evenementdagen. Die wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot hetgeen is geregeld in het Evenementenbeleid van de gemeente Baarn en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van landschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Deze ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W geeft geheel geen democratische controle vanuit de volksvertegenwoordiging, zoals uw gemeenteraad. Toestaan van een onbekend aantal evenementen en manifestaties dragen in hoge mate bij aan aantasting van de natuur en rust die bezoekers/kiezers met kinderen, zoeken na hun dagelijks werk. Juist die controle zorgt – als daarvan wordt afgeweken - voor een afwijking van vastgestelde hoeveelheden manifestaties en bijzondere niet-natuurlijke momenten. Gebruik van locatieprofielen, opgenomen in bestemmingsplanregels, zorgen voor een gedegen/democratische afweging bij uw gemeenteraad, daar is echter geen gebruik van gemaakt!

#### **Erfpachtovereenkomst/zakenrechtelijke belemmering**

De percelen, met de toekomstige bestemming "wonen" in het bestemmingsplan in het Alexanderkwartier zijn zakenrechtelijk niet vrij. De erfpachtovereenkomst uit 1948 en 1968, artikel 9 van Koningin Wilhelmina en Koningin Juliana, luidt: " het in erfpacht uitgegeven terrein moet bij het eindigen van het erfpachtrecht zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand worden opgeleverd en de wegverharding en straatverlichting moeten verwijderd worden, een en ander tot genoegen van de eigenaresse (of hare rechtverkrijgenden). Erfpachter is gerechtigd alle op het in erfpacht uitgegeven terrein gestelde opstallen te verwijderen", notarieel vastgelegd bij notaris M.H.A. van Veeren te Soest op 22 december 1966, geeft dus aan dat door functieverlies - door vertrek van de inmiddels vertrokken marechaussee - de percelen een natuurbestemming terug moeten krijgen. De bestemming o.b.v. het bestemmingsplan is "wonen" en "stedelijk groen" (flats, groen, parkeren, verlichting, infrastructuur). De aldaar mogelijk te realiseren gestapelde woningbouw en aanleg van infrastructurele werken, zijn geheel geen bestemming/functie die overeenstemt met direct omliggende natuurwaarden van flora en fauna, zijn in strijd met provinciale regelgeving en brengen ook – op termijn -

aantasting/vernietiging mee van eeuwenoude bospercelen. Ook de privaatrechtelijke, zakelijke belemmering zal eerst moeten worden opgeheven!

### Planologische uitgangspunten

De bij de toekomstige "woon" bestemming behorende rapporten gaan ook nog uit van 98 grondgebonden woningbouwpercelen, maar nu zijn er andere (hoogbouw)woningen met appartementen in het bestemmingsplan opgenomen. Nu deze aanneme van die begeleidende rapporten niet correct is, kan daaraan geen waarde worden toegekend ter onderbouwing van de nieuwe bestemming! Daarnaast zijn te bebouwen gedeeltes, in afwijking van eerder ingediende plannen, bij de aankoop, verschoven naar bestaande bos/natuur en is sprake van ongeoorloofde staatssteun aan de projectontwikkelaar! (artikel 3 lid 4, 5 en 6 Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer)

In de koopovereenkomst en de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan staat dat gebouwen (het Paleisgebouw en de Parade-gebouwen) een "ensemble" (= samenhangend geheel) moeten blijven. Door de ligging en sterk verschillend (innovatief)gebruik wordt deze doelstelling niet gehaald, ook niet door aanleg van onveilige, gelijkvloerse verkeersmogelijkheden, als VRI(verkeersregelinstallatie), zebra's, en dergelijke.

### Brancheringsregeling

In de regels behorende bij dit ontwerpbestemmingsplan is een "brancherings-regeling" opgenomen, die in strijd is met artikel 15 lid 3 Dienstenregeling (2006/123/EG). Deze Europese Dienstenregeling gaat uit van beperkte producten van de lokale omgeving, en zeker geen alcoholverkoop, gericht op een uiterst kleine markt. De bestemming en regels van dit ontwerpbestemmingsplan geven echter een ruime marge voor een huurder/uitbater van deze zakelijke/commerciële bestemming van onder andere het "paradeterrein". Een logisch gevolg is dat een buitenproportionele/oneerlijke concurrentie ontstaat voor lokale producten in gemeenten Baarn en in Soest. Deze regel is daarom in strijd met

1. de Europese Dienstenrichtlijn,
2. gemeentelijke en
3. provinciale verordeningen
4. (alcohol)beleid van overheidsorganisaties.

Daar komt bij dat de ter plaatse te vestigen horeca onderdeel uitmaakt van het te vestigen hotel, maar is ook toegankelijk voor niet-hotelgasten. Het vrijhandelsverkeer (Europese Richtlijn) wordt dus beperkt door het instellen van een "landgoedwinkel/toeristenwinkel". Er heeft geen evenredigheidstoets plaatsgevonden met objectieve en kwantitatieve maatregeltoets, zo blijkt uit de ter inzage gelegde stukken.

Daarbij gaat het tevens om geluidsregels en bij overtreding daarvan gebeurt dat slechts op basis van "meldingen", terwijl dit in ontwerpbestemmingsplanregels en APV expliciet dient te worden vastgelegd om dit democratisch te toetsen door uw gemeenteraad! De handhaving door de RUD Utrecht namens uw gemeenteraad gebeurt zéér slecht, zo is mijn en uw eigen ervaring uit 2019.

### Participatie

Zodra dit ontwerpbestemmingsplan de vaststellingsprocedure geheel heeft doorlopen en daarom vigerend zal zijn, kan een "omgevingsvergunning" worden aangevraagd. De aanvrager moet dan aangeven hoe is omgegaan met "participatie", zoals omschreven in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening, korthedshalve verwijs ik u naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 juni 2017. De gemeenteraad moet namelijk expliciet in haar vastgestelde beleid hebben geconstateerd hoe een vergunning-aanvrager met die participatie is omgegaan. Dit is niet door de gemeenteraad van Baarn vastgelegd. Gevolg: uw gemeenteraad zou in strijd met regelgeving dit ontwerpbestemmingsplan goedkeuren!

### Stikstof toename

Het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan maakt bouwactiviteiten mogelijk die van grote invloed zijn op het stikstofgehalte, zoals al hierboven aangegeven. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat op een juiste wijze de stikstof berekening juist is verricht. Daar komt bij dat de "meerwaarde" discussie niet goed in beeld is gebracht als gevolg waarvan ook een forse aantasting van de grondwaterstand sprake is. De depositietoename heeft significante gevolgen voor de ecologie, zeker nu vrijwel het gehele grondgebied van het bestemmingsplan is gelegen in Natuur netwerk Nederland (NNN-gebied),



ook wel ecologische hoofdstructuur. Zo wordt ook bevestigd in een zeer vergelijkbare uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 11 maart 2020, gemeente Schagen.

#### **Aantasting gebied/ruimtelijke kwaliteit**

De gemeente Baarn maakt met dit ontwerpbestemmingsplan gebruik van een gebiedsontwikkeling door in het plangebied ontwikkelingen mogelijk te maken die de kwaliteit van het landschappelijk en karakteristieke gebied/paleis ernstig aantasten. Het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied, geeft aan dat hier sprake is van enkele bijzondere landschappelijke karakteristieken in de uitloop van het Eemdal. Zonder een woud aan planologische regels en voorwaarden op te nemen in het bestemmingsplan dient echter behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde te worden opgenomen en niet slechts een beheerovereenkomst tussen twee partijen: provincie (bevoegd gezag) en MBEG. Er dient innovatief met bestaande opstal en natuur om te worden gegaan en dit dient vanuit ruimtelijke kwaliteit te gebeuren, doch dat gebeurt hier het geheel niet!

Nevenfuncties ter plaatse van de geplande bouwvlakken tast het gebied ernstig aan en is in strijd met ruimtelijk rijksbeleid. Zie het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte) artikel 2.3.1 en 2.3.2, zijnde een opdracht aan Provinciale staten van Utrecht om regels vast te stellen m.b.t. bestaande bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied. Deze regelgeving lapt de provincie Utrecht (lid van de sturgroep van dit ontwerpbestemmingsplan) aan zijn laars met de nieuwe bestemmingen/functies in het plangebied.

#### **Nieuwbouw Paleis**

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt onder andere realisering mogelijk van

- Forse nieuwbouw aan de achterzijde van het Paleis,
- nieuwbouw van een groot theater aan de Soestervleugel van het Paleis en
- nieuwbouw/renovatie Oranjerie

zorgt voor een grote toename van bebouwd gebied.

De provinciale interim Omgevingsverordening stelt regels in het kader van "groen-voor-rood" en dienen te leiden tot vermindering van het bebouwd oppervlak, daar is hier geheel geen sprake van! Gebruik maken van juridisch/planologische uitzonderingen (door provinciaal bestuur) op openbaar vastgesteld provinciaal beleid draagt bij aan de juridische onzekerheid van deze bestemmingen! Voorts zal met deze nieuwbouw grote concurrentie ontstaan voor maatschappelijk en culturele manifestaties in Baarn en Soest. Uw Raad zal moeten realiseren dat met goedkeuring van dit bestemmingsplan bestaande bedrijven en culturele organisaties (lokale theaters, bioscopen en culturele evenementen) te gronde worden gericht!

#### **Innovatie Natuur, Landschap, Water, Klimaat en Duurzaamheid**

Realisering van natuurdoelstellingen vanuit Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Ecologische Verbindingszones (EVZ) kan goed worden opgepakt, als compensatie voor de gebiedsontwikkeling, elders in de regio, en om bijvoorbeeld Leefbaarheid en Biodiversiteit te vergroten. Robuustheid en aaneengeslotenheid van de NNN vormen significante kenmerken en waarden. Hierbij kan bezien worden of mogelijke medefinanciering vanuit overheidsfinanciering tot de mogelijkheden behoort. Landschappelijke verbeteringen moeten worden meegenomen in de planontwikkeling en daaraan ontbreekt het in het voorliggende bestemmingsplan. Uit de aankoopvoorwaarden ( in december 2017) blijkt dat landschappelijke inpassing van (ver)nieuwbouwplannen integratie van groen een voorwaarde is.

De beleving van het landschap kan worden verbeterd door goede natuurlijke aanvullingen. Overganggebieden van het bebouwde gebied en bedrijfsmatige functies moeten landschappelijk goed worden geïntegreerd in de ontwikkelingsplannen. De onderlinge samenhang met andere

ontwikkelingen ter verbetering/innovatie geven mogelijkheden daartoe. De provincie Utrecht legt grote prioriteit bij het landschappelijk en ecologisch opwaarderen van de overgangsgebieden naar het Eemdalgebied.

### Financiële garanties

Financiële middelen vanuit de provincie zijn echter niet gegarandeerd. Provinciale staten moet nog begrotingstechnisch besluiten en de overgangsgebieden van een fraai ecologisch landschap dient een goede overgang tussen stedelijk en landelijk gebied te worden gemaakt.

Mede gelet op de coronapandemie staat het verdienmodel, inkomsten uit dagjesmensen, verhuur van vastgoed, evenementen, nieuwe bestemmingen en functies en gebruik van percelen(gedeelten) van de ontwikkelaar onder grote druk. De voorgenomen evenementensector kan niet worden gerealiseerd en juist het **bestemmingsplanmatig verdienmodel** van de projectontwikkelaar kan niet gerealiseerd. Dat dient ook door het college te worden aangetoond, aldus de WRO. De eigenaar zal daarom blijven zoeken naar nieuwe functies/bestemmingen, die de nieuwe bestemmingen niet garanderen c.q. juridische zekerheid bieden! De anterieure overeenkomst gaat alleen over het vastleggen van financiële afspraken tussen de gemeente Baarn en de projectontwikkelaar. Een derde is niet daaraan (juridisch) gebonden! Dit vormt een ernstige tekortkoming en zwaar financieel risico voor de (inwoners van) gemeente Baarn!

Waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit (bluswater) dienen integraal in overleg met het Waterschap te worden meegenomen. Compenserende voorschriften van het waterschap dienen in de gebiedsontwikkeling, ook financieel, te worden betrokken. Geen rekening is gehouden in hoeverre minder milieubelastende ontwikkelingen bewerkstelligd kunnen worden (vermindering van CO2 uitstoot) door enerzijds afname van verkeersstromen op en rond de Amsterdamsestraatweg en anderzijds door compenserende maatregelen te projecteren op plaatsen, die een positief effect hebben op de leefbaarheid. "Het mes snijdt aan 2 kanten". Leefbaarheid, landschap en ecologie moeten elkaar versterken **EN** daardoor tevens economische doelen ( van de huidige projectontwikkelaar/eigenaar) kunnen realiseren! De biodiversiteit in het plangebied is in de afgelopen decennia sterk afgenomen. Indien zich mogelijkheden voordoen om in deze integrale gebiedsontwikkeling verbeteringen mee te nemen in de biodiversiteit, dan moeten die kansen worden benut. De landelijke 'Duurzaamheidsagenda' heeft duidelijk gemaakt, dat er een grote opgave is. Gelegenheden om een bijdrage hieraan te leveren, moeten (door ruimtelijke en technische oplossingen) maximaal worden benut, ook door uw en mijn gemeente Baarn. Deze gebiedsontwikkeling Landgoed Paleis Soestdijk biedt mogelijk ook kansen daartoe, maar worden financieel niet benut!

### Strijd met landelijke stikstofregeling

Met een miljardenpakket wil het Kabinet de stikstofuitstoot verminderen, zodat de natuur zich herstelt. De Stikstofwet is ingegaan op 1 juli 2021 (= formele wet) waaruit blijkt dat in 2030 stikstofgevoelige natuur, zoals hier het geval is, gezond moet zijn. Het te ontwikkelen plangebied, wat binnen het beschermde NNN ligt, draagt zeker niet bij aan de reductie van stikstofuitstoot met 50%, zoals de commissie Remkes aan de regering van Nederland heeft geadviseerd! Appellant verwijst u tevens naar artikel 2.9a en artikel 2.8 lid 2 Wet natuurbescherming. (Europese) Juridische procedures zijn onvermijdelijk, die Nederland weer zal verliezen. De "stikstofcijfers" zijn voor dit bestemmingsplan niet goed berekend en de "meerwaarde" discussie komt niet goed in beeld. Overschrijding van de stikstofnormen zal dus zeker gebeuren in geval van realisatie van deze nieuwe bestemmingen. In het bestemmingsplan (regels + plankaart/verbeelding) is nergens vastgelegd wat de gemeente Baarn hanteert als uitgangspunten voor de stikstofberekening voor bijvoorbeeld parkeerbewegingen en sloop van bestaande opstal (marechaussee gebouwen, voorzien van heel veel asbest). Evenmin is die stikstofberekening niet toetsbaar tijdens de uitvoering van de toekomstige bestemmingen, artikel 2.9a

Wet natuurbescherming, van de (ver)nieuwbouw van diverse opstal. Dit dient aan de aannemer, afdwingbaar, te worden opgelegd, mede voortvloeiend uit de regels van dit bestemmingsplan!

### **Borging natuurwaarden**

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat dus uit natuur, zoals eerder al aangegeven. De ruimtelijke waarborg ten aanzien van het behoud van natuurwaarden ontbreekt echter, met de provincie als "bevoegd gezag" en deel uitmakend van de stuurgroep van dit (ontwerp)bestemmingsplan. Gronden worden bestemd tot "natuur". De kaders worden gegeven in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en de meerwaardebenadering gaat er van uit dat compensatie plaatsvindt met een meerwaarde voor de NNN (bijlage 7 hoofdstuk 5). Dat betekent echter niet dat de daarmee thans in het gebied aanwezige natuurwaarden zijn gewaarborgd, nu diezelfde provincie nadrukkelijk deelgenoot was van de stuurgroep! Het beheer- en inrichtingsplan maakt géén deel uit van de Regels, behorende bij dit bestemmingsplan. Planologisch toestaan van evenementen en andere functies van gebouwen en percelen, geeft uitdrukking aan het feit dat de natuurwaarden onvoldoende worden beschermd!

### **Archeologie**

De bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding geeft aan dat ook sprake is van percelen met archeologische waarde. Op welke wijze met die waarde rekening wordt gehouden is onduidelijk. Zeker nu het auditorium verdiept wordt aangelegd. Toekomstige bestemmingen zullen bij realisering grondverzet moeten plegen, dit betekent niet alleen dat er een (provinciale) ontgrondingsvergunning nodig is, maar dat archeologische waarden ernstig worden aangetast, die onherstelbaar zijn! Toename van rioolwater na realisering van de nieuwe bestemming, is realiteit, die kan het aanwezige rioelstelsel niet aan. Omgevingsvergunningen verlenen nádat de bestemming is vastgelegd, is dweilen met de kraan open! De dubbelbestemming "waarde-archeologie 1" (zie ook bijlage 3, Archeologisch onderzoek) spreekt over betrokkenheid van een archeoloog bij realisering van een waterpartij in de Paleistuin, daar is geheel geen duidelijkheid over! Het bevoegd gezag, de provincie Utrecht, regelt die vergunningen, maar is tegelijkertijd deel van de stuurgroep die de grote aanpassingen van het Plan Made-by-Holland heeft goedgekeurd! Dat is juridisch/maatschappelijk onjuist!

### **Handhaving/locatieprofielen**

In de planregels ontbreekt het aan locatieprofielen waardoor bij evenementen effectief handhavend kan worden opgetreden door RUD of politie, mede op grond van de APV. Zowel bezoekersaantallen, aantal dagen, tijden, geluidbronnen (hoogte, positie, sterkte) en locaties verdienen dan ook opname in de openbare planregels, omdat naleving van planregels afdwingbaar/controleerbaar is door uw raad en derden, zoals ondergetekende/kiezer. Door dit ontwerpbestemmingsplan wordt een grens van **bebouwde/niet-bebouwde kom** mogelijk, zeker rondom het Paraderterrein. Met als gevolg dat de Wet Geluidhinder op verschillende wijze kan worden ingezet. Gevolg: juridische onzekerheid troeft! Bestemmingsplanregels geven het college zelfs de bevoegdheid het aantal evenementen uit te breiden, zie artikel 16.6 van de planregels, terwijl controle daarop via APV (openbare orde) alléén achteraf kan worden getoetst.

Reclamant heeft hierover in voorjaar 2020 al bij de gemeenteraad **ingesproken** op het moment van invoering van een gewijzigde APV.

### **Megalomaan versus optimaliseren**

Zoals hierboven opgemerkt zal de financiële planopzet onder zware druk komen staan. De planopzet moet misrekeningen voorkomen mede nu de bouw van de appartementencomplexen fors is aangepast c.q. geoptimaliseerd. Ook het college van B&W dient aan uw gemeenteraad inzichtelijk te maken dat realisering van nieuwe bestemmingen binnen de planexploitatie mogelijk is binnen een bestemmingsplanperiode van ca 10 jaar. Zo is sprake van een verkeersinfarct door het grote aantal bezoekers (ruim 500.000) van het Paleisgebouw door de ruime interpretatie van de functies. De

financiële risico's voor de gemeente Baarn zijn groot omdat er geen noodscenario is – indien de projectontwikkelaar of één van de werkmaatschappijen, failliet gaat - bij de gemeenteraad noch bij het regiobestuur voor het megalomane bestemmingsplan met zeer grote financiële (planexploitatie) en juridische realiseringsrisico's.

### **Opdeling landgoed Paleis Soestdijk**

Door vaststelling van dit bestemmingsplan zullen diverse kadastrale percelen een andere bestemming en functie krijgen. De huidige eigenaar(vele werkmaatschappijen) is bevoegd zijn eigendom te vervreemden doch onder voorwaarden zoals in de koopakte omschreven. Zodra uw gemeenteraad heeft besloten, zal de eigenaar/projectontwikkelaar kijken naar de opbrengst en juridische mogelijkheden van de meest lucratieve gedeelten, om die gedeelten van de 165 hectare te verkopen. Nu al is duidelijk dat percelen met de nieuwe bestemming "wonen" voor verkoop in aanmerking komen. Verkoop van gedeelten van de Parade ligt voor de hand, als gevolg waarvan de "band" tussen Paleisgebouw en Parade zal worden verbroken en los van elkaar een andere ontwikkeling zullen doormaken. Ook andere percelen/perceel gedeelten zullen onder financiële druk komen om de hoogste opbrengst voor één van de werkmaatschappijen van de projectontwikkelaar binnen te halen. De afgesloten anterieure overeenkomst met één van de werkmaatschappijen van de projectontwikkelaar heeft geen werking naar een rechtsopvolger van diezelfde projectontwikkelaar. Deze opdeling van het cultuur historisch landgoed met het monumentale Paleis Soestdijk met haar directe omgeving is voor reclamant onacceptabel en in strijd met de voorwaarden zoals opgesteld in de akte van koop/verkoop van december 2017! Goedkeuring van dit bestemmingsplan zal bijdragen aan een opdeling van Nederlands erfgoed. Reclamant maakt uw gemeenteraad er op attent dat sprake is van een antidubbeltegrege die is opgenomen en dat in geval van afsplitsing van een deel van het terrein niet alle maatvoeringen van de bebouwing uit dit bestemmingsplan op een afgesplitst gebied van toepassing zijn maar voor het hele plangebied blijven gelden! Hier zal sprake moeten zijn van een zakenrechtelijke werking.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik met deze zienswijze bezwaar tegen het op 29 september 2021 in uw raad besproken ontwerpbestemmingsplan landgoed Paleis Soestdijk met de daarbij behorende amendementen. E.e.a. ter voorbereiding van uw vaststellingsbesluit van voorjaar 2022.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen of fors gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij een ontvangstbevestiging stuurt en van de mogelijkheden van de verdere procedure op de hoogte houdt.

in afwachting van uw reactie.

Hoogachtend, [REDACTED]

De gemeenteraad van Baarn  
Postbus 1003  
3740 BA Baarn

Baarn 2 november 2021.

Geachte gemeenteraad leden,

Ik woon in het Baarnse Bos, dat grenst aan de Parade en ben belanghebbende bij de ontwikkeling van de nieuwe bestemming voor landgoed Paleis Soestdijk. Tevens ben ik bestuurslid van de Stichting Innobel bewaarder, eigenaar van het pand Jacob van Lenneplan 57, hoek Amsterdamsestraatweg te Baarn namens wie ik dit bezwaar eveneens maak. Ik ben een voorstander van reuring op Paleis Soestdijk, maar de huidige plannen waar u goedkeuring aan heeft gegeven gaan alle perken te buiten. Ik start met de verkeerssituatie en sluit af met commentaar op de regels van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature and contact information]

Mijn bezwaar richt zich tegen de **mobiliteitsonderzoeken** opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het ziet er naar uit dat bureau Goudappel niet alle verkeersbewegingen heeft meegenomen in haar berekeningen ( zoals evenementen en besloten bijeenkomsten), waardoor de berekeningen niet juist zijn. Daarnaast vraag ik mij af in hoeverre de opgave van MeyerBergman over de bezoekers aankomst en vertrektijden in de ochtend, avond en weekendspits wel op de juiste wijze zijn meegenomen. Het blijkt uit eigen onderzoek, dat de wegcapaciteit op de N221 ter hoogte van de bebouwde kom nabij de v Reenenlaan onvoldoende is om de toename van het verkeer als gevolg van de activiteiten op landgoed Paleis Soestdijk aan te kunnen.

De provincie Utrecht schrijft over dit wegvak zelf, dat er mogelijk ingrijpende maatregelen nodig zijn, zoals bomenkap en onteigening van percelen. In 1733 schonk Willem Gideon Deutz eigenaar van de Eult, aan de gemeente Baarn een dubbele rij beuken en eiken, langs de Amsterdamsestraatweg en de Torenlaan. Dat gaf het toen onbeduidende Baarn haar allure. Vorstelijk zouden wij nu zeggen. Gelukkig wordt dit in het maatvast ontwerp van bureau Goudappel als cultuurhistorisch erkent, want het zou toch bizar zijn als deze groene entree, die helaas al behoorlijk is aangetast, verder verloren zou gaan, omdat de zogenaamde haalbaarheid van de plannen op Paleis Soestdijk tussen de 800.000 en 1.100.000 jaarlijkse bezoekers/inwoners/personeel trekt. Wat een schril contrast als je bedenkt dat tijdens de hoogtij dagen van het paleis er 7 mensen woonden plus 80 man personeel en 1 groot evenement op 30 april.

Door akkoord te gaan met dit mobiliteitsplan, zal de wijk Van Reenenlaan straks afgesloten zijn van Baarn en in Baarn langs de Praamgracht, Torenlaan en verder richting A-1, volop sluipverkeer

ontstaan. Ik ben een voorstander van reuring op paleis Soestdijk, maar als dit te veel overlast geeft of de allure van ons dorp aantast dan zullen de plannen bijgesteld moeten worden. En dat laatste is mogelijk inclusief een gezonde exploitatie, alleen MeyerBergman wilde niet op mijn uitnodiging ingaan, om hierover van gedachten te wisselen.

MeyerBergman heeft in het verleden al aangedrongen op het apart ontsluiten van Soest op de A-1. En zie ongeveer een jaar geleden stelde de gemeente Baarn voor om de n234 door te trekken over het weiland langs de Praamgracht door de Eempolder naar de Bestevaerweg en zo door naar de A-1. Dat is afgewezen door de raad, maar de actie is ingegeven door MeyerBergman, die het ontsluitingsprobleem op de Amsterdamsestraatweg al voorzien had. Op 2 augustus 2021 heb ik aan het college van Baarn geschreven, dat de wegcapaciteit op de n221 ter hoogte van de Emmalaan onvoldoende is. Burgemeester & Wethouders hebben niets met dit verhaal gedaan en zeggen nu "de weg is van de Provincie en die lossen het wel op", terwijl de oorzaak te grootse plannen op paleis Soestdijk, niet weggenomen wordt. Dit lijkt op een trucje uit de oude bestuurscultuur, maar de gemeente behoort in haar bestemmingsplan de oorzaak weg te nemen en dat doet ze niet.

In het onderzoek van Goudappel komt eerst naar voren dat een ongelijk vloerse oversteek tussen Parade en paleis de beste oplossing is variant 2c voetgangerstunnel of een brug, kosten ca 4 miljoen. Ook de klankbordgroep beveelt dit aan, de ontwikkelaar vindt dit te duur, dus het komt niet terug in de plannen. De veiligheid van de voetgangers moeten het doen met verkeerslichten en de bewoners van Soest, die naar de A-1 willen, krijgen te maken met extra reistijd. Op de 40 grote evenementdagen, die in de berekeningen door mij niet meegenomen zijn is het onmogelijk om zonder een brug of tunnel het publiek en autoverkeer in goede banen te leiden. Ik vrees sluipverkeer over de Torenlaan, gevolgd door grootse opstoppen, waardoor ik mijn huis niet uit kan en in de herrie van het evenement moet zitten. Dat is niet leuk en dat 40 dagen per jaar! De berekeningen van Goudappel kloppen ook hier niet meer vanwege de foutieve invoer van de verkeersbewegingen en de opstoppen op de n221 bij de Emmalaan.

### **Milieu Effect Rapportage**

In mijn vorige bezwaarschrift heb ik gemeld dat een vormvrije MER niet aan de orde is. De regels zijn simpel D10, een themapark of evenementen terrein met meer dan 250.000 bezoekers op een rijksmonument groter dan 10 hectare is MER plichtig. MeyerBergman heeft het bezoekers aantal voor de evenementen terug geschroefd van 250.000 naar 200.000, maar vergeet de evenementen op uitnodiging. Het worden nu waarschijnlijk bijeenkomsten en vergaderingen genoemd, waar bedrijven hun klanten ontvangen met drank, muziek waarbij er grote tenten geplaatst worden net als bij een gewoon evenement. Op de bijeenkomst van de Triodosbank in 2019 heb ik ervaren, dat dit het geval is. Het is raar dat de gemeente Baarn dit niet als een evenement rekent, terwijl dit qua overlast hetzelfde is als een publiek toegankelijk evenement. In uw APV omschrijft u een evenement: elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak. U maakt geen onderscheid of dit op uitnodiging is of betaald. Het is een trucje om bijeenkomsten en vergaderingen toe te staan en geen evenement te noemen, terwijl bedoeld wordt bruiloften, bedrijfsbijeenkomsten/feesten en dergelijke. Het is in strijd met uw eigen APV. In het ontwerp bestemmingsplan wordt dit toegestaan op de bestemming *gemengd*. Aan deze bijeenkomsten zijn geen bezoekersgetallen of aantal dagen geplakt, zodat het aantal zomaar 2000 bezoekers per dag kan bedragen. Als we ons beperken tot de eerdere versie voorontwerp bestemmingsplan, daar heeft u als gemeente op geantwoord dat u bedoelde besloten (op uitnodiging) bijeenkomsten tot en met 499 personen per dag, dus op jaarbasis 182.135 bezoekers. Beiden bezoekers aantallen bij elkaar geteld (200.000+182135) is ruim boven de 250.000. Onduidelijk is tevens wat u doet met de zogeheten gesloten periode vanaf 15 februari tot 15 mei / en beperkt tot 1 juli, die voor het evenementen terrein geldt. Ook als we hiermee rekening

houden komt het bezoekersaantal nog steeds uit boven de 250.000. Het evenemententerrein is MER plichtig, omdat het meer dan 250.000 mensen trekt ongeacht hoe u ze benoemd.

Daarnaast bestaat het concept Made bij Holland uit de onderdelen educatief, platform en podium, bij elkaar 395.631 bezoekers. Dit is een themapark in de zin van de wet en ook op die grond eveneens MER plichtig. Hoe u de cijfers ook wilt beïnvloeden de bedoeling van de wetgever is geweest een grens te stellen aan het totale bezoekers aantal op een cultureel erfgoed. Daar komt bij dat de kwetsbare natuur op en rondom landgoed paleis Soestdijk, zoals het Baarnse Bos ( een rijksmonument), Pijnenburg, Borrebos, Paardenbos, Eempolder nu niet meegewogen zijn in de plannen. Dat ook de verkeersbewegingen en veiligheid breder dan het eigen gebied niet meegenomen zijn is onjuist. Vergeet ook niet dat de verkoper het rijksvastgoedbedrijf, de koper MeyerBergman, Provincie Utrecht en de gemeente Baarn in een stuurgroep zitten waar alles bekostooft wordt en er dus van deze partijen geen onafhankelijke beoordeling kan worden verwacht. Ik maak dus bezwaar tegen de vormvrije MER en u dient een Milieu Effect Rapportage uit te voeren, zoals in de wet is omschreven.

### Evenementen

In artikel 1.21 staat in de begripsbepalingen dat onder een evenement verstaan wordt een *periodieke en/of incidentele publiek toegankelijke manifestaties.... met meer dan 500 bezoekers*. Dit is in strijd met het evenementen beleid van de gemeente Baarn die de grens legt bij 150 bezoekers. En moet om die reden gewijzigd worden. ik zie niet in waarom "*niet behorend tot de reguliere gebruiksactiviteiten* " hiervan is uitgesloten. Nergens in de begripsomschrijving staat deze reguliere gebruiksactiviteiten omschreven. Bedoelt u hiermee dat, iedere week/dag een boerenmarkt, bruiloft, bedrijfsbijeenkomst/feest of ?? op de bestemming gemengd gehouden mag worden? Op het evenemententerrein gelden de regels van de APV van Baarn, niets meer en niet minder en buiten dat gebied niet, reguliere gebruiksactiviteiten vallen ook onder de APV. Mocht dat niet de bedoeling zijn dan maak ik hier bezwaar tegen. Tevens is onduidelijk in de bestemming gemengd wat er bedoelt wordt met bijeenkomsten en vergaderingen (3.1.b) Kunnen er dan overal op de bestemming *Gemengd* binnen en buiten de gebouwen bijeenkomsten en vergaderingen georganiseerd worden voor veel (7000 ?) mensen. Of is dit alleen voorbehouden buiten de gebouwen op het gedeelte evenemententerrein ? bijeenkomsten en vergaderingen buiten de gebouwen horen thuis in de zone evenementen met haar eigen regels en de APV moet daarin leidend zijn. Mocht dit anders zijn dan maak ik hier bezwaar tegen.

### Hotelplannen

Bij de haalbaarheid van de Hotelplannen wordt gerefereerd naar historische buitenplaatsen en een overflow vanuit Amsterdam of Utrecht. Een nieuwbouw langs een drukke provinciale weg strookt op geen enkele wijze met een historische buitenplaats. De bezetting is gebaseerd op een buitenplaats, terwijl de praktijk anders is, onderzoek dat hierop gebaseerd is, kan niet serieus genomen worden.

De nieuwbouw plannen voor het hotel zijn niet wenselijk, niet nodig en kunnen prima in de bestaande gebouwen ondergebracht worden.

### Ongebreidelde bebouwing op het landgoed.

Op ieder bestemmingsplan onderdeel wordt het bebouwd oppervlakte fors uitgebreid. En let op dit is uitsluitend de begane grond en het totaal aan vierkante meters is vele malen groter.

Bestemming **Gemengd** huidige bebouwd oppervlakte bedraagt 7501 m2 en dat wordt uitgebreid naar 11.215 m2. Een uitbreiding van **50 %**.

Bestemming **Natuur**, huidige bebouwing 882 m2 nieuwe situatie 2082 m2 een uitbreiding van **147 %**.

Bestemming **wonen**, huidige bebouwing 3488 m2 nieuwe situatie 6160 m2 een uitbreiding van **77 %**.

Ik maak bezwaar tegen deze stapeling van uitbreidingen in dit kwetsbare NN gebied, die uiteindelijk maar 1 doel hebben en dat is de winstmarge voor MBE vergroten. Onder andere het feit dat alle 6 (dienst)woningen in het kwetsbare natuur gebied worden uitgebreid naar villa's met een grondoppervlakte van ca 320 m2, een laagje erop en het woonoppervlakte is 600 m2. Woningen, waar straks miljonairs in de kwetsbare natuur gaan wonen, met hekken en verstoring van de natuur in een stille gebied van het NN netwerk, hoe verzin je het.

Bij de bestemming gemengd is ondergeschikte horeca mogelijk, ondergeschikt betekent tot maximaal 30 % van de toegestane bebouwing dit betekent een bebouwd oppervlakte van 3365 m2. Dit is bovenop de reguliere horeca van bijna 3000 m2 ! Ik maak hier bezwaar tegen, u moet een maximum stellen tot bijvoorbeeld 250 m2 bvo.

De basisregel is bij uitbreidingen van het bebouwd oppervlakte op een landgoed, dat dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het landgoed. Nergens is financieel onderbouwd waarop de uitbreidingen gebaseerd zijn, daarbij eveneens denkend aan het niet gebouwde deel zoals het evenemententerrein bovenop het themapark Made by Holland.

### **Mijn overig commentaar op de regels van het ontwerp bestemmingsplan landgoed Paleis Soestdijk**

#### **Begrippen 1.18 Culturele voorzieningen.**

musea, (muziek)Theaters, bioscoop, dansscholen, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met inbegrip van bijbehorende horeca.

**EEN CONCURRENT VAN DE SPEELDOOS, artikel 4.1.a, de omschrijving is veel te ruim. Geen theater, geen bioscoop, geen dansschool en geen naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. In de regels biedt u ook nog eens de gelegenheid om met een programmering te komen, die de voorstellingen in de Speeldoos om zeep te helpen. Als de plannen goedgekeurd zijn helpt de toezegging van MBE dat ze de programmering onderling gaat afstemmen met de Speeldoos niet meer, de sterkste wint en gaat haar eigen gang.**

**1.19 detailhandel. Mensen moeten winkelen in Baarn en niet op Soestdijk. Ik maak bezwaar tegen het winkelcentrum van 750 m2 op de Parade, want dat geeft overlast als aangrenzende buurman. Een landgoedwinkeltje van 150 m2 is meer dan voldoende.**

**3.1 Agrarische bestemming waarom ligt dat op de laan richting de naald ? Dit is cultureel erfgoed en geen landbouw grond, wijzigen! Als u dat niet doet heeft u en de ontwikkelaar er een bedoeling mee. Nieuw parkeerterreintje ???**

**3.1.b exposities, tentoonstellingen, bijeenkomsten en vergaderingen ik maak bezwaar tegen het gebruik van bijeenkomsten en vergaderingen, dat wordt nergens in de begrippenlijst toegelicht wat daar onder wordt verstaan. Zijn dit de bedrijfsbijeenkomsten/feestjes, bruiloften, boerenmarkten, zo ja dan horen ze onder het begrip evenementen, zeker als die buiten op het terrein plaatsvinden met de benodigde horeca, catering en muziek.**

**3.1.g cateringactiviteiten de horeca wordt voldoende benoemd in het bestemmingsplan onderdeel *gemengd*, zodat het overal mogen uitoefenen van cateringactiviteiten een ongewenste dubbeltelling is.**

**3.2.1 c maximale bebouwd oppervlakte 11.215 m2 ik maak bezwaar tegen deze exorbitante toename van de bebouwing op een culturele erfgoed dat in de NN structuur ligt. Nergens is financieel onderbouwd dat al deze uitbreidingen nodig zijn voor de instandhouding van het landgoed.**



**3.2.1.g oppervlakte overkapping 1250 m<sup>2</sup>** de ligging van deze overkapping en het oppervlakte tegen het paleis aan verdrücken met zicht van de achterzijde van het paleis, dat is in strijd met het behoud van het cultureel erfgoed.

**Artikel 4.2.2** overkappingen mogen 5 meter hoog, **neen** beperken tot 3 meter en ondergeschikt zijn aan de toegestane bebouwing.

**Artikel 5.1 lid b** in dit artikel wordt een productiebos toegestaan, Dit is de meest kwetsbare natuur in midden Nederland, daar moet geen productiebos in worden toegestaan.

**Artikel 5.1.i** functies ten behoeve van evenementen, exposities, recreatie, ondersteunende horeca, educatie, bijeenkomsten en vergaderingen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'; ik maak bezwaar tegen dit hele artikel, immers evenementen is geregeld onder 5.1.d en onder 5.1.k zijn exposities, tentoonstellingen geregeld. Het doel van de ontwikkelaar is vrij duidelijk zoveel mogelijk speelruimte creëren om ook in de gesloten periode van 15 februari tot 15 mei en de beperkte periode tot 1 juli, die voor de evenementen gelden, veel partijtjes te organiseren en niet te willen vallen onder de regels van de APV. Het is trucje om onder de grens van 250.000 bezoekers te blijven bij de evenementen en door bijeenkomsten en dergelijke met ondersteunende horeca niet als evenement aan te merken, waardoor men denkt niet MER plichtig te zijn.

**16.1.1 a aantal evenementen.** Vergeten is om te vermelden dat op de opbouw en afbouwdagen er geen versterkt geluid mag plaatsvinden.

**16.1.2. m** ik maak bezwaar tegen het afsteken van vuurwerk. Alsof de dieren hier niet van schrikken, kijk hoe je eigen hond reageert op oudejaarsdag als er vuurwerk wordt afgestoken. Denkt u nu echt dat de vogels, dassen, vleermuizen zich niet te pletter schrikken.

**16.2.1 lid b** de bouwhoogte van de paviljoens mag 20 meter bedragen Dit is bijna boven de boomgrens en boven het paleis uit. Ik maak hier bezwaar tegen een maximale hoogte moet onder de goothoogte van het paleis blijven, anders verstoord dit het rijksmonument.

**19.1.a** een bouwwerk waar nog een omgevingsvergunning op aanwezig is zou gebouwd mogen worden, ook al voldoet dit niet aan dit bestemmingsplan. Dit is een onwenselijke situatie, immers onduidelijk is waarop wordt bedoeld en de ontwikkelaar heeft in al die jaren voldoende gelegenheid gehad om dit mee te nemen in haar plannen. Dit artikel moet geschrapt worden

**19.1.b B&W** kan een bouwwerk nog eens met 10 % vergroten. Het is onwenselijk dat naast de uitbreidingen in bebouwd oppervlakte zoals hierboven genoemd dit nog eens op onderdelen vergroot zou mogen worden met 10 %, zeker omdat niet duidelijk is waarop bedoeld wordt.

-----  
Van: [REDACTED]

Aan: gemeente@baarn.nl

Datum: 04-11-2021 om 19:34:54

Onderwerp: Urgent - Zienswijze plannen Paleis Soestdijk op 04-11-2021 om 19:34:54

Beste Burgemeester en Wethouders,

In het kader van het mogelijke toekomstige gebruik van Paleis Soestdijk en de omliggende percelen in het ontwerp bestemmingsplan dat binnenkort binnen uw gemeente in stemming wordt gebracht, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Mijn naam is [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] in Soest. Vanuit mijn huis kijk ik uit op de tuinen van Paleis Soestdijk. Vanwege deze ligging heb ik belang bij het gebruik van het paleis cs in de toekomst.

#### Situatieschets

De koper van het paleis heeft bij de gemeente Baarn plannen ingediend rond de door koper gewenste gebruik van het het paleis en de tuinen in de toekomst. Onderdeel van deze plannen is het exploiteren van deze locatie door het (laten) organiseren van concerten in de tuinen van het paleis. Dit als onderdeel om tot een sluitende financiële exploitatie te komen. Ik heb begrepen dat gedacht wordt aan ca 10 concerten per jaar. Deze zullen zich gaan concentreren in en rondom de zomerperiode vanwege het weer.

#### Zienswijze

Onze eerdere ervaring heeft geleerd dat deze concerten bijzonder veel geluid produceren. De realiteit zal zijn dat bijna elke 2 tot 3 weken zo'n concert zal gaan plaatsvinden. Ik vind deze geluidsoverlast niet acceptabel. Ik ben van mening dat dit niet strookt met mijn belang als bewoner die zonder geluidsoverlast van mijn tuin, ook in het weekeinde, moet kunnen genieten.

Verder wordt de rust in de natuur in zowel de tuinen van het paleis als de aanpalende landgoederen ernstig en onnodig wordt verstoord. Ook dit is voor mij niet correct en acceptabel.

Tot slot zal de regelmatige stroom van bezoekers met hun auto's leiden tot ofwel parkeeroverlast in de directe omgeving dan wel het willen aanleggen van grote parkeerplaatsen ten koste van de voor ons allemaal zo belangrijke natuur.

Ik verzoek u als Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Baarn derhalve deze voorgestelde exploitatie van Paleis Soestdijk door het mogen faciliteren van luidruchtige en drukbezochte concerten NIET GOED TE KEUREN.

#### Alternatief

Naar mijn overtuiging moet de koper c.q. exploitant van Paleis Soestdijk worden verzocht naar een alternatief te zoeken in hun exploitatie en af te zien van hun wens concerten te mogen organiseren.

Ik verzoek u vriendelijk goede nota te nemen van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Bijlagen: geen

College van burgemeester en wethouders van Baarn  
Postbus 1003  
3740 BA Baarn

Baarn, 3 november 2021

Geacht College,

Onlangs heeft u bekendgemaakt dat u voornemens bent een vergunning te verlenen aan de eigenaar van paleis Soestdijk de Meijer Bergman Groep, om het paleis en bijbehorend landgoed uit te baten met een nieuwe bestemming. Langs deze weg dienen wij onze zienswijze aangaande deze nieuwe bestemming bij u in.

Wij hebben de plannen voor de nieuwe bestemming uitvoerig doorgenomen en komen tot de conclusie dat dit voor grote overlast voor de inwoners van Baarn, Soest en Soestdijk zal zorgen. Wij hebben met name zorgen op de volgende gebieden:

- De enorme verkeersoverlast op de Amsterdamse Straatweg. Nu al is het zeer druk op de Amsterdamse Straatweg. In de ochtend en avond rijden wij over deze weg en het is heel moeilijk vanaf de Emmalaan er tussen te komen en in de avond weer rechtsaf de Emmalaan in te rijden. Daarbij spreekt de meerderheid van de Gemeenteraad te gemakkelijk over bomenkap verbreding van de weg et cetera. De Gemeenteraad stelt zich op het standpunt dat de verkeerssituatie een zaak voor de provincie is. Met andere woorden wij (De Gemeenteraad) creëren de chaos en laat de provincie het maar oplossen. Dat is natuurlijk geen verantwoord beleid.
- De te verwachten geluidsoverlast door de grote bezoekersaantallen, het late tijdstip, en de geluidsversterking van een groot aantal evenementen. Ook voor corona bij evenementen hadden we daar veel last van.
- Vernietiging van bosgebied met een cruciale biologische functie.

Daarnaast begrijpen wij dat de eigenaar van het paleis nog altijd niet de financiële garanties heeft gesteld die samen zouden moeten hangen met de projectontwikkeling. Er wordt geschermd met een garantstelling vanuit de bank. Ik [REDACTED] ben zelf projectontwikkelaar en een bank doet zoiets niet. Dit betekent dat, mocht de woningbouw in het Borrebos tegenvallen, er geen restauratie van het Paleis komt. Dit betekent ook dat als na gereedkoming van de woningbouw de exploitatie tegenvalt de exploitatie failliet kan gaan met alle gevolgen van dien.

Het is ons volstrekt onduidelijk welke eventuele baten tegenover bovengenoemde lasten staan voor de inwoners van Baarn, Soest en Soestdijk.

Wij gaan er van uit dat u ons in staat stelt onze bezwaren nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED SIGNATURE]