

**College van Gedeputeerde Staten
statenbrief**

Aan Provinciale Staten

DATUM	28-4-2020	REFERENTIE	M. van Gessel
ONS NUMMER	820D316A	DOORKIESNUMMER	030-2583501
NUMMER PS	Nummer PS	E-MAILADRES	m.van.gessel@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	2	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Essen

Onderwerp Statenbrief:

Overeenstemming over oplossing Paleis Soestdijk

Voorgestelde behandeling:

Ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding

Graag informeren wij u over de uitkomsten van het overleg tussen de gemeente Baarn, de MeyerBergman Erfgoed Groep, het Rijksvastgoedbedrijf en de Provincie over de planvorming t.a.v. Paleis Soestdijk.

Wij hebben u op 29 oktober jl. geïnformeerd dat de beoogde ontwikkeling door MeyerBergman Erfgoed Groep van een woonwijk op en aanpalend aan het Marechaussee terrein stuitte op provinciale regels voor bosgroeiplaatsen, de natuuronderzoeken ingevolge het Natuurnetwerk Nederland en de Wet natuurbescherming (Wnb). Ook stuitte het plan op bezwaren in de gemeenteraad van Baarn. Daarmee dreigde de financiële basis onder de herontwikkeling en restauratie van het paleis weg te vallen en om die reden heeft het college van Baarn op 18 december jl. aangegeven de procedure van het voorontwerp bestemmingsplan uit te stellen.

De afgelopen periode hebben de betrokken partijen onder de onafhankelijke regie van de heer De Jong onderzocht of gezamenlijk een oplossing gevonden kon worden voor het ontstane probleem zodat de planvorming voor de herontwikkeling en restauratie van Paleis Soestdijk door MeyerBergman Erfgoed Groep doorgang kan vinden. Het rapport van zijn bevindingen treft u in de bijlage bij deze brief aan. Wij kunnen u melden dat de betrokken partijen tot overeenstemming zijn gekomen. Deze overeenstemming doet recht aan de natuurwaarden ter plaatse én maakt optimalisatie van de woningbouwontwikkeling mogelijk, zodat er een oplossing voor het financiële tekort komt. Daardoor kan de restauratie en instandhouding van het landgoed doorgang hebben.

De oplossing voor het ontstane tekort bevat een aantal elementen:

- Als gevolg van oude boskernen aan de oostzijde van het Marechaussee terrein en de boterberg op het terrein zelf, kan een deel van het Marechaussee terrein niet efficiënt bebouwd worden. Hiervoor is compensatie gevonden ten noorden van het terrein, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande landschapsstructuren. Het geoptimaliseerde plan bestaat nu uit 3,8 ha, waarvan 2,8 hectare uitgeefbaar. Van deze 2,8 hectare worden maximaal 1,2 hectare bebouwd met tien appartementgebouwen voor 70 tot 80 appartementen, in vier bouwlagen plus halfverdiept parkeren. Dat is inclusief de ruimte die nodig is voor een toerit, berging en parkeerplaatsen voor bezoekers. Minimaal 1,6 hectare wordt ingericht als natuur of blijft natuur. De openbare ruimte bestaat voor ca 1,0 ha uit wegen, bermen en bomenlanen. De bermen en bomenlanen worden zoveel als mogelijk als natuur ingericht. Om het geoptimaliseerde plan mogelijk te maken is een beperkte afwijking op

het natuurbeleid van de provincie Utrecht noodzakelijk. Gezien de grote cultuurhistorische waarde van het landgoed Paleis Soestdijk en het belang deze parel te behouden zijn wij bereid hier aan mee te werken. Hiervoor zullen wij gebruikmaken van onze bevoegdheid om in dit specifieke geval van onze beleidsregels natuur en landschap af te wijken voor maximaal 1,0 ha (inherente afwijkingsbevoegdheid).

- MeyerBergman Erfgoed Groep heeft het woningbouwprogramma verlaagd en aangepast om de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk te ontzien. Daarnaast neemt de MeyerBergman Erfgoed Groep de vastgoedontwikkeling op het Alexanderkwartier in eigen beheer en bezuinigt op een deel van de uitgaven. Deze maatregelen verkleinen het tekort met circa € 5,5 miljoen.
- Door slim samen te werken op de benodigde mobiliteitsmaatregelen en deze bijvoorbeeld te combineren met aanpassingen die de provincie reeds voornemens was, draagt de provincie voor maximaal € 1,5 miljoen bij aan de kosten voor mobiliteitsmaatregelen.
- Het tekort kan verder worden teruggebracht doordat er een aantal provinciale en interprovinciale subsidieregelingen zijn met ruimere mogelijkheden dan eerder voorzien. Als deze subsidies worden toegekend bedraagt dit circa € 1,4 miljoen.
- MeyerBergman Erfgoed Groep heeft aangegeven veel waarde te hechten aan het behoud van het paleis als cultureel erfgoed en is in dat verband bereid het uiteindelijk resterende tekort, te weten € 4,6 miljoen, als risico in de ontwikkeling te accepteren.
- Om het resterende tekort te overbruggen, zeggen de overheden (Rijksvastgoedbedrijf, Provincie Utrecht en de Gemeente Baarn), hun steun toe voor de oprichting van een ondersteuningsgroep die MeyerBergman Erfgoed helpt bij het stroomlijnen van verdere (Europese) subsidieaanvragen.

Afweging inherente afwijkingsbevoegdheid

Uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundige plan is dat aangesloten wordt op de bebouwing van het bestaande Marechaussee-terrein. Wel is het bouwvlak enigszins verschoven ten opzichte van het huidige bestemmingsvlak. Op deze wijze worden de waardevolle oude boskernen behouden en wordt ook de inbreuk op andere natuurwaarden op en rond het Marechaussee-terrein zoveel als mogelijk beperkt. Echter, een deel van de geplande woningen en van de verharding ligt op oude bosgroeiplaatsen. Daarom zijn wij, om dit plan mogelijk te maken, bij hoge uitzondering bereid om voor dit deel af te wijken van de beleidsregels natuur en landschap voor oude bosgroeiplaatsen, tot een maximum van 1,0 ha. Wij doen dit in de overtuiging dat op deze wijze de natuurwaarden zo veel mogelijk behouden kunnen worden en dat tegelijkertijd de, voor de financiering van de restauratie, benodigde woningbouw gerealiseerd kan worden. Dit doen wij onder de voorwaarden dat:

- 1) uit de natuuronderzoeken, voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Wet natuurbescherming (soorten), blijkt dat dit mogelijk is;
- 2) de gekapte bomen met een extra factor door en op kosten van de MeyerBergman Erfgoed Groep worden gecompenseerd. Deze compensatie is opgenomen in de beleidsregels natuur en landschap;
- 3) de NNN-compensatie wordt uitgevoerd op kosten van de MeyerBergman Erfgoed Groep conform het provinciale natuurbeleid en dat deze in het bestemmingsplan wordt geborgd;
- 4) het totale plan Made by Holland adequaat wordt uitgevoerd en dat hiervoor een zekerheidsstelling wordt afgegeven;
- 5) er voldoende garanties/waarborgen komen die garanderen dat de opbrengsten van de woningbouw geheel ten goede komen aan de renovatie van het paleis en dat bij een eventueel faillissement van de MeyerBergman Erfgoed Groep er geen situatie ontstaat waarbij de woningen zijn ontwikkeld maar het paleis (nog) niet is gerenoveerd;
- 6) de verdere planvorming is een verantwoordelijkheid van de gemeente Baarn. Wanneer een bestemmingsplan op basis van deze gesprekken onverhoopt geen doorgang vindt is het aan de gemeente Baarn om het vervolg vorm te geven.

De bereidheid voor toepassing van de inherente afwijking, met bijbehorende compensatieverplichting en de noodzakelijke inzet om de schade voor houtopstanden zo veel als mogelijk tot een minimum te beperken, is gelegen in de grote maatschappelijke belangen die zijn gelegen in het behoud en openstelling van het Paleis als cultureel erfgoed en de overige natuurwaarden op het landgoed te behouden. Onze inschatting is dat hiermee de toepassing van de inherente afwijkingsbevoegdheid juridisch houdbaar is.

Afweging mobiliteit

De kosten voor de mobiliteitsmaatregelen zijn niet in de begroting van MeyerBergman Erfgoed Groep opgenomen. Bij ontwikkelingen van derden die invloed hebben op de provinciale wegen zijn veroorzakers in de basis zelf verantwoordelijk voor een goede oplossing hiervan, dat is in dit geval niet anders. Er zijn echter ook verbeteringen die wij al zelf willen realiseren op dit traject en waar de provincie baat bij heeft. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoudswerk, maar ook verbetering van de verkeersveiligheid, oversteekbaarheid en bereikbaarheid met verschillende modaliteiten. Hierdoor is een bijdrage vanuit de provincie in deze kosten van maximaal € 1,5 miljoen verantwoord. De totale kosten voor de mobiliteitsmaatregelen ten behoeve van de ontwikkeling van Paleis Soestdijk zullen naar verwachting hoger zijn en komen verder voor rekening van de Meyer Bergman Erfgoed Groep.

Afweging optimalisatie subsidiemogelijkheden

In het zoeken naar een oplossing voor het sluitend maken van de businesscase is onderzocht of de provinciale subsidies geoptimaliseerd kunnen worden. Uit dit onderzoek komt naar voren dat een subsidie voor het restaureren van het park en paviljoens vanuit het fonds erfgoedparels mogelijk is van € 0,8 miljoen. Dit in aanvulling op de subsidie die de provincie al geeft voor de restauratie van het paleis. Daarnaast zijn ook vanuit de beleidsvelden recreatie en toerisme subsidiemogelijkheden (€ 0,075 miljoen) en zou MeyerBergman Erfgoed Groep nog beroep kunnen doen op de subsidiëring van natuurbeheer (€ 0,525 miljoen). Vanzelfsprekend geldt dat eventuele aanvragen voor subsidies aan de daarvoor gestelde eisen zullen moeten voldoen alvorens deze kunnen worden toegekend.

Gelet op het feit dat alle partijen in gezamenlijkheid tot een oplossing zijn gekomen voor het financiële tekort en dat daardoor de restauratie en instandhouding van het landgoed doorgang kan vinden, kan het voorontwerp bestemmingsplan op korte termijn aan de gemeenteraad van Baarn worden aangeboden. De verdere planvorming is een verantwoordelijkheid van het college van gemeente Baarn. Wanneer een bestemmingsplan op basis van deze gesprekken onverhoopt geen doorgang vindt is het aan de gemeente Baarn om het vervolg vorm te geven.

Voorgeschiedenis

Statenbrief van 29 oktober jl. over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van Paleis Soestdijk. Daarnaast is in het memo van 18 december jl. gemeld dat de planning van de procedure voor het bestemmingsplan werd uitgesteld in verband met het geconstateerde dilemma. Ook bent u mondeling in de commissie Ruimte, Groen en Water (RGW) geïnformeerd dat er aan een onafhankelijke externe deskundige is gevraagd om nader onderzoek te doen naar het sluitend maken van de businesscase voor Paleis Soestdijk.

Essentie / samenvatting:

Wij hebben samen met betrokken partijen overeenstemming bereikt over een set afspraken die de ontwikkeling en restauratie van Paleis Soestdijk mogelijk maakt. Daarmee is het financiële tekort dat ontstond doordat de beoogde woningbouwontwikkeling stuitte op zowel provinciale regelgeving voor natuur als gemeentelijke kaders, in voldoende mate opgelost. Hiervoor hebben initiatiefnemers het plan zodanig aangepast dat de impact op de natuurwaarden beperkt wordt en zijn zij bereid een deel van het tekort voor hun rekening te nemen. Wij hebben van onze kant besloten een beperkte afwijking van de provinciale natuurregels toe te staan en zullen de initiatiefnemers ondersteunen bij de optimalisatie van subsidiemogelijkheden. Daarnaast zullen wij eenmalig een bijdrage leveren aan benodigde mobiliteitsmaatregelen omdat deze ook bijdragen aan de provinciale doelstellingen.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Het beoogde beleidseffect is de duurzame instandhouding en openstelling van het cultuurhistorische waardevolle landgoed Paleis Soestdijk als uniek en bijzonder erfgoed.

Financiële consequenties

De aangegeven subsidies voor erfgoedparels en recreatie en toerisme passen binnen de daarvoor beschikbare begroting en zullen via de reguliere procedures worden behandeld als daartoe een aanvraag wordt ingediend. De bijdrage voor de mobiliteitskosten is in de begroting voorzien.

Vervolprocedure / voortgang

De gemeente Baarn kan het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Paleis Soestdijk in procedure gaan brengen.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze statenbrief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,