



1.

Aan de leden van  
beoordelingscommissie Soestdijk

Contactpersoon

T

@rijksoverheid.nl

Datum

10 juni 2016

# verslag

Tweede ronde Klankbordgesprekken  
Beoordelingscommissie Soestdijk

Vergaderdatum en -tijd

6 juni 2016

Vergaderplaats

Kopie aan

Aanwezig

[Redacted list of attendees]

## 1.- Voorbereiding

### Vergelijkbaarheid

Hoe gaan we bij de beoordeling om met onvergelijkbaarheid tussen partijen op het gebied van bezoekersaantallen, renovatiekosten en de terugverdien capaciteit met woningbouw? Vergelijkbaar maken kan niet, omdat we geen minimum of maximum eisen hebben gesteld. We moeten vooral streven naar een gelijk niveau van informatieverstrekking in plaats van naar inhoudelijke vergelijkbaarheid.

### Uitstel

De vorige keer hebben we besloten dat we vandaag, aan het einde van de dag, een besluit nemen over uitstel van de inzendingstermijn. Hebben we het daar in de gesprekken al over? Besloten wordt dat hier niet over gesproken wordt vandaag.

### Stand van zaken door

Volgende week is er een hoorzitting van gemeenteraad Baarn met de vier partijen. Daarnaast is er overleg met de provincie Utrecht en gemeente Baarn over het vergunnings- en bestemmingsplantraject. Baarn is aangesteld als trekker van het proces. Doel is een snel en goed gecoördineerd proces. Volgende week is er een workshop met ambtenaren van gemeente en Rijksvastgoedbedrijf waarin het traject verder wordt uitgewerkt. Er wordt dan ook gesproken over het eventueel aantrekken van externe deskundigen.

### Financiën door

In overleg met [Redacted] is gesproken over het inschakelen van een extern bureau voor de beoordeling van de financiële aspecten. Dat is nodig om tot een goede onderbouwing te komen. Mogelijk krijgt [Redacted] de opdracht. Op dit moment wordt uitgezocht of dat kan onder de aanbestedingsgrens. De planning voor dit onderzoeksrapport is als volgt:

8 aug augustus: [Redacted] levert quickscan

Half augustus: een gesprek tussen [Redacted] en in ieder geval [Redacted] en [Redacted], voor het aanbrengen van focus.

Half september: definitief rapport gereed

## 2.- Klankbordgesprekken

De inzenders zijn gevraagd een presentatie te houden van circa 30 minuten, waarin een toelichting wordt gegeven op de vereiste bescheiden a t/m s, conform Biedboek fase 2 en 3, pag. 14 en 15. In de resterende tijd (30 min) is er gelegenheid voor de leden van de beoordelingscommissie en de deelnemers om vragen te stellen.

De verslaglegging van de gesprekken is als volgt opgebouwd: eerst een kort verslag van de presentatie aan de hand van de thema's gebruik en modificaties, beheer en onderhoud, maatschappelijk draagvlak en financiën; daarna vragen en opmerkingen van de leden van de beoordelingscommissie, eventueel gevolgd door vragen van de deelnemers in *italic*. Aan de deelnemers wordt geen verslag gedaan. Wel kunnen deelnemers via Biedboek vragen stellen naar aanleiding van het klankbordgesprek. Deze vragen en de beantwoording zal vervolgens via Biedboek voor alle deelnemers beschikbaar zijn.

Datum  
7 april 2016

### Made by Holland

[Redacted content]

10.2.g

Vragen/opmerkingen van de leden van de beoordelingscommissie:

[Redacted content]

10.2.g

[Redacted text block]

Datum  
7 april 2016

10.2g

[Redacted text block]

Buiten  
reikwijdte van  
het verzoek

[REDACTED]

**Datum**  
7 april 2016

Buiten reikwijdte van  
het verzoek

[REDACTED]

Buiten reikwijdte van  
het verzoek



[Redacted text block]

**Datum**  
7 april 2016

Buiten reikwijdte van  
het verzoek

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte van  
het verzoek

[REDACTED]

Datum  
7 april 2016

Buiten reikwijdte van  
het verzoek

### 3.- Evaluatie klankbordgesprekken

#### Inzendingen versturen naar leden BC

Begin augustus zullen de inzendingen per koerier worden verstuurd naar de leden.

[REDACTED] zal de afleveradressen afstemmen met de betrokkenen, in verband met vakanties. Er zal een instructie voor de beoordeling worden meegestuurd. In het biedboek zijn de beoordelingsregels opgenomen.

De Technische Commissie komt eind augustus bijeen en zal mondeling en schriftelijk advies uitbrengen. De Technische Commissie beoordeeld niet en zal ook geen rangorde aanbrengen in de inzendingen. Ze zullen wel adviseren over wat er in de lokale politiek speelt en de geschatte haalbaarheid van vergunningen. Daarnaast komt er een financieel rapport van [REDACTED].

## **Planning**

### **1 september: 9 – 17 uur**

ochtend: onderling beraad over beoordeling

middag: eindpresentatie van twee partijen

**Datum**

7 april 2016

### **8 september: 9 – 12.30 uur**

ochtend: eindpresentatie van twee partijen

### **13 september: in principe alleen ochtend**

eindbeoordeling, keuzes maken

Elke partij krijgt drie kwartier om te presenteren en daarna is er drie kwartier om vragen te stellen.

## **4.- Actiepunten**

1. Afstemming verzending inzendingen naar BC-leden ( )
2. Afstemming hoorzitting gemeenteraad Baarn m.b.t. geuite zorg door partijen ( )
3. Intern verslag van deze bijeenkomst ( )
4. Plannen gesprek met ? en en half augustus ( )

**Beoordelingscommissie Herbestemming Landgoed Paleis Soestdijk  
Verslag bijeenkomsten dd 13 september 2016**

De voltallige commissie was aanwezig en namens de Technische Commissie was de voorzitter **10.2.e** aanwezig.

**Agenda dinsdag 13 sept. 2016:**

**1. Beoordeling**

Start met verwerking van de herziene scores in de beoordelingsmatrix. Daarna - na onderling gesprek - vaststellen definitieve, individuele scores.  
Bespreken en eventueel aanvullen document 'concept-beoordelingsteksten' (dat de eerste, puntsgewijze aanzet vormt voor de beoordelingsteksten).

**2. Advies aan de stuurgroep**

Afstemmen over structuur, inhoud en totstandkoming advies (wijze en momenten waarop opmerkingen/aanvullingen kunnen worden doorgegeven aan de secretarissen).

**3. Communicatie**

**10.2.e** komt met een voorstel voor de communicatie over fase 2

**4. Omgang en archivering documenten en boekwerken**

Afstemmen over omgang met de inzendingen (boekwerken) en met alle digitale stukken na afloop van dit beoordelingsproces. Daarnaast afstemming over de archivering van het gehele dossier (op welke plek en met of zonder wachtwoord?)

**1. Beoordeling**

**Bijstelling individuele scores**

Naar aanleiding van de mondelinge toelichting op de inzendingen door de gegadigden en naar aanleiding van de bespreking van de inzendingen binnen de beoordelingscommissie hebben de individuele leden hun individuele scores bijgesteld.

Vervolgens hebben de leden opnieuw hun argumenten uitgewisseld, met name voor de bijgestelde scores. Vervolgens is de definitieve scorelijst vastgesteld (zie bijlage).

**Buiten de reikwijdte van het verzoek**

Buiten de reikwijdte van het verzoek

Buiten de reikwijdte van het verzoek

Buiten de reikwijdte van het verzoek

Buiten de reikwijdte van het verzoek



Buiten de reikwijdte van het verzoek

10.2.g

10.2.g

10.2.g

Buiten de reikwijdte van het verzoek



# Buiten de reikwijdte van het verzoek

# Buiten de reikwijdte van het verzoek

## 2, Advies aan Stuurgroep

### 1. Algemene indruk

- concepten duiden / hoe de één het doet en hoe de ander
- beoordeling het gewogen oordeel, vanuit verschillende disciplines
- plannen vergelijkbaar, maar ook op punten onvergelijkbaar

### 2. Beoordeling per inzending

- Korte schets inhoud plan: teksten en afbeeldingen uit inzendingen gebruiken
- Beoordeling per criterium (tekst + cijfers)

### 3. Verantwoording

- aanpak / werkwijze / verslag Technische Commissie + bijlage Ecorys

### 4. Aanbevelingen

- alle vertrouwen in de drie
- iets meegeven met oog op biedingen? Algemene zaken zoals woningbouw, wegprofiel,

parkeren, ...?

- wat is relevant voor vervolg / betrokkenheid bij weging biedingsvoorwaarden in fase 3?
- verantwoording bij fase 4 en 5? - borging hoe het straks wordt uitgevoerd

### **3. communicatie**

Wat krijgen de partijen straks te horen? Details pas na afloop van het geheel (juni 2017) zoals in bidbook staat?

Wordt nog uitgewerkt.

### **Deadlines**

20 september: BC ontvangt concept-advies

26 september 11 uur: deadline voor aanleveren van opmerkingen/aanvullingen door BC

27 september: voorstel voor definitief advies naar BC

29 september: advies versturen naar Stuurgroep

### **4. archivering**

Dit hoort in het Nationaal Archief! RVB zorgt voor toegankelijkheid alle stukken zolang de procedure loopt. Over al dan niet bewaren stukken door leden BC volgt nog instructie. Wordt nog uitgewerkt.

Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Aan de leden van  
Stuurgroep Herbestemming Soestdijk

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties en Projecten  
Transacties &  
Projecten/Verkoop

Amsterdamsestraatweg 18  
3743 AB Baarn

**Contactpersoon**

Drs. [REDACTED]  
T [REDACTED]  
M [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverhei  
d.nl

**Datum**

4 oktober 2016

# verslag

Verslag Tweede vergadering van de Stuurgroep  
Herbestemming Soestdijk

Vergaderdatum en-tijd 3 oktober 2016 18:00  
Vergaderplaats Baarn

**Aanwezig**

Leden van de Stuurgroep: Jaap Uijlenbroek (DgRVB) vz, Bart Krol (gedeputeerde provincie Utrecht), Erwin Jansma (wethouder gemeente Baarn), Janne Pijnenborg (wethouder gemeente Soest),  
tevens [REDACTED]

## 1. Opening

De voorzitter opent de vergadering. Er zijn geen mededelingen.

## 2. Verslag vergadering van 16 december 2016

Het verslag wordt goedgekeurd. De desbetreffende actiepunten zijn alle uitgevoerd.

## 3. Advies Beoordelingscommissie fase 2

De voorzitter geeft aan dat het doel van de vergadering is om te komen tot een selectie van plannen die toegelaten worden tot fase 3 van de procedure. Dat geldt voor plannen die na een integrale beoordeling langs vijf criteria minimaal 32 punten hebben behaald en per criterium minimaal een zes hebben gescoord (per criterium zijn 10 punten te behalen). Indien plannen hieraan voldoen kan worden gesteld dat het desbetreffende plan een goede herbestemming voor Soestdijk in zich bergt. In fase 3 wordt vervolgens een keuze gemaakt op basis van de hoogte van de bieding in relatie tot risico's die verbonden zijn aan eventueel gestelde voorwaarden.

Mevrouw [REDACTED] geeft een toelichting op het werk en het advies van de onafhankelijke Beoordelingscommissie. [REDACTED]

11.1

[REDACTED] In de periode van uitwerking van de plannen heeft de

Datum  
4 oktober 2016

commissie een tweetal zogenaamde klankbordgesprekken met de inzenders gehouden. Deze gesprekken waren bedoeld om ervoor te zorgen dat er goed beoordeelbare plannen zouden worden ingediend.

De commissie voelde zich bij de uiteindelijke beoordeling gesteund door een goede voorbereiding door de Technische Commissie. Deze bestond uit ambtenaren van gemeenten, provincie, Rijksdienst Cultureel Erfgoed en vertegenwoordigers van Mooi Sticht, het Atelier Rijksbouwmeester en het Rijksvastgoedbedrijf. De Technische Commissie heeft de vier inzendingen financieel laten doorrekenen door een onafhankelijk bureau, [REDACTED].

De Beoordelingscommissie heeft haar beoordeling gebaseerd op de inzending en de toelichting per inzending.

Zij adviseert de Stuurgroep de consortia van de inzendingen [REDACTED], 'Made by Holland' en [REDACTED] uit te nodigen voor deelname aan fase 3. Deze consortia hebben de commissie in voldoende mate overtuigd de doelen te realiseren die in het Biedboek zijn gesteld voor een betekenisvolle en duurzame herontwikkeling van landgoed en Paleis Soestdijk die kan rekenen op een breed draagvlak in de samenleving. [REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

De stuurgroep loopt de inzendingen diepgaand door aan de hand van een korte toelichting in aanvulling op het advies door mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED].

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek



**Datum**  
4 oktober 2016

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

*Made by Holland*

Het plan heeft naar het oordeel van de commissie tijdens de uitwerking ervan successievelijk aan kracht gewonnen. Met name het inleven in de belevingswereld van de nieuwe generatie en de gerichtheid op innovatiekracht geeft zicht op een langdurige nieuwe bestemming voor paleis en landgoed. De gekozen stap-voor-stapbenadering en de langdurige inzet van een omvangrijk programmteam geven vertrouwen dat die langdurige nieuwe bestemming ook wordt bereikt. De uitwerking van onderdelen van het plan, zoals de renovatie van het paleis en de woningbouw op het marechaussee-terrein, is nog schetsmatig. Dat biedt nog noodzakelijke ruimte voor zorgvuldige uitwerking. De commissie had aanvankelijk, mede op basis van de financiële analyse door de [REDACTED] vraagtekens bij de haalbaarheid van de business case en financiering. Bij de presentatie en toelichting op het plan zijn die vraagtekens door de inzenders grotendeels weggenomen. Daarbij is aangegeven welke financieringsarrangementen nader worden uitgewerkt indien het plan door mag naar fase 3.

11.1

Datum  
4 oktober 2016

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

#### 4. Conceptbrief aan de Tweede Kamer

De stuurgroep is akkoord met de conceptbrief aan de Tweede Kamer. De stuurgroep besluit de minister te adviseren het advies van de Beoordelingscommissie en het verslag van de stuurgroep vertrouwelijk aan de Kamer te sturen.

Provincie en gemeenten zullen de brief aan de Kamer doorzenden aan Provinciale Staten en de gemeenteraden; ook zij zullen het advies en verslag vertrouwelijk meezenden. Besloten wordt dat in de provinciale en gemeentelijke brieven een opmerking wordt meegenomen over door de gemeenteraden van Baarn en Soest en Provinciale Staten gevraagde aandacht voor social return in de plannen (**Actie dSoestdijk iom provinciale en gemeentelijke vertegenwoordigers**). Het persbericht wordt op onderdelen aangepast (**Actie dSoestdijk**).

#### 5. Communicatie fase 3

Aan inzenders wordt de vrijheid gelaten om in fase 3 die openbare communicatie te verrichten die nodig is om tot een goede bieding te komen. Het



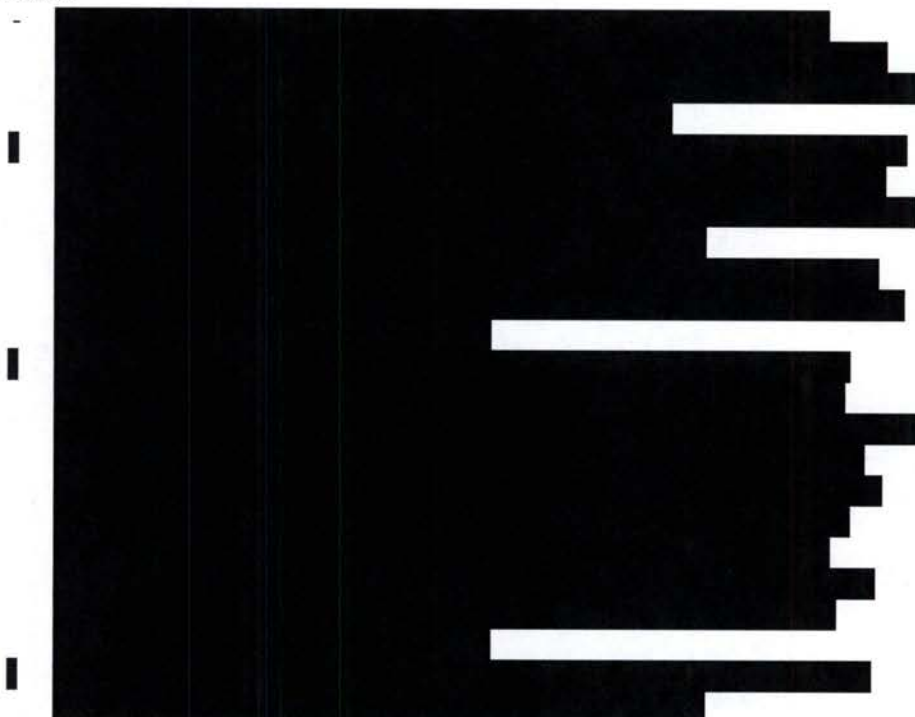
Rijksvastgoedbedrijf, de provincie en gemeenten zullen geen publieke inhoudelijke uitspraken doen. Wel zal het Rijksvastgoedbedrijf via de woordvoerder van minister Blok informatie geven over de procedure. De planning voor de communicatie wordt geaccordeerd.

**6. Fase 3: inhoud, procedure en tijdschema**

De procedureleidraad biedboek fase 3 en de conceptkoopovereenkomst worden akkoord bevonden. In overleg met de notaris worden nog enkele verbeteringen aangebracht.

**7. Vervreemding Paleis Soestdijk: borging, risico's en maatregelen**

Naar aanleiding van het gestelde in het memo worden de volgende afspraken gemaakt:



11.1

**8. Wat verder ter tafel komt**

In een aantal plannen worden voorstellen gedaan voor de afwaardering van de Amsterdamsestraatweg. Op dit moment is er geen aanleiding om de verkeerssituatie te wijzigen. De provincie en gemeenten stellen zich op het standpunt dat de toekomstige eigenaar een verzoek kan doen tot aanpassing van de verkeerssituatie. Daarvoor zal dan aanvullend verkeerskundig onderzoek moeten worden gedaan. Overigens is het zo dat de indiener van het verzoek ook de eerst aangewezen zal zijn voor het dragen van de kosten. Op een mogelijke bijdrage van de provincie kan niet bij voorbaat worden gerekend.

**9. Rondvraag**

Geen punten ingebracht

**Datum**  
4 oktober 2016

**10. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering en constateert dat er weer een belangrijke stap is gezet naar de herbestemming van Paleis en landgoed Soestdijk. Hij dankt de leden van de Beoordelingscommissie voor hun advies en toelichting en de leden van de stuurgroep voor hun prettige en constructieve inbreng.



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**VERTROUWELIJK**

Aan de leden van  
Technische commissie

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties en Projecten  
Paleis Soestdijk

Amsterdamsestraatweg 18  
3743 AB Baarn  
Nederland

**Contactpersoon**

[Redacted]

T [Redacted]  
[Redacted]@Rijksoverhei  
d.nl

**Datum**  
16 mei 2017

# verslag

Herbestemming Paleis Soestdijk

Vergaderdatum en -tijd 8 mei 2017 13:30  
Vergaderplaats Herenhuis, Baarn

Aanwezig

[Redacted]

Afwezig

[Redacted]

## 1. Opening

[Redacted] vertelt in het kort de doelstelling van de bijeenkomst en stelt gezamenlijk de agendapunten vast.

## 2. Vaststellen verslagen vorige vergaderingen

Verslag van 27 maart 2017: vastgesteld.

Verslag van 21 april 2017: vastgesteld met de volgende aanpassingen:

### **Agenda punt 3 Kansrijkheid van de plannen in termen van ruimtelijke ordening aspecten, eerste gedachtestreepje**

- "Gemeente Baarn hoopt dat..." Vervangen door: "Gemeente Baarn zou het niet erg vinden als er geen ...".
- Provincie Utrecht, tweede aandachtstreepje: [Redacted]

[Redacted]

11.1

## 3. Toelichting op de biedingen

[Redacted] geeft een toelichting op de drie biedingen. De drie consortia hebben de biedingen op tijd bij de notaris ingediend. Alle drie de biedingen zijn

akkoord bevonden om beoordeeld te worden. Per bieding geeft hij een toelichting op de aan de leden van de Technische Commissie stukken die zijn meegezonden. Daarin zijn de financiële gegevens en de hoogte van het bod weggelakt. Ook in de nadere toelichting noemt hij nog geen bedragen.

[REDACTED]

11.1

#### 4. Bespreking kansrijkheid biedingen

Doel van de bijeenkomst is het bespreken van de kansrijkheid van biedingen inclusief de gestelde voorwaarden en eventuele kanttekeningen. Het gaat daarbij alleen om kansrijkheid in het licht van de ruimtelijke ordening aspecten (omgevingsplan en vergunningen etc.). Om de beoordeling objectief te laten verlopen hebben de TC leden dus geen financiële gegevens ontvangen (dus geen financiële voorkennis).

#### Made by Holland

[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

VERTROUWELIJK

Datum  
16 mei 2017

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

[REDACTED]

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

**Totale beoordeling in rangorde kansrijkheid Ruimtelijke Ordening**

Voor de Staat/RVB is het van belang inzicht te hebben in de volgorde van kansrijkheid zoals door de verschillende bevoegd gezagen wordt gezien. Desgevraagd komen daar naar het oordeel van de desbetreffende vertegenwoordigers de volgende volgordes uit:

VERTROUWELIJK



[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

11.1

De vertegenwoordiger van de gemeente Soest heeft via de voorzitter het volgende laten weten:

[REDACTED]

11.1

[REDACTED]

11.1

##### **5. Inventarisatie verduidelijkingsvragen tbv de notaris**

Met elkaar is nog een aantal verduidelijkingsvragen RO besproken. [REDACTED] en [REDACTED] zullen deze in combinatie met de financiële vragen a.s. maandag 15 mei, met de betreffende consortia bespreken in aanwezigheid van de notaris.

##### **6. Voortgang convenant**

Het convenant moet nog verder worden verfijnd. De gemeente Baarn, zal nog e.e.a. opsturen. Provincie Utrecht heeft dat al telefonisch gedaan en aan de voorzitter meegegeven om te verwerken. Verwacht wordt dat het convenant nog niet kan worden getekend bij gunning. De voorbereiding van het convenant loopt wel door. Aan de stuurgroep zal de beide komende vergaderingen in ieder geval de stand van zaken worden gemeld.

##### **7. Doorkijk planning van de besluitvorming**

De antwoorden op de verduidelijkingsvragen worden maandagavond a.s. gedeeld met de TC. Dinsdag 16 mei wordt in de Technische Commissie de contouren van het advies aan de stuurgroep besproken. Op 18 mei kan de Stuurgroep een voorgenomen besluit nemen waarna het Bibob-traject kan starten. [REDACTED] zal een dezer dagen de voorzitter van de Beoordelingscommissie bijpraten over de inhoudelijke resultaten.



**VERTROUWELIJK**

**Datum**  
16 mei 2017

**8. Rondvraag**

Hier wordt geen gebruik van gemaakt.

Aan de leden van  
Stuurgroep Herbestemming Soestdijk

**Rijksvastgoedbedrijf**

Transacties &  
Projecten/Verkoop

Amsterdamsestraatweg 18  
3743 AB Baarn

**Contactpersoon**

Drs. [REDACTED]

T [REDACTED]

M [REDACTED]

[REDACTED]@rijksoverhei  
d.nl

**Datum**

19 mei 2017

# verslag

Verslag van de derde vergadering van de stuurgroep

Vergaderdatum en -tijd

18 mei 2017 14:00

Vergaderplaats

[REDACTED]

Aanwezig

Als leden van de Stuurgroep:

[REDACTED]  
[REDACTED] de heer E. Jansma (wethouder Baarn), de  
heer P van der Torre (wethouder Soest, ter vervanging van mevr. J. Pijnenborg),  
alsmede van de Technische Commissie:

[REDACTED]  
[REDACTED]

## 1. Opening

De voorzitter heet iedereen welkom en geeft het doel van de vergadering aan nl. te komen tot een voornemen tot gunning van landgoed en paleis Soestdijk aan een van de deelnemers, die in fase 3 van de procedure een bieding hebben ingediend. Dit voornemen is noodzakelijk om een Bibob-onderzoek te kunnen starten.

## 2. Verslag van de vergadering van 3 oktober 2016

Dit verslag is reeds vastgesteld en vertrouwelijk aan de Tweede Kamer, Provinciale Staten en de gemeenteraden van Baarn en Soest toegezonden

## 3. Advies van de Technische Commissie voor voorgenomen besluit fase 3 procedure Herbestemming Paleis Soestdijk

De voorzitter verzoekt de heer [REDACTED] als voorzitter van de Technische Commissie het advies toe te lichten.

Op 28 april jl zijn de biedingen van de drie overgebleven consortia ingediend bij de notaris. De notaris heeft -na controle- de biedingen vrijgegeven voor beoordeling. De Technische Commissie heeft de biedingen conform de Procedureleidraad beoordeeld. Alvorens tot een advies aan de stuurgroep te komen, heeft onder leiding van de notaris met ieder van de deelnemers een

gesprek plaatsgevonden waarin vragen ter verduidelijking van de aangeleverde biedingen zijn gesteld en beantwoord.

De heer [REDACTED] memoreert dat de inhoud en kwaliteit van de plannen is getoetst in fase 1 en met name ook fase 2 van de procedure. Tot fase 3 van de procedure zijn die plannen toegelaten, die aan geformuleerde inhoudelijke en kwalitatieve selectiecriteria voldoen of anders gezegd; elk plan dat is toegelaten tot fase 3 betreft een zakelijk en rendabel plan en herbergt in zich een goede toekomst voor Soestdijk.

Bij het beoordelen van de bieding in fase 3 is het uitgangspunt voor gunning in het biedboek strak gevolgd. Dit staat als volgt geformuleerd:

*"De Staat beslist in beginsel binnen zes (6) weken na de inschrijvingsdatum voor het indienen van een bieding over het al dan niet gunnen. De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij kijkt de Staat naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de geselecteerde deelnemer de overdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in de afweging. Uitsluitend voorwaarden ten aanzien van de financiering en/of ruimtelijke ordeningsaspecten met betrekking tot het object worden aanvaard. Overige, door de bieder gestelde voorwaarden worden voor niet-geschreven gehouden. Tevens is de Staat gerechtigd de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek. De Staat behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte biedingen. De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund en zo ja, of wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding."*

In de beoordeling van de biedingen in fase 3 zijn derhalve de volgende punten betrokken:

- De aard van de bieding: voorwaardelijk-onvoorwaardelijk
- De hoogte van de bieding
- De zekerheid van afname
- De termijn van levering

De stuurgroep bevestigt de gehele procedure strak is ingekaderd om een gelijk speelveld voor deelnemers te garanderen en buiten juridische kwesties rond staatsteun etc. te blijven. Dat strakke kader is gehanteerd door de Technische Commissie en dat hanteert de stuurgroep ook bij de beoordeling van de biedingen.

De stuurgroep loopt de biedingen diepgaand door aan de hand van het advies van de Technische Commissie

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Buiten reikwijdte van  
het verzoek

**Datum**  
19 mei 2017

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

Buiten reikwijdte van  
het verzoek

### **Made by Holland**

*Kern van de bieding:* Soestdijk als platform en etalage van innoverend en ondernemend Nederland. Nagestreefd wordt een stapsgewijze ontwikkeling van invulling en programmering zoals ook bij de Westergasfabriek is gedaan, een nieuwe wereld op historische grond. Paleis en park bieden ruimte om steeds wisselende bedrijven en kennisinstellingen zich te laten manifesteren en tegelijkertijd voor bezoekers om van actuele thema's te genieten. De Herenhuis-zijde krijgt een "parade-karakter" met afwisselende horeca en evenementen en een hotelfunctie in de monumentale gebouwen. Woningbouw wordt voorzien op het kazerneterrein.

*Bijbehorende stukken:* verslag van besprekingen bevoegde gezagen om draagvlak voor het plan aan te tonen.

### **Beoordeling**

- *Bieding:* onvoorwaardelijk  
*Hoogte van de bieding:* Hoogste bod
- *Zekerheid van afname:* Omdat het een onvoorwaardelijke bieding betreft is de zekerheid van afname 100%
- *Levering:* op afgesproken datum nl. 6 maanden na tekenen koopcontract; cq in overleg nader te bepalen



**Datum**  
19 mei 2017

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

[REDACTED]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

#### **Besluit**

- Gegeven dit overzicht van de biedingen en de discussie daaromtrent besluit de stuurgroep unaniem het voornemen tot gunning te richten op de partij Made by Holland. Van de drie plannen die alle na beoordeling op inhoud en kwaliteit tot fase 3 (de biding) zijn toegelaten, kent dit plan de meest aanvaardbare biding;
- Omdat het een onvoorwaardelijke biding betreft hoeft de stuurgroep geen nadere volgorde van kansrijkheid in termen van ruimtelijke ordening aan te geven. Wel hebben de leden aangegeven op basis van de beschikbare informatie op dit punt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten, aangenomen dat het consortium de nodige flexibiliteit zal betrachten. Daarbij tekenen zij expliciet aan dat aan deze inschatting los staat van hun rol in het publiekrechtelijke traject;
- De stuurgroep stemt ermee in dat een Bibob-onderzoek wordt gestart voor de partij achter het plan Made by Holland. De partij in kwestie wordt

in dit stadium van het onderzoek overigens niet zelf in het onderzoek betrokken.

- De stuurgroep ziet onder ogen dat in juni bij bekendmaking de nodige publiciteit en de nodige reacties zijn te verwachten. Om zo transparant mogelijk te zijn stelt de stuurgroep voor om, net als bij fase 2 is gebeurd, de Tweede Kamer, Provinciale Staten en de gemeenteraden van Baarn en Soest vertrouwelijk de verslagen van de stuurgroep van 18 mei en 1 juni toe te zenden. Zij verzoekt de Technische Commissie om voor de vergadering van 1 juni a.s. het punt Communicatie voor te bereiden.

#### **4. Voortgang convenant**

De leden van de stuurgroep hebben onderling nogmaals bevestigd graag een convenant te willen afsluiten waarin de wil tot samenwerking wordt bekrachtigd bij de nadere uitwerking in het publiekrechtelijke traject. Als onderdeel daarvan hebben zij het voornemen om een onafhankelijke commissie in te stellen die de leden van tijd tot tijd adviseert over de (borging) van de kwaliteit van uitwerking en uitvoering van het plan o.a. in relatie tot het publiekrechtelijke traject. De stuurgroep verzoekt de Technische Commissie dit convenant nu verder uit te werken en voorstellen te doen voor instelling van een dergelijke onafhankelijke "tafel van borging".

#### **5. Rondvraag**

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt

#### **6. Sluiting**

De voorzitter concludeert dat er vandaag voor de toekomst van Soestdijk een belangrijk besluit is genomen. Hij stelt vast dat de noodzaak tot vertrouwelijkheid door iedereen wordt gevoeld. Hij dankt de Technische Commissie voor het advies en memoreert dat de volgende vergadering vooral ook aandacht zal worden geschonken aan de communicatie. Hij sluit de vergadering.



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Stuurgroep Herbestemming Paleis Soestdijk

Contactpersoon

T  
M  
@rijksoverhei  
d.nl

Datum  
17 mei 2017

Aantal bijlagen  
1

## memo

Op 3 oktober 2016 besloot u, op advies van de onafhankelijke beoordelingscommissie olv [REDACTED], een drietal deelnemers in de procedure voor herbestemming van landgoed en paleis Soestdijk uit te nodigen voor fase 3 ic. het uitbrengen van een bieding op basis van hun respectievelijke plan.

Het gaat daarbij om de indieners van de volgende plannen:

1. [REDACTED]
2. Made by Holland
3. [REDACTED]

Met de uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding is tevens vastgesteld dat elk van de drie bovengenoemde plannen in kwalitatieve zin een goede toekomst voor Soestdijk in zich bergt.

Op 28 april 2017 ontving het Rijksvastgoedbedrijf de biedingen van deze drie deelnemers. Na technische controle door de notaris zijn die biedingen vervolgens beoordeeld door het Rijksvastgoedbedrijf en door de Technische commissie bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten Baarn en Soest, de provincie Utrecht, de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en het Rijksvastgoedbedrijf.

Conform de vastgestelde procedureleidraad zijn de biedingen beoordeeld op de hoogte van het bod in relatie tot zekerheid van afname van het object, waarbij gekeken wordt naar eventuele financiële voorwaarden en voorwaarden op het gebied van ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling hebben zich geen nadere inhoudelijke vragen aangediend die zouden nopen tot consultatie van de beoordelingscommissie uit fase 1 en 2.

Alvorens definitief kan worden besloten tot gunning aan een van de deelnemers is het vereist dat er een onderzoek in het kader van de Bibob plaatsvindt. Een dergelijk onderzoek mag alleen worden gedaan bij de partij waarvoor een voornemen tot gunning geldt.

In deze notitie vindt u het advies van de Technische commissie voor een voorgenomen gunning. Wanneer de Bibob-toets geen bijzonderheden oplevert, kan de voorgenomen gunning worden omgezet naar een definitieve gunning. Daarvoor is een vergadering van de Stuurgroep voorzien op 1 juni as. Na gereedmaken en afstemmen van de stukken kan vervolgens de gunning op 8 juni worden bekendgemaakt.

### Het proces van fase 3

Aan de biedingen is -net als de eraan ten grondslag liggende plannen- door de deelnemers veel zorg besteed. Alle deelnemers hebben verschillende keren informierend overleg gevoerd met gemeenten, provincie en RCE om zicht te krijgen op de kansrijkheid van hun plan in publiekrechtelijke zin. Zij hebben allen verschillende voorlichtingsbijeenkomsten in de regio gehouden om draagvlak te verwerven voor hun plan. Met leden van de Technische commissie hebben twee keer klankbordgesprekken plaatsgevonden om misverstanden over de bieding te voorkomen. Na ontvangst van de biedingen hebben olv de notaris bijeenkomsten met de deelnemers plaatsgevonden waarin nadere vragen ter verduidelijking zijn gesteld en beantwoord. De resultaten van die gesprekken zijn meegenomen in onderstaand advies.

### Uitgangspunt voor gunning

Uitgangspunt van de gunning staat in het biedboek als volgt geformuleerd:  
*"De Staat beslist in beginsel binnen zes (6) weken na de inschrijvingsdatum voor het indienen van een bieding over het al dan niet gunnen. De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij kijkt de Staat naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de geselecteerde deelnemer de overdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in de afweging. Uitsluitend voorwaarden ten aanzien van de financiering en/of ruimtelijke ordeningsaspecten met betrekking tot het object worden aanvaard. Overige, door de bieder gestelde voorwaarden worden voor niet-geschreven gehouden. Tevens is de Staat gerechtigd de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek. De Staat behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte biedingen. De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund en zo ja, of wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding."*

### Beoordeling van de biedingen

[Redacted content]

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

Datum  
17 mei 2017

Made by Holland

- *Bieding: onvoorwaardelijk*  
*Hoogte van de bieding: €1.711.033,-*

10.2.b

Buiten reikwijdte  
van het verzoek



Datum  
17 mei 2017

• [REDACTED]

I [REDACTED]

**Kansrijkheid in ruimtelijke ordeningstechnische zin**

Met vertegenwoordigers van provincie, gemeente Baarn en RCE is een inschatting gemaakt van de mate van kansrijkheid van de plannen in het publiekrechtelijk traject. [REDACTED]

Wel is geconstateerd dat er op verschillende aspecten verschillende rangordes zijn te geven. Bijgevoegd verslag van de behandeling in de Technische Commissie op 8 mei geeft daarvan een inzicht.

**Afweging ten opzichte van taxatiewaarde**

Op 26 april 2017 heeft [REDACTED] een taxatierapport opgesteld. De marktwaarde van het gehele complex bedraagt volgens dat rapport € [REDACTED],--.

10.2.b

[REDACTED] Op basis van door de minister overgenomen uitgangspunten van de Ronde Tafel Paleis Soestdijk ic met de Omgevingsvisie Soestdijk van provincie, gemeenten en de toenmalige Dienst Landelijke Gebieden is er een zorgvuldige procedure voor herbestemming doorlopen waarin, een brede openbare uitvraag en een zorgvuldige selectie van ideeën en plannen heeft plaatsgevonden. Binnen die uitgangspunten zijn de voorliggende plannen "het beste" dat de markt kan bieden. Indien niet wordt gegund, blijven alleen de andere opties als vermeld in de bijlage bij de brief aan de Tweede Kamer d.d. 9 juli 2015 over. Deze opties luiden als volgt:

- Het Rijk sluit Soestdijk voor publiek en continueert het noodzakelijke beheer van huis en omgeving (kosten in de komende 3 jaar circa € 2 miljoen per jaar). Noodzakelijk technisch onderhoud vindt dan zeer waarschijnlijk zonder relatie met eventueel toekomstig gebruik plaats.
- Het Rijk handhaaft de status quo. Soestdijk blijft open voor publiek en het noodzakelijke beheer van huis en omgeving wordt gecontinueerd (kosten in de komende 3 jaar circa € 2,5 miljoen per jaar). Het paleis blijft op die manier in de publieke belangstelling en er wordt gewacht op een zich aandienend perspectief. Ook hier geldt: noodzakelijk technisch onderhoud vindt dan zeer waarschijnlijk zonder relatie met eventueel toekomstig gebruik plaats
- Voorts zal in de toekomst een soortgelijke verkoopprocedure opnieuw moeten worden doorlopen. Derhalve wegen de kosten die gemaakt moeten worden als niet gegund wordt niet op tegen de (geringe) kans om bij een nieuwe verkoopprocedure een betere opbrengst te behalen.

#### **Verkenning van (maatschappelijke) acceptatie**

Zoals vermeld hebben de drie overgebleven indieners intensief met participanten en stakeholders overleg gevoerd en hebben zij openbare presentaties en interviews gehouden over hun plan. Daaruit kunnen de volgende waarnemingen worden gedaan:

- [Redacted]
- I [Redacted]
- I [Redacted]
- I [Redacted]

Deze waarnemingen geven kleuring aan hoe de herbestemming wordt beleefd maar kunnen cf het Biedboek niet van invloed zijn op de beoordeling van de biedingen en op de gunning.

#### **Advies**

De Technische commissie adviseert u het voornemen vast te stellen om het plan Made by Holland als basis te nemen voor gunning aan Meyer Bergman Investments B.V. en het Rijksvastgoedbedrijf te verzoeken hiervoor een Bibob-onderzoek te starten. De Technische Commissie adviseert u op basis van de uitkomsten van dat onderzoek in juni een definitief besluit te nemen.

[Redacted]





Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

MBE Made by Holland Exploitatie BV  
T.a.v. de heer [REDACTED]

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties en  
Projecten  
Verkoop

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag  
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

**Contactpersoon**

Drs. [REDACTED]  
M [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverhel  
d.nl

Datum 21 februari 2019  
Betreft Ruimtelijk kader Landgoed en Paleis Soestdijk

**KvK nummer**  
65890604

**BTW nummer**  
NL8563.05.765.B.01

Geachte heer [REDACTED],

**Kenmerk**  
1020231254

Hartelijk dank voor uw brief van 6 februari 2019 waarin u een samenvatting geeft van de concept-versie voor een Ruimtelijk Kader voor Landgoed en Paleis Soestdijk. Het concept Ruimtelijk kader bevat een nadere invulling en optimalisatie van het concept Made by Holland zoals neergelegd in de desbetreffende tenderdocumenten.

U verzoekt ons, conform koopovereenkomst (artikelen 35 en 8.9), om een uitspraak of deze optimalisatie van de plannen, naar onze mening, past binnen het concept zoals opgenomen in uw selectiedocumenten. Tevens vraagt u ons in te stemmen met een voorgenomen grondruil met Staatsbosbeheer.

Wij kunnen ons vinden in de kwalificatie "nadere invulling en optimalisatie". Het concept Ruimtelijk Kader geeft een goede uitwerking aan het oorspronkelijke concept en biedt een verdere versterking van de integrale benadering van landgoed en paleis.

Met name rond woningbouw op het Alexanderkwartier, de hotelfunctie op het landgoed en de voor vleugels van het paleis geeft u aan nadere keuzes te hebben gemaakt. In onze ogen passen die nadere keuzes binnen het oorspronkelijke concept. De ruimtelijke inpassing daarvan is een zaak voor gemeente en provincie in het kader van de geëigende bestuursrechtelijke procedures.

Wij kunnen instemmen met de voorgenomen grondruil met Staatsbosbeheer. Deze grondruil is in eerdere fase door ons technisch getoetst en biedt de mogelijkheid tot herstel van de oorspronkelijke lanenstructuur in combinatie met de beoogde woningbouw aldaar.

Met veel genoegen constateren wij dat uw enthousiasme voor het bieden van een nieuwe toekomst voor Landgoed en Paleis Soestdijk alleen maar lijkt te zijn toegenomen. In de wijze waarop u daarbij samenwerkt met gemeente(n),




**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties en  
Projecten  
Verkoop

**Datum**  
21 februari 2019

provincie en andere betrokkenen klinkt uw idee over de toekomstige functie duidelijk door.

Conform afspraak met u zend ik een afschrift van deze brief aan wethouder E. Jansma van de Gemeente Baarn.

Hoogachtend,

  
Drs. R. J. Mol  
Rijksvastgoedbedrijf,  
Directeur Transacties en Projecten

cc. wethouder E. Jansma, gemeente Baarn



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20952 2500 EZ Den Haag

Gemeente Baarn  
T.a.v. Wethouder E. Jansma  
Stationsweg 18  
3743 EN Baarn

Rijksvastgoedbedrijf  
Verkoop

Korte Voorhout 7  
Postbus 20952  
2500 EZ Den Haag  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

**Contactpersoon**

Drs. [REDACTED]  
M [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverhel  
d.nl

**KvK nummer**  
65890604

**BTW nummer**  
NL8563.05.765.B.01

**Kenmerk**  
1020231257

Datum 21 februari 2019  
Betreft Ruimtelijk Kader Soestdijk

Geachte heer Jansma,

Hierbij zend ik u in afschrift een brief die ik zond aan de heer [REDACTED] van MBE Made by Holland Exploitatie BV betreffende de zienswijze van het Rijksvastgoedbedrijf op het concept Ruimtelijk Kader Landgoed en Paleis Soestdijk.

De heer [REDACTED] heeft ingestemd met verzending van dit afschrift.

Hoogachtend,

[REDACTED]  
Drs. R. Mol

Rijksvastgoedbedrijf  
Directeur Directie Transacties en Projecten





Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

MBE Made by Holland Exploitatie BV  
T.a.v. de heer [REDACTED]

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties en  
Projecten  
Verkoop

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

**Contactpersoon**

Drs. [REDACTED]  
M [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverhei  
d.nl

Datum 21 februari 2019  
Betreft Ruimtelijk kader Landgoed en Paleis Soestdijk

**KvK nummer**  
65890604

**BTW nummer**  
NL8563.05.765.B.01

**Kenmerk**  
1020231254

Geachte heer [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw brief van 6 februari 2019 waarin u een samenvatting geeft van de concept-versie voor een Ruimtelijk Kader voor Landgoed en Paleis Soestdijk. Het concept Ruimtelijk kader bevat een nadere invulling en optimalisatie van het concept Made by Holland zoals neergelegd in de desbetreffende tenderdocumenten.

U verzoekt ons, conform koopovereenkomst (artikelen 35 en 8.9), om een uitspraak of deze optimalisatie van de plannen, naar onze mening, past binnen het concept zoals opgenomen in uw selectiedocumenten. Tevens vraagt u ons in te stemmen met een voorgenomen grondruil met Staatsbosbeheer.

Wij kunnen ons vinden in de kwalificatie "nadere invulling en optimalisatie". Het concept Ruimtelijk Kader geeft een goede uitwerking aan het oorspronkelijke concept en biedt een verdere versterking van de integrale benadering van landgoed en paleis.

Met name rond woningbouw op het Alexanderkwartier, de hotelfunctie op het landgoed en de voor vleugels van het paleis geeft u aan nadere keuzes te hebben gemaakt. In onze ogen passen die nadere keuzes binnen het oorspronkelijke concept. De ruimtelijke inpassing daarvan is een zaak voor gemeente en provincie in het kader van de geëigende bestuursrechtelijke procedures.

Wij kunnen instemmen met de voorgenomen grondruil met Staatsbosbeheer. Deze grondruil is in eerdere fase door ons technisch getoetst en biedt de mogelijkheid tot herstel van de oorspronkelijke lanenstructuur in combinatie met de beoogde woningbouw aldaar.

Met veel genoegen constateren wij dat uw enthousiasme voor het bieden van een nieuwe toekomst voor Landgoed en Paleis Soestdijk alleen maar lijkt te zijn toegenomen. In de wijze waarop u daarbij samenwerkt met gemeente(n),





Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties en  
Projecten  
Verkoop

Datum  
21 februari 2019

provincie en andere betrokkenen klinkt uw idee over de toekomstige functie duidelijk door.

Conform afspraak met u zend ik een afschrift van deze brief aan wethouder E. Jansma van de Gemeente Baarn.

Hoogachtend,

[Redacted signature]  
Rijksvastgoedbedrijf,  
Directeur Transacties en Projecten

cc. wethouder E. Jansma, gemeente Baarn

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 30 juni 2020 10:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Brief van MBE 6 februari 2019  
**Bijlagen:** Rijksvastgoedbedrijf 20190206.pdf; brief 21-2-2019 ruimtelijk kader paleis soestdijk.pdf

Beste [REDACTED], volgens mij is de brief van 6 februari 2019 en niet december 2018.

Zie bijlage.

Groet [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 25 juni 2020 08:48  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: ps

Hoi [REDACTED],

Bedoelde je deze brieven? Zijn wel van andere data maar er wordt wel over de grondruil gesproken. Anders svp met [REDACTED] opnemen. Zij is de vastgoedmedewerker van dit dossier.

Groeten,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 22 juni 2020 11:10  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** ps

Ten vervolge op onze brief van 19 december 2018, waarbij wij u hebben geïnformeerd over de uitwerking van het Made by Holland-plan, vragen wij uw aandacht voor het navolgende.

In genoemde brief hebben wij u eveneens geïnformeerd over de ontwikkelingen op het zogenaamde Alexanderkwartier (voormalig Marechaussee-terrein) en toestemming gevraagd voor de destijds voorgenomen grondruil met Staatsbosbeheer. U heeft hiervoor begin 2019 toestemming verleend.



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

Soestdijk, 6 februari 2019

Geachte heer Mol,

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

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

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

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

#### *Paleis(tuin), de kern*

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

Amsterdamsstraatweg 1  
3744 AA Baarn

[Redacted]

[Redacted]

MEYERBERGMAN Erfgoed Made by Holland Exploitatie BV

MADE BY  
HOLLAND

paleissoestdijk.nl



# PALEIS SOESTDIJK

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



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

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

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





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

#### *Parade, de ondersteuning*

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

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

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

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

Hoogachtend,

F.A. de Gelder  
Directeur Paleis Soestdijk / MBE Made by Holland Exploitatie BV



Bijlagen:

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

## Enkele Q&A's over verkoop paleis Soestdijk

-----

Q:

Waarom gekozen voor Mady By Holland, die twee andere plannen waren toch op verschillende onderdelen leuker/beter/vernieuwender?

A:

Alle drie de plannen die in de biedingsronde zaten, waren in de vorige ronde al inhoudelijk beoordeeld.

Een vierde partij viel toen af, maar deze drie hebben de horde van de inhoudelijke beoordeling allemaal genomen.

Ze voldeden alle drie ruimschoots aan de kwalitatieve en duurzame criteria voor de toekomst van paleis Soestdijk.

Daarbij verschilden ze niet veel van elkaar in de scores op de verschillende onderdelen:

1. een duurzame en passende herbestemming van Landgoed Paleis Soestdijk;
2. een zorgvuldige restauratie, transformatie en eventuele uitbreiding van park en gebouwen;
3. een exploitatie, onderhoud en beheer gericht op langdurige instandhouding van het ensemble;
4. een integraal en haalbaar plan (passend binnen de beleidsdoelen en zodanig dat de benodigde vergunningen kunnen worden verkregen);
5. financieel solide.

In de laatste ronde – de biedingsronde – is de inhoudelijke beoordeling niet opnieuw gedaan. Er is dus niet opnieuw naar de inhoud van de plannen gekeken.

In de laatste ronde is alleen gekeken naar de hoogte van het bod en eventuele voorwaarden daarbij.

-----

Q:

Zijn de gemeente Baarn en de provincie Utrecht nu gebonden aan het ingediende plan?

A:

Bij deze gunning tot verkoop – een *privaatrechtelijk* traject tussen het Rijksvastgoedbedrijf en Made By Holland - zijn de gemeenten Soest en Baarn en de provincie Utrecht steeds nauw betrokken. Die samenwerking blijft ook in stand.

Wat nu en daarnaast volgt is een *publiekrechtelijk* traject: het wijzigen van het bestemmingsplan en het verlenen van de verschillende vergunningen (omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen). De beoordeling daarvan hangt af van de precieze aanvragen, en gebeurt door de gemeenteraad van Baarn en Provinciale Staten van Utrecht.

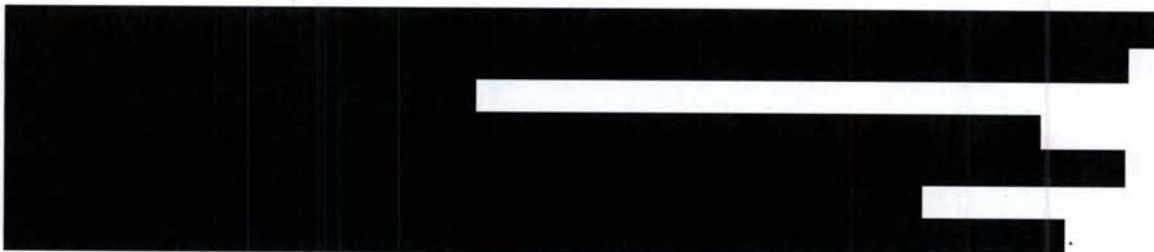
Zonder op de details vooruit te lopen, mag verwacht worden dat de gemeente Baarn en de provincie Utrecht in principe bereid zijn mee te werken aan het realiseren van de plannen van Made By Holland.

-----

Q: - Alleen te beantwoorden door de Staat -

Wat was de getaxeerde waarde van paleis en landgoed? Is de verkoop tegen een bedrag van 1,7 miljoen verantwoord?

10.2.b.



-----  
Q:

Wanneer neemt de nieuwe eigenaar het over?

A:

De bedoeling is dat de nieuwe eigenaar het landgoed eind van dit jaar (2017) in bezit en geleverd krijgt.

----

Q:

Waarom is de maatschappelijke waarde niet in de beoordeling van de bieding meegenomen?

A:

Beoordeling van de "maatschappelijke waarde" is meegenomen in fase 2. In het selectiecriterium "duurzame en passende herbestemming" was besloten de mate waarin het plan een toevoeging doet aan de regionale economie en het aanbod aan regionale voorzieningen. Partijen hebben daar aangegeven wat hun plannen op dit gebied zijn.

In fase 3 gold de bieding in euro's in relatie tot de zekerheid van afname



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 30 april 2020 12:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Definitieve versie persbericht  
**Bijlagen:** 200430 RIB Oplossing tekort in verdienmodel restauratie Paleis Soestdijk (108369) (108370).pdf

Hetzelfde. Gaat hier om de raadsbrief

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 Rijksvastgoedbedrijf  
 [REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 30 apr. 2020 10:36  
**Aan:** [REDACTED]@provincie-utrecht.nl";  
 ; [REDACTED]@necker.nl"; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl";  
 " [REDACTED]@provincie-utrecht.nl"; [REDACTED]@mbeontwikkeling.nl"  
**Onderwerp:** RE: Definitieve versie persbericht

DIT IS DE JUISTE VERSIE. Met excuses voor de rommeligheid.  
 Met vriendelijke groet,



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 30 april 2020 10:12  
**Aan:** [REDACTED]@provincie-utrecht.nl;  
 [REDACTED]@necker.nl; k [REDACTED]@provincie-utrecht.nl; [REDACTED];

██████████@provincie-utrecht.nl; ██████████@mbeontwikkeling.nl

Onderwerp: RE: Definitieve versie persbericht

Dag allen,

Met excuses is hier de aangepaste versie.

Met vriendelijke groet,



Van: ██████████@mbegroep.nl>

Verzonden: donderdag 30 april 2020 9:18

Aan: ██████████@Rijksoverheid.nl>;  
██████████@provincie-utrecht.nl; ██████████@rijksoverheid.nl>;  
██████████@necker.nl; ██████████@provincie-utrecht.nl; ██████████@rijksoverheid.nl>;  
██████████@provincie-utrecht.nl; ██████████@mbeontwikkeling.nl; ██████████@baarn.nl>

Onderwerp: Re: Definitieve versie persbericht

Er staan onjuistheden en inconsistenties met het persbericht en met het rapport van De Jong in de brief:

██████████  
██████████

Groet

██████████

Hoofd Marketing & Communicatie  
MeyerBergman Erfgoed Groep

From: ██████████@baarn.nl>

Sent: Thursday, April 30, 2020 8:40:35 AM

To: ██████████@Rijksoverheid.nl>;  
██████████@provincie-utrecht.nl; ██████████@provincie-utrecht.nl>;  
██████████@mbegroep.nl>; ██████████@rijksoverheid.nl>; ██████████@necker.nl  
██████████@necker.nl>; ██████████@provincie-utrecht.nl; ██████████@provincie-utrecht.nl>;  
██████████@rijksoverheid.nl>; ██████████@provincie-utrecht.nl; ██████████@provincie-utrecht.nl>;

[redacted]@mbeontwikkeling.nl [redacted]@mbeontwikkeling.nl>

**Subject:** RE: Definitieve versie persbericht

Dag allen,

Hier is de ondertekende raadsinformatiebrief.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
medewerker beleidsontwikkeling ro

T [redacted]  
M [redacted]  
E [redacted]@baarn.nl <mailto:[redacted]@baarn.nl>

Gemeente Baarn  
Stationsweg 18 3743 EN Baarn  
Postbus 1003 3740 BA Baarn

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [redacted] >

Verzonden: woensdag 29 april 2020 13:22

Aan: [redacted]@Rijksoverheid.nl; [redacted]@baarn.nl;  
[redacted]@provincie-utrecht.nl; [redacted]@mbegroep.nl;  
[redacted]@rijksoverheid.nl; [redacted]@necker.nl; [redacted]@provincie-utrecht.nl; [redacted]  
[redacted]@rijksoverheid.nl; [redacted]@provincie-utrecht.nl; [redacted]@mbeontwikkeling.nl

Onderwerp: Definitieve versie persbericht

Beste allemaal,

Zoals eerder afgesproken ontvangen jullie hierbij de meest recente versie van het persbericht. Er zijn nog wat kleine tekstuele wijzigingen aangebracht.

Het enige punt dat nog openstaat is de maand waarin het voorontwerp door de raad behandeld gaat worden. Als morgen het bericht wordt verzonden (11.00 uur raden + staten en om 12.00 uur de pers) krijgt iedereen de definitieve versie.

Ik hoop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Gemeente Baarn / [redacted]



inlichtingen bij [REDACTED]

doorkiesnummer [REDACTED]

uw kenmerk

ons kenmerk 106799 / 108369

Aan

de raadsleden en steunfractieleden van de  
gemeente Baarn

datum 30 april 2020

portefuillehouder [REDACTED]

onderwerp *Oplossing voor het tekort in het verdienmodel voor  
de restauratie van Paleis Soestdijk*

Geachte leden van de raad en steunfractieleden,

De gemeente Baarn, de provincie Utrecht, het Rijksvastgoedbedrijf en de eigenaar van het paleis MeyerBergman Erfgoed Groep hebben in goed overleg een aantal afspraken gemaakt over de oplossing voor het tekort in het bedrag dat nodig is om de restauratie- en herstelplannen voor Paleis Soestdijk te financieren. We zijn blij dat door deze afspraken het beoogde concept Made By Holland kan worden gerealiseerd waardoor dit unieke erfgoed voor de generaties na ons behouden blijft.

Begin 2020 hebben de provincie Utrecht, het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Baarn een onafhankelijk en extern deskundige in de persoon van de heer W. de Jong aangetrokken, om onderzoek te doen naar mogelijke oplossingen voor het tekort dat was ontstaan toen bleek dat een deel van de woningbouw op 6,1 hectare niet mogelijk was.

De oplossing voor het ontstane tekort bevat een aantal elementen.

Het woonprogramma uit het plan Made by Holland uit de bieding was 6,1 ha groot, met een opbrengst van € [REDACTED] n. Dat komt overeen met € 3,4 mln./ha. Het marechaussee-terrein is 2,9 ha groot, waarvan een deel niet bebouwd kan worden vanwege natuurwaarden. Het te bebouwen deel bedraagt 2,4 ha. Ofwel van de 6,1 ha. kan 3,7 ha. niet worden bebouwd. Dit komt overeen met een tekort van € [REDACTED] n.

10.2.b

De oplossing die is gevonden komt neer op:

- 2,8 ha. voor woningbouw plus planoptimalisatie = + € 5,0 mln.
- Besparing tuinprogramma = + € 0,5 mln.
- Bijdrage provincie mobiliteitsmaatregelen = + € 1 [REDACTED] mln.
- Ruimte in bestaande subsidieregelingen = ca. + € 1,4 [REDACTED] ln.

Daarmee resteert een tekort van € [REDACTED] voor MBE, dat zij als risico in de ontwikkeling te accepteren. Er wordt verder gezocht naar subsidiemogelijkheden. Een ondersteuningsgroep helpt MBE hierbij.

Uitgeschreven bestaat de oplossing uit:

- 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 plangebied bestaat nu uit 3,8 hectare, waarvan 2,8 ha uitgeefbaar. Van deze 2,8 hectare worden maximaal 1,2 hectare bebouwd met tien appartementengebouwen en minimaal 1,6 ha wordt of blijft ingericht als natuur. Het bebouwde deel is inclusief de ruimte die nodig is voor een toerit, berging en parkeerplaatsen voor bezoekers. De openbare ruimte bestaat voor ca. 1 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 en Paleis Soestdijk en het belang deze parel te behouden is de provincie Utrecht bereid hier aan mee te werken.
- MeyerBergman Erfgoed Groep heeft binnen het aangepaste plangebied het woningbouwprogramma verlaagd en het ontwerp geoptimaliseerd naar 10 appartementengebouwen voor 70 tot 80 appartementen, in vier bouwlagen plus halfverdiept parkeren. Bovendien neemt MBE de vastgoedontwikkeling op het Alexanderkwartier in eigen beheer. 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 circa € 1,5 miljoen bij aan de kosten voor mobiliteitsmaatregelen.
- Het tekort kan verder worden teruggebracht doordat er een aantal bestaande 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 risico van dit resterende tekort te verkleinen, 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.

10.2.b

Daarnaast is de gemeente Baarn met Meyer Bergman overeengekomen dat MBE de kosten die de gemeente voor de inzet van de heer De Jong heeft gemaakt voor haar rekening neemt. Dit is conform de toezegging van de portefeuillehouder aan de raad waarin hij aangaf dat deze kosten onderdeel van onderhandelingen zouden zijn.

Door bovenstaande afspraken wordt voldaan aan de motie van aan de gemeenteraad en is het mogelijk het voorontwerp bestemmingsplan naar alle waarschijnlijkheid in juni 2020 in de gemeenteraad van Baarn te laten behandelen. Het voorontwerp bestemmingsplan zal helderheid verschaffen over welke bestemmingen en functies op welke locatie worden gepland. Op welke wijze het voorontwerp bestemmingsplan in de gemeenteraad behandeld gaat worden, is mede afhankelijk van de maatregelen rondom het corona-virus.

Alle partijen zijn tevreden over de uitkomsten van de gesprekken die de afgelopen maanden zijn gevoerd. Het resultaat van alle inspanningen is dat er weer een belangrijke gezamenlijke stap is gezet in de herontwikkeling van het landgoed, waarbij we natuurwaarden beschermen. Met als gezamenlijk doel, het landgoed te transformeren tot een sieraad voor de toekomst.



Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Baarn,

■ Rid ■

teammanager ontwikkeling ruimte/omgeving



E. Jansma  
1<sup>e</sup> locoburgemeester

**Bijlagen:**

- Persbericht
- Advies businesscase Paleis Soestdijk - Necker van Neam

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 13 mei 2020 15:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Plan van Aanpak - Paleis Soestdijk | Made by Holland  
**Bijlagen:** PaleisSoestdijk\_PlanVanAanpak-gecomprimeerd.pdf

t.i. Kwam ik tegen bij opruimen mail

Met vriendelijke groet,  
Rijksvastgoedbedrijf

Tel [REDACTED]  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl).

---

**Van:** Info  
**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 15:54  
**Aan:** Info  
**Onderwerp:** Plan van Aanpak - Paleis Soestdijk | Made by Holland

Geachte relatie van Paleis Soestdijk,

Afgelopen donderdag presenteerden wij tijdens een goed bezochte bijeenkomst in de Oranjerie het Plan van Aanpak voor Paleis Soestdijk | Made by Holland. Dit plan treft u als bijlage aan in deze mail.

En met veel plezier sturen wij u de link naar de nieuwe promo-film voor ons plan:  
<https://www.paleissoestdijk.nl/toekomst/>.

Mocht u het plan alsnog in hard-copy willen ontvangen, dan sturen wij u die uiteraard per post naar u toe. Wij ontvangen dan graag van u de juiste adresgegevens.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
directeur Paleis Soestdijk | Made by Holland



Paleis Soestdijk  
Amsterdamsestraatweg 1  
3744 AA Baarn, The Netherlands  
t: 035 541 28 41

[paleissoestdijk.nl](http://paleissoestdijk.nl) | [LinkedIn](#)

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 7 juni 2017 11:16  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Soestdijk 20172205 Verantwoording verschil taxatie en bieding\_AVe  
**Bijlagen:** 20170531 - Nota verantwoording verschil taxatie en bieding - getekend.pdf

Hoi,

Je hebt de notitie met akkoord inzake het taxatie verschil al gekregen.  
 @ [REDACTED], wil e.e.a. koppelen aan dossier Soestdijk?

Bedankt

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 1 juni 2017 8:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Soestdijk 20172205 Verantwoording verschil taxatie en bieding\_AVe

Ha [REDACTED],

Bijgaand de nota retour.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 Senior adviseur Bureau DG Rijksvastgoedbedrijf

**Rijksvastgoedbedrijf**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
 Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
 Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

M [REDACTED]  
 E [REDACTED]@Rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 31 mei 2017 14:08  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Soestdijk 20172205 Verantwoording verschil taxatie en bieding\_AVe

Ha [REDACTED],

Kan jij zorgen dat bijgaande notitie bij [REDACTED] terecht komt? [REDACTED] is akkoord (zie onderstaande mail).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 Hoofd Sectie Verkoop



**Directie Transacties & Projecten (T&P)**

**Rijksvastgoedbedrijf**

**Afdeling Verkoop**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag

T

[redacted]@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** woensdag 31 mei 2017 13:36

**Aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** RE: 2017/2205 Verantwoording verschil taxatie en bieding\_AVe

Thx!

Stuur maar formeel de lijn in naar [redacted].

Gr [redacted]



Vertrouwelijk

Aan

Wvd. dg. Rijksvastgoedbedrijf

10.2.e

## notitie

Betreft: Paleis Soestdijk

Via

wvd directeur T&P – akkoord per mail d.d. 31 mei 2017

Medeparaaf

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag  
Nederland  
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Inlichtingen

10.2.e

M 06 10.2.e

10.2.e

@Rijksoverheid.nl

Datum

30 mei 2017

Notitienummer

4010000419

Auteur(s)

10.2.e

Bijlagen

1

### Inleiding

In juli 2015 deed Minister Blok een oproep te komen met serieuze en creatieve voorstellen voor de herbestemming van Paleis Soestdijk, waarna een verkoopprocedure bij openbare inschrijving van start is gegaan. Er is gekozen voor een zeer uitgebreide verkoopprocedure met zorgvuldige voorselectie. De procedure omvatte drie fases. In de laatste fase konden 3 geselecteerde partijen een (voorwaardelijke of onvoorwaardelijke) bieding uitbrengen op het complex. De openbare inschrijving is begeleid door notariskantoor Pels Rijcken uit Den Haag.

Het hoogste onvoorwaardelijke bod is uitgebracht door Made By Holland en bedraagt € 10.1.c en 10.2g. Op 26 april 2017 is in samenspraak met de afdeling Verhuur en Taxaties door Ecorys een taxatierapport opgesteld. De marktwaarde van het gehele complex bedraagt volgens dat rapport € 10.2.b ,--.

### Advies

10.2.b

adviseer ik u te gunnen aan de hoogste bidder Made bij Holland voor een bedrag van € 10.2.b ,--.

### Toelichting

Het hierboven genoemde verschil tussen de taxatiewaarde en de door de markt uitgebrachte biedingen roept de vraag op of er een legitieme verklaring is voor het verschil en of het vervolgens verantwoord is om te gunnen. Hiervoor heeft onder andere nader overleg plaatsgevonden met Ecorys (zie memo bijlage).

### Is er legitieme verklaring voor het verschil tussen taxatie en bieding?

Paleis Soestdijk betreft een rijksmonumentaal object dat getransformeerd dient te worden. Verder is in de planinvulling van de bidders een grote nieuwbouwontwikkeling opgenomen. Hierbij zijn twee gemeenten en de provincie betrokken. 10.2.b en 10.2.g

10.2.b en 10.2.g





10.2.b en 10.2.g

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

10.2.b en 10.2.g

Datum  
30 mei 2017

Ons Kenmerk  
4010000419

10.2.b en 10.2.g

10.2.b en 10.2.g

# 10.2.b en 10.2.g

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

it  
n Datum  
30 mei 2017

Ons Kenmerk  
4010000419



# MEMO

Rotterdam, 18 mei 2017

Ten opzichte van de huidige taxatie kunnen er verschillen zijn met de uiteindelijke biedingen. De redenen hiervan kunnen divers zijn, maar de belangrijkste zijn onderstaand benoemd:

## *Voortschrijdend inzicht kosten en opbrengsten*

Op basis van de eerder aangeleverde business cases van de drie consortia kunnen in de uiteindelijke biedingen afwijkingen zijn ontstaan door voortschrijdend inzicht. Dit kan zowel op de opbrengsten als de kosten betrekking hebben. Dit vertaalt zich automatisch door in een wijziging van de biedingspotentie.

## *Risico-inschatting planologische haalbaarheid*

In de taxatie is de volgende passage opgenomen:

10.2.b en 10.2.g

10.2.b en 10.2.g



**Lemmers, Randy**

---

**Van:** 10.2.e  
**Verzonden:** woensdag 31 mei 2017 14:08  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** FW: Soestdijk 20172205 Verantwoording verschil taxatie en bieding\_AVe  
**Bijlagen:** 20172205 Verantwoording verschil taxatie en bieding\_AVe.docx

Ha 10.2.e,

Kan jij zorgen dat bijgaande notitie bij Yvonne terecht komt? Rogier is akkoord (zie onderstaande mail).

Met vriendelijke groet,

10.2.e  
Hoofd Sectie Verkoop

.....  
**Directie Transacties & Projecten (T&P)**  
**Rijksvastgoedbedrijf**  
**Afdeling Verkoop**  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag  
Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag  
.....

T 06 10.2.e  
10.2.e @rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>  
.....

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

---

**Van:** Mol, Roger  
**Verzonden:** woensdag 31 mei 2017 13:36  
**Aan:** 10.2.e  
**CC:** 10.2.e  
**Onderwerp:** RE: 20172205 Verantwoording verschil taxatie en bieding\_AVe

Thx!  
Stuur maar formeel de lijn in naar Yvonne.

Gr R

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 30 april 2020 12:28  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Statenbrief overeenstemming over oplossing Paleis Soestdijk beschikbaar  
**Bijlagen:** Statenbrief overeenstemming oplossing Paleis Soestdijk 28-04-2020.docx; Avies business case paleis soestdijk- necker van naem.pdf

Ook de statenbrief.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Rijksvastgoedbedrijf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** 30 apr. 2020 11:10  
**Naar:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]@baarn.nl; [REDACTED]; [REDACTED]@mbegroep.nl; [REDACTED]@mbeontwikkeling.nl; [REDACTED]@necker.nl; [REDACTED];  
 College van Gedeputeerde Staten ; [REDACTED]  
**Onderwerp:** Statenbrief overeenstemming over oplossing Paleis Soestdijk beschikbaar

Goedemorgen [REDACTED],  
De statenbrief overeenstemming over oplossing Paleis Soestdijk kan samen met het bijbehorende rapport aan PS worden verzonden.

Hij staat ook in de definitieve documentummap.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 Bestuurssecretaris GS  
 Afdeling Bestuurs- en Directie ondersteuning  
 Provincie Utrecht



PROVINCIE :: UTRECHT

Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht | postbus 80300, 3805 TH Utrecht



**College van Gedeputeerde Staten  
statenbrief**

Aan Provinciale Staten

DATUM	28-4-2020	REFERENTIE	[REDACTED]
ONS NUMMER	820D316A	DOORKIESNUMMER	0 [REDACTED]
NUMMER PS	Numer PS	E-MAILADRES	[REDACTED]@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	2	PORTEFEUILLEHOUDER	[REDACTED]

**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 Marechausseeterrein 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 Marechausseeterrein en de boterberg op het terrein zelf, kan een deel van het Marechausseeterrein 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 [REDACTED].
- 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 € [REDACTED].
- 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 € [REDACTED], 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.

10.2.b

#### Afweging inherente afwijkingsbevoegdheid

Uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundige plan is dat aangesloten wordt op de bebouwing van het bestaande Marechausseeterrein. 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 Marechausseeterrein 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 € [ ] 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 (€ [ ] miljoen) en zou MeyerBergman Erfgoed Groep nog beroep kunnen doen op de subsidiering van natuurbeheer (€ [ ] miljoen). Vanzelfsprekend geldt dat eventuele aanvragen voor subsidies aan de daarvoor gestelde eisen zullen moeten voldoen alvorens deze kunnen worden toegekend. 10.2.b

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.

#### **Vervolgprocedure / 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,



**Necker  
van Naem**

## Advies sluitend krijgen businesscase Landgoed Paleis Soestdijk

Aan : de heer Jansma, wethouder gemeente Baarn,  
voorzitter stuurgroep Paleis Soestdijk

Van : [REDACTED], adviseur Necker van Naem

Datum : 28 april 2020

Betreft : Advies sluitend krijgen businesscase Landgoed Paleis Soestdijk

### 1. Introductie

*U heeft [REDACTED] van Necker van Naem gevraagd een advies uit te brengen voor het sluitend krijgen van de businesscase voor de plannen voor Landgoed Paleis Soestdijk. Dit vanuit het uitgangspunt dat de gemeente Baarn en de provincie Utrecht constateren dat woningbouwontwikkeling op en nabij het Alexanderkwartier niet op de beoogde 6,1 ha mogelijk is, zoals in de ingediende documenten van de MeyerBergman Erfgoed Groep was voorzien, maar vanwege de aanwezige natuurwaarden en gewijzigde provinciale beleidsregels in veel beperktere mate. In paragraaf 5 staat zijn advies over de aanpak tot het sluitend krijgen van de businesscase.*

### 2. Wat eraan voorafging

#### De verkoopprocedure

Van 1971 tot 2017 waren het paleis en het landgoed Soestdijk in eigendom van het Rijk. In 2007 werd ingezet op een nieuwe bestemming. In 2011 stellen gemeente Baarn, gemeente Soest en provincie Utrecht een omgevingsvisie voor Paleis en Landgoed Soestdijk op. Het doel was het actief inzetten op samenwerken met het Rijk aan het geven van een blijvende publieke functie voor het paleis. In de omgevingsvisie is dit geborgd door kaders voor mogelijke ontwikkelingen te schetsen. In 2015 werd door de Ronde Tafel Paleis Soestdijk, een informeel overleg van bestuurders van overheden en culturele instanties een nota van uitgangspunten opgesteld voor ontwikkeling van het paleis. Behoud van cultureel erfgoed en publiekstoegankelijkheid werden als belangrijkste uitgangspunten benoemd.

Het Rijksvastgoedbedrijf is medio 2015 in opdracht van de minister voor Wonen en Rijksdienst gestart met een verkoopprocedure voor Paleis Soestdijk, het Landgoed Soestdijk en haar bijgebouwen en de Marechausseekazerne. Het gehele Landgoed Soestdijk bestaat uit een oppervlakte van circa 165 ha, met diverse gebouwen en opstallen, met een totale bruto vloeroppervlakte van ongeveer 27.000 m<sup>2</sup>.

De verkoopprocedure bestond uit drie fasen, die uitmondde in de selectie van een marktpartij die het landgoed op eigen risico dient te ontwikkelen en te exploiteren. In fase 1 heeft het Rijksvastgoedbedrijf marktpartijen opgeroepen om serieuze en creatieve voorstellen voor herbestemming in te dienen. Randvoorwaarde was dat het past binnen uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Paleis Soestdijk (2011) en de nota van de Ronde Tafel Paleis Soestdijk (2015). In totaal worden 120 ideeën en plannen ingediend. Door een onafhankelijke beoordelingscommissie zijn vier kansrijke initiatieven geselecteerd, die hun voorstel mochten uitwerken. In de onafhankelijke beoordelingscommissie zaten diverse deskundigen uit de maatschappelijke en zakelijke wereld, onder leiding van oud-minister Sybilla Dekker. Er was een technische commissie bestaande uit gemeente Soest, gemeente Baarn, provincie Utrecht en het Rijksvastgoedbedrijf die het voorwerk deed. De beoordelingscommissie adviseerde de stuurgroep (bestaande uit de dg Rijksvastgoedbedrijf, wethouders van Baarn en Soest en een gedeputeerde van de provincie Utrecht). Het Rijksvastgoedbedrijf handelde als privaatrechtelijke verkopende partij en de dg Rijksvastgoedbedrijf informeerde de minister.



In fase twee werd aan vier partijen een financiële vergoeding uitgekeerd, waarmee zij hun initiatief tot een plan konden uitwerken. Deze fase startte in januari 2016 en eindigde met het indienen van een plan, in juli 2016. Vervolgens werden de plannen door de beoordelingscommissie beoordeeld, waarna er drie doorgingen naar fase 3. Dit waren de plannen *Made By Holland* van MeyerBergman Erfgoed Groep, *Eden Soestdijk* van het gelijknamige consortium en *Soestdijk: Buitenplaats van Nederland* van consortium Nationaal Ensemble Soestdijk. In deze fase kregen partijen de kans om een bieding te doen o.a. op basis van eigen onderzoek bij de bevoegd gezagen naar de kansrijkheid van hun plan in het kader van ruimtelijke ordening. De biedingen werden in april 2017 ingediend. Bij de beoordeling van de biedingen in de stuurgroep zagen de bevoegd gezagen op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen voor uitvoering van het plan. In juni 2017 is het paleis en het landgoed zonder ontbindende voorwaarden verkocht aan de MeyerBergman Erfgoed Groep. In december 2017 vond de overdracht plaats.

#### **Wijziging van de beleidsregels natuur en landschap**

Sinds 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Hiermee verschoof het bevoegd gezag voor natuurbescherming en -ontwikkeling van het Rijk naar de provincie. Om zich voor te bereiden op deze verantwoordelijkheden stelden Provinciale Staten van provincie Utrecht in het najaar van 2016 het natuurbeleid vast in de Natuurvisie Provincie Utrecht 2017 en ook de Verordening Natuur en Landschap. Tevens stelde Gedeputeerde Staten de beleidsregels Natuur en Landschap vast.

In september 2018 paste Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht de beleidsregels voor Natuur en Landschap aan. Het betrof onder andere een aanvulling op paragraaf 4.5, waarin werd opgenomen dat Gedeputeerde Staten geen ontheffing konden verlenen van de herplantplicht voor oude bosgroeiplaatsen.

Die mogelijkheid bestond voor september 2018 (dus ten tijde van de verkoop) wel, zowel in de periode dat het rijk daarvoor nog de verantwoordelijkheid droeg (tot eind 2016) als in de periode vanaf overdracht van deze bevoegdheden naar de provincie (sinds 1/1/2017). De laatste aanpassing van de beleidsregels wordt door de provincie overigens wel gepositioneerd als een uitwerking van de op 12 november 2016 vastgestelde natuurvisie.

#### **Impact wijziging regelgeving**

In het plan *Made by Holland* van MeyerBergman Erfgoed Groep zijn op en nabij het voormalig marechausseeaterrein ca. 65 woningen gepland (later ca 98, met instemming van de verkopende partij) op een oppervlakte van ca 6,1 hectare. De verkoop van de grond om woningen te bouwen is de belangrijkste inkomstenbron om de businesscase voor de verbouwing van het paleis in stand te houden. Provincie Utrecht heeft voor haar grondgebied de oude bosgroeiplaatsen in kaart gebracht. Op het Landgoed Soestdijk zijn oude bosgroeiplaatsen aanwezig, die in het plan deels moeten wijken voor woningen. In de nieuwe beleidsregels was geen ontheffing van herplantplicht ter plaatse meer mogelijk. Tevens werd duidelijk dat er (waarschijnlijk) ook oude boskernen op een deel van de beoogde woningbouwlocatie net naast het Marechausseeaterrein zijn. Voor deze oude boskernen geldt dat er door Gedeputeerde Stateneen kapverbod kan worden opgelegd op basis van de beleidsregels natuur en landschap. Handhaven van deze beleidsregels leiden er toe dat een groot deel van de beoogde 6,1 ha woningbouw geen doorgang kunnen vinden. De volle omvang van deze beperkingen op het voorgestelde plan is door MBE signaleerd en bij alle betrokken partijen onder de aandacht gebracht. Overigens was van meet af aan duidelijk dat een toets op natuurwaarden onderdeel zou zijn van de besluitvorming.

Op advies van overheden is samen met initiatiefnemer, in de hoop op een passende oplossing, doorgegaan met ontwikkeling van een zogenoemd ruimtelijk kader voor de beoogde ontwikkelingen, waarin ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan zijn opgenomen. In april 2019 is door gemeenteraad van Baarn kennisgenomen van dit ruimtelijk kader, waarna een motie is aangenomen met enkele randvoorwaarden voor het voorontwerp bestemmingsplan. Eén van deze randvoorwaarden is dat woningbouw uitsluitend plaatsvindt binnen het Marechausseeaterrein en volgens het principe rood voor rood, rekening houdend met het provinciaal beleid. Met dit laatste wordt bedoeld het beleid voor duurzame instandhouding van landgoederen en buitenplaatsen, dat het toevoegen van kostendragers toestaat. Ook deze motie van de gemeenteraad van Baarn vormt dus een belemmering voor de beoogde 6,1 ha woningbouw.

In juni 2019 heeft (op initiatief van MBE) een second opinion plaatsgevonden met betrekking tot oude bosgroeiplaatsen en oude boskernen op het te bebouwen deel op en rond het voormalige marechausseeaterrein. De conclusie van deze second opinion was dat er geen oude boskernen op het potentieel te bebouwen terrein waren, en dat de begrenzingen van de kaart met oude bosgroeiplaatsen op enkele locaties niet strookt met de werkelijkheid.





De provincie heeft daarop aangegeven dat waar bebouwing c.q. verharding aanwezig is er geen sprake is van een oude bosgroeiplaats. Op die locaties kan volgens de provincie de planvorming vooralsnog doorgaan, uiteraard onder voorbehoud van de uitkomsten van andere natuuronderzoeken.

## 2. Het plan Made by Holland

Vanaf begin 2018 is MBE aan de slag gegaan met het uitwerken van het ingediende plan, Made by Holland (MBH). Dit heeft een groot deel van 2018 in beslag genomen. Eind 2018 is het project van start gegaan.

Het oorspronkelijke plan van MBE uit 2016 gaat uit van restauratie van het paleis en andere monumentale gebouwen op het terrein en herstel van het landgoed. En tevens van het verwezenlijken van het plan Made by Holland. Hiervoor is in de plannen een aantal kostendragers opgenomen, waaronder de realisatie van een woongebied op en nabij het marechaussee-terrein, ter grootte van 6,1 ha. In 2016 werd uitgegaan van 65 woningen. Op voorstel van MBE en na akkoord van het Rijksvastgoedbedrijf met deze nadere invulling en optimalisatie van het oorspronkelijke concept in 2019 en onder voorbehoud van de ruimtelijke toets door de bevoegd gezagen, werden dat 98 woningen, nog steeds op diezelfde 6,1 ha. De grootte van het perceel bleef ongewijzigd. Begin 2019 bleek dat het landgoed voor het overgrote deel binnen de grenzen van 'oude bosgroeiplaatsen' ligt, waarvoor, volgens provinciaal natuurbeleid (de eerder genoemde beleidsregels), geen ontheffing bij het vellen van houtopstanden kan worden verleend van de herplantplicht op dezelfde locatie. Dit betekent dat er in principe buiten het marechaussee-terrein geen woningbouw mogelijk is. De eerdergenoemde motie van de gemeenteraad van Baarn sloot hierbij aan. Gezamenlijk leiden deze uitgangspunten er in eerste instantie toe dat de mogelijkheden van woningbouw op het Alexanderkwartier beperkt zijn tot 2,9 ha, later op basis van de laatste inzichten van de provincie over de aanwezigheid van oude bosgroeiplaatsen verder beperkt tot 2,4 ha.

## 3. De opdracht voor het onderzoek

*Uitgangspunt van het onderzoek: 3,7 ha van het oorspronkelijke plan voor 6,1 ha woningbouw kan niet worden gerealiseerd. Dit leidt tot het niet sluitend krijgen van de business case voor het concept Made by Holland.*

10.2b

*MBE heeft overtuigend aangetoond dat dit in hun begroting, gebaseerd op het oorspronkelijke plan, overeenkomt met een tekort van ca € [REDACTED]. Hiervoor moet een oplossing gezocht worden. (In de oorspronkelijke opdrachtverlening was overigens sprake van 2,9 ha bebouwingsmogelijkheid, wat gelijk stond aan [REDACTED] maar dat is in het begin van het onderzoek, na consultatie van alle partijen bijgesteld naar 2,4 ha en € [REDACTED] op basis van toen geldende inzichten)*

10.2b

- / Inzicht verkrijgen in de financiën van het plan om vast te kunnen stellen wat de omvang van het daadwerkelijk tekort in het verdienmodel is<sup>1</sup> en welk deel kan worden toegeschreven als gevolg van een woningbouwontwikkeling op 2,4 ha.
- / Een oplossing zoeken voor het tekort in het verdienmodel.
- / Onderzoeken van verschillende scenario's die er zijn om het financiële tekort op te lossen. Denk daarbij out of the box en neem daarin ook de verschillende scenario's mee, waarvan (door MBE, maar ook gemeente Baarn en provincie) wordt aangegeven dat ze onmogelijk zijn (bijvoorbeeld alternatieve verdienmodellen, waaronder bouwen in de groene contour).
- / Onderzoeken van zowel het verhogen van de inkomsten, als het verlagen van de kosten.
- / Indien er geen sluitende businesscase gevonden kan worden, advies geven hoe tot een oplossing voor het tekort kan worden gekomen.
- / Zo spoedig mogelijk hierover rapporten, bij voorkeur binnen een aantal weken na de start van het project.

*Betreffende de scenario's valt in ieder geval te denken aan:*

- / Beschrijving van scenario's voor optimalisatie van het plan, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het in overeenstemming brengen van de kaart voor de oude bosgroeiplaatsen/oude boskernen met de feitelijke situatie (waardoor het te bebouwen perceel wellicht iets groter kan worden), realisatie van woningbouw in de groene contour en realisatie van een extra bouwlaag op het hotel.
- / Onderzoeken of er nog andere financiële dragers kunnen worden gevonden en zo ja, tot hoeveel dat zou kunnen optellen. Uiteraard zonder dat er sprake kan zijn van ongeoorloofde staatsteun.

<sup>1</sup> Verkennen van de financiële bandbreedte bij de MeyerBergman Erfgoed Groep



#### 4. Gevolgde weg naar advies.

De uitgangspositie is de volgende. In de aanloop naar en de keuze voor het plan MBH zijn geen signalen afgegeven dat er mogelijk grote restricties zouden liggen vanuit beleidsregels voor natuur op de voorgestelde bebouwingsplannen voor het voormalige marechaussee-terrein. Overigens is wel het planologische risico benoemd dat gepaard gaat met plannen maken voor een landgoed en voornemens tot bouwen in het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en dat er rekening moest worden gehouden met de toenmalige Flora en Faunawet, nu de wet Natuurbescherming geheten, in verband met regels voor de soortenbescherming. In de brief van de minister aan de Tweede Kamer over de verkoop staat daarover: 'De nieuwe eigenaar zal nu in het publiekrechtelijk traject vergunningen moeten verkrijgen om de voorziene activiteiten te kunnen starten. De gemeente Baarn en de provincie Utrecht zijn daarin bevoegd gezag'.

Bij de aankoop van het paleis zijn geen ontbindende voorwaarden opgenomen of bedongen door MBE. Vast te stellen is dat er door alle betrokken partijen, ook de diverse overheden, steeds positief op de plannen is gereageerd, inclusief de bebouwingsplannen voor 6,1 ha op of rondom het voormalige marechaussee-terrein. Ten tijde van de verkoop zagen alle partijen voldoende kansen voor realisatie van het plan ondanks de aanwezigheid en te respecteren natuurwaarden.

De inschattingen verschillen in hoeverre bovengenoemde uitgangspunten juridisch hard te maken zijn. Het ene uiterste is alles te benoemen als 'ondernemersrisico' en 'geen planologische voorwaarden gesteld bij de koop'. Het andere uiterste is het standpunt dat zeker sprake is van een behoorlijk (bestuurlijke) verwachtingswaarde (zonder garanties overigens) van medewerking met de plannen. De uitkomst van een eventuele juridische strijd op dit punt is echter onzeker. Gezien het afbreukrisico, de onzekere uitkomst en de te verwachten lengte van procedures en bijkomende vertraging in de uitvoering van de plannen wil geen van de partijen het daarop laten aankomen.

Het overeind houden van een goede toekomst voor paleis en landgoed Soestdijk door middel van de uitvoering van het plan "Made by Holland" staat dus voorop. Dat is ook de inzet van alle betrokken partijen.

##### 4.1 Drie scenario's.

Op basis van de gesprekken en het bestudeerde materiaal zijn in eerste instantie een drietal scenario's opgesteld.

##### **Scenario 1: Vasthouden aan het oorspronkelijke plan door aanpassen beleidsregels.**

Uitgangspunt bij scenario 1 is dat deze beleidsregels (weer) worden aangepast, waardoor onder bepaalde condities de ontheffing van de herplantplicht bij oude bosgroeiplaatsen wel weer zou kunnen gelden. Het MBH plan is als integraal concept positief ontvangen door alle overheden, inclusief provincie en gemeente. Onderdeel van dat concept zijn de verdienmogelijkheden van de bebouwing van het voormalige marechausseekwartier. Onderdeel van het concept is ook dat paleis en landgoed publiek toegankelijk worden en dat de (Rijks)overheid niet meer bijdraagt aan de exploitatie van het landgoed.

Uiteraard zijn er risico's aan het terugbrengen van deze aanpassing in de beleidsregels natuur en landschap. Technisch is het in zekere zin eenvoudig, want het is formeel een bevoegdheid van het college van Gedeputeerde Staten. In de inhoudelijke onderbouwing van de huidige beleidsregels (uit 2018, zonder ontheffingsmogelijkheid) is ook niet expliciet onderbouwd waarom dit absolute verbod is ingezet en er is in de voorbereiding ook niet getoetst op de gevolgen voor bestaande plannen, zoals die voor Soestdijk. Recent werd bovendien duidelijk dat voor bebouwing in Soesterberg (De Oude Tempel) wel op oude bosgroeiplaatsen gekapt mag worden<sup>2</sup>. Dat heeft overigens formeel te maken met het feit dat binnen de bebouwde kom de gemeente voor houtopstanden bevoegd gezag is en zelf geen beleidsregels heeft. Materieel is vast te stellen dat op dezelfde waardevol geachte natuurgronden verschillend met kappen wordt omgegaan door overheden. Een dergelijke mogelijkheid tot ontheffing is ook specifiek, niet generiek. Elke verleende ontheffing zal nauwgezet kunnen worden getoetst en aan nauw omschreven voorwaarden worden onderworpen. In het geval van Paleis Soestdijk kan dat bijvoorbeeld gaan om argumenten als instandhouding van cultuurhistorisch erfgoed, instandhouding en ontsluiting van een landgoed en een goed gedefinieerde herplantplicht.

Politiek is het onzeker of dit scenario kans van slagen heeft, zowel in de gemeenteraad van Baarn als in de Provinciale Staten van Utrecht. De eerste hebben bij motie vastgelegd dat woningbouw op het Alexanderkwartier uitsluitend plaatsvindt binnen

<sup>2</sup> <https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/2019474/bos-paleis-soestdijk-wel-beschermd-en-oude-tempel-niet-dit-is-niet-uit-te-leggen.html>





het terrein dat gebruikt werd door de Koninklijke Marechaussee en volgens het uitgangspunt rood voor rood, rekening houdend met provinciaal beleid. De tweede hebben de gewijzigde beleidsregels voor Natuur en Landschap van Gedeputeerde Staten voorgelegd gekregen en zijn daarmee akkoord gegaan. Deze uitwerking is beleidsmatig volgens de provincie een uitwerking van de Natuurvisie uit 2016. Ook maatschappelijke en (daarmee waarschijnlijk ook juridische) risico's zijn aanwezig. Er is weerstand tegen elke vorm van bomenkap of aantasting van oude bosgroeiplaatsen, die zich zal vertalen in juridische procedures, ook als de genoemde beleidsregels door Gedeputeerde Staten worden aangepast. Bovendien is GS Utrecht van mening dat een aanpassing van de beleidsregels in principe uitwerking hebben op het beschermingsniveau voor alle oude bosgroeiplaatsen in de provincie Utrecht. Het zou immers betekenen dat, met een adequate onderbouwing, het in principe mogelijk wordt ook elders een ontheffing van de herplantplicht op dezelfde locatie te verlenen.

Tegelijk heeft de gemeenteraad van Baarn indirect aangegeven enig begrip te hebben voor ingrepen die nodig zijn om een landgoed als Paleis Soestdijk in stand te houden. Ook in de Staten van Utrecht is met enig begrip gereageerd op de lastige positie waarin het plan Made by Holland van MBE terecht is gekomen, nadat duidelijkheid ontstond over de klaarblijkelijke onmogelijkheid om ontheffing te verlenen voor bomenkap (met bijbehorende herplantplicht) op oude bosgroeiplaatsen.

De bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen blijft uiteraard bij de gemeenteraad van Baarn, dus zonder een inhoudelijk overtuigend verhaal en voldoende politieke bereidheid daarin mee te gaan blijft ook deze route ingewikkeld.

## **Scenario 2: Optimaliseren binnen marges door alle partijen**

In scenario 2 wordt vastgehouden aan de basis van het plan MBH én aan ongewijzigde beleidsregels. Dit scenario bevat een aantal elementen die in combinatie kunnen worden ingezet om het plan te optimaliseren en financieel mogelijk te maken.

Essentieel onderdeel van dit scenario is de bereidheid gebruik te maken door GS van de inherente afwijkingsbevoegdheid volgens art 4:84 van de Awb. Feitelijk komt het hierbij neer op het opvoeren van een zeer sterke bewijslast voor het inzetten van dit (zeldzaam gebruikte) instrument. Bij het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid moet heel precies gekeken worden naar de absolute noodzaak en daarmee minimale omvang van het te bebouwen terrein in relatie tot de verleende ontheffing en het beoogde (maatschappelijke) doel. Het is ondenkbaar dat een nadere bestudering van die randvoorwaarden leidt tot noodzaak van de volledige bebouwing van 6,1 ha met 98 woningen. Bezien zal moeten worden waarom deze afwijking van de regels wordt toegepast en onder welke voorwaarden die verleend kan worden. Maximale openheid van MBE over de ins- en outs van de exploitatiebegroting hoort daarbij. Pas nadat alle andere elementen maximaal zijn benut, kan bezien worden op welke wijze deze bevoegdheid als sluitstuk kan worden ingezet.

Daarnaast kan in dit scenario de hernieuwde bepaling van de grenzen en afbakening van oude boskernen en oude bosgroeiplaatsen mogelijk enige ruimte opleveren. Uit een second opinion die (in opdracht van MBE) is gemaakt, lijkt dat de aanwezigheid van oude boskernen én de precieze begrenzing van de oude bosgroeiplaatsen op enkele plekken aan twijfel onderhevig is. Verkenning tot nog toe hiervan (door de provincie) levert nu op dat eerder bebouwde gebieden (bebouwing of infrastructuur), die volgens de kaart binnen de grenzen van oude bosgroeiplaatsen liggen, bij de verdere planvorming kunnen worden betrokken. Over het (mogelijk) niet aanwezig zijn van oude boskernen op een deel van het te bebouwen terrein bestaat geen overeenstemming en zou nader oordeel kunnen worden gevraagd.

Aan de inkomstenkant zijn nog een aantal andere denkrichtingen. Allereerst maximaal gebruik maken van het planologische volume van het herenhuiscluster. Het voorgestelde plan benut niet alle planologische ruimte en wellicht is daar nog verdien capaciteit te genereren.

Verder is in de begroting van het MBH plan een bedrag aan subsidiemogelijkheden opgenomen. Na een (eerste) scan van kansen en mogelijkheden, is de inschatting dat daar wellicht extra ruimte zit. Als alle beschikbare en bekende subsidiemogelijkheden worden benut en toegekend, dan kunnen de subsidie inkomsten ten opzichte van de begroting wellicht nog vergroot worden.

Ook is er infrastructureel op en nabij het landgoed nog het nodige te investeren door overheden en initiatiefnemer. Nadere bestudering van diverse noodzakelijke investeringen in infrastructuur zou misschien nieuwe oplossingen en een (voor de exploitatie van het MBH plan gunstiger) toedeling van oorzaken en kosten opleveren. Uiteraard steeds vanuit het basisprincipe dat de veroorzaker betaalt.





Aan de uitgavenkant is het met name de post tuinprogramma ('beleefobjecten' of 'follies') die mogelijk beperkt zou kunnen worden. Nadere beoordeling van noodzaak en/of vermindering van aantal of versobering van uitvoering heeft mogelijk kansen voor verlaging van uitgaven zonder tekort te doen aan het oorspronkelijke plan.

### Scenario 3: geheel of gedeeltelijk nieuw plan

Dit scenario gaat uit van het definitief vastlopen van het huidige plan van MBE. Door het vasthouden door overheden aan de harde ruimtelijke restricties op het voormalige marechaussee-terrein, kelderen de verdienmogelijkheden dusdanig, dat het Made By Holland plan (en dus ook de renovatie en restauratie van paleis en landgoed) niet meer uitvoerbaar is. Als provincie en gemeente vasthouden aan de onmogelijkheid om iets te bebouwen binnen de huidige begrenzing van de oude bosgroeiplaatsen, dan ontvalt de belangrijkste drager voor de business case. Dat betekent dat er een nieuw plan moet worden opgesteld.

Een nieuw plan houdt in dat er een nieuwe route zal moeten worden gevonden omdat het te verwachten is dat de voorwaarden van de verkoop zullen worden aangetast, bijvoorbeeld de voorwaarden van het bijeen houden van het totale ensemble of de voorwaarde van publieke toegankelijkheid van park en paleis.

De verkoop is geen tender geweest. De verkoop heeft plaats gevonden met voorselectie en met in de koopovereenkomst een aantal bepalingen ter borging van de uitvoering van het plan.. Het kan betekenen dat alleen na instemming van de verkopende partij (het RVB) de huidige eigenaar (deels) nieuwe of aangepaste plannen mag ontwikkelen. Uiteraard zal een dergelijke route met argusogen door andere belanghebbenden (inclusief voormalige potentiële kopers) worden gevolgd en mogelijk (juridisch) worden bestreden. Het kan ook betekenen dat paleis en landgoed door de huidige eigenaar (deels) weer ter verkoop worden aangeboden aan andere partijen of aan het Rijksvastgoedbedrijf en als die laatste daarop in zou gaan, er een nieuwe verkoopprocedure moet starten met nieuwe uitgangspunten.

Een nieuw of aangepast plan zal zeker elementen kunnen bevatten van het huidige plan en aangevuld kunnen worden met nieuwe verdienfuncties. Meer waarschijnlijk is dat er een geheel nieuw concept moet worden ontwikkeld. Een dergelijk scenario houdt een langdurende vertraging in gegeven de ervaring van het traject met het vinden van een passende bestemming tussen 2007 en 2017. Dat is voor weinigen een aantrekkelijk vooruitzicht. Tegelijk is het wel een scenario, waarin mogelijk eenvoudiger een plan kan worden gemaakt dat volledig voldoet aan randvoorwaarden vanuit natuur en landschap. Maar mogelijk minder eenvoudig een sluitende oplossing biedt voor herstel en toegankelijkheid van Paleis en Landgoed.

## 4.2 Uitwerking scenario 2.

Deze drie scenario's zijn in een bestuurlijk overleg tussen alle betrokken partijen (MBE, Rijksvastgoedbedrijf, gemeente Baarn en provincie Utrecht) aan de orde gesteld. Met elkaar is verkend welke van de scenario's voorstelbaar, wenselijk en haalbaar zijn (in die volgorde). Eventuele varianten op de scenario's en mogelijke verbindingen ertussen zijn besproken.

Bij deze bespreking is door de partijen (Rijksvastgoedbedrijf, provincie, gemeente en MBE) voorkeur voor scenario 2 uitgesproken en gevraagd dit scenario verder uit te diepen en de daarin genoemde elementen verder te onderbouwen.

### Eerste stap: ontwikkeling van een alternatief voorstel door MBE

Op basis van scenario 2 heeft MBE een eerste alternatief voorstel gepresenteerd dat als hoofdelementen bevat een uitgewerkt plan voor het Alexanderkwartier op 3,6 ha. Dat voorstel leidt tot een verbetering van de verdien capaciteit met € [redacted]. Verdere planoptimalisatie levert nog € [redacted] op. De andere gesuggereerde denkrichtingen nog eens € [redacted] (€ [redacted] door een andere verdeling tussen MBE en provincie van kosten voor infrastructurele aanpassingen en € [redacted] door besparing op het tuinprogramma (de follies)). Daarmee ziet MBE met dit plan een maximale verbetering van opbrengsten door het samenstel van oplossingsrichtingen van € [redacted]. Waarmee overigens nog steeds een substantieel tekort overblijft ten opzichte van de eerder gecalculeerde € [redacted]. MBE heeft ook een subvariant laten zien voor woningbouw op 3,1 ha. Uiteraard levert deze variant niet dezelfde financiële mogelijkheden, zowel in opbrengsten als in planoptimalisatie.

Op basis van deze voorzet is wel nadere onderbouwing en achtergronden gevraagd, waarbij met name verwachtingen werden geuit ten aanzien van de denkrichtingen: meer subsidies, benutting planologische ruimte herenhuiscluster en meer bezuinigen op het tuinprogramma/de beleefobjecten. Daarnaast waren er grote twijfels over de haalbaarheid, wenselijkheid en het draagvlak van deze voorgestelde bebouwingsoptie in deze omvang bij het Alexanderkwartier.

10.2b





### Tweede stap: beoordeling van 6 denkrichtingen uit scenario 2.

- 1) De onderbouwing van de maximale opbrengsten van planoptimalisering (max. 2 mln) van het Alexanderkwartier is overtuigend en bestaat uit een combinatie van opbrengstmaximalisatie door een efficiënt plan en zelfrealisatie door MBE.
- 2) De bereidheid bij de provincie tot het in het uiterste geval en onder voorwaarden inzetten van de inherente afwijkingsbevoegdheid beperkt zich tot de bestaande planologische ruimte op het Alexanderkwartier en kan wellicht met een kleine marge worden uitgebreid mits aantoonbaar geen oude boskernen worden geraakt. Financiële compensatie voor de opbrengsten van het verschil tussen het voorgestelde plan van 3,6 ha en de eventueel wel haalbaar geachte vergroting van de bebouwingsmogelijkheden kan niet worden gegeven door de betrokken overheden.
- 3) Het benutten van het planologisch volume van het herenhuiscluster biedt geen concreet uitzicht op extra verdien capaciteit. Uitbreiden van het voorziene hotel is niet realistisch; woningbouw kan alleen op de parkeerplaats voor bezoekers, wat betekent dat mogelijke opbrengsten weer weglopen in de kosten van het verschuiven van het publieksparkeren. Wellicht zijn er (kleine) plussen in de toekomst, daarom zou de planologische ruimte wel behouden moeten blijven in het nieuwe bestemmingsplan.
- 4) Aanvullende subsidiemogelijkheden zijn reëel, waaronder ca. [redacted] van de provincie Utrecht en ca. [redacted] via interprovinciale regelingen, en kansrijke mogelijkheden in Europese en landelijke fondsen. Tevens is (personele) ondersteuning van MBE bij het opstellen van subsidieaanvraagprocessen gewenst en wordt door de overheden ook toegezegd. Het instellen van een ondersteuningsgroep met deelname van ambtenaren uit rijk, provincie, gemeente die de komende tijd MBE helpt met kennis en expertise ondersteunt bij het indienen van subsidieaanvragen om daarmee de slagingskans vergroten, is een zinnige gedachte. In bijlage 2 is uitgewerkt hoe deze groep past binnen de onderscheiden verantwoordelijkheden van de deelnemende partijen.
- 5) Gebleken is dat bij de provincie bereidheid bestaat om op basis van het veroorzakersprincipe bij te dragen in de kosten voor de mobiliteitsmaatregelen die de provincie zelf ook wilde realiseren op dit traject en waar de provincie baat bij heeft voor maximaal [redacted]. MBE en provincie zullen dit samen met de gemeente verder uitwerken.
- 6) Het bezuinigen op de uitgaven voor het tuinprogramma/de beleefobjecten voor max [redacted] is realistisch, maar meer niet, omdat een groot deel van de geraamde investeringen nodig is vanwege de (verplichte) renovatie van rijksmonumenten op het terrein. Het grootste deel van de voorziene [redacted] voor het tuinprogramma is nodig voor restauratie en renovatie van bestaande rijksmonumenten als ijskelder, dienstwoningen, Wilhelminachalet etc.

### Derde stap: tweede alternatieve plan Alexanderkwartier en onderzoek mogelijkheden ondersteuningsgroep

Als gevolg van de Boterberg op het terrein zelf, kan het Marechaussee terrein niet efficiënt bebouwd worden. Uitbreiding van de ontwikkeling naar de oostzijde van het terrein was niet mogelijk als gevolg van de ligging van de oude boskernen. Hiervoor is compensatie gevonden ten noorden van het terrein, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande landschapsstructuren. MBE heeft aangegeven dat er mogelijkheden zijn om door een aanvullende grondruil met Staatsbosbeheer en een andere invalshoek voor het concept voor de bebouwing van het Alexanderkwartier een tweede alternatief plan te ontwikkelen met gunstiger uitgangspunten. Dat plan is meer 'footloose' van karakter, het ontziet alle op kaart aanwezige oude boskernen en vergt door het 'footloose' karakter (bebouwing in natuur op kleine kavels) een minimale toepassing van de inherente afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor zou nader onderzoek naar de beoordeling van de aanwezigheid van oude boskernen niet (meer) nodig zijn.

De belangrijkste kenmerken van het plan zijn (naast het ontzien van de oude boskernen): 2,8 ha voor de kavels en circa 1 ha voor wegen, lanen en bermen (deels verhard, deels onverhard). Van de 2,8 ha uitgeefbaar gebied bestemd voor woningen wordt maximaal 1,2 ha bebouwd in de vorm van een aantal appartementengebouwen. Dat is inclusief de ruimte die nodig is voor toerit, berging en parkeerplaatsen. Minimaal 1,6 ha wordt ingericht als natuur/danwel blijft natuur. In het bestemmingsplan zal worden geborgd dat de oppervlakte natuur ook een zodanige bestemming krijgt en het beheer verzekerd is. De ruimte voor bermen en bomenlanen wordt zoveel mogelijk als natuur ingericht.

Dit plan valt qua optimalisatie en opbrengsten tussen de optimalisatiemogelijkheden van het eerste alternatieve plan van MBE voor 3,6 ha en de variant van 3,1 ha. Concreet gaat het om een verbetering voor deze twee componenten van in totaal ca. € [redacted]. Dit gevoegd bij de eerdergenoemde denkrichtingen voor verbetering voor infrastructuur (max. € [redacted]) en reductie uitgaven voor het tuinprogramma (€ [redacted]), levert dit een verbetering op van de businesscase, ten opzichte van het eerder berekende tekort van € [redacted], van ca. € [redacted]. Voor het resterende tekort wordt vooral ingezet op vergroting van de opbrengst van reële (ca. € [redacted] provinciaal en ca. € [redacted] interprovinciaal) en kansrijke (rijks- en Europese regelingen, opbrengsten nog p.m.) subsidiestromen en fondsen. Betrokken partijen (Rijksvastgoedbedrijf, Provincie Utrecht en Gemeente Baarn) hebben hun steun toegezegd voor de oprichting van een ondersteuningsgroep die MeyerBergman Erfgoed helpt bij het stroomlijnen van verdere (Europese) subsidieaanvragen.

De conclusie is dat dit plan als basis voor de bestemmingsplanprocedure kan worden gebruikt (voor een schets zie bijlage 1).





## 5. Advies.

Het eindadvies daarmee is dat onder deze uitgangspunten en de volgende randvoorwaarden het concept Made By Holland én de daarbij behorende plannen voor renovatie en herstel van Paleis en Landgoed Soestdijk kunnen worden uitgevoerd en dat een bestemmingsplanprocedure kan worden gestart.

- Voor een plan voor het Alexanderkwartier conform bijlage 1 dat de oude boskernen ontziet, minimale bebouwingsuitbreiding omvat ten opzichte van de huidige situatie en maximaal oppervlakte behoudt voor dan wel teruggeeft aan de natuur. Uiteraard onder voorbehoud van toetsing aan de wet- en regelgeving voor natuur.
- GS de bereidheid heeft voor zo ver in het plan woningbouw en verharding oude bosgroeiplaatsen raakt daarvoor voor maximaal 1,0 ha de inherente afwijkingsbevoegdheid te benutten<sup>3</sup>.
- MBE in de onderbouwing en legenda van het voorontwerp bestemmingsplan duidelijk zal maken waar de maximaal 1,2 ha bebouwing inclusief ruimte voor een toerit, berging en bezoekersparkeren gelokaliseerd wordt en waar minimaal 1,6 ha natuur blijft dan wel terug gegeven wordt aan de natuur. Daarnaast zal voor maximaal 1 ha bestemd worden voor lanen, bermen en ontsluitingswegen. Daarbij wordt gestreefd naar minimale bebouwing en verharding.
- GS de bereidheid heeft, op basis van nadere uitwerking van het veroorzakersprincipe, bij te dragen in de kosten voor de mobiliteitsmaatregelen die de provincie zelf ook wilde realiseren op dit traject en waar de provincie baat bij heeft voor maximaal 10.2b
- de gezamenlijke overheden bereidheid hebben een ondersteuningsgroep in te richten conform werkschrijving in bijlage 2 met ambtenaren uit rijk, provincie en gemeente, onder leiding van MBE die gaat helpen bij het maximaal kansen benutten van (Europese) subsidies.
- MBE de bereidheid heeft het resterende (begrote) tekort als risico te nemen.

Uiteraard blijft dit onder voorbehoud van goedkeuring en toetsing in de geldende procedures en provinciale, landelijke en Europese wet- en regelgeving.

<sup>3</sup> De provincie heeft aangegeven de volgende randvoorwaarden te hanteren voor het toepassen van de inherente afwijkingsbevoegdheid en de financiële bijdragen:

- uit de natuuronderzoeken, NNN en Wnb (soorten), blijkt dat dit mogelijk is; b) de gekapte bomen met een extra factor door en op kosten van MBE worden gecompenseerd. Deze compensatie is opgenomen in de beleidsregels natuur en landschap; c) de NNN-compensatie wordt uitgevoerd op kosten van MBE conform provinciaal beleid en zal worden geborgd in het bestemmingsplan;

Geconstateerd kan worden dat aan de randvoorwaarden a t/m c invulling gegeven wordt doordat ze onderdeel uitmaken van de bestemmingsplanprocedure

- Het totale plan Made by Holland wordt adequaat uitgevoerd en dat hiervoor een zekerheidsstelling wordt afgegeven; e) Dat wordt gewaarborgd dat opbrengsten van de woningbouw ten goede komen aan de renovatie van het paleis en dat bij een eventueel faillissement van MBE er geen situatie ontstaat waarbij de woningen zijn ontwikkeld maar het paleis (nog) niet is gerenoveerd;

Geconstateerd kan worden dat aan d en e al is voldaan als vastgelegd in de koopovereenkomst die MBE heeft afgesloten met het RvB.

- De verdere planvorming is een verantwoordelijkheid van 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.



Bijlage 1: concept plan Alexanderkwartier.





## Bijlage 2: werkschrijving ondersteuningsgroep

### Inleiding

Bij de uitwerking van de plannen voor paleis en landgoed Soestdijk van eigenaar MBE is gebleken dat de uitvoering van haar plan onder druk is komen te staan als gevolg van verminderde verwachte opbrengst van de woningbouw op het terrein van de Marechausseekazerne, in de nieuwe plannen het Alexanderkwartier geheten.

In lijn met afspraken in de toenmalige Stuurgroep Herbestemming Soestdijk zoeken gemeente, provincie, Rijksvastgoedbedrijf samen met eigenaar MBE naar oplossingen die het oorspronkelijke plan, Made by Holland, zo goed mogelijk in tact laten. Onderdeel daarvan is dat gemeente, provincie en Rijksvastgoedbedrijf, MBE zullen ondersteunen bij het aanvragen van subsidies en andere financieringsbronnen. In deze notitie worden daarvoor doel, uitgangspunten, werkwijze, posities en rollen beschreven.

### Waarom ondersteuning

- Om de kans op maatschappelijk en financieel succesvolle uitvoering van het plan Made by Holland zo groot mogelijk te maken en daarmee risico's op majeure afwijkingen en daarmee samenhangende langdurige procedures te beperken;
- Omdat gezamenlijke en gecoördineerde aanpak noodzakelijk is. Het kan zijn dat voor bepaalde subsidiëerings-/financieringsbronnen MBE niet (alleen) de aanvragende partij is en daarnaast is vaak kennis of input nodig van andere partijen dan de aanvragende partij;
- Om alle kennis en expertise rond landgoed, paleis, herbestemmingsproces etc bijeen brengen.

### Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn het wettelijke kader en de bestaande subsidie- en financieringsinstrumenten;

- Iedere partij handelt vanuit eigen publiekrechtelijke respectievelijk privaatrechtelijke verantwoordelijkheid;
- Vanuit ieders verantwoordelijkheid en belang zal inbreng worden geleverd van informatie, kennis en expertise ten behoeve van aanvraag en aanvraagproces.
- Partijen zullen onderling alle relevante informatie in alle openheid doch met het oog op bedrijfseconomische gevoeligheid ervan in de beslotenheid van de ondersteuningsgroep, volledig en onverwijld met elkaar te delen.

### Werkwijze

- MBE is als eigenaar van het plan Made by Holland "in the lead" en schrijft bijeenkomsten uit;
- Iedere partij wijst een deelnemer aan voor de ondersteuningsgroep en borgt die inzet binnen de eigen organisatie;
- Partijen gaan een commitment aan voor minimaal twee jaar;
- Vóór 1 juni 2020 stelt de ondersteuningsgroep een Plan van Aanpak op voor de eerste twee jaar;
- Jaarlijks herijkt de ondersteuningsgroep haar plan, werkwijze en inzet en brengt daarover advies uit aan de bestuurders van de respectievelijke partners;
- Indien gewenst kunnen vertegenwoordigers van andere relevante organisaties deelnemen aan de werkzaamheden van de ondersteuningsgroep.

### Posities en rollen

Vooraf: de inzet in de ondersteuningsgroep laat de huidige publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden onverlet



- *MBE*
  - Verantwoordelijkheid: eigenaar inclusief alle daarmee samenhangende verantwoordelijkheden
  - Belang: maatschappelijk en financieel succes maken van nieuwe bestemming bereiken
  - Rol: vanuit plan Made by Holland initiatiefnemer voor aanvragen, leidend in inzet van ondersteuningsgroep
- *Gemeente Baarn*
  - Verantwoordelijkheid: bevoegd gezag op gebied RO, Erfgoedwet, etc, toezichthouder bouw- en regelgeving
  - Belang: uitvoering geven aan beleid rond goed functionerend landgoed binnen gemeentegrenzen (ruimtelijk, economisch, maatschappelijk), geloofwaardig en professioneel bevoegd gezag
  - Rol bij ondersteuning: vanuit bovenstaande geschetste verantwoordelijkheid en belang zal inbreng worden geleverd van informatie, kennis en expertise.
- *Provincie Utrecht*
  - Verantwoordelijkheid: bevoegd gezag o.m. op gebied natuur en landschap, provinciale infrastructuur, ....
  - Belang: uitvoering geven aan beleid rond goed functionerend landgoed binnen provinciale context (ruimtelijk, economisch, maatschappelijk), geloofwaardig en professioneel bevoegd gezag
  - Rol bij ondersteuning: vanuit bovenstaande geschetste verantwoordelijkheid en belang zal inbreng worden geleverd van informatie, kennis en expertise.
- *Rijksvastgoedbedrijf*
  - Verantwoordelijkheid: het Rvb moet conform de koopovereenkomst als voormalig eigenaar gedurende 15 jaar toestemming kunnen verlenen aan wijzigingen in het oorspronkelijke plan en in voorkomend geval goedkeuring verlenen aan de vervreemdingsvoorstellen van nieuwe eigenaar, alsmede het al dan niet uitoefenen recht van eerste koop;
  - Belang: zo goed mogelijk borgen van Uitgangspunten Ronde Tafel, succes van nieuwe bestemming bereiken en verkleinen risico dat Soestdijk "overtollig vastgoed" gaat worden, bewaken van uitgangspunten verkoopprocedure
  - Rol bij ondersteuning: vanuit bovenstaande geschetste verantwoordelijkheid en belang zal inbreng worden geleverd van informatie, kennis en expertise ten behoeve van aanvraag en aanvraagproces.





**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 17 mei 2017 14:13  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Stukken Stuurgroep Soestdijk  
**Bijlagen:** Agenda.docx; 20161025 - Kamerbrief Paleis Soestdijk (2).pdf; 20161025 - Vertrouwelijke Kamerbrief Paleis Soestdijk (2).pdf; 20171105 advies TC aan Stuurgroep\_ww.docx; 20170508 Verslag Technische Commissie 8 mei 2017.docx  
**Urgentie:** Hoog

Met vriendelijke groet,

drs. [REDACTED]  
 Directeur Paleis Soestdijk  
 Project- en Programmadirecteur  
 .....  
 Directie Transacties en Projecten  
 Rijksvastgoedbedrijf  
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
 Amsterdamsestraatweg 18 | 3743 AB | Baarn  
 .....  
 T [REDACTED]  
 M [REDACTED]  
 email: [REDACTED]@Rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 17 mei 2017 14:08  
**Aan:** [REDACTED]@provincie-utrecht.nl  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Stukken Stuurgroep Soestdijk  
**Urgentie:** Hoog

Geachte leden van de Stuurgroep,

Hierbij zend ik u de stukken voor de vergadering van de Stuurgroep Herbestemming Soestdijk van 18 mei as om 14.00 in het Herenhuis, Amsterdamsestraatweg 18 te Baarn. Dit is tegenover het paleis met de ingang tussen de witte huizen. Dus niet de borden parkeren Paleis Soestdijk volgen.

Bij de agenda voeg ik het verslag van de vorige vergadering van de Stuurgroep dat middels vertrouwelijke brieven ook aan leden van de Tweede Kamer, Provinciale Staten en gemeenteraden is verzonden, de brief van de minister over de uitkomsten van fase 2 van het proces en het advies van de Technische Commissie incl bijlagen over de beoordeling van de biedingen. Dat advies is beveiligd met een wachtwoord dat ik u separaat zal toezenden. Uw ambtelijke ondersteuning is volledig op de hoogte van de inhoud van het advies.

Ik verzoek u het advies strikt vertrouwelijk te behandelen en de kring van betrokkenen in uw organisatie zo klein mogelijk te houden.

Met vriendelijke groet,



drs. [REDACTED]  
Directeur Paleis Soestdijk  
Project- en Programmadirecteur

.....  
Directie Transacties en Projecten  
Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Amsterdamsestraatweg 18 | 3743 AB | Baarn

.....  
T [REDACTED]  
M [REDACTED]  
email: [REDACTED]@Rijksoverheid.nl  
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....  
*Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.*

Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**VERTROUWELIJK**

Aan de leden van  
de Stuurgroep Herbestemming Soestdijk

**Rijksvastgoedbedrijf**

Transacties &  
Projecten/Verkoop

Amsterdamsestraatweg 18  
3743 AB Baarn

**Contactpersoon**

Drs. [REDACTED]  
T [REDACTED]  
M [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverhei  
d.nl

**Datum**

16 mei 2017

**Aantal bijlagen**

3

# agenda

Agenda vergadering van de Stuurgroep

Vergaderdatum en -tijd

18 mei 2017

Vergaderplaats

[REDACTED]

1. **Opening**
2. **Verslag vorige vergadering (zie bijlage, ter info, reeds vastgesteld)**
3. **Advies van de Technische Commissie voor voorgenomen besluit fase 3 procedure Herbestemming Paleis Soestdijk.**
4. **Voortgang convenant**
5. **Rondvraag**
6. **Sluiting**



De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf  
Transacties en Projecten  
Verkoop

Kenmerk  
1020193121

Datum 25 oktober 2016  
Betreft Ontwikkeling Paleis Soestdijk; vertrouwelijke stukken

In vervolg op mijn brief over de bekendmaking van de drie inzendingen die zijn toegelaten tot fase 3 van de procedure voor herbestemming van Paleis Soestdijk, zend ik u ter informatie hierbij het advies van de onafhankelijke Beoordelingscommissie en het verslag van de Stuurgroepvergadering waarin het advies is vastgesteld.

Ik verzoek u beide stukken vertrouwelijk te behandelen omdat zij bedrijfsgevoelige informatie bevatten.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,





Aan de leden van  
Stuurgroep Herbestemming Soestdijk

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Transacties en Projecten  
Transacties &  
Projecten/Verkoop

Amsterdamsestraatweg 18  
3743 AB Baarn

**Contactpersoon**

Drs. [REDACTED]  
T [REDACTED]  
M [REDACTED]  
[REDACTED]@rijksoverhei  
d.nl

**Datum**

4 oktober 2016

# verslag

Verslag Tweede vergadering van de Stuurgroep  
Herbestemming Soestdijk

Vergaderdatum en -tijd 3 oktober 2016 18:00  
Vergaderplaats Baarn

**Aanwezig**

Leden van de Stuurgroep: Jaap Uijlenbroek (DgRVB) vz, Bart Krol (gedeputeerde provincie Utrecht), Erwin Jansma (wethouder gemeente Baarn), Janne Pijnenborg (wethouder gemeente Soest),  
tevens [REDACTED]

## 1. Opening

De voorzitter opent de vergadering. Er zijn geen mededelingen.

## 2. Verslag vergadering van 16 december 2016

Het verslag wordt goedgekeurd. De desbetreffende actiepunten zijn alle uitgevoerd.

## 3. Advies Beoordelingscommissie fase 2

De voorzitter geeft aan dat het doel van de vergadering is om te komen tot een selectie van plannen die toegelaten worden tot fase 3 van de procedure. Dat geldt voor plannen die na een integrale beoordeling langs vijf criteria minimaal 32 punten hebben behaald en per criterium minimaal een zes hebben gescoord (per criterium zijn 10 punten te behalen). Indien plannen hieraan voldoen kan worden gesteld dat het desbetreffende plan een goede herbestemming voor Soestdijk in zich bergt. In fase 3 wordt vervolgens een keuze gemaakt op basis van de hoogte van de bieding in relatie tot risico's die verbonden zijn aan eventueel gestelde voorwaarden.

Mevrouw [REDACTED] geeft een toelichting op het werk en het advies van de onafhankelijke Beoordelingscommissie. [REDACTED]

11.1

[REDACTED]. In de periode van uitwerking van de plannen heeft de

commissie een tweetal zogenaamde klankbordgesprekken met de inzenders gehouden. Deze gesprekken waren bedoeld om ervoor te zorgen dat er goed beoordeelbare plannen zouden worden ingediend.

De commissie voelde zich bij de uiteindelijke beoordeling gesteund door een goede voorbereiding door de Technische Commissie. Deze bestond uit ambtenaren van gemeenten, provincie, Rijksdienst Cultureel Erfgoed en vertegenwoordigers van Mooi Sticht, het Atelier Rijksbouwmeester en het Rijksvastgoedbedrijf. De Technische Commissie heeft de vier inzendingen financieel laten doorrekenen door een onafhankelijk bureau, Ecorys.

De Beoordelingscommissie heeft haar beoordeling gebaseerd op de inzending en de toelichting per inzending.

Zij adviseert de Stuurgroep de consortia van de inzendingen [REDACTED], 'Made by Holland' en [REDACTED] uit te nodigen voor deelname aan fase 3. Deze consortia hebben de commissie in voldoende mate overtuigd de doelen te realiseren die in het Biedboek zijn gesteld voor een betekenisvolle en duurzame herontwikkeling van landgoed en Paleis Soestdijk die kan rekenen op een breed draagvlak in de samenleving.

11.1

De stuurgroep loopt de inzendingen diepgaand door aan de hand van een korte toelichting in aanvulling op het advies door mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED].

Buiten de  
reikwijdte van  
het verzoek

Datum  
4 oktober 2016

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

*Made by Holland*

Het plan heeft naar het oordeel van de commissie tijdens de uitwerking ervan successievelijk aan kracht gewonnen. Met name het inleven in de belevingswereld van de nieuwe generatie en de gerichtheid op innovatiekracht geeft zicht op een langdurige nieuwe bestemming voor paleis en landgoed. De gekozen stap-voor-stapbenadering en de langdurige inzet van een omvangrijk programmteam geven vertrouwen dat die langdurige nieuwe bestemming ook wordt bereikt. De uitwerking van onderdelen van het plan, zoals de renovatie van het paleis en de woningbouw op het marechaussee-terrein, is nog schetsmatig. Dat biedt nog noodzakelijke ruimte voor zorgvuldige uitwerking. De commissie had aanvankelijk, mede op basis van de financiële analyse door de [REDACTED] vraagtekens bij de haalbaarheid van de business case en financiering. Bij de presentatie en toelichting op het plan zijn die vraagtekens door de inzenders grotendeels weggenomen. Daarbij is aangegeven welke financieringsarrangementen nader worden uitgewerkt indien het plan door mag naar fase 3.

11.1



Datum  
4 oktober 2016

Buiten reikwijdte  
van het verzoek

#### 4. Conceptbrief aan de Tweede Kamer

De stuurgroep is akkoord met de conceptbrief aan de Tweede Kamer. De stuurgroep besluit de minister te adviseren het advies van de Beoordelingscommissie en het verslag van de stuurgroep vertrouwelijk aan de Kamer te sturen.

Provincie en gemeenten zullen de brief aan de Kamer doorzenden aan Provinciale Staten en de gemeenteraden; ook zij zullen het advies en verslag vertrouwelijk meezenden. Besloten wordt dat in de provinciale en gemeentelijke brieven een opmerking wordt meegenomen over door de gemeenteraden van Baarn en Soest en Provinciale Staten gevraagde aandacht voor social return in de plannen (**Actie dSoestdijk iom provinciale en gemeentelijke vertegenwoordigers**). Het persbericht wordt op onderdelen aangepast (**Actie dSoestdijk**).

#### 5. Communicatie fase 3

Aan inzenders wordt de vrijheid gelaten om in fase 3 die openbare communicatie te verrichten die nodig is om tot een goede bieding te komen. Het

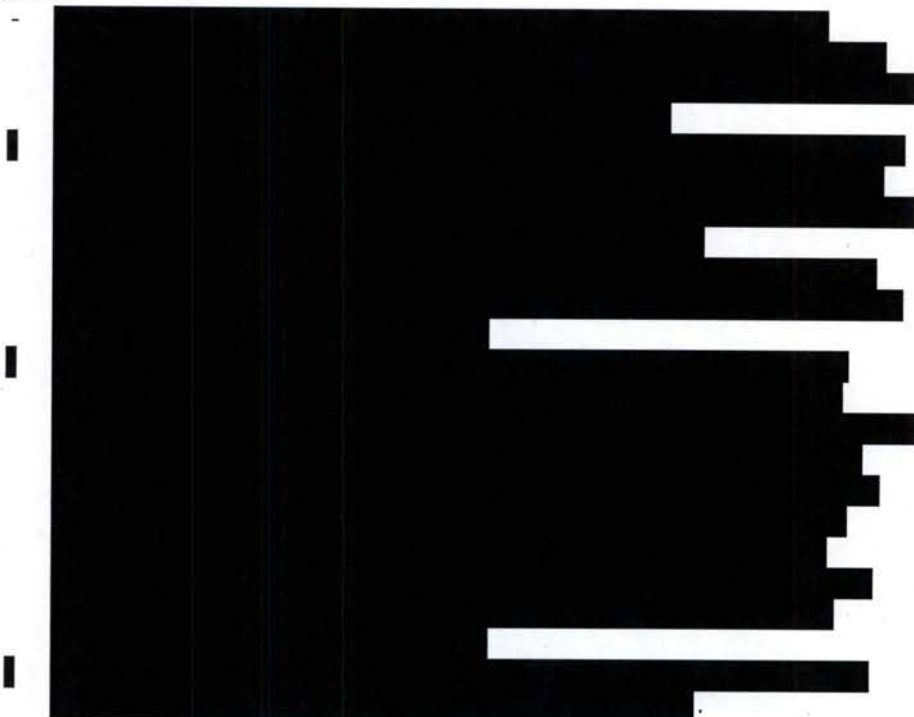
Rijksvastgoedbedrijf, de provincie en gemeenten zullen geen publieke inhoudelijke uitspraken doen. Wel zal het Rijksvastgoedbedrijf via de woordvoerder van minister Blok informatie geven over de procedure. De planning voor de communicatie wordt geaccordeerd.

**6. Fase 3: inhoud, procedure en tijdschema**

De procedureleidraad biedboek fase 3 en de conceptkoopovereenkomst worden akkoord bevonden. In overleg met de notaris worden nog enkele verbeteringen aangebracht.

**7. Vervreemding Paleis Soestdijk: borging, risico's en maatregelen**

Naar aanleiding van het gestelde in het memo worden de volgende afspraken gemaakt:



11.1

**8. Wat verder ter tafel komt**

In een aantal plannen worden voorstellen gedaan voor de afwaardering van de Amsterdamsestraatweg. Op dit moment is er geen aanleiding om de verkeerssituatie te wijzigen. De provincie en gemeenten stellen zich op het standpunt dat de toekomstige eigenaar een verzoek kan doen tot aanpassing van de verkeerssituatie. Daarvoor zal dan aanvullend verkeerskundig onderzoek moeten worden gedaan. Overigens is het zo dat de indiener van het verzoek ook de eerst aangewezen zal zijn voor het dragen van de kosten. Op een mogelijke bijdrage van de provincie kan niet bij voorbaat worden gerekend.

**9. Rondvraag**

Geen punten ingebracht

**Datum**

4 oktober 2016

#### **10. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering en constateert dat er weer een belangrijke stap is gezet naar de herbestemming van Paleis en landgoed Soestdijk. Hij dankt de leden van de Beoordelingscommissie voor hun advies en toelichting en de leden van de stuurgroep voor hun prettige en constructieve inbreng.



**VERTROUWELIJK**

aan de leden van

De Stuurgroep Paleis Soestdijk

**Datum**

3 oktober 2016

**Bijlagen**

Procedure-leidraad Fase 2  
en 3 Openbare Inschrijving  
Paleis Soestdijk

**Advies Technische**

Commissie Beoordeling Fase  
2 Paleis Soestdijk

**Rapportage Ecorys**

Bevindingen inzendingen  
Fase 2 Paleis Soestdijk

# advies

advies Beoordelingscommissie aan  
Stuurgroep over toelating tot fase 3 van de  
Openbare Inschrijving Paleis Soestdijk

In dit document adviseert de Beoordelingscommissie aan de Stuurgroep over de toelating van de deelnemende consortia tot fase 3 van de Openbare Inschrijving Paleis Soestdijk. In de eerste fase van de inschrijving zijn uit 120 voorstellen tot herontwikkeling van landgoed Paleis Soestdijk vier consortia geselecteerd. In de tweede fase, die de periode januari tot juli 2016 besloeg, zijn de consortia in de gelegenheid gesteld hun voorstel uit te werken in een projectplan voorzien van een businesscase. Tijdens deze fase heeft de Beoordelingscommissie driemaal als klankbordgroep met de consortia gesproken. In september 2016 heeft de commissie de ingediende projectplannen beoordeeld conform de procedure-leidraad.

Ieder consortium heeft op geheel eigen wijze invulling en uitwerking gegeven aan een nieuwe toekomst voor Paleis Soestdijk. De projectplannen hebben uiteenlopende benaderingswijzen en kwaliteiten, zoals internationale aantrekkingskracht, een sterk concept en een zorgvuldige en degelijke uitwerking. De Beoordelingscommissie is gekomen tot een zorgvuldig gewogen oordeel vanuit de vakdisciplines architectuur, landschapsarchitectuur, cultuurhistorie, museologie en tentoonstellingspraktijk, financiën, gebiedsontwikkeling, bestuur en organisatie. De plannen zijn vanuit deze verschillende disciplines telkens integraal beoordeeld.

Drie van de vier plannen zijn beoordeeld met voldoende punten om toegelaten te worden tot fase 3. Het betreft de projectplannen van [REDACTED], 'Made By Holland' en [REDACTED]. De scores van deze drie plannen zijn ruim voldoende en liggen dichtbij elkaar.

11.1

De Beoordelingscommissie bestaat uit de volgende leden:

## 1. Verantwoording

Het beoogde einddoel van de procedure van openbare inschrijving, is de selectie van een marktpartij die door middel van een vorm van verwerving of gebruik het landgoed voor eigen rekening en risico zal herontwikkelen en (doen) exploiteren. De selectie verloopt in drie fasen en bevindt zich in fase 2. In fase 1 zijn uit 120 ingediende voorstellen vier voorstellen geselecteerd die in aanmerking komen voor uitwerking in fase 2. Deze selectie verliep in stappen, waarbij het aantal deelnemers geleidelijk is teruggebracht van 120 naar 24, naar 10 en tenslotte naar 4. Op basis van het advies van de Beoordelingscommissie heeft de Stuurgroep de vier geselecteerde voorstellen definitief vastgesteld op 16 december 2015. In fase 2 hebben de vier geselecteerde deelnemers opdracht gekregen voor een nadere uitwerking van het voorstel in een projectplan dat voorzien is van een businesscase. Hiervoor is een vergoeding van honderdduizend euro beschikbaar gesteld. In fase 3 zullen de daarvoor geselecteerde deelnemers in de gelegenheid worden gesteld om, in concurrentie met elkaar, een (voorwaardelijke of onvoorwaardelijke) biedingsvoorstel te doen op basis van hun in fase 2 ingediende projectplan/businesscase.

Op 15 juli 2016 is de indieningstermijn van fase 2 van de Openbare Inschrijving Paleis Soestdijk gesloten. De vier deelnemende consortia aan fase 2 hebben hun projectplan ingediend. De projectplannen zijn door zowel de notaris als de Beoordelingscommissie, conform artikel 5.2.1 en 5.3.1 van Biedboek fase 2 en 3, gecontroleerd op volledigheid. Een van de consortia had een onvolledige inzending en is in de gelegenheid gesteld de inzending binnen een week alsnog te laten voldoen aan de gestelde eisen (artikel 5.2.1 en 5.3.3). Na deze reparatieperiode zijn de vier projectplannen toegelaten tot de beoordeling.

De Beoordelingscommissie heeft de projectplannen beoordeeld conform artikel 5.3.7 aan de hand van vijf vooraf gestelde doelen (hoofdstuk 6), die overeenkomen met de Uitgangspuntennotitie van de Ronde Tafel en de Omgevingsvisie:

1. een duurzame en passende herbestemming van Landgoed Paleis Soestdijk
2. een zorgvuldige restauratie, transformatie en eventuele uitbreiding van park en gebouwen
3. een exploitatie, onderhoud en beheer, gericht op langdurige instandhouding van het ensemble
4. een integraal en haalbaar plan
5. financieel: optimaliseren verkoopprijs, zekerheid financierbaarheid en haalbaarheid afzet van het vastgoed

De consortia hebben aan de Beoordelingscommissie een eindpresentatie gegeven waarin ze een mondelinge toelichting gaven op het ingediende plan. De projectplannen zijn door de leden van de Beoordelingscommissie individueel beoordeeld, waarbij aan elk beoordelingsdoel een score tussen de 1 en 10 punten is toegekend. Vervolgens zijn de individuele beoordelingen onderling besproken en zo nodig als resultaat van deze bespreking herzien. Uiteindelijk zijn de individuele scores per beoordelingsdoel gemiddeld, resulterend in een score met twee cijfers achter de komma. De gemiddelde scores op de vijf beoordelingsaspecten zijn opgeteld tot een eindscore (artikel 5.3.7).

Voor deelname aan fase 3 gelden de volgende eisen: een projectplan moet een eindscore van minimaal 32 punten hebben en een minimumscore van 6 punten per beoordelingsaspect (artikel 5.3.8). Drie consortia zijn beoordeeld met een score van 32 punten of meer en met minimaal 6 punten voor elk beoordelingsdoel. Een vierde consortium behaalde niet het minimaal vereiste aantal punten.

De Beoordelingscommissie is bijgestaan door een Technische Commissie met vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de gemeente Soest, de gemeente Baarn en de provincie Utrecht; onder voorzitterschap van de heer drs. [REDACTED], directeur Paleis Soestdijk. Deze Technische Commissie heeft een externe toets ten aanzien van de financiële criteria laten uitvoeren door [REDACTED]. De bijlage bevat het advies van de Technische Commissie aan de Beoordelingscommissie en de rapportage van Ecorys.

[Redacted text block]

Buiten  
reikwijdte  
van het  
verzoek

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

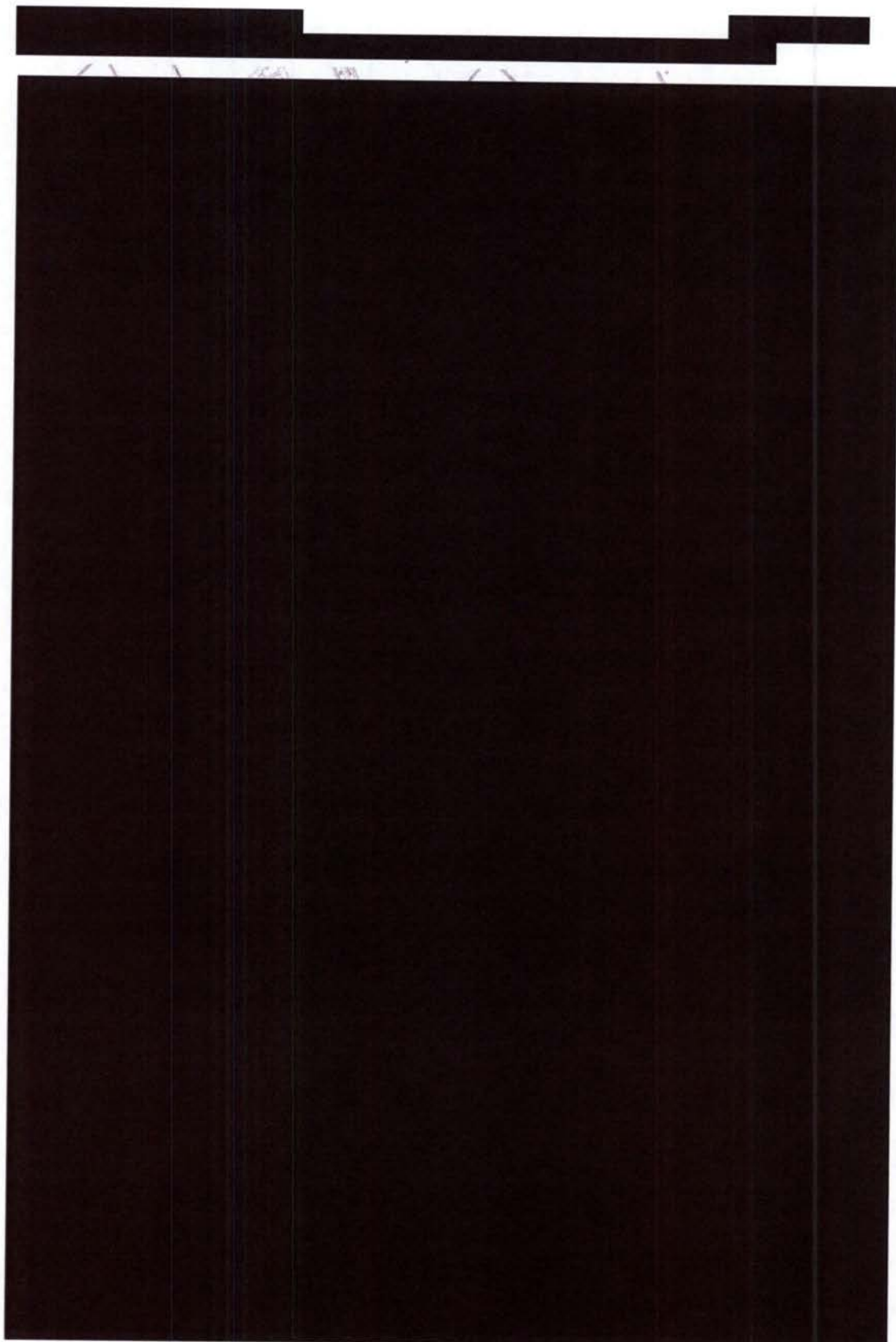
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



\_\_\_\_\_

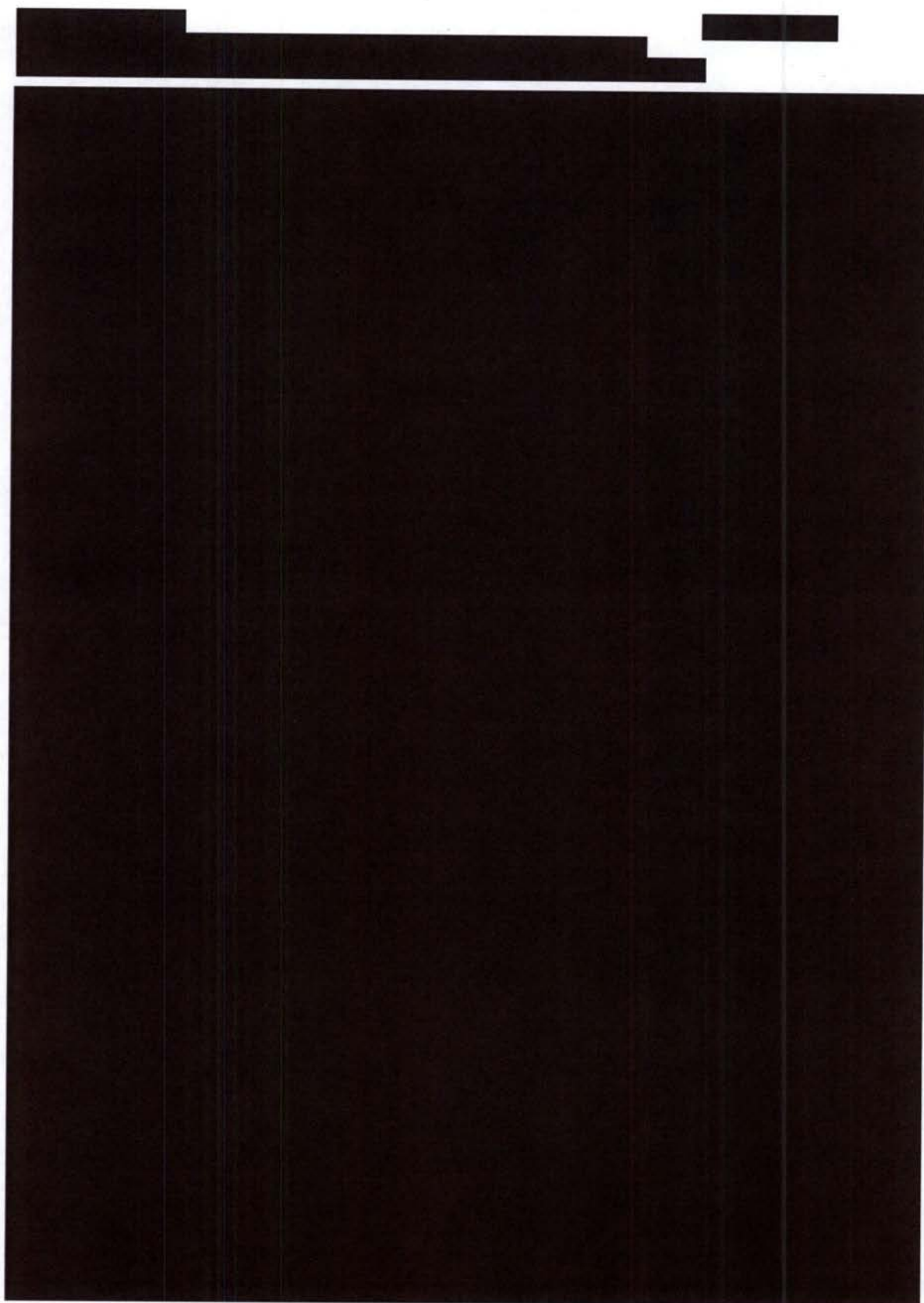
[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

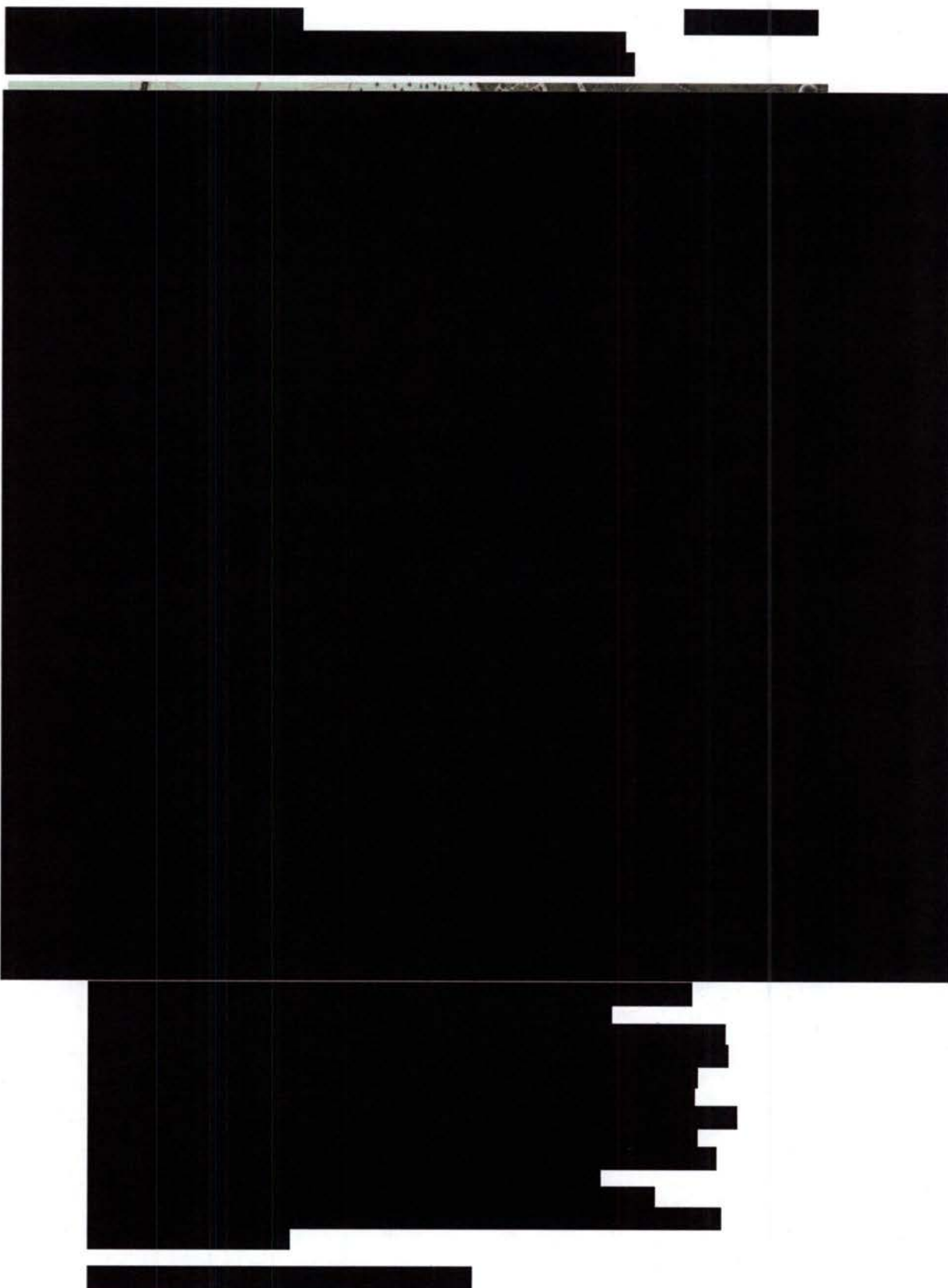
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

10.2b





[REDACTED]

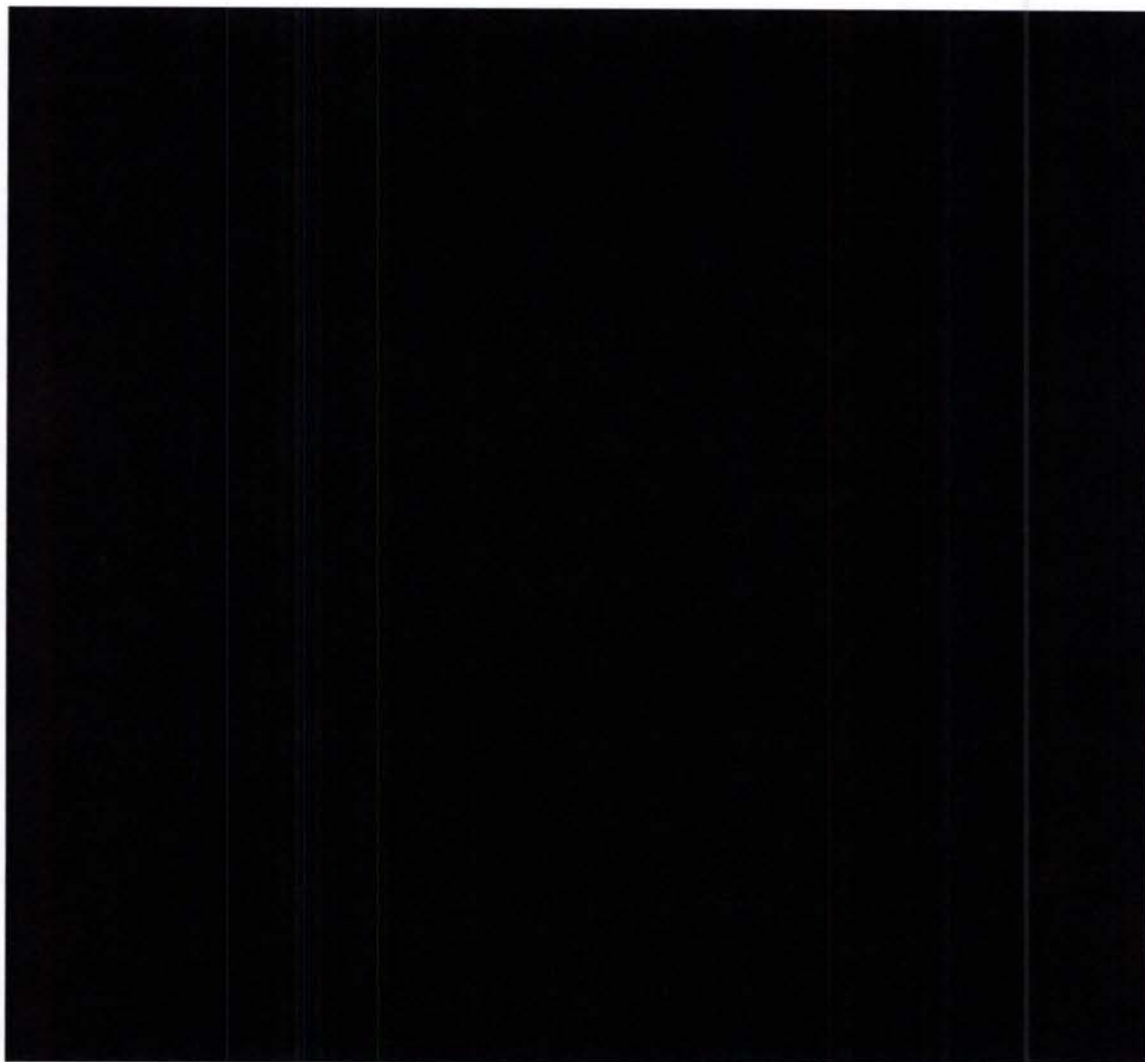
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 2 september 2020 13:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Poststukken Paleis Soestdijk  
**Bijlagen:** IPO 03-07-2020 028 IPO 1010568874.pdf

Brief van MBE over waar [REDACTED] over sprak is binnen. Zie bijlage.

Volgens mij hoeven wij niet verder te reageren. Volgens mij is het meer informatief. Of zie jij het anders.

Groet [REDACTED]





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

Baarn, 1 juli 2020

Inzake: Landgoed Paleis Soestdijk

Geachte heer Mol,

Ten vervolge op onze brief van 6 februari 2019, waarbij wij u hebben geïnformeerd over de uitwerking van het Made by Holland-plan, vragen wij uw aandacht voor het navolgende.

In genoemde brief hebben wij u eveneens geïnformeerd over de ontwikkelingen op het zogenaamde Alexanderkwartier (voormalig Marechaussee-terrein) en toestemming gevraagd voor de destijds voorgenomen grondruil met Staatsbosbeheer. U heeft hiervoor begin 2019 toestemming verleend.

Zoals u bekend zijn de plannen voor de woningbouw in de afgelopen periode noodgedwongen aangepast aangezien vanuit de provinciale beleidsregels eisen zijn gesteld aan de inrichting van dit gebied. Hierdoor is het oorspronkelijke plangebied van ca 6,1 ha teruggebracht naar ca. 2,8 ha uitgeefbare grond, waarvan maximaal 1,2 ha bebouwd wordt. De overige 1,6 ha wordt of blijft natuur respectievelijk wordt benut voor paden en lanen. In dit gebied zullen ca. 80 appartementen worden gerealiseerd, verdeeld over 10 appartementen villa's.

Wij zijn met Staatsbosbeheer tot overeenstemming gekomen over de grondruil die het mogelijk maakt om het Alexanderkwartier met het nieuwe programma te ontwikkelen binnen de kaders van de historische lanenstructuur. Daarbij zullen de gronden zoals aangegeven op bijgaande tekening worden geruild (bijlage 1).

Het is u bekend dat de uitgangspunten zoals deze golden ten tijde van de bieding, drastisch zijn gewijzigd. Het financiële tekort op de realisatie van de woningen van ca. € [REDACTED] is o.a. door mogelijke subsidies en toepassing van de zogenaamde "inherente afwijkingsbevoegdheid" teruggebracht naar ca € [REDACTED]. Of deze subsidies daadwerkelijk worden verstrekt en of de toepassing van genoemde afwijkingsbevoegdheid ook succesvol zal zijn, zal de tijd leren.

10.2b

Amsterdamsestraatweg 1  
3744 AA Baarn  
035 541 28 41

KvK 6982 7672  
BTW 8019 19501001  
Bank [REDACTED]

MEYERBERGMAN Erfgoed Made by Holland Exploitatie BV

MADE BY  
HOLLAND

paleissoestdijk.nl



Wij hechten eraan nogmaals te benadrukken dat de netto opbrengsten van de woningbouw op het Alexanderkwartier zullen worden aangewend voor de renovatie van het paleis. Dit is altijd ons uitgangspunt geweest en dit is ook de basis voor ons plan.

Mocht nadere toelichting gewenst zijn, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V.



100







RX3CC #X83DXDX#00#0000#

