



Datum 28 januari 2022

Onderwerp Besluit op uw Wob-verzoek d.d. 18 oktober 2021

Behandeld door

Ons kenmerk Z21-7118 / D21-52095

Uw kenmerk -

Bijlagen -

Geachte

Op 18 oktober 2021 heeft u een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) ingediend, waarin u vraagt om alle documentatie die betrekking heeft op de grondruil van het perceel Paleis Soestdijk. U vraagt deze documentatie op over een periode van 21 januari 2021 tot en met 18 oktober 2021. Bij brief van 21 oktober 2021 is de ontvangst van uw brief bevestigd.

Per brief d.d. 8 november 2021 heb ik de beslissing op uw Wob-verzoek op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Wob met vier weken verdaagd, omdat met het verzamelen van de door u gevraagde informatie meer tijd is gemoeid.

Per brief d.d. 9 december 2021 heb ik de beslissing op uw Wob-verzoek op basis van het bepaalde in art 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgeschort om zienswijzen op de openbaarmaking van de documenten te vragen aan belanghebbende(n). Een aantal van de belanghebbenden hebben hier gebruik van gemaakt en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen openbaarmaking. Andere belanghebbenden hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

1. Uw Wob-verzoek

Het tijdstip van indiening van uw verzoek is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek. Een Wob-verzoek kan nooit betrekking hebben op na dat verzoek vervaardigde documenten.¹ Dit betekent dat documenten vervaardigd na 18 oktober 2021, niet zijn meegenomen bij de behandeling van uw Wob-verzoek.

¹ ECLI:NL:RVS:2015:623

2. Resultaten onderzoek

Ik heb uitgebreid onderzoek uitgevoerd of Staatsbosbeheer beschikt over de documenten waarop uw informatieverzoek betrekking heeft. Ik heb hiervoor de systemen en de betrokken collega's geraadpleegd.

Ik heb 91 documenten aangetroffen.

2.1. Reeds openbaar

Het document met nummer Z21-7118 - 91 is reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar en terug te vinden via https://www.gooieneemlander.nl/cnt/dmf20210201_42994846?utm_source=google&utm_medium=organic. Daarnaast zijn een aantal mailwisselingen eerder openbaar gemaakt in Wob-besluit met nummer Z20-7377 en dus voor eenieder beschikbaar. Dit verzoek is terug te vinden via: <https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/07-over-staatsbosbeheer/wob/20210115-wob-besluit-overeenkomst-taxatie-perceel-soestdijk.pdf?la=nl-nl&hash=AFE70D089B0BDF47FCA00EFD377B16EAF161FADC>

De Wob is niet van toepassing op reeds openbare documenten. U kunt deze documenten raadplegen. In het bijlageoverzicht kunt u de vindplaats van de documenten per document terugvinden.

3. Overwegingen

3.1. Financieel/economisch belang

Op grond van artikel 10, lid 2, aanhef en sub b Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van Staatsbosbeheer. Bij bepaalde passages in de documenten is het financiële/economische belang van Staatsbosbeheer in het geding. Bij openbaarmaking van deze gegevens, komt het financiële belang van Staatsbosbeheer in het geding omdat in dit geval bekend wordt welke financiële afspraken zijn gemaakt. Openbaarmaking van deze bedragen zou de onderhandelingspositie van Staatsbosbeheer in de toekomst verslechteren. Ik ben van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid aangezien openbaarmaking niet opweegt tegen de financieel economische belangen van Staatsbosbeheer.

3.2. Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

De documenten die betrekking hebben op uw verzoek, bevatten persoonsgegevens. Verstrekking van persoonsgegevens blijft op grond van artikel 10, lid 2 aanhef en sub e Wob achterwege wanneer het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. In de documenten staan verschillende soorten persoonsgegevens. Van openbaarmaking van persoonsgegevens zoals namen, handtekeningen, telefoonnummers en e-mailadressen wordt in lijn met vaste rechtspraak in beginsel afgezien.² Namen van personen die uit hoofde van hun functie in openbaarheid treden, worden wel openbaar gemaakt.

3.3. Voorkomen van onevenredige benadeling

Een deel van de aangetroffen documenten bevat financiële gegevens van rechtspersonen. Omdat openbaarmaking van deze specifieke tarieven het betrokken bedrijf kan schaden in zijn concurrentiepositie, waardoor het bedrijf onevenredig benadeeld kan worden ten opzichte van zijn concurrenten, weegt het

² ECLI:NL:RVS:2018:321

belang van het bedrijf zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze tarieven. Deze gegevens worden daarom niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10, lid 2 aanhef en sub g Wob. Totaalbedragen die niet herleidbaar zijn naar specifieke tarieven die bedrijven hanteren, worden wel openbaar gemaakt.

3.4. Persoonlijke beleidsopvattingen

Een aantal van de aangetroffen documenten, betreffen stukken opgesteld voor intern beraad, waarin persoonlijke beleidsopvattingen staan. Op basis van artikel 11 lid 1 Wob blijft openbaarmaking van persoonlijke beleidsopvattingen in stukken opgesteld voor intern beraad achterwege. Uit de geschiedenis van de Wob blijkt dat hieronder onder andere zijn begrepen nota's van ambtenaren, interne correspondentie, conceptstukken, agenda's en notulen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden onder andere verstaan meningen, voorstellen, conclusies en aanbevelingen. Deze beperkingen op de informatieverplichting waarborgt dat ambtenaren een ongehinderde bijdrage kunnen leveren aan het interne beraad. Alleen de standpunten die het bestuursorgaan voor zijn rekening wil nemen zijn staatsrechtelijk relevant. Volgens vaste rechtspraak hoeven feitelijke gegevens evenmin openbaar te worden gemaakt, wanneer deze zodanig zijn verweven met de persoonlijke beleidsopvattingen in een document opgesteld voor intern beraad, dat deze lastig van elkaar te scheiden zijn.³

3.5. Buiten reikwijdte

Informatie die niet onder de reikwijdte van uw verzoek valt, maar wel in de documenten is opgenomen, maak ik niet openbaar.⁴ Deze passages zijn onleesbaar gemaakt.

4. Besluit

De door u gevraagde zaken vallen onder de reikwijdte van de Wob. Ik heb besloten tegemoet te komen aan uw verzoek en de documenten (deels) openbaar te maken. In de bijlage bij dit besluit treft u 90 documenten en een overzicht, aan. Voor de overzichtelijkheid heb ik de bijlagen genummerd, de nummers op de bijlagen corresponderen met de nummers op het overzicht van de bijlagen.

Ik heb de in de bijgevoegde stukken vermelde gegevens (deels) onleesbaar gemaakt. Voor de motivering verwijs ik u naar de overwegingen. Per onleesbaar gemaakt onderdeel is zichtbaar op welke grond de informatie niet openbaar wordt gemaakt.

Conceptdocumenten

Van een aantal documenten heb ik meerdere versies aangetroffen. De conceptversie(s) en de definitieve versies komen op tekstuele verbeteringen, opmerkingen en voorstellen na overeen. Om deze reden heb ik op grond van artikel 11 Wob besloten om openbaarmaking van de conceptversies achterwege te laten en wordt alleen de definitieve versie van de documenten openbaar gemaakt.

³ ECLI:NL:RVS:2018:314

⁴ ECLI:NL:RVS:2018:1356

5. Rechtsmiddelen

Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit schriftelijk bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift kan worden gezonden aan de Directeur Staatsbosbeheer, Postbus 2, 3800 AA Amersfoort. U wordt verzocht een afschrift van dit besluit bij het bezwaarschrift te voegen.

Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat tenminste :

- Naam en adres van indiener;
- Dagtekening;
- Omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- De gronden waarop het bezwaar rust.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan belanghebbenden.

Als u nog vragen hebt dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de Afdeling Juridische Zaken via [REDACTED] of wob@staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,



drs. B.A. Revis
directeur Terreinbeheer & Ontwikkeling

Documentenoverzicht Wob Besluit - Zaaknummer: Z21-7118

Nummer	Zaaknr.	Naam / Kernwoorden	d.d. document	Openbaar gemaakt?
Z21-7118 - 1	Z21-7118	Brief: Opmerkingen m.b.t. toekomstig gebruik bossen rond paleis Soestdijk	29-1-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 2	Z21-7118	E-mail correspondentie: Conceptbrief mw. -- - Bijlage 1: Conceptbrief mw. --	2-2-2021	De bijlage van dit document betreft een concept versie. De definitieve versie staat in document Z21-7118 - 9.
Z21-7118 - 3	Z21-7118	E-mail correspondentie: De juiste aangepaste conceptbrief mw. -- - Bijlage 1: Conceptbrief Soestdijk	2-2-2021	De bijlage van dit document betreft een concept versie. De definitieve versie staat in document Z21-7118 - 9.
Z21-7118 - 4	Z21-7118	E-mail correspondentie: Kritische check reactie brief mw. -- en KB nav krantenartikel Soestdijk - Bijlage 1: Conceptbrief mw. --	2-2-2021	De bijlage van dit document betreft een concept versie. De definitieve versie staat in document Z21-7118 - 9.
Z21-7118 - 5	Z21-7118	E-mail correspondentie: Conceptbrief mw. -- - Bijlage 1: Conceptbrief mw. --	2-2-2021	De bijlage van dit document betreft een concept versie. De definitieve versie staat in document Z21-7118 - 9.
Z21-7118 - 6	Z21-7118	E-mail correspondentie: Conceptbrief Soestdijk - Bijlage 1: Conceptbrief Soestdijk	3-2-2021	De bijlage van dit document betreft een concept versie. De definitieve versie staat in document Z21-7118 - 9.
Z21-7118 - 7	Z21-7118	E-mail correspondentie: Conceptbrief Soestdijk - Bijlage 1: Reactie brief mw. -- 030221	3-2-2021	De bijlage van dit document betreft een concept versie. De definitieve versie staat in document Z21-7118 - 9.
Z21-7118 - 8	Z21-7118	E-mail correspondentie: Conceptbrief Soestdijk	3-2-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 9	Z21-7118	E-mail correspondentie: Reactie brief bossen Soestdijk - Bijlage 1: D21-5788 bossen rond Soestdijk	4-2-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 10	Z21-7118	E-mail correspondentie: Paleis Soestdijk	4-2-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 11	Z21-7118	E-mail correspondentie: Verzoek gesprek in verband met Paleis Soestdijk	22-2-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 12	Z21-7118	E-mail correspondentie: Verzoek gesprek in verband met Paleis Soestdijk	23-2-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 13	Z21-7118	E-mail correspondentie: Memo Sylvo tbv gesprek 3 maart - Bijlage 1: Memo Sylvo tbv gesprek 3 maart	25-2-2021	Ja, deels

Z21-7118 - 14	Z21-7118	E-mail correspondentie: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020	2-3-2021	Een deel van de documentatie is reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar in Z21-522 onder documentnummer 5. Dit document is terug te vinden via: https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/07-over-staatsbosbeheer/wob/20210308-wob-besluit-documentatie-grondruil-taxatie-paleis-soestdijk.pdf?la=nl-nl&hash=C8F42F68B051FC1C6437942AE530780FAE222A37
Z21-7118 - 15	Z21-7118	E-mail correspondentie: Wijkbewoners doen smeekbede bij Koninklijk huis tegen bouw / paleis Soestdijk	10-3-2021	Het artikel in de correspondentie is reeds openbaar via: https://www.gooieneemlander.nl/cnt/dmf20210309_54722983?utm_source=google&utm_medium=organic
Z21-7118 - 16	Z21-7118	E-mail correspondentie: Verzoek vervolgggesprek in verband met paleis Soestdijk, week 22 tot 26 maart	18-3-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 17	Z21-7118	E-mail correspondentie: Verzoek vervolgggesprek in verband met paleis Soestdijk, week 22 tot 26 maart	19-3-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 18	Z21-7118	E-mail correspondentie: Verzoek vervolgggesprek in verband met paleis Soestdijk, week 22 tot 26 maart	19-3-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 19	Z21-7118	E-mail correspondentie: Vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB MBEG	21-4-2021	Een deel van de documentatie is reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar in Z20-7377 onder document 40. Dit document is terug te vinden via: https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/07-over-staatsbosbeheer/wob/20210115-wob-besluit-overeenkomst-taxatie-perceel-soestdijk.pdf?la=nl-nl&hash=AFE70D089B0BDF47FCA00EFD377B16EAF161FADC
Z21-7118 - 20	Z21-7118	E-mail correspondentie: Vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB MBEG	21-4-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 21	Z21-7118	E-mail correspondentie: Svp reactie 2 kernboodschappen Soestdijk	21-4-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 22	Z21-7118	E-mail correspondentie: Vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB MBEG	21-4-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 23	Z21-7118	E-mail correspondentie: Agenda bespreekpunten aanstaande vrijdag	9-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 24	Z21-7118	E-mail correspondentie: Voortgang Soestdijk	9-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 25	Z21-7118	E-mail correspondentie: Soestdijk	10-5-2021	Ja, deels

Z21-7118 - 26	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ontwikkeling Alexanderkwartier, acties nav overleg - Bijlage 1: 20180820 concept taxatie uitgangspunten Soetdijk	11-5-2021	Bijlage 1 is reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar onder Z20-7377 onder document 4. Dit document is terug te vinden via: https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/07-overstaatsbosbeheer/wob/20210115-wob-besluit-overeenkomst-taxatie-perceel-soetdijk.pdf?la=nl-nl&hash=AFE70D089B0BDF47FCA00EFD377B16EAF161FADC
Z21-7118 - 27	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ontwikkeling Alexanderkwartier, acties nav overleg - Bijlage 1: 20180820 concept taxatie uitgangspunten Soetdijk	18-5-2021	De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document Z21-7118 - 25.
Z21-7118 - 28	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	19-5-2021	Een deel van de documentatie is reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar onder Z20-7377 onder document 35. Dit document is terug te vinden via: https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/07-overstaatsbosbeheer/wob/20210115-wob-besluit-overeenkomst-taxatie-perceel-soetdijk.pdf?la=nl-nl&hash=AFE70D089B0BDF47FCA00EFD377B16EAF161FADC
Z21-7118 - 29	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	25-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 30	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	25-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 31	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	25-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 32	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	25-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 33	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	26-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 34	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	26-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 35	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	27-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 36	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	28-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 37	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	28-5-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 38	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soetdijk	1-6-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 39	Z21-7118	E-mail correspondentie: FW: Gescand vanaf een multifunctionele printer van Xerox - Bijlage 1: SCAN 20210602 15783	2-6-2021	Ja, deels

Z21-7118 - 40	Z21-7118	E-mail correspondentie: Concepttekst Ruilovereenkomst SBB - MBE - Bijlage 1: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 09062021 SBB Compare - Bijlage 2: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 09062021 SBB clean	9-6-2021	Bijlage 1 en 2 betreffen concept versies, de definitieve versie staat in Z21-7118 - 89.
Z21-7118 - 41	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk	9-6-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 42	Z21-7118	E-mail correspondentie: Planning nieuwe taxatie paleis Soestdijk	9-6-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 43	Z21-7118	E-mail correspondentie: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk	10-6-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 44	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ter info: Soestdijk (oa NRC komend weekend)	16-6-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 45	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ter info: Soestdijk (oa NRC komend weekend)	17-6-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 46	Z21-7118	E-mail correspondentie: NRC - Bijlage 1: Schermafbeelding 2021-06-21	21-6-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 47	Z21-7118	Taxatierapport markwaarde en evenwichtswaarde plangebied Alexanderkwartier te Soestdijk	17-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 48	Z21-7118	Brief: Prijsstoets gronden bij paleis Soestdijk	18-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 49	Z21-7118	E-mail correspondentie: Voor info Sylvio - Bijlage 1: E-mail correspondentie: Concepttaxatierapport Soestdijk - Bijlage 2: E-mail correspondentie: Concepttaxatierapport Soestdijk - Bijlage 3: SG 102224 PTD Concept - Bijlage 4: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE opm --	18-8-2021	Bijlage 3 betreft een concept versie, de definitieve versie staat in document Z21-7118 - 47. Bijlage 4 betreft een concept versie, de definitieve versie staat in document Z21-7118 - 89.
Z21-7118 - 50	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag	23-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 51	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag - Bijlage 1: bijlage 3 kadastrale tekeningen; - Bijlage 2: Advies Aveco de Bondt - Bijlage 3: Kavelruiltekeningen - Bijlage 4: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 23082021opm. --	23-8-2021	Bijlage 3 betreft een concept versie, de nieuwste versie staat in document Z21-7118 - 70. Bijlage 4 betreft een concept versie, de definitieve versie staat in document Z21-7118 - 89.
Z21-7118 - 52	Z21-7118	E-mail correspondentie: Prijsstoets grondverkoop Soestdijk	24-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 53	Z21-7118	E-mail correspondentie: Uw goedgekeurde inkooporder 501976629 - Bijlage 1: inkooporder 50197629	24-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 54	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ontvangstbevestiging, ons kenmerk: FNZ 4300951 - 4428697	24-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 55	Z21-7118	E-mail correspondentie: Prijsstoets grondverkoop Soestdijk	24-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 56	Z21-7118	E-mail correspondentie: Prijsstoets grondverkoop Soestdijk	24-8-2021	Ja, deels

Z21-7118 - 57	Z21-7118	E-mail correspondentie: Overleg taxatie	25-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 58	Z21-7118	E-mail correspondentie: Overleg taxatie	25-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 59	Z21-7118	E-mail correspondentie: Update Soestdijk	27-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 60	Z21-7118	E-mail correspondentie: Update Soestdijk	29-8-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 61	Z21-7118	E-mail correspondentie: Moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk	2-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 62	Z21-7118	E-mail correspondentie: Soestdijk	2-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 63	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ondertekening ovk Soestdijk	6-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 64	Z21-7118	E-mail correspondentie: TKN Ontwerpbestemmingsplan Soestdijk en ppt exploitant	6-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 65	Z21-7118	E-mail correspondentie: Moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk	7-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 66	Z21-7118	E-mail correspondentie: Urgent: ondertekening ovk Soestdijk 13-9	7-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 67	Z21-7118	E-mail correspondentie: Paleis Soestdijk inloopavonden	8-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 68	Z21-7118	E-mail correspondentie: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier - Bijlage 1: hertaxatie	8-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 69	Z21-7118	E-mail correspondentie: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier - Bijlage 1: B-prijstoets-02	9-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 70	Z21-7118	E-mail correspondentie: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier	9-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 71	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag - Bijlage 1: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 10092021 Compare; - Bijlage 2: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 10092021	10-9-2021	Bijlage 1 en 2 betreffen concept versies, de definitieve versie staat in Z21-7118 - 87.
Z21-7118 - 72	Z21-7118	E-mail correspondentie: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier	10-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 73	Z21-7118	E-mail correspondentie: Brief prijstoets Baan (grond paleis Soestdijk) - Bijlage 1: 313579	13-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 74	Z21-7118	E-mail correspondentie: Overeenkomst grondverkoop MBE groep (Paleis Soestdijk) plaatsing bericht op hun site - Bijlage 1: Aanpak ondertekening grondverkoop	13-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 75	Z21-7118	E-mail correspondentie: Brief prijstoets Baan (grond paleis Soestdijk)	13-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 76	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag - Bijlage 1: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer DEF.	13-9-2021	Bijlage 1 betreft een concept versie, de definitieve versie staat in Z21-7118 - 87
Z21-7118 - 77	Z21-7118	E-mail correspondentie: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier	13-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 78	Z21-7118	E-mail correspondentie: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier	13-9-2021	Ja, deels

Z21-7118 - 79	Z21-7118	E-mail correspondentie: Urgent: ondertekening ovk Soestdijk 13-9 - Bijlage 1: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 10092021 def.	13-9-2021	Bijlage 1 betreft een concept versie, de definitieve versie staat in Z21-7118 - 87
Z21-7118 - 80	Z21-7118	E-mail correspondentie: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer DEF. - Bijlage 1: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer DEF.	13-9-2021	Bijlage 1 betreft de ongetekende overeenkomst, de getekende overeenkomst staat in document Z21-7118 - 87
Z21-7118 - 81	Z21-7118	E-mail correspondentie: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst	14-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 82	Z21-7118	E-mail correspondentie: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst	14-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 83	Z21-7118	E-mail correspondentie: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst	14-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 84	Z21-7118	E-mail correspondentie: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst	14-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 85	Z21-7118	E-mail correspondentie: Brief prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk) - Bijlage 1: 313579	15-9-2021	Bijlage 1 is identiek aan bijlage 1 behorend bij document Z21-7118 - 71
Z21-7118 - 86	Z21-7118	E-mail correspondentie: 1624-Staatsbosbeheer taxatie Soestdijk-170921 - Bijlage 1: 1624-Staatsbosbeheer taxatie Soestdijk - 170921	17-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 87	Z21-7118	E-mail correspondentie: Bief prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk)	17-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 88	Z21-7118	E-mail correspondentie: Links naar debat raad en inwoners / belangengroepen mbt behandeling bestemmingsplan Paleis Soestdijk	22-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 89	Z21-7118	Overeenkomst van ruiling (incl bijlagen), getekend	25-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 90	Z21-7118	E-mail correspondentie: NOS: akkoord op ontwerp Paleis Soestdijk	30-9-2021	Ja, deels
Z21-7118 - 91	Z21-7118	E-mail correspondentie: gedoe in de media mbt grondruil (SBB) Soestdijk	2-2-2021	Document reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar via: https://www.gooieneemlander.nl/cnt/dmf20210201_42994846?utm_source=google&utm_medium=organic

Ir. S. Thijsen

info@staatsbosbeheer.nl

contact@staatsbosbeheer.nl

Postbus 2

3800 AA Amersfoort

10.2.e. Wob

29-02-2121

Geachte heer Thijsen,

Al bijna veertig jaar woon ik **10.2.e. Wob** Mijn huis (een gemeentelijk monument) behoorde ooit bij het Paleiscomplex. Er werd paleispersoneel opgeleid.

Zelf heb ik gewerkt met Prins Bernhard en Prinses Margriet. De toekomst van het landgoed heeft een speciaal plaatsje in mijn hart. Ik wil dat de komende generaties het zullen kennen zoals het nu is. Niet als locatie van massale evenementen, wat het echt dreigt te worden.

Ook ik moet aan de nieuwe tijd wennen en offers doen, maar momenteel loopt het hier in Baarn echt de spuigaten uit. Sinds Paleis Soestdijk in handen van de MBEG is, gaat het hopeloos mis.

De laatste jaren word ik steeds ongeruster over de toekomst van dit topmonument. **De Rijksvastgoeddienst heeft een hele grote fout gemaakt door paleis en landgoed te privatiseren.**

Ik hoop van harte dat Staatsbosbeheer zich niet in de luren laat leggen door het gedram van de MBEG. Blijft u alstublieft zoveel mogelijk zorgen voor de mooie bossen in de omgeving van Baarn (en elders). Verkoop de MBEG niets, ze maken er alleen een verdienmodel van!

Onze koninginnen Wilhelmina en Juliana hebben notabene bepaald dat een deel van het landgoed, het zg. Marechaussee terrein, aan de natuur teruggegeven moest worden als er geen marechaussee meer nodig zou zijn. Daar is een officieel document van!!! We hebben het hier over het oudste deel van het zg. Paardenbos, het allereerste bos in onze omgeving!

Ook wil de MBEG de zg. Parade tegenover het Paleis veranderen in een ambachtelijk winkelcentrum met een nieuwbouw hotel van 120 kamers, een stel horecavoorzieningen en een grote parkeerplaats. Terwijl er in het eerste plan alleen hotelkamers (40) in de historische gebouwen zouden komen! Voor deze plannen, die pas geopenbaard werden ná de koop, moet ook weer een stuk Baarns Bos (Rijksmonument) geofferd worden. **Dit mag toch niet gebeuren! Natuur kan maar één keer vernietigd worden. Een paar nieuwe plantsoentjes zijn geen vervanging voor een oud bos.**

Vol vertrouwen is hun plan ooit door de Gemeenteraad aangenomen. Maar de handtekeningen op het koopcontract waren nog niet opgedroogd of het grote zoeken van de MBEG naar de mazen in de regels en de wet begon. Dat is haar strategie. Ze proberen het overal bij hun projecten.

Vol vertrouwen ben ik vorig jaar in een zogenaamde klankbordgroep gaan zitten, omdat werd gesuggereerd dat de MBEG naar omwonenden zou luisteren. Het heeft me een jaar van mijn leven gekost en ik kan u zeggen dat er van een dialoog met de MBEG over mogelijke alternatieven totaal

geen sprake was. Zij drukte haar megalomane plannen alleen maar door en het manipuleren gaat ook nu gewoon door.

Kleinschaligheid zou een oplossing kunnen zijn, maar dat woord komt niet voor in haar vocabulaire. Alles moet groter en groter. Het landgoed wordt louter gezien als een immens verdienmodel en als er iets fout gaat is altijd een ander de schuldige: de Gemeente, Provincie, Rijk etc. etc.

Paleis en landgoed Soestdijk zijn te groot voor onze gemeente en mag niet voorbeschikt zijn voor een privé-eigenaar, die **te veel geld wil verdienen**. Zij gaat het vermoedelijk ooit verkopen aan een rijke Rus of Chinees. Het liefst in delen. Dat brengt meer op. Het zal allemaal ten koste van de natuur gaan!

Voorkom alstublieft dat dit gaat gebeuren, zodat u later niet hoeft te zeggen dat u het niet heeft geweten.

Ik hoop van harte dat u het dossier Paleis en Landgoed Soestdijk goed in de gaten houdt. Laat u alstublieft niet inpakken door de mooie praatjes van de MBEG.

Er kan best een reële, mooie invulling voor Paleis Soestdijk worden gevonden, in stijl van Baarn en omgeving. Passend bij ons erfgoed. Kleinschalig. Geen massale evenementen die natuur en milieu verpesten.

Momenteel worden er mobiliteitsplannen besproken die ook weer richting MBEG en nauwelijks richting erfgoed gaan. Aan natuur en milieu wordt nauwelijks gedacht. Alleen aan geld verdienen met teveel bezoekers en woningbouw in het oudste bos van onze omgeving: het Borrebos, onderdeel van het eerdergenoemde Paardenbos. Gelukkig wordt behoudhetborrebos.petities.nl flink ondertekend.

Ik reken op uw deskundigheid. Alleen u kunt onze bossen nog redden. De gemeenteraad heeft vorig jaar een motie aangenomen om alleen te bouwen waar al asfalt ligt. Rood voor rood, groen voor groen. Inmiddels heeft de MBEG er met hulp van de Provincie alweer een stuk natuur in het Paardenbos bij gesnoept en dreigt er nu ook een stuk monumentaal Baarns Bos aan te gaan. Ik hoop van harte dat Staatsbosbeheer zijn taak serieus neemt en niet meewerkt! De natuur heeft er lang over gedaan om zo mooi te worden.

De gemeenteraad zit, op een paar lieden na, te slapen, dus mijn hoop is weer op het Rijk of een Rijksdienst gericht. Ik wens u veel wijsheid toe bij het bestuderen van dossier Soestdijk. Alle rapporten lijken mij trouwens ook te veel van wie 'betaalt, bepaalt'. Te veel gericht op het Raad van State proof maken

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 2 februari 2021 17:21
Aan: 10.2.e. Wob Both, Jelka
Onderwerp: Conceptbrief brief mw 10.2.e.docx
Bijlagen: Conceptbrief brief mw 10.2. docx

Hoi 10.2.e.

Bijgaand mijn aanvullingen. Mocht een toelichting nog nodig zijn dan hoor ik dat graag!

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 10.2.e. Wob

E 10.2.e. Wob [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl) | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 2 februari 2021 17:45
Aan: 10.2.e. Wob; Both, Jelka
Onderwerp: De juiste aangepaste Conceptbrief brief mw 10.2. docx
Bijlagen: Conceptbrief Soestdijk.docx

Excuus hierbij de juiste aangepaste brief

Zelfde mailwisseling: 2 februari 2021 - 17:21 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 2 februari 2021 16:35
Aan: Both, Jelka; 10.2.e. Wob
Onderwerp: kritische check reactie brief mw 10.2. en KB nav krantenartikel Soestdijk
Bijlagen: Conceptbrief brief mw 10.2.e.docx

Hi 10.2.e en Jelka,

Hierbij kernboodschap nav artikel in de Gooi en Eemlander. @10.2.e wat is nu waar (zie in geel).

Bijgevoegd reactie op de brief van mevrouw 10.2.e.
In geel worstel ik mee. Graag je/jullie kritische blik.

Nav krantenartikel Gooi en Eemlander

Reactieve boodschap

Als op Paleis Soestdijk gebouwd gaat worden, dan is het de gemeente die beslist over het planologisch kader en de vastlegging daarvan in het bestemmingsplan. Als na vaststelling van het bestemmingsplan blijkt dat hiervoor ook eigendommen van Staatsbosbeheer nodig zijn, verleent Staatsbosbeheer zijn medewerking en zal MBEG voor het benodigde oppervlakte dat onttrokken wordt aan de natuur, ook afspraken moeten maken met de provincie Utrecht voor natuurcompensatie. Daarnaast vraagt Staatsbosbeheer marktconforme prijs bij verkoop.

@10.2.e ik proef wel 11.1. Wob

In het artikel is continue sprake van grondruil, dus dat moeten we goed rechtzetten want geeft een heel ander beeld dan dat we in onze externe communicatie uitdragen) Verder moeten we niet ingaan op zakelijke afspraken / ontwikkelingen in de media m.i.

Groetjes,
10.2.e.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 2 februari 2021 17:40
Aan: 10.2.e. Wob; Both, Jelka
Onderwerp: RE: Conceptbrief brief mw 10.2.e.docx
Bijlagen: Conceptbrief brief mw 10.2. docx

Dank en duidelijk, hierbij de brief weer aangepast. @10.2.e. graag ook reactie op en vooral in geel gearceerd:
Reactieve boodschap

Als op Paleis Soestdijk gebouwd gaat worden, dan is het de gemeente die beslist over het planologisch kader en de vastlegging daarvan in het bestemmingsplan. Als na vaststelling van het bestemmingsplan blijkt dat hiervoor ook eigendommen van Staatsbosbeheer nodig zijn, verleent Staatsbosbeheer zijn medewerking en zal MBEG voor het benodigde oppervlakte dat onttrokken wordt aan de natuur, ook afspraken moeten maken met de provincie Utrecht voor natuurcompensatie. Daarnaast vraagt Staatsbosbeheer marktconforme prijs bij verkoop.

@10.2.e ik proef wel 11.1. Wob

In het artikel is continue sprake van grondruil, dus dat moeten we goed rechtzetten want geeft een heel ander beeld dan dat we in onze externe communicatie uitdragen) Verder moeten we niet ingaan op zakelijke afspraken / ontwikkelingen in de media m.i.

Zelfde mailwisseling: 2 februari 2021 - 17:21 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: woensdag 3 februari 2021 08:16
Aan: 10.2.e. Wob ; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e, 10.2.
Onderwerp: Conceptbrief Soestdijk
Bijlagen: Conceptbrief Soestdijk.docx

Een paar taalkundige wijzigingen. Verder goed. Laten jullie via 10.2. versturen en cc naar Boudewijn en Sylvo?

Dank voor de voorzet!

@10.2.e, heeft 10 van MGMT intussen al contact opgenomen over de gewijzigde plannen?

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 3 februari 2021 09:43
Aan: 10.2.e., 10.2.
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Conceptbrief Soestdijk
Bijlagen: Reactie brief mw 10.2. 030221.docx

Hi 10.2.,

Zie hieronder mbt brief Soestdijk waar je gisteren over mailde. Bijgevoegd de versie met de wijziging nog van Jelka doorgevoerd.

Kun jij het verder oppakken en met een cc aan Sylvo en Boudewijn?

Dank en groet,

10.2.e.

Zelfde mailwisseling: 3 februari 2021 - 08:16 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 3 februari 2021 09:28
Aan: Both, Jelka; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. 10.2.
Onderwerp: RE: Conceptbrief Soestdijk

Hoi Jelka,)

Nog niets van 10.2 gehoord, zal hem zo weer eens bellen. Mijn ervaring is dat hij pas zijn telefoon opneemt op het moment dat hij iets te vertellen heeft.

@10.2.e. in reactie op de gele tekst (@10.2.e. ik proef wel discrepantie 11.1. Wob

In het artikel is continue sprake van grondruil, dus dat moeten we goed rechtzetten want geeft een heel ander beeld dan dat we in onze externe communicatie uitdragen)

Als het BP gewijzigd is, hebben we inderdaad weinig keus. Op grond van de doelen in de wet verzelfstandiging SBB hebben we dan geen legitimatie meer om de gronden in eigendom te houden. We zullen de gronden waar woningbouw plaatsvind dan gaan verkopen. De verkoop vind plaats via een ruiling waarbij at natuurgrond terugkrijgen welke vanuit de afbakening van de gebieden beter bij ons past als bij Soestdijk. Dit is echter geen onderwerp van discussie tussen de bewoners en MBEG, deze grond blijft natuur en zal bij ons waarschijnlijk beter toegankelijk worden voor de buurt als nu binnen het hek van Soestdijk het geval is. Ik zou hier in de brief dus ook geen aandacht aan schenken en enkel ingaan op de probleempunten van het plan.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 3 februari 2021 - 08:16 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. 10.2.
Verzonden: donderdag 4 februari 2021 10:43
Aan: 10.2.e. Wob ; 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Reactie brief bossen Soestdijk
Bijlagen: D21-5788 bossen rond Soestdijk.pdf

ter info, groet 10.2.

Van: 10.2.e. 10.2. Namens Both, Jelka
Verzonden: donderdag 4 februari 2021 10:42
Aan: 10.2.e. Wob @yahoo.com; 10.2.e. Wob @yahoo.com>
Onderwerp: Reactie brief bossen Soestdijk

Geachte mevrouw 10.2.,

Bijgaand zend ik u onze reactie op uw brief van 29 januari 2021.

Met vriendelijke groet,

drs. J.K. Both
hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 9

D21-5788 bossen rond Soestdijk



10.2.e. Wob

[Redacted]
[Redacted]

Datum 3 februari 2021
Onderwerp Reactie inzake opmerkingen rondom gebruik bossen rond Soestdijk
Behandeld door J.K. Both
Ons kenmerk Z21-786 / D21-5788
Uw kenmerk
Bijlagen

Geachte mevrouw 10.2,

Uw schrijven van 29 januari jl. is in goede orde ontvangen en heeft mij via onze directeur de heer Thijsen bereikt. Als provinciehoofd Staatsbosbeheer Utrecht wil ik hier dan ook graag op reageren.

In uw brief uit u uw zorgen rondom de huidige ontwikkelingen van monument Paleis Soestdijk, het proces en het effect ervan op de omliggende natuur en milieu. Als inwoner van Baarn, die ons Nederlands erfgoed en de natuur koestert, raakt de voorgenomen ontwikkeling u diep. Ook proef ik uit uw schrijven dat uw zorgen niet landen bij de ontwikkelaar en betrokken instanties. U richt zich aan Staatsbosbeheer als beheerder en eigenaar van menig (top)monument en natuurterreinen met het verzoek om de ontwikkelingen sterk in de gaten te houden en waar mogelijk hier niet aan mee te werken.

Positie Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer is als 'goede buurman' net als menig andere maatschappelijke organisatie en inwoner uit Baarn betrokken bij de ontwikkelingen van Paleis Soestdijk. We hebben hier, uitgezonderd het Borrebos, het nabij gelegen Baarnse Bos en de Hoge en Lage Vuursche, geen eigendom. Onze inzet en expertise zetten wij in waar het beheer van onze eigen gronden betreft en als het om eventuele inpassing van het landschap gaat.

Gemeente aan zet

In een van de plannen van MBEG voor paleis Soestdijk is sprake om ook te bouwen op grond met een natuurfunctie binnen het 'Borrebos'. Of deze ontwikkeling als zodanig vorm zal krijgen is aan de gemeenteraad. Die beslist over het planologisch kader en de vastlegging daarvan in het bestemmingsplan. De provincie gaat daarnaast over de compensatie door MBEG van natuurwaarden die teniet zouden gaan. Staatsbosbeheer heeft geen invloed op dit publiekrechtelijke deel van de plannen van MBEG, maar heeft wel bij MBEG en de gemeente aandacht gevraagd voor een goede inpassing van de plannen in de omliggende natuur en het op een juiste wijze zorgdragen voor de natuurcompensatie.

Onverlet en zolang er geen wijziging is in het bestemmingsplan blijven wij ons inzetten voor goed beheer op onze percelen op het landgoed Soestdijk en geven wij de ontwikkelaar geen toestemming voor onomkeerbare activiteiten op percelen in eigendom van Staatsbosbeheer. Uiteraard blijven wij net als u aangesloten bij de ontwikkelingen.

Ik dank u voor het delen van uw zorgen en betrokkenheid en hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u alsnog vragen hebben, aarzel niet contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,

de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,

10.2.e. Wob

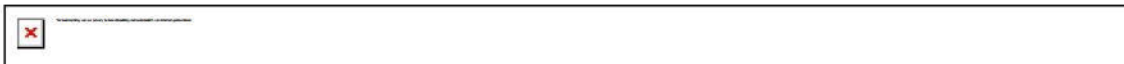


drs. J.K. Both
hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

10.2.e. Wob

Van: Paleis Soestdijk <nieuwsbrief@paleissoestdijk.nl>
Verzonden: donderdag 4 februari 2021 17:15
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: Paleis Soestdijk

[View this email in your browser](#)



Nieuwsbrief februari 2021

Actualiteiten over de restauratie, ontwerp bestemmingsplan
en de thema's van Made by Holland



Paleis kleurt paars

Op donderdag 4 februari is het Wereldkankerdag, een dag waarop wereldwijd aandacht wordt gevraagd voor de impact van kanker. Maar ook voor het belang van preventie, vroege opsporing, behandeling en nazorg. Paleis Soestdijk kleurt vanavond paars en draagt zo bij aan het aandacht vragen voor Wereldkankerdag. Het landgoed wordt de komende jaren gerestaureerd en gerenoveerd. Naast de historie wordt er op interactieve wijze in het paleis en het omringende park ingezoomd op o.a. de thema's voeding en gezondheid. Nederlandse innovaties waar wij wereldwijd impact maken, ook op het gebied van oncologie.



Over gezonde voeding

met **10.2.e. Wob** en **10.2.**

10.2.e. lanceerde bij Paleis Soestdijk het 'Groeiboek voor opvoeders' met daarin o.a. een bijdrage van hoogleraar neuropsychologie **10.2.e. Wob**. Het boek geeft uitleg over gezonde voeding en laat zien hoe onze gezondheid is verbonden met ons denken, gevoel en (sociale) omgeving. Actuele thema's in deze tijden en passend bij de nieuwe invulling waar educatie en innovatie op het gebied van gezondheid en voeding centraal staan. Er komt een vervolg op deze bijzondere samenwerking met een themadag op het landgoed, speciaal voor kinderen (en ouders).



Online congres over verduurzamen van water

In de transitie naar een duurzame en circulaire industrie spelen industrie- en afvalwater een belangrijke rol. Steeds meer partijen weten de bron van energie en grondstoffen te ontginnen. Tijdens het Watervisiecongres op 11 februari discussiëren we vanuit de Oranjerie op Paleis Soestdijk via live online talkshows over de huidige en toekomstige (on)mogelijkheden van water mining. Maar ook over de waarde van water als grondstof, energiedrager en koelmiddel. Wij zijn er trots op dat Paleis Soestdijk I Made by Holland een podium

biedt voor de waterinnovators van
Nederland.

Aanmelden & programma

Reinwardt Academie en UvA studenten

Studenten van de Reinwardt Academie hebben plannen gepresenteerd voor een toekomstige 'voedseltafel' in de Witte Eetzaal. Met bijzondere presentatietechnieken en gebruik van digitale media, mooie verhalen over de voedselproductie op het landgoed, verhalen van koks én een blik naar de toekomst. Complimenten! En studenten van de Universiteit van Amsterdam & de Reinwardt Academie hebben ons geadviseerd over de historische karakteristieken & de herontwikkeling van de Parade. Zij presenteerden hun onderzoeksresultaten in de vorm van kijk- en luisterwandelingen over het landgoed rond verschillende thema's, zoals wandelen, voedselproductie en koninklijk vervoer. Chapeau!



Update ontwerp bestemmingsplan

Eind november hebben we met omwonenden en natuurorganisaties online bijeenkomsten georganiseerd. We hebben veel input gekregen voor het Natuurbeheerplan. Mede op basis van die input onderzoeken wij momenteel of een

compactere bouwplan op en rond het voormalig Marechaussee-terrein haalbaar is. Doelstelling is dat de impact kleiner wordt en er dus meer bomen gespaard worden. Wij hebben het College van B&W van Baarn gevraagd om met ons te kijken naar de planning om dit compactere plan goed uit te kunnen werken.

Erfgoedparels van de provincie Utrecht

De provincie Utrecht stelt 4 miljoen euro beschikbaar voor de restauratie van het rijksbeschermd monument Paleis Soestdijk en het historische park. De provincie Utrecht vindt het belangrijk dat de monumenten in de provincie er goed bij staan en goed toegankelijk blijven voor het publiek. Daarom draagt zij met het Fonds Erfgoedparels bij aan de restauratie van rijksmonumenten. Lees [hier](#) het gehele bericht.



Bezoek onze website voor actuele informatie



Copyright © 2021 Paleis Soestdijk, All rights reserved.

Paleis Soestdijk

Our mailing address is:

Paleis Soestdijk
Amsterdamsestraatweg 1
Baarn, Utrecht 3744 AA
Netherlands

[Add us to your address book](#)

Want to change how you receive these emails?
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: maandag 22 februari 2021 16:49
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Verzoek gesprek in verband met Paleis Soestdijk

Ha 10.2.e.,

Zie het mailtje van MBG. Jij info nav gesprek met 10.2.e.?

Groet, Jelka

Van: 10.2.e., 10.2.e.
Verzonden: maandag 22 februari 2021 16:47
Aan: Both, Jelka <10.2.e.@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: Verzoek gesprek in verband met Paleis Soestdijk

Hallo Jelka,

Zie onderstaande emails. Ik plan vooraf een telefonische afspraak met jou.

Groetjes

10.2.e.

Van: Thijsen, Sylvio
Verzonden: maandag 22 februari 2021 16:33
Aan: 10.2.e., 10.2.e. 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Fwd: Verzoek gesprek in verband met Paleis Soestdijk

Wil jij een afspraak plannen en met ze contact opnemen ?
 Alvast dank .(ter voorbereiding ook vooraf een belletje met Jelka regelen)

Met vriendelijke groeten / Kind regards ,

Ir. Sylvio Thijsen BNT
 Directeur Staatsbosbeheer

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>
Datum: 22 februari 2021 om 14:01:54 CET
Aan: "Thijsen, Sylvio" <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>
Kopie: "10.2.e., 10.2.e." 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>, 10.2.e. 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>, 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>
Onderwerp: Verzoek gesprek in verband met Paleis Soestdijk

Geachte heer Thijsen,

Sinds medio 2020 ben ik Algemeen Directeur van MeyerBergman Erfgoed. De herontwikkeling van Landgoed Paleis Soestdijk is een van de projecten die onder mijn verantwoordelijkheid valt. Zoals u

bekend wordt op dit moment hard gewerkt aan het Bestemmingsplan. Qua tijdpad wordt gekoerst op behandeling in het College van B&W gemeente Baarn in mei 2021, waarna het plan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Afgelopen zomer zijn wij helaas nog niet tot overeenstemming gekomen met Staatsbosbeheer als het gaat om aan- en verkoop van grond rond het zogeheten Alexanderkwartier. Daarbij krijg ik de indruk dat afgaande op de berichtgeving in lokale media er sprake zou zijn van een verstoorde verstandhouding. Ik vind dit spijtig en zou graag, waar nodig, dit beeld willen rechtzetten. Allereerst natuurlijk richting u persoonlijk. Tevens zou ik graag met u willen vaststellen welke stappen we (gezamenlijk) kunnen zetten om op korte termijn tot overeenstemming te komen.

Daarom graag de vraag u op korte termijn persoonlijk te spreken: bij voorkeur "live", maar een digitale afspraak is natuurlijk ook een optie. Daarbij zou ik graag ook mijn collega **10.2.e. Wob** willen vragen deel te nemen aan het gesprek. Hij is immers degene die namens onze organisatie het traject van het Bestemmingsplan coördineert.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

Algemeen directeur

MeyerBergman Erfgoed Groep
Mariahoek 4
3511 LD UTRECHT
T: +31 (0) 30 200 6410
E: **10.2.e.** [@mbegroep.nl](mailto:10.2.e.@mbegroep.nl)
www.mbegroep.nl



10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 07:54
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: RE: Verzoek gesprek in verband met Paleis Soestdijk

Hoi Jelka,

Mijn gesprek met 10.2 wordt verschoven naar de eerste week maart, afgelopen vrijdag paste uiteindelijk niet bij 10.2 en deze week is hij vrij. Zijn agenda voor de eerste week van maart was nog vrij leeg, heb voorstellen uitstaan voor 1 en 2 maart en ga er vanuit dat een van de twee gaat passen. Als 10.2 10.2 meeneemt, zou je ook bij Sylvo kunnen voorstellen dat jij ook aanschuift in het overleg. Van onze kant zou ik in ieder geval aandacht willen vragen voor het doorlopen moeizame proces met de taxaties (en de hoge kosten die wij daar inmiddels voor hebben gemaakt), het planproces en de noodzaak tot het in een vroeger stadium met ons afstemmen van planonderdelen welke ook onze eigendommen raken en de WOB verzoeken.

Als ik volgende week 10.2 heb gesproken zal ik een overzicht geven van wat ik dan al weet van de nieuwe plannen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 22 februari 2021 - 16:49 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: donderdag 25 februari 2021 13:46
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: Memo Sylvo tbv gesprek 3 maart
Bijlagen: Memo Sylvo tbv gesprek 3 maart.docx

Ha 10.2.e.,

Vrijdagochtend even kort telefonisch contact hierover. Zie de mail.

Groet, Jelka

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 13

Memo Sylvo tbv gesprek 3 maart

Memo



Datum: 25-2-2021
Van: Jelka Both
Aan: Sylvo Thijsen
Onderwerp: Voorbereiding bespreking MBE-groep 3/3/21

Beste Sylvo,

Om morgen tijdens onze telefonische bila te bespreken:

Sinds ongeveer 2 jaar vinden er gesprekken plaats tussen MBE-groep en Staatsbosbeheer, waar jij bij het begin en soms tussendoor betrokken bent. Staatsbosbeheer heeft zich altijd constructief en zakelijk opgesteld. We willen meewerken aan grondtransactie (dwz ruiling) ten bate van de herontwikkeling van Paleis Soestdijk, als de bevoegde gezagen (gemeente, provincie) akkoord is met de plannen en we er zakelijk met elkaar uitkomen. Voor MBE-groep was van belang dat ze zicht hadden op gebruik van onze gronden. Daartoe was vorig jaar het idee dat er een overeenkomst gesloten zou worden, vooruitlopend op het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader is er getaxeerd en is conform onze geldende regels een prijstoets aangevraagd bij het RVB.

10.2 e:

- Klopt bovenstaande en eens met wat ik hieronder zeg?
- ik zag een IKB-formulier, is die definitief gemaakt en getekend? Nooit een overeenkomst gesloten?
- Verder kun je in 2 zinnen omschrijven wat het probleem was met de taxatie; ging toch over peildatum waar we het niet over eens waren? Wat is er daarna gebeurd?

Via de media vernamen we dat mede door de commotie over de voorgenomen bomenkap MBE-groep de plannen heeft aangepast waardoor er minder bomen gekapt zouden worden. We hebben signaal afgegeven dat we dit soort zaken die van invloed zijn op de grondruil graag direct van MBE-groep willen horen. We hebben dd 25-2 nog geen informatie over de nieuwe plannen ontvangen.

Nieuwe plannen – en de lange tijdsspanne – leiden ook tot een nieuwe taxatie. Intussen hebben wij al 10.2 e euro aan taxatiekosten uitgegeven.

Vervolg wat PE Utrecht betreft, ter bespreking op de 3^e maart:

- Verbeterde communicatie over nieuwe plannen
- Overeenstemming over te volgen traject, inclusief nieuwe taxatie en overeenstemming over prijspeildatum
- Intentieovereenkomst [of al gelijk ruilovereenkomst?] in gang zetten
- In de intentieovereenkomst of ruilovereenkomst ook 1^e recht van koop paleisbos vastleggen
- Nadere afspraken over samenwerking: oa verkennen versterken samenwerking Kasteel Groeneveld en Paleis Soestdijk: elkaar versterkend ipv concurrerend.

@Sylvo, eens met bovenstaande?

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 11:10
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: RE: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Hoi Jelka,

VPS opschuiven is prima, had van 10.2.e al begrepen dat dit het voorstel is. Buiten reikwijdte verzoek

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e

E 10.2.e @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: Both, Jelka

Verzonden: zondag 28 februari 2021 19:52

Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: RE: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Ha 10.2.e.,

Buiten reikwijdte verzoek

Zullen we in ieder geval het overleg over VPS een weekje of twee weken opschuiven? Buiten reikwijdte verzoek

Geef maar aan.

Buiten reikwijdte verzoek

Groet Jelka

Van: 10.2.e. Wob

Verzonden: zondag 28 februari 2021 19:50

Aan: 10.2.e. Wob @mbeontwikkeling.nl

CC: Both, Jelka <10.2.e@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Goedenavond 10.2,

Bel me morgenochtend even op een moment dat jou past op het onderstaande nummer. Zou fijn zijn als we elkaar in ieder geval voor het gesprek bij Sylvo gesproken hebben, anders voelt het wel erg als mosterd na de maaltijd en kunnen wij Sylvo ook niet goed voorbereiden op het gesprek.

Buiten reikwijdte verzoek

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.

06-10.2.e.

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@ambeontwikkeling.nl>

Verzonden: zondag 28 februari 2021 11:28:29

Aan: 10.2.e. Wob

Onderwerp: Re: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Beste 10.2.e.,

Afgelopen week was het inderdaad erg mooi weer. We hebben een fijne week gehad. In de tussentijd is mijn agenda weer aardig volgelopen, en is 1,2, 3 maart volgeboekt. Zou jij op vrijdag 5 maart om 11 uur kunnen?

Groet 10.2

Op 23 feb. 2021, om 07:47 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 10.2,

De ochtend van 1 maart is mijn agenda ook nog leeg, 2 maart in de middag na 14.00 zou ook passen. Als jij een vergaderverzoek stuurt voor een tijdstip dat jou past is dat prima.

Geniet van de vakantie deze week, weer zit in ieder geval mee!

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl> | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: 10.2.e. Wob <mailto:10.2.e.Wob@ambeontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 15 februari 2021 18:31

Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Dag 10.2.e.,

Dat gaat mij dan weer niet meer lukken. Dan wordt het de week van 1 maart, de week ervoor ben ik vrij. Die week is mijn agenda nog heel erg leeg. Geef maar aan wat jouw schikt.

Groet 10.2

Op 15 feb. 2021, om 09:36 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 10.,

Vrijdag 10 uur heb ik al een ander overleg staan, 11 uur zou wel passen. Mocht dit niet passen dan heb ik in de middag na 14.00 ook nog ruimte. Hoor graag wat bij jullie zou passen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: 10. 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob@mbontwikkeling.nl]

Verzonden: vrijdag 12 februari 2021 10:02

Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Beste 10.2.e.,

Oh dat is natuurlijk geen probleem. Schikt jouw vrijdag 19 feb om 10 uur?

Groet 10.2

Op 12 feb. 2021, om 08:49 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 10.,

De donderdagen zijn mijn 'papa'dagen, als het een andere dag zou kunnen zou dat dus fijn zijn en hoor ik dat graag. Mocht enkel donderdag mogelijk zijn dan ga ik kijken of ik oppas kan regelen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: 10. 10.2.e. Wob

[mailto:10.2.e. Wob@mbontwikkeling.nl]

Verzonden: donderdag 11 februari 2021 14:42

Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Opdrachtbrief (concept) aanvraag taxatie verkoop percelen t.b.v. woningbouw op voormalig Kmar terrein Paleis Soestdijk 4-08-2020

Goedemiddag 10.2.e.,

Graag wil je ik je bijpraten over de laatste ontwikkelingen rondom het Alexanderkwartier. Zou jij volgende week donderdag middag kunnen afspreken in een digitale omgeving?

Ik hoor graag of dit lukt, Met vriendelijke Groet 10.2 10.2.e.
10.2.


10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. [redacted]
Verzonden: woensdag 10 maart 2021 11:30
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]; Both, Jelka; 10.2.e. Wob [redacted]; 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: RE: Wijkbewoners doen smeekbede bij Koninklijkhuus tegen bouw / paleis Soestdijk

Dit ligt tegen Soest aan en raakt onze eigendommen nergens. Daar zit Pijnenburg en Paleis Soestdijk nog volledig tussen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. [redacted]
Teamleider (maandag t/m donderdag)

Staatsbosbeheer
District Utrecht | Maarsbergseweg 18a | 3956 KW Leersum
M 06-10.2.e. [redacted]
E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
 @Boswachte10.2. [redacted] | <http://www.boswachtersblog.nl/Utrecht/s>



Artikel reeds openbaar via: https://www.gooieneemlander.nl/cnt/dmf20210309_54722983?utm_source=google&utm_medium=organic

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: donderdag 18 maart 2021 15:03
Aan: 10.2.e.; 10.2.e. Wob; 10.2.e.; 10.2.
Onderwerp: FW: Verzoek vervolgesprek in verband met Paleis Soestdijk, week 22 tot 26 maart

Ha heren,

Zie hier mail van 10.2., de nieuwe directeur van MBE-groep. Ik heb gevraagd om een afspraak de week erna zodat wij ook wat tijd hebben om voor te bereiden en/of afstemming tussen 10.2.e. en 10.2. volgende week. Ik zal een half uurtje in onze agenda's volgende week prikken. Punt 2, 3 en 4 moeten we echt even voorbereiden en met elkaar een standpunt over vormen.

@10.2., kun jij in de volle agenda's (10.2.e. halve dagen werken) zoeken naar een half uurtje?

Thnx

Van: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e.@mbegroep.nl]
Verzonden: donderdag 18 maart 2021 10:32
Aan: Thijsen, Sylvio <10.2.e.@staatsbosbeheer.nl>; Both, Jelka <10.2.@staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e., 10.2., 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl; 10.2. 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl; 10.2.e. Wob @mbegroep.nl
Onderwerp: Verzoek vervolgesprek in verband met Paleis Soestdijk, week 22 tot 26 maart

Geachte heer Thijsen en mevrouw Both, Beste Sylvio en Jelka,

We spraken af eind deze maand een vervolgesprek te hebben over de wijze waarop we tot overeenstemming kunnen komen over grondruil / -aankoop en de wijze waarop we in de toekomst inhoud kunnen geven aan onze samenwerking.

Ik had beloofd een lijstje met gesprekspunten op te stellen te voorbereiding op dit overleg. Onderstaand een overzicht van de onderwerpen die wij graag zouden bespreken.

1. Globale inventarisatie van grond waarover we concreet het gesprek voeren (aankoop ten behoeve van woonwijk, aankoop ten behoeve van verkeersontsluiting en verkoop van ruim 3 ha bosgrond);
2. Wijze van opleveren van gronden;
3. Uitgangspunten rond waardering (peildatum, proces als het gaat om gebruik maken van reeds uitgevoerde taxaties, benomen van evenwichtswaarde);
4. Rol die SBB kan en wil vervullen in boscompensatie en natuurcompensatie;
5. Tijdpad (mede in relatie met proces bestemmingsplan);
6. Verdere invulling van de toekomstige samenwerking.

Is het akkoord dat we onze secretariaten vragen een digitale afspraak te maken in de week van 22-26 maart? Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

Algemeen directeur

MeyerBergman Erfgoed Groep
 Mariahoek 4

3511 LD UTRECHT
T: +31 (0) 30 200 6410
E: 10.2.e. @mbegroep.nl
www.mbegroep.nl



Zelfde mailwisseling: 22 februari 2021 - 14:01 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 10:49
Aan: Both, Jelka; 10.2.e.; 10.2.e; 10.2.
Onderwerp: RE: Verzoek vervolggsprek in verband met Paleis Soestdijk, week 22 tot 26 maart

Goedemorgen Jelka,

Punt 2 en 3 omvatten mijn werkterrein, onderstaand alvast een aanzet voor de voorbespreking:

2. Wijze van opleveren van gronden;

Ik verwacht twee vragen vanuit MBE op dit punt: - kunnen wij al kappen voordat we gaan leveren (advies: 11.1. Wob

- Kunnen wij in de BTW sfeer leveren (bouwrijpe grond) (advies: 11.1. Wob

3. Uitgangspunten rond waardering (peildatum, proces als het gaat om gebruik maken van reeds uitgevoerde taxaties, benomen van evenwichtswaarde);

Op dit punt voorzie ik een herhaling van het circus van afgelopen jaar, waarbij MBE wil aankopen op basis van de taxatie uit 2018, welke is uitgevoerd in een ander planstadium en voor een ander planontwerp. Dit is niet mogelijk, wij gaan dan geen goedkeuring krijgen op de prijsstoets door het RVB. Hier is door het RVB vorig jaar ook al een uitspraak over gedaan. Nu er weer een nieuw plan is met andere bouwvolumes en locaties en we inmiddels ook in een ander planstadium zitten, zal echt weer een nieuwe taxatie uitgevoerd moeten gaan worden.

@10.2.e: mocht het niet in mijn agenda passen, bel dan even, ga ik kijken wat ik kan schuiven.

Met vriendelijke groet,

10.2.e; 10.2.e
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e

E 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 18 maart 2021 - 15:03 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: vrijdag 19 maart 2021 11:22
Aan: 10.2.e. Wob; 10.2.e.; 10.2.e; 10.2.
Onderwerp: RE: Verzoek vervolgesprek in verband met Paleis Soestdijk, week 22 tot 26 maart

Dank 10.2.e.; duidelijk.

Zelfde mailwisseling: 19 maart 2021 - 10:49 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: woensdag 21 april 2021 12:17
Aan: **10.2.e. Wob**
Onderwerp: FW: vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB en MBEG

Zometeen ook bespreken.

Van: **10.2.e. Wob** [mailto:**10.2.e.**@mbegroep.nl]
Verzonden: woensdag 21 april 2021 12:16
Aan: Both, Jelka <**10.2**@staatsbosbeheer.nl>; Thijsen, Sylvio <**10.2.e.**@staatsbosbeheer.nl>
CC: **10** **10.2.e. Wob** @paleissoestdijk.nl>; **10.2.e. Wob** @mbegroep.nl>
Onderwerp: Re: vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB en MBEG

Beste Jelka en Sylvio,

Maandag en dinsdag hebben wij het aangepaste plan woningbouw in 2 sessies gepresenteerd aan de leden van de klankbordgroep. Daar is overwegend positief op gereageerd. Vorige week lekte het Compacte Plan al naar de pers. Dus ook in de (lokale) media is al bericht over het Compacte Plan. Tot op heden hebben wij de indruk dat deze aanpassing op steun kan rekenen. Benieuwd ook wat de afdrank is van jullie gesprek met de Parel van Baarn. En of jullie op andere wijze ook betrokken zijn geraakt bij dit onderwerp.

Ik ga er vanuit dat **10** en **10.2.e** verder bespreken welke wensen er wederzijds leven als het gaat om aankoop / verkoop / ruil. Daarbij is wat mij betreft nog steeds de inzet om op 1 juni een intentie overeenkomst te sluiten.

Op het punt van samenwerking heb ik net aan ons secretariaat gevraagd een afspraak te plannen met **10.2** & **10.2** en **10.2** vanuit Paleis Soestdijk. En verder hoop ik dat er binnen SBB inmiddels meer zicht is op de uitgangspunten waarop we ons baseren qua prijsstelling en ijkdatum. Daarnaast hopen wij natuurlijk van harte dat jullie mogelijkheden zien tot bos- en natuurcompensatie. Dat punt is ook hoogst actueel in het huidige gesprek met de provincie in het gereed maken van de stukken voor het Ontwerp Bestemmingsplan. Dus mochten jullie nieuws hebben, dan horen wij dat graag.

Het lijkt me sowieso raadzaam om begin mei opnieuw een digitale bijeenkomst in te plannen. Ik zal vragen of ons secretariaat daartoe het initiatief neemt.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob
 Algemeen directeur

MeyerBergman Erfgoed Groep
 Mariahoeck 4
 3511 LD UTRECHT
 T: +31 (0) 30 200 6410
 E: **10.2.e.**@mbegroep.nl
www.mbegroep.nl



Van: "Both, Jelka" <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Datum: zondag 11 april 2021 om 19:58

Aan: [redacted] <[redacted]@mbegroep.nl>, "Thijsen, Sylvio" <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@paleissoestdijk.nl>

Onderwerp: RE: vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB en MBEG

Beste [redacted],

Dit is volgens mij een goede weergave van de afspraken die we afgelopen week maakten. Ik zorg dat [redacted] goed aangehaakt is op het 1^e punt, kom spoedig terug op je 2^e punt en zal je 4^e punt (en de bijlage) bestuderen en daar op korte termijn op terug komen.

Ik spreek dinsdag met [redacted], onze locatiemanager van Groeneveld en zal het 5^e punt met haar bespreken. Kom er daarna bij je op terug. We kunnen dan over dat onderwerp (samenwerking Soestdijk/Groeneveld) een aparte afspraak maken.

Neem jij het initiatief voor een vervolgspraak tussen Sylvio, [redacted], jij en ik over een aantal weken? Dan zouden we al een concept overeenkomst op tafel moeten hebben, gezien jullie planning.

Graag horen we ook van jullie wanneer de nieuwe plannen openbaar worden; de kans is namelijk groot dat wij dan ook erop worden aangesproken en dan is het goed een antwoord voorbereid te hebben.

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 06102e

E [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Twitter @102e | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Van: [redacted] <[redacted]@mbegroep.nl>

Verzonden: zaterdag 10 april 2021 11:40

Aan: Thijsen, Sylvio <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>; Both, Jelka <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@paleissoestdijk.nl>

Onderwerp: vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB en MBEG

Beste Sylvio en Jelka,

Dank voor het prettige vervolggesprek van afgelopen week.

We hebben de intentie uitgesproken om te koersen op 1 juni als datum voor een overeenkomst waarin we onze afspraken in de basis hebben vastgelegd. We vertelden dat we recent met bestuurders van de provincie en de gemeente Baarn en Soest ons Compacte Plan hebben toegelicht. Indien dat aangepaste woningbouwprogramma uiteindelijk onderdeel wordt van het Ontwerp Bestemmingsplan dan betekent dit dat de perceelgrens van de gewenste aankoop afwijkt van hetgeen we in het voorjaar van 2020 bespraken. De gemeente Baarn heeft ons verzocht dit Compacte Plan ook toe te lichten tijdens een Klankbordgroep bijeenkomst van 19/20 april. De kans is daarmee serieus aanwezig dat de voorgestelde aanpassing in het woningbouwprogramma op korte termijn in de openbaarheid komt.

We hebben de volgende afspraken gemaakt:

1. **10.2** zal spoedig met jullie (**10.2.e**) contact hebben over het woningbouwprogramma en de perceelgrenzen. Dat gaat dan ook over de grond betreffende de aansluiting van de woonwijk op de Amsterdamestraatweg (ontsluiting).
2. Wij hebben gevraagd of SSB kan voorzien in boscompensatie en/of natuurcompensatie al dan niet binnen de gemeentegrens. SBB zal serieus onderzoeken of daartoe mogelijkheden zijn.
3. SBB kan alleen "as is" leveren.
4. Gezamenlijk worden de uitgangspunten voor waardebeoordeling besproken. Daarbij is van de kant van MBE aangegeven dat wij uitgaan van 16 juli 2020 als peildatum. Ik zou daartoe ook de gevoerde mailwisseling nasturen (zie onderstaand).
5. Voor wat betreft de verdere samenwerking zal een vervolgspraak worden gemaakt. Meest kansrijk voor de korte termijn is samenwerking in relatie met aansluiting Groeneveld. Daarnaast is ook kort gesproken over het bosgebied binnen het Landgoed Paleis Soestdijk.

Ik hoop hiermee onze afspraken op correcte wijze te hebben samengevat.

Hartelijke groet en goed weekend,

10.2.e. Wob

Mailwisseling reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar in Z20-7377 onder document 40

10.2.e. Wob

Van: in 10.2.e. Wob [redacted]@mbeontwikkeling.nl>
Verzonden: woensdag 21 april 2021 13:05
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: Fwd: vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB en MBEG

Goedemiddag 10.2.e.,

Graag zou ik met jou een afspraak willen inplannen om gezamenlijk en aan de hand van divers kaartmateriaal door de gewijzigde plannen voor het Alexanderkwartier heen te lopen. Zodat we gezamenlijk een goed beeld welke wensen er wederzijds spelen. Ik zou goed kunnen afspreken op:

- maandag 26 april, tijdstip maakt mij vooralsnog niet uit
- Woensdag 28 april, tijdstip maakt mij vooralsnog niet uit
- Vrijdag 30 april, tijdstip maakt mij vooralsnog niet uit.

Hoor graag wanneer het jou schikt.

Groet 10.2

Begin doorgestuurd bericht:

Zelfde mailwisseling: 21 april 2021 - 12:15 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 21 april 2021 15:50
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: svp reactie 2 kernboodschappen Soestdijk

Hoi 10.2.e.,

Dank, lijkt mij een prima opzet zo. 26 april heb ik een voorlopige afspraak met MBE staan, verwacht niet dat we voor die datum het plan via hen verstrekt gaan krijgen. Onderstaand mijn antwoord op jouw vragen.

Gr. 10.2.e.

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 21 april 2021 15:44
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: svp reactie 2 kernboodschappen Soestdijk

Hi 10.2.e.,
 Sorry andere deadline liep uit. Hierbij graag je kritische blik en reactie.

Reactieve kernboodschap herontwikkeling Paleis Soestdijk

- a) Zolang we het plan formeel nog niet hebben ontvangen

Zodra Staatsbosbeheer het aangepaste plan heeft ontvangen voor de realisatie van de appartementen op de voormalige kazerne en voor een deel in het Borrebos, gaan we dit goed bestuderen en bezien hoe dit in het natuurgebied ingepast kan worden.

Wij hebben via de klankbordgroep vernomen dat in het nieuwe voorstel een stuk minder bosoppervlakte nodig is. Dat is een mooie ontwikkeling voor de natuur en de betrokken omgeving.

b) Zodra we formeel inzage krijgen in het plan Staatsbosbeheer heeft het plan goed bestudeerd en onderzocht hoe dit is in te passen in het natuurgebied. Het benodigde bosoppervlak dat de ontwikkelaar wil verwerven is nu 0,5 ha waarvan 0,3 ha wordt gekapt. Dat is een plausibel alternatief waar Staatsbosbeheer zich in kan vinden mits het bestemmingsplan wordt goedgekeurd en boscompensatie door de ontwikkelaar is ingeregeld.

@10.2.e. nog vragen:

- Klopt het dat het Borrebos een productiebos is?

Echt productiebos kennen we toch niet meer? Zou je het beste bij 10.2.e kunnen navragen.

- Zijn er kansen dat boscompensatie ook in het gebied van Paleis Soestdijk (ons perceel) danwel Lage Vuursche/Baarnse Bos (bv herstel bomenlanen) gerealiseerd kan worden?

Wij hebben in de omgeving geen compensatielocaties voorhanden. De kans dat dit bij ons gerealiseerd kan worden is dus nihil.

- We verkopen nog steeds toch, tegen marktconforme prijs

Als we het eens gaan worden over de planbegrenzings en de benodigde grondprijs en vervolgens wat een marktconforme prijs is, hebben wij nog steeds de intentie om te verkopen ja. Maar de discussie over wat marktconform is, is in het overleg bij Sylvio alweer gestart...

- Wat is onze toekomstige rol? Bv toekomstig eigenaar en/of beheerder van het 'oude' bos op Paleis Soestdijk, gaan we meedenken in plannen? Of, blijven we als goede buur aangehaakt bij de ontwikkelingen en leveren advies waar gevraagd?

Het laatste vooralsnog. Wij hebben interesse getoond in het overnemen van het paleisbos, maar dit is nog geen optie voor MBE.

Dank en groet,
 10.2.e.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 21 april 2021 13:51
Aan: 10.2.e. Wob
CC: Both, Jelka
Onderwerp: RE: vervolg op ons gesprek van afgelopen week betreffende aankoop / ruil SBB en MBEG

Goedemiddag 10.2.e. Wob,

Vanochtend bereikten mij via de informele route de plannen van MBE met betrekking tot ook onze eigendommen. Graag zou ik het komende overleg ook willen gebruiken om betere werkafspraken over te maken, want dit maakt het nog meedenken in een goede begrenzing van de plannen ten opzichte van onze natuur vrij lastig en draagt daarmee niet bij aan de door MBE gewenste voortgang in het bereiken van overeenstemming over een eventuele ruiling.

Van de opties zou 26 april in de ochtend mij het beste passen. De afspraak kan zowel plaatsvinden bij ons op kantoor in Leersum, als bij jullie op locatie, een voorstel voor locatie en tijdstip zie ik graag tegemoet.

In reactie op de onderstaande mail van 10.2.e. Wob, waarin een reactie wordt gevraagd op het voorstel voor een ijkdatum en uitgangspunten voor de nieuw op te stellen waardering, kan ik al melden dat het voorstel om uit te gaan van juli 2020 voor Staatsbosbeheer niet mogelijk is. Evenals vorig jaar voorafgaand aan de destijds in gang gezette waardering aan de orde was, zal door MBE nu wederom een volledig nieuw plan aan ons worden voorgelegd, met een nieuw tijdsplan voor de planologische procedure en de daarbij behorende risico's. Dit betekent dat bij het uitzetten van een nieuwe waardering een prijspeildatum zal moeten worden gekozen die past bij het moment waarop wij overeenstemming gaan bereiken over het plan en de daarbij behorende begrenzing.

In lijn met de reactie van het RVB ten tijde van de vorige taxatie, zal anders door Staatsbosbeheer geen prijstoets kunnen worden verkregen en zoals bekend is het op grond van de wet verzelfstandiging voor ons niet mogelijk om gronden te leveren zonder dat de transactie door het Rijksvastgoedbedrijf is getoetst op marktconformiteit.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 21 april 2021 - 13:05 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: zondag 9 mei 2021 21:15
Aan: Both, Jelka; 10.2.e. ; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Agenda bespreekpunten aanstaande vrijdag

Hallo Jelka,

Voor ons zou het fijner zijn als we de hele laan juist bij het paleis in beheer (en eigendom) brengen. Het hoog opsnoeien van de Linden is erg prijzig.

Als ze toch willen overdragen zou ik meteen helder maken dat het zicht op de naald in de toekomst vanuit het paleis in de zomermaanden niet meer zichtbaar zal zijn.

Het betekent daarnaast ook dat het hele rijksmonument in handen komt van één eigenaar. Dat lijkt mij ook beter voor Soestdijk. Past volgens mij ook bij onze aanpak van VPS ruil.

Leuk cadeautje is dat we al Sim hebben aangevraagd en dat dragen we dan meteen over. Hebben ze de eerste zes jaar alvast mooi bedrag voor beheer.

Groeten,

10.2

Van: Both, Jelka
Verzonden: zondag 9 mei 2021 16:49
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: Agenda bespreekpunten aanstaande vrijdag

Ha 10.2, 10.2 en 10.2,

We zijn zoals jullie weten (10.2 weet dit wellicht nog niet; maar hopelijk praat 10.2 hem binnenkort bij) bezig met grondruil met Paleis Soestdijk (of eigenlijk Meijer-Bergman Erfgoed groep). Zij stellen voor om ook perceel 702 in de ruil te betrekken en het blauwe vlak aan ons over te dragen. Dat lijkt 10.2.e en mij een logische stap. Beheer van het 1^e stuk van de laan schijnen wij toch al te doen en is onderdeel van het geheel. Zien jullie belemmeringen. Bijvoorbeeld mbt financiering door SNL?

Groet, Jelka

Van: 10.2 10.2.e. Wob [<mailto:10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>]
Verzonden: vrijdag 7 mei 2021 13:52
Aan: Both, Jelka <10.2 @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl
Onderwerp: Re: Agenda bespreekpunten aanstaande vrijdag

Dag 10.2.e en Jelka,

Heb een eerste aanzet gedaan voor de mogelijk ruil op perceel 702 met daarin huidige en toekomstige situatie. Het is geen exacte wetenschap, maar geeft een goede indicatie. Het blauwe vlak volgt onze hekken of de waterlijnen. Het witte pad hierin is openbaar gebied en wordt beschouwd als Baarnse bos.

Met vriendelijke Groet,

10.2 10.2.e. Wob

Op 6 mei 2021, om 07:54 heeft Both, Jelka <10.2.e.@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Beste 10.2,

Dank voor het opstellen van de agenda. Volgens mij zijn dit voor nu de te bespreken punten, waarbij ik zou willen beginnen om van jullie te horen hoe de nieuwe plannen ontvangen zijn.

Tot morgen.

Groet, Jelka

Van: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e.@mbegroep.nl]

Verzonden: woensdag 5 mei 2021 14:18

Aan: Both, Jelka <10.2.@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl

Onderwerp: Agenda bespreekpunten aanstaande vrijdag

Beste Jelka en 10.2.e.

Aanstaande vrijdag (7 mei) spreken we elkaar per TEAMS. Mede ingegeven door het gespreksverslag van 10.2 en 10.2.e. onderstaand een overzicht van de bespreekpunten. Mochten jullie aanvullingen hebben: laat het graag nog even weten.

Vraag die vanuit MBE voorligt betreft grond van SBB rond het zogeheten Alexanderkwartier (circa 0,5 Ha) en strook in de directe omgeving van de N221 ten behoeve van aan te leggen kruispunt. Wij kunnen grond aanbieden van ruim 3 ha aan de Paleis kant en eventueel in de corridor richting de Naald (perceel 702). Wens is om uiterlijk per 1 juni intentieovereenkomst gereed te hebben.

Bespreekpunten:

1. Begrenzing grondposities rondom het Alexanderkwartier.
 2. Parkeerplaatsen rond Alexanderkwartier.
 3. Wenselijkheid om perceel 702 te betrekken in de grondruil / -transactie, met afspraak "recht van overpad" .
 4. Wijze waarop we invulling kunnen geven aan de wens SBB betreffende eerste recht van koop.
 5. Mogelijkheid oppervlaktecompensatie NNN door Staatsbosbeheer aangaande te verkopen grond.
 6. Mogelijkheid oppervlaktecompensatie houtopstanden door Staatsbosbeheer aangaande te verkopen grond.
 7. Commerciële uitgangspunten voor verkoop / aankoop / ruil.
- 1.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

Algemeen directeur

MeyerBergman Erfgoed Groep

Mariahoek 4

3511 LD UTRECHT

T: +31 (0) 30 200 6410

E: 10.2.e. @mbegroep.nl

www.mbegroep.nl

<image002.png>

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: zondag 9 mei 2021 21:06
Aan: Revis, Boudewijn; Thijsen, Sylvo
CC: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob
Onderwerp: voortgang Soestdijk

Beste Boudewijn en Sylvo,

Ter info; afgelopen vrijdag vervolggesprek gehad met 10.2.e. Wob en 10.2.e. Wob. Naar aanleiding daarvan:

Er is goed tot neutraal gereageerd op het nieuwe – compacte – plan voor het Alexanderkwartier; formele reactie college volgt binnenkort. Besluitvorming college over ontwerpbestemmingsplan moet plaatsvinden laatste collegevergadering voor zomerreces, eind september vooralsnog besluitvorming ontwerpbestemmingsplan in Raad. Vraag die vanuit MBE voorligt betreft grond van ons rond het zogeheten Alexanderkwartier (circa 0,5 Ha) en strook in de directe omgeving van de N221 ten behoeve van aan te leggen kruispunt. In de ruil wordt dan ruim 3 hectare aan de paleiskant en eventueel gronden in de corridor richting de Naald (perceel 702) betrokken. Wens is om uiterlijk per 1 juni intentieovereenkomst gereed te hebben. De vraag of dat écht haalbaar is, maar 15 juni lijkt dat wel. MBE wil graag vóór bespreking in college een getekende intentieovereenkomst hebben.

Besproken punten (in lijn ook met eerdere gesprekken met Sylvo erbij)

1. Begrenzing grondposities rondom het Alexanderkwartier. -> nu plannen concreet zijn kunnen wij ze goed beoordelen. Vooral precieze begrenzing / erfgrenzen van belang: moet duidelijke afscheiding zijn tussen ons gebied en Alexanderkwartier. 10.2.e. Wob en 10.2.e. Wob doen voorstel en bespreken met 10.2.e. Wob.
2. Parkeerplaatsen rond Alexanderkwartier -> vraagt nog nazoekwerk en besluit. Jelka bespreekt met 10.2.e. Wob.
3. Wenselijkheid om perceel 702 te betrekken in de grondruil / -transactie, met afspraak "recht van overpad" .-> interessant voor ons; aantal uitzoekpunten mbt precieze begrenzing en mogelijkheid om hier SNL voor te krijgen. Wij zoeken uit.
4. Wijze waarop we invulling kunnen geven aan de wens SBB betreffende eerste recht van koop. -> volgt een tekstvoorstel
5. Mogelijkheid oppervlaktecompensatie NNN door Staatsbosbeheer aangaande te verkopen grond: MBE verantwoordelijk; we hebben suggesties gedaan. Eventueel zijn er mogelijkheden bij ons n Achterbergse hooilanden. Vraagt aparte overeenkomst; dus niet gekoppeld aan de grondtransactie/grondruil
6. Mogelijkheid oppervlaktecompensatie houtopstanden door Staatsbosbeheer aangaande te verkopen grond: MBE verantwoordelijk; wij kunnen dit wel in opdracht van hen realiseren in IJsselsteinse bos.
7. Uitgangspunten voor verkoop / aankoop / ruil: belangrijkste verschil van inzicht waarbij wij – gesteund door eerdere uitspraken van RVB – er van uitgaan dat huidige plan een nieuw plan is, dichter bij datum vaststelling en daardoor nieuwe taxatie met nieuwe peildatum gehanteerd moet worden en MBE er van overtuigd is dat peildatum 15 juli 2021 gebruikt kan worden. Afspraak is nu dat 10.2.e. Wob en 10.2.e. Wob beide benaderingswijzen kort op papier zetten en we RVB hierop laten adviseren.

Op maandag 17 mei vervolggesprek (telefonisch) tussen 10.2.e. Wob en Jelka; daarna kom ik met voorstel intentieovereenkomst naar directie.

NB: komende dinsdag hebben 10.2.e. Wob en ik gesprek met bestuur De Parel van Baarn.

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
 Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 0610.2 e

E 10.2. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

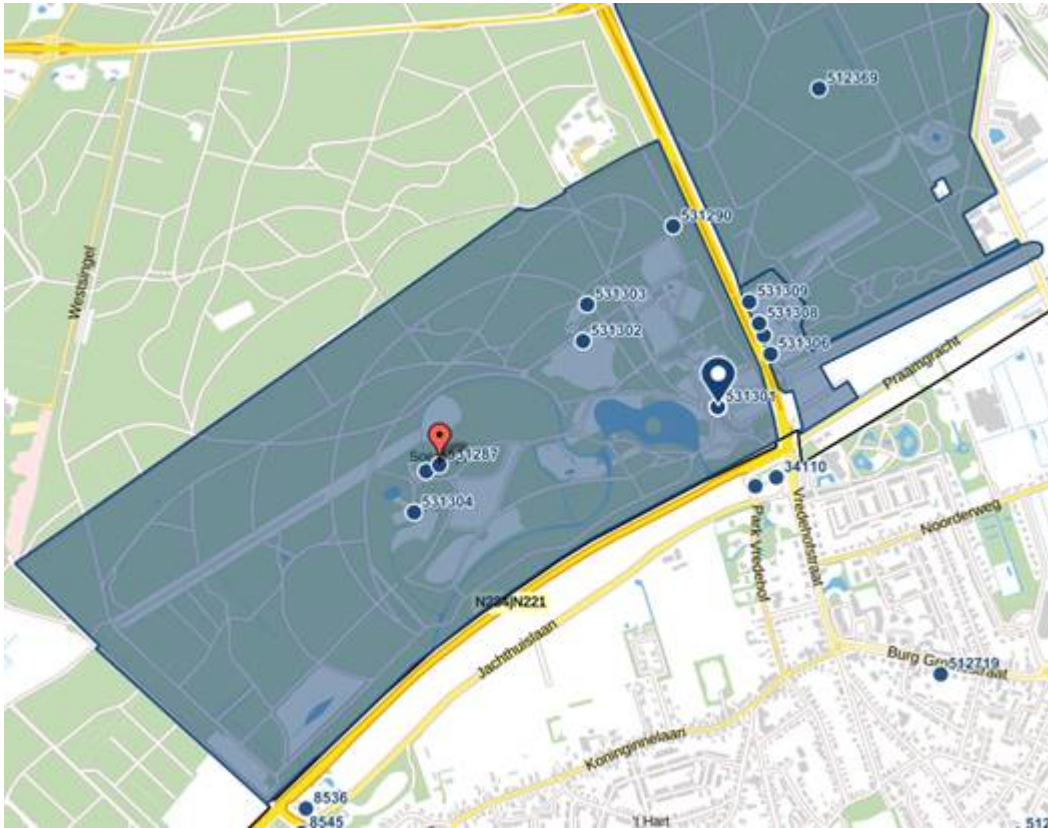
Twitter 10.2.e. | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum

Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 10 mei 2021 11:59
Aan: Both, Jelka; 10.2.e. Wob
Onderwerp: Soestdijk.



Nog in aanvulling op de mail: hier de begrenzingen. Ligt dus tegen Baarnse bos aan.
 Ik weet de kavelruil deal niet maar het lijkt me beter als zij et hele complex in handen hebben. Zo niet: dan kan je wèl samen eigenaar zijn. Dan ook wel samen beheerplan maken en budgetten afstemmen op ambities.

Groet,
 10.2

10.2.e. Wob (10.2.e.)

Landschapsarchitect
Staatsbosbeheer

Provinciale Eenheid Utrecht en Overijssel | Advies Landschap en Cultuurhistorie | Directie Terreinbeheer & Ontwikkeling | Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort

Postbus 2 | 3800 AA | Amersfoort

T 030 6926111 (receptie) | M 06 10.2.e.

E 10.2.e. 10.2.e@staatsbosbeheer.nl

www.staatsbosbeheer.nl [@staatsbosbeheer](https://www.instagram.com/staatsbosbeheer) |

Een landschapsvisie is een document met kaart waarop je de toekomst voor een landschap over een langere termijn uiteenzet. Onderdeel van zo'n visie is een analyse van het bestaande landschap, gecombineerd met een prognose van mogelijke en gewenste ontwikkelingen, vergezeld met een referentiebeeld of ontwerp. Uit: Lexicon van de tuin- en landschapsarchitectuur van Meto J. Vroom (1929-2019)

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 11 mei 2021 08:56
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: FW: Ontwikkeling Alexanderkwartier, acties nav overleg
Bijlagen: 20180820 concept taxatie uitgangspunten Soestdijk v6.docx

Hoi Jelka,

Mocht je Sylvo binnenkort nog spreken, dan zou ik adviseren om hem ook mee te nemen in het voorstel om weer een standpunt te laten innemen door het RVB. Dit zodat als hij over enkele weken weer een overleg heeft met de DG van het RVB in het kader van BRON en de NOVI, hij hier eventueel zijdelings ook aandacht voor kan vragen en in ieder geval niet verrast wordt door een vraag van haar kant.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 11 mei 2021 08:49
Aan: '10.2.e. Wob' <10.2.e. Wob@mbontwikkeling.nl>
CC: Both, Jelka <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>; '10.2.e. Wob' <10.2.e. Wob@mbegroep.nl>
Onderwerp: Ontwikkeling Alexanderkwartier, acties nav overleg

Goedemorgen 10.2.e.,

Naar aanleiding van het overleg van vorige week lag de actie bij mij om een voorstel te doen voor een tekst voor een eerste recht van koop voor het paleisbos. Onderstaand een opzet, waarin ik ook rekening heb proberen te houden met de belangen van MBE in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen.

In het kader van deze grondruil zijn partijen ook overeengekomen dat Staatsbosbeheer een eerste recht van koop verkrijgt voor het paleisbos, zoals weergegeven op de bijgaand aangehechte kaart met kadastrale ondergrond. Dit recht van koop is als volgt omschreven: In het geval MBE voornemens is om de percelen kadastraal bekend gemeente <>, sectie <>, nummers <>, te vervreemden, zal MBE deze percelen eerst aan Staatsbosbeheer te koop aanbieden tegen een marktconforme prijs. Staatsbosbeheer dient na aanbieding binnen 4 weken kenbaar te maken of zij gebruik wenst te maken van dit eerste recht van koop. Indien geen reactie is ontvangen dan wel door Staatsbosbeheer binnen deze termijn kenbaar is gemaakt dat geen gebruik wordt gemaakt van het recht van koop, is MBE vrij om de percelen tegen gelijke condities aan een derde te vervreemden. Dit recht van koop is enkel van toepassing wanneer MBE of haar rechtsopvolgers (delen van) het paleisbos wenst te vervreemden, indien sprake is van een vervreemding van de gehele ontwikkeling van paleis Soestdijk inclusief bovengenoemde bospercelen aan een derde partij, behoeven de genoemde percelen niet eerst aan Staatsbosbeheer te worden aangeboden.

Voor wat betreft de oppervlakte waarop dit recht van koop ziet, zouden wij aansluiting willen zoeken bij de oppervlakte waar ook in 2018 met 10.2.e. 10.2.e. over is gesproken, zoals met een rode omkadering weergegeven op de onderstaande schets. Mocht vanuit MBE een andere begrenzing wenselijk zijn, dan hoor ik dat graag.



Ter voorbereiding op een eventueel vervolgesprek tussen **102** en Jelka, lijkt het mij verder goed om het te hebben over de uitgangspunten voor een taxatie. Afgelopen vrijdag was ik hier mede door de beperkte tijd die ik voor het overleg had wellicht wat kortaf over, maar zoals vrijdag ook aangegeven gaat het Staatsbosbeheer in eerste instantie niet eens om de uitkomst van de taxatie, als dat de uitgangspunten zoals waardebegrip, planstatus en prijspeildatum juist worden meegenomen en daarmee recht wordt gedaan aan de wettelijke verplichting die Staatsbosbeheer heeft om op basis van marktconformiteit een prijs overeen te komen. Het nu het plan is gewijzigd, zonder meer uitgaan van de waarde uit het concept rapport van 2020 op basis van het voorgaande planontwerp en bestemmingsplan, past hier niet bij.

Mijn voorstel zou daarom zijn dat Staatsbosbeheer aan de prijsstoetsafdeling van het RVB wederom twee vragen voorlegt, haast gelijk aan de vraagstelling van vorig jaar:

- Nu MBE en SBB weer in gesprek zijn over een mogelijke grondruil ten behoeve van de ontwikkeling van het Alexanderkwartier, wat zou volgens het RVB de prijspeildatum van een taxatie dienen te zijn, mede uitgaande van de standpunten van partijen in deze (MBE: prijspeildatum 16 juli 2020, SBB prijspeildatum 15 mei 2021)?
- Is het RVB, gelet op de complexiteit van de ontwikkeling en het gegeven dat partijen tot elkaar veroordeeld zijn, akkoord met het voorstel van partijen voor het hanteren van het waardebegrip evenwichtswaarde voor de taxatie, of dient, wanneer de taxateur dit mogelijk acht, uitgegaan te worden van het waardebegrip marktwaarde?

Wanneer een antwoord is verkregen op deze vragen, kan een uitvraag worden gedaan aan een of meer taxateurs. Zonder vooruit te willen lopen op de beantwoording van de tweede vraag aan het RVB, zou deze uitvraag met aanhechting van de nieuwe plannen van MBE met de daarbij behorende grondplanteekeningen en het verstrekken van de huidige achtergrondinformatie zoals concept bestemmingsplannen en dergelijke, gelijk kunnen zijn aan de formulering van te hanteren waardebegrippen en uitgangspunten zoals we deze in 2018 voor het eerste plan hebben geformuleerd. Bijgaand de memo welke destijds met het Schoutenhuis was opgesteld voor de waardering door het RVB.

Met vriendelijke groet,

102 e **102 e**
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-**102 e**

E **102 e** Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 15:22
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: FW: Ontwikkeling Alexanderkwartier, acties nav overleg
Bijlagen: 20180820 concept taxatie uitgangspunten Soestdijk v6.docx

Goedemiddag Jelka,

Zoals zojuist besproken heb ik de vraag van 10.2 onderstaand proberen te verwerken, op een wijze die duidelijk maakt wat de standpunten van partijen zijn in deze en het RVB de ruimte laat om hier zelfstandig een oordeel over te geven. In mijn optiek levert daarbij hetgeen 10.2 noemde geen extra vraag op aan het RVB, maar is het enkel een verduidelijking van de standpunten over en weer, als opmaat voor de twee vragen waar een antwoord op moet worden gegeven. Indien akkoord, ga ik dit zo voorleggen aan de prijsstoetsafdeling van het RVB.

Vanuit het standpunt van MBE is de beoordelingsgrondslag van de grond ten opzichte van de uitgangssituatie per juli 2020 gelijk gebleven. Namelijk het ruilen van grond, met daarbij de wens van MBE het door SBB geleverde stuk grond te benutten voor woningbouw. MBE is derhalve van mening dat 11.1. Wob

Staatsbosbeheer volgt deze lijn niet en is van mening dat 11.1. Wob

Het verzoek vanuit Staatsbosbeheer en MBE aan het Rijksvastgoedbedrijf is om een uitspraak te doen over wat de grondslag dient te zijn voor een waarde waarop een prijsstoets kan worden afgegeven. Concreter geformuleerd:

- Nu MBE en SBB weer in gesprek zijn over een mogelijke grondruil ten behoeve van de ontwikkeling van het Alexanderkwartier, wat zou volgens het RVB de prijspeildatum van een taxatie dienen te zijn, mede uitgaande van de standpunten van partijen in deze (standpunten: MBE prijspeildatum 16 juli 2020, SBB prijspeildatum 15 mei 2021)?
- Is het RVB, gelet op de complexiteit van de ontwikkeling en het gegeven dat partijen tot elkaar veroordeeld zijn, akkoord met het voorstel van partijen voor het hanteren van het waardebegrip evenwichtswaarde voor de taxatie, of dient, wanneer de taxateur dit mogelijk acht, uitgegaan te worden van het waardebegrip marktwaarde?

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e

E 10.2.e @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 11 mei 2021 - 08:49 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: woensdag 19 mei 2021 15:42
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goed 10.2.e., ik had nog niet naar beneden gescrold.

Groet 10.2.e.

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 19 mei 2021 15:19
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl>
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e.,

Een schets van het nieuwe plan heb ik aangehecht als plaatje onder mijn mail. Dit is wat ik op dit moment heb. Mochten detailtekeningen gewenst zijn, dan kan 10.2.e. je hier waarschijnlijk aan helpen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
 Rentmeester

Staatsbosbeheer
 Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
 Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
 M 06-10.2.e.
 E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
 Afwezig op donderdag

Van: 10.2.e. Wob [<mailto:10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl>]
Verzonden: woensdag 19 mei 2021 15:13
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Beste 10.2.e., heb jij voor ons ook het nieuwe plan.

Groet 10.2.e.

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 19 mei 2021 14:42
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl>
CC: '10.2.e. Wob' <10.2.e. Wob@paleissoestdijk.nl>; Both, Jelka <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goedemiddag heren,

Na het afbreken van de taxatieprocedure door MBE vorig jaar, is het enige tijd stil geweest in dit dossier. De tijd heeft echter niet stil gestaan, sinds een maand zijn MBE en Staatsbosbeheer weer in gesprek over een grondruil,

ten behoeve van een aangepaste versie van de plannen van MBE voor het Alexanderkwartier. In het kader van deze mogelijke grondruil, hebben partijen discussie over wat de te hanteren prijspeildatum voor een taxatie zou dienen te zijn. Wij zouden hier, evenals vorig jaar, graag een uitspraak van het RVB op ontvangen zodat zekerheid bestaat dat de voor een waardering te hanteren prijspeildatum en uitgangspunten voor een taxatie, ook worden geaccepteerd bij een door Staatsbosbeheer t.z.t. aan te vragen prijstoets.

Onderstaand een toelichting op de standpunten over en weer en de vragen waar wij graag een uitspraak op zouden ontvangen van het RVB.

Vanuit het standpunt van MBE is de beoordelingsgrondslag van de grond ten opzichte van de uitgangssituatie per juli 2020 gelijk gebleven. Namelijk het ruilen van grond, met daarbij de wens van MBE het door SBB geleverde stuk grond te benutten voor woningbouw. MBE is derhalve van mening dat de grondruil kan plaatsvinden op basis van de m2 waarde uit de concept taxatie van 2020. Staatsbosbeheer volgt deze lijn niet en is van mening dat in het kader van een prijstoets, nu wederom een ander plan als basis dient voor de ruiling, een nieuwe waardering dient te worden uitgevoerd, op basis van de huidige plannen en planologische status. Het verzoek vanuit Staatsbosbeheer en MBE aan het Rijksvastgoedbedrijf is om een uitspraak te doen over wat de grondslag dient te zijn voor een waarde waarop een prijstoets kan worden afgegeven. Concreter geformuleerd:

- Nu MBE en SBB weer in gesprek zijn over een mogelijke grondruil ten behoeve van de ontwikkeling van het Alexanderkwartier, wat zou volgens het RVB de prijspeildatum van een taxatie dienen te zijn, mede uitgaande van de standpunten van partijen in deze (standpunten: MBE prijspeildatum 16 juli 2020, SBB prijspeildatum 15 mei 2021)?
- Is het RVB, gelet op de complexiteit van de ontwikkeling en het gegeven dat partijen tot elkaar veroordeeld zijn, akkoord met het voorstel van partijen voor het hanteren van het waardebegrip evenwichtswaarde voor de taxatie, of dient, wanneer de taxateur dit mogelijk acht, uitgegaan te worden van het waardebegrip marktwaarde?

Graag hoor ik of, en zo ja op welke termijn het RVB deze vragen zou kunnen beantwoorden. Mocht een toelichting op de gewijzigde plannen hiervoor noodzakelijk zijn, dan kan hiervoor contact worden opgenomen met **10 2 e. Wob** van MBE of ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

10 2 e. 10 2 e
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-**10 2 e.**

E **10 2 e. Wob**@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag



1 (2,9 Ha)

Ha)

ompecte Plan

Mailwisseling reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar via Z20-7377 onder document 35.

10.2.e. Wob

Van: **10.2.e. Wob** <**10.2.e. Wob**@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 17:04
Aan: **10.2.e. Wob**; **10.2.e. Wob**
CC: **10.2.e. Wob**
Onderwerp: FW: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Beste **10.2.e** en **10.2.e**,

Onderstaand tref je ons antwoord aan op de gestelde vragen. Mochten jullie deze uitgangpunten omarmen dan hoor ik graag wat jullie vervolgpcedure is. Wordt de procedure van vorig jaar gevolgd? Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e **10.2.e**

Vraag 1:

Nu MBE en SBB weer in gesprek zijn over een mogelijke grondruil ten behoeve van de ontwikkeling van het Alexanderkwartier, wat zou volgens het RVB de prijspeildatum van een taxatie dienen te zijn, mede uitgaande van de standpunten van partijen in deze (standpunten: MBE prijspeildatum 16 juli 2020, SBB prijspeildatum 15 mei 2021)?

Antwoord:

De prijstoets van het RVB houdt verband met de marktconformiteit van de transactie van SBB.

De marktconformiteit wordt getoetst obv de meest actuele ontwikkelingen die ten tijde van de prijstoets bekend zijn. In deze zal de prijspeildatum heden moeten worden gehanteerd.

Vraag 2:

Is het RVB, gelet op de complexiteit van de ontwikkeling en het gegeven dat partijen tot elkaar veroordeeld zijn, akkoord met het voorstel van partijen voor het hanteren van het waardebegrip evenwichtswaarde voor de taxatie, of dient, wanneer de taxateur dit mogelijk acht, uitgegaan te worden van het waardebegrip marktwaarde?

Antwoord:

Duidelijk is dat de gronden van MBE en SBB samen het complex vormen waarop deze ontwikkeling kan plaatsvinden. Voor het waardebegrip evenwichtswaarde is het van belang dat de gronden van SBB niet als zelfstandige eenheid zijn te ontwikkelen/vermarkten. Dit laatste lijkt op grond van onderstaande afbeelding mbt het bruin/paarse gedeelte inderdaad het geval, waardoor het waardebegrip evenwichtswaarde het meest voor de hand ligt.

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 20:23
Aan: **10.2.e. Wob**
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Urgentie: Hoog

Eén hick-up **10.2.e.**: ze hebben niet gereageerd op het uitgangspunt zoals MBE dat het liefst zou hanteren. Het is natuurlijk een uitvloeisel van antwoord op vraag 1, maar het helpt mij bij het gesprek met **10.2** wanneer RVB duidelijk zegt dat redenatie van MBE niet klopt. Zou ze op die vooronderstelling van MBE nog willen laten reageren. Dan mail of bel ik daarna met **10.2**.

Thnx.

Van: **10.2.e. Wob**
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 17:07
Aan: Both, Jelka <**10.2**@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goedemiddag Jelka,

Zojuist kwam het antwoord van het RVB binnen. Prijspeildatum heden en huidige plannen dienen te worden gebruikt voor de taxatie, het hanteren van het waardebegrip evenwichtswaarde is wel akkoord.

Conform ons voorstel aan MBE en wat mij betreft dus een prima basis om een taxatie in gang te zetten. Ik ga contact opnemen met **10** om het vervolg af te stemmen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-**10.2.e.**
E **10.2.e. Wob**@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 25 mei 2021 - 17:04 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 17:12
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Prima en fijn dat ze snel zijn. Ik zal het ook melden aan 10.2.
Kunnen we - en zij - door.

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Zelfde mailwisseling: 25 mei 2021 - 17:07 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 17:09
Aan: '10.2.e. Wob'; '10.2.e. Wob'
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e.,

Dank voor het snelle antwoord. Op basis van dit antwoord zal ik met 10.2.e. in gesprek gaan om de nieuwe taxatie in gang te zetten.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 25 mei 2021 - 17:04 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: woensdag 26 mei 2021 20:32
Aan: '10.2.e. Wob'
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Beste 102,

Misschien had je het ook al van 10 gehoord maar RVB heeft – heel snel, dat is fijn – gereageerd op de vragen. Zie het antwoord hieronder. Antwoord op vraag 1 betekent dat jouw vooronderstelling die je vóór vraag 1 voorlegde door RVB niet als kloppend of geldig wordt gezien.

Wil je dit nog verder bespreken of zetten we 10 en 10.2.e aan het werk om taxatie in gang te zetten? En wij ergens volgende week weer afspreken voor de intentieovereenkomst?

Groet, Jelka

Zelfde mailwisseling: 25 mei 2021 - 17:04 uur

10.2.e. Wob

Van: 10 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>
Verzonden: woensdag 26 mei 2021 15:58
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: Re: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e.,

Lijkt mij een goed plan.

Zou jij maandag 31 mei kunnen afspreken op het Paleis? Tijdstip maakt mij niet zoveel uit.

Groet 10

Op 26 mei 2021, om 11:49 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 10,

Op basis van het onderstaande antwoord van het RVB, kunnen we volgens mij verder met het in gang zetten van een nieuwe taxatie. Ik zou daarom willen voorstellen dat wij een overleg inplannen om de taxatieuitvraag nader te formuleren en de voor de taxatie benodigde stukken bij elkaar te brengen, graag hoor ik wanneer dat voor jou zou passen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 25 mei 2021 - 17:04 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 13:20
Aan: '10.2.e. Wob'
CC: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob@mbeontwikkeling.nl
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Doen we 10.2. Kun jij aangeven wanneer je denkt een concept intentie-overeenkomst te hebben. We hebben ook wat tijd nodig om die te lezen, wat te wijzigen/aan te vullen indien nodig en interne goedkeuring van Sylvo op te krijgen. Waarbij het natuurlijk fijn is dat Sylvo goed aangehaakt is. Ik heb hem afgelopen weken ook op de hoogte gehouden van de stappen.

Nog een officieel moment prikken om te ondertekenen en aan communicatie te doen? Dat moeten we dan ook zsm in gang zetten.

Hoor het graag.

Groet Jelka

Van: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. @mbegroep.nl]
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 08:46
Aan: Both, Jelka <10.2. @staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob@mbeontwikkeling.nl
Onderwerp: Re: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Beste Jelka,

Laten we het conform standpunt van RVB spoedig een vervolg geven. Dus wat mij betreft zijn 10.2 en 10.2.e. aan zet.

Groet, 10.2.

Zelfde mailwisseling: 26 mei 2021 - 20:31 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 16:07
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Fijn dat er in ieder geval geen discussie meer is over uitgangspunten. Succes.

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 15:42
Aan: Both, Jelka <10.2@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Maandag 11.00 heb ik een afspraak met 10 voor het opstarten van de taxatie.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e.
E 10.2.e@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 27 mei 2021 - 13:20 uur

10.2.e. Wob

Van: 10 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>
Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 13:58
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: Re: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Beste 10.2.e.,

Dat is fijn, we zien elkaar in het herenhuis!

Ik zal alvast aan mijn kant de stukken voorbereiden en in een mapje stoppen. Maandag of dinsdag heb ik ook een tekening met een gedetailleerder voorstel voor de grondruil rondom de Parade.

PS Inmiddels hebben wij een taxateur gevonden die op korte termijn aan de slag kan gaan.

Op 28 mei 2021, om 11:46 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 10.,

Maandagochtend 11:00 zou in mijn agenda het beste passen, dan ben ik al in de buurt. Hoor graag of dat bij jou nog mogelijk is.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
senior rentmeester

Staatsbosbeheer
afdeling Grondzaken | team West

T | M 06-10.2.e.
E <mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl> | W <http://www.staatsbosbeheer.nl>

Zelfde mailwisseling: 26 mei 2021 - 15:58 uur

10.2.e. Wob

Van: 10 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juni 2021 15:10
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: Re: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e.,

Het mapje met stukken voor de taxateurs dat we afgelopen maandag hebben voorbereid kun je [hier](#) downloaden.

Regel jij de uitvraag richting de taxateurs en het RvB voor het moment dat de twee taxateurs er niet uitkomen?

Groet 10.2

Op 1 jun. 2021, om 14:48 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 10.,

Heb jij voor mij al het mapje met stukken voor de taxateurs? Dan kan ik dit al aan 10.2.e. verzenden zodat hij hopelijk een betere inschatting kan maken van de benodigde tijd om zo mogelijk samen met 10.2.e. tot een haalbare planning te komen voor de taxatie.

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 28 mei 2021 - 13:58 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: woensdag 2 juni 2021 13:05
Aan: 10.2.e. [redacted]; 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: FW: Gescand vanaf een multifunctionele printer van Xerox
Bijlagen: SCAN_20210602_15783.pdf

Ter info: brief van Parel van Baarn nav het gesprek dat we hadden.

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

Van: Xerox-No-Reply@staatsbosbeheer.nl [mailto:Xerox-No-Reply@staatsbosbeheer.nl]
Verzonden: woensdag 2 juni 2021 10:03
Aan: Both, Jelka <10.2 [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Gescand vanaf een multifunctionele printer van Xerox

Open het bijgevoegde document. Het werd gescand en aan u verzonden vanaf een multifunctionele printer van Xerox.

Bestandstype bijlage: pdf/a, Multi-Page

Locatie multifunctionele printer: Leersum, NL
Naam apparaat: SBB26040P

Meer informatie over Xerox-producten en oplossingen vindt u op <http://www.xerox.com>.

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 39

SCAN_20210602_15783

DE PAREL VAN BAARN



Staatsbosbeheer Utrecht,
t.a.v. Mevrouw Jelka Both
Maarsbergseweg 18a
3956KW Leersum

Soest, 22 mei 2021

Betreft: Terugblik gesprek 11 mei jl / Soestdijk

Geachte Mevrouw Both,

Met genoegen denken wij terug aan het kennismakingsgesprek met u en de heer 10.2.e op 11 mei jl. Het was goed om uw organisatie beter te leren kennen, en de provinciale aandachtspunten te vernemen.

De ontwikkelingen rond Paleis Soestdijk hebben uw en onze volle aandacht, zo bleek tijdens het gesprek. Vanuit verschillende verantwoordelijkheden en invalshoeken hebben wij wederzijds onze standpunten toegelicht; het was plezierig te ervaren dat wij op veel terreinen dezelfde golflengte delen.

Een punt van zorg onzerzijds was en is de prijs waartegen Staatsbosbeheer mogelijk terrein overdraagt aan de Meyer Bergman Erfgoed Groep in het Alexanderkwartier (Borrebos). Zoals bekend hechten wij aan gelijkheid voor de wet; met genoegen vernamen wij dat uw organisatie alert is geen staatssteun te verlenen door onder de marktwaarde af te stoten. In het publieke belang zullen wij het waarderen te zijner tijd te vernemen tegen welke prijs de Meijer Bergman Erfgoed Groep de grond rond het voormalige marechaussee-terrein van Staatsbosbeheer heeft verworven.

Graag bevestigen wij onze belangstelling om met u in contact te blijven; wij geven u de verzekering open te staan voor vraagpunten en suggesties voor de verdere ontwikkeling van de terreinen rond Soestdijk.

Tekenend met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 18:13
Aan: Both, Jelka
CC: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob
Onderwerp: Concepttekst Ruilovereenkomst SBB - MBE
Bijlagen: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 09062021 SBB compare.docx; Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 09062021 SBB clean.docx

Beste Jelka,

Bijgaand de tekst van de ruilovereenkomst MBE - SBB zoals wij die graag met jullie zouden willen vastleggen.

We hebben dus inmiddels met elkaar de spelregels vastgesteld waarbinnen de waarde van de verschillende percelen wordt vastgesteld. Fijn dat we daarin een gedeelde uitgangspositie hebben. Ik maak me overigens in dat licht wel zorgen over het taxatieproces. Als ik het bericht goed lees, dan is SBB niet in staat eerder dan begin augustus deze taxatie uit te laten voeren. Dat lijkt me onwenselijk. Mijn streven is ook de commerciële kant tijdig en zorgvuldig met elkaar geregeld te hebben. Ervan uit gaand dat mijn waarneming correct is, mijn vraag of jij zou willen kijken hoe dit taxatieproces te versnellen. Zo ingewikkeld is het namelijk niet.

Voor commentaar op bijgaande tekst: verzoek eventuele aanpassingen / wijzigingen in het schone document aan te geven. Dan hebben we een eenduidig vertrekpunt om de tekst te finaliseren.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:36
Aan: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>; 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst SBB

Hi 10.2, 10,

Zie bijgaand de compare versie (tov de versie d.d. 2 juli 2020) en de clean versie van de ruilovereenkomst met SBB.

Met vriendelijke groet,

10.2.e.

Hoofd Juridische Zaken/Advocaat



MeyerBergman Erfgoed Groep BV
Lange Voorhout 15 2514 EA Den Haag
e: 10.2.e@mbegroep.nl +31(0)6 10.2.e
www.mbegroep.nl
paleissoestdijk.nl | LinkedIn

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 16:59
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Hoi Jelka,

10.2 was niet blij toen ik hem net belde en meedeelde dat onze taxateur pas begin augustus een rapport kan opleveren. Het wijzigen van taxateurs in dit dossier gaat ook niet de door MBE gevraagde tijdswinst opleveren, alle taxateurs met de benodigde kwalificaties zitten vol en geven vergelijkbare indicaties qua doorlooptijden gelet op de drukte en de vakantieperiode.

Ik heb 10.2 ook laten weten dat ik het niet fair vind dat hij ons hier op aanspreekt, de bal lag bij hen voor het verstrekken van de benodigde gegevens en het instemmen met de uitvraag, als zij dit sneller hadden opgepakt en niet naar de bekende weg hadden gevraagd bij de uitvraag, dan had de taxatie ook eerder in gang gezet kunnen worden. Hetzelfde geldt voor de ruilovereenkomst, deze zou ik vorige week al in concept ontvangen (niets gezien) en de intentieovereenkomst welke in hun planning een dezer dagen al getekend zou moeten worden, maar waar we ook nog geen letter van hebben gezien.

Mijn inschatting is dat 10.2 dit nog zal willen opspelen naar Sylvio, mocht je Sylvio binnenkort nog spreken dan zou je hem hier alvast over kunnen informeren.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
 Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
 Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
 M 06-10.2.e.

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 16:52
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>
CC: Both, Jelka <10.2. @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob @mbegroep.nl
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2,

Van onze taxateur heb ik begrepen dat hij vanaf 5 augustus weer beschikbaar is voor dit dossier. De week na 5 augustus heeft hij ook voldoende tijd om, samen met 10.2.e. Wob, de taxatie op te pakken. Mijn advies zou dus zijn dat 10.2.e. Wob in hun agenda gezamenlijk tijd reserveren om begin augustus de taxatie uit te voeren, zodat we in ieder geval nog zicht houden op de door jullie gewenste planning. Er van uitgaande dat de taxateurs deze keer wel in staat zijn om op basis van inhoudelijke argumenten gezamenlijk een rapport op te leveren, zal ik de prijsstoetsafdeling van het RVB verzoeken tijd te reserveren voor de tweede week van augustus om een oordeel te vellen over de uitkomst van de taxatie.

Ik begrijp dat dit lastig is met jullie planning richting de raad, maar zoals telefonisch ook al aangegeven mag voor het huidige krappe tijdspad ook best naar MBE zelf worden gekeken, als Staatsbosbeheer eerder de plannen hadden ontvangen, dan wel we niet nogmaals de exercitie met het RVB voor een uitspraak over prijspeildatum en plangrondslag hadden doorlopen, had de opdracht taxatie al ruim voor de zomerperiode uitgezet kunnen zijn.

Ook hoor ik graag of er inmiddels al een concept intentieovereenkomst en ruilovereenkomst is, zodat we daar in de tussentijd al mee verder kunnen en dit niet de volgende bottleneck wordt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e.
E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op donderdag

Van: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob@paleissoestdijk.nl]

Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:42

Aan: 10.2.e. Wob@paleissoestdijk.nl; 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>

CC: Both, Jelka <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob@mbegroep.nl

Onderwerp: Re: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e.,

Naar aanleiding van ons telefoon gesprek van zojuist kan ik het volgende concluderen. Jullie taxateur, de heer 10.2.e., geeft aan geen tijd te hebben voor een taxatie, alvorens hij op vakantie gaat op 14 juli. Hij kan de taxatie opstarten in de tweede week van augustus. Dit houdt dat er geen taxatierapport ligt voor de zomervakantie conform ons verzoek. Het bestemmingsplan wordt vanaf 1 september door de gemeenteraad van Baarn in behandeling genomen. En dan komt de taxatie of net op tijd of hij is te laat. En loopt het helemaal in de soep als we het Rijksvastgoedbedrijf nog moeten inschakelen indien beide taxateurs er niet uit komen. Ook begrijp ik dat jullie niet willen afwijken van de heer 10.2.e. als taxateur zoals ik al eerder voorstelde.

Groet 10.2.e. 10.2.e. Wob

Zelfde mailwisseling: 1 juni 2021 - 15:09 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob <[redacted]@westmaasmakelaardij.nl>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:53
Aan: 10.2.e. Wob <[redacted]>
Onderwerp: RE: Planning nieuwe taxatie paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2.e.,

Het is eigenlijk vrij eenvoudig voor wat betreft planning.
 Ik ben tot aan mijn vakantie druk bezig met een aantal grotere projecten. De agenda zit tot half juli vol.
 Ik begin ook zeker niet aan een nieuwe opdracht voor die tijd.

Van 16 juli tot 5 augustus ben ik op vakantie.
 Daarna kan ik eigenlijk van flexibel inplannen, de agenda is na mijn vakantie nog redelijk leeg.
 Ik verneem wel van 10.2.e. Wob en dan plannen we wel een paar data in.

Bij andere vragen bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Westmaas Makelaardij B.V.

Recognised European Valuer, geregistreerd REV-taxateur onder nummer 10.2.e. Wob Register Taxateur:
 Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed(NRVT) Register Makelaar:
 Bedrijfsmatig Vastgoed, Agrarisch Vastgoed en Wonen (SCVM) Geregistreerd Deskundige Onteigening en
 Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (Register DOBS)

[Klik hier voor onze Privacy Policy](#)

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

Van: 10.2.e. Wob <[redacted] <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:11
Aan: 10.2.e. Wob <[redacted] <[redacted]@westmaasmakelaardij.nl>
Onderwerp: Planning nieuwe taxatie paleis Soestdijk

Goedemiddag 10.2.,

Telefonisch gaf jij vorige week aan dat het oppakken van de nieuwe taxatie voor de ontwikkeling bij Paleis Soestdijk niet meer voor jouw vakantie ging passen. Omdat wij wederom de opdracht aan jou willen verstrekken, heb ik daarom in overleg met MBE 10.2.e. Wob als taxateur namens de Meijer Bergman groep gevraagd om met jou contact op te nemen om een ook voor jou haalbare planning op te stellen.

Vanuit Staatsbosbeheer gezien is daarbij een degelijk rapport belangrijker als de snelheid, als het rapport er in augustus pas is, is dat voor MBE wellicht erg vervelend in het kader van de bestemmingsplanprocedure maar we kunnen geen ijzer met handen breken.

Mocht jij al iets van een indicatieve planning af kunnen geven dan zou dat dus fijn zijn, dan kan ik daarmee wat aan verwachtingsmanagement doen en zorgen dat de rest van het proces met prijstoets en koopovereenkomsten daaromheen wordt vormgegeven.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
 Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam M 06-10.2.e. E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: donderdag 10 juni 2021 08:35
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Advies vaststelling peildatum waardering voormalig KMAR Paleis Soestdijk

Ik ben het met je eens dat het bij hen een hele tijd stil is geweest en het ter discussie stellen van uitgangspunten ook tot vertraging heeft geleid. Laten we morgen even bellen (belafsprak staat); kijken wat wel en wat niet mogelijk is. Ik zal Sylvo inlichten.

Groet, Jelka

Zelfde mailwisseling: 9 juni 2021 - 16:59 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 14:48
Aan: Thijsen, Sylvo; Revis, Boudewijn; **10.2.e. Wob**; **10.2.e.**
CC: **10.2.e. Wob**
Onderwerp: Ter info: Soestdijk (oa NRC komend weekend)

Beste collega's,

Ter info nav gesprek zonet met **10.2.e. Wob** (MBE-groep):

- We hebben overeenstemming over uitgangspunten taxatie (nadat we gezamenlijk toets hadden gevraagd bij RVB)
- We hebben overeenstemming over planning en proces taxatie: vindt plaats 1^e of 2^e week augustus, daarna prijstoets RVB
- Concept-ruilovereenkomst ligt bij ons ter commentaar, volgende week geven reactie aan MBE-groep, prijs nog in te vullen na taxatie. Omdat overeenstemming nodig is voordat het naar de raad gaat begin september en onzeker is of RVB al prijstoets heeft afgegeven nemen we prijstoets RVB als ontbindende voorwaarde op. Eind augustus zou dan ruilovereenkomst (met deze ontbindende voorwaarde) getekend moeten worden door Sylvo. Eind september is definitieve besluitvorming in Raad.
- **10.2** meldde dat dit weekend er een spread in NRC komt over ontwikkeling Paleis Soestdijk. Wij worden niet genoemd maar kunnen wel vragen krijgen naar aanleiding hiervan. @**10.2.e.** of **10.2.**, lichten jullie woordvoerders in?

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 06**10.2.e.**

E **10.2.** @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Twitter **10.2.e.** | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

10.2.e. Wob

Van: Revis, Boudewijn
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 11:22
Aan: Both, Jelka; Thijsen, Sylvo; 10.2.e. Wob ; 10.2.e.
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Ter info: Soestdijk (oa NRC komend weekend)

Mooie voortgang!

Zelfde mailwisseling: 16 juni 2021 - 14:48 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@hetnet.nl
Verzonden: maandag 21 juni 2021 10:05
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: Re: Nrc
Bijlagen: Schermafbeelding 2021-06-21 om 7.35.52 AM.png

Goedemorgen,

Hierbij het artikel uit Gooi-en Eemlander

Groeten 10.2.e. [redacted] 10.2.e. [redacted]

Verzonden vanaf mijn Huawei-telefoon

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

Van: "10.2.e. Wob [redacted]" <10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Datum: ma 21 jun. 2021 09:51
Aan: "10.2.e. Wob [redacted]@hetnet.nl" <10.2.e. Wob [redacted]@hetnet.nl>
Onderwerp: RE: Nrc

Geachte mevrouw 10.2.e. [redacted],

De Gooi en Eemlander heb ik helaas niet, dank dus voor het doorsturen. Wel zag ik van het weekend het uitgebreide artikel over Soestdijk in het NRC. Wordt een interessante periode tot de raad in september is mijn inschatting, verwacht dat MBE er ook nog niet gerust op is dat hun huidige 'kleine plan' zoals ze het zo mooi noemen wel de eindstreep gaat halen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. [redacted] 10.2.e. [redacted]
Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e. [redacted]
E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op donderdag

Van: 10.2.e.Wob [mailto:10.2.e.Wob@hetnet.nl]
Verzonden: zaterdag 19 juni 2021 16:43
Aan: 10.2.e.Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Nrc

Goedemiddag,

Misschien heb je artikel gelezen, zo niet laat het horen dan mail ik het je.

Heemschut mengt zich ook in de discussie.

Mooi allemaal.

Groeten 10.2.e.

06 - 10.2.e.Wob

Verzonden vanaf mijn Huawei-telefoon

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 46

Schermafbeelding 2021-06-21

Heemschut wil Soestdijk op agenda kabinetsformatie

Baarn ■ Heemschut wil dat Paleis Soestdijk in Baarn onderwerp wordt voor de nieuwe kabinetsformatie. De landelijke bond die opkomt voor het cultureel erfgoed gaat de partijen in de Kamer in een brief daartoe oproepen.

Heemschutdirecteur Karel Loeff fulmineerde in maart nog in De Gooi- en Eemlander over de volgens hem 'historische vergissing' van de verkoop van het paleis aan de Meijer Bergman Groep. „De Staat heeft dit rijksmonument over de schutting gegooid”, vond hij. „De bizarre verkoop door het rijk oogt als handjeklap in het circuit van VVD'ers.” Nu de renovatie van het paleis en het landgoed

nog steeds stilligt en daarmee volgens Loeff dit nationaal erfgoed in gevaar is, moet de Staat der Nederlanden Soestdijk volgens hem terugkopen en opknappen.

Heemschut blijft boos over de verkoop van Soestdijk via een openbare inschrijving. „Welk land verkoopt nu zijn eigen paleizen aan de markt?”, aldus Loeff. Vier jaar geleden maakte het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties na een open inschrijving bekend dat paleis en bijbehorend landgoed voor 1,7 miljoen euro aan de MeyerBergman Erfgoed Groep zouden worden gegund. Ze zouden een proeftuin moeten worden voor innovatie,

waar instituten, bedrijven en starters zich aan elkaar zouden kunnen presenteren.

Impasse

Maar na aanhoudende massale protesten, bezwaren en aanpassingen van het plan lijkt alles nog altijd in een impasse te verkeren. Van de beloofde restauratie van dit nationale topmonument is nog altijd niets terechtgekomen. Ook zijn de plannen inmiddels zo veranderd dat ze ver afgedreven zijn van de oorspronkelijke inschrijving, benadrukt Heemschut. „We doen dan ook een beroep op nieuwe kabinet. Koop het paleis terug, investeer zelf in de restau-

ratie en zoek daarna een passende herbestemming. Het huidige idee van projectontwikkeling met winst, is gebaseerd op het oude denken.” Heemschut pleit ook voor een beroep op filantropie. „Er zijn genoeg echte weldoeners in Nederland met voldoende vermogen om een minder belastend plan voor natuur, toerisme en omgeving uit te voeren.”

De Bond Heemschut zet zich als grootste erfgoedvereniging van ons land inmiddels meer dan 10 jaar in voor het behoud van cultureel erfgoed. De vereniging telt ruim 5000 leden.

Hans van Keken

**Taxatierapport marktwaarde en
evenwichtswaarde plangebied
Alexanderkwartier te Soestdijk**



TAXATI ERAPPORT

Opdrachtgever:

MeyerBergman Erfgoed Groep B.V.
Amsterdamsestraatweg 1
3744 AA Baarn

Staatsbosbeheer
Smallepad 5
3811 MG Amersfoort

Documenteigenschappen:

SG/102224/concept

Datum:

17 augustus 2021

Opdrachtnemers:

Steenhuijs Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573

Westmaas Makelaardij B.V.
Laakweg 4
2631 PJ Nootdorp
T 015-3108873
info@westmaasmakelaardij.nl
www.westmaasmakelaardij.nl
KvK 64722414

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN	5
1.1 Opdrachtgever	5
1.2 Instructies van de opdrachtgever	5
1.3 Opdrachtnemer/taxateur	5
1.4 Taxatietype	5
1.5 Taxatie object	6
1.6 Doel van de taxatie	6
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum	6
1.8 Taxatiestandaarden	6
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	6
1.10 Uitgangspunten	6
1.11 Bijzondere uitgangspunten	7
1.12 Voorwaarden	7
1.13 Onafhankelijkheid taxateur	8
1.14 Concept en track record	8
2. KADASTRALE GEGEVENS, EIGENDOM, ZAKELIJKE RECHTEN EN GEBRUIK	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Kadastrale gegevens	9
2.3 Eigendom	9
2.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen	9
2.5 Overige zakelijke rechten	9
2.6 Publiekrechtelijke beperkingen	10
2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche	10
3. LIGGING	11
3.1 Locatiebeschrijving	11
3.2 Sociale omgevingskenmerken	12
3.3 Bereikbaarheid	13
4. OMSCHRIJVING	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Omschrijving	14
4.3 Monumentale status	17
5. RUIMTELIJK BELEID, BESTEMMING EN GEBRUIK	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Vigerend plan	18
5.3 Nieuw bestemmingsplan	20
5.4 Gebruik	23
6. MILIEU HYGIËNISCHE TOESTAND VAN DE GROND EN HET GRONDWATER	23
6.1 Algemeen	23
6.2 Beschouwing	23
7. MARKT	24
7.1 Algemeen	24
7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	24
7.3 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt	28

7.4	Referenties.....	28
8.	OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN.....	32
8.1	Courantheid.....	32
8.2	Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT).....	32
8.3	Optimale aanwending.....	32
8.4	Waarderingsmethodieken.....	33
8.5	Planuitwerking.....	33
8.6	Waardering Alexanderkwartier – residuele benadering.....	35
8.7	Waardering Alexanderkwartier – comparatieve benadering.....	41
8.8	Waardering Alexanderkwartier – overwegingen en conclusie.....	43
8.9	Waardering bos/natuur.....	45
8.10	Conclusie.....	46
9.	WAARDERING.....	46
9.1	Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken.....	46
9.2	Schattingsonzekerheid.....	46
9.3	Eindoordeel taxateur.....	47
9.4	Plausibiliteitsverklaring.....	47
10.	ONDERTEKENING.....	47

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Staatsbosbeheer, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 MG Amersfoort, Smallepad 5, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer **10.2.e. Wob** entmeester,

en

MeyerBergman Erfgoed Groep B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 3744 AA Baarn, Amsterdamsestraatweg 1, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer **10.2.e. Wob** directeur.

Door Staatsbosbeheer is de heer mr. **10.2.e. Wob** Bc RT REV van Westmaas Makelaardij B.V. als taxateur aangewezen. Door MeyerBergman Erfgoed Groep B.V. is de heer ing. **10.2.e. Wob** MRE RT MRICS van Steenhuijs Grondzaken B.V. als taxateur aangewezen. De opdrachten zijn neergelegd in separate opdrachtbrieven.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

Opdrachtgevers hebben aan taxateurs verzocht om de taxatie uit te verrichten conform de "Notitie met uitgangspunten t.b.v. waardevaststelling gronden in de voorgestane ruil Staatsbosbeheer- MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE)" d.d. 4 september 2018. Taxateurs beschouwen dit verzoek als een instructie. De instructie houdt in dat naast de marktwaarde tevens de evenwichtswaarde moet worden vastgesteld. Taxateurs beoordelen deze waarderinggrondslagen als geschikt voor het doel van de opdracht.

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

Westmaas Makelaardij B.V., statutair gevestigd te Nootdorp, kantoorhoudend te 2631 PJ Nootdorp, Laakweg 4 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64722414. Voor en namens Westmaas Makelaardij B.V. is de taxatie verricht door de heer mr. **10.2.e. Wob** Bc RM RT REV, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed, tevens lid van VBO Makelaar en Recognized European Valuer (REV),

en

Steenhuijs Grondzaken B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudend te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573. Voor en namens Steenhuijs Grondzaken B.V. is de taxatie verricht door de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed, tevens lid van en Registered Valuer bij de RICS.

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT, REV en/of RICS. Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale en nationale kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzichten om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.4 Taxatietype

Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie betreft diverse onroerende zaken behorende tot het plangebied "Alexanderkwartier" te Soestdijk. De percelen zijn in eigen gebruik bij opdrachtgevers. Het te taxeren belang betreft de volle eigendom.

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de waarde van de vastgoedobjecten in verband met een ruiling tussen opdrachtgevers.

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum voor de taxatie betreft 12 augustus 2021. Het vastgoedobject is op 23 juni 2020 geïnspecteerd door de heer Westmaas. Het vastgoedobject is op 10 en 13 augustus 2021 geïnspecteerd door de heer Van Gellicum. De inspectie heeft uitsluitend extern plaatsgevonden, ook voor wat betreft de opstallen behorende tot de voormalige marechausseekazerne. Omdat deze opstallen in verband met de beoogde ontwikkeling worden gesloopt beoordelen taxateurs en opdrachtgevers deze mate van inspectie als voldoende voor de onderhavige opdracht. Van ontwikkelingen na de waardepeildatum en voor de rapportagedatum die van belang zijn van de waarde van het vastgoedobject is taxateurs niet gebleken.

1.8 Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de International Valuation Standards 2020, Nederlandse vertaling, en de actuele reglementen van het NRVV.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is marktwaarde betreft de marktwaarde en de evenwichtswaarde. De IVS-definitie van marktwaarde luidt als volgt: *"Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."*

De IVS-definitie van evenwichtswaarde luidt als volgt: *"Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt."*

1.10 Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
2. De hypothetische verkooperperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatie datum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
3. De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
4. Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
5. Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur éérs bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
6. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
7. Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;

8. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

In de instructie van opdrachtgevers en blijkens overlegde stukken is er sprake van een ontwikkeling ter plaatse van de Alexanderkazerne. De marktwaarde/evenwichtswaarde wordt vastgesteld met als bijzonder uitgangspunt dat deze ontwikkeling tot stand komt.

1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst op juistheid. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig is geweest.

Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale informatie, opgevraagd bij het Kadaster;
- planologische informatie, verkregen via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- bodeminformatie, verkregen via www.bodemloket.nl;
- grondplantekening;
- notitie “Notitie met uitgangspunten t.b.v. waardevaststelling gronden in de voorgestane ruil Staatsbosbeheer- MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE)” d.d. 4 september 2018;
- propositie Alexanderkwartier d.d. 31 mei 2021 (schets, woningaantallen en metrages);
- raming stichtingskosten kruisingen Amsterdamsestraatweg d.d. 8 juli 2021;
- rapport “Paleis Soestdijk: onderzoek houtopstanden” d.d. 8 juni 2021;
- rapport “Natuurnetwerk Nederland, Herontwikkeling Paleis Soestdijk”;
- conceptontwerpbestemmingsplan “Landgoed Paleis Soestdijk”.

De volgende bijzonderheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot verificatie van bovenstaande informatie: geen bijzonderheden.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld of wordt aansprakelijkheid jegens derden aanvaard.

Op deze overeenkomst en opdracht is met uitsluiting van alle andere het tuchtrecht van het NRVt van toepassing zoals dat wordt uitgevoerd door de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en bij een eventueel geschil zal deze behandeld worden binnen het arrondissement Midden-Nederland.

De taxateurs vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie www.fiu-nederland.nl.

Opdrachtnemers hebben een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheids-verzekering wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is

Op het taxatierapport is een vervaltermijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur.

Alle bedragen in het taxatierapport zijn in euro's (€).

1.13 Onafhankelijkheid taxateur

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van de reglementen van NVRT, TEGoVA en/of RICS.

De heer Westmaas verklaart dat hij in de maand juni 2020 betrokken is geweest bij een taxatie van het vastgoedobject. Dit betrof een vergelijkbare opdracht als de onderhavige, echter de ontwikkeling op het getaxeerde had een andere vorm. In dat traject zijn taxateurs niet tot een eensluidend oordeel gekomen en is de taxatieopdracht niet afgerond. Deze eerdere betrokkenheid staat naar het oordeel van de heer Westmaas en opdrachtgevers niet in de weg aan zijn onafhankelijkheid.

De heer Van Gellicum verklaart dat hij niet eerder betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgevers en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgevers en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Taxateurs hebben geen financiële voordelen uit de taxatie opdracht anders dan het in rekening te brengen taxatie honorarium. Taxateurs treden op als extern taxateurs.

Taxateurs verklaren dat de jaarlijkse omzet verkregen met professionele taxatiediensten aan opdrachtgevers, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 15 augustus 2021 aan opdrachtgevers een concept toegestuurd. Opdrachtgevers hebben op 16 en 17 augustus 2021 op het conceptrapport gereageerd. De reacties van opdrachtgevers en de reactie van taxateurs hierop is in met een vette en **cursieve letter** verwerkt in het definitieve rapport. De

reactie van opdrachtgevers heeft wel geleid tot een aanpassing van de getaxeerde waarden. Deze aanpassing is veroorzaakt door wijziging van de oppervlakten van de deelobjecten.

2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik

2.1 Algemeen

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeed object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

2.2 Kadastrale gegevens

De vastgoedobjecten bestaan uit de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	W.v. getaxeerd
Baarn	D	702	3.20.60 ha	0.41.94 ha
Baarn	D	723	0.31.75 ha	0.01.66 ha
Baarn	D	724	3.20.60 ha	3.20.60 ha
Baarn	D	756	27.94.90 ha	0.85.07 ha
Baarn	D	762	29.63.00 ha	0.00.16 ha

2.3 Eigendom

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie (toestandsdatum 9 augustus 2021) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummers 702, 723 en 724 bij MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 15.

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie (toestandsdatum 9 augustus 2021) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummers 756 en 762 bij Staatsbosbeheer, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 MG Amersfoort, Smallepad 5.

2.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Zie paragraaf 2.7 hierna.

2.5 Overige zakelijke rechten

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie (toestandsdatum 9 augustus 2021) is het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 762 belast met zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht van:

- Vitens N.V., statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudend te 3542 AD Utrecht, Reactorweg 47;
 - Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8;
- en een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:
- Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummers 702 en 762 zijn betrokken bij diverse aanwijzingen van De Staat (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) ingevolge de Monumentenwet 1988.

2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche

In verband met deze taxatie hebben taxateurs kennis genomen van de volgende akten:

1. de akte van levering d.d. (onleesbaar) juni 1930, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 862 nummer 7 reeks Amersfoort. Dit betreft een handgeschreven en nauwelijks leesbare akte;
2. de akte van levering d.d. 13 september 1941, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 913 nummer 118 reeks Amersfoort. Dit betreft een handgeschreven en nauwelijks leesbare akte;
3. de akte van levering d.d. 18 december 1981, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 4339 nummer 23 reeks Utrecht, waarbij H.K.H. prinses Juliana aan De Staat levert de eigendom van het Roosterbos, het Paardenbos en het Baarnse Bos, voor een koopsom van NLG 3.039.000. Uit deze akte volgt (o.a.) de verplichting voor koper om de zichtlijn vanuit het paleis in de richting van monument "De Naald" te handhaven;
4. de registerverklaring d.d. 9 maart 1998, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 10110 nummer 1 reeks Utrecht, waaruit volgt dat percelen De Staat zijn overgegaan op Staatsbosbeheer, op grond van artikel 30 lid 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer;
5. de akte van levering d.d. 20 december 2017, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 72235 nummer 90, waarbij De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) aan MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. levert de eigendom van Paleis Soestdijk met woningen, opstallen, bos, park, tuin, marechauseekazerne en ondergrond, ter grootte van 165.41.56 ha voor een koopsom van € 1.711.033. De akte maakt melding van diverse erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, huurovereenkomsten, opstalrechten en gebruiksovereenkomsten. In akte wordt voorts verwezen naar de resultaten van bodem-, asbest- en archeologische onderzoeken. De akte bevat een voorkeursrecht van koop ten behoeve van verkoper gedurende een periode van 15 jaar na levering. De akte voorziet in een drieskundigenregeling voor vaststelling van de koopsom. Voor vervreemding binnen een periode van 15 jaar na levering is toestemming van verkoper vereist.

De laatst genoemde akte is opgenomen als bijlage aan het rapport.

3. Ligging

3.1 Locatiebeschrijving

De percelen liggen nabij Paleis Soestdijk aan de Amsterdamsestraatweg in het buurtschap Soestdijk van Baarn. De voormalige Alexanderkazerne ligt ten noordwesten van het paleis. De percelen nabij de Parade liggen tegenover het paleis.

De ligging is met een marker aangegeven op onderstaande luchtfoto en stratenplan.



Voormalige Alexanderkazerne



Bos nabij Alexanderkazerne



Laan/bos nabij Parade



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Sociale omgevingskenmerken

Soestdijk is een buurtschap van Baarn. Gemeente Baarn telt per 1 januari 2021 24.784 inwoners. De dominante leeftijdsgroep in Soest betreft 45 tot 65-jarigen, gevolgd door de leeftijdsgroep 65+. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt € 32.299. Dat ligt ruim boven het provinciale gemiddelde. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt € 362.000 per waardepeildatum 1 januari 2020. Circa 61% van de woningvoorraad is eigendom en 39% is huur. Van de woningvoorraad bestaat 67% uit grondgebonden woningen en 33% uit appartementen. Circa 91% van de woningvoorraad is voor 2000 gebouwd.

3.3 Bereikbaarheid

De locatie Alexanderkwartier ligt tussen Baarn en Soestdijk. De meeste dagelijkse voorzieningen zijn aanwezig in de kernen van Baarn en Soestdijk. Voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn inwoners aangewezen op Soest, Amersfoort en Hilversum. De website Walkscore.com kent aan de locatie een score toe van 22 op een schaal van 100.

1 Amsterdamsestraatweg Add scores to your site

A location in Baarn

Favorite
Map

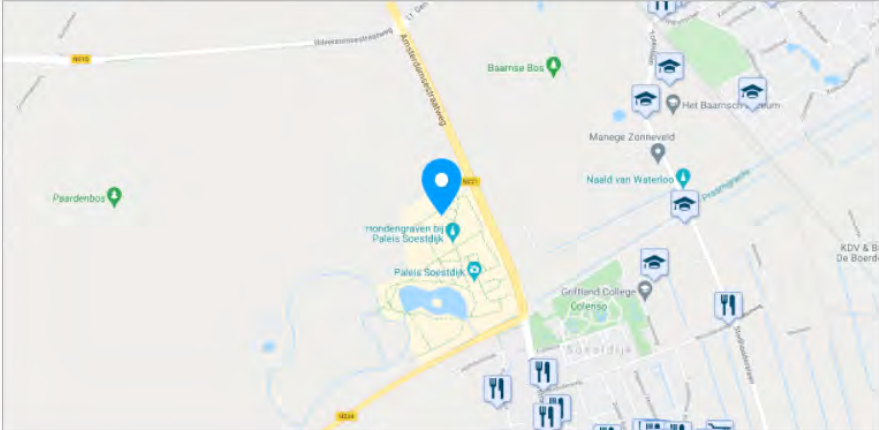
Walk Score
22

Car-Dependent

Almost all errands require a car.

⚠ Unsupported Country

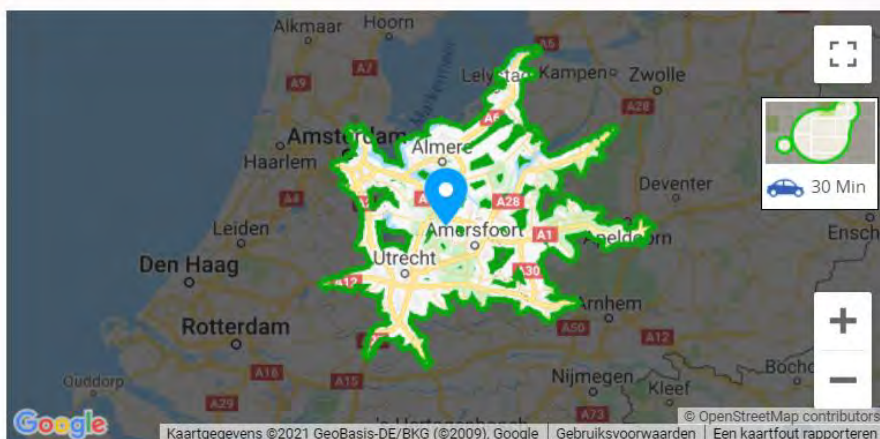
About your score



Binnen een rijafstand van 30 minuten zijn de stedelijke agglomeraties van Almere, Amersfoort, Utrecht en het Gooi bereikbaar. Amsterdam en Apeldoorn liggen daar iets buiten.

Travel Time Map Add to your site

Explore how far you can travel by car, bus, bike and foot from 1 Amsterdamsestraatweg.



Bron: Travelttime.com

4. Omschrijving

4.1 Algemeen

1. Hoewel taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseert taxateur een bouwkundig onderzoek.
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
5. De taxateur aanvaard geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
6. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
7. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
8. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen".
9. Taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per peildatum is leidend.
10. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaat hij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.
11. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

4.2 Omschrijving

4.2.1 Algemeen

Zoals hiervoor omschreven betreft het doel van deze taxatie een grondruiling tussen opdrachtgevers. Deze grondruiling heeft betrekking op percelen gelegen nabij het Alexanderkwartier en percelen gelegen nabij de Parade. De ruilpercelen zijn weergegeven op onderstaande plattegronden. De groen gearceerde percelen zijn eigendom van MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. en de rood gearceerde percelen zijn eigendom van Staatsbosbeheer. Omdat de waardering van de waardering van de percelen nabij het Alexanderkwartier moet worden gezien in onderlinge samenhang met de herontwikkeling van de voormalige Alexanderkazerne zijn ook deze percelen in de omschrijving betrokken.



Plattegrond grondruiling Alexanderkwartier



Plattegrond grondruiling Parade

4.2.2 Alexanderkwartier

Bosperceel (Baarn D 724)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 724 betreft een perceel bos van 3.20.60 ha. Het perceel is onderdeel van een groter boscomplex. De houtopstanden bestaan in overwegende mate uit lariks.

Bosperceel (Baarn D 756)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 724 betreft een perceel bos van 27.94.90 ha. Het perceel is onderdeel van een groter boscomplex. De houtopstanden bestaan in overwegende mate uit lariks, spar en berk. Van het perceel is 0.85.07 ha in de grondruiling betrokken.

Marechausseekazerne (Baarn D 618 en 723)

De voormalige kazerne van de Brigade Koninklijke Marechaussee Soestdijk is gesitueerd op de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummers 618 en 723 van respectievelijk 2.58.70 ha en 0.31.75 ha. Van deze percelen is 0.01.66 ha betrokken in de grondruiling.

Het kazernecomplex omvat de volgende opstallen, werken en beplantingen:

- kazernegebouw, Amsterdamsestraatweg 13, bouwjaar 1950, twee bouwlagen met kap, gebruiksoppervlakte 1.858 m²;
- 6 rijwoningen, Amsterdamsestraatweg 19-29, bouwjaar 1950, twee bouwlagen met kap, gebruiksoppervlakte 119 m² per woning;
- 2 twee-onder-eenkapwoningen, Amsterdamsestraatweg 15-17, bouwjaar 1950, twee bouwlagen met kap, gebruiksoppervlakte 119 m² per woning;
- garagecomplex 1, Amsterdamsestraatweg ong., bouwjaar 1951, één bouwlaag met kap, voetprint 432 m²;
- garagecomplex 2, Amsterdamsestraatweg ong., bouwjaar 1988, één bouwlaag met kap, voetprint 184 m²;
- sporthal, Amsterdamsestraatweg ong., bouwjaar 1976, één bouwlaag (laag en hoog), voetprint 614 m²;
- 3x legeringsgebouwen, Amsterdamsestraatweg ong., bouwjaar 1976, één bouwlaag met kap, voetprint 409 m² per gebouw;
- diverse overige bouwwerken;
- circa 6.600 verharding;
- circa 6.300 m² bos.



kazernegebouw



garagecomplex 1



sporthal

woningen



garagecomplex 2



legeringsgebouw (1 van 3)

4.2.2 Parade

Bosperceel (Baarn D 762)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 762 betreft een perceel bos van 29.63.00 ha. Het perceel is onderdeel van een groter boscomplex. De houtopstanden bestaan in overwegende mate uit larik, spar en berk. Van het perceel is 0.00.16 ha in de grondruiling betrokken.

Laan (Baarn D 702)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 702 betreft een perceel waarop onder andere de bebouwing van de Parade is gesitueerd. Van het perceel is 0.41.94 ha in de grondruiling betrokken. Het perceel bestaat uit een fiets-/wandelpad met halfverharding met aan weerszijden een dubbele bomenrij van linde. Dit gedeelte betreft het westelijke gedeelte van de zichtas met laanbeplanting richting de Naald van Waterloo.

4.3 Monumentale status

De zichtas richting de Naald van Waterloo is aangewezen als Rijksmonument.

5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

5.1 Algemeen

1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht is taxateur er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.
3. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

5.2 Vigerend plan

De in dit taxatierapport begrepen percelen liggen in het plangebied van bestemmingsplan “Landelijk gebied” van gemeente Baarn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Baarn op 26 augustus 2009 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van provincie Utrecht op 2 april 2010. Het bestemmingsplan heeft onherroepelijk rechtskracht verkregen na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 juni 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BQ7443).

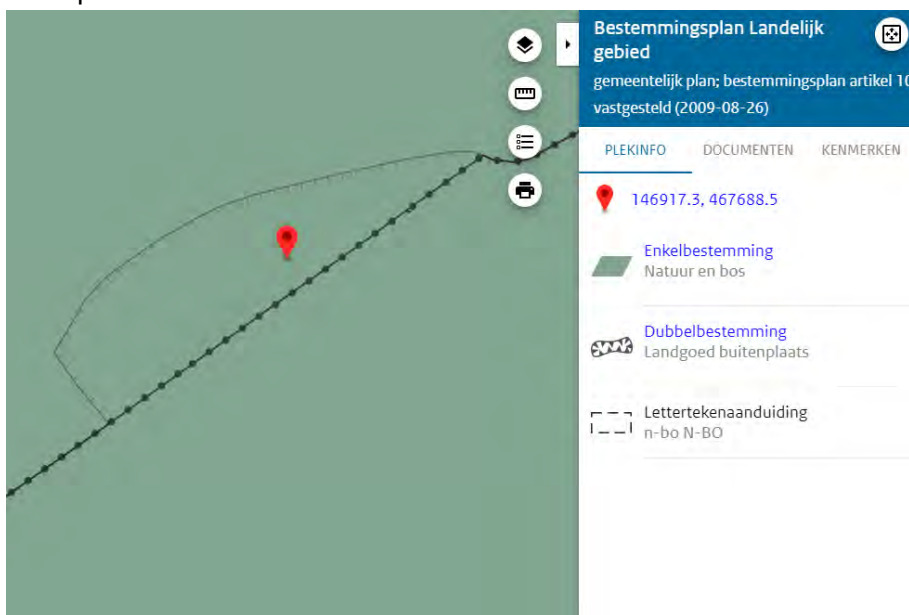
Volgens de verbeelding is aan de voormalige marechausseekazerne de bestemming “Maatschappelijk Marechaussee” gegeven let de lettertekenaanduidingen “8w” en “m-m”.



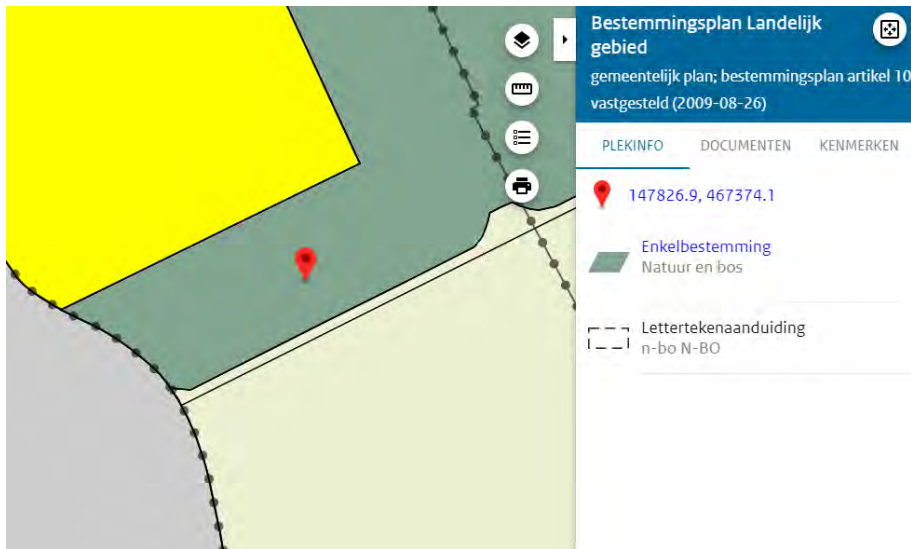
Aan het bos nabij de voormalige marechausseekazerne is de bestemming “Natuur en bos” met de lettertekenaanduiding “n-bo” gegeven.



Aan het ten westen van de voormalige marechausseekazerne gelegen bosperceel is de bestemming “Natuur en bos” met de lettertekenaanduiding “n-bo” gegeven alsmede de dubbelbestemming “Landgoed buitenplaats”.



Aan de zichts met laanbeplanting richting de Naald van Waterloo is de gedeeltelijk de bestemming “Natuur en bos” met de lettertekenaanduiding “n-bo” gegeven.



Aan de zichtas en de ten zuiden daarvan gelegen laanbeplanting is de bestemming “Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden met de lettertekenaanduidingen “a-lnw” gegeven.



Voor een nadere omschrijving van de regels wordt verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl.

5.3 Nieuw bestemmingsplan

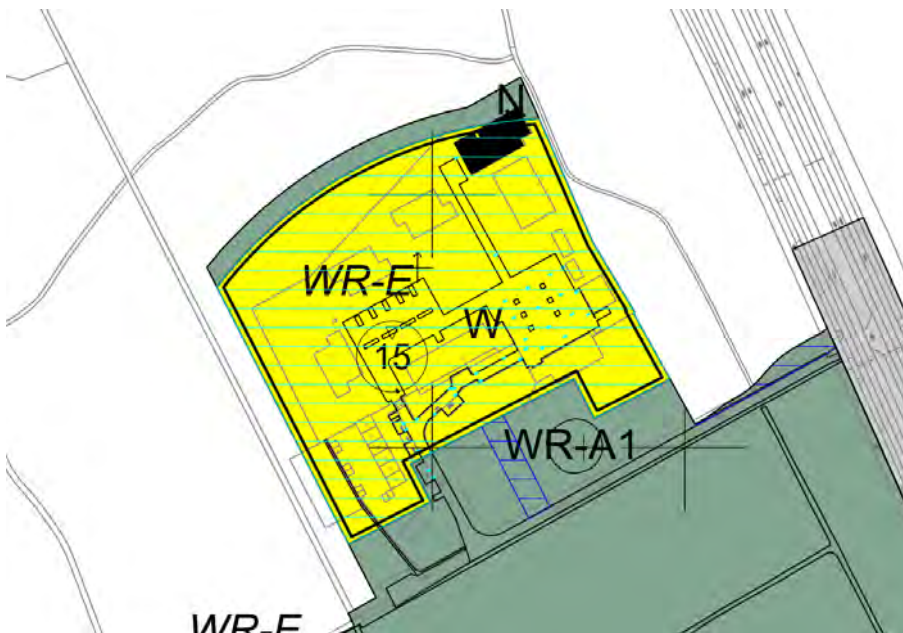
In verband met de herontwikkeling van Paleis Soestdijk is door de initiatiefnemer en gemeente Baarn het bestemmingsplan “Landgoed Paleis Soestdijk” opgesteld. De status van dit bestemmingsplan is als volgt. Van 4 september 2020 tot en met 15 oktober 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 49 inspraakreacties ontvangen. Mede naar aanleiding hiervan is het plan op een aantal punten aangepast. Voor wat betreft de herontwikkeling van de voormalige marechausseekazerne is de oppervlakte van het nieuwe woongebied teruggebracht van 4,8 ha naar 3,1 ha. Het aantal woningen neemt toe van 80 eenheden in het voorontwerpbestemmingsplan naar maximaal 98 woningen in het ontwerpbestemmingsplan.



Schetsontwerp Alexanderkwartier

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Baarn heeft inmiddels ingestemd met het conceptontwerpbestemmingsplan. Op 29 september 2021 neemt de raad van gemeente Baarn een besluit over de gewijzigde planopzet en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan is tegen het einde van 2021 voorzien.

Voor wat betreft het Alexanderkwartier voorziet het conceptontwerpbestemmingsplan in de realisatie van maximaal 98 appartementen met een footprint van maximaal 6.200 m². De gebouwen zijn maximaal 15 m hoog en bestaan uit vier lagen op een halfverdiepte parkeerlaag.



Uitsnede verbeelding

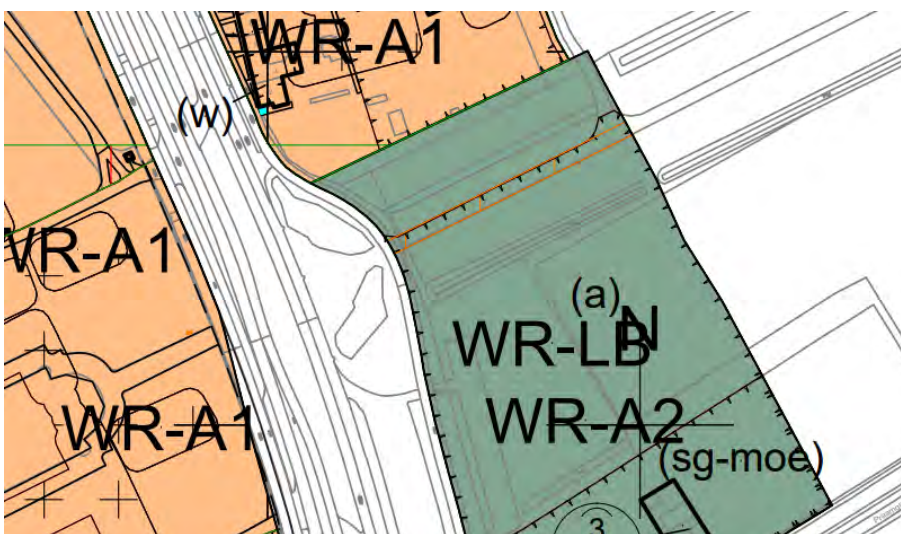
De bestemmingsregeling is als volgt. Aan het woongebied wordt de bestemming “Wonen” met de maatvoeringsaanduiding “maximum bouwhoogte 15 m” en de gebiedsaanduiding “overige zone - vergunningsvrij bouwen uitgesloten” gegeven alsmede de dubbelbestemming “Waarde – ecologie”. Aan de bosstrook aan de oost- en westzijde van het woongebied is de bestemming “Natuur” gegeven, deels voorzien van de gebiedsaanduiding “overige zone – ontsluitingsweg”.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebied, met realisatie en behoud van ecologische corridors en met de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
 - b. natuurontwikkeling;
 - c. bos, bebossing en productie van hout;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. wonen in gestapelde vorm tot een maximum van 98 appartementen, al dan niet met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;
 - f. collectieve zorgvoorzieningen met een gezamenlijke oppervlak van maximaal 1.000 m² bvo;
 - g. extensief recreatief medegebruik;
 - h. water, waterlopen, sloten en vijvers;
 - i. nutsvoorzieningen; met daaraan ondergeschikt:
 - j. gebouwde parkeervoorzieningen;
 - k. ontsluitingswegen, hellingbanen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden en terreinverhardingen, tot een maximum verhard oppervlak van 6.000 m²;
- met daar bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwregels staan maximaal 6.200 m² bebouwd oppervlakte toe met een maximale bouwhoogte van 15 m. De bestemmingsregeling voorziet in een voorwaardelijke verplichting inzake compenserende natuurontwikkeling en renovatie van Paleis Soestdijk, af te ronden binnen respectievelijk drie jaar na het verlenen van een omgevingsvergunning en vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het bosperceel ten westen van het Alexanderkwartier voorziet het plan in de bestemming “Natuur” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 1” en “Waarde – Landgoed buitenplaats”.



Uitsnede verbeelding

5.4 Gebruik

Het feitelijke gebruik komt overeen met de vigerende bestemming.

6. Milieu hygiënische toestand van de grond en het grondwater

6.1 Algemeen

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Taxateur heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt is taxateur bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Taxateur heeft aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

6.2 Beschouwing

Volgens de toelichting van het conceptontwerpbestemmingsplan "Landgoed Paleis Soestdijk" is het terrein van de voormalige marechausseekazerne in opdracht van (o.a.) Rijksvastgoedbedrijf onderzocht. Deze onderzoeken zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure beoordeeld door Aveco de Bondt. De resultaten van deze beoordeling zijn neergelegd in de "Memo milieukundige bodemonderzoeken Paleis Soestdijk" d.d. 9 april 2021. In deze memo wordt geconcludeerd dat uit de uitgevoerde onderzoeken geen omstandigheden te verwachten zijn die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling van de voormalige marechausseekazerne. Sinds de laatst uitgevoerde bodemonderzoeken (periode 2008-2010) zijn op de ontwikkelingslocatie geen veranderingen in gebruik (nieuwe bronnen) opgetreden welke zouden hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt derhalve dat de vastgoedobjecten in milieu hygiënisch opzicht geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

7. Markt

7.1 Algemeen

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

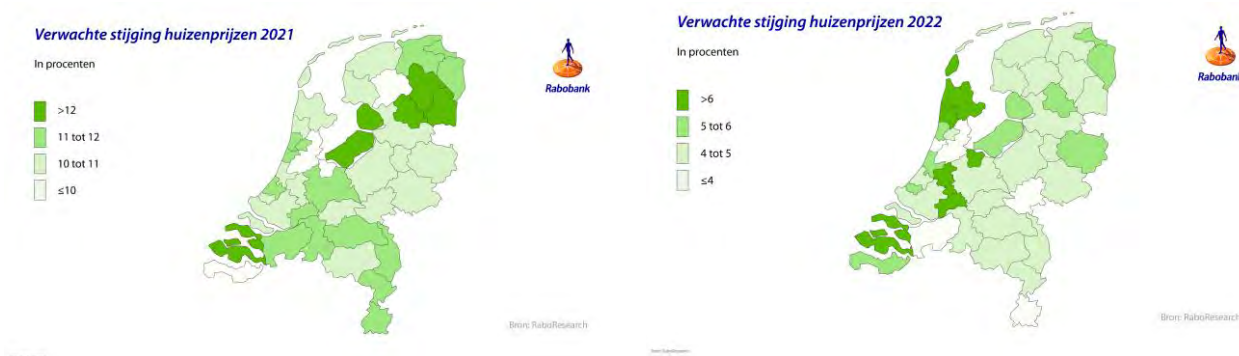
7.2.1 Macro-economische toestand

Volgens de "[Juniraming 2021](#)" d.d. 22 juni 2021 van het Centraal Planbureau (CPB) herstelt de economie zich snel nu het aantal coronabesmettingen afneemt en de vaccinatiegraad toeneemt. De economie groeit naar verwachting in 2021 en 2022 met ruim 3% per jaar. De werkloosheid blijft in 2022 beperkt tot 4,1%, vrijwel gelijk aan het gemiddelde in 2017-2019, voor de crisis. Het bbp-niveau komt in 2025 weliswaar 1,5% lager uit dan voor de coronacrisis werd voorzien, maar dat is gunstiger dan het negatieve effect van 3% waar eerder van werd uitgegaan. De permanente economische schade van de coronapandemie blijft dus naar verwachting beperkt.

Ten aanzien van de woningmarkt constateert het CPB dat de prijsstijging van bestaande koopwoningen in de eerste maanden van 2021 verder opgelopen tot 11,5% ten opzichte van een jaar eerder in april, de grootste prijsstijging in twintig jaar. De afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters begin januari heeft vermoedelijk de vraag naar huizen vergroot en de huizenprijs verder doen stijgen. De woningbouw heeft te maken met oplopende bouwkosten. De sterke stijging van de huizenprijzen in recente jaren heeft ertoe geleid dat nominale huizenprijzen in het eerste kwartaal van 2021 ruim 26% boven het hoogtepunt van de markt van voor de financiële crisis van 2008-2009 liggen. Reële prijzen liggen 4% hoger ten opzichte van de vorige top. De stijgende huizenprijzen gaan gepaard met toename van de hypothecaire kredietverlening door banken.

7.2.2 Woningmarkt – landelijk

In het "[Kwartaalbericht woningmarkt](#)" d.d. 8 juni 2021 constateert Rabobank dat de huizenprijzen in de eerste vier maanden van het jaar zeer hard zijn gestegen en in april 11,5 procent hoger dan een jaar eerder. Door gunstigere economische vooruitzichten en prijsopdrijvende prikkels wordt verwacht dat de prijzen dit jaar gemiddeld 10,9 procent hoger zullen liggen dan in 2020. Vooral in de regio's Flevoland en Zeeland wordt uitgegaan van een forse prijsgroei. Voor 2022 wordt verwacht dat de prijzen gemiddeld 4,6 procent verder zullen stijgen, waarbij de regio Groot Amsterdam naar verwachting hekkensluiter is. In de eerste vier maanden van dit jaar wisselden bijna 22 procent meer huizen van eigenaar dan in dezelfde periode vorig jaar. De aankopen door Nederlanders jonger dan 35 jaar schoten omhoog door (deels tijdelijke) afschaffing van de overdrachtsbelasting, maar in april zakte hun aandeel weer in. Voor heel 2021 verwacht Rabobank in totaal zo'n 234.000 transacties, een fractie minder dan vorig jaar. In 2022 is een daling van de verkopen voorzien, tot 218.000.



7.2.3 Woningmarkt – regionaal

Brancheorganisatie NVM rekent Soesterberg tot de regio Bunnik/Zeist. Volgens de publicatie "[Transactiecijfers NVM-regio Bunnik/Zeist, 1e kwartaal 2021](#)" d.d. 15 april 2021 is het aantal woningtransacties in de onderzoeksperiode gemiddeld met 6,5% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde transactieprijs en transactieprijs per m² zijn in het eerste kwartaal van 2021 met respectievelijk 13,9% en 15,0% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Een vrijstaande woning kostte in het eerste kwartaal van 2021 gemiddeld € 4.600 per m² GO, gevolgd door twee-onder-één-kapwoningen à € 4.078 per m² GO, hoekwoningen à € 3.508 per m² GO en rijwoningen à € 3.330 per m² GO. De gemiddelde verkooptijd in dagen is met 18% afgenomen naar 33 dagen.

7.2.4 Woningmarkt – gemeente Baarn

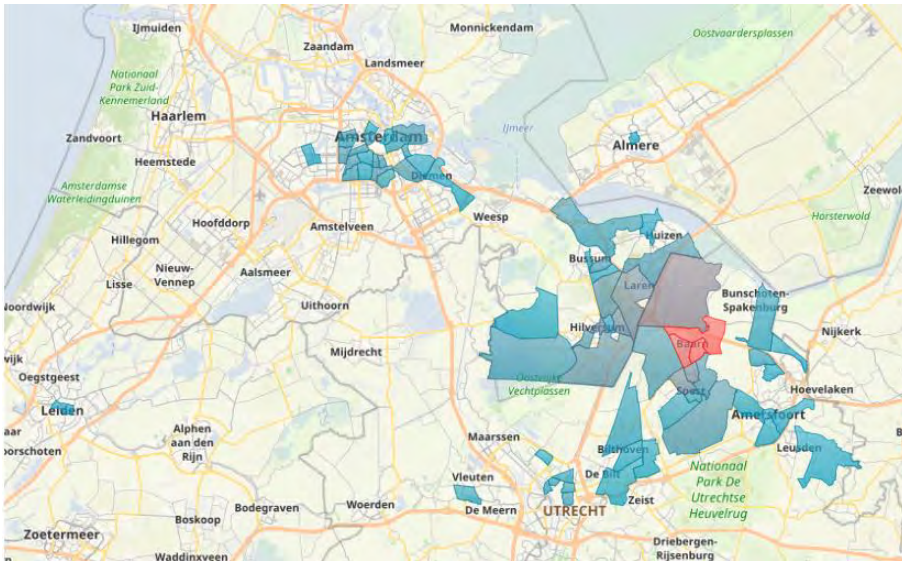
In onderstaande tabel is de woningvoorraad van gemeente Baarn weergegeven.

Type	Aantal	Percentage	Oppervlakte GO
vrijstaand	1.313	13%	215 m ²
twee-onder-één-kap	1.898	19%	140 m ²
hoekwoning	1.523	15%	112 m ²
rijwoning	2.499	25%	104 m ²
appartement groot	1.011	10%	115 m ²
appartement klein	1.768	18%	61 m ²

In onderstaande tabel zijn de transacties in gemeente Baarn gedurende de laatste 12 maanden weergegeven. Van deze woningen is 66% boven vraagprijs verkocht.

Type	Aantal (12 mnd)	Koopsom	Koopsom per m ²
vrijstaand	42	€ 1.495.000	€ 5.306
twee-onder-één-kap	108	€ 722.500	€ 5.259
hoekwoning	84	€ 440.050	€ 4.920
rijwoning	90	€ 386.000	€ 3.740
appartement groot	54	€ 397.000	€ 4.124
appartement klein	66	€ 270.000	€ 4.030

Op onderstaande kaart is de herkomst van de kopers weergegeven (vijfjaarsgemiddelde). Hieruit volgt dat het grootste deel van de kopers komt uit gemeente Baarn (47%), gevolgd door gemeente Amsterdam (11%), gemeente Hilversum (7%), gemeente Soest (5%) en gemeente Utrecht (4%).



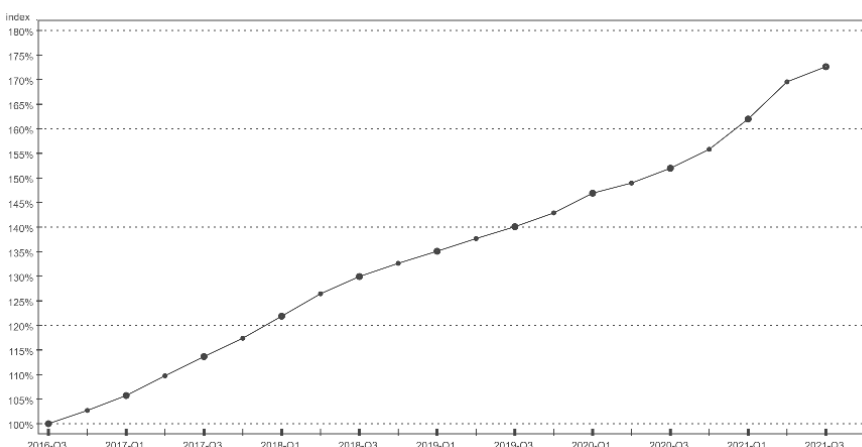
Kaart verhuisbewegingen

In onderstaande tabel is het actuele aanbod in gemeente Baarn weergegeven.

Type	Aantal	Vraagprijs	Koopsom per m2
vrijstaand	84	€ 1.662.500	€ 6.098
twee-onder-één-kap	42	€ 635.000	€ 5.027
hoekwoning	18	€ 735.000	€ 5.196
rijwoning	18	€ 425.000	€ 4.126
appartement groot	66	€ 665.000	€ 5.195
appartement klein	30	€ 225.000	€ 4.015

In onderstaande grafiek is de prijsontwikkeling gedurende de laatste vijf jaren van appartementen in het postcodegebied 3744 weergegeven.

NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 3744, Appartement, Bouwperiode: na 1970



7.2.4 Grondexploitaties

Het Kadaster houdt de werkelijke transacties van woningbouw kavels bij in heel Nederland. Het kadaster laat een minimale daling van $\pm 0,29\%$ zien ten opzichte van het vorig kwartaal. De gemiddelde grondprijs is in vergelijking met het eerste kwartaal van 2020 met $\pm 4,67\%$, gedaald. De stand in het eerste kwartaal van

2020 was dan ook de hoogste stand van het afgelopen decennium met een gemiddelde prijs van € 501,99 per m² bouwkaavel (€478,55 per m² in Q1 2021).

Planeconomisch adviesbureau Metafoor publiceert ieder kwartaal de [Metafoor Residex](#). Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkosten van het Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van woningbouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt ten opzichte van het Kadaster meer rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en woningprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling beter zien. Volgens de Residex is de gemiddelde grondwaarde in het eerste kwartaal van 2021 € 746,33 per m². Ten opzichte van een kwartaal eerder is dat een stijging van 2,54%. Op jaarbasis is de Metafoor Residex gestegen met 53,86%. De bouwkosten stegen in 2020 en begin 2021 slechts gering. De aanbestedingsindex voor woningbouwkosten is al sinds begin 2020 op jaarniveau aan het dalen. Daartegenover blijven de prijzen van nieuwbouwwoningen nog steeds stijgen door het historisch lage aanbod. Daarmee stijgt de residuele waarde van woningbouwgrond

7.2.5 Woningbouwkosten

Volgens Bouwkostenindex van Bouwkostenkompas van IGG Boiton te De Haag zijn de woningbouwkosten liggen de bouwkosten in het eerste kwartaal van 2021 1,74% hoger dan dezelfde periode een jaar eerder. Dat is fors lager dan de prijsstijging van het voorgaande jaar, toen de bouwkosten met 4,86% stegen. De stabilisatie van de bouwkostenstijging, die zich heeft ingezet rond half 2019, zet zich voort in het eerste kwartaal van 2021. De bouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2021 minder hard gestegen (0,35%) dan in het vierde kwartaal van 2020 (0,60%). In het eerste kwartaal van 2021 zijn de CAO-loonkosten per uur in de bouwsector met 1,52% gestegen, dit is een grotere stijging dan in het vierde kwartaal van 2020 toen de loonkosten met 0,32% stegen. Deze ontwikkeling hangt nauw samen met het langdurige personeelstekort in de bouwsector. In maart 2021 meldt 66% van de bouwers een tekort te hebben aan personeel. Bovenstaande ontwikkelingen duiden erop dat de bouwsector minder hard is getroffen door de Coronacrisis dan aanvankelijk werd verwacht. Dit wordt bevestigd door de cijfers van de totale bouwproductie, die in 2020 met slechts 0,4% daalde.

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van het Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 0,30% gestegen, op jaarniveau daalde de aanbestedingsindex met 1,12%. Nadat de aanbestedingskosten in 2020 voornamelijk een daling hebben gezien, is dit kwartaal een lichte stijging zichtbaar. De aanbestedingskosten liggen echter nog steeds lager dan directe bouwkosten. Dit heeft te maken met de onzekerheid in de bouwsector, die veroorzaakt wordt door onder andere de Coronacrisis. Bouwbedrijven zetten opdrachten voor een lagere prijs in de markt, zodat deze bedrijven verzekerd zijn van een gevulde orderportefeuille op langere termijn. De impact van de Coronacrisis op de bouwsector lijkt vooralsnog mee te vallen. De vraag is dus of de trend van relatief lage aanbestedingskosten zich doorzet.

7.2.6 Markt voor bossen en natuurterreinen




Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek bedroeg het areaal bos en natuurterrein in 2015 circa 498.956 ha, waarvan 341.270 ha bos. Met 93.292 ha was Gelderland de meest bosrijke provincie, gevolgd door Noord-Brabant met 70.780 ha. Van transacties van bossen en natuurterreinen worden geen statistieken bijgehouden. In het algemeen geldt dat voor bossen en natuurterreinen bestaat geen liquide markt bestaat. De reden hiervoor is dat deze gronden veelal "in dode hand" zijn bij terrein behorende organisatie en particuliere landgoedeigenaren.

7.3 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt

De verwachtingen voor de woningmarkt zijn op de korte termijn positief en op de middellange termijn gematigd positief. In de publicatie "[Overzicht financiële stabiliteit, voorjaar 2021](#)" constateert De Nederlandse Bank (DNB) dat het systeemrisico in de woningmarkt verder is toegenomen, door steeds sneller stijgende huizenprijzen en meer risicovol gedrag, waardoor het risico van een correctie toeneemt.

7.4 Referenties

Teneinde aansluiting te zoeken bij de marktgegevens is gezocht naar koopreferenties van van min of meer vergelijkbare appartementen van recent bouwjaar (> 2000) in Baarn. Onderstaande referenties zijn afkomstig uit de NVM-databse. Er is aansluiting gezocht bij transacties na 1 januari 2000.

Koop – appartement			
Foto			
Adres	Eemnesserweg 26-4	Wilhelminalaan 3	Pr. Beatrixlaan 3-2
Ondertekening overeenkomst	juli 2020	april 2021	maart 2021
Woonoppervlakte (GO)	128 m2	116 - 138 m2	146 m2
Inhoud	411 m3	448 - 480 m3	443 m3
Bouwjaar	2004	2021	2005
Vraagprijs	€ 575.000 k.k.	€ 599.000 - 725.000 VON	€ 775.000 k.k.
Koopsom	€ 555.000 (4.336) k.k.	€ 599.000 (€ 5.163) - 725.000 (€ 5.253) VON	€ 760.000 (€ 5.205) k.k.
Onderhoud	goed	nieuwbouw	goed
Bijzonderheden	-	-	-

Koop - appartement			
Foto			
Adres	Stationsweg 65-3	Julianalaan 9-1	Julianalaan 9-7
Ondertekening overeenkomst	juli 2020	februari 2021	augustus 2020
Woonoppervlakte (GO)	180 m ²	157 m ²	294 m ²
Inhoud	581 m ³	397 m ³	890 m ³
Bouwjaar	2004	2005	2005
Vraagprijs	€ 895.000 k.k.	€ 925.000 k.k.	€ 1.950.000 k.k.
Koopsom	€ 895.000 (€ 4.972) k.k.	€ 925.000 (€ 5.892) k.k.	€ 1.800.000 (€ 6.122) k.k.
Onderhoud	goed	goed	goed
Bijzonderheden	-		-

Om een beeld te krijgen van de top van de markt voor appartementen in de provincie Utrecht is voorts gezocht naar kooppreferenties van min of meer vergelijkbare appartementen van recent bouwjaar (> 2000) van € 1.500.000 of meer.

Koop - appartement			
Foto			
Adres	Voorsterbeeklaan 48 Utrecht	2e Hogeweg 91 Zeist	Emmalaan 32 Amersfoort
Ondertekening overeenkomst	maart 2021	maart 2021	juni 2021
Woonoppervlakte (GO)	232 m ²	286 m ²	205 m ²
Inhoud	924 m ³	810 m ³	662 m ³
Bouwjaar	2012	2006	2021
Vraagprijs	€ 1.550.000 k.k.	€ 1.595.000 k.k.	€ 1.800.000 k.k.
Koopsom	€ 1.850.000 (€ 7.974) k.k.	€ 1.575.000 (€ 5.507) k.k.	€ 1.760.000 (€ 8.585) k.k.
Onderhoud	goed	goed	nieuwbouw
Bijzonderheden	-	-	130 m ² daktuin

Koop - appartement			
Foto			
Adres	Overweer 22 Breukelen	Julianalaan 9-7 Baarn	
Ondertekening overeenkomst	juni 2021	augustus 2020	
Woonoppervlakte (GO)	262 m2	294 m2	
Inhoud	959 m3	890 m3	
Bouwjaar	2012	2005	
Vraagprijs	€ 1.945.000 k.k.	€ 1.950.000 k.k.	
Koopsom	€ 1.950.000 (€ 7.443) k.k.	€ 1.800.000 (€ 6.122) k.k.	
Onderhoud	goed	goed	
Bijzonderheden	-	-	

8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

8.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	nieuwbouwlocatie in het bos, nabij Paleis Soestdijk	goed
Vastgoedobject	herontwikkelingslocatie voor max. 98 appartementen in het topsegment van de markt	goed
Mate van verkoopbaarheid	herontwikkelingslocatie voor max. 98 appartementen in het topsegment van de markt	goed
Mate van verhuurbaarheid	niet van toepassing	-
Alternatieve aanwendbaarheid	herontwikkelingslocatie voor max. 98 appartementen in het topsegment van de markt	slecht

8.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering.

De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat in intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt taxateur op onderstaand beeld:

Strengths	Weakness
locatie, locatie, locatie	enig planologisch risico
actueel marktsentiment	
Opportunities	Threats
stijging woningprijzen	stijging bouwkosten

8.3 Optimale aanwending

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed-object die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Voor wat betreft de voormalige marechauseekazerne onderscheiden taxateurs de beoogde herontwikkeling naar wonen als de optimale aanwending. De waarde op basis van de beoogde herontwikkeling is evident hoger dan de waarde op basis van voortzetting van het feitelijke gebruik als voormalige marechauseekazerne. Om die reden is een schatting van laatstgenoemde waarde in het kader van deze taxatie niet opportuun. Voor de overige gronden betreft het huidige gebruik als bos, natuur en/of zichtas met laanbeplanting de optimale aanwending.

8.4 Waarderingsmethodieken

De taxatiemethoden bieden de taxateur de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het de taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een vastgoedobject dient de geregistreerde taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van ten minste twee waarderingsmethoden, welke met elkaar worden vergeleken.

Taxateur heeft gebruik gemaakt van de comparatieve benadering voor het vinden van referenties voor VON-prijzen. De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoed object dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoed object met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden. Voor het bepalen van de marktwaarde van de ondergrond van nieuwbouwwoningen maakt taxateur gebruik van de residuele grondwaardemethode. De residuele waardemethode is onder meer van toepassing bij vastgoed met ontwikkelingspotentie. Als een object zal worden gekocht om een nieuwe bestemming te realiseren, biedt de residuele methode uitkomst. Bij deze methode wordt de waarde van het object in de toekomstige toestand bepaald – volgens de bestemming en het gebruik dat de koper voor ogen staat, waarna deze waarde wordt verminderd voor de kosten die hij moet maken en voor het risico dat hij loopt om deze toekomstige ontwikkeling te realiseren.

8.5 Planuitwerking

Binnen de ruimte van die het conceptontwerpbestemmingsplan biedt wordt door initiatiefnemer een bouwplan ontwikkeld dat uitgaat van de realisatie van 7 woongebouwen met in totaal 96 appartementen met de volgende woningtypen.

Type	Aantal	GO	BVO
A	12	100 m ²	133 m ²
B	40	125 m ²	167 m ²
C	36	155 m ²	207 m ²
D	8	235 m ²	313 m ²
Totaal	96	13.660 m ²	18.232 m ²

Het parkeren en de bergingen worden in een halfverdiepte kelder onder de bebouwing gerealiseerd. Onder de woongebouwen in het midden van het plangebied wordt een grote verdiepte parkeergarage gerealiseerd. Het totale metrage van de kelders wordt gelijkgesteld aan de footprint van de bebouwing en bedraagt 6.141 m² BVO.

In het plangebied wordt een ontsluitingsweg van circa 3.800 m² aangelegd. De ruimte tussen de gebouwen en de openbare ruimte krijgen een natuurlijke inrichting. Het bosgebied met de zgn. boterberg aan de oostzijde van het plangebied wordt gehandhaafd.

Taxateurs schatten de oppervlakte van het woningbouwcomplex op 25.883 m². Deze oppervlakte is gelijk aan de oppervlakte van het bestemmingsvlak “Wonen” en de ontsluitingsweg. De gronden die thans feitelijk in gebruik zijn als bos/natuur en waaraan in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming “Natuur” wordt gegeven rekenen taxateurs niet tot het woningbouwcomplex.

Staatsbosbeheer vindt dat taxateurs uit moeten gaan van 98 appartementen en een groter metrage BVO/GO. Taxateurs overwegen als volgt. Taxateurs hebben aansluiting gezocht bij de massastudie die met de opdrachtverlening aan taxateurs is verstrekt. De wijze van planuitwerking die hierin is opgenomen komt taxateurs voor als een redelijke invulling van de planologische mogelijkheden in combinatie met de gewenste kwaliteit. Taxateurs zien derhalve geen aanleiding om uit te gaan van een andere invulling.

MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. vindt de vormfactor (verhouding GO/BVO) voor de kleine appartementen te hoog en stelt voor om uit te gaan van een lagere vormfactor. Taxateurs overwegen als volgt. Een nadere raadpleging van Bouwkostenkompas 2021 leert dat vormfactoren voor appartementen variëren van 0,69 tot 0,77, waarbij de lagere vormfactoren in de regel betrekking hebben op kleinere appartementen en omgekeerd. Taxateurs hebben aangesloten bij de metrage GO/BVO zoals vermeldt in de massastudie die met de opdrachtverlening aan taxateurs is verstrekt. Taxateurs verwachten dat een koper en verkoper die over dezelfde informatie beschikken als waarover taxateurs kunnen beschikken rekenen met gemiddelden voor wat betreft de opbrengst, de vormfactor, de bouwkosten, enzovoorts. Voor een verdere detaillering van de ontwerputgangspunten ontbreken in deze fase de verificatoire bescheiden, aldus taxateurs. Taxateurs zien derhalve geen aanleiding om uit te gaan van een andere invulling.

MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. geeft voorts aan dat de realisatie van 96 (of 98) appartementen nog met de nodige risico's is omgeven. In het door de gemeenteraad van Baarn geaccordeerde voorontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van 80 appartementen. MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. geeft aan dat de verantwoordelijk wethouder meermaals op dit risico heeft gewezen en verzoekt om een risicocorrectie. Taxateurs overwegen als volgt. Taxateurs dienen een inschatting te maken van de afweging die een redelijk handelend koper en verkoper op de waardepeildatum zullen maken ten aanzien van de inputparameters voor de residuele grondwaardeberekening die zij als onderlegger voor de prijsonderhandelingen zullen gebruiken. Daarbij zullen zij alle goede en kwade kansen in ogenschouw nemen. Instemming van de gemeenteraad is één van de risico's waarmee partijen rekening zullen houden. Rekening houdend met de omstandigheid dat de gemeenteraad reeds heeft ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan van maximaal 80 woningen c.q. maximaal 8.180 m² voetprint op 4,9 ha verwachten taxateurs dat de gemeenteraad nu ook zal instemmen met het ontwerpbestemmingsplan van maximaal 98 woningen c.q. maximaal 6.200 m² voetprint op 2,5 ha. Het kleinere metrage van het ontwikkelgebied en de maximaal te realiseren voetprint weegt daarbij naar verwachting zwaarder dan het aantal woningen. Alles afwegende zien taxateurs geen aanleiding voor een risicocorrectie vanwege het woningaantal.

Staatsbosbeheer vindt dat de vormfactor te hoog. Staatsbosbeheer geeft aan dat de te bouwen appartementen zijn vrij groot, wat zou moeten leiden tot een hoge vormfactor door het naar verhouding lage metrage dat nodig is voor liften/trappenhuizen/draagmuren. Naar mening van Staatsbosbeheer zou het niet toepassen van een algemene vormfactor maar hanteren van een specifieke voor deze ontwikkeling, ook gezien de mogelijkheid tot uitgifte van de parkeervoorzieningen, moeten leiden tot een hogere vormfactor dan nu gehanteerd in de berekening. Taxateurs verwijzen kortheidshalve naar hetgeen hiervoor is overwogen. Voor aanpassing van de vormfactor zien taxateurs geen aanleiding.

8.6 Waardering Alexanderkwartier – residuele benadering

8.6.1 Opbrengsten

De referentietransacties, rekening houdend met prijsontwikkeling tussen de transactiedata en de waardepeildatum, indiceren een marktwaarde van gemiddeld € 6.000 per m² GO voor koopappartementen op de onderhavige locatie. Hierbij is uitgegaan van een standaardopleveringsniveau, dat wil zeggen zonder keuken, badkamer en sanitair. Voor appartementen met een kleinere gebruiksoppervlakte zal de VON-prijs gering hoger liggen. Voor woningen met een grotere gebruiksoppervlakte zal de VON-prijs gering lager liggen. De ligging van het appartement is ook invloed op de VON-prijs. Aan appartementen op de begane grond of appartementen nabij de entree van de parkeergarage kan een gering hogere VON-prijs worden toegedacht. Omgekeerd kan aan appartementen op de bovenste verdieping en op de hoek van het plangebied een gering hogere VON-prijs worden toegedacht.

Staatsbosbeheer merkt op dat bij de raming van de opbrengsten geen rekening gehouden met de verkoop van de parkeerplaatsen. Dit lijkt, zeker gezien de ligging van de parkeerplaatsen onder de appartementen, wel voor de hand te liggen, aldus Staatsbosbeheer. Taxateurs overwegen als volgt. De referentietransacties waarop de VON-prijs van € 6.000 per m² GO is gebaseerd betreffen appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid. De geschatte VON-prijs is derhalve inclusief parkeren.

8.6.2 Bouwkosten

De bouwkosten zijn bepaald met behulp van de publicatie Bouwkostenkompas 2021 van IGG Boiton te Den Haag. De digitale versie van deze publicatie (www.bouwkostenkompas.nl) differentieert voorts naar regio. Bij de waardering heeft taxateur gebruik gemaakt van onderstaande bouwkostenreferenties.

Woningtype	Prijs per m ² BVO		
	Basis	Laag	Hoog
Appartementenblok (tot 3 lagen)	€ 1.413	€ 1.246	€ 1.790
Urban villa (2 span)	€ 1.566	€ 1.389	€ 2.021
Urban villa (3 span)	€ 1.434	€ 1.269	€ 1.865
Parkeren geheel verdiept (< 1.000 m ²)	€ 927	€ 798	€ 1.073
Parkeren half verdiept (< 750 m ²)	€ 726	€ 693	€ 961
Parkeren onder bebouwing (< 1.000 m ²)	€ 692	€ 567	€ 929

Op basis van voornoemde bouwkostenreferenties en rekening houdend met een hoger dan gemiddeld kwaliteitsniveau en materiaalgebruik alsmede de in het bestemmingsplan neergelegde duurzaamheidsambities schatten taxateurs de bouwkosten op gemiddeld € 1.900 per m² BVO voor de appartementen en gemiddeld € 900 per m² voor deels halfverdiepte en deels geheel verdiepte parkeerkelders.

8.6.3 Bijkomende kosten bouw

De bijkomende kosten bouw zijn bepaald met behulp van de publicatie Bouwkostenkompas 2021 van IGG Boiton te Den Haag.

	% van bouwkosten		
	Basis	Laag	Hoog
projectbegeleiding	PM	PM	PM
honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	7,6%	17,3%
aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
heffingen (leges en precario)	2,0%	1,0%	5,0%
verzekeringen	incl.	incl.	incl.

risicoverrekening	PM	PM	PM
kunst	PM	PM	PM

Op basis van het vorenstaande schatten taxateurs de bijkomende kosten bouw op 15% van de bouwkosten.

8.6.4 Verkoop- en marketingkosten

Taxateurs schatten de verkoop- en marketingkosten op 1,5% van de VON-prijs. Taxateurs schatten de notaris- en kadasterkosten op gemiddeld € 1.250 per eenheid, inclusief kosten voor splitsing van de gebouwen.

Staatsbosbeheer vindt verkoopkosten van 1,5% voor een project zoals het onderhavige buitensporig. Staatsbosbeheer acht 0,6 tot 1% gangbaar en zelfs nog hoog. Taxateurs overwegen als volgt. Sprake is van realisatie van een relatief groot aantal koopappartementen in het topsegment van de markt. Taxateurs wijzen erop dat de verkoop- en marketingkosten niet alleen bestaan uit de inschakeling van een verkoopmakelaar maar ook uit kosten voor het vervaardigen van verkoopdrukwerk, maquettes, projectwebsite, 3d-visualisaties, social media, adverteren in landelijke dagbladen/magazines, kopersbegeleiding, modelwoningen, enzovoorts. Taxateurs schatten de kosten hiervan op 1,5%.

8.6.5 Kosten van de grondexploitatie

Boomkap

Taxateurs schatten de kosten voor boomkap en het verwijderen van boomstronken op gemiddeld € 5 p/m².

Binnenplanse infrastructuur

Taxateurs schatten de kosten de aanleg van de binnenplanse infrastructuur inclusief riolering en verlichting op gemiddeld € 125 per m². Deze kosten zijn ontleend aan meergenoemde publicatie Bouwkostenkompas 2021.

Inrichting openbare ruimte

Taxateurs schatten de kosten voor aanleg van de openbare ruimte op gemiddeld € 25 per m². Deze kosten zijn ontleend aan meergenoemde publicatie Bouwkostenkompas 2021.

Sloopkosten marechausseekazerne

De sloopkosten zijn door initiatiefnemer begroot op € 483.000 per prijspeil 7 mei 2020. Volgens de inputindex GWW van het CBS bedraagt de prijsstijging tussen april 2020 en april 2021 5,9% zodat de sloopkosten per waardepeildatum kunnen worden begroot op afgerond € 511.000.

Maatregelen NNN / Boscompensatie

Volgens de rapportage "Paleis Soestdijk: onderzoek houtopstanden" d.d. 8 juni 2021 van Boomtotaalzorg leidt de herontwikkeling van het Alexanderkwartier tot een compensatieverplichting van 2.17.60 ha nieuw te realiseren bos.

Tabel 4. Compensatieberekening houtopstanden Alexanderkwartier.

Id *	Onderdeel	Oppervlakte		Bomen **
		m ²	ha	#
a	Kap Borrebos	5.963	0,5963	-
b	Kap houtopstand	1.777	0,1777	-
c	Kap houtopstand	268	0,0268	-
d	Kap ontsluitingsweg terrein	522	0,0522	-
e	Kap ontsluitingsweg Amsterdamsestraatweg	689	0,0689	-
f	Kap houtopstand	515	0,0515	-
g	Kap houtopstand	1146	0,1146	-
h	Kap binnen contour voormalige KMar	-	-	34
i	Totaal ***	10.880	1,088	34
j	Te compenseren (a+b+c+d+e+f+g [factor 2] & h [factor 1])	21.760	2,176	34

* Letters verwijzen naar het onderdeel en zijn afgebeeld in afbeelding 5.

** Alleen vergunningplichtige bomen (stamdiameterklasse 20-30cm en hoger) zijn opgenomen.

*** Waarvan 7.064 m² (0,71 ha) binnen oude bosgroeiplaats.

Taxateurs schatten de kosten die samenhangen met verwerving, afwaardering landbouwgrond, aanleg en inboeten op gemiddeld € 10 per m².

Staatsbosbeheer vindt de kosten voor boscompensatie te hoog en wijst op door Staatsbosbeheer aangeboden mogelijkheden voor boscompensatie in het gebied Hollandse IJssel bij IJsselstein voor € 9 per m². Taxateurs overwegen als volgt. Boscompensatie vindt idealiter plaats in de directe nabijheid van het bos dat verdwijnt. In de regio Baarn/Soest is sprake van druk op de agrarische grondmarkt. Dit leidt tot gemiddelde hogere agrarische grondprijzen en minder animo onder grondeigenaren om gronden af te staan voor boscompensatie. Dit leidt tot hogere kosten.

Staatsbosbeheer verwacht dat de compensatieverplichting van 2,17 ha ziet op de totale herontwikkeling van Paleis Soestdijk. Staatsbosbeheer verwacht dat de compensatie binnen de locatie wordt gecompenseerd waardoor geen rekening gehouden hoeft te worden met aankoopkosten. Taxateurs overwegen als volgt. Taxateurs hebben aansluiting gezocht bij de rapportage "Paleis Soestdijk: onderzoek houtopstanden". Hieruit maken taxateurs op dat in verband met de herontwikkeling van het Alexanderkwartier 2,17 ha compensatie dient plaats te vinden. Taxateurs zijn ervan uitgegaan dat compensatie plaatsvindt op landbouwgronden. Niet aannemelijk is dat gronden met andere, meer lucratieve functies, worden ingezet voor compensatie.

Bovenplanse infrastructuur

Tussen de initiatiefnemer en provincie Utrecht bestaat een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie van twee nieuwe ontsluitingen op de Amsterdamsestraatweg. De kosten hiervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit betreft een nieuw kruispunt ten behoeve van de realisatie van het Alexanderkwartier en een kruispunt ten behoeve van het landgoed Paleis Soestdijk.



Ontwerp kruispunten Amsterdamsestraatweg

Volgens de stichtingskostenraming d.d. 8 juli 2021 van Witteveen + Bos bedragen de investeringskosten afgerond € 2.370.000. Inclusief risicoverrekening liggen de investeringskosten tussen € 2.540.000 en € 2.600.000. Taxateurs schatten in dat de helft van deze totale kosten kunnen worden toegerekend aan het getaxeerde complex.

Staatsbosbeheer geeft aan dat de kosten voor realisatie van de ‘T-splitsing’ voor het Alexanderkwartier lager zijn dan de kosten voor aanleg van de gelijkvloerse kruising voor het paleis/de parade. Toerekening 50% vindt Staatsbosbeheer niet reëel. Staatsbosbeheer stelt op basis van ervaringen elders en zonder inzicht te hebben gehad in de afspraken hierover met de provincie, een verdeling voor van kwart/driekwart dan wel een derde/tweederde. Taxateurs overwegen als volgt. Taxateurs verwachten dat een redelijk handelend koper en verkoper op de waardepeildatum de volgende inschatting maken. Koper en verkoper zien zich geconfronteerd met kosten voor noodzakelijke aanpassing van de Amsterdamsestraatweg. Dit werk dient integraal en in onderlinge samenhang te worden ontworpen, aanbesteed en gerealiseerd. Het verschil tussen beide aanpassingen is niet zo groot dat een andere verdeelsleutel dan waarvoor taxateurs hebben gekozen geboden is.

Plankosten

In juli 2020 heeft de initiatiefnemer de plankosten voor de herontwikkeling van het Alexanderkwartier begroot op afgerond € 450.000. Sindsdien heeft zij nog ruim € 400.000 uitgegeven aan plan- en onderzoekskosten. Taxateurs schatten dat 50% hiervan is toe te rekenen aan het Alexanderkwartier. Additioneel houden taxateurs rekening met 10% extra kosten totdat het bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. Op basis hiervan schatten taxateurs de plankosten van het Alexanderkwartier op afgerond € 715.000.

MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. geeft aan dat naast het schrappen van het amfitheater, verkleinen van Oranjerie, Auditorium, entree paleis en het toevoegen van het maatvast schetsontwerp voor de verkeersomsluiting op de Amsterdamsestraatweg, het Alexanderkwartier de enige majeure planwijziging betreft ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. vindt het niet redelijk dat de door de taxateurs ingeschatte 50% verdeling wordt

gehanteerd en denkt eerder aan een 80/20% verdeling. Taxateurs overwegen als volgt. Ook voor deze kostenpost geldt dat taxateurs een inschatting maken van de afweging die een redelijk handelend koper en verkoper op de waardepeildatum zullen maken ten aanzien van de inputparameters voor de residuele grondwaardeberekening die zij als onderlegger voor de prijsonderhandelingen zullen gebruiken. Daarbij zullen zij alle goede en kwade kansen in ogenschouw nemen. De omvang van de plankosten is één van de kostenposten waarmee partijen rekening zullen houden. Dat de kosten in werkelijkheid hoger zijn, bijvoorbeeld vanwege majeure planwijzigingen in de voorbereidingsfase, doet aan het vorenstaande niets af. Alles afwegende achten taxateurs de eerder geschatte plankosten aannemelijk. Ten overvloede wijzen taxateurs erop dat deze ruim anderhalf maal zo hoog zijn als de uitkomst van een plankostenberekening op basis van de plankostenscan (Regeling plankostenscan 2018).

8.6.6 Rente en prijsinvloeden

Taxateurs schatten de rente op de bouwkosten, de bijkomende kosten bouw en de kosten van de grondexploitatie op gemiddeld 2% per jaar. De rente wordt berekend over gemiddeld de helft van de kosten. De rente over de bouwkosten wordt berekend over een termijn van gemiddeld 1,5 jaar. De rente over de kosten van de grondexploitatie wordt gerekend over een termijn van gemiddeld 2 jaar. Met stijging van opbrengsten en kosten is geen rekening gehouden. Taxateurs gaan ervan uit dat deze posten tegen elkaar wegvallen.

8.6.6 Projectontwikkelingskosten

Rekening houdend met de planfase, de duur, de complexiteit en het risicoprofiel van de onderhavige ontwikkeling, die onlosmakelijk verbonden is met de herontwikkeling van Landgoed Paleis Soestdijk als geheel, schatten de taxateurs de projectontwikkelingsopslagen als volgt:

- | | |
|---|----|
| - onvoorzien (bandbreedte 0 – 10%) | 1% |
| - algemene kosten (bandbreedte 4 – 6%) | 4% |
| - commerciële marge / winst en risico (bandbreedte 5 – 10%) | 8% |

Voor wat betreft de post winst en risico houden taxateurs de bovenzijde van de bandbreedte aan. De reden hiervoor is het hogere risicoprofiel vanwege de in het bestemmingsplan aangelegde koppeling (voorwaardelijke verplichting) tussen onderhavige woningbouwontwikkeling en de restauratie van Paleis Soestdijk.

Staatsbosbeheer vindt het percentage winst en risico te hoog, mede in relatie tot de hierna te omschrijven correctie voor evenwichtswaarde. In reactie hierop overwegen taxateurs als volgt. De herontwikkeling van het Alexanderkwartier staat niet op zichzelf en is een onlosmakelijk onderdeel van de integrale herontwikkeling (incl. restauratie) van Paleis Soestdijk. Het risicoprofiel van deze ontwikkeling is groter dan het risicoprofiel van een reguliere woningbouwontwikkeling. Bij een groter risicoprofiel past een groter percentage voor winst en risico. Ook na heroverweging zien taxateurs in de reactie van Staatsbosbeheer geen aanleiding om in dezen uit te gaan van een ander percentage.

De reactie van Staatsbosbeheer, dat door taxateurs een negatieve invloed op de waarde toegekend aan de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen verplichting tot de restauratie van paleis Soestdijk. Staatsbosbeheer is niet bekend met een stelsel van voorwaardelijke bestemmingen. Indien de raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en dit plan onherroepelijk wordt, is de woonbestemming onherroepelijk ongeacht de voortgang in de realisatie van de restauratie van het paleis, aldus Staatsbosbeheer. Aan deze clausule een negatieve invloed aan toekennen voor de waardering van de ondergrond van de ontwikkeling op het marechaussee-terrein is naar mening van Staatsbosbeheer niet juist, des te meer omdat niet omschreven is waar de restauratie uit dient te bestaan. In reactie hierop overwegen taxateurs als volgt. De planologische koppeling is een feit. Deze koppeling staat overigens niet op zichzelf. Kortheidshalve verwijzen taxateurs naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het

conceptontwerpbestemmingsplan. Uit deze beschrijving volgt dat De Staat aan de verkoopprocedure een groot aantal voorwaarden heeft verbonden, waarmee de integrale herontwikkeling van Paleis Soestdijk is geborgd. De hiervoor omschreven planologische koppeling zien taxateurs als een nadere uitwerking daarvan.

8.6.7 Residuele grondwaardeberekening

Op basis van de hiervoor geschetste parameters en uitgangspunten kan de residuele grondwaarde als volgt worden berekend.

Opbrengsten VEX				
VON	13.660 m2 GO x	€	6.000	€ 81.960.000
BTW	21%			€ 14.224.463 -/-
Excl. BTW				€ 67.735.537
Kosten VEX				
bouwkosten appartementen	18.232 m2 BVO x	€	1.900	€ 34.640.800
bouwkosten parkeren	6.141 m2 BVO x	€	900	€ 5.526.900
rentekosten over bouwkosten	1,5% van	€	40.167.700	€ 602.516 +
totaal bouwkosten				€ 40.770.216
bijkomende kosten bouw	15% van	€	40.770.216	€ 6.115.532
rentekosten over bijkomende kosten	1,5% van	€	6.115.532	€ 91.733 +
stichtingskosten				€ 46.977.481
verkoop- en marketingkosten	1,5% van	€	81.960.000	€ 1.229.400
notariskosten	96 eenh. x	€	1.250	€ 120.000 +
totaal kosten VEX				€ 48.326.881 -/-
Opbrengsten GREX				€ 19.408.656
Kosten GREX				
boomkap	10.880 m2 x	€	5	€ 54.400
interne ontsluiting	3.800 m2 x	€	125	€ 475.000
aanleg openbare ruimte	15.942 m2 x	€	25	€ 398.550
sloopkosten	1 post x	€	511.000	€ 511.000
NNN / Boscompensatie	21.760 m2 x	€	10	€ 217.600
bovenplanse infra	50% van	€	2.600.000	€ 1.300.000
plankosten	1 post x	€	715.000	€ 715.000 +
subtotaal grexkosten				€ 3.671.550
rentekosten over grexkosten	2,0% van	€	3.671.550	€ 73.431 +
totaal grexkosten				€ 3.744.981
onvoorzien	1% van	€	67.735.537	€ 677.355
AK	4% van	€	67.735.537	€ 2.709.421
winst en risico	8% van	€	67.735.537	€ 5.418.843 +
				€ 12.550.601 -/-
Residuele grondwaarde				€ 6.858.056

Uitgaande van woningbouwcomplex van 25.883 m2 kan de residuele grondwaarde worden geschat op **gemiddeld € 265 per m2.**

8.7 Waardering Alexanderkwartier – comparatieve benadering

8.7.1 Inleiding

De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoed object dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoed object met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

Taxateurs maken onderscheid tussen uitleggebieden en herontwikkelingsgebieden voor woningbouw.

8.7.2 Referentietransacties - uitleggebieden

Het algemene beeld is dat transacties van ruwe bouwgrond voor woningen in de provincie Utrecht (en aangrenzende gebieden in Noord-Holland en Gelderland) zich begeven in de bandbreedte van € 60 tot € 120 per m². Prijsverschillen worden vooral veroorzaakt door de planfase waarin de ontwikkeling zich begeeft en de woningprijzen. Veel transacties zijn ook speculatief van aard. Taxateurs zijn bekend met de volgende referentiestransacties van uitleggebieden voor woningbouw.

De Scheg Amstelveen

Plangebied De Scheg te Amstelveen betreft een uitleggebied van circa 59 ha aan de zuidzijde van Amstelveen. De ontwikkeling biedt ruimte aan circa 1.100 woningen. In 2015 is een ontwikkelvisie opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is in juli 2021 ter visie gelegd. In de eerste planfase zijn heeft VORM Ontwikkeling een perceel van 7.12.85 ha verworven voor gemiddeld € 379 per m².

Hof van Harmelen te Harmelen

Plangebied Hof van Harmelen betreft een inbreidingslocatie voor circa 96 woningen aan de oostzijde van Harmelen. In april 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In december 2018 heeft Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling B.V. een perceel van 2.00.05 ha verworven voor een koopsom van gemiddeld € 89 per m².

Nieuwe Koepel te Scherpenzeel

Plangebied Nieuwe Koepel betreft een uitleggebied voor circa 400 woningen aan de zuidzijde van Scherpenzeel. In april 2021 heeft de gemeenteraad van Scherpenzeel ingesteld met het ruimtelijk kader. In het tweede kwartaal van 2021 zijn door gemeente Scherpenzeel diverse percelen (totaal 5.38.19 ha) verkregen koopsommen van € 91 tot € 105 per m². In het derde kwartaal van 2020 heeft De Bunte Vastgoed B.V. een perceel van 1.26.15 ha verworven voor een koopsom van € 120 per m².

Hoef en Haag te Vianen

Plangebied Hoef en Haag te Vianen betreft een uitleggebied voor 1.800 woningen in drie wijken aan de oostzijde van Vianen. Het bestemmingsplan is in december 2014 onherroepelijk geworden. In het tweede kwartaal van 2021 zijn door het consortium Hoef en Haag Beheer B.V. percelen verworven voor een koopsom van € 65 per m². In het derde kwartaal van 2019 zijn door Jansen Bouwontwikkeling B.V. een percelen (totaal 10.03.58 ha) verworven voor koopsommen van € 60 tot € 73 per m². Deze percelen zijn direct doorgeleverd aan voornoemd consortium voor een koopsom van € 60 per m².

Rengerswetering te Bunschoten

Plangebied Rengerswetering te Bunschoten betreft een uitleggebied voor 1.800 woningen aan de oostzijde van Bunschoten. Het bestemmingsplan is in 2005 vastgesteld. In het tweede kwartaal van 2021 is door gemeente Bunschoten een perceel van 5.01.34 ha verworven voor € 100 per m². In het vierde kwartaal van 2020 is door Bouw- en aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. een perceel van 1.88.99 ha verworven voor €

103 per m². In het derde kwartaal van 2020 is door dezelfde vennootschap een perceel van 2.96.12 ha verworven voor een koopsom van € 100 per m².

Kersenweide te Odijk

Plangebied Kersenweide te Odijk betreft een uitleggebied voor 1.200 woningen aan de westzijde van Odijk. In april 2021 heeft de raad van gemeente Bunnik het programma van eisen vastgesteld. Dit besluit loopt vooruit op de bestemmingsplanprocedure. In het tweede kwartaal van 2021 is door Stichting Vinckenburg Beheer een perceel van 21.24.95 ha verworven voor gemiddeld € 107 per m².

Oude Tempel te Soest

Plangebied Oude Tempel te Soest betreft een uitleggebied voor 300 woningen in bestaand bosgebied. Deze ontwikkeling is onderdeel van het programma "Hart voor de Heuvelrug". Deze locatie is in het eerste kwartaal van 2016 door gemeente Soest verworven voor een koopsom van € 41 per m². Het eerste bestemmingsplan is in 2017 vastgesteld en in 2019 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Het tweede bestemmingsplan is december 2020 vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan loopt een beroepsprocedure waarvan de uitspraak tegen het einde van 2021 wordt verwacht. Voor de ontwikkeling van (het grootste gedeelte van) het gebied is een tender uitgeschreven. De verwachte verkoopopbrengst voor technisch-juridisch bouwrijpe grond begeeft zich in de orde van grootte van € 25 tot € 30 miljoen. Gunning vindt plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

8.7.3 Referentietransacties - herontwikkelingslocaties

Taxateurs zijn bekend met de volgende referentietransacties van herontwikkelingsprojecten voor woningbouw.

Eikenstein te Zeist

Het object Utrechtseweg 37 te Zeist betreft een voormalige jeugdgevangenis "Eikenstein" met een monumentaal hoofdgebouw ter grootte van 10.709 m² BVO op een perceel van 3.94.74 ha. Het object is in februari 2020 door Rijksvastgoedbedrijf aan het consortium Plegt-Vos/Fakton Capital verkocht voor een koopsom van € 11.550.000. Op de locatie worden 200 woningen gerealiseerd, waarvan 108 sociale huurwoningen, 42 betaalbare koopwoningen en 50 middeldure en dure koopwoningen. In 2019 heeft de gemeenteraad van Zeist ingestemd met de ontwikkeling.

O.L.V. ter Eem te Amersfoort

Het voormalige klooster van Onze Lieve Vrouw ter Eem betreft een rijksmonumentaal gebouwencomplex, gesitueerd op een park van 12 hectare. Het complex is in januari 2021 door de combinatie Plegt-Vos/EarthY verworven voor een koopsom van € 9.648.314. Voor de herontwikkeling van het complex wordt een participatietraject opgestart.

Tergooi Ziekenhuis te Hilversum

Het Tergooi Ziekenhuis te Hilversum betreft een ziekenhuiscomplex van 53.000 m² BVO op een perceel van 8 ha. Het object is in april 2020 gekocht door de combinatie DHG/SF Blaricum en in oktober 2020 geleverd aan Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. voor een koopsom van € 29.250.000. De locatie wordt drie jaar teruggehuurd door het ziekenhuis en daarna herontwikkeld naar zorg in combinatie met wonen.

Betonfabriek De Adelaar te Mijdrecht

De voormalige betonfabriek De Adelaar te Mijdrecht omvat een industriecomplex van 1.33.30 ha aan de noordzijde van Mijdrecht. Het object is in mei 2021 verworven door B.V. Timpaan Real Estate voor een koopsom van € 2.840.000. Timpaan is voornemens om 70 grondgebonden woningen te realiseren op deze locatie. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

8.8 Waardering Alexanderkwartier – overwegingen en conclusie

8.8.1 Overwegingen

Taxateurs achten de comparatieve benadering weinig bruikbaar voor de waardebepaling van onderhavige locatie. De reden hiervoor is dat de referenties van uitleggebieden veelal betrekking hebben op de realisatie van nieuwe woonwijken met een gemengd en overwegend grondgebonden programma. De referenties van herontwikkelingslocaties zijn eveneens weinig bruikbaar. Ook hier is veelal sprake van een gemengd programma. Gelet op de specifieke aard en omvang van het programma – 96 appartementen in het topsegment van de markt – beoordelen taxateurs de residuele grondwaardemethode als de aangewezen methode. Taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat een redelijk handelend koper en verkoper van een min of meer vergelijkbare onroerende zaak ook van deze methode gebruik zullen maken bij oordeelsvorming en onderhandelingen over de koopsom. Met inachtneming van het vorenstaande schatten taxateurs de marktwaarde van de gronden die tot het woningbouwcomplex Alexanderkwartier zijn te rekenen op **gemiddeld € 265 per m²**.

8.8.2 Evenwichtswaarde

Gelet op de “Notitie met uitgangspunten t.b.v. waardevaststelling gronden in de voorgestane ruil Staatsbosbeheer- MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE)” dienen taxateurs zich tevens uit te laten over de evenwichtswaarde van de onroerende zaak.

De gehanteerde taxatiebasis betreft de marktwaarde volgens de IVS- en NRV-definitie. Volgens IVS en NRV is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen een actief of passief / vastgoed zou worden overgedragen, op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uit deze definitie volgt dat het marktwaardebegrip (verplicht) uitgaat van de veronderstelling dat het object vrij kan worden overgedragen tussen partijen die op afstand van elkaar staan, derhalve *at arms length*. Aan deze verplichte veronderstelling kan in de grondruiling tussen MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. en Staatsbosbeheer niet worden voldaan.

Taxateurs lichten dit nader toe.

Korthedshalve verwijzen taxateurs voor de voorgeschiedenis van de verkoop door De Staat van het ensemble van Paleis Soestdijk naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het conceptontwerpbestemmingsplan. Uit deze beschrijving volgt dat De Staat aan de verkoopprocedure de volgende voorwaarden heeft verbonden:

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); en
5. financieel solide.

Het plan van het consortium Made by Holland heeft de tender gewonnen, waarna het object op 20 december 2017 is overgedragen. Onderdeel van het winnende plan was de herontwikkeling van de voormalige marechauseekazerne. Aanvankelijk bestond dit plan uit de ontwikkeling van 80 woningen op 4,9 ha. Vanwege de aanwezigheid van beschermenswaardige bosplaatsen is het plan teruggebracht naar

maximaal 98 woningen op circa 2,5 ha. Voor de realisatie van dit plan dienen percelen van Staatsbosbeheer verworven te worden. In het bestemmingsplan zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste verplichting ziet op natuurontwikkeling binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De tweede verplichting ziet op significante voortgang in de restauratie van Paleis Soestdijk voorafgaand aan de start van de bouw alsmede afronding van de restauratie binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Het samenstel van afspraken in het kader van de herontwikkeling van Paleis Soestdijk en de planologische borging daarvan heeft tot gevolg dat de ontwikkeling op de gronden van Staatsbosbeheer uitsluitend kan worden gerealiseerd door de eigenaar van Paleis Soestdijk, derhalve MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. Dit betekent dat verkoper en koper aan elkaar gebonden zijn. In gevallen waarin de verkoper en de koper aan elkaar gebonden zijn voorziet het stelsel van IVS niet in het concept van de zgn. marktwaarde maar de evenwichtswaarde of *equitable value*. Anders gesteld, onder de geschetste omstandigheden voorziet alleen het stelsel van evenwichtswaarde in marktconformiteit.

Onder de geschetste omstandigheden is het gebruik van marktwaarde als taxatiebasis onjuist. Marktwaarde impliceert immers dat sprake is van een derde koper *at arms length* die de uitbreiding op de gronden van Staatsbosbeheer kan realiseren. Hiervan is, zoals hiervoor uiteengezet, geen sprake.

IVS definieert evenwichtswaarde als volgt: *“Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt.”*.

Deze definitie gaat ervan uit dat de geïdentificeerde/aangewezen koper en verkoper met elkaar in overleg treden waarbij hun beider totale persoonlijke situatie “meedoet”. Geen van de abstraheringen uit de marktwaardedefinitie wordt nu toegepast. In een dergelijk geval wordt door koper en verkoper een optimum gezocht qua vermogenspositie, van zowel de koper als de verkoper, met én zonder transactie.

De vraag is vervolgens hoe het verschil tussen de gebruikswaarde en de complexwaarde moet worden verdeeld. Dit voordeel komt noch geheel toe aan de verkoper, noch aan de koper. Dit is overigens een bekend economisch fenomeen: het is *win-win* (alleen bij verkoop aan MBE wordt een hogere waarde dan de gebruikswaarde gerealiseerd) of *lose-lose* (bij verkoop aan ieder ander gaat de ontwikkeling van het perceel niet door). Partijen zijn derhalve tot elkaar veroordeeld om meerwaarde te bereiken.

Een bekend voorbeeld uit de onteigeningspraktijk betreft de verdeling van het voordeel van de aanwezigheid van onwinbare bodembestanddelen. Eenzelfde redeneerlijn is in de pachtrechtspraak toegepast bij de verdeling van de waarde van het melkquotum, fosfaatrechten en recent nog bij verdeling voordelen van de aanleg van een windturbine tussen verpachter en pachter.

Voor toepassing van een andere verdeelsleutel dan verdeling bij helfte zien taxateurs geen aanleiding. Toepassing van deze verdeelsleutel leidt derhalve tot een evenwichtswaarde van **gemiddeld € 132,50 per m²**.

Staatsbosbeheer vindt het verschil tussen de marktwaarde en de evenwichtswaarde te groot. Naar de mening van Staatsbosbeheer is het verschil niet verklaarbaar vanuit de theorie, waarin de evenwichtswaarde de marktwaarde zou moeten benaderen. Door een afslag te hanteren van 50% op de gehanteerde marktwaarde dan wel 50% van de waarde toe te kennen aan de verkopende partij waarbij verwezen wordt naar onteigening en pachtuitspraken, is naar mening van Staatsbosbeheer geen juiste invulling van dit waarde begrip.

Taxateurs overwegen in reactie hierop als volgt. Taxateurs hebben aangesloten bij de gangbare opvattingen uit de taxatieleer over toepassing van de taxatiebasis evenwichtswaarde. De 'theorie' waar Staatsbosbeheer op doelt is taxateurs niet bekend. Taxateurs zien – ook na heroverweging – geen aanleiding om terug te komen op het eerder ingenomen standpunt.

8.9 Waardering bos/natuur

Bij de waardering van de percelen bos en natuurterrein is rekening gehouden met de volgende transacties van min of meer omvangrijke eenheden natuur.

- verkoop en levering op 21 december 2012 door J. van der Krol Bosbouw C.V. aan Landgoed Den Treek-Henschoten B.V. van circa 193 ha bos, genaamd 't Heihuis te Maarn/Doorn, voor een koopsom van gemiddeld € 1,23 per m²;
- verkoop en levering op 15 december 2017 door Provincie Utrecht aan Stichting Het Utrechts Landschap van 375 ha bos en natuurterrein, behorende tot de voormalige Vliegbasis Soesterberg, voor een koopsom van gemiddeld € 1,25 per m² op basis van een taxatie door een driesdeskundigencommissie;
- verkoop en levering op 17 december 2018 door J. van der Krol Bosbouw C.V. aan een particulier van 64 ha bos, genaamd landgoed Loenerveld te Loenen, voor een koopsom van gemiddeld € 1,41 per m²;
- verkoop en levering op 1 april 2019 door Het Willemsbos Nunspeet B.V. aan een particulier van 159 ha bos, genaamd Het Willemsbos te Ugchelen, voor een koopsom van gemiddeld € 1,53 per m²;
- verkoop en levering op 31 oktober 2019 door een particulier aan (o.a.) Landgoed Willemsbos en Luchtenburg I B.V. (Holland Landgoed Fonds) van 200 ha bos, genaamd Het Willemsbos te Nunspeet, voor een koopsom van € 1,85 per m²;
- heruitgifte in erfpacht door gemeente Apeldoorn aan Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland van 200 ha bos, genaamd Woudhuizen, voor een aanvangscanon van € 2.400 (gebaseerd op exploitatieresultaat).

Taxateurs hebben voorts rekening gehouden met de volgende transacties van kleine bospercelen in de omgeving van het object.

- verkoop en levering op 1 april 2019 door een particulier aan een particulier van 9.91.85 ha bos en weiland tegen landgoed Pijnenburg in Soest voor een koopsom van € 3,88 per m²;
- verkoop en levering op 24 juli 2019 door een particulier aan een particulier van 4,45 ha bos in Langbroek voor een koopsom van € 0,89 per m²;
- verkoop en levering op 17 december 2020 door een particulier aan Human-It B.V. van 2.78,45 ha bos aan de Dolderseweg te Bosch en Duin voor een koopsom van gemiddeld € 3,77 per m²;

Voornoemde referenties indiceren een waarde van € 1,50 tot € 2,50 per m² voor percelen bos in de provincie Utrecht. Hogere prijzen worden gerealiseerd voor kleine bospercelen en bospercelen nabij woningen. Voor bospercelen met een kwalitatief hoogwaardige houtopstand c.q. oogstrijpe houtopstand ligt de waarde tegen de bovenzijde van de bandbreedte. Voor bospercelen met een jonge of slechte houtopstand ligt de waarde tegen de onderzijde van de bandbreedte. Voor wat betreft de in dit taxatierapport begrepen menen taxateurs uit te kunnen gaan van een gemiddelde waarde van € 2,00 per

m² voor alle percelen die feitelijk in gebruik zijn als bos/natuur en waaraan in het conceptontwerpbestemmingsplan de bestemming "Natuur" is gegeven.

8.10 Conclusie

Op basis van het vorenstaande komen taxateurs tot de volgende waardering van de ruilgronden.

Percelen Staatsbosbeheer

evenwichtswaarde perceel Baarn D 756 ged.	3.571 m ² x € 132,50	€ 473.158
marktwaaarde perceel Baarn D 756 ged.	4.936 m ² x € 2,00	€ 9.872
marktwaaarde perceel Baarn D 762 ged.	16 m ² x € 2,00	€ 32 +
totaal		€ 483.062

Percelen MeyerBergman Erfgoed

marktwaaarde perceel Baarn D 702	4.194 m ² x 2,00	€ 8.388
marktwaaarde perceel Baarn D 723 ged.	166 m ² x 2,00	€ 332
marktwaaarde perceel Baarn D 724	33.761 m ² x 2,00	€ 67.522 +
totaal		€ 76.242

9. Waardering

9.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingmethodieken

In de conclusie fase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

9.2 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden. De geregistreerde taxateur is voorts gehouden bijzondere onzekerheden over de taxatie in het taxatierapport vast te leggen.

9.3 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 12 augustus 2021:

Percelen Staatsbosbeheer

evenwichtswaarde perceel Baarn D 756 ged.	3.571 m ² x € 132,50	€ 473.158
marktwaaarde perceel Baarn D 756 ged.	4.936 m ² x € 2,00	€ 9.872
marktwaaarde perceel Baarn D 762 ged.	16 m ² x € 2,00	€ <u>32</u> +
totaal		€ 483.062

(zegge: vierhonderddrieentachtigduizendtweeënzestig euro)

Percelen MeyerBergman Erfgoed

marktwaaarde perceel Baarn D 702	4.194 m ² x 2,00	€ 8.388
marktwaaarde perceel Baarn D 723 ged.	166 m ² x 2,00	€ 332
marktwaaarde perceel Baarn D 724	33.761 m ² x 2,00	€ <u>67.522</u> +
totaal		€ 76.242

(zegge: zesenzeventigduizendtweehonderdtweeënveertig euro)

9.4 Plausibiliteitsverklaring

Omdat onderhavige taxatie is uitgebracht door twee taxateurs kan de verplichte plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

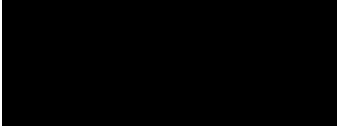
10. Ondertekening

Taxateurs verklaren gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateurs vertrouwen erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 18 augustus 2021 te Nootdorp en Utrecht,

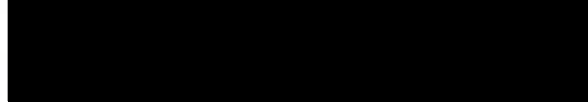
10.2.e. Wob



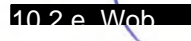
10.2.e. Wob



10.2.e. Wob



10.2.e. Wob



BETREFT

Baarn D 702

UW REFERENTIE



GELEVERD OP

18-08-2021 - 15:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11105643899

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-08-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-08-2021 - 14:59

BLAD

1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Baarn D 702](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025690070270000

Locaties [Amsterdamsestraatweg 2](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000000750](#)

[Amsterdamsestraatweg 4](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000000751](#)

[Amsterdamsestraatweg 6](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000000752](#)

[Amsterdamsestraatweg 8](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000000753](#)

[Amsterdamsestraatweg 10](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000000762](#)

[Amsterdamsestraatweg 12](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000000763](#)

[Amsterdamsestraatweg 14](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000000764](#)

[Amsterdamsestraatweg 16](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000013921](#)

[Amsterdamsestraatweg 16 A](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000012132](#)

[Amsterdamsestraatweg 16 B](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000012133](#)

[Amsterdamsestraatweg 16 C](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000012134](#)

[Amsterdamsestraatweg 16 D](#)

3743 AB Baarn

Verblijfsobject ID: [0308010000013922](#)

BETREFT Baarn D 702	
UW REFERENTIE [REDACTED]	
GELEVERD OP 18-08-2021 - 15:21	PRODUCTIEORDERNUMMER S11105643899
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M 17-08-2021 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 17-08-2021 - 14:59
BLAD 2 van 3	

	Amsterdamsestraatweg 16 E 3743 AB Baarn Verblijfsobject ID: 0308010000013923
	Amsterdamsestraatweg 16 F 3743 AB Baarn Verblijfsobject ID: 0308010000013924
	Amsterdamsestraatweg 16 G 3743 AB Baarn Verblijfsobject ID: 0308010000013925
	Amsterdamsestraatweg 18 3743 AB Baarn Verblijfsobject ID: 0308010000000766
Kadastrale grootte	44.763 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	147805 - 467404
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	€ 1.711.033
	Koopjaar 2017
	Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61773/193	Ingeschreven op 15-10-2012 om 09:00
Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58265/108	Ingeschreven op 17-06-2010 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 58265/127	Ingeschreven op 25-06-2010 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 58265/108	
Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	

BETREFT

Baarn D 702

UW REFERENTIE

■ ■ ■

GELEVERD OP

18-08-2021 - 15:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11105643899

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-08-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-08-2021 - 14:59

BLAD

3 van 3

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/00136](#)

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 1995/115 Utrecht](#)

Ingeschreven op 31-10-1967

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72235/90](#)

Ingeschreven op 21-12-2017 om 09:43

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72235/90](#)

Ingeschreven op 21-12-2017 om 09:43

Naam gerechtigde [MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V.](#)

Adres Lange Voorhout 15

2514 EA 'S-GRAVENHAGE

Statutaire zetel 'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer [69080275](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

BETREFT

Baarn D 723

UW REFERENTIE

470

GELEVERD OP

14-07-2021 - 12:39

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11103370274

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Baarn D 723](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025690072370000

Kadastrale grootte 3.175 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 147262 - 468049

Omschrijving Erf - tuin

Koopsom € 1.711.033

Koopjaar 2017

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72235/90](#)

Ingeschreven op 21-12-2017 om 09:43

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72235/90](#)

Ingeschreven op 21-12-2017 om 09:43

Naam gerechtigde [MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V.](#)

Adres Lange Voorhout 15
2514 EA 'S-GRAVENHAGE

Statutaire zetel 'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer [69080275](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

BETREFT

Baarn D 724

UW REFERENTIE



GELEVERD OP

14-07-2021 - 12:39

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11103370290

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Baarn D 724](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025690072470000

Kadastrale grootte 32.060 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 146861 - 467690

Omschrijving Terrein (natuur)

Koopsom € 1.711.033

Koopjaar 2017

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72235/90](#)

Ingeschreven op 21-12-2017 om 09:43

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72235/90](#)

Ingeschreven op 21-12-2017 om 09:43

Naam gerechtigde [MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V.](#)

Adres Lange Voorhout 15
2514 EA 'S-GRAVENHAGE

Statutaire zetel 'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer [69080275](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

BETREFT

Baarn D 756

UW REFERENTIE

170

GELEVERD OP

14-07-2021 - 12:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11103370347

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Baarn D 756](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025690075670000

Kadastrale grootte 297.490 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 146930 - 467951

Omschrijving Terrein (natuur)

Ontstaan uit [Baarn D 744](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 10110/1 Utrecht](#)

Ingeschreven op 17-03-1998

[Hyp4 913/118 Amersfoort](#)

[Hyp4 862/7 Amersfoort](#)

84 BAA01/6112 UTT

Naam gerechtigde [Staatsbosbeheer](#)

Adres Smallepad 5

3811 MG AMERSFOORT

Postadres Postbus 2

3800 AA AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [30263544](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

BETREFT	
Baarn D 762	
UW REFERENTIE	
[REDACTED]	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
18-08-2021 - 15:22	S11105644153
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-08-2021 - 14:59	17-08-2021 - 14:59
BLAD	
1 van 3	

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Baarn D 762
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 025690076270000</small>
Kadastrale grootte	296.300 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	148148 - 467668
Omschrijving	Terrein (natuur)
Ontstaan uit	Baarn D 760

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11192/4 Utrecht	Ingeschreven op 16-12-1999

RECHTEN

	1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 en 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.3)	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 10110/1 Utrecht	Ingeschreven op 17-03-1998
	Hyp4 4339/23 Utrecht	
Naam gerechtigde	Staatsbosbeheer	
Adres	Smallepad 5 3811 MG AMERSFOORT	
Postadres	Postbus 2 3800 AA AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	30263544 (Bron: Handelsregister)	
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	

BETREFT

Baarn D 762

UW REFERENTIE



GELEVERD OP

18-08-2021 - 15:22

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11105644153

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-08-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-08-2021 - 14:59

BLAD

2 van 3

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht**

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51202/137	Ingeschreven op	07-12-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Vitens N.V.		
Adres	Reactorweg 47 3542 AD UTRECHT		
Statutaire zetel	ZWOLLE		
KvK-nummer	05069581 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
Vermeld in stukken	Hyp4 58857/00192	Ingeschreven op	20-09-2010 om 14:17
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 51202/137	Ingeschreven op	07-12-2006 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03712/00117 Leeuwarden		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 01776/00001 Zutphen		
	Naamswijziging rechtspersoon		

**1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht**

Afkomstig uit stukken	Hyp4 68898/120	Ingeschreven op	25-08-2016 om 09:00
	Hyp4 3007/65 Utrecht	Ingeschreven op	07-10-1975
Naam gerechtigde	Stedin Netten B.V.		
Adres	Blaak 5 3011 GA ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	64930149 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		
Vermeld in stukken	Hyp4 69270/00042	Ingeschreven op	21-10-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 11658/00040 Utrecht	Ingeschreven op	02-10-2000 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 68898/120	Ingeschreven op	25-08-2016 om 09:00
	Hyp4 66619/149	Ingeschreven op	04-08-2015 om 13:31
Naam gerechtigde	Stedin Netten B.V.		
Adres	Blaak 5 3011 GA ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		



BETREFT

Baarn D 762

UW REFERENTIE

[REDACTED]

GELEVERD OP

18-08-2021 - 15:22

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11105644153

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-08-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-08-2021 - 14:59

BLAD

3 van 3

KvK-nummer [64930149](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken	Hyp4 69270/00042	Ingeschreven op 21-10-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 11658/00040 Utrecht	Ingeschreven op 02-10-2000 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon	



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 4200</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 756</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2600</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 702</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LEVERING

Paleis en Landgoed Soestdijk te Baarn

Heden, twintig december tweeduizend zeventien, zijn voor mij, mr. **10.2.e. Wob**, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:

1. de heer Raymond Willem Knops, woonplaats kiezende op na te melden adres van de Staat der Nederlanden, geboren te **10.2.e. Wob**,
10.2.e. Wob van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een paspoort met nummer **10.2.e. Wob** afgegeven door de Minister van Buitenlandse Zaken op vijf november tweeduizend zeventien, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en als zodanig handelend namens van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf)**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2511 CW) 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, met correspondentieadres: (2500 BJ) 's-Gravenhage, postbus 16350;
2. de heer **10.2.e. Wob**, wonende te **10.2.e. Wob**,
10.2.e. Wob van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een paspoort met nummer **10.2.e. Wob** afgegeven te **10.2.e. Wob** op eenentwintig maart tweeduizend zeventien, te dezen handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Hofima B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2514 EA) 's-Gravenhage, Lange Voorhout 15, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27103986, welke vennootschap te dezen handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Meyer Bergman B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2514 EA) 's-Gravenhage, Lange Voorhout 15, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27066424, welke vennootschap te dezen handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: MeyerBergman Erfgoed Investerings B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2514 EA) 's-Gravenhage, Lange Voorhout 15, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 62728601, welke vennootschap te dezen handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met

beperkte aansprakelijkheid: **MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2514 EA) 's-Gravenhage, Lange Voorhout 15, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69080275.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

Definities.

Artikel 1.

1.1. Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- **Consortium:**

Meyer Bergman Erfgoedgroep B.V., Beheer- en Exploitatiemaatschappij Westergasfabriek B.V., Hylkema Erfgoed B.V. en MeyerBergman Erfgoed Ontwikkeling B.V., tezamen.

- **Documentatie:**

de door Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot de verkoop van het Verkochte, welke informatie via de website: www.biedboek.nl aan het Consortium is verstrekt, en de aanvullingen en/of wijzigingen hierop als gevolg van nadere ter kennis van Verkoper gekomen informatie.

- **Koop:**

de ingevolge de Procedure en overeenkomstig het bepaalde in de Voorwaarden op acht juni tweeduizend zeventien tussen Verkoper en het Consortium tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte.

- **Koopovereenkomst:**

de ter uitwerking en formalisering van de Koop door Verkoper en het Consortium op drie juli tweeduizend zeventien getekende schriftelijke overeenkomst.

- **Koopprijs:**

de door Koper aan Verkoper voor het Verkochte te betalen koopprijs.

- **Koper:**

MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V., hiervoor in de comparitie onder 2 genoemd.

- **Kwaliteitsrekening:**

de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.

- **Notaris:**

mr. **10.2.e.** notaris te 's-Gravenhage, of diens waarnemer.

- **Partijen:**

Verkoper en Koper.

- **Procedure:**

de onder toezicht van de Notaris door Verkoper geïnitieerde procedure "herbestemming Paleis en Landgoed Soestdijk", zoals nader omschreven in de Voorwaarden.

• **Roerende Zaken:**

de navolgende tot het Verkochte behorende en aan de Staat in eigendom toebehorende roerende zaken, te weten:

- het zich op het Verkochte bevindende beeldhouwwerk van Koningin Juliana en Prins Bernhard, vervaardigd door de beeldhouwer K. Verkade;
- de collectie als bedoeld in de als **Bijlage 1** aan deze akte te hechten lijst;
- de zuil met verwijzingsinformatie over het omliggende gebied, alle aan Partijen genoegzaam bekend.

• **Verkoper:**

De Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf), hiervoor in de comparitie onder 1 genoemd.

• **Verkochte:**

twee oppervlakten grond, met de zich daarop bevindende opstallen, onder meer bestaande uit het Paleis Soestdijk, woningen, opstallen, bos, park, tuin en de ondergrond van een marechausseekazerne, tezamen groot eenhonderdvijfenzestig (165) hectare, eenenveertig (41) are en zesenvijftig (56) centiare, gedeeltelijk gelegen ten noorden van de Biltseweg en gedeeltelijk gelegen ten westen van de Amsterdamsestraatweg te Baarn, omvattende de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D,

- nummer 618, groot twee hectare, achtenvijftig are en zeventig centiare (2.58.70 ha);
- nummer 634, groot een are en vijfendertig centiare (0.01.35 ha), welk perceel is belast met een recht van opstal ten behoeve van de Stichting Merhula Groep Van Het Nederlandse Padvindsters Gilde, gevestigd te Baarn;
- nummer 644, groot achtenzestig are (0.68 ha);
- nummer 645, groot vijfendertig are en vijfendertig centiare (0.35.35 ha);
- nummer 646, groot vijf hectare, achtennegentig are en vijfenvijftig centiare (5.98.55 ha);
- nummer 649, groot tweeënvijftig are en vijfentachtig centiare (0.52.85 ha);
- nummer 672, groot negentien centiare (0.00.19 ha);
- nummer 673, groot drieënzestig hectare, zes are en eenendertig centiare (63.06.31 ha);

- nummer 702, groot vier hectare, zevenenveertig are en drieënzestig centiare (04.47.63 ha);
- nummer 723, groot eenendertig are en vijfenzeventig centiare (00.31.75 ha);
- nummer 724, groot drie hectare, twintig are en zestig centiare (3.20.60 ha); en
- nummer 726, groot vierentachtig hectare, zevenentachtig are en zestig centiare (84.87.60 ha), alsmede

een oppervlakte grond met de daarop aanwezige gedenknaald, plaatselijk bekend Torenlaan 94 te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D , nummer 730, groot twaalf (12) are.

- **Voorwaarden:**

de op de Procedure van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen, opgenomen in de Documentatie.

- 1.2. De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

Koop.

Artikel 2.

- 2.1. Verkoper heeft het Verkochte ingevolge de Procedure en onder toepassing van de Voorwaarden, aan het Consortium verkocht, die het Verkochte daarbij van Verkoper heeft gekocht.
- 2.2. Ter verdere uitwerking en formalisering van de Koop hebben Verkoper en het Consortium de Koopovereenkomst gesloten. De Koopovereenkomst wordt als **Bijlage 2** aan deze akte gehecht.
- 2.3. Het Consortium heeft na de ondertekening van de Koopovereenkomst een verzoek als bedoeld in artikel 25.2 van de Koopovereenkomst ingediend bij Verkoper, waarbij het Consortium Verkoper heeft verzocht om het Verkochte te leveren aan Koper. Verkoper heeft op eenendertig oktober tweeduizend zeventien met dit verzoek van het Consortium ingestemd ten gevolge waarvan Verkoper het Verkochte derhalve zal leveren aan Koper. Vorenstaande is vastgelegd in een door Verkoper, het Consortium en Koper getekende allonge, waarvan een kopie als **Bijlage 3** aan deze akte wordt gehecht.
- 2.4. Na de ondertekening van de Koopovereenkomst hebben Partijen geconstateerd dat per abuis:
 - het tot het Verkochte behorende perceel, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummer 730, groot twaalf are (12 are), met de daarop **aanwezige gedenknaald (hierna: "Gedenknaald")** geen onderdeel was van

de Koopovereenkomst. Partijen verklaren dat de Gedenknaald wel tot de Procedure en daarmee het Verkochte en de Koopprijs behoort. Voor zover nodig verkoopt Verkoper de Gedenknaald bij deze aan Koper, die bij de Gedenknaald van Verkoper koopt:

- de Roerende Zaken niet waren benoemd in de Koopovereenkomst doch deze wel onderdeel zijn van de Koop, in verband waarmee Verkoper voor zoveel nodig de Roerende Zaken aan Koper verkoopt, die de Roerende Zaken voor zoveel nodig van Koper koopt

Levering.

Artikel 3.

Ter uitvoering van de Koop en het hiervoor in artikel 2.3 en 2.4 bepaalde levert Verkoper bij deze het Verkochte en de Roerende Zaken aan Koper, die het Verkochte en de Roerende Zaken bij deze van Verkoper aanvaardt.

Koopprijs.

Artikel 4.

- 4.1. De Koopprijs bedraagt **een miljoen zeventhonderdelfduizend drieëndertig euro (€ 1.711.033,00)**.

De Koopprijs voor de Roerende Zaken is hierin begrepen, de Roerende Zaken worden niet uit vrijgevigheid door Verkoper aan Koper overgedragen.

- 4.2. Koper heeft Koopprijs en de overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde bedragen, voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
- 4.3. De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten zijn heden tussen partijen naar tijdsgelang verrekend.
- 4.4. Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs en overige verschuldigde betalingsverplichtingen.
- 4.5. Uitbetaling van de Koopprijs of enige andere betaling in het kader van de Koop zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Voorafgaande verkrijging

Artikel 5.

Het Verkochte is door Verkoper verkregen:

- deels door de inschrijving op zestien december negentienhonderdzeventig in de

- openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht), in register Hypotheken 4, deel 2273, nummer 67, van een afschrift van de op zestien december negentienhonderdzeventig voor de waarnemer van P.C.J. Beynen, destijds notaris te Baarn, verleden akte van levering; en
- deels door de inschrijving op zeven juli tweeduizend zes in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 50206, nummer 145, van een afschrift van de op zeven juli tweeduizend zes voor mr. R.H. Meppelink, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering.
 - deels, voor zover het tot het Verkochte perceel met nummer 730 betreft, door de inschrijving op eenentwintig december negentienhonderdeenentachtig in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht, in register Hypotheken 4, deel 4339, nummer 23, van een afschrift van de op achttien december negentienhonderdeenentachtig voor A.M.J. Morsch, destijds notaris te Baarn, verleden akte van levering.

Juridische staat

Artikel 6.

- 6.1. Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst levert Verkoper het Verkochte:
- a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt; en
 - d. vrij van kwalitatieve verplichtingen en lasten en beperkingen uit overeenkomst, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt.
- 6.2. Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
- (i) de op zeven juli tweeduizend zes voor mr. R. Meppelink, notaris te Amsterdam, verleden akte, van welke akte een afschrift op zeven juli tweeduizend zes is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 50206, nummer 145, woordelijk luidende:

Artikel 9

Vestiging erfdienstbaarheid

1. *In het kader van deze verkoop, koop en levering zijn Verkopers en de Staat overeengekomen als volgt:
Ten bate van het bij de Verkopers in eigendom blijvende perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummer 603, en plaatselijk bekend als "de Hondenwei", als heersend erf, en ten laste van het tot het Verkochte behorende zandpad, bekend als "Hessenweg", gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummer 726, als dienend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van de ontsluiting van het heersend erf en ten behoeve van de openstelling van deze weg in het kader van de rangschikking van voormeld kadastraal perceel nummer 603 onder de Natuurschoonwet 1928 om te komen en te gaan van en naar de openbare weg (de Biltseweg).*
2. *De Verkopers zijn ermee bekend dat de in lid 1 bedoelde uitweg thans een zandpad betreft. Indien de eigenaar van het heersend erf wijziging van de hoedanigheid van het zandpad wenselijk acht, zullen partijen hierover in overleg treden.*

(ii) voor zover het betreft de Gedenknaald:

de op achttien december negentienhonderdeenentachtig voor A.M.J. Morsch, destijds notaris te Baarn, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift op eenentwintig december negentienhonderdeenentachtig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 4339, nummer 23, waarin woordelijk is opgenomen:

- "7. a. *De Stichting Beheer Landbouwgronden verplicht zich om de Koningslaan zijnde voormelde zichtlaan vanuit het Paleis Soestdijk in de richting van het Monument "De Naald", alsmede het Monument "De Naald" als zodanig te handhaven.*
- b. *De Koopster is ingeval van vervreemding, verplicht de sub a vermelde bepaling alsmede deze bepaling van de verkrijger op te leggen en namens de Hoge lastgeefster van de comparant sub 1 aan te nemen."*

6.3. Blijkens de kadastrale registratie per heden:

- (i) zijn ten aanzien van de tot het Verkochte behorende percelen kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummers 618, 723 en 724 geen

publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie;

(ii) zijn de tot het Verkochte behorende percelen, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummers 634, 644, 645, 646, 649, 672, 673, 702, 726 en 730 aangewezen als beschermd monument in de zin van de toen geldende Monumentenwet 1988, waarvan blijkt uit:

- een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op eenendertig oktober negentienhonderdzevenenzestig in register Hypotheken 4, deel 1995, nummer 115;
- een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op vijftien juli negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, deel 10915, nummer 27;
- een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien oktober tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 61773, nummer 193,

waarvoor te dezen tevens wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 15 van deze akte .

6.4. Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. Bovendien aanvaardt Koper alle overige lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde stukken blijken. Voor zover in het hiervoor sub 6.2. en 6.3 vermelde verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen bij deze door Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden moeten worden bedongen, worden die rechten door Verkoper van Koper bedongen en voor die derden aangenomen.

Feitelijke staat. Baten en lasten. Risico

Artikel 7.

7.1. Het Verkochte wordt terstond na het verlijden van deze akte door Verkoper in bezit gesteld. Het Verkochte wordt gedeeltelijk ontruimd en gedeeltelijk onder gestanddoening van de lopende overeenkomst(en) als bedoeld in artikel 8 van deze akte en overigens ongevorderd overgedragen en door Koper aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt.

Voor wat betreft de staat verwijzen Partijen – voor zoveel noodzakelijk – tevens

naar het in artikel 12 bedoelde bodemonderzoeksrapport en de in artikel 13 bedoelde asbestinventarisatie.

- 7.2. Partijen stellen vast dat het gebruik van het Verkochte door Verkoper na de Koop tot en met heden geen wijziging heeft gebracht in de staat van het Verkochte.
- 7.3. Koper is door Verkoper voor het verlijden van deze akte in de gelegenheid gesteld zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich op dat moment bevond. Koper heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.
- 7.4. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt ten behoeve van de huisvesting van het Koninklijk Huis en andere rijksdiensten. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken, namelijk op de wijze zoals is opgenomen in het als **Bijlage 4** aan deze akte te hechten document. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
- 7.5. Verkoper attendeert Koper uitdrukkelijk op het feit dat hij gedeelten van het Verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen en/of gebreken aan die gedeelten van het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij die gedeelten van het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen Partijen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken, zowel zichtbare als onzichtbare, voor risico en rekening van Koper zullen komen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid te dier zake.
- 7.6. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan vijftig (50) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de funderingen, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.7 omschreven gebruik.
- 7.7. Vanaf het in deze akte te vermelden tijdstip draagt Koper het risico van het Verkochte. Met ingang van heden komen de baten en lasten met betrekking tot het Verkochte voor zijn rekening.

Huur. Gebruik door derden.

Artikel 8.

- 8.1. Verkoper garandeert dat ter zake van het Verkochte, voor zover hierna in dit artikel 8 of in deze akte niet anders bepaald, geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik

aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten.

8.2. Koper is ermee bekend dat de op het Verkochte aanwezige woningen aan de Amsterdamsestraatweg te Baarn worden verhuurd tegen een maandelijkse huurprijs, welke met ingang van heden ten goede komt aan Koper. Het betreft de navolgende woningen:

- woning aan de Amsterdamsestraatweg 2 wordt verhuurd tegen een huurprijs van **vierhonderdvier euro en eenennegentig cent (€ 404,91)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 3 wordt verhuurd tegen een huurprijs van **driehonderdvierenveertig euro en zeventig cent (€ 344,70)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 4 wordt verhuurd tegen een huurprijs van driehonderdtweeëntachtig euro en achtentachtig cent **(€ 382,88)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 5 wordt verhuurd tegen een huurprijs van tweehonderdnege euro en **drieënveertig cent (€ 209,43)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 6 wordt verhuurd tegen een huurprijs van **driehonderdvierenzeventig euro en twaalf cent (€ 374,12)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 7 wordt verhuurd tegen een huurprijs van tweehonderdvijfennegentig euro en **twaalf cent (€ 295,12)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 8 wordt verhuurd tegen een huurprijs van **vierhonderdeenveertig euro en elf cent (€ 441,11)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 9 wordt verhuurd tegen een huurprijs van **achthonderdzesentwintig euro en vijftien cent (€ 826,15)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 11 wordt verhuurd tegen een huurprijs van tweehonderdzesenviertig euro en negentien cent **(€ 246,19)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 14 wordt verhuurd tegen een huurprijs van driehonderdvijfendertig euro en vierentwintig cent **(€ 335,24)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 16a wordt verhuurd tegen een huurprijs van **vierhonderdzestien euro en drieënnegentig cent (€ 416,93)**;
- woning aan de Amsterdamsestraatweg 16c wordt verhuurd tegen een huurprijs van driehonderdnegenentachtig euro en vierentwintig cent **(€ 389,24)**.

8.3. Het is Koper bekend dat de ondergrond van de aanwezige Marechausseekazerne Soestdijk en de daarbij behorende woningen, gelegen ten westen van de Amsterdamsestraatweg te Soestdijk, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D,

nummer 618, alsmede de ondergrond van de toegangsweg vanaf de Marechausseekazerne naar de Amsterdamsestraatweg, kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie D, nummer 645, in gebruik is gegeven tot een januari tweeduizend twintig tegen een jaarlijkse vergoeding van - thans - eenhonderdeenentachtigduizend negenhonderdzestig euro en tweeënzestig cent (€ 181.960,62) aan het ministerie van Defensie.

Tevens heeft Verkoper tot en met eenendertig december tweeduizend negentien de sport- en schietaccommodatie op het terrein van de brigade der Koninklijke Marechaussee te Soestdijk in gebruik gegeven aan het ministerie van Justitie. In aanvulling op het hiervoor gestelde en in afwijking van het bepaalde in de Koopovereenkomst komen Partijen met betrekking tot de hiervoor genoemde Marechausseekazerne, Amsterdamsestraatweg 13, sport- en schietaccommodatie en de daarbij behorende woningen (Amsterdamsestraatweg 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 en 29) overeen dat Verkoper verantwoordelijk en aansprakelijk blijft voor deze opstallen. Dit betekent uitdrukkelijk dat Koper deze objecten niet hoeft te voorzien van een opstalverzekering en dat de Verkoper de Koper niet kan aanspreken tot herbouw of herstel van de in dit artikellid genoemde opstallen indien daaraan op enig moment schade zou ontstaan. Het vorenstaande brengt tevens met zich mee dat het ter uitsluitende beslissing van de Verkoper is om, in geval deze objecten (gedeeltelijk) teniet gaan, al dan niet over te gaan tot herbouw of herstel. De huurpenningen met betrekking tot de woningen aan de Amsterdamsestraatweg 15, 21 en 27 blijven in afwijking van het gestelde in de Koopovereenkomst ten goede komen aan de Verkoper tot een januari tweeduizend twintig op basis van de in dit artikel genoemde ingebruikgeving aan het Ministerie van Defensie.

- 8.4. Voorts is het Koper bekend dat het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummer 634 is belast met een recht van opstal ten behoeve van de Stichting Merhula Groep Van Het Nederlandse Padvindsters Gilde, gevestigd te Baarn.
- 8.5. Koper heeft een kopie van de hiervoor bedoelde huur- en gebruiksovereenkomsten ontvangen en heeft van de inhoud daarvan kennisgenomen. De per heden lopende huren en vergoedingen uit hoofde van de gebruiksovereenkomsten zijn op en per heden tussen Partijen verrekend.
- 8.6. Partijen stellen vast dat datgene wat huurders kunnen wegnemen krachtens bestaande wegneemrechten niet in de koop is begrepen.
- 8.7. Indien een huuropbrengst of een vergoeding – om welke reden dan ook – wordt verlaagd, zal dat nimmer tot een verrekening tussen Verkoper en Koper aanleiding kunnen zijn.

Onder- of overmaat**Artikel 9.**

Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte of omschrijving van de tot het Verkochte behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

Kosten en belastingen**Artikel 10.**

Alle kosten, rechten en belastingen ter zake van de levering, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Titelbewijzen en bescheiden aanspraken**Artikel 11.**

11.1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit heeft, aan Koper afgegeven.

11.2. Alle rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op Koper zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek levert Verkoper bij deze die rechten met betrekking tot het Verkochte, aan Koper, die de rechten van Verkoper aanvaardt.

Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Milieu**Artikel 12.**

12.1. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 7.7 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen.

12.2. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

- 12.3. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte (met uitzondering van het perceel grond met de Gedenknaald). De resultaten hiervan zijn wat betreft het Paleis en Landgoed, vastgelegd in het rapport van Lievensecso Milieu B.V. gevestigd te Bunnik van twaalf oktober tweeduizend vijftien, projectcode 15M1177, en wat betreft de Marechausseekazerne, vastgelegd in het rapport van Arnicon B.V. te Capelle aan den IJssel van dertig september tweeduizend veertien, rapportnummer H14-062-O. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat het Verkochte een geval van ernstige verontreiniging bevat, waarbij er echter geen sprake is van zodanige **risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd. Het is Koper bekend dat in de** voormeld rapport wordt vermeld dat er gebruiksbeperkingen gelden. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen.
- 12.4. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- 12.5. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
- 12.6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht

niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

- 12.7. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Asbest

Artikel 13.

- 13.1. Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte (met uitzondering van het perceel grond met de Gedenknaald) een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd, voor zover betrekking hebbende op het Paleis Soestdijk in het rapport van Tauw B.V. te Deventer van twee september tweeduizend vijftien, projectnummer 1232865-R001 en voor de bijgebouwen, uitgezonderd de privé dienstwoningen Amsterdamsestraatweg, Baarn van twee september tweeduizend vijftien, projectnummer 1232865, en voor zover betrekking hebbende op de Marechausseekazerne, het rapport van Oesterbaai Survey & Consultancy te Maarn van vierentwintig oktober tweeduizend veertien, projectnummer 14.02.0192. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van deze rapporten en met de inhoud

hiervan volledig op de hoogte te zijn.

- 13.2. In voormelde rapporten is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.
- 13.3. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.
- 13.4. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Archeologische onderzoek

Artikel 14.

In opdracht van de (toenmalige) Rijksgebouwendienst heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau, gevestigd te Weesp ter plaatse van het Verkochte een archeologische bureau- en inventariserend verkennend veldonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in rapport van zeven juli tweeduizend negen met als projectcode BAPA. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport.

Monumentale status

Artikel 15.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte voor wat betreft:

- Amsterdamsestraatweg 1:
hoofdgebouw, historische tuin- en parkaanleg, hekwerk met hekpijlers, twee wachthuisjes, oranjerie, vijver met beeldengroep, Wilhelminachalet, watertoren, ijskelder met prieel, sportpaviljoen met tuinmuur en filtergebouw, tuinvaas, gedenkmonument, tuinornament, zonnewijzer, vier tuinvazen, speelgoedboederij "**t Kraaynest**", jachthuis Prins Hendrik, jachthuis Prins Willem II, jachthuis Prins Alexander, gedenknaald, speelhuisje Ixienita, logisgebouw, houten werkschuur, hondengraven, gietijzeren brug, brugleuningen;
- Amsterdamsestraatweg 2, dienstwoningen;
- Amsterdamsestraatweg 3, jachthuisje;
- Amsterdamsestraatweg 4, dienstwoningen;
- Amsterdamsestraatweg 5, speelboerderij;

- Amsterdamsestraatweg 6, dienstwoningen;
- Amsterdamsestraatweg 7, jachthuisje;
- Amsterdamsestraatweg 8, dienstwoningen;
- Amsterdamsestraatweg 9, jachthuisje;
- Amsterdamsestraatweg 10, dienstwoningen;
- Amsterdamsestraatweg 11, parkwachterswoning;
- Amsterdamsestraatweg 12, boerderij;
- Amsterdamsestraatweg 14, boerderij;
- Amsterdamsestraatweg 16, koninklijke stallen met hek;
- Amsterdamsestraatweg 18, Intendantwoning met schuurtje,

zijn aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 (oud), thans Erfgoedwet, waarvan blijkt uit:

- een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op eenendertig oktober negentienhonderdzevenenzestig in register Hypotheken 4, deel 1995, nummer 115;
- een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op vijftien juli negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, deel 10915, nummer 27; en
- een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien oktober tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 61773, nummer 193.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 16.

Alle eventueel in de Koopovereenkomst, of in nadere overeenkomsten die op de Koop betrekking hebben, overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koop en de in deze akte vervatte overeenkomst tot levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke

Artikel 17.

De tot het Verkochte behorende percelen grond nabij de Amsterdamsseweg te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummers 618 en 645, zijn in gebruik gegeven aan de Regionale Energiemaatschappij Utrecht voor het leggen, hebben, onderhouden en eventueel wegnemen van twee laagspanningskabels. Voor zover in het Verkochte andere dan de in de Koopovereenkomst vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, neemt Koper de daarmee verband houdende verplichtingen per heden van Verkoper over en verbindt zich deze na te komen. Koper vrijwaart Verkoper

voor iedere vordering ter zake.

Energielabels

Artikel 18.

Voor de navolgende tot het Verkochte behorende opstallen, die feitelijk op een januari tweeduizendtweeëntwintig worden overgedragen aan Koper, zijn door een daartoe gecertificeerd bedrijf, te weten GreenFocus, gevestigd te Amsterdam energieprestatiecertificaten opgesteld:

- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 15 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot drie juli tweeduizend tweeëntwintig;
- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 19 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot drie juli tweeduizend tweeëntwintig;
- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 21 met energieklassse F. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot drie juli tweeduizend tweeëntwintig;
- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 27 met energieklassse E. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot drie juli tweeduizend tweeëntwintig.

Voor de navolgende op het Verkochte aanwezige opstallen, die feitelijk op een januari tweeduizendtweeëntwintig worden overgedragen aan Koper, zijn door een daartoe gecertificeerd bedrijf, te weten Buro Bentheimer, gevestigd te Amsterdam energieprestatiecertificaten opgesteld:

- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 13 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot achttien december tweeduizend vijftwintig;
- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 17 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot achttien december tweeduizend vijftwintig;
- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 23 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot achttien december tweeduizend vijftwintig;
- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 25 met energieklassse F. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot achttien december tweeduizend vijftwintig; en
- gebouw aan de Amsterdamsestraatweg 29 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot achttien december tweeduizend vijftwintig.

Verkoper heeft Koper in het bezit gesteld van de hiervoor bedoelde certificaten. Voor de tot het Verkochte behorende monumenten als bedoeld in de Monumentenwet 1988 (oud), thans Erfgoedwet, is er geen energieprestatiecertificaat vereist.

Recht van eerste koop

Artikel 19.

- 19.1. Indien Koper het Verkochte (of enig gedeelte daarvan) binnen vijftien (15) jaar na heden wenst te vervreemden, dan wel handelingen wenst te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld heeft Verkoper het recht van eerste

koop. Koper zal Verkoper van zijn voornemen tot vervreemding op de hoogte stellen bij aangetekend verzonden brief onder gelijktijdige opgave van de voorwaarden waaronder Koper tot vervreemding wenst over te gaan en - indien de voorgenomen vervreemding een gedeelte van het Verkochte betreft - welk gedeelte hij wenst te vervreemden.

Indien het recht van eerste koop ingevolge dit artikel voor een gedeelte van het Verkochte worden ingeroepen, dan heeft dit geen gevolgen voor het recht van eerste koop ten aanzien van het alsdan bij Koper verblijvende gedeelte van het Verkochte. Voor dit laatste gedeelte blijft het recht van eerste koop onverminderd van kracht.

- 19.2. a. Verkoper en Koper treden binnen twee (2) maanden nadat Verkoper bij aangetekende brief aan Koper te kennen heeft gegeven van dit recht gebruik te maken in overleg ter bepaling van de wijze van vaststelling van de koopprijs, tegen welk bedrag Verkoper terugkoopt.
- b. Indien partijen alsdan binnen een termijn van twee (2) maanden geen overeenstemming bereiken wordt de koopprijs op de hierna in dit sub b bedoelde wijze vastgesteld. De koopprijs wordt voor Verkoper en Koper bindend vastgesteld door drie niet-ambtelijke en onafhankelijke gecertificeerde deskundigen. Koper en Verkoper zullen binnen een (1) maand nadat is vastgesteld dat geen overeenstemming over de koopprijs is bereikt ieder één deskundige aanwijzen. Deze twee deskundigen wijzen vervolgens gezamenlijk binnen veertien (14) dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht (8) dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Aanwijzing van de deskundigen dient te geschieden binnen twee (2) maanden na een daartoe door Verkoper gedaan verzoek. Indien Koper in gebreke blijft om binnen twee (2) maanden na een daartoe door Verkoper gedaan verzoek, een deskundige aan te wijzen, dan wel indien de derde deskundige niet tijdig aangewezen is, zal Verkoper benoeming van de drie deskundigen verzoeken aan de bevoegde rechter binnen wiens ressort het verkochte is gelegen. De kosten van het bindend advies, dan wel de gerechtelijke aanwijzing, worden door Partijen ieder voor de helft gedragen.
- c. Koper is te allen tijde gerechtigd zijn voornemen tot vervreemding in te trekken, in welk geval hij verplicht is de kosten gemaakt in verband met zijn aanbod aan de Verkoper te vergoeden.
- d. Levering zal vervolgens plaatsvinden uiterlijk vier (4) weken nadat de koopprijs ingevolge het hiervoor sub a of sub b bepaalde is

overeengekomen of vastgesteld dienen plaats te vinden ten overstaan van een door Verkoper aan te wijzen notaris. De kosten van de overdracht komen voor rekening van Verkoper.

- e. Het feit dat Verkoper besluit geen gebruik te maken van zijn recht van eerste koop laat de bevoegdheden van Verkoper uit hoofde van artikel 20 van deze akte onverlet.
- 19.3. Bij het niet of niet-tijdig nakomen van de in dit artikel 19.1 bedoelde verplichting door Koper verbeurt deze een direct opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro **(€ 500.000,00) ten gunste van Verkoper.**
- 19.4. Het in dit artikel 19 bepaalde zal gedurende de in artikel 19.1 bedoelde periode van vijftien (15) jaar overgaan op de rechtsopvolgers van Koper. Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van vijfhonderdduizend euro **(€ 500.000,00), onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen.** Het bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Toestemming vervreemding

Artikel 20.

- 20.1. Het is Koper, onverminderd het in het hiervoor in artikel 19 bepaalde (recht van eerste koop), niet toegestaan om binnen vijftien (15) jaar na heden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper het Verkochte - geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan wel handelingen te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld. Onder vervreemding wordt onder meer verstaan het verlenen/vestigen van-beperkte (genots-) rechten en/of overdracht in economische zin.
- Koper zal Verkoper schriftelijk en onder opgaaf van de relevante informatie, waaronder in ieder geval de naam van de beoogde rechtsopvolger(s) alsmede overlegging van een positief integriteitsrapport van de beoogde rechtsopvolger(s), om toestemming verzoeken.
- Verkoper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Verkoper zal binnen een maand na ontvangst van het verzoek schriftelijk aan Koper meedelen of toestemming wordt verleend.
- 20.2. Bij overtreding van de in het voorgaande lid van dit artikel bedoelde bepaling, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijfhonderdduizend euro **(€ 500.000,00).**

20.3. Het in dit artikel 20 bepaalde zal gedurende de in artikel 20.1 bedoelde periode van vijftien (15) jaar overgaan op de rechtsopvolgers van Koper. Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare **boete ter grootte van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen.** Het bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Toestemming wijziging bestemming en gebruik

Artikel 21.

- 21.1. Het is Koper niet toegestaan om binnen vijftien (15) jaar na heden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper de door Koper beoogde bestemming en gebruik van het Verkochte, zoals hiervoor in artikel 7.4 omschreven het Verkochte geheel of gedeeltelijk te wijzigen. Koper zal Verkoper schriftelijk en onder opgaaf van de relevante informatie, waaronder in ieder geval de beoogde toekomstige bestemming of het beoogde toekomstige gebruik en de reden(en) waarom Koper wijziging noodzakelijk acht, om toestemming verzoeken. Verkoper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Verkoper zal een (1) maand na ontvangst van het verzoek schriftelijk aan Koper meedelen of toestemming wordt verleend.
- 21.2. Bij overtreding van de in het voorgaande lid van dit artikel bedoelde bepaling, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk **opeisbare boete ter grootte van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00).**
- 21.3. Het in dit artikel 21 bepaalde zal gedurende de in artikel 21.1 bedoelde periode van vijftien (15) jaar overgaan op de rechtsopvolgers van Koper. Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding - de vestiging -van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een -dadelijk **opeisbare boete ter grootte van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00),** onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen. Het -bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Nadere afspraken inventaris

Artikel 22.

In aansluiting op het bepaalde in artikel 19 van de koopovereenkomst verklaren Partijen in bezit te zijn van drie overzichtslijsten, te weten:

- 'Bouwfragmenten inventarisatie en waardering' van veertien december tweeduizend zeventien;
- 'Inventarisatie domein Soestdijk' van achttien december tweeduizend zeventien; en
- Inventarisatie Bos- en tuinapparaten' .

Op basis van deze overzichten zullen Partijen in onderling overleg nog definitieve afspraken maken.

Overdrachtsbelasting

Artikel 23.

Koper heeft een verzoek tot rangschikking van het Verkochte in de zin van de Natuurschoonwet 1928 ingediend, ten bewijze waarvan een kopie van het verzoek tot rangschikking als **Bijlage 5** aan deze akte wordt gehecht.

Voorafgaande overeenkomsten

Artikel 23.

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen bij de Koop en overigens voor het passeren van deze akte tussen hen is overeengekomen.

Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen bij deze woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot akte

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Baarn op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en het geven van een toelichting daarop, hebben de comparanten verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze akte vervolgens eerst door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om zeventien uur.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.): **10.2.e.**

De ondergetekende, mr. **10.2.e. Wob** notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat de betrokken onroerende zaak niet is opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige

aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) : 10.2.e.

De ondergetekende, mr. 10.2.e. Wob notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-12-2017 om 09:43 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72235 nummer 90.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

376F68DEAC0C9A8CAA6590C8AA7B3BCB toebehoort aan **10.2**

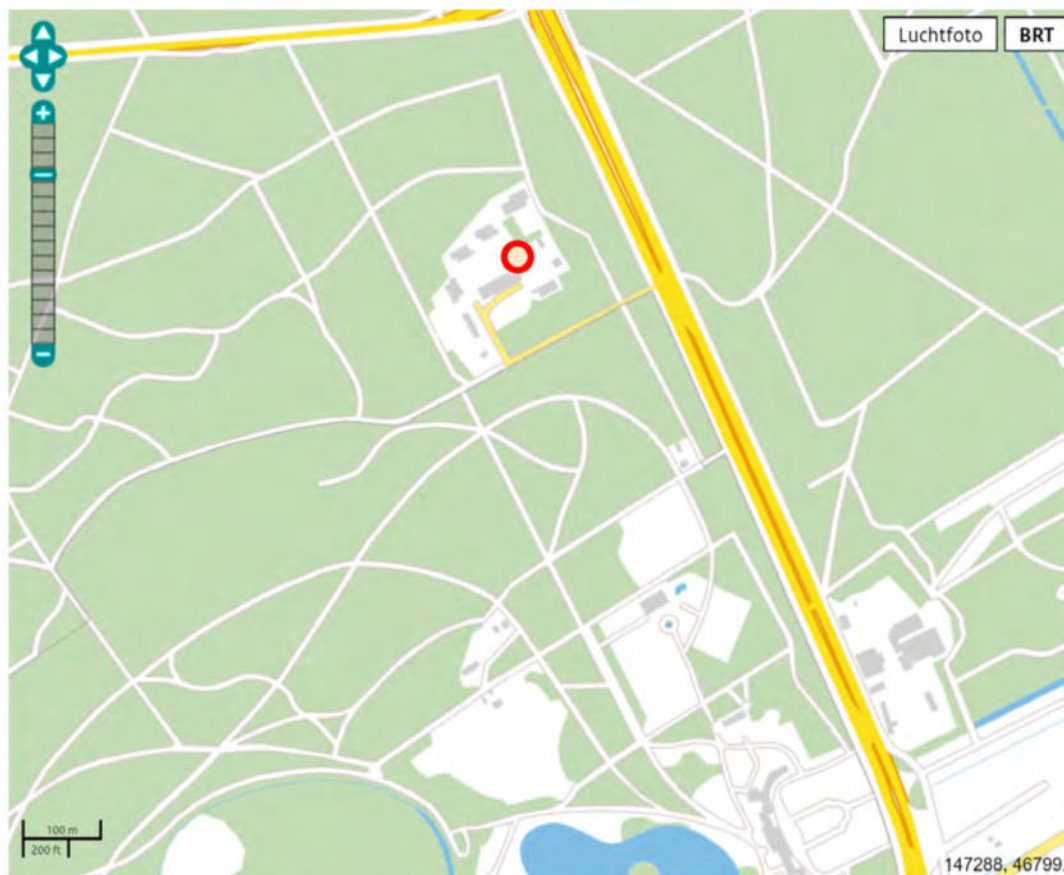
10.2.e. Wob

Naam bewaarder: **10.2 e. Wob**



Rapport Bodemloket

Datum: 18-8-2021








Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend.
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

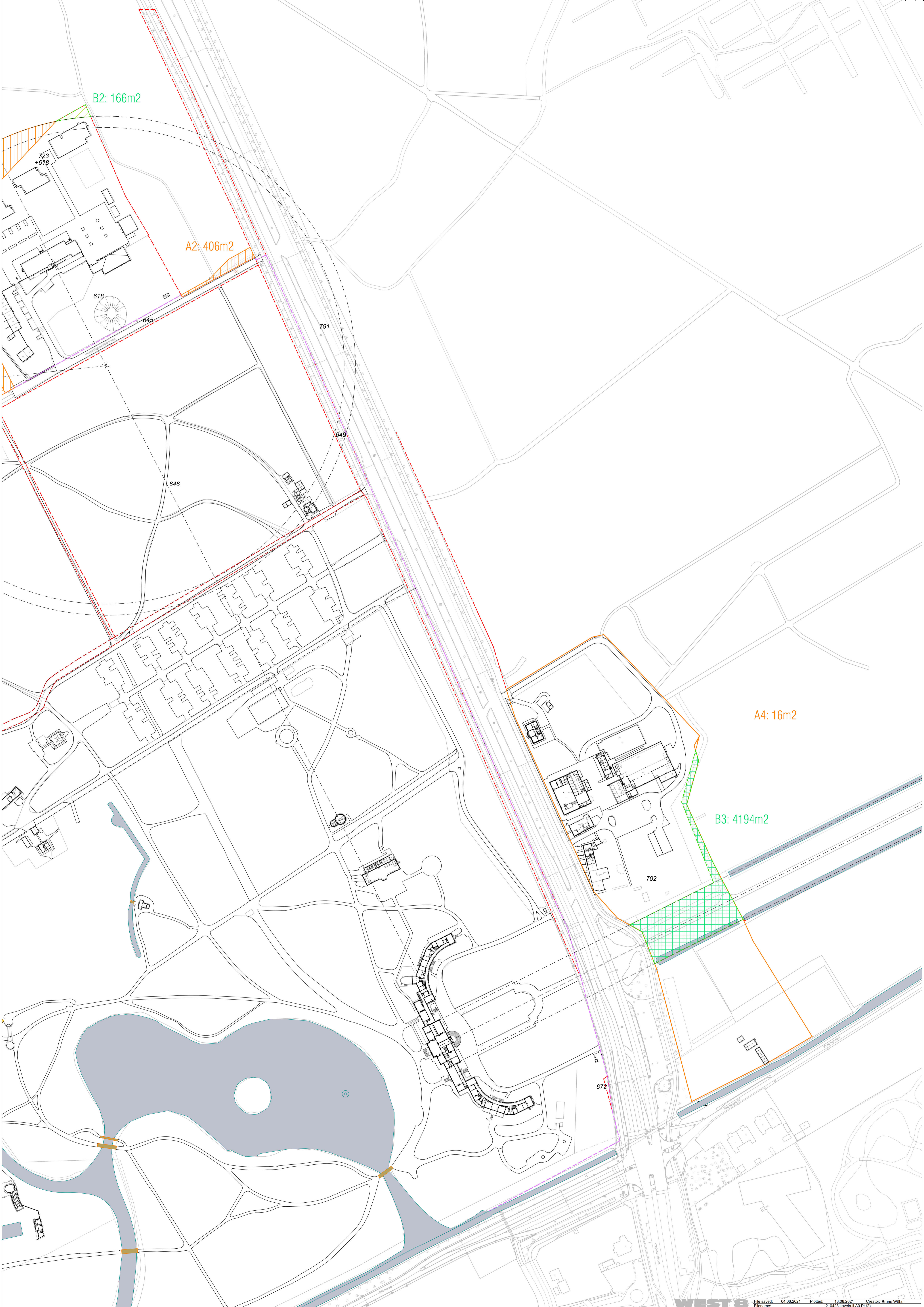
2 Disclaimer

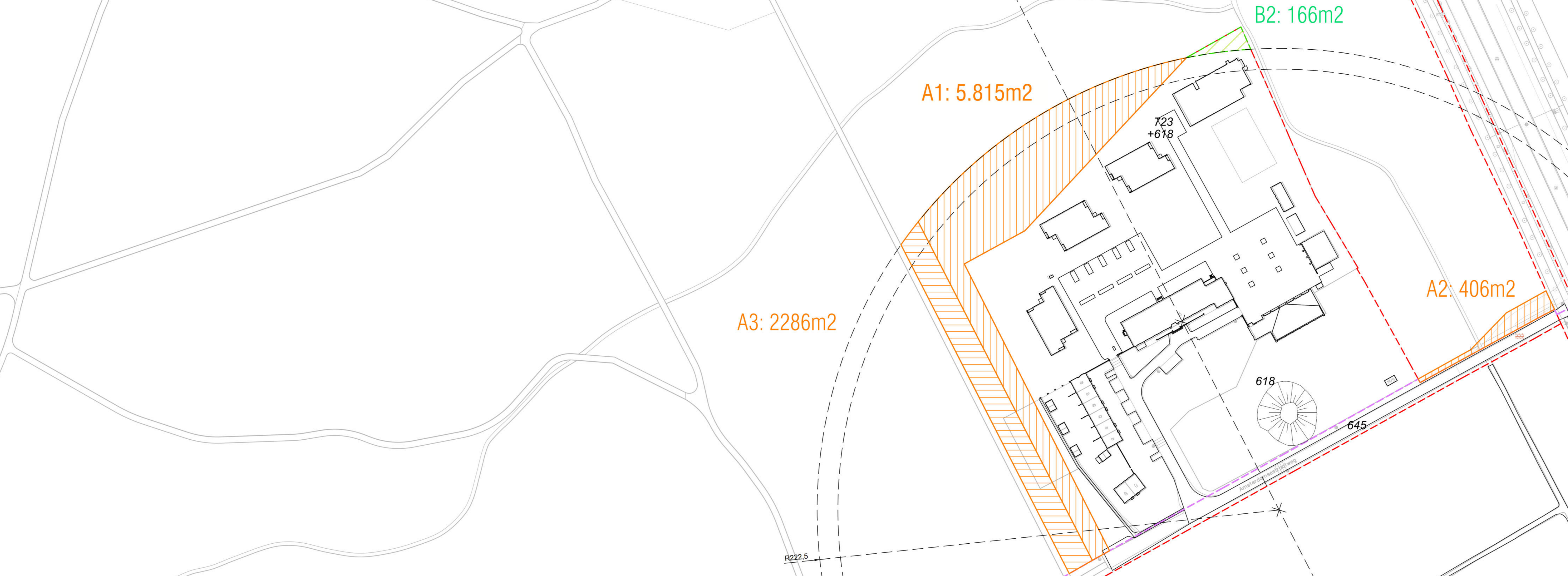
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.





Notitie

Landgoed : ta MeyerBergman Soestdijk
 Van : 10.
 Datum : 4 september 2018
 Onderwerp : Notitie met uitgangspunten tbv waardevaststelling gronden
 in de voorgestane ruil Staatsbosbeheer- MeyerBergman Erfgoed Groep
 (MBE)

Aanleiding

Staatsbosbeheer en MBE hebben de intentie om in het kader van de realisatie van het door het Rijk geselecteerde plan "Made by Holland" een aantal percelen grond te ruilen. Een dergelijke ruil en de voorwaarden waaronder die plaatsvindt dient getoetst te worden door het Rijksvastgoedbedrijf op marktconformiteit. Dit memo bevat een aantal overwegingen die beide partijen meegeven aan een door beide partijen gezamenlijk aan te wijzen taxateur die ten behoeve van de goedkeuring door het RVB, dan wel een taxateur van het RVB zelf, een taxatie zal uitbrengen van de over en twee te ruilen gronden.

Uitgangspunten

In beginsel zal de taxateur de waarde op basis van de zogenaamde "marktwaaarde" vast dienen te stellen, om te voldoen aan de voor Staatsbosbeheer benodigde toestemming vanuit het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) op een overeen te komen verrekenprijs.

De definitie van marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Gesteld kan echter worden dat er in deze situatie sprake kan zijn van een zekere mate van "dwang". Partijen zijn immers aan elkaar gebonden indien de plannen dienen te worden gerealiseerd zoals voorgesteld in de door MBE gewonnen inschrijving van het RVB.

Zonder de ontwikkeling van Soestdijk door MBE komt er geen waardevollere bestemming (dan bos) tot stand op de voor de plannen benodigde grond, maar zonder de bosgrond en medewerking van Staatsbosbeheer kan MBE niet op de gewenste planlocatie ontwikkelen. MBE kan de woningen daarnaast - met een aanpassing van het oorspronkelijke plan- ook bouwen zonder de voorgestane grondruil.

Echter, het ontwerp in de door het Rijk uitverkozen inzending "Made by Holland" in het kader van de herbestemming van Soestdijk, wordt door partijen expliciet gewenst om het eindresultaat kwalitatief optimaal te maken. Daarbij komt dat het bosareaal van Staatsbosbeheer toeneemt en er efficiëntere grenzen gecreëerd worden hetgeen strookt met haar beleid.

Kortom: Partijen staan de ruil voor om inhoudelijke redenen en er is sprake van een wederzijds belang.

Daarom is een ander waardebegrip, de equitable value of evenwichtswaarde, mogelijk passender voor de taxatie.

De equitable value is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige geïdentificeerde partijen, welke waarde de respectievelijke belangen van die partijen uitdrukt.

Om tot een 'evenwichtswaarde' te komen dienen twee specifieke, geïdentificeerde partijen een prijs of ruilverhouding overeen te komen die beide billijk achten, rekening houdend met de voor- en nadelen die beide partijen van de transactie zullen ondervinden en de

alternatieven die zij hebben indien niet met deze partij een transactie tot stand komt. Dit is dus een geschatte prijs die tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen tot stand komt. Het woord (equitable) staat onder meer voor “billijk”. Met andere woorden: een billijke, eerlijke prijs die tussen twee partijen tot stand komt. In tegenstelling tot bij de marktwaarde komen de persoonlijke situaties en dus het bijzondere belang van de (geïdentificeerde) koper en de (geïdentificeerde) verkoper in deze waarde wel tot uitdrukking.

Equitable value is een erkend waardebegrip uit de International Valuations Standards (IVS). Onder het toepassingsbereik van dit waardebegrip vermelden deze standaarden onder meer waarderingen voor transacties tussen huurders en verhuurders.

Hoewel de prijs die door twee partijen als billijk wordt gezien in veel gevallen vergelijkbaar is met de prijs die op de markt kan worden gerealiseerd, zullen er gevallen zijn waarbij bij de vaststelling van de ‘evenwichtswaarde’ ook zaken in aanmerking worden genomen die bij de vaststelling van de marktwaarde buiten beschouwing dienen te worden gelaten, zoals bepaalde elementen van synergetische waarde die ontstaan vanwege de combinatie van de belangen.

De beoogde woningbouwbestemming op het door Staatsbosbeheer aan MBE te leveren terrein zal (als het zover komt) het resultaat zijn van zowel het initiatief van MBE als van het beschikbaar stellen van de gronden door Staatsbosbeheer. Als MBE de bestemming niet weet te wijzigen is de kans aanwezig dat er geen andere partij is die interesse heeft in de huidige bestemming (bos/natuur). Marktpartijen kunnen weliswaar een “warme ligging” zien en bereid zijn om een daarbij behorende (hogere) prijs te betalen, maar kunnen geen ruilgronden bieden binnen de context van de voorgestane ontwikkeling. Door de grondruil neemt de oppervlakte bos in eigendom van Staatsbosbeheer toe en verbetert de eigendomsstructuur. Anderzijds is de door Staatsbosbeheer in te brengen locatie voor MBE de meest reële optie voor de gewenste bestemmingswijziging. De waarde wordt in dat geval bepaald aan de hand van de billijkheid dat beide partijen “baat” hebben bij de transactie in relatie tot de alternatieve aanwendingsmogelijkheden die een partij heeft voor de vermarkting van zijn eigendommen, c.q. de realisatie van de plannen.

Voor de goede orde wordt nogmaals benadrukt dat er in beginsel sprake zal zijn van een ruil waarbij MBE op diverse locaties bosgrond voor Staatsbosbeheer in zal brengen. De vorm en omvang daarvan zal zodanig bepaald worden dat dit voor beide partijen tot logischer terreingrenzen leidt dan thans het geval is. Ook hiervoor geldt dat beide waarderingsmethoden zullen worden toegepast.

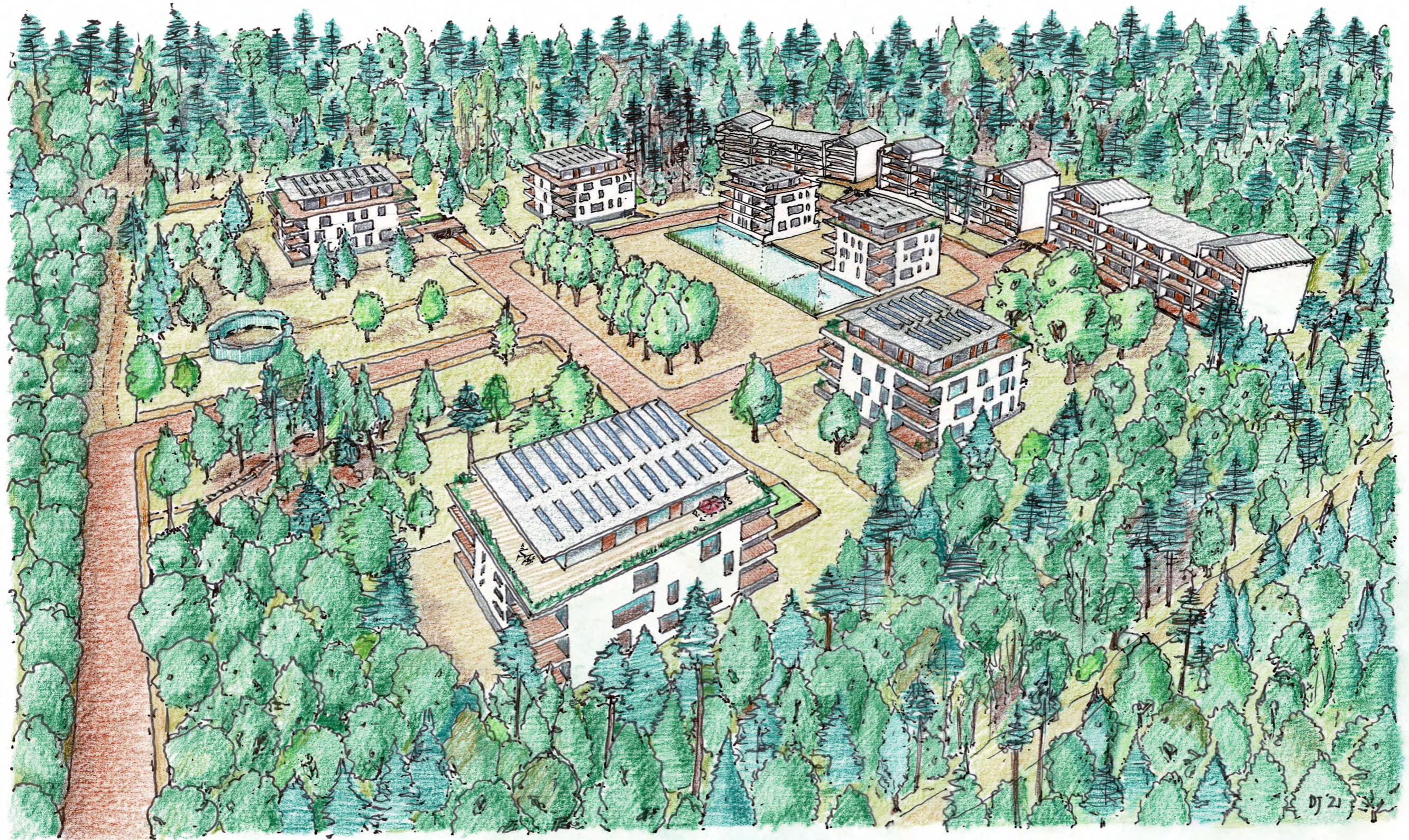
Bij het bepalen van de marktwaarde en de evenwichtswaarde dient bij voorkeur gebruikt worden van diverse waarderingsmethoden met als belangrijkste de vergelijkingsmethode. Ter ondersteuning van de vergelijkingsmethode kan in dit geval de residuele methode gebruikt worden (complexbenadering). Of dat tot een juiste (billijke) waardering leidt is in de regel sterk afhankelijk is van de omvang van het complex en de ingevoerde parameters, en de aldus getaxeerde waarde moet behoedzaam gebruikt worden.

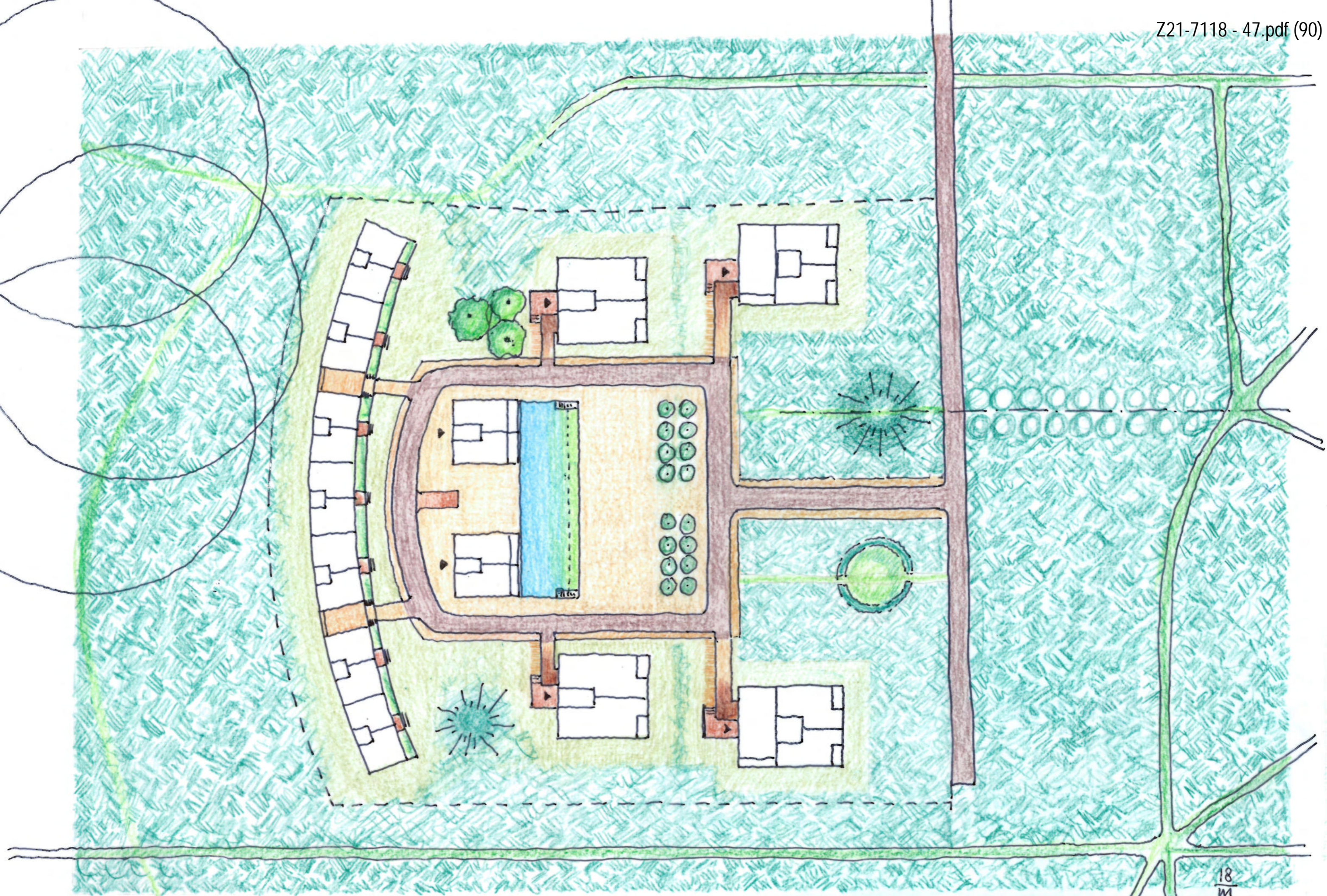
De verwachting is dat de marktwaarde en de evenwichtswaarde niet ver uit elkaar zullen blijken te liggen. Gezien het bijzondere object en de positie van partijen wordt het van belang geacht dat beide waarden door de taxateur in aanmerking genomen en bepaald worden om wederzijds tot afgewogen besluitvorming te kunnen komen.

Opdracht

In overleg met Staatsbosbeheer wordt derhalve voorgesteld de volgende taxatieopdracht geformuleerd met betrekking tot de in de bijlage op kaart aangegeven percelen/oppervlakten:

1. Het waarden van zowel de marktwaarde als de evenwichtswaarde van de door Staatsbosbeheer ten behoeve van de realisatie van het Alexanderkwartier aan MBE over te dragen gronden, waarbij in de toegepaste waarderingsmethoden in ieder geval gebruik moet worden gemaakt van de vergelijkingsmethode. Als bijzonder uitgangspunt dient bij beide waarderingsmethoden tevens de alternatieve aanwendingsmogelijkheden te worden meegenomen, wat respectievelijk inhoudt de mogelijkheid tot het verkopen van de grond door Staatsbosbeheer aan een derde en de mogelijkheid van MBE om haar plan zo aan te passen dat geen gronden van Staatsbosbeheer benodigd zijn.
2. Het waarden van zowel de marktwaarde als de evenwichtswaarde van de zowel door MBE aan Staatsbosbeheer als Staatsbosbeheer aan MBE over te dragen andere gronden waarbij in de toegepaste waarderingsmethoden in ieder geval gebruik moet worden gemaakt van de vergelijkingsmethode. Als bijzonder uitgangspunt dienen bij beide waarderingsmethoden tevens de alternatieve aanwendingsmogelijkheden te worden meegenomen, wat inhoudt de mogelijkheid tot het verkopen van de grond door MBE aan een derde.



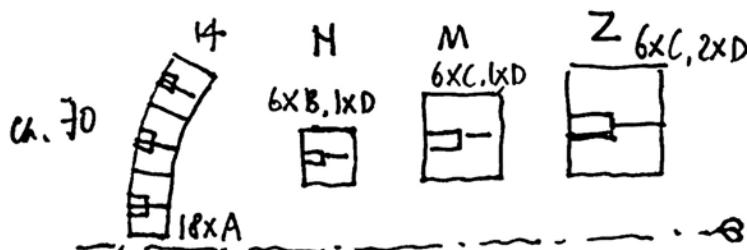


ALEXANDERKVARTER 1:1000 A3

18
M
2021

80 WONINGEN = 2x 40 (SYMMETRIE)

	PVE MBE	→ OMVORMEN (HANTEERBAAR)	→ OP BASIS V. COEFFICIENT
A	9 x 125 / 167	12 x 125 / 167	+24 (2x18) x 125 / 167 = 6012
B	36 x 155 / 207	36 x 155 / 207	÷24 (2x6) x 155 / 207 = 2484
C	30 x 180 / 240	26 x 180 / 240	÷2 (2x12) x 180 / 240 = 5760
D	5 x 220 / 293	6 x 220 / 293	+2 (2x4) x 220 / 300 = 2400
			<u>16.656 m²</u>

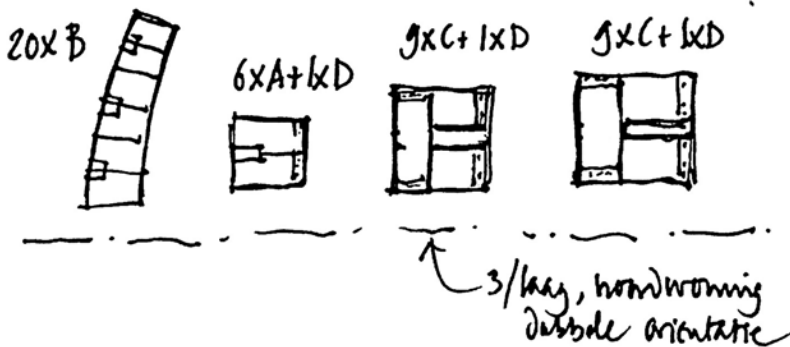


14 x 170 = 980 (KAN NIET LANGER EN DIEPER)
 980 / 6 ≈ 165, dus gekinkt voor type A → 2x18

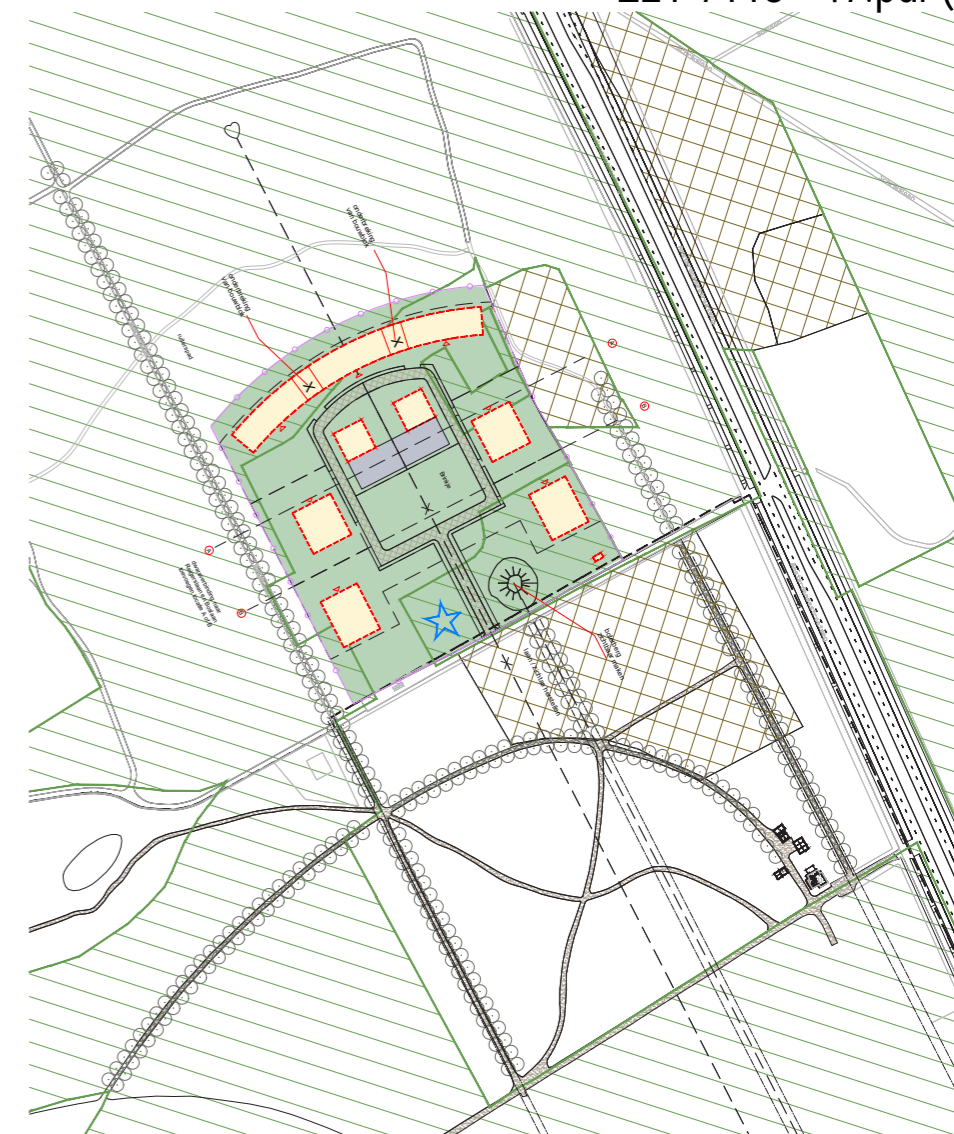
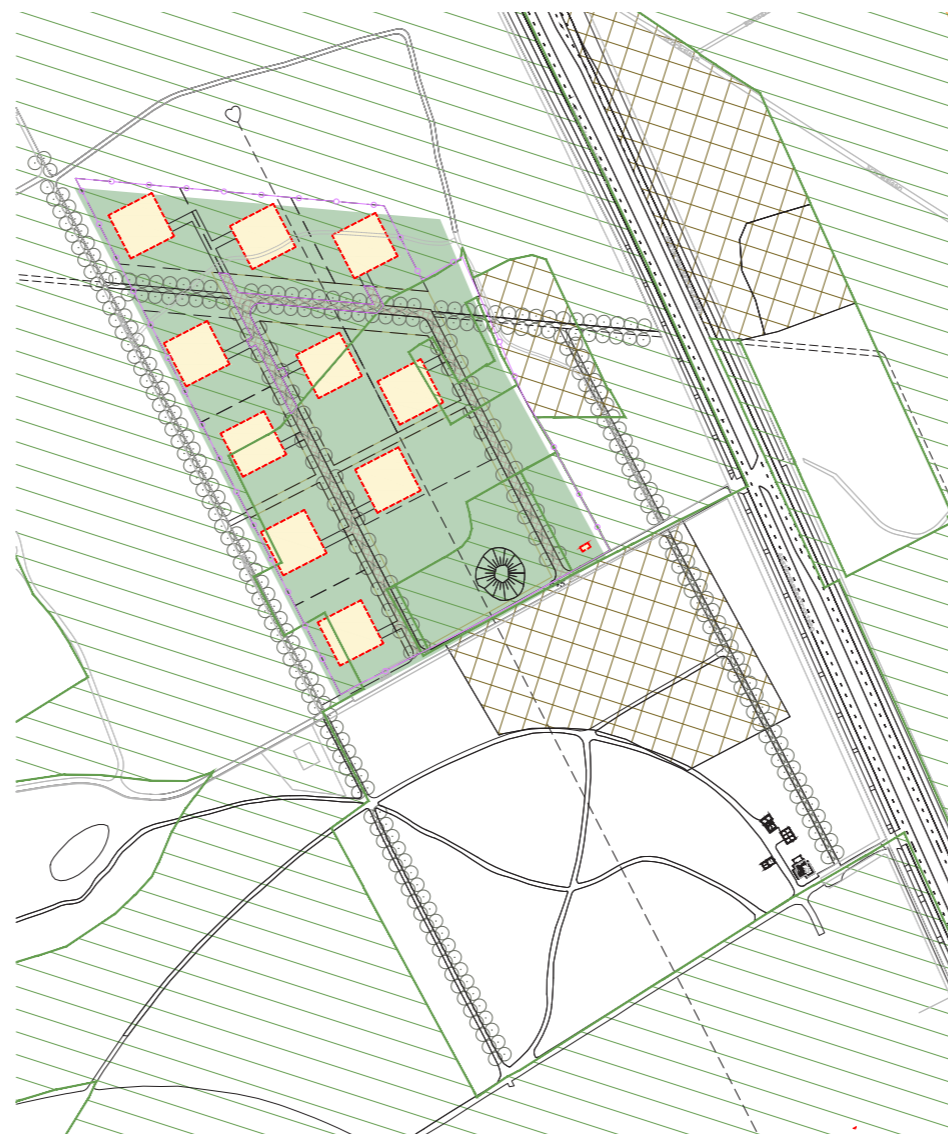
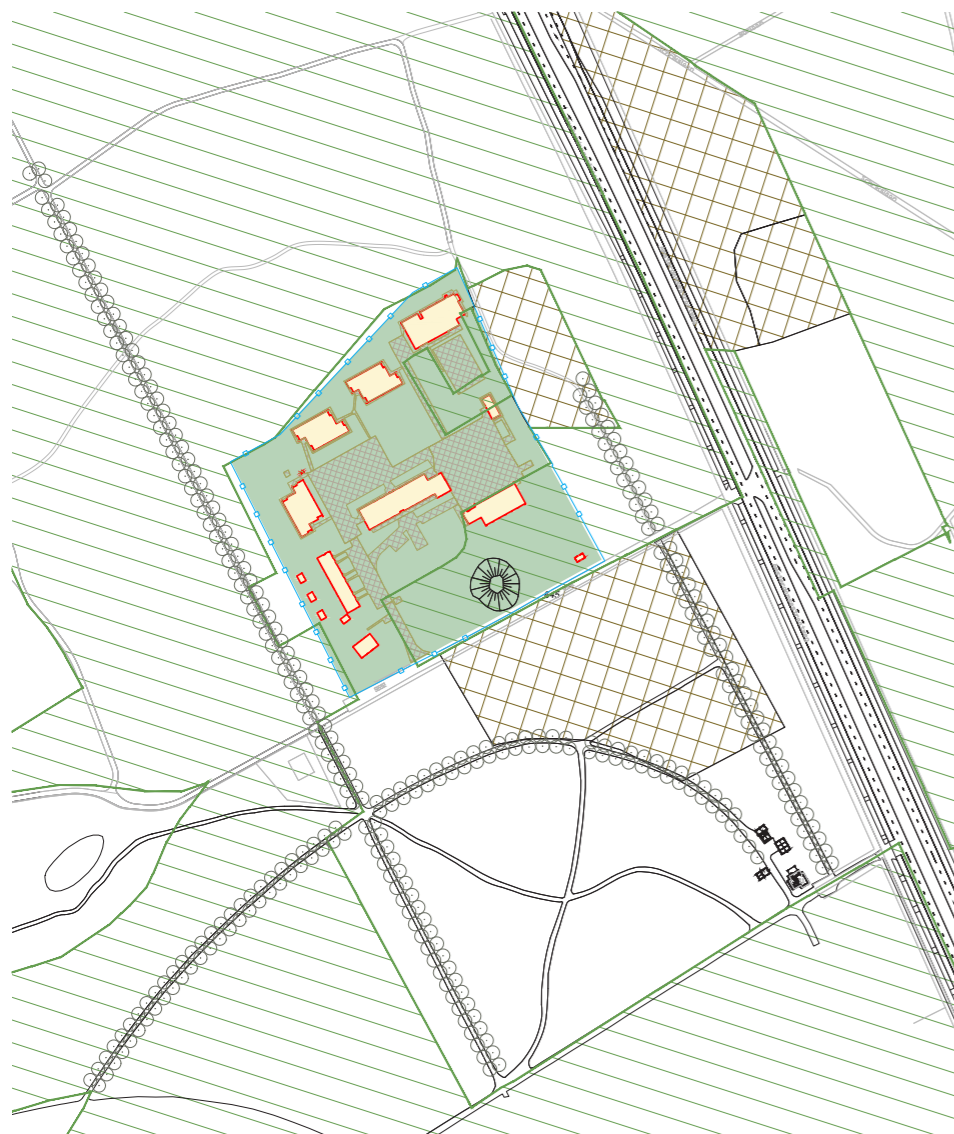
96 WONINGEN → 2x 48 (SYMMETRIE)

	PVE MBE	→ OMVORMEN (HANTEERBAAR)	ALS PAVTS!
A	11 x 100 / 133	+1 12 x 100 / 133	
B	43 x 125 / 167	÷3 40 x 125 / 167	
C	36 x 155 / 207	36 x 155 / 207	
D	6 x 235 / 313	÷2* 6 x 235 / 313	

* ÷ 2 valt bij te plaatsen door per helft 1x dubbel penthouse te doen → dan kloppen de m² ook beter.



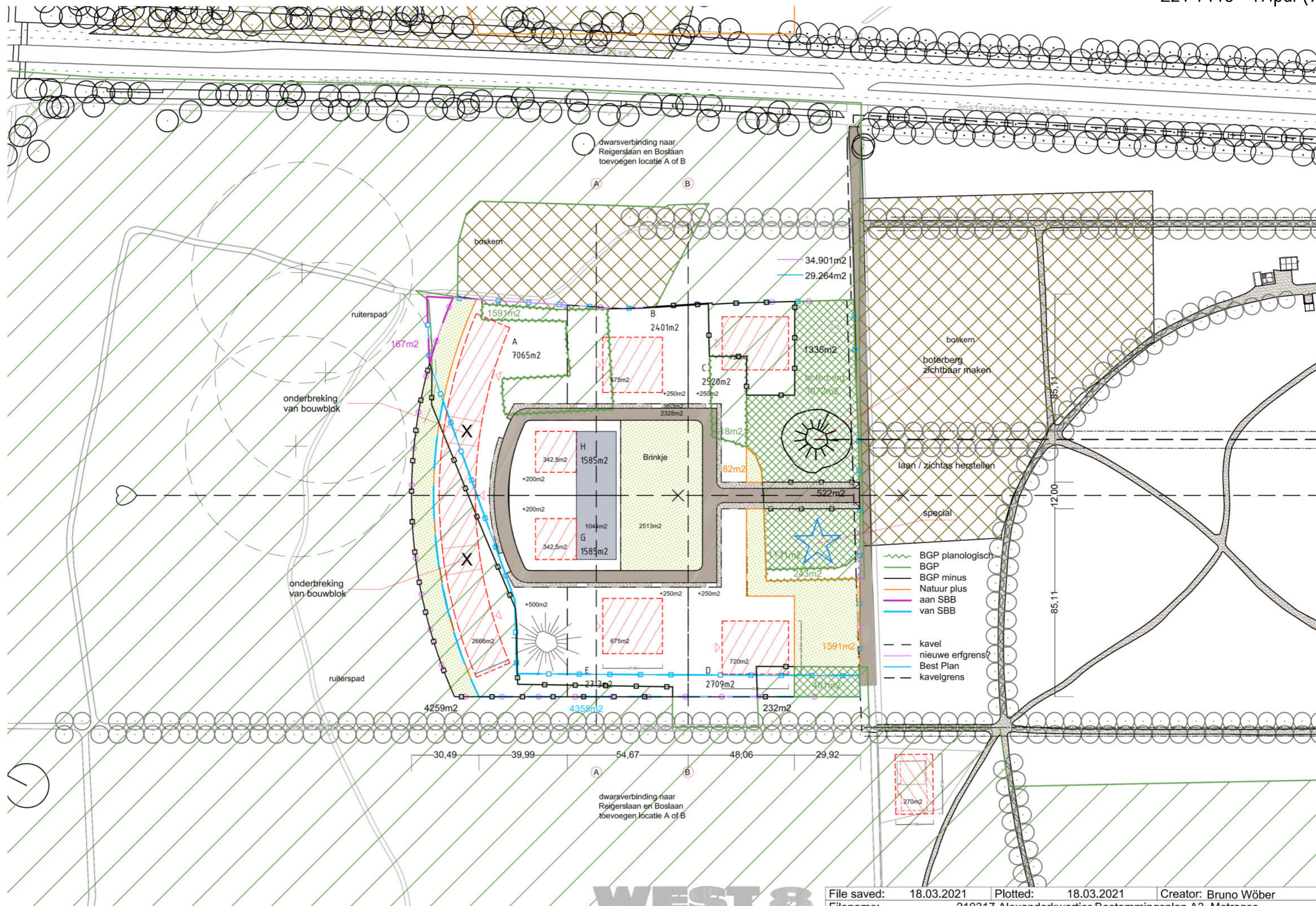
12 x 133 =	1596
40 x 167 =	6680
36 x 207 =	7452
6 x 313 =	1878
2x	17.606
+ 2x 313	626
	<u>18.232</u>

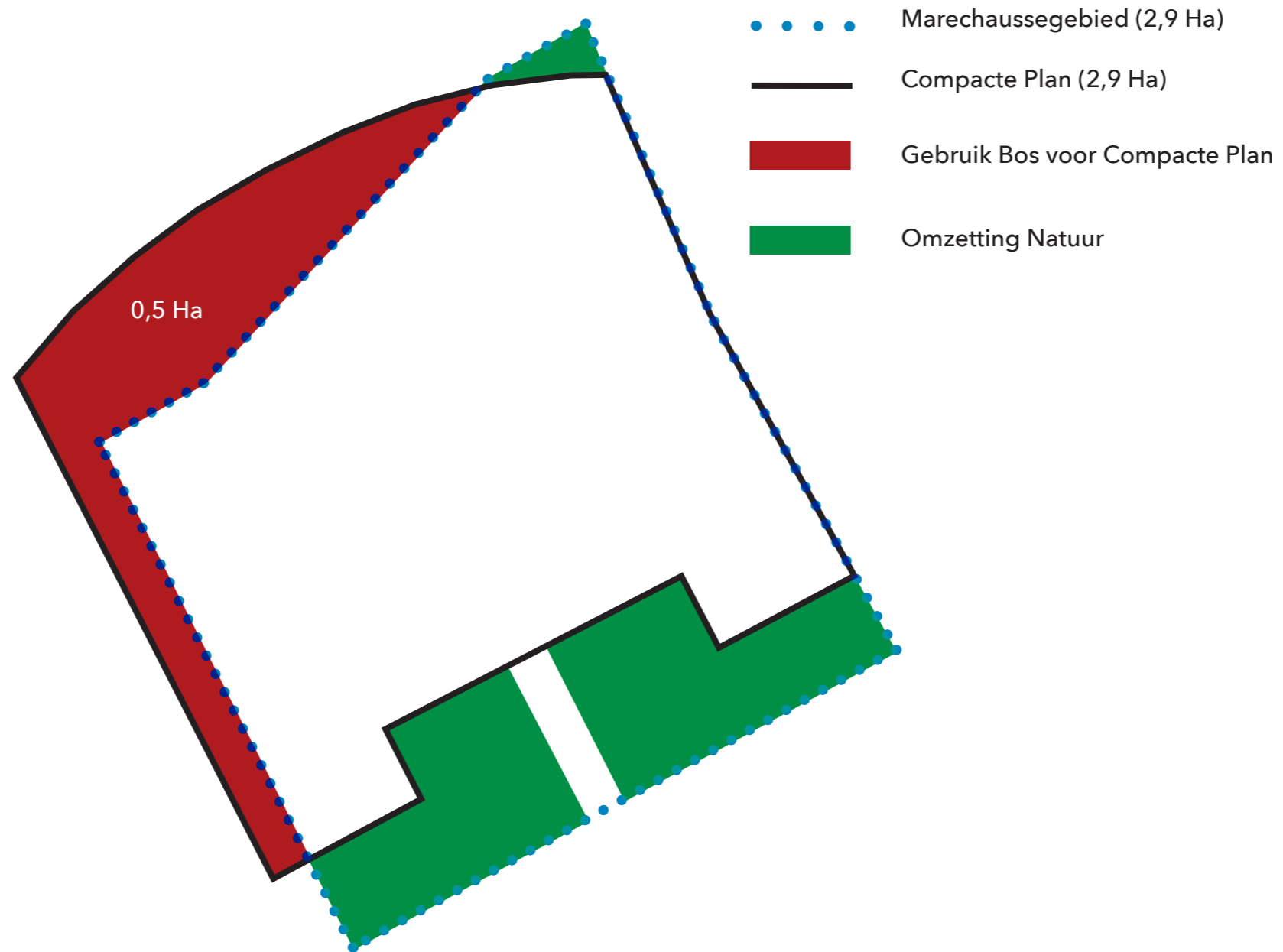


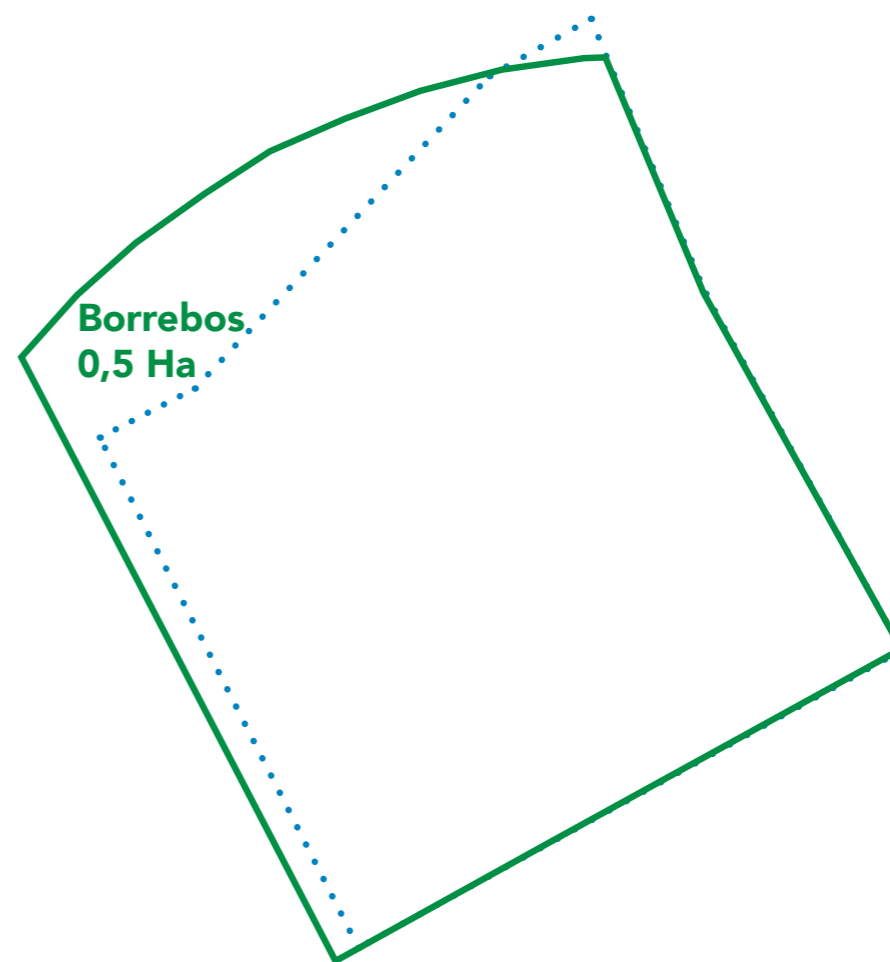
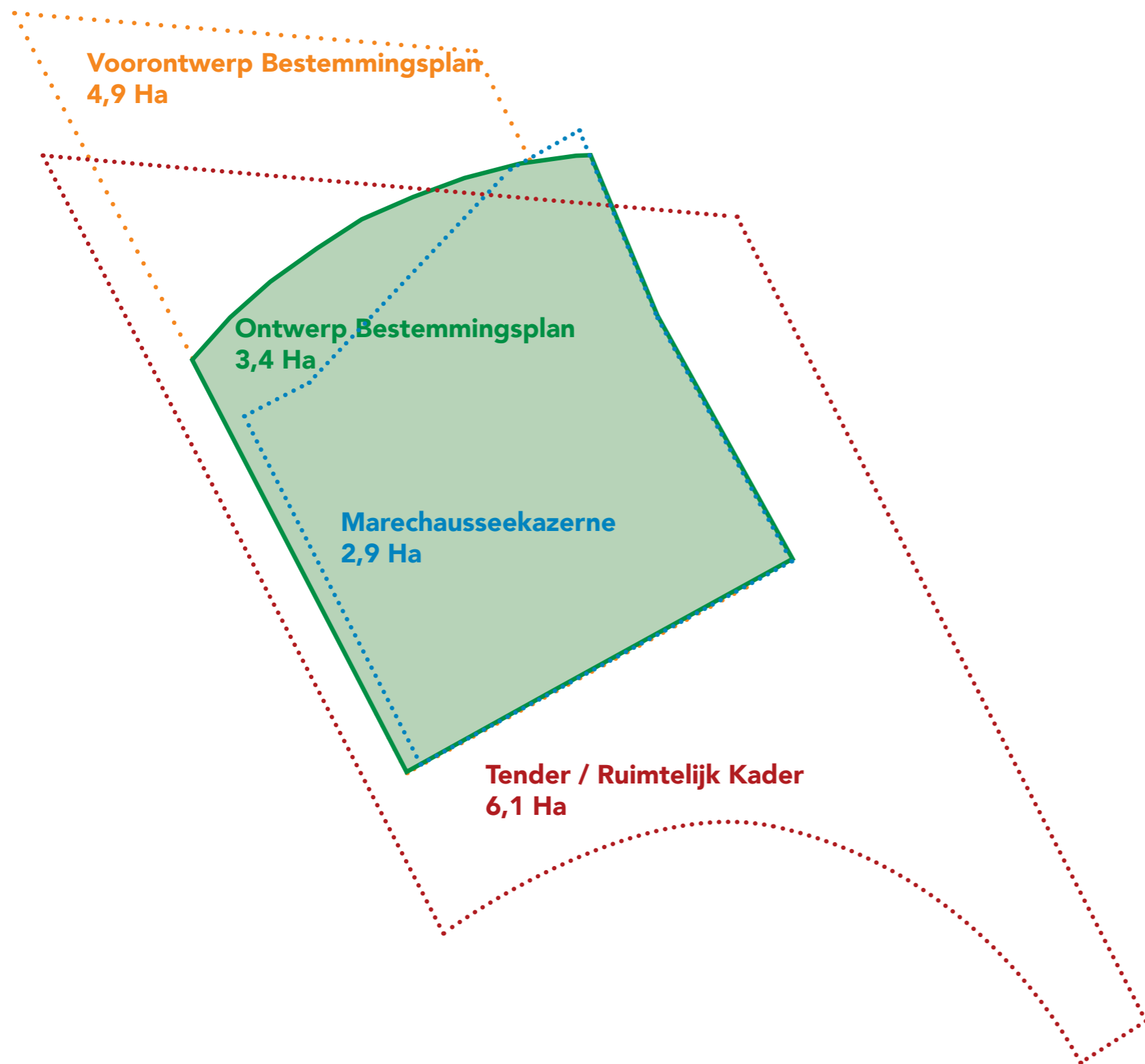
VOBP

Compacte Plan

Bouwhoogte	15 meter	
Aantal bouwblokken	10	7
Aantal appartementsrechten	Max 80	Max 98
Segment woningen	Hoog	
Tuinen	Geen	
Max. te realiseren bruto woonoppervlak	Ca 28.000 m ²	Ca 21.000 m ²
Footprint bebouwing	Ca. 8.200 m ²	Ca. 6.200 m ²
Oppervlakte verhard en half-verhard	Ca. 6.700 m ²	Ca. 4.800 m ²
Bebouwd en verhard in bestaand bos	Ca. 9.000 m ²	Ca. 3.000 m ²
Benutting inherente afwijkingsbevoegdheid oude bos-groeiplaats t.b.v. woningbouw	1,0 hectare	0,2 hectare







NOTITIE

Onderwerp Kostenraming kruisingen Amsterdamsestraatweg
Project Kruisingen Amsterdamsestraatweg
Opdrachtgever Meyer Bergman Erfgoed Groep
Projectcode 127401
Status Definitief
Datum 8 juli 2021
Referentie 127401/21-010.775
Auteur(s) ing. 10.2.e. Wob MSc.

Gecontroleerd door ing. 10.2.e.
Goedgekeurd door ing. 10.2.e. Wob MSc
.Paraaf 10.2.e.
 Wob

Bijlage(n) I Scopetekening
 II Kostenraming d.d. 7 juli 2021
 III Prijzenboek met spreidingen

Aan Meyer Bergman Erfgoed Groep 10.2.e. Wob
Kopie Provincie Utrecht 10.2.e. Wob

1 INLEIDING

In het kader van de herbestemming en het bestemmingsplan van landgoed Paleis Soestdijk hebben de Provincie Utrecht en Meyer Bergman Erfgoed Groep (MBE) afgesproken om een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten. Hierin worden afspraken met elkaar gemaakt voor de ontwikkeling van de twee nieuwe ontsluitingen op de Amsterdamsestraatweg. Een kruispunt voor het Alexanderkwartier en een kruispunt (inclusief oversteek) ten behoeve van het landgoed Paleis Soestdijk. De bijgevoegde SSK-raming (d.d. 7 juli 2021) is bedoeld om de mobiliteit investeringen een richting te geven en is in samenwerking tussen de Provincie Utrecht en MBE door Witteveen+Bos (W+B) opgesteld.

2 SCOPEOMSCHRIJVING

Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige aspecten van de Amsterdamsestraatweg (kenmerk 006425.20201123.R2.05 d.d. 9 juni 2021). Op basis van bouwstenen en diverse criteria zijn hierin twee integrale oplossingsrichtingen voorgesteld. Voor het bestemmingsplan is op basis hiervan gekozen voor variant 1: 'twee geregelde kruispunten'. Deze variant is circa 300 m en 240 m en bestaat in hoofdzaak uit de volgende werkzaamheden:

- aanpassen bestaande asfaltverharding door verwijderen vluchtstroken op de N221;
- twee kruispunten met nieuwe verkeersregelininstallaties ter ontsluiting van het Alexanderkwartier en het

- Paleis en de Parade;
- handhaving van het snelheidsregime en alignement van de Amsterdamsestraatweg.

Daarnaast zijn nog kleine werkzaamheden inbegrepen zoals faunarasters, wildroosters en een faunapassage.

3 WERKWIJZE

Op basis van het ontwerp van Goudappel Coffeng zijn middels AutoCAD de hoeveelheden bepaald. Passend bij de hoeveelheden en de situatie zijn, op basis van kengetallen en/of Cleopatra onderbouwingen, eenheidsprijzen bepaald. De kostenraming is opgesteld op basis van de CROW Publicatie 137 'Standaard Systematiek voor Kostenramingen', kortweg SSK.

De marge op de ramingen (trefzekerheid) voor de investeringskosten wordt bepaald met behulp van Monte Carlo simulaties middels het programma Risicoraming. De post risicoreservering (zowel objectgebonden als objectoverstijgend) is ingevuld op basis van een globale risico-inventarisatie, aangevuld met een opslagpercentage voor niet-benoemde risico's. Voor het project is geen LCC berekening opgesteld.

Het prijspeil van de raming is het tweede kwartaal 2021.

4 DATA EN BRONNEN

Voor de kostenraming zijn verschillende datasets en bronnen gebruikt. Hieronder is een opsomming opgenomen. De onderstaande stukken zijn opgenomen in het meegeleverde digitale kostendossier.

Tabel 4.1. Data en bronnen

Ref. nr.	Omschrijving
ref. 1	rapport schetsontwerp, Goudappel Coffeng (kenmerk 006425.20201123.R2.05 d.d. 9 juni 2021)
ref. 2	schetsontwerp AutoCAD, Goudappel Coffeng (kenmerk 006425.20210623.T02 d.d. 23 juni 2021)

5 UITGANGPUNTEN KOSTENRAMING

In dit hoofdstuk worden kort de belangrijkste uitgangspunten en aannamen beschreven ten behoeve van de aanleg van deze kruispunten.

5.1 Directe bouwkosten

In deze paragraaf zijn de uitgangspunten opgenomen voor de directe bouwkosten.

Opruimwerkzaamheden

De grootste kostendragers van de opruimwerkzaamheden betreft het frezen van de asfaltverharding. Theoretisch zou het maken van de aansluitende wegen middels een freestrap kunnen. Veelal wordt daarbij ook de deklaag vervangen teneinde een esthetisch mooie nieuwe asfaltverharding te krijgen. Omdat er nog geen technisch ontwerp beschikbaar is, is de hoogteligging van de weg (en toekomstige kruisingen) nog niet bekend. Hierdoor is het afschot (en daarmee de hoogteligging) nog onzeker. Om die reden zijn we in de kostenraming conservatief uitgegaan van het frezen van zowel de deklaag alsook de tussenlaag. Hierdoor zijn (bij de huidige inzichten) voldoende hoogteverschillen op te vangen.

In Nederland zijn de meeste teerhoudende dek- en tussenlagen reeds bij onderhoudswerkzaamheden vervangen door niet-teerhoudend asfalt. In de kostenraming zijn wij dan ook uitgegaan van niet-teerhoudend asfalt voor de acceptatiekosten van het freesasfalt. Het risico van mogelijk toch aantreffen van teerhoudend asfalt is opgenomen bij de objectoverstijgende risico's.

Grondwerk

Er is zeer beperkt grondwerk te verwachten bij deze aanpassingen omdat het alignement gelijk blijft en de riolering en kabels&leidingen gehandhaafd. Enkel ter plaatse van de nieuwe kruisingen zijn cunetten voorzien voor de aantakkingen. Bij het grondwerk zijn wij er vanuit gegaan dat de overtollige grond schoon is en wordt afgevoerd. Het risico van toch aantreffen van verontreinigingen (klasse Industrie) is opgenomen bij de objectoverstijgende risico's, maar is beperkt door het geringe volume van de ontgraving.

Verhardingen

Voor de verhardingsconstructie zijn wij uitgegaan van de volgende opbouw:

- menggranulaat 250 mm;
- onderlaag 100 mm;
- tussenlaag 70 mm;
- deklaag 50 mm.

De huidige dikten dienen nog onderzocht te worden (asfaltboringen) en de nieuwe dikten nog ontworpen. De opbouw van de verhardingsconstructie (220 mm asfalt) is gebruikelijk voor dit type wegen.

Installaties

Voor de verkeersregelinstallaties (VRI's) zijn wij uitgegaan van masten (met uithouders), geen portalen. Per kruising zijn de VRI's geraamd op circa € 230.000,- per stuk inclusief oversteek voor langzaamverkeer.

Naast de VRI's zijn kosten gereserveerd voor een parkeerinformatiesysteem welke aangesloten wordt op het bestaande parkeersysteem. Er is uitgegaan van 2 dynamische borden (VOL / VRIJ) en extra bewegwijzering.

Diverse

In het laatste hoofdstuk van de directe kosten zijn posten opgenomen voor de fauna en voor verkeersmaatregelen.

De fauna voorzieningen bestaan uit een raster, wildrooster en faunapassage (beton \varnothing 400 mm). Er is hierbij uitgegaan van een buis in open ontgraving. Vanwege de aanpassingen aan de verhardingsconstructie wordt een sleufloos aangebrachte buis niet nodig geacht.

Voor de verkeersmaatregelen is aangenomen dat er tijdelijk een rijbaan afgesloten mag worden en het verkeer middels tijdelijke VRI's over de andere baan geregeld wordt. Het volledig afsluiten van de weg met omleiding (met vaste bebording) zal mogelijk goedkoper zijn, hier is niet vanuit gegaan. De verkeersmaatregelen zijn geraamd als 7,5 % van de civiele kosten (exclusief faunapassage), zijnde k€ 76,5. De onzekerheid van deze post is meegenomen in de spreiding (zogenaamde L- en U-waarden) tot 15 % (k€ 153) directe kosten.

Niet inbegrepen zijn de volgende posten:

- voordeel van 'werk met werk maken' bij gecombineerde uitvoering met (groot) onderhoud aan de N211;
- saneringen (PFAS, bodem, grondwater, asbest etc.);
- bodemvreemde materialen / NGE / archeologie;
- aanpassingen kabels en leidingen (wordt niet nodig geacht bij dit ontwerp);
- vastgoedkosten (onder andere grondverwerving);
- levensduurkosten (onder andere beheer en onderhoud);
- loon- en prijsstijgingen (gedurende de projectvoorbereiding en gedurende de uitvoering);
- omzetbelasting.

5.2 Nader te detailleren bouwkosten

Naast de benoemde directe bouwkosten is onder de directe bouwkosten een post voor nader te detailleren van 20 % opgenomen. Onder nader te detailleren worden kosten gerekend die in deze fase nog niet in het ontwerp zijn opgenomen of uitgewerkt maar wel onderdeel zijn van de directe voorziene kosten. Hieronder vallen zaken zoals kantopsluitingen, middengeleiders en markeringen.

5.3 Indirecte kosten

Voor de indirecte kosten zijn de percentages gehanteerd zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5.1. Toeslagen indirecte kosten

Toeslagen, indirecte kosten	Opslagpercentage
eenmalige kosten	1 %
algemene bouwplaatskosten	1 %
uitvoeringskosten	10 %
algemene kosten	8 %
winst en risico	5 %
totaal toeslag indirecte kosten (≠ som bovenstaand als gevolg van deels 'over-over')	27 %

5.4 Vastgoedkosten

De vastgoedkosten zijn nog niet geraamd omdat er nog geen technisch ontwerp is gemaakt. Bovendien gaat het om eventuele grondaankoop tussen het Paleis en Natuurmonumenten of Staatsbosbeheer en niet voor de Provincie. Eventuele vastgoedkosten zijn naar verwachting beperkt doordat er sprake is van een wegversmalling (het verwijderen van de vluchtstroken) in plaats van volledig nieuwe infrastructuur.

5.5 Engineering

Voor de kosten van de project- en contractvoorbereiding en de begeleiding tijdens de uitvoering door de opdrachtgever is 20 % over de bouwkosten opgenomen.

5.6 Overige bijkomende kosten

In de overige bijkomende kosten is voor de leges en vergunningen 2,7 % (conform gemeente Baarn) en voor verzekeringen 0,5 % over de bouwkosten opgenomen. Mogelijk kunnen leges worden uitgespaard indien er geen sprake is van 'een bouwwerk' maar enkel onderhoud met kleine aanpassingen. Dit dient in een volgende projectfase nader te worden onderzocht.

5.7 Omzetbelasting

De opgenomen bedragen in de kostenraming zijn exclusief omzetbelasting.

6 RISICO'S

6.1 Objectgebonden risicoreservering

De objectgebonden risicoreservering bestaat uit een toeslag van 5 % op de voorziene kosten. Dit percentage is lager dan gebruikelijk in een schetsontwerp van civiele werken omdat er vrijwel geen werkzaamheden in de ondergrond zijn (zoals bij fundaties of rioleringen). Er worden in hoofdzaak enkel dek- en tussenlagen vervangen. Het risico op aantreffen van NGE, archeologie of verontreinigingen is hiermee klein.

6.2 Risico's vastgoedkosten

Niet van toepassing.

6.3 Risico's engineeringkosten

Niet apart gekwantificeerd (wordt geacht in de geschatte 20 % te kunnen worden opgevangen).

6.4 Risico's overige bijkomende kosten

Niet opgenomen.

6.5 Objectoverstijgende risicoreservering

De objectoverstijgende risicoreservering is als volgt opgebouwd:

- kwantificering van de top-risico's als beschreven in paragraaf 5.1 (er is nog geen risicodossier aanwezig);
- opslagpercentage voor niet benoemde risico's, als 5 % over de investeringskosten;
- scheefte (resultaat van de probabilistische doorrekening).

Inclusief de scheefte bedraagt de totale risicoreservering in relatie tot de voorziene kosten 14 %. Dit wordt voldoende geacht voor deze verkeerskundige aanpassingen bij een goede scopebewaking.

7 RESULTAAT RAMING

In tabel 7.1 is het resultaat van de SSK-raming opgenomen, de totale raming is opgenomen in bijlage II.

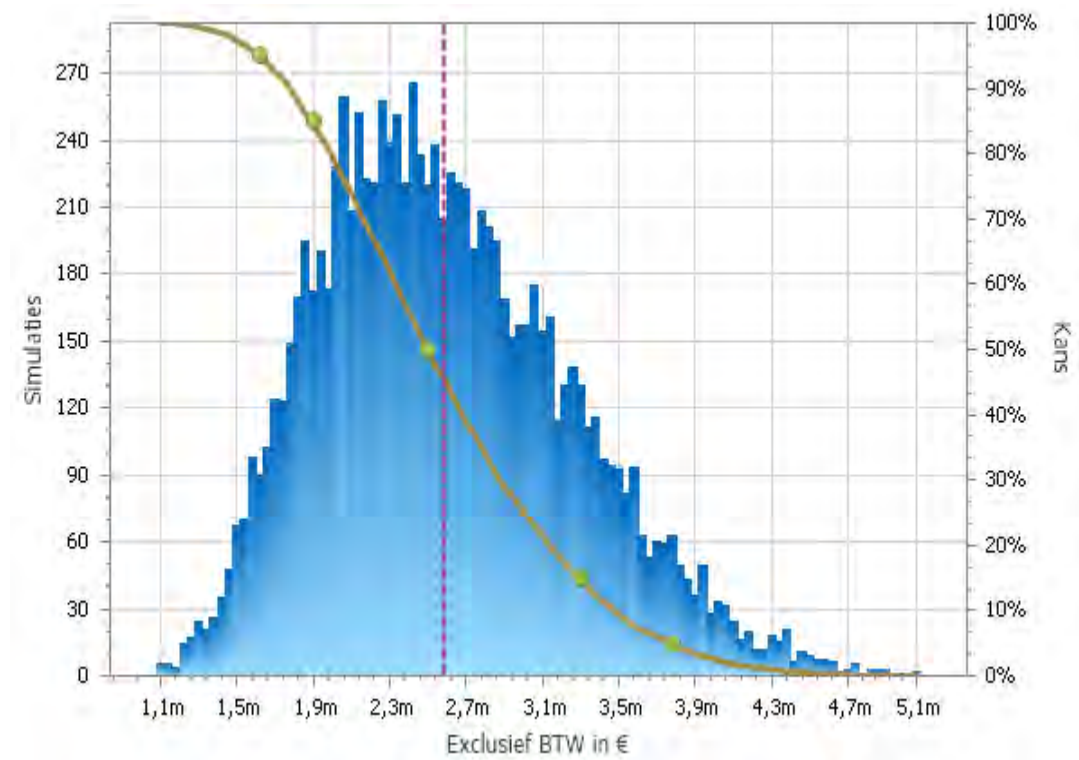
Tabel 7.1. Investeringskosten

post	bedrag
prijsspeil	2021
bouwkosten	1.942.163
vastgoedkosten	0
engineeringkosten	369.936
overige bijkomende kosten	58.820
investeringskosten	2.370.919
objectoverstijgende risico's	171.796
investeringskosten deterministisch (T-waarde)	2.542.715
scheefte	56.072
investeringskosten probabilistisch (Mu-waarde)	2.598.787
omzetbelasting	-
investeringskosten inclusief omzetbelasting	-
variatiecoëfficiënt	25 %
investeringskosten met 15 % kans op onderschrijding (P15)	1.911.315
investeringskosten met 15 % kans op overschrijding (P85)	3.313.641
risicoreservering in relatie tot investeringskosten	14 %

Tabel 7.2. Top 3 risicobijdrage investeringskosten

Nr.	Risico	Bijdrage
1	in de uitwerking naar het VO blijkt verkeerskundig een dikkere laag asfalt vervangen te moeten worden voor een goede aansluiting van de kruising, (object: objectoverstijgende risico's, oorzaak: hoeveelheid)	22,3 %
2	er blijkt toch teerhoudend asfalt in de onder- en tussenlaag aanwezig (100 % van de oppervlakte), (object: objectoverstijgende risico's, oorzaak: hoeveelheid)	15,4 %
3	plaatsen unimast, (object: 3 kr paleis, oorzaak: prijs)	14,5 %

Afbeelding 7.1 Kansdichtheidsfunctie en kansverdelingsfunctie van de investeringskosten



Budgetvaststelling

In de samenwerkingsovereenkomst is een budget van M€ 4 vastgelegd. Dit betekent - volgens de begrippen als vastgelegd in de SSK - een onzekerheidsreserve van M€ 1,4 ten opzichte van de geraamde investeringskosten.

Onzekerheidsreserve is een dekking die de overschrijdingskans van de kosten afstemt op het gewenste risicoprofiel. Het vaststellen van dit bedrag is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Uit de probabilistische simulatie volgt een P95 van M€ 3,79 (zie bijlage II). Dat betekent dat het budget (bij de huidige scope) een kans van overschrijden heeft dat kleiner is dan 5 % (zie ook bovenstaande afbeelding).



BIJLAGE: SCOPETEKENING



OVERZICHTSKAART

Grondnaam MBE bij Staatsbosbeheer welke uiteindelijk naar de Provincie Utrecht gaat ten behoeve van extra opstelstrook

Grond naar de Provincie

Grond naar de Gemeente

Grond naar de Provincie

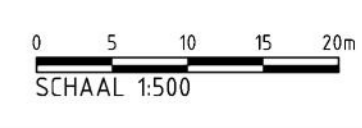
Grond naar de Provincie

LEGENDA

- Projectgrens
- Bestaande situatie
- Perceelgrens

OPMERKINGEN

- Maten in meters (m), tenzij anders vermeld;
- Materialen in millimeters (mm), tenzij anders vermeld;
- Hoekmaatvoering in graden (360°), tenzij anders aangegeven;
- Peilmaten in meters (m) t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld;
- Coördinaten in meters (m) in het RD-stelsel.



Witteveen Bos

Wjz.	Getekend	Datum	Omschrijving
A			
B			
C			

CONCEPT 06-07-2021

Opdrachtgever
Provincie Utrecht
 Project:
Herontwikkeling paleis Soestdijk

Onderdeel
Projectgrens

Status	Concept	Getekend	MM. Cordrop
Datum	06-07-2021	Gecontroleerd	H. Bakker-Wester
Format	Schaal	Goedgekeurd	E. Schulte Fischelick
A0	M. 1:500	Projectcode	127401
		Tekeningnummer	0001
		Bladnummer	1/1

Kruising Alexanderkwartier

Kruising Paleis en Parade



BIJLAGE: KOSTENRAMING D.D. 7 JULI 2021

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep	Prijspeil: 2021	Datum: 7-7-2021	Witteveen + Bos
Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg Colofon	Versie: 01	Projectcode: 127401	
	Status: Definitief	Auteur: ing. 4022	

PROJECT: KRUISINGEN AMSTERDAMSESTRAATWEG
PROJECTFASE: SCHETSONTWERP

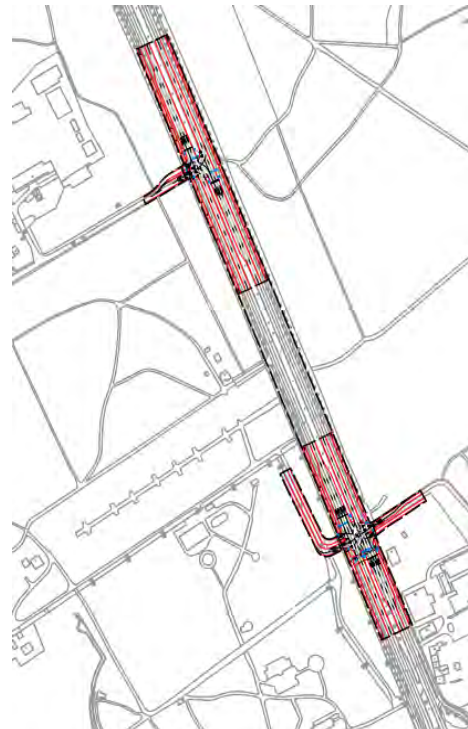
Scopebeschrijving en/of uitgangspunten

Uitgegaan van:

- Betreft toets van de investeringskosten van de aanpassingen van 2 kruispunten
- Probabilistische raming van investeringskosten (§ 7.1 lid 2.4 en 2.5)
- Bedrijfseconomische raming (§ 7.1 lid 1.7)
- Materialisering: sober en doelmatig

Uitgegaan van:

- Tekening Amsterdamsestraatweg, door Goudappel Coffeng d.d. 23-06-2021.
- Scopeafbakening kruispunten o.b.v. verkeerskundige aanpassingen, door W+B (zie de gekleurde vlakken: ca 300 m en 240 m).
- Voor de hoeveelheden bepaling is de perceelsgrens gezien als scheiding tussen privaat- en openbaar terrein.
- Riolering blijft behouden. Kolken opbreken, leveren en opnieuw aansluiten.
- Fietspad wordt enkel aangepast op de kruisingen.
- Fundering onder bestaande verharding op privaatterrein voldoet voor nieuwe verharding en kan worden hergebruikt.
- Hoeveelheden te rooien bomen op basis van: "210247 Rapportage Onderzoek Houtopstanden - Paleis Soestdijk (8-6-21)".
- Vrijkomend asfalt is niet teerhoudend.
- Verkeersmaatregelen gaan uit van afsluiting met omleiding



Risico's:

- De top-risico's zijn gekwantificeerd. Er is geen risicosessies gehouden (§ 7.1 lid 2.2)
- In de objecten is rekening gehouden met objectgebonden risico's, het betreft een voorziening voor met name technische risico's
- Daarnaast is rekening gehouden met projectgebonden risico's, het betreft hier met name overige risico's zoals juridische, organisatorische, maatschappelijke, ruimtelijke en financiële risico's.

Opdrachtgever:	Meyer Bergman Erfgoed Groep	Prijspeil:	2021	Datum:	7-7-2021
Project:	Kruisingen Amsterdamsestraatweg Colofon	Versie:	01	Projectcode:	127401
		Status:	Definitief	Auteur:	ing. 4002



Niet inbegrepen zijn kosten voor:

Bouwkosten

- Saneringen (PFAS, bodem, grondwater, asbest etc.)
- Bodemvreemde materialen / NGE / archeologie
- Aanpassingen kabels en leidingen (wordt niet nodig geacht bij dit ontwerp, fundatie en onderlagen blijven grotendeels in tact)

Overige bijkomende kosten

- Landschappelijke inpassingen
- Mitigerende maatregelen

Overige (scope) uitsluitingen

- Onzekerheidsreserve
- Reservering scopewijzigingen
- Kosten voortvloeiende uit EMVI-criteria
- Bijdrage provincie
- BTW

Vastgoedkosten

- Grondverwerving
- Planschade
- Nadeelcompensatie

Levensduurkosten (§ 7.1 lid 2.1)


- Beheer en onderhoud
- (grote) vervangingen
- Exploitatiekosten
- Sloopkosten (einde levensduur)
- Rentekosten

Colofon

Projectleider:	E. Schulte MSc.
Projectdirecteur:	ir. I. van den Berg
Versie SSK:	CROW Publicatie 137 (2010) [genoemde § nummers refereren hiernaar]
Versie ramingmodel:	W+B SSK-2010 Rekenmodel 3.05a (26-2-2020)

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 Projectsamenvatting

Prijspeil: 2021
 Versie: 01
 Status: Definitief

Datum: 7-7-2021
 Projectcode: 127401
 Auteur: ing. 

code post	omschrijving post				Voorziene kosten	Risiko-reservering	Totaal
		Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Indirecte kosten			
BK01	Bouwkosten Kruising Alexanderkwartier	€ 260.607	€ 52.121	€ 84.462	€ 397.190	€ 19.859	€ 417.049
BK02	Bouwkosten Rechtdoor kruising Alexanderkwartier	€ 135.241	€ 27.048	€ 43.831	€ 206.121	€ 10.306	€ 216.427
BK03	Bouwkosten Kruising Paleis en Parade	€ 461.679	€ 92.336	€ 149.628	€ 703.644	€ 35.182	€ 738.826
BK04	Bouwkosten Rechtdoor Kruising Paleis en Parade	€ 107.598	€ 21.520	€ 34.872	€ 163.990	€ 8.199	€ 172.189
BK05	Bouwkosten Privaatterrein Alexanderkwartier	€ 27.934	€ 5.587	€ 9.053	€ 42.574	€ 2.129	€ 44.703
BK06	Bouwkosten Privaatterrein Paleis en Parade	€ 83.360	€ 16.672	€ 27.016	€ 127.048	€ 6.352	€ 133.400
BK07	Bouwkosten Buiten de kruisingen (vergroenen berm)	€ 20.855	€ 4.171	€ 6.759	€ 31.785	€ 1.589	€ 33.374
BK08	Bouwkosten Faunapassages	€ 116.350	€ 23.270	€ 37.709	€ 177.329	€ 8.866	€ 186.195
BK	TOTAAL BOUWKOSTEN	€ 1.213.624	€ 242.725	€ 393.331	€ 1.849.679	€ 92.484	€ 1.942.163
VK	TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
EK	TOTAAL ENGINEERINGSKOSTEN	€ 369.936	€ -	€ -	€ 369.936	€ -	€ 369.936
OBK	TOTAAL OVERIGE BIJKOMENDE KOSTEN	€ 58.820	€ -	€ -	€ 58.820	€ -	€ 58.820
INV	SUBTOTAAL INVESTERINGSKOSTEN	€ 1.642.380	€ 242.725	€ 393.331	€ 2.278.435	€ 92.484	€ 2.370.919
OORINV	Objectoverstijgende risico's				€	€ 171.796	€ 171.796
	INVESTERINGSKOSTEN DETERMINISTISCH	€ 1.642.380	€ 242.725	€ 393.331	€ 2.278.435	€ 264.280	€ 2.542.715
SINV	Scheefte				€	€ 56.072	€ 56.072
	INVESTERINGSKOSTEN PROBABILISTISCH (Mu-waarde)				€ 2.278.435	€ 320.352	€ 2.598.787
BTW	BTW	exclusief			€ -	€ -	€ -

Bandbreedte: met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen € 1.911.315 en € 3.313.641
 Variatiecoëfficiënt 25%
 Risico's in relatie tot de voorziene kosten 14%

Opdrachtgever Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 Probabilistische resultaten

Prijspeil: 2021
 Versie: 01
 Status: Definitief

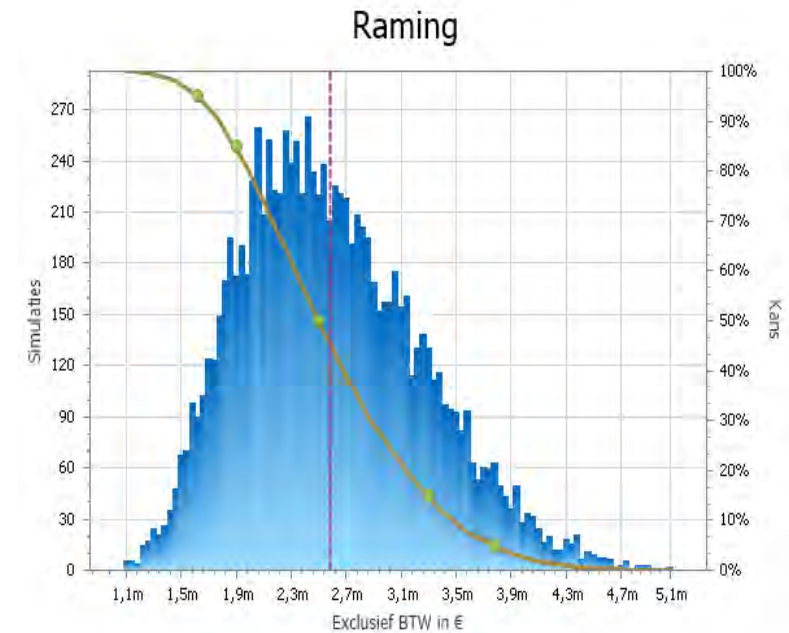
Datum: 7-7-2021
 Projectcode: 127401
 Auteur: ing. [REDACTED]

Simulatie datum	7 juli 2021
Simulatie aantal	10.000
Afhankelijkheid	Afhankelijk
Verdeling	Driehoek
Over- en onderschrijdingswaarde	5%

Probabilistische resultaten investeringskosten

Deterministische investeringskosten exclusief BTW = modus (T_waarde)	€	2.542.715
Scheefte investeringskosten exclusief BTW	€	56.072
Probabilistische investeringskosten exclusief BTW = gemiddelde (Mu_waarde)	€	2.598.787
Variatiecoëfficiënt investeringskosten		25%
Standaardafwijking investeringskosten	€	659.865
Scheefheid		0,49
Minimum waarde	€	1.087.832
Maximum waarde	€	5.084.619
P5 (investeringskosten met 95% kans op overschrijding)	€	1.637.835
P15 (investeringskosten met 85% kans op overschrijding)	€	1.911.315
P50 (investeringskosten met 50% kans op overschrijding) = mediaan	€	2.526.122
P85 (investeringskosten met 15% kans op overschrijding)	€	3.313.641
P95 (investeringskosten met 5% kans op overschrijding)	€	3.792.616
In de uitwerking naar het VO blijkt verkeerskundig een dikkere laag asfalt vervangen te moeten worden voor een goede aansluiting van de kruising, (object: Objectoverstijgende risico's, oorzaak: hoeveelheid)		22,3%
Er blijkt toch teerhoudend asfalt in de onder- en tussenlaag aanwezig (100% van de oppervlakte), (object: Objectoverstijgende risico's, oorzaak: hoeveelheid)		15,4%
Plaatsen unimast, (object: 3 kr paleis, oorzaak: prijs)		14,5%
Plaatsen unimast, (object: 1 kr alexander, oorzaak: prijs)		4,2%
Toepassen verkeersmaatregelen, (object: 3 kr paleis, oorzaak: prijs)		3,7%
Plaatsen unimast, (object: 3 kr paleis, oorzaak: hoeveelheid)		3,0%
Aanbrengen parkeer route informatie systeem (PRIS) bord, (object: 3 kr paleis, oorzaak: hoeveelheid)		2,4%
Uitvoeringskosten, (object: 3 kr paleis, oorzaak: hoeveelheid)		2,3%
Aanbrengen parkeer route informatie systeem (PRIS) bord, (object: 3 kr paleis, oorzaak: hoeveelheid)		1,8%
Aanbrengen asfaltverharding, tussenlaag, d=70mm, (object: 2 rechtdoor alexander, oorzaak: prijs)		1,6%
Overig		28,7%
Totaal		100,0%

Risicobijdragen investeringskosten (kostenposten die de grootte van de standaardafwijking bepalen)



Afbeelding 1. Kansdichtheidsfunctie en kansverdelingsfunctie van de investeringskosten

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep	Prijspeil: 2021	Datum: 7-7-2021
Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg	Versie: 01	Projectcode: 127401
Objectoverstijgende risicoreservering	Status: Definitief	Auteur: ing. [REDACTED]

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
RISICORESVERING INVESTERINGSKOSTEN					
RINV01	In de uitwerking naar het VO blijkt verkeerskundig een dikkere laag asfalt vervangen te moeten worden voor een goede aansluiting van de kruising	10%	k*g	€ 215.000,00	€ 21.500,00
RINV02	Er blijkt toch teerhoudend asfalt in de onder- en tussenlaag aanwezig (1	25%	k*g	€ 117.000,00	€ 29.250,00
RINV03	Af te voeren overtollige grond blijkt klasse industrie i.p.v. schoon	25%	k*g	€ 10.000,00	€ 2.500,00
RINV04		0%	k*g	€ -	€ -
RINV05		0%	k*g	€ -	€ -
RINV06		0%	k*g	€ -	€ -
RINV07		0%	k*g	€ -	€ -
RINV08		0%	k*g	€ -	€ -
RINV09		0%	k*g	€ -	€ -
RINV10		0%	k*g	€ -	€ -
NBOORINV	Niet benoemd objectoverstijgend risico investeringskosten	5%	-	€ 2.370.919	€ 118.546
OORINV	Objectoverstijgende risico's			€	171.796

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Kruising Alexanderkwartier

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
1					
INVESTERINGSKOSTEN		5.000 m ²			
10	Opruimwerkzaamheden				
100120	Rooien bomen	2,00	st	€ 100,00	€ 200,00
100130	Verwijderen bossage	3,00	m ²	€ 5,00	€ 15,00
100180	Opbreken opsluitstenen	580,00	m	€ 3,00	€ 1.740,00
100190	Frezen asfaltverharding, deklaag	775,00	m ²	€ 3,75	€ 2.906,25
100200	Frezen asfaltverharding, tussenlaag	775,00	m ²	€ 4,15	€ 3.216,25
	Totaal Opruimwerkzaamheden			€ 8.077,50	
20	Grondwerkzaamheden				
200110	Ontgraven cunet	233,00	m ³	€ 2,50	€ 582,50
200120	Leveren en aanbrengen zand voor zandbed 500mm	155,00	m ³	€ 15,50	€ 2.402,50
200130	Afvoeren grond, uitgangspunt klasse wonen of schoner	233,00	m ³	€ 10,00	€ 2.330,00
	Totaal Grondwerkzaamheden			€ 5.315,00	
30	Installaties				
300110	Plaatsen unimast	8,00	st	€ 15.000,00	€ 120.000,00
300120	Plaatsen mast met uitlegger	2,00	st	€ 20.000,00	€ 40.000,00
300150	Plaatsen lantaarns	10,00	st	€ 1.500,00	€ 15.000,00
300160	Plaatsen kasten	3,00	st	€ 1.500,00	€ 4.500,00
300170	Aansluiten VRI	1,00	EUR	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Totaal Installaties			€ 181.500,00	
40	Verhardingen				
400110	Aanbrengen opsluitstenen	425,00	m	€ 8,35	€ 3.548,75
400120	Aanbrengen menggranulaat 250mm	310,00	m ²	€ 5,60	€ 1.736,00
400130	Aanbrengen asfaltverharding, onderlaag, d=100mm	310,00	m ²	€ 17,75	€ 5.502,50
400140	Aanbrengen asfaltverharding, tussenlaag, d=70mm	1.085,00	m ²	€ 12,80	€ 13.888,00
400150	Aanbrengen asfaltverharding, top laag, d=50mm	1.085,00	m ²	€ 11,85	€ 12.857,25
	Totaal Verhardingen			€ 37.532,50	
50	Wegbebakening				
500120	Aanbrengen bewegwijzeringsborden incl. masten	2,00	st	€ 4.500,00	€ 9.000,00
500130	Aanbrengen verkeersborden	5,00	st	€ 200,00	€ 1.000,00
	Totaal Wegbebakening			€ 10.000,00	
60	Diverse				
600190	Toepasen verkeersmaatregelen	242.425,00	%	8%	€ 18.181,88
	Totaal Diverse			€ 18.181,88	
Benoemde directe bouwkosten		m ² € 52 € 260.607			
NTD011	Nader te detailleren bouwkosten	20,0%	€	260.607	€ 52.121
Directe bouwkosten		€ 312.728			

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Kruising Alexanderkwartier

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
1					
IK016	Eenmalige kosten	1,0%	€	312.728 €	3.127
IK017	Algemene bouwplaatskosten	1,0%	€	312.728 €	3.127
IK019	Uitvoeringskosten	10,0%	€	312.728 €	31.273
IK0110	Algemene kosten	8,0%	€	350.256 €	28.020
IK0111	Winst	3,0%	€	378.276 €	11.348
IK0112	Risico	2,0%	€	378.276 €	7.566
	Indirecte bouwkosten	27%		€	84.462
VZBK	Voorziene bouwkosten			€	397.190
RBK013	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5,0%	€	397.190 €	19.859
RBK	Risico's bouwkosten	5%		€	19.859
BK01	Bouwkosten Kruising Alexanderkwartier			€	417.049
VK01	Vastgoedkosten Kruising Alexanderkwartier			€	-
EK01	Engineeringkosten Kruising Alexanderkwartier	20%		€	79.438
OBK01	Overige bijkomende kosten Kruising Alexanderkwartier	3%		€	12.631
INV01	Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, schiefte en BTWKruising Alexanderkwartier			€	509.118

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Rechtdoor kruising Alexanderkwartier

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid		prijs		totaal
2							
INVESTERINGSKOSTEN			m ²				
10	Opruimwerkzaamheden						
100290	Frezen asfaltverharding, deklaag	3.865,00	m ²	€	3,75	€	14.493,75
100300	Frezen asfaltverharding, tussenlaag	3.865,00	m ²	€	4,15	€	16.039,75
	Totaal Opruimwerkzaamheden			€	30.533,50		
40	Verhardingen						
400240	Aanbrengen asfaltverharding, tussenlaag, d=70mm	3.865,00	m ²	€	12,80	€	49.472,00
400250	Aanbrengen asfaltverharding, toplaag, d=50mm	3.865,00	m ²	€	11,85	€	45.800,25
	Totaal Verhardingen			€	95.272,25		
60	Diverse						
600290	Toepasen verkeersmaatregelen	125.805,75	%		8%	€	9.435,43
	Totaal Diverse			€	9.435,43		
Benoemde directe bouwkosten			m ²			€	135.241
NTD021	Nader te detailleren bouwkosten	20,0%		€	135.241	€	27.048
	Directe bouwkosten					€	162.289
IK026	Eenmalige kosten	1,0%		€	162.289	€	1.623
IK027	Algemene bouwplaatskosten	1,0%		€	162.289	€	1.623
IK029	Uitvoeringskosten	10,0%		€	162.289	€	16.229
IK0210	Algemene kosten	8,0%		€	181.764	€	14.541
IK0211	Winst	3,0%		€	196.305	€	5.889
IK0212	Risico	2,0%		€	196.305	€	3.926
	Indirecte bouwkosten	27%				€	43.831
VZBK	Voorziene bouwkosten					€	206.121
RBK023	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5,0%		€	206.121	€	10.306
RBK	Risico's bouwkosten	5%				€	10.306
BK02	Bouwkosten Rechtdoor kruising Alexanderkwartier					€	216.427
VK02	Vastgoedkosten Rechtdoor kruising Alexanderkwartier					€	-
EK02	Engineeringkosten Rechtdoor kruising Alexanderkwartier	20%				€	41.224
OBK02	Overige bijkomende kosten Rechtdoor kruising Alexanderkwartier	3%				€	6.555
INV02	Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, scheefte en BTWRechtdoor kruising Alexanderkwartier					€	264.205

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Kruising Paleis en Parade

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
3					
INVESTERINGSKOSTEN		5.000 m ²			
10	Opruimwerkzaamheden				
100320	Rooien bomen	11,00	st	€ 100,00	€ 1.100,00
100340	Verplaatsen lichtmasten	5,00	st	€ 300,00	€ 1.500,00
100350	Verwijderen hekwerk	14,00	m	€ 20,00	€ 280,00
100380	Opbreken opsluitstenen	470,00	m	€ 3,00	€ 1.410,00
100390	Frezen asfaltverharding, deklaag	810,00	m ²	€ 3,75	€ 3.037,50
100400	Frezen asfaltverharding, tussenlaag	810,00	m ²	€ 4,15	€ 3.361,50
100410	Opbreken straatkolken	5,00	st	€ 50,00	€ 250,00
	Totaal Opruimwerkzaamheden			€ 10.939,00	
20	Grondwerkzaamheden				
200310	Ontgraven cunet	596,00	m ³	€ 2,50	€ 1.490,00
200320	Leveren en aanbrengen zand voor zandbed 500mm	398,00	m ³	€ 15,50	€ 6.169,00
200330	Afvoeren grond, uitgangspunt klasse wonen of schoner	596,00	m ³	€ 10,00	€ 5.960,00
	Totaal Grondwerkzaamheden			€ 13.619,00	
30	Installaties				
300310	Plaatsen unimast	14,00	st	€ 15.000,00	€ 210.000,00
300320	Plaatsen mast met uitlegger	2,00	st	€ 20.000,00	€ 40.000,00
300350	Plaatsen lantaarns	16,00	st	€ 1.500,00	€ 24.000,00
300360	Plaatsen kasten	2,00	st	€ 1.500,00	€ 3.000,00
300370	Aansluiten VRI	1,00	EUR	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Totaal Installaties			€ 279.000,00	
40	Verhardingen				
400310	Aanbrengen opsluitstenen	385,00	m	€ 8,35	€ 3.214,75
400320	Aanbrengen menggranulaat 250mm	795,00	m ²	€ 5,60	€ 4.452,00
400330	Aanbrengen asfaltverharding, onderlaag, d=100mm	795,00	m ²	€ 17,75	€ 14.111,25
400340	Aanbrengen asfaltverharding, tussenlaag, d=70mm	1.605,00	m ²	€ 12,80	€ 20.544,00
400350	Aanbrengen asfaltverharding, toplaag, d=50mm	1.605,00	m ²	€ 11,85	€ 19.019,25
	Totaal Verhardingen			€ 61.341,25	
50	Wegbebakening				
500310	Aanbrengen parkeer route informatie systeem (PRIS) bord	2,00	st	€ 25.000,00	€ 50.000,00
500320	Aanbrengen bewegwijzeringsborden incl. masten	2,00	st	€ 4.500,00	€ 9.000,00
500330	Aanbrengen verkeersborden	5,00	st	€ 200,00	€ 1.000,00
	Totaal Wegbebakening			€ 60.000,00	
60	Diverse				
600310	Aanbrengen hekwerk	14,00	m	€ 5,00	€ 70,00
600320	Aanbrengen trottoirkolken, incl uitleggers	9,00	st	€ 500,00	€ 4.500,00
600390	Toepasen verkeersmaatregelen	429.469,25	%	8%	€ 32.210,19
	Totaal Diverse			€ 36.780,19	

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Kruising Paleis en Parade

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
3					
	Benoemde directe bouwkosten		m ² €	92 €	461.679
NTD031	Nader te detailleren bouwkosten	20,0%	€	461.679 €	92.336
	Directe bouwkosten			€	554.015
IK036	Eenmalige kosten	1,0%	€	554.015 €	5.540
IK037	Algemene bouwplaatskosten	1,0%	€	554.015 €	5.540
IK039	Uitvoeringskosten	10,0%	€	554.015 €	55.402
IK0310	Algemene kosten	8,0%	€	620.497 €	49.640
IK0311	Winst	3,0%	€	670.137 €	20.104
IK0312	Risico	2,0%	€	670.137 €	13.403
	Indirecte bouwkosten	27%		€	149.628
VZBK	Voorziene bouwkosten			€	703.644
RBK033	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5,0%	€	703.644 €	35.182
RBK	Risico's bouwkosten	5%		€	35.182
BK03	Bouwkosten Kruising Paleis en Parade			€	738.826
VK03	Vastgoedkosten Kruising Paleis en Parade			€	-
EK03	Engineeringskosten Kruising Paleis en Parade	20%		€	140.729
OBK03	Overige bijkomende kosten Kruising Paleis en Parade	3%		€	22.376
INV03	Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, scheefte en BTW			€	901.931

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Rechtdoor Kruising Paleis en Parade

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid		prijs		totaal
4							
INVESTERINGSKOSTEN			m ²				
10	Opruimwerkzaamheden						
100490	Frezen asfaltverharding, deklaag	3.075,00	m ²	€	3,75	€	11.531,25
100500	Frezen asfaltverharding, tussenlaag	3.075,00	m ²	€	4,15	€	12.761,25
	Totaal Opruimwerkzaamheden			€	24.292,50		
40	Verhardingen						
400440	Aanbrengen asfaltverharding, tussenlaag, d=70mm	3.075,00	m ²	€	12,80	€	39.360,00
400450	Aanbrengen asfaltverharding, toplaag, d=50mm	3.075,00	m ²	€	11,85	€	36.438,75
	Totaal Verhardingen			€	75.798,75		
60	Diverse						
600490	Toepassen verkeersmaatregelen	100.091,25	%		8%	€	7.506,84
	Totaal Diverse			€	7.506,84		
Benoemde directe bouwkosten			m ²			€	107.598
NTD041	Nader te detailleren bouwkosten	20,0%		€	107.598	€	21.520
	Directe bouwkosten					€	129.118
IK046	Eenmalige kosten	1,0%		€	129.118	€	1.291
IK047	Algemene bouwplaatskosten	1,0%		€	129.118	€	1.291
IK049	Uitvoeringskosten	10,0%		€	129.118	€	12.912
IK0410	Algemene kosten	8,0%		€	144.612	€	11.569
IK0411	Winst	3,0%		€	156.181	€	4.685
IK0412	Risico	2,0%		€	156.181	€	3.124
	Indirecte bouwkosten	27%				€	34.872
VZBK	Voorziene bouwkosten					€	163.990
RBK043	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5,0%		€	163.990	€	8.199
RBK	Risico's bouwkosten	5%				€	8.199
BK04	Bouwkosten Rechtdoor Kruising Paleis en Parade					€	172.189
VK04	Vastgoedkosten Rechtdoor Kruising Paleis en Parade					€	-
EK04	Engineeringkosten Rechtdoor Kruising Paleis en Parade	20%				€	32.798
OBK04	Overige bijkomende kosten Rechtdoor Kruising Paleis en Parade	3%				€	5.215
INV04	Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, scheefte en BTWRechtdoor Kruising Paleis en Parade					€	210.202

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Privaatterrein Alexanderkwartier

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid		prijs		totaal
5							
INVESTERINGSKOSTEN				550	m ²		
10	Opruimwerkzaamheden						
100520	Rooien bomen	14,00	st	€	100,00	€	1.400,00
100540	Verplaatsen lichtmasten	2,00	st	€	300,00	€	600,00
100570	Opbreken klinkerverharding, straatbakstenen	300,00	m ²	€	3,20	€	960,00
	Totaal Opruimwerkzaamheden			€	2.960,00		
20	Grondwerkzaamheden						
200510	Ontgraven cunet	180,00	m ³	€	2,50	€	450,00
200520	Leveren en aanbrengen zand voor zandbed 500mm	120,00	m ³	€	15,50	€	1.860,00
200530	Afvoeren grond, uitgangspunt klasse wonen of schoner	180,00	m ³	€	10,00	€	1.800,00
	Totaal Grondwerkzaamheden			€	4.110,00		
40	Verhardingen						
400520	Aanbrengen menggranulaat 250mm	240,00	m ²	€	5,60	€	1.344,00
400530	Aanbrengen asfaltverharding, onderlaag, d=100mm	240,00	m ²	€	17,75	€	4.260,00
400540	Aanbrengen asfaltverharding, tussenlaag, d=70mm	540,00	m ²	€	12,80	€	6.912,00
400550	Aanbrengen asfaltverharding, top laag, d=50mm	540,00	m ²	€	11,85	€	6.399,00
	Totaal Verhardingen			€	18.915,00		
60	Diverse						
600590	Toepasen verkeersmaatregelen	25.985,00	%		8%	€	1.948,88
	Totaal Diverse			€	1.948,88		
Benoemde directe bouwkosten				m ²	€	51	€ 27.934
NTD051	Nader te detailleren bouwkosten	20,0%		€	27.934	€	5.587
Directe bouwkosten						€	33.521
IK056	Eenmalige kosten	1,0%		€	33.521	€	335
IK057	Algemene bouwplaatskosten	1,0%		€	33.521	€	335
IK059	Uitvoeringskosten	10,0%		€	33.521	€	3.352
IK0510	Algemene kosten	8,0%		€	37.543	€	3.003
IK0511	Winst	3,0%		€	40.547	€	1.216
IK0512	Risico	2,0%		€	40.547	€	811
Indirecte bouwkosten		27%				€	9.053
VZBK	Voorziene bouwkosten					€	42.574
RBK053	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5,0%		€	42.574	€	2.129
RBK	Risico's bouwkosten	5%				€	2.129
BK05	Bouwkosten Privaatterrein Alexanderkwartier					€	44.703

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
(Deel)raming: Privaatterrein Alexanderkwartier

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
5					
VK05	Vastgoedkosten Privaatterrein Alexanderkwartier			€	-
EK05	Engineeringskosten Privaatterrein Alexanderkwartier	20%		€	8.515
OBK05	Overige bijkomende kosten Privaatterrein Alexanderkwartier	3%		€	1.354
INV05	Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, scheefte en BTWPrivaatterrein Alexanderkwartier			€	54.571

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Privaatterrein Paleis en Parade

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
6					
INVESTERINGSKOSTEN		1.525	m ²		
10	Opruimwerkzaamheden				
100620	Rooien bomen	25,00	st	€ 100,00	€ 2.500,00
100630	Verwijderen bossage	200,00	m ²	€ 5,00	€ 1.000,00
100650	Verwijderen hekwerk	36,00	m	€ 20,00	€ 720,00
100660	Opbreken afrastering	62,00	m	€ 10,00	€ 620,00
100690	Frezen asfaltverharding, deklaag	692,00	m ²	€ 3,75	€ 2.595,00
100700	Frezen asfaltverharding, tussenlaag	692,00	m ²	€ 4,15	€ 2.871,80
	Totaal Opruimwerkzaamheden			€ 10.306,80	
20	Grondwerkzaamheden				
200610	Ontgraven cunet	624,75	m ³	€ 2,50	€ 1.561,88
200620	Leveren en aanbrengen zand voor zandbed 500mm	416,50	m ³	€ 15,50	€ 6.455,75
200630	Afvoeren grond, uitgangspunt klasse wonen of schoner	217,75	m ³	€ 10,00	€ 2.177,50
	Totaal Grondwerkzaamheden			€ 10.195,13	
40	Verhardingen				
400620	Aanbrengen menggranulaat 250mm	833,00	m ²	€ 5,60	€ 4.664,80
400630	Aanbrengen asfaltverharding, onderlaag, d=100mm	833,00	m ²	€ 17,75	€ 14.785,75
400640	Aanbrengen asfaltverharding, tussenlaag, d=70mm	1.525,00	m ²	€ 12,80	€ 19.520,00
400650	Aanbrengen asfaltverharding, toplaag, d=50mm	1.525,00	m ²	€ 11,85	€ 18.071,25
	Totaal Verhardingen			€ 57.041,80	
60	Diverse				
600690	Toepasen verkeersmaatregelen	77.543,73	%	8%	€ 5.815,78
	Totaal Diverse			€ 5.815,78	
Benoemde directe bouwkosten			m ²	€ 55	€ 83.360
NTD061	Nader te detailleren bouwkosten	20,0%	€	83.360	€ 16.672
Directe bouwkosten					€ 100.031
IK066	Eenmalige kosten	1,0%	€	100.031	€ 1.000
IK067	Algemene bouwplaatskosten	1,0%	€	100.031	€ 1.000
IK069	Uitvoeringskosten	10,0%	€	100.031	€ 10.003
IK0610	Algemene kosten	8,0%	€	112.035	€ 8.963
IK0611	Winst	3,0%	€	120.998	€ 3.630
IK0612	Risico	2,0%	€	120.998	€ 2.420
Indirecte bouwkosten		27%			€ 27.016
VZBK	Voorziene bouwkosten				€ 127.048
RBK063	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5,0%	€	127.048	€ 6.352
RBK	Risico's bouwkosten	5%			€ 6.352

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
(Deel)raming: Privaatterrein Paleis en Parade

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
6					
BK06	Bouwkosten Privaatterrein Paleis en Parade			€	133.400
VK06	Vastgoedkosten Privaatterrein Paleis en Parade			€	-
EK06	Engineeringkosten Privaatterrein Paleis en Parade	20%		€	25.410
OBK06	Overige bijkomende kosten Privaatterrein Paleis en Parade	3%		€	4.040
INV06	Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, scheefte en BTWPrivaatterrein Paleis en Parade			€	162.850

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Buiten de kruisingen (vergroenen berm)

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
7					
INVESTERINGSKOSTEN		1.510 m ²			
10	Opruimwerkzaamheden				
100820	Opbreken asfalt	1.510,00	m ²	€ 5,00	€ 7.550,00
100830	Verwijderen fundering van menggranulaat	1.510,00	m ²	€ 5,00	€ 7.550,00
	Totaal Opruimwerkzaamheden			€ 15.100,00	
20	Grondwerkzaamheden				
200740	Aanvulling bermen met vrijgekomen grond	407,00	m ³	€ 5,00	€ 2.035,00
	Totaal Grondwerkzaamheden			€ 2.035,00	
60	Diverse				
600740	Inzaaien	1.510,00	m ²	€ 1,50	€ 2.265,00
600790	Toepasen verkeersmaatregelen	19.400,00	%	8%	€ 1.455,00
	Totaal Diverse			€ 3.720,00	
Benoemde directe bouwkosten			m ²	€ 14	€ 20.855
NTD071	Nader te detailleren bouwkosten	20,0%	€	20.855	€ 4.171
Directe bouwkosten				€	25.026
IK076	Eenmalige kosten	1,0%	€	25.026	€ 250
IK077	Algemene bouwplaatskosten	1,0%	€	25.026	€ 250
IK079	Uitvoeringskosten	10,0%	€	25.026	€ 2.503
IK0710	Algemene kosten	8,0%	€	28.029	€ 2.242
IK0711	Winst	3,0%	€	30.271	€ 908
IK0712	Risico	2,0%	€	30.271	€ 605
Indirecte bouwkosten		27%		€	6.759
VZBK	Voorziene bouwkosten			€	31.785
RBK073	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5,0%	€	31.785	€ 1.589
RBK	Risico's bouwkosten	5%		€	1.589
BK07	Bouwkosten Buiten de kruisingen (vergroenen berm)			€	33.374
VK07	Vastgoedkosten Buiten de kruisingen (vergroenen berm)			€	-
EK07	Engineeringkosten Buiten de kruisingen (vergroenen berm)	20%		€	6.357
OBK07	Overige bijkomende kosten Buiten de kruisingen (vergroenen berm)	3%		€	1.011
INV07	Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, scheefte en BTWBuiten de kruisingen (vergroenen berm)			€	40.742

Opdrachtgever: Meyer Bergman Erfgoed Groep
 Project: Kruisingen Amsterdamsestraatweg
 (Deel)raming: Faunapassages

Prijspeil: 2021 Datum: 7-7-2021
 Versie: 01 Projectcode: 127401
 Status: Definitief Auteur: ing. [REDACTED]

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal
8					

INVESTERINGSKOSTEN

60	Diverse				
600850	Aanbrengen fauna raster	1.850,00	m	€ 30,00	€ 55.500,00
600860	Aanbrengen wildrooster	5,00	st	€ 10.000,00	€ 50.000,00
600870	Aanbrengen betonnen buis ø400mm t.bv. faunapassage Alexanderkwartier	45,00	m	€ 130,00	€ 5.850,00
600880	Renovatie bestaande faunapassage	1,00	EUR	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	Totaal Diverse			€ 116.350,00	

Benoemde directe bouwkosten

€ 116.350

NTD081	Nader te detailleren bouwkosten	20,0%		€ 116.350	€ 23.270
--------	---------------------------------	-------	--	-----------	----------

Directe bouwkosten

€ 139.620

IK086	Eenmalige kosten	1,0%		€ 139.620	€ 1.396
IK087	Algemene bouwplaatskosten	1,0%		€ 139.620	€ 1.396
IK089	Uitvoeringskosten	10,0%		€ 139.620	€ 13.962
IK0810	Algemene kosten	8,0%		€ 156.374	€ 12.510
IK0811	Winst	3,0%		€ 168.884	€ 5.067
IK0812	Risico	2,0%		€ 168.884	€ 3.378
	Indirecte bouwkosten	27%			€ 37.709

VZBK Voorziene bouwkosten

€ 177.329

RBK083	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5,0%		€ 177.329	€ 8.866
--------	--------------------------------------	------	--	-----------	---------

RBK Risico's bouwkosten

5% € 8.866

BK08 Bouwkosten Faunapassages

€ 186.195

VK08 Vastgoedkosten Faunapassages

€ -

EK08 Engineeringskosten Faunapassages

20% € 35.466

OBK08 Overige bijkomende kosten Faunapassages

3% € 5.639

INV08 Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, schiefte en BTWFaunapassages

€ 227.300



BIJLAGE: PRIJZENBOEK MET SPREIDINGEN

code post	omschrijving post	hoeveelheid	eenheid	prijs	totaal	spreidingen hoeveelheden absoluut			spreidingen prijzen absoluut						
						Lh	Th	Uh	Lh	Uh	Lp	Up	Lp	Up	
INVESTERINGSKOSTEN															
10	Opruimwerkzaamheden														
109820	Rooien bomen	52,00	st	€ 100,00	€ 5.200,00	39,00	52,00	65,00	25%	25%	€ 75,00	€ 100,00	€ 125,00	25%	25%
109830	Verwijderen bossage	203,00	m²	€ 5,00	€ 1.015,00	152,25	203,00	253,75	25%	25%	€ 3,75	€ 5,00	€ 6,25	25%	25%
109840	Verplaatsen lichtmasten	7,00	st	€ 300,00	€ 2.100,00	6,00	7,00	9,00	14%	29%	€ 225,00	€ 300,00	€ 375,00	25%	25%
109850	Verwijderen hekwerk	50,00	m	€ 20,00	€ 1.000,00	40,00	50,00	60,00	20%	20%	€ 15,00	€ 20,00	€ 25,00	25%	25%
109860	Opbreken afastering	62,00	m	€ 10,00	€ 620,00	49,60	62,00	74,40	20%	20%	€ 7,50	€ 10,00	€ 12,50	25%	25%
109870	Opbreken klinkerverharding, straatbakstene	300,00	m²	€ 3,20	€ 960,00	225,00	300,00	375,00	25%	25%	€ 2,40	€ 3,20	€ 4,00	25%	25%
109880	Opbreken opsluitstenen	1.050,00	m	€ 3,00	€ 3.150,00	787,50	1.050,00	1.312,50	25%	25%	€ 2,25	€ 3,00	€ 3,75	25%	25%
109890	Frezen asfaltverharding, deklaag	9.217,00	m²	€ 3,75	€ 34.563,75	6.912,75	9.217,00	11.521,25	25%	25%	€ 2,81	€ 3,75	€ 4,69	25%	25%
109900	Frezen asfaltverharding, tussenlaag	9.217,00	m²	€ 4,15	€ 38.250,55	6.912,75	9.217,00	11.521,25	25%	25%	€ 3,11	€ 4,15	€ 5,19	25%	25%
109910	Opbreken straatkolken	5,00	st	€ 50,00	€ 250,00	4,00	5,00	6,00	20%	20%	€ 37,50	€ 50,00	€ 62,50	25%	25%
109920	Opbreken asfalt	1.510,00	m²	€ 5,00	€ 7.550,00	1.132,50	1.510,00	1.887,50	25%	25%	€ 3,75	€ 5,00	€ 6,25	25%	25%
109930	Verwijderen fundering van menggranulaat	1.510,00	m²	€ 5,00	€ 7.550,00	1.132,50	1.510,00	1.887,50	25%	25%	€ 3,75	€ 5,00	€ 6,25	25%	25%
	Totaal Opruimwerkzaamheden			€ 102.209,30											
20	Grondwerkzaamheden														
209810	Ontgraven cunet	1.633,75	m³	€ 2,50	€ 4.084,38	1.225,31	1.633,75	2.042,19	25%	25%	€ 1,25	€ 2,50	€ 2,63	50%	5%
209820	Leveren en aanbrengen zand voor zandbed 500mm	1.089,50	m³	€ 15,50	€ 16.887,25	817,13	1.089,50	1.361,88	25%	25%	€ 11,63	€ 15,50	€ 16,28	25%	5%
209830	Afvoeren grond, uitgangspunt klasse wonen of schoner	1.226,75	m³	€ 10,00	€ 12.267,50	920,06	1.226,75	1.533,44	25%	25%	€ 5,00	€ 10,00	€ 12,50	50%	25%
209840	Aanvulling bermen met vrijgekomen grond	407,00	m³	€ 5,00	€ 2.035,00	305,25	407,00	508,75	25%	25%	€ 2,50	€ 5,00	€ 5,50	50%	10%
	Totaal Grondwerkzaamheden			€ 35.274,13											
30	Installaties														
309810	Plaatsen unimast	22,00	st	€ 15.000,00	€ 330.000,00	20,00	22,00	24,00	9%	9%	€ 11.250,00	€ 15.000,00	€ 16.500,00	25%	10%
309820	Plaatsen mast met uitlegger	4,00	st	€ 20.000,00	€ 80.000,00	3,00	4,00	5,00	25%	25%	€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 22.000,00	25%	10%
309850	Plaatsen lantaarns	26,00	st	€ 1.500,00	€ 39.000,00	23,00	26,00	29,00	12%	12%	€ 1.125,00	€ 1.500,00	€ 1.650,00	25%	10%
309860	Plaatsen kasten	5,00	st	€ 1.500,00	€ 7.500,00	4,00	5,00	6,00	20%	20%	€ 1.125,00	€ 1.500,00	€ 2.250,00	25%	50%
309870	Aansluiten VRI	2,00	EUR	€ 2.000,00	€ 4.000,00	2,00	2,00	2,00	0%	0%	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 6.000,00	50%	200%
	Totaal Installaties			€ 460.500,00											
40	Verhardingen														
409810	Aanbrengen opsluitstenen	810,00	m	€ 8,35	€ 6.763,50	607,50	810,00	1.012,50	25%	25%	€ 6,26	€ 8,35	€ 10,02	25%	20%
409820	Aanbrengen menggranulaat 250mm	2.178,00	m²	€ 5,60	€ 12.196,80	1.633,50	2.178,00	2.722,50	25%	25%	€ 4,20	€ 5,60	€ 6,72	25%	20%
409830	Aanbrengen asfaltverharding, onderlaag, d=100mm	2.178,00	m²	€ 17,75	€ 38.659,50	1.851,30	2.178,00	2.504,70	15%	15%	€ 13,31	€ 17,75	€ 21,30	25%	20%
409840	Aanbrengen asfaltverharding, tussenlaag, d=70mm	11.695,00	m²	€ 12,80	€ 149.696,00	9.940,75	11.695,00	13.449,25	15%	15%	€ 9,60	€ 12,80	€ 15,36	25%	20%
409850	Aanbrengen asfaltverharding, top laag, d=50mm	11.695,00	m²	€ 11,85	€ 138.585,75	9.940,75	11.695,00	13.449,25	15%	15%	€ 8,89	€ 11,85	€ 14,22	25%	20%
	Totaal Verhardingen			€ 345.901,55											
50	Wegbebakening														
509810	Aanbrengen parkeer route informatie systeem (PRIS) bord	2,00	st	€ 25.000,00	€ 50.000,00	2,00	2,00	3,00	0%	50%	€ 18.750,00	€ 25.000,00	€ 31.250,00	25%	25%
509820	Aanbrengen bewegwijzeringsborden incl. masten	4,00	st	€ 4.500,00	€ 18.000,00	3,00	4,00	5,00	25%	25%	€ 3.375,00	€ 4.500,00	€ 5.625,00	25%	25%
509830	Aanbrengen verkeersborden	10,00	st	€ 200,00	€ 2.000,00	6,00	10,00	14,00	40%	40%	€ 150,00	€ 200,00	€ 250,00	25%	25%
	Totaal Wegbebakening			€ 70.000,00											
60	Diverse														
609810	Aanbrengen hekwerk	14,00	m	€ 5,00	€ 70,00	10,50	14,00	17,50	25%	25%	€ 3,75	€ 5,00	€ 10,00	25%	100%
609820	Aanbrengen trottoirkolken, incl uitleggers	9,00	st	€ 500,00	€ 4.500,00	6,75	9,00	11,25	25%	25%	€ 375,00	€ 500,00	€ 575,00	25%	15%
609840	Inzaaien	1.510,00	m²	€ 1,50	€ 2.265,00	1.132,50	1.510,00	1.887,50	25%	25%	€ 0,38	€ 1,50	€ 1,65	75%	10%
609850	Aanbrengen fauna raster	1.850,00	m	€ 30,00	€ 55.500,00	1.387,50	1.850,00	2.312,50	25%	25%	€ 27,00	€ 30,00	€ 33,00	10%	10%
609860	Aanbrengen wildrooster	5,00	st	€ 10.000,00	€ 50.000,00	4,00	5,00	6,00	20%	20%	€ 9.000,00	€ 10.000,00	€ 11.000,00	10%	10%
609870	Aanbrengen betonnen buis ø400mm l.b.v. faunapassage Alexanderkwart	45,00	m	€ 130,00	€ 5.850,00	33,75	45,00	56,25	25%	25%	€ 97,50	€ 130,00	€ 162,50	25%	25%
609880	Renovatie bestaande faunapassage	1,00	EUR	€ 5.000,00	€ 5.000,00	1,00	1,00	1,00	0%	0%	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 10.000,00	50%	100%
609890	Toepassen verkeersmaatregelen	1.020.719,98	%	€ 7,5%	€ 76.554,00	1.020.719,98	1.020.719,98	1.020.719,98	0%	0%	5,0%	7,5%	15,0%	33%	100%
	Totaal Diverse			€ 199.739,00											
Benoemde directe bouwkosten					€ 1.213.624										
70	Nader te detaileren bouwkosten	20%		€ 1.213.624	€ 242.725	15,0%	20,0%	20,0%	25%	0%					
Directe bouwkosten					€ 1.456.349										
IK986	Enmalige kosten	1%	€ 1.456.349	€ 14.563	0,8%	1,0%	1,5%	25%	50%						
IK987	Algemene bouwplaatskosten	1%	€ 1.456.349	€ 14.563	0,8%	1,0%	1,5%	25%	50%						
IK989	Uitvoeringskosten	10%	€ 1.456.349	€ 145.635	7,5%	10,0%	15,0%	25%	50%						
IK9810	Algemene kosten	8%	€ 1.631.111	€ 130.489	7,0%	8,0%	9,0%	13%	13%						
IK9811	Winst	3%	€ 1.761.599	€ 52.848	1,5%	3,0%	3,8%	50%	25%						
IK9812	Risico	2%	€ 1.761.599	€ 35.232	1,0%	2,0%	2,5%	50%	25%						
Indirecte bouwkosten					€ 393.331										
VZBK Voorziena bouwkosten					€ 1.849.679										
RBK983	Niet benoemd objectrisico bouwkosten	5%	€ 1.849.679	€ 92.484	4,0%	5,0%	10,0%	20%	100%						
RBK Risico's bouwkosten					€ 92.484										
BK98 Bouwkosten					€ 1.942.163										
VK98 Vastgoedkosten					€ -										
EK982	Engineeringskosten adviesbureau(s)	8%	€ 1.849.679	€ 147.974	6,0%	8,0%	12,0%	25%	50%						
EK983	Engineeringskosten opdrachtgever (overheid/instantie/bedrijf)	10%	€ 1.849.679	€ 184.968	7,5%	10,0%	15,0%	25%	50%						
EK984	Directievoering en toezicht / systeemgerichte contractbeheersing	2%	€ 1.849.679	€ 36.994	1,5%	2,0%	3,0%	25%	50%						
EK98 Engineeringskosten					€ 369.936										
OK981	Vergunningen, leges	2,7%	€ 1.849.679	€ 49.571	0,00%	2,68%	2,81%	100%	5%						
OK982	Verzekeringen	0,5%	€ 1.849.679	€ 9.248	0,35%	0,50%	0,55%	30%	10%						
OBK98 Overige bijkomende kosten					€ 58.820										
INV98 Totaal investeringskosten exclusief objectoverst.risico's, scheefte en BTW					€ 2.370.919										

BOOMTOTAALZORG
Boomspecialisten



ONDERZOEKSRAPPORT

Paleis Soestdijk: Onderzoek Houtopstanden

BOOMVEILIGHEID

ADVIES & ONDERZOEK

TAXATIE

BEHEER

Boomonderzoek

Rapportnummer: 210247
Datum: 08-06-2021



Inhoud

Colofon	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding onderzoek	4
1.2 Doel van het onderzoek	5
1.3 Wet- en regelgeving	6
1.4 Plangebied	7
2 Onderzoek houtopstanden	8
2.1 Alexanderkwartier	8
2.2 Het Paleis & de paleistuin	14
2.3 De Parade	17
3 Conclusie	19
4 Literatuurlijst	21
Bijlage I N16.03 Droog bos met productie	22
Bijlage II N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos	23
Bijlage III Wet natuurbescherming	24
Bijlage IV Bomenverordening gemeente Baarn	25
Bijlage V Foto's Borrebos (deelgebied 1)	26
Bijlage VI Boomgegevens	32



Colofon

Onderzoeksrapport:	210247
Project:	Paleis Soestdijk: Provinciale toets
Locatie:	Amsterdamsestraatweg Baarn
Opdrachtgever/eigenaar:	MeyerBergman Erfgoed Made by Holland BV Amsterdamsestraatweg 1 3744 AA BAARN
Contactpersoon:	De heer 10.2.e. Wob [REDACTED] @mbeontwikkeling.nl
Opdrachtnemer	Boomtotaalzorg Lange Uitweg 27 3998 WD Schalkwijk 030-6011880 info@boomtotaalzorg.nl www.boomtotaalzorg.nl KvK 30098295 BTW 818691992
Auteur:	10.2.e. Wob (European Tree Technician) 10.2.e. [REDACTED] @boomtotaalzorg.nl Ing 10.2.e. Wob [REDACTED] @boslandadviesbureau.org



1 Inleiding

In opdracht van de heer **10.2.e. Wob** van MeyerBergman Erfgoed Made by Holland BV heeft Boomtotaalzorg in samenwerking met Bosland adviesbureau onderzoek gedaan naar de effecten op de houtopstanden vanwege de bouwplannen bij Paleis Soestdijk.

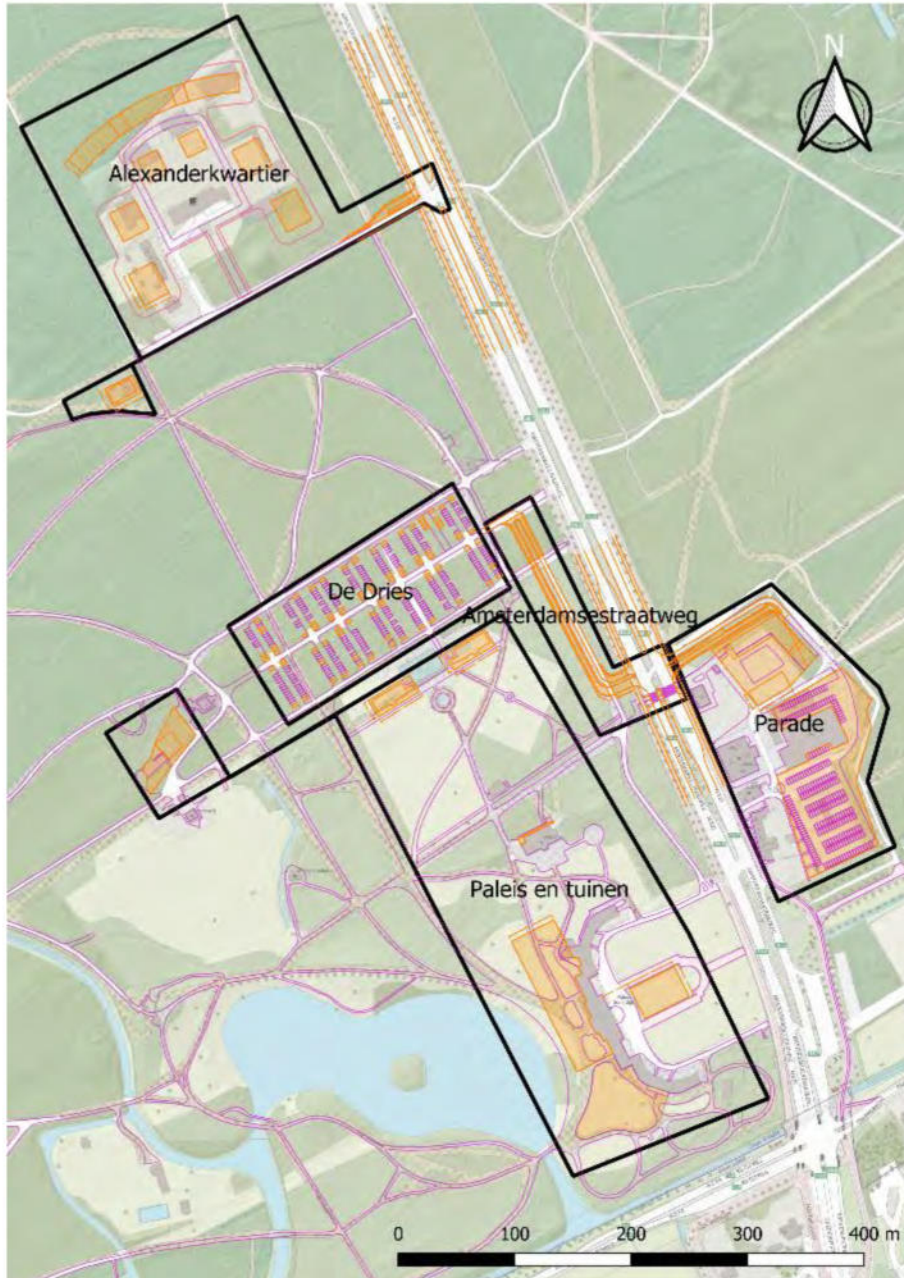
1.1 Aanleiding onderzoek

Het is het voornemen om het paleis Soestdijk te renoveren. Naast de renovatie van het paleis wil men op het Alexanderkwartier nieuwbouwwoningen realiseren en ook het terrein van de Parade herontwikkelen. In onderstaande tabel is het ontwikkelprogramma kort omschreven. In afbeelding 1 zijn de beoogde ontwikkelingen ingetekend in het masterplan.

Binnen het plangebied staan veel bomen. Alle bomen binnen het plangebied zijn geïnventariseerd en ingemeten met GPS (bijlage 6). Verschillende bomen op het Alexanderkwartier en ook in het paleisbos/-tuin, de Parade en langs de Amsterdamsestraatweg zullen ten behoeve van de plannen moeten worden gekapt. Momenteel wordt gewerkt aan een definitieve versie van het bestemmingsplan. De effecten van dit bestemmingsplan op de houtopstanden zijn getoetst aan nodige wet- en regelgeving.

Tabel 1. Ontwikkelprogramma.

Paleis en tuinen	Gemengd gebied waarin diverse functies en voorzieningen mogelijk kunnen worden gemaakt ter ondersteuning van de activiteiten (conferenties, lezingen, presentaties, exposities, tentoonstellingen, demonstraties, rondleidingen, workshops, prijsuitreikingen, etc.). Voor de podium- en platformfunctie komen er faciliteiten als een vernieuwde entree, auditorium, voldoende vergader-, presentatie- en bijeenkomst ruimtes, kantoren, voldoende horecafaciliteiten voor uiteenlopende klantgroepen en een bij de podiumfunctie aansluitend hotelprogramma. Deze functies worden grotendeels binnen de bestaande bebouwing ingevuld, met uitzondering van het auditorium. In de tuin (Anna Amaliaoord) worden daarnaast 2 kassen toegevoegd en de bestaande oranjerie wordt iets uitgebreid.
Bos	Bestemming natuur en bos met daarin diverse functies, waaronder: natuur, wandeltochten, natuureducatie, scouting en parkeren.
Alexanderkwartier	Gebied waarin nieuwbouw appartementen worden ontwikkeld. De gebouwen liggen grotendeels binnen de grenzen van het huidige KMar terrein, maar deels ook daarbuiten in de oude bosgroeiplaatsen.
Parade	Gemengd gebied, met diverse functies waaronder een hotel met brasserie, kantooruimte, educatie, ondersteunende retail en parkeren. Grotendeels worden deze functies binnen de bestaande gebouwen ingevuld. Voor het hotel is een nieuwbouwvolume gepland. Hiervoor wordt de niet-monumentale manege/schuur gesloopt.
Amsterdamsestraatweg	Om alle deelgebieden op een goede, veilige manier te ontsluiten worden er twee kruispunten toegevoegd aan de Amsterdamsestraatweg. De Parkeerplaats aan de Paleiszijde (de Dries) en de Parade worden ontsloten middels een nieuw aan te leggen ventweg.
De Dries	Bestaande parkeerplaats wordt uitgebreid met extra parkeerplaatsen.



Afbeelding 1. Plangebied beoogde ontwikkelingen Paleis Soestdijk.

1.2 Doel van het onderzoek

De toets van het bestemmingsplan 'Paleis Soestdijk' oop de houtopstanden geeft antwoord op de volgende vragen:

- Wat is het areaal aan houtopstanden dat moet worden geveld (m^2)?
- Welke houtopstanden worden geveld (soorten en kwaliteit)?
- Hoeveel houtopstanden worden ingepast in de nieuwe plannen?
- Wat houdt de herplantplicht van de provincie in?
- Hoe kan worden voldaan aan de herplantplicht?



1.3 Wet- en regelgeving

Naar aanleiding van het kappen van bomen binnen de planontwikkeling is onderzoek gedaan naar de wet- en regelgeving. Daarbij is in een vooroverleg door de gemeente Baarn en de provincie Utrecht aangegeven dat vermoed wordt dat alle bomen binnen het plangebied vallen onder de Wet natuurbescherming. Voor een zorgvuldige besluitvorming t.a.v. de vergunningverlening, en om later in de procedure besluitvormingsfouten te voorkomen is in onderliggend rapport toch een onderscheid gemaakt tussen houtopstanden (zie definitie bijlage 3) en solitaire bomen/-groepen. Van de houtopstanden heeft de provincie Utrecht aangegeven dat deze vallen onder de Wet natuurbescherming. De solitaire bomen maken duidelijk geen onderdeel uit van een houtopstand en vallen daarom ons insziens onder de bomenverordening van de gemeente Baarn. In onderliggend rapport wordt dus uitgegaan van de volgende situaties:

Tabel 2. Geldende wet- en regelgeving binnen plangebied.

Nr	Situatie (kappen)	Wet- regelgeving	en	Rekenmethode compensatie	Bevoegd gezag	Aanvraag kappen
1	Houtopstand binnen oude bosgroeiplaatsen	Wet natuurbescherming		Oppervlakte te kappen bos + toeslag 1 (factor 2)	Provincie Utrecht	Melding Wet natuurbescherming
2	Houtopstand buiten oude bosgroeiplaatsen	Wet natuurbescherming		Oppervlakte te kappen bos + toeslag 1 (factor 2)	Provincie Utrecht	Melding Wet natuurbescherming
3	Solitaire bomen (stamdiameter > 25 cm)	Bomenverordening Gemeente Baarn		Wordt bepaald d.m.v. kapvergunning (vermoedelijk 1:1)	Gemeente Baarn	Kapvergunning
4	Oude boskern	Niet toegestaan		-	Provincie Utrecht	-

1. Kappen houtopstand binnen oude bosgroeiplaatsen

Een oude bosgroeiplaats wordt volgens (Wildschut, 2004) gedefinieerd als een 'boslocatie welke in het midden van de negentiende eeuw als bos op de historische kaarten staat aangegeven en welke tot op heden onafgebroken een boslocatie is gebleven'. Doordat er bestaand bos zal worden gekapt binnen de oude bosgroeiplaatsen is er een opgave om hiervan een melding te doen bij de provincie Utrecht o.b.v. artikel 4.2 van de wet natuurbescherming (bijlage 3) en de te kappen oppervlakte te compenseren. Volgens de bestuurlijke afspraken betreft de compensatie de verdwenen oppervlakte zelf, met als extra 1 keer die nominale oppervlakte (factor 2). Het gaat immers over bos met een ouderdom van de oude bosgroeiplaats van 100-200 jaar.

2. Kappen houtopstand buiten oude bosgroeiplaatsen

Binnen het plangebied zijn aaneengesloten houtopstanden aanwezig die buiten de oude bosgroeiplaatsen vallen. Aangezien het een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, houtopstanden betreft met een oppervlakte groter dan 10 are of een rijbeplanting van meer dan 20 bomen vallen deze ook onder de Wet natuurbescherming. Hierdoor is er een opgave om hiervan een melding te doen bij de provincie Utrecht o.b.v. artikel 4.2. De houtopstanden worden eveneens met factor 2 gecompenseerd.

3. Solitaire bomen

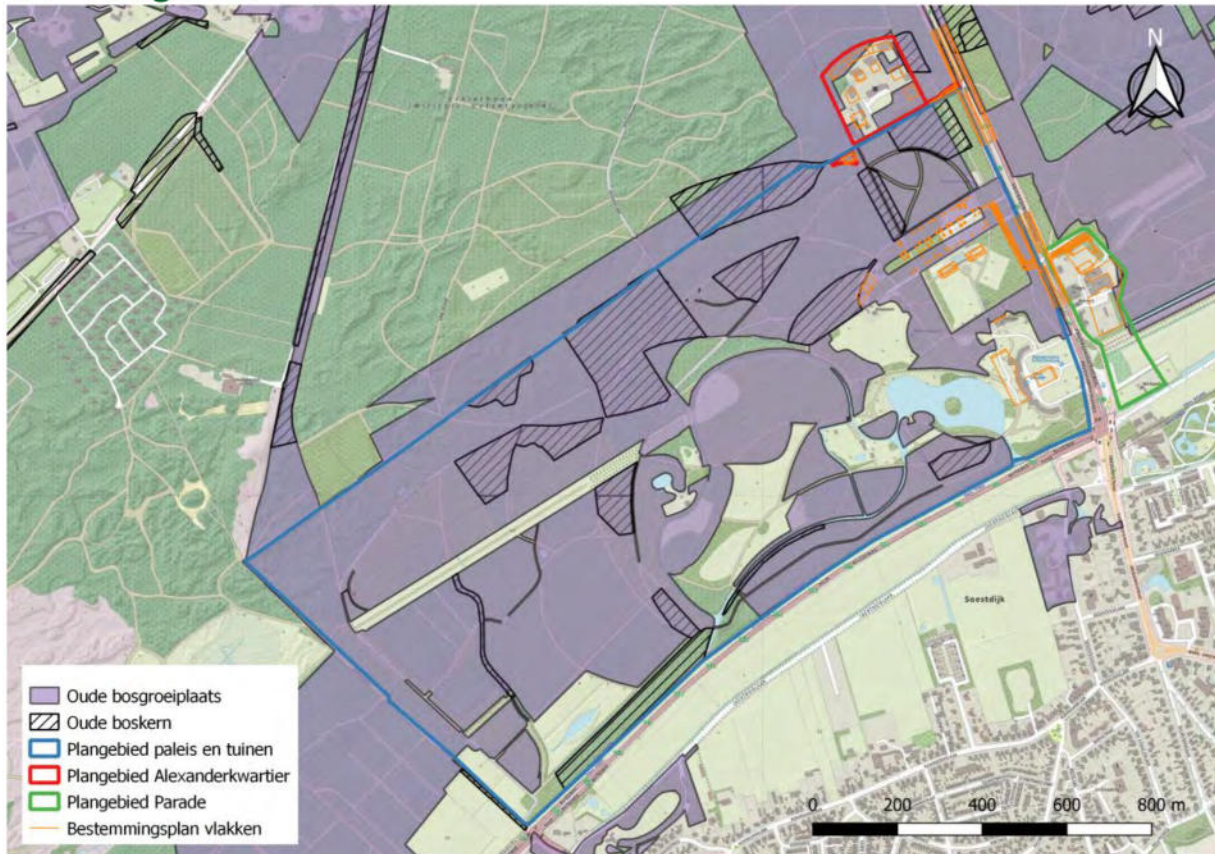
Er worden binnen het plangebied ook solitaire bomen of kleine groepen bomen gekapt buiten de oude bosgroeiplaatsen. Bij het kappen van individuele bomen met een omtrek groter dan 78 cm (gemeten op 130 cm hoogte) is een gemeentelijke omgevingsvergunning noodzakelijk. De procedure van een kapvergunning en de herplantplicht wordt beschreven in de bomenverordening van Baarn en is opgenomen in bijlage 4. Een besluit over het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning en bijpassende opgelegde herplantplicht wordt vooraf niet gegeven. Uit een concrete aanvraag zal blijken of, en zo ja in welke mate, compensatie noodzakelijk is. Dit vereist dat precies wordt vastgesteld welke bomen het betreft. In de regel wordt een herplantplicht van 1 op 1 binnen het plangebied opgelegd. Indien bomen niet binnen het plangebied kunnen worden gecompenseerd kan een financiële herplantplicht (compensatiebedrag) worden opgelegd in het bomenfonds van de gemeente Baarn.



4. Oude boskern

Binnen het plangebied komen binnen de oude bosgroeiplaatsen oude boskernen voor (afbeelding 2). Een oude boskern wordt gedefinieerd (Wildschut, 2004) als een 'actuele groeiplaats van autochtone bomen en struiken welke afstammelingen zijn van de oorspronkelijk inheemse flora die na de ijstijd op eigen kracht Nederland heeft bereikt. De groeiplaats kan zowel een bos betreffen als ook een houtwal of een enkele boom of struik welke als relict van het oorspronkelijk bos te beschouwen is.' Het kappen van bomen binnen een oude boskern is niet toegestaan. Alle ontwikkelingen binnen het plangebied vallen daarom ook buiten de oude boskernen.

1.4 Plangebied



Afbeelding 2. Plangebied herontwikkeling Paleis Soestdijk.



2 Onderzoek houtopstanden

Naar aanleiding van de renovatie van het paleis Soestdijk zullen ontwikkelingen worden gerealiseerd in de deelgebieden Alexanderkwartier, Paleis en tuinen en de Parade. Hieronder worden per deelgebied de ontwikkelingen en de effecten daarvan op de houtopstanden besproken.

2.1 Alexanderkwartier

Huidige situatie

Het Alexanderkwartier is onderdeel is van het cluster Paardenbos van het historisch domein paleis Soestdijk. Onderdeel van het Paardenbos is het Borrebos waarin de nieuwbouw zal worden gerealiseerd (PHB / Stichting in Arcadië, 2011 p. 147). Naast het Borrebos ligt het voormalige complex van de Koninklijke Marechaussee (KMar). Dit KMar-complex is begin jaren '60 van de vorige eeuw gebouwd (Bosland adviesbureau, 2019 p. kaart blz 18) en zal voor de gewenste ontwikkelingen geheel worden gesloopt.

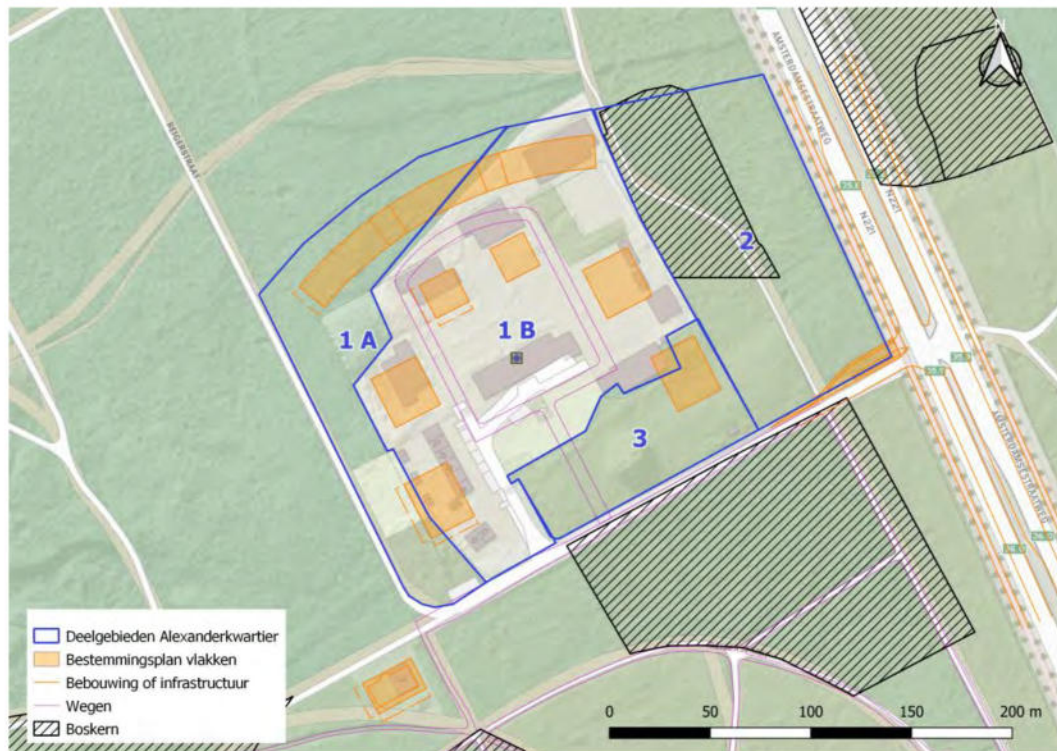
Het Borrebos is aangelegd als vroege heidebebossing, waarschijnlijk al omstreeks de tweede helft van de 18^e eeuw door W.G. Deutz (PHB / Stichting in Arcadië, 2011 p. 141) met loofhout, en waarschijnlijk eikenhakhout, een destijds rendabele teelt. Rond 1930 is het op de topografische kaart nog steeds loofbos. Pas op kaarten na WOII is naaldhout als gebruiksvorm ingetekend. Waarschijnlijk betrof dit kap van een deel van het onrendabele eikenhout, en is vervolgens ingeplant met Douglas en Japanse lariks. Een recente stobbe van een gekapte Douglas kon goed geteld worden en gaf een leeftijd van circa 75 jaar. In deze productieopstand is al een tiental jaar, en wellicht al langer, een geleidelijk sterfteproces van de bovenstandige bomen gaande. Het beheer van het Borrebos wordt door Staatbosbeheer uitgevoerd. De kwaliteit van de bomen in het bos is momenteel matig. In bijlage 5 zijn foto's van het bos opgenomen met een beschrijving van de huidige kwaliteit.



Afbeelding 3. Douglasstobbe met goed telbare jaarringen.



Beoordeling houtopstanden Alexanderkwartier



Afbeelding 4. Bosbouwkundige indeling van het Alexanderkwartier.

Het gedeelte van het Alexanderkwartier waarin de nieuwe aanleg met woningbouw wordt ontworpen, kan bosbouwkundig in drie delen worden verdeeld (afbeelding 4):

- **Deelgebied 1** is het gebied waarin 75 jaar geleden een kaalkap is uitgevoerd, en een productiebos van Douglas en Japanse lariks is aangelegd. Deel 1A valt binnen de oude bosgroeiplaats en de houtopstand hiervan bestaat nu nog steeds. Deel 1B valt buiten de oude bosgroeiplaats en de houtopstand is in de vijftiger jaren reeds geheel gerooid voor de aanleg van het KMar-complex met de aanplant van de huidige solitaire bomen.
De ontwikkeling in deelgebied 1 betreft de realisatie van woningbouw in de vorm van 9 appartementsgebouwen en een (rond)weg. Alle te kappen bomen in deelgebied 1 vallen onder een melding o.b.v. de wet natuurbescherming met het verschil dat de houtopstanden binnen de oude bosgroeiplaats (1A) als perceel worden gecompenseerd (factor 2) en de bomen buiten de oude bosgroeiplaats (1B) 1:1 worden gecompenseerd. Het merendeel van de ontwikkelingen valt onder deel 1B om het areaal te kappen bosgebied te beperken.
- **Deelgebied 2** is een brede strook gemengd loof- en naaldbos langs de Amsterdamsestraatweg, met leeftijden tussen de 50 en 70 jaar, geschat. In deelgebied 2 wordt een smalle strook bos gekapt om de ontsluiting naar de Amsterdamsestraatweg te verbreden. Het deelgebied bestaat voor een deel uit een door de provincie Utrecht aangemerkte "Oude Boskern met waarde: zeer waardevol, categorie B". Het betreft het gebied binnen de streepjeslijn (afbeelding 4). Voor een nadere omschrijving zie: (Bosland adviesbureau, 2019 p. 9 e.v.). De Oude Boskern wordt niet aangetast.
- **Deelgebied 3** bestaat vooral uit ouder loofbos met een geschatte leeftijd van 80-150 jaar. Het bos bestaat vooral uit zomereik en beuk. Hierin ligt ook de oude kunstmatige heuvel met daaromheen een cirkel van oude beuken, de Boterberg genaamd. Verder is enig naaldbos bijgemengd. Ook komt hazelaar en Amerikaanse eik voor.
N.a.v. de ontwikkelingen wordt in deelgebied 3 een ontsluitingsweg gerealiseerd, waarvoor een strook bos dient te worden gekapt. Naast alle bomen binnen de contour van de weg dienen hierdoor mogelijk ook enkele oude beuken rond de Boterberg te worden gekapt, en worden de beuken aangetast door de aanleg van de weg. Verder wordt 1 appartementsgebouw grotendeels in deelgebied 3 gebouwd.



Bosbouwkundige beschrijving deelgebied 1 A

Aangezien het effect van het plan op het bos zich grotendeels in deelgebied 1A bevindt is hieronder een bosbouwkundige beschrijving weergegeven van dit deelgebied. Het bos bestaat uit een open bovenetage van schermbomen van Japanse lariks en Douglas. De bomen zijn 75 jaar oud, met diameter van 80-100 , en een hoogte van 25-30 meter. Daaronder komt een grotendeels gesloten tweede boometage voor, gemengd in groepen van Japanse lariks, ruwe berk en Douglas. De leeftijd is 10-20 jaar, spontaan opgeslagen, met een hoogte variërend van 5-15 meter. Deze boomlaag is vrijwel gesloten. Deze onderstaande boometage is vitaal. In het bos zijn geen sporen of relicten van eerder bosgeneraties meer terug te vinden. In bijlage 5 zijn foto's opgenomen van deelgebied 1. Het scherm i.c. de schermbomen bestaan uit de vrijgekapte bomen van de productieve herbebossing in de 40-er jaren van de vorige eeuw. Het betreft nu nog ongeveer 50 stuks bomen, min of meer regelmatig over de opstand verspreid. Deze boometage is minder tot slecht vitaal, met daarin ook inmiddels afgestorven bomen.

In de onderetage komen op enkele plaatsen gaten voor, vooral vanwege windworp/sterfte en aanvullend oogst van schermbomen. Deze plaatsen zijn doorgaans nu bezet met een dichte mat van braam, en ook met opslag van andere boom- en struiksoorten. Het betreft de volgende soorten [waarnemingen IB tijdens veldbezoek]: lijsterbes, krentenboompje, zomereik, ruwe berk, Amerikaanse eik, bergvlier, gewone esdoorn, grove den, Abies alba, boswilg, gewone vlier, esp, Amerikaanse vogelkers, hulst en fijnspar. Verder is ook een aantal kruidachtigen aanwezig: bosbes, struikheide, groot haarmos, gewone stekelvaren, groot laddermos, bochtige smele, vingerhoedskruid en rankende helmblom.

Tijdens de veldbezoeken is de volgende fauna waargenomen: raaf, eekhoorn, grote bonte specht, roodborst, winterkoning, gaai, pimpelmees. Er zijn geen jaarrond-bewoonde nesten gevonden. Voor een volledige beschrijving van de waargenomen soorten wordt verwezen naar het soortenonderzoek (Verhaegh, 2020).

Het betreft een bosperceel met een sterk naaldboskarakter, met vooral niet-inheemse productieve boomsoorten. De nog staande bovenstandige bomen vertonen geen daadwerkelijk groei meer. Door de voortgaande sterfte is echter een tweede boometage spontaan tot stand gekomen, waarin naast beide moedersoorten, ook een substantieel aandeel berk voorkomt, naast nog andere loofboomsoorten en een enkele grove den.

Er is geen sprake van bijzondere natuurwaarden in de zin van voorkomende soorten. Alle aangetroffen soorten zijn algemeen in Nederland voorkomende planten en dieren. De spontane ontwikkelingen in de onderetage geven het bos wel een steeds meer natuurlijk karakter. Ook positief voor de natuurwaarde is het relatief hoge aandeel dood hout. Door het drukke bezoek van wandelaars met honden én hondenuitlaatcentrales is van enig voorkomen van wild (zoals ree, haas of kleine marterachtigen) zeer waarschijnlijk helemaal geen sprake.

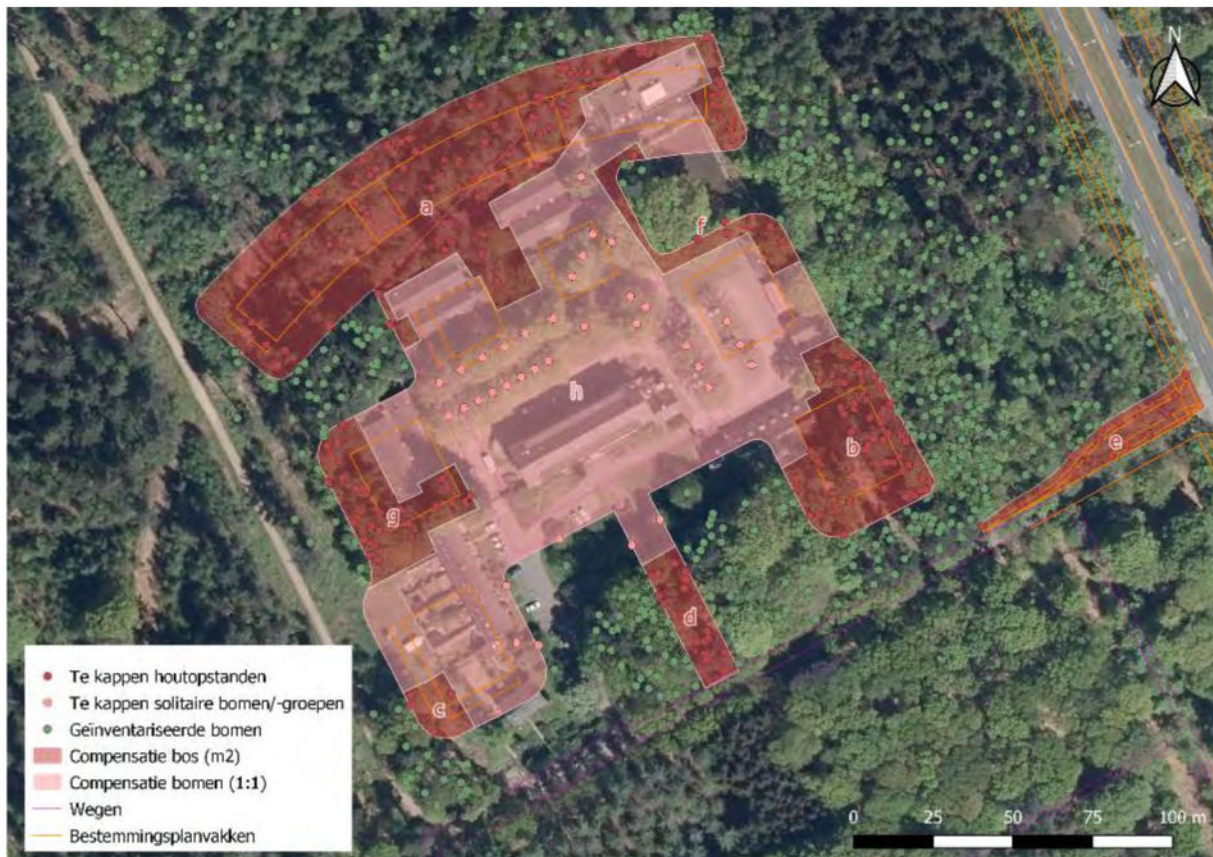
Ruimtelijke consequentie van de ingreep

In het Alexanderkwartier zullen appartementen worden gebouwd, inclusief bijbehorende bestrating en berm. Deze appartementen liggen deels binnen de oude bosgroeiplaatsen. Het grootste deel van het plan wordt echter ontwikkeld binnen de grenzen van het huidige Kmar terrein. Parkeren wordt grotendeels opgelost binnen het bouwblok, in half-verdiepte kelders. Binnen het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen. Houtopstanden binnen deze vlakken worden gekapt om plaats te maken voor de nieuwbouw. Rondom de nieuwbouw is een bufferzone ingetekend. Deze bufferzone wordt in onderliggend rapport meegerekend als te kappen bos of te kappen solitaire bomen/-groepen en als dusdanig meegenomen in de compensatieberekening t.b.v. de herplantplicht. Binnen deze bufferzone zullen de bomen namelijk mogelijk ook gekapt worden om een minimale veilige afstand tot de gevels of wegen te creëren. Buiten deze bufferzones wordt geen bos/bomen aangetast. Wel kunnen bij uitzondering bomen worden gekapt of gesnoeid die een gevaar opleveren voor de bewoners, e.e.a. conform de gangbare Boom Veiligheid Controle (BVC). In tabel 3 wordt voor de verschillende onderdelen de bufferzone uitgelegd. In afbeelding 5 is een overzicht afgebeeld van de te kappen vlakken (inclusief bufferzone) zowel binnen de oude bosgroeiplaatsen (kap m.b.v. melding wet natuurbescherming, compensatie bosperceel factor 2) als buiten de oude bosgroeiplaatsen (kap m.b.v. melding wet natuurbescherming, compensatie solitaire bomen/-groepen 1:1).



Tabel 3. Bufferzone rond nieuwbouw en infrastructuur.

Onderdeel	Bufferzone	Opmerking
Nieuwbouw binnen oude bosgroeiplaats	10 meter	-
Wegen binnen oude bosgroeiplaats	2.5 meter	-
Nieuwbouw buiten oude bosgroeiplaats (Kmar terrein)	10 meter	Betreft houtopstanden en solitaire bomen/-groepen. Kap alleen i.v.m. veiligheid gebouwen/mensen of verminderde kwaliteit bomen. Overige bomen worden behouden.
Wegen Kmar terrein	2 meter	-
Middenstuk Kmar terrein	Helemaal	Betreft houtopstanden en solitaire bomen/-groepen. Kap alleen i.v.m. ontwikkelingen, veiligheid gebouwen/mensen of verminderde kwaliteit bomen. Overige bomen worden behouden.
Scouting terrein	Geen	Geen kap van extra bomen noodzakelijk.



Afbeelding 5. Te kappen of aan te tasten zones (bouwvlak + bufferzone) Alexanderkwartier.

Herplantplicht

De herplantplicht bestaat uit 2 onderdelen:

1. Houtopstand

Voor houtopstanden die gekapt worden, zowel binnen als buiten de oude bosgroeiplaats, wordt een melding gedaan bij de provincie Utrecht o.b.v. artikel 4.2 van de natuurbeschermingswet (bijlage 3). Volgens de bestuurlijke afspraken betreft de compensatie de verdwenen oppervlakte zelf, met als extra 1 keer die nominale oppervlakte. Het gaat immers over bos met een ouderdom van de oude bosgroeiplaats van 100-200 jaar. In tabel 4 is voor het Alexanderkwartier een berekening gemaakt van de oppervlakte te compenseren bos.



2. Solitaire bomen/-groepen

Op het voormalige Kmar terrein staan verschillende solitaire bomen of boomgroepen die duidelijk geen onderdeel uitmaken van de houtopstanden. De solitaire bomen zijn aangeplant in de verharding tussen de gebouwen of in een grasveld en zijn daarom kleiner dan 10 are en maken geen deel uit van een rijbeplanting van meer dan 20 bomen. In bijlage 5 zijn enkele foto's (afbeelding 22 t/m 28) opgenomen waarin duidelijk wordt waarom deze bomen als solitair worden beschouwd.

T.b.v. het kappen van de solitaire bomen of boomgroepen buiten de bosgroeiplaatsen (Kmar terrein) dient een kapvergunning te worden aangevraagd via een omgevingsvergunning (onderdeel kap) voor individuele bomen met een omtrek groter dan 78 cm (gemeten op 130 cm hoogte), ofwel een stamdiameter van Ca. 25 cm. Deze bomen zullen vermoedelijk 1 op 1 moeten worden gecompenseerd. In totaal staan er 35 bomen binnen de bouwvakken en/of geselecteerde bufferzone waarvan 1 boom zeker niet vergunningplichtig is aangezien deze een stamdiameter heeft van 0-20 cm. Van 3 bomen is het niet helemaal zeker of deze vergunningplichtig zijn. Deze bomen zijn tijdens de inventarisatie in 2020 opgenomen met een stamdiameterklasse van minimaal 20-30 cm. In onderliggend onderzoek zijn deze wel mee opgenomen als zijnde vergunningplichtig en wordt er van uitgegaan dat in een kapvergunning een herplantplicht van 1:1 wordt opgelegd. Alle overige bomen zijn opgenomen in een hogere stamdiameterklasse en zijn dus zeker vergunningplichtig.

Niet alle bomen hiervan worden per definitie geroid. Alleen de bomen die binnen de contour van nieuwbouw staan, een veiligheidsrisico betekenen voor de nieuwbouw of omwonenden en de bomen die een verminderde kwaliteit hebben zullen worden geroid. De overige bomen worden ingepast in de plannen. Vermoedelijk wordt zo'n 90% van deze bomen daadwerkelijk geroid.

Het definitieve aantal bomen of oppervlakte bos (m²) dat uiteindelijk zal moeten worden gekapt is afhankelijk van de werkwijze en de aandacht voor de bomen. In een latere fase wordt geadviseerd om een Bomen Effect Analyse (BEA) uit te laten voeren zodat duidelijk wordt wat de effecten van de stedenbouwkundige ontwikkelingen zijn op de bestaande (solitaire bomen of groepen bomen).

Het ligt voor de hand om de compensatie van de te kappen bomen/bospercelen in de eerste plaats binnen het plangebied, bijvoorbeeld op het vrijkomende terrein van de huidige gebouwen van de voormalige KMar te realiseren. Voor het Alexanderkwartier wordt nog een inrichtingsplan opgesteld waarin ook de compensatie van bomen zal worden beschreven, o.a. bijvoorbeeld met een nieuwe lanenstructuur. Als niet voldoende kan worden gecompenseerd binnen het plangebied moet worden gekeken naar alternatieve locaties. Dat kan op drie manieren (in volgorde van voorkeur):

- Aankoop van één of meerder percelen grond buiten het gebied (bv landbouwgrond) en dat bebossen.
- De compensatie uitvoeren op gronden van derden, die bebossing op hun terrein zouden willen laten uitvoeren.
- Binnen het paleisbos extra percelen zoeken om te bebossen.



Tabel 4. Compensatieberekening houtopstanden Alexanderkwartier.

Id *	Onderdeel	Oppervlakte		Bomen **
		m ²	ha	#
a	Kap Borrebos	5.963	0,5963	-
b	Kap houtopstand	1.777	0,1777	-
c	Kap houtopstand	268	0,0268	-
d	Kap ontsluitingsweg terrein	522	0,0522	-
e	Kap ontsluitingsweg Amsterdamsestraatweg	689	0,0689	-
f	Kap houtopstand	515	0,0515	-
g	Kap houtopstand	1146	0,1146	-
h	Kap binnen contour voormalige KMar	-	-	34
i	Totaal ***	10.880	1,088	34
j	Te compenseren (a+b+c+d+e+f+g [factor 2] & h [factor 1])	21.760	2,176	34

* Letters verwijzen naar het onderdeel en zijn afgebeeld in afbeelding 5.

** Alleen vergunningplichtige bomen (stamdiameterklasse 20-30cm en hoger) zijn opgenomen.

*** Waarvan 7.064 m² (0,71 ha) binnen oude bosgroeiplaats.

Beheer in de toekomst

Door de dichte en toch nog wel voldoende gevarieerde onder etage is het goed mogelijk dit bos verder te ontwikkelen naar een gemengd loof- en naaldbos. Het vegetatiebeheer zal dan kunnen bestaan uit:

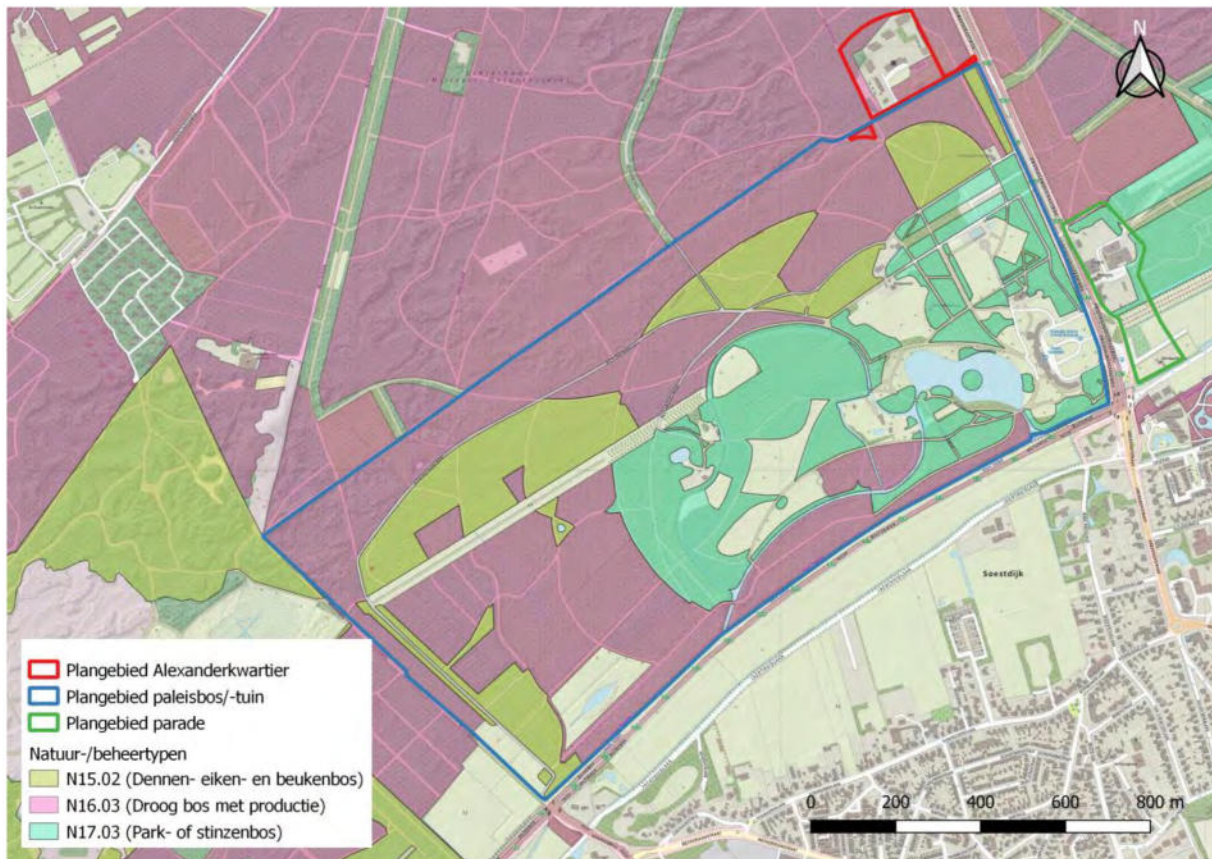
- het waar mogelijk vrijstellen van individuele loofbomen, ongeveer 1 per are,
- het laten staan van schermbomen om ze fysiek hun eind op stam te laten halen,
- niet meer te oogsten
- geen andere bosverzorgende maatregelen uit te voeren.

Schermbomen die potentieel gevaar opleveren, zowel nu als in de toekomst na de bouw van de woningen, zullen op voorhand worden geveld. Deze bomen blijven liggen om de hoeveelheid dood hout verder te vergroten; iets dat een potentiële hoge natuurwaarde heeft, afhankelijk van de boomsoort.

Een dergelijk extensief, natuurgericht bosbeheer zal leiden tot een ontwikkeling richting het in de NNN aangegeven bostype. Het betreft droog productiebos N16-03, eenvoudig gezegd het basis beheertype bos op droge gronden (provincie Utrecht, 2020) (OBN, 2020). Binnen het NNN is het streven erop gericht dit type te ontwikkelen. Verder is dit type de grondslag voor subsidiering voor het beheer binnen de SVNL.

Het type 16-03 is hier aanwezig. Houtoogst is hierin mogelijk, en wordt zelfs als doel omschreven. Door bovengenoemd extensief beheer uit te voeren kan op langere termijn toegewerkt worden naar het meer natuurgerichte type Dennen-, eiken- en beukenbos. Zie verder bijlage voor omschrijvingen van deze typen. Hierin is het aandeel productief naaldhout veel lager, en is geen oogstdoel meer aanwezig.

Voor de kwaliteit van de compenserende bebossing is het voldoende om te voldoen aan de eenvoudige eisen van droog productiebos type 16-03 (zie bijlage 1).



Afbeelding 6. Provinciale natuur-/beheertypen in kader NNN binnen plangebied.

2.2 Het Paleis & de paleistuin

In de paleistuin zal ook een ontwikkeling plaatsvinden. Het betreft hier geen grootschalige nieuwbouw. Voor de ontwikkelingen zullen echter ook bomen moeten worden gekapt. Het gaat hier telkens om individuele bomen of kleine groepen bomen. Een uitzondering geldt bij de verbindingsweg tussen de Parade en De Dries (parkeerzone paleis). Hier wordt een weg aangelegd door het bos. Het streven is om zo weinig mogelijk van de bestaande oude bomen voor bebouwing te kappen. Bij de volgende onderdelen is het kappen van enkele bomen onvermijdelijk:

- **Ventweg Amsterdamsestraatweg - De Dries [k]**
Naast de huidige weg tussen de Amsterdamsestraatweg en de parkeerzone 'De Dries' wordt een strook bos gekapt om een 2^e rijstrook te realiseren. De huidige rijweg ligt geheel binnen de oude bosgroeiplaats en de nieuw aan te leggen rijweg ligt deels binnen- en deels buiten de oude bosgroeiplaats. De oude beuken tussen de 2 rijwegen blijven behouden. Rondom de nieuw aan te leggen ventweg is een bufferzone van 2.5 meter aangehouden waarin de bomen niet per se gekapt worden, maar waar het bos en/of de bomen wel mogelijk worden aangetast. De hele ventweg wordt beschouwd als een houtopstand en gecompenseerd met factor 2.
De nieuwe ventweg wordt in een bosbodem aangelegd. Hierdoor kan het zijn dat bomen buiten de bufferzone ook een impact zullen ondervinden van de werkzaamheden. Geadviseerd wordt om m.b.v. een BEA deze impact in kaart te brengen en maatregelen te nemen om de impact te beperken.
- **Herontwikkeling De Dries (parkeerzone paleis)**
Op de parkeerplaats De Dries worden extra parkeerplaatsen aangebracht. Er zullen voor deze uitbreiding echter geen bomen worden gekapt. Wel wordt geadviseerd om in een Bomen Effect Analyse (BEA) het effect van de uitbreiding op de bomen te onderzoeken. Door de werkzaamheden op korte afstand van de bomen kan het namelijk zijn dat bomen niet duurzaam behouden kunnen worden. Aangezien er vooralsnog van wordt uitgegaan dat er geen bomen worden gerooid is er geen bufferzone ingetekend.



- Restaurant de Oranjerie [o]
Naast de Oranjerie wordt een aanbouw gerealiseerd waardoor de oorspronkelijke Oranjerie ongeveer wordt verdubbeld in oppervlak. De oppervlakte die is afgebeeld op afbeelding 7 is de bufferzone van 10 meter rondom de aanbouw. De bufferzone wordt niet gekapt, maar er zullen mogelijk enkele bomen worden gesnoeid of in het uiterste geval worden gekapt om een minimale veilige afstand tot de gevel te creëren. De bufferzone wordt in onderliggend rapport beschouwd als houtopstand en gecompenseerd met factor 2.
- Auditorium & entree Paleis
T.b.v. de aanbouw aan het paleis worden geen bomen gerooid of aangetast.
- Kassen Anna Amaliaoord [m, n]
De huidige glazen kas wordt vervangen door 2 nieuwe kassen. Hiervoor moeten minimaal 4 vergunningplichtige bomen worden gerooid. Niet alle bomen binnen de bufferzone van de kas aan de westzijde zijn ingemeten met een GPS. Op afbeelding 7 zijn dus slechts enkele bomen afgebeeld. Vermoedelijk zullen voor de nieuwbouw in totaal ca. 6-9 vergunningplichtige bomen moeten worden gerooid of gesnoeid.
- Werkkeet beheerders [p]
Aan, of in de plaats van, de huidige werkkeet van de beheerders wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Op deze locaties staan verschillende relatief dunne fijnsparren (afbeelding 21). De bomen binnen deze zone zijn niet ingemeten met een GPS en dus niet afgebeeld in afbeelding 7. De bomen vallen onder de oude bosgroeiplaats. In de praktijk is hier echter duidelijk geen sprake van een oude bosgroeiplaats. Het betreft hier vermoedelijk aangeplante kerstbomen die zijn doorgeschoten. Volgens de beheerder zijn deze in 2007 aangeplant door tuinlieden. Naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, (<20 jaar) worden in de Wet natuurbescherming als uitzondering beschouwd (bijlage 3) waardoor geen melding bij de provincie moet worden gedaan.
- Amsterdamsestraatweg [q]
T.b.v. de verbinding tussen de Parade en het paleis wordt een oversteek voor zowel voetgangers als auto's gerealiseerd over de Amsterdamsestraatweg waarvoor 6 straat- en laanbomen langs het fietspad en op de middenberm worden gerooid. De bomen langs het fietspad maken onderdeel uit van een houtopstand van meer dan 20 rijbomen en worden met factor 2 gecompenseerd. De boom in de middenberm is een solitaire boom en wordt 1:1 gecompenseerd.

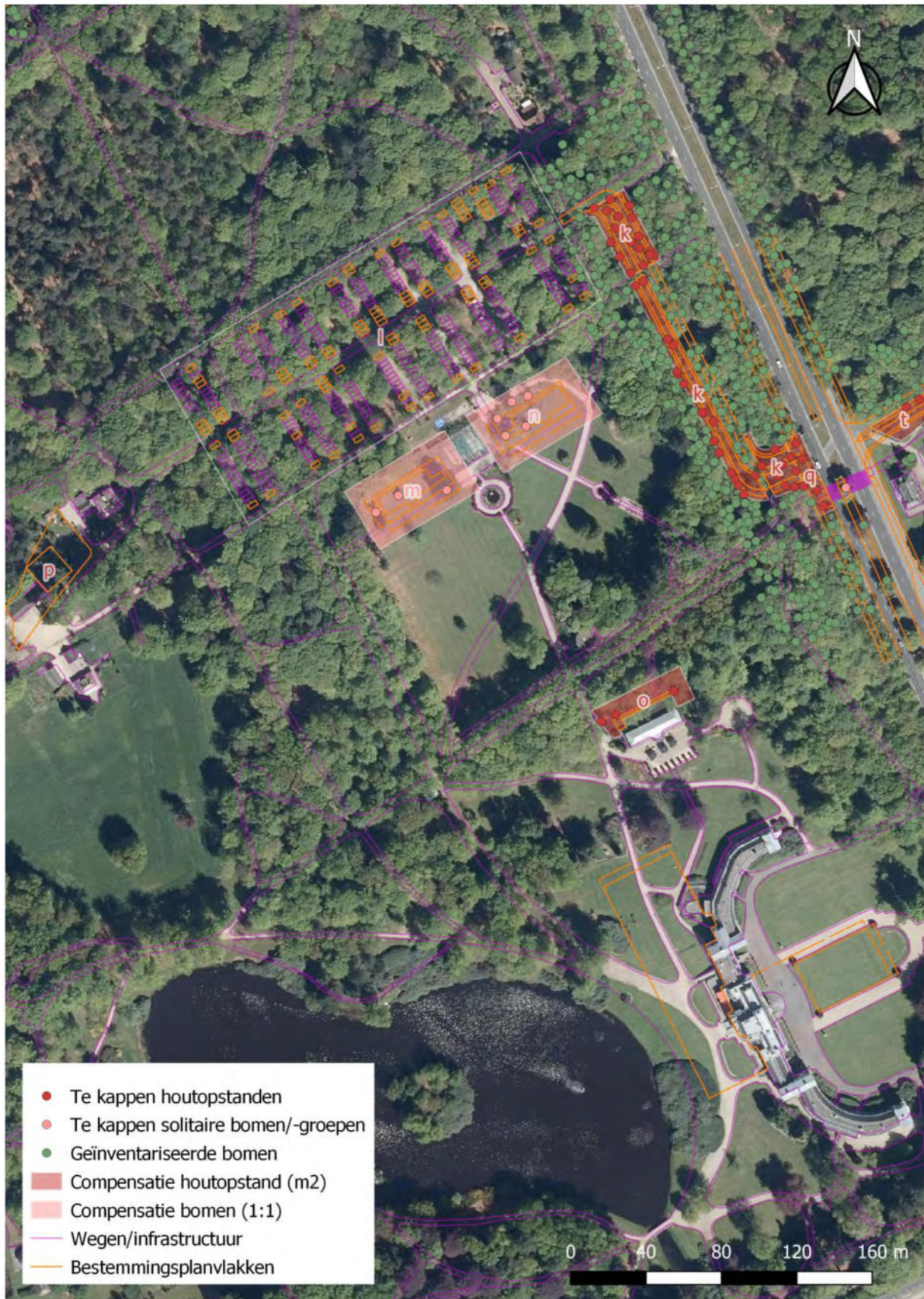
Tabel 4. Compensatieberekening houtopstanden Paleis/-tuin.

Id*	Onderdeel	Oppervlakte		Bomen **
		m ²	ha	#
k	Ventweg Amsterdamsestraatweg	2.560	0,256	-
l	Parkeerplaats De Dries	-	-	0
m	Kas (westzijde)	-	-	4-7
n	Kas (oostzijde)	-	-	2
o	Oranjerie	717	0,0717	-
p	Werkkeet	-	-	-
q	Oversteek Amsterdamsestraatweg	393	0,0393	1
r	Totaal ***	3.670	0,367	7-10
s	Te compenseren (k+l [factor 2] & m t/m q [factor 1])	7.340	0,734	7-10

* Letters verwijzen naar het onderdeel en zijn afgebeeld in afbeelding 7.

** Alleen vergunningplichtige bomen zijn opgenomen.

*** Waarvan 2.224 m² (0,22 ha) oude bosgroeiplaats.



Afbeelding 7. Schets van het bouwplan Paleis/-tuin.



2.3 De Parade

Op de Parade zal ook een ontwikkeling plaatsvinden. Het betreft hier eveneens geen grootschalige nieuwbouw. Voor de ontwikkelingen zullen echter ook bomen moeten worden gekapt. Het betreft hier zowel houtopstanden als solitaire bomen of boomgroepen die buiten de oude bosgroeiplaats liggen. Het streven is om geen van de bestaande oude bomen voor bebouwing te kappen. Bij de volgende raakvlakken lijkt het kappen van enkele bomen onvermijdelijk:

- In-/uitrit Parade [t]
Naast de huidige uitrit van de Parade wordt een extra rijbaan gerealiseerd om tweerichtingsverkeer mogelijk te maken. Het plan is om de 8 beuken met een stamdiameter >20 cm aan de zuidzijde van de huidige uitrit te behouden en de 2^e rijbaan langs deze bomenrij te realiseren. De impact van de aan te leggen rijweg op de beuken zal echter vermoedelijk een behoorlijke zijn. Daarom wordt geadviseerd om de beuken te rooien, de huidige uitrit te verbreden zonder middenberm te creëren en naast de nieuwe inrit nieuwe bomen aan te planten. De inrit en het groenvak wordt beschouwd als een houtopstand en zal worden gecompenseerd met factor 2.
- Inrichting parkeerplaats
[u] tussen de huidige gebouwen en de verharde wegen ligt een klein stuk groen met 13 bomen die plaats moeten maken voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.
[v] langs de bosrand worden parkeerplaatsen tot in de kwetsbare zone van de bomen gerealiseerd. Het betreft 15 bomen.
[w] op de huidige parkeerplaats staan nog enkele solitaire bomen en boomgroepen. Deze zullen moeten worden geroid om extra parkeerplaatsen te realiseren. Het betreft 10 bomen.

Geadviseerd wordt om een BEA uit te laten voeren om de impact op de bomen te onderzoeken en te zoeken naar alternatieven om zo veel mogelijk bomen duurzaam te kunnen behouden. Er zijn in ieder geval mogelijkheden om de bosrand aan de zuidoostzijde te behouden.
- Nieuwbouw hotel [t, x]
Op het terrein van de Parade in het groenvak langs de in-/uitrit van de parade wordt een nieuwbouw hotel gebouwd. T.b.v. dit hotel zullen nog 5 vergunningplichtige bomen met een stamdiameter >20 cm moeten worden gekapt.

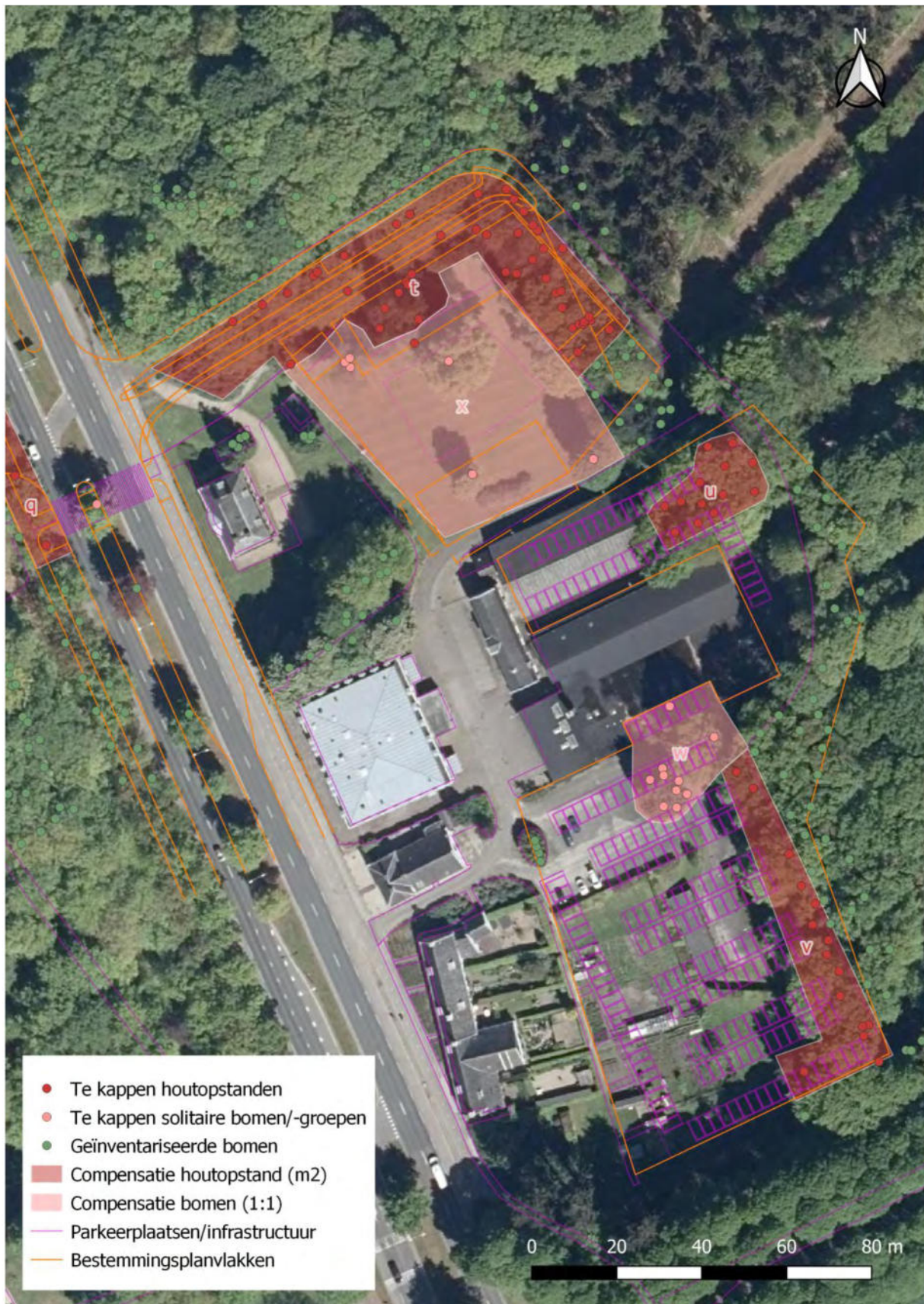
Tabel 5. Compensatieberekening houtopstanden Parade.

Id*	Onderdeel	Oppervlakte		Bomen **
		m ²	ha	#
t	In-/uitrit Parade + hotel (houtopstand)	3.087	0,3087	-
u	Parkeerplaatsen	778	0,0778	-
v	Parkeerplaatsen	999	0,0999	-
w	Parkeerplaatsen	-	-	10
x	Hotel	-	-	5
y	Totaal ***	3.697	0,3697	15
z	Te compenseren (t+u+v: factor 2 & w, x: factor 1)	7.394	0,7394	15

* Letters verwijzen naar het onderdeel en zijn afgebeeld in afbeelding 8.

** Alleen vergunningplichtige bomen zijn opgenomen.

*** Volledig buiten oude bosgroeiplaats gelegen.



Afbeelding 8. Schets van het bouwplan Parade.



3 Conclusie

Binnen het bestemmingsplan zijn bestemmingsvlakken aangeduid waar ontwikkeld mag worden. Houtopstanden binnen deze vlakken worden gekapt om plaats te maken voor de nieuwbouw. Rondom deze vlakken is sprake van een bufferzone waarin mogelijk ook bos zal worden aangetast tijdens de werkzaamheden, en later bij de inrichting van de buitenruimte. In het kader van de verdere planuitwerking voor de definitieve inrichting wordt gezocht naar alternatieven om te impact op bomen zo beperkt mogelijk te houden. Geadviseerd wordt om in dat perspectief op detailniveau nog Boom Effect Analyses uit te voeren. De houtopstanden bestaan enerzijds uit houtopstanden en anderzijds uit solitaire bomen of kleine groepen bomen.

- De oppervlakte van de te kappen houtopstanden en de bufferzone daar omheen is per plangebied berekend en weergegeven in tabel 6. Voor het kappen van deze houtopstanden is een melding noodzakelijk bij de provincie Utrecht o.b.v. artikel 4.2 van de natuurbeschermingswet (bijlage 3). Een deel van deze houtopstanden (0,93 ha) ligt binnen de oude bosgroeiplaatsen (afbeelding 9).
- Binnen deelgebied 1B van het Alexanderkwartier, bij de Parade en de Paleistuin staan ook solitaire bomen of kleine groepen bomen die moeten worden gekapt. Het aantal bomen dat uiteindelijk zal moeten worden gekapt is afhankelijk van de werkwijze en de aandacht voor de bomen. In een latere fase wordt daarom geadviseerd om een Bomen Effect Analyse (BEA) uit te laten voeren zodat duidelijk wordt wat de effecten zijn op de bestaande (solitaire bomen of groepen bomen). Het aantal te kappen bomen dat is berekend in onderliggend rapport is dan ook altijd een maximum. Bij het kappen van individuele bomen met een omtrek groter dan 78 cm (gemeten op 130 cm hoogte) is een gemeentelijke omgevingsvergunning noodzakelijk. De procedure van een kapvergunning en de herplantplicht wordt beschreven in de bomenverordening van Baarn en is opgenomen in bijlage 3. Een besluit over het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning en bijpassende opgelegde herplantplicht wordt vooraf niet gegeven. Uit een concrete aanvraag zal blijken of, en zo ja in welke mate, compensatie noodzakelijk is. Dit vereist dat precies wordt vastgesteld welke bomen het betreft. In de regel wordt een herplantplicht van 1 op 1 binnen het plangebied opgelegd. Indien bomen niet binnen het plangebied kunnen worden gecompenseerd kan een financiële herplantplicht (compensatiebedrag) worden opgelegd in het bomenfonds van de gemeente Baarn.

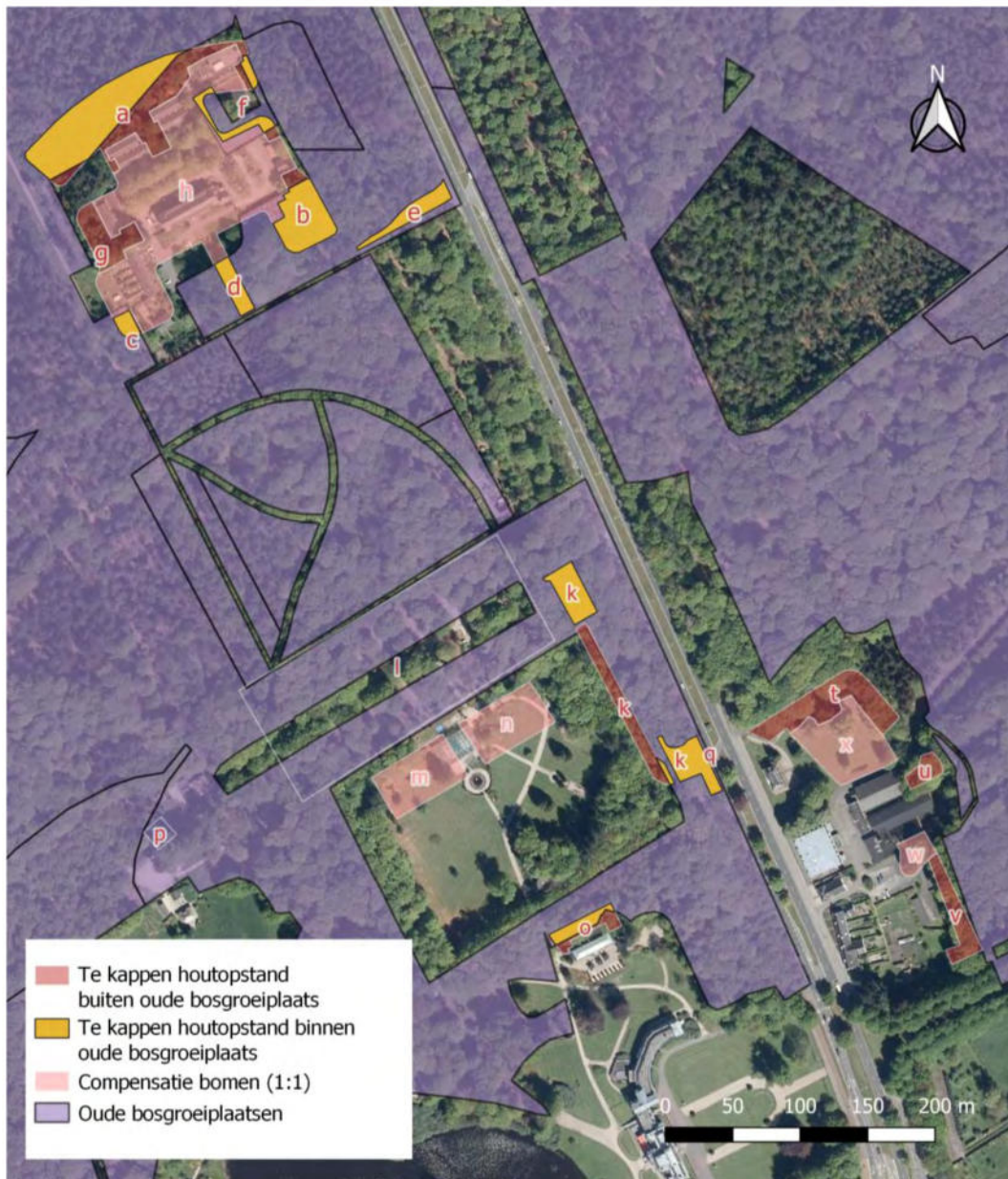
De invulling van de herplant zal verder worden uitgewerkt in een inrichtingsplan van het Alexanderkwartier en in een restauratieplan van de paleistuin en de parade. Hierin zal o.a. de aanplant van nieuwe bomen in een aan te leggen lanenstructuur binnen het plangebied worden beschreven.

Tabel 6. Compensatieberekening houtopstanden totale plangebied*.

Id	Onderdeel	Oppervlakte		Bomen **
		m ²	ha	#
i	Totaal te kappen Alexanderkwartier	10.880	1,088	34
r	Totaal te kappen Paleis/-tuin	3.670	0,367	7-10
y	Totaal te kappen Parade	3.697	0,3697	15
aa	Totaal te kappen plangebied	18.247	1,8247	56-59
ab	Waarvan te kappen oude bosgroeiplaats (afb. 9)	9.288	0,9288	-
ac	Totaal te compenseren [oppervlakte aa: factor 2 & solitaire bomen aa: factor 1]	36.494	3,65	56-59

* Berekend o.b.v. huidig bestemmingsplan, de definitieve compensatie wordt bepaald door de provincie Utrecht aan de hand van het daadwerkelijk te kappen aantal bomen en bosperceel.

** Alleen vergunningplichtige bomen zijn opgenomen.



Afbeelding 9. Te kappen houtopstanden binnen (0,93 ha) en buiten de oude bosgroeiplaatsen.



4 Literatuurlijst

Bosland adviesbureau. 2019. Memo oude boskernen Soestdijk versie 13. Slijk-Ewijk : sn, 2019.

Necker van Naem. 2020. Advies sluitend krijgen businesscase Landgoed Paleis Soestdijk. Soestdijk, 28 april 2020 : sn, 2020.

OBN. 2020. Kennisnetwerk OBN. [Online] oktober 2020. <https://www.natuurkennis.nl/natuurtypen/n16-bossen-met-productiefunctie/n16-03-droog-bos-met-productie/algemeen-n1603/>.

PHB / Stichting in Arcadië. 2011. Historische verkenning tuin-, park- en bosgeschiedenis Paleis Soestdijk. Baarn : Rijksgebouwendienst / Ministerie van BZ, 2011. 80.06820.

provincie Utrecht. 2020. [Online] oktober 2020. <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=86513443ea3646c488d562e60c54fe81>.

Verhaegh. S., 2020. Soortgericht onderzoek beschermde soorten herontwikkeling paleis Soestdijk, Wet natuurbescherming. Arcadis.

Wildschut. J.T., *et al.* 2004. Oude boskernen van de Utrechtse Heuvelrug. Provincie Utrecht.

Dank voor het kritische commentaar van **10.2.e. Wob**



Bijlage I N16.03 Droog bos met productie

[Bron: BJJ12 Index Natuur en landschap]

Algemene beschrijving

Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, Douglas, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden. Dit bostype is de productievariant van het bostype dennen-, eiken- en beukenbos (zonder productie; 15.02).

Het bostype komt voor op een voedselarme tot lemige, zandige, zure ondergrond van het Droge Zandlandschap zoals op de Veluwe, delen van Drenthe en Brabant. Lokaal is het bostype te vinden in het Heuvellandschap, kalkarme duinen en strandwallen. Het bostype is veelal uit hakhout, heide- en stuifzandterreinen ontstaan, maar kan ook aangelegd zijn op voormalige landbouwgronden waardoor de bovengrond verrijkt is.

Het is het omvangrijkste bostype en combineert een redelijk tot goede groei met een ruime variatie aan, en mengingsmogelijkheden van, loof- en naaldboomsoorten, vooral op de wat lemigere oude bosgroeiplaatsen. Het maakt dit type tot het belangrijkste type voor de houtproductie. De diversiteit is (nog) relatief laag. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de uniforme aanleg en beheer in het verleden, door de jonge leeftijd van de bossen en onvoldoende abiotische kwaliteit als gevolg van verzuring en vermesting. Oudere bossen en bossen op of grenzend aan oude bosgroeiplaatsen, hebben een relatief hoge natuurpotentie vooral wanneer deze een gevarieerde structuur met substantieel aandeel zware bomen en dood hout hebben. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddestoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels.

Droog bos met productie kan bestaan uit meer lichtere bossen door (mengingen van) den, lariks, eik en berk en/of meer donkere bossen (door mengingen) met beuk, Douglas en fijnspar. De armere delen blijven bij spontane ontwikkeling hoofdzakelijk een door dennen-, eiken en beuken gedomineerd bos. Op de wat rijkere delen leidt spontane ontwikkeling tot een bos waarin (combinaties van) beuk, Douglas, lariks of spar zullen gaan overheersen, vaak ten koste van den en eik. Het bostype combineert productieve soorten en een substantieel aandeel kwaliteitsbomen, met mede door het beheer beïnvloede, verschillende ontwikkelingsfasen, een gevarieerde bosstructuur, menging van boomsoorten en dood hout.

Spontane ontwikkelingen leiden (de komende decennia) vaak naar een dichter, vrij eenvormig bos met natuurlijke verjonging van beperkte samenstelling en matige productiepotentie. Natuurlijke verstoringen zoals windworp hebben (vooralsnog) een beperkt effect hierop. De bedekking, samenstelling en doorgroeiperspectieven van loofbomen, struiken en struwelen worden sterk beperkt door de mate waarin herbivoren aanwezig zijn (edelhert, ree). Vaak is menselijk beheer, zoals kap, begrazingsbeheer en inbreng van strooiselverrijkende soorten (zie Droge bos variant zonder productie; 15.02), nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen. Met aanvullende bosverjongingsactiviteiten met primair lokaal gewenste inheemse boom- en struiksoorten wordt een nieuwe gewenste bosgeneratie van voldoende ecologische kwaliteit gerealiseerd.

Afbakening

- Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten.
- Houtoogst is een doel en vindt periodiek plaats met een hogere intensiteit dan in de droge bossen beheertypen zonder productie, of boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd zijn dominant over meer dan 20% van het areaal van het betreffende bosgebied, ook als er geen productiedoelstelling is.



Bijlage II N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos

[Bron: [Bij12 Index Natuur en landschap](#)]

Algemene beschrijving

Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen met dennen, eiken, beuken en/of berken en zijn vaak eenvoudig van structuur. Veel van deze bossen komen voor op zure, droge en zandige bodems. Wanneer de bodem meer leem bevat, kennen de bossen een grotere floristische rijkdom. Ook vochtiger typen van deze bossen met pijpenstrootje in de ondergroei behoren hiertoe. Vegetatiekundig behoren deze bossen tot het Zomereikenverbond of het Verbond der naaldbossen.

Dennen-, eiken of beukenbos is te vinden in het Zandlandschap zoals op de Veluwe en delen van Drenthe. Plaatselijk komt het ook voor in het Heuvellandschap en op oude strandwallen. Veel van de bossen zijn vorige eeuw ontstaan als gevolg van aanplant of natuurlijke successie. De cultureel invloed is vaak te merken aan bijvoorbeeld ingevoerde boomsoorten en sporen van hakhoutbeheer. Hoewel Dennen-, eiken-, of beukenbos algemeen voorkomt ontbreekt vaak een hoge diversiteit aan flora en fauna. Oorzaken betreffen een geringe structuurrijkdom in voormalige productiebossen, de jonge leeftijd en gevolgen van verzuring en vermessing. Dennen-, eiken- en beukenbos kan zowel combinaties van boomsoorten bevatten als een sterke dominantie van één soort. Door het zure en voedselarme karakter is er bij ongestoorde ontwikkeling sprake van ophoping van strooisel wat zich met name voordoet bij bossen zonder leem in de ondergrond en bij sterke dominantie van eiken en beuken die zuur strooisel produceren. Hierdoor is bodemvegetatie vaak beperkt aanwezig. Aanwezigheid van soorten met rijker en makkelijker afbreekbaar strooisel, zoals linde op leemhoudende bodems, zorgt voor een milde humus, en daardoor een beter ontwikkelde bodemvegetatie. Het kronendak is minder gesloten en er is meer variatie tussen lichte en donkere delen. Op open plekken ontwikkelen zich vaak braamstruwelen en vestigen zich struiken als lijsterbes en vuilboom. In late stadia kan hulst dominant aanwezig zijn. Bij begrazing zijn ook grazige heidevegetaties aanwezig. Begrazing heeft een sterk effect op omvang en samenstelling van de boomverjonging. Natuurlijke processen zoals windworp kunnen voor variatie in structuur zorgen, maar vaak is (een aanvullend) menselijk beheer nodig om gevarieerde bossen te verkrijgen. Begrazing kan voorkomen dat open plekken weer snel dichtgroeien.

De betekenis voor de biodiversiteit is met name gelegen in grote aantallen (vaak bedreigde) paddestoelen, blad- en korstmossen en enkele vaatplanten. Structuurrijke bossen met enige buffering in de bodem, bossen met een hoge luchtvochtigheid en bossen met oude bomen kennen vaak een hogere biodiversiteit.

Afbakening

- Het beheertype Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom.
- Maximaal 20% van het areaal van het betreffende bosgebied wordt gedomineerd door boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd, zoals Amerikaanse eik en Douglasspar.
- Op 80% van de oppervlakte wordt geen hout geogst of is de houtoogst minder dan 20% van de bijgroei. Op de overige oppervlakte kan meer geogst worden in het kader van omvorming naar een natuurlijker bos.
- Dit beheertype is gelegen buiten het Duinlandschap. Indien het in het Duinlandschap is gelegen behoort het tot het beheertype Duinbos.



Bijlage III Wet natuurbescherming

Artikel 1.1

houtopstand: zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of vriend, die:

- a. een oppervlakte grond beslaat van tien are of meer, of
- b. bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen;

Artikel 4.1

Het bepaalde bij en krachtens deze paragraaf, met uitzondering van artikel 4.6, heeft geen betrekking op:

- c. houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;
- d. houtopstanden op erven of in tuinen;
- e. fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- f. naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;
- g. kweekgoed;
- h. uit populieren of wilgen bestaande:
 1. wegbeplantingen;
 2. beplantingen langs waterwegen, en
 3. eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- i. het dunnen van een houtopstand;
- j. uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij:
 1. ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
 2. bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en
 3. zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Artikel 4.2

1. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van vriend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten.
2. Provinciale staten kunnen bij verordening regels stellen over de melding, bedoeld in het eerste lid. Deze regels kunnen in elk geval betrekking hebben op:
 - a) de gegevens die bij de melding worden verstrekt,
 - b) de termijn waarbinnen de melding wordt gedaan, en
 - c) de wijze waarop de melding wordt gedaan.
3. Gedeputeerde staten kunnen het vellen van houtopstanden telkens voor ten hoogste vijf jaar verbieden ter bescherming van bijzondere natuur- of landschapswaarden.



Bijlage IV Bomenverordening gemeente Baarn

Wanneer mag ik vergunningsvrij bomen kappen?

In het kort zijn er drie criteria waarbij u geen vergunning nodig heeft:

- Is uw perceel kleiner dan 350 m²? Dan heeft u geen vergunning nodig.
- Gaat het om coniferen van het geslacht Thuja of Chamaecyparis of Cupressocyparis? Dan mag u deze vergunningsvrij kappen. Bomen van de familie Taxus, Tsuga en Cedrus en Cryptomeria o.a. zijn wel vergunningsplichtig.
- Zijn uw bomen kleiner dan 78 cm in omtrek (= kleiner dan 25 cm diameter)? Dan heeft u geen vergunning nodig. U kunt deze omtrek meten op 130 cm hoogte.
- Bij een meerstammige boom meet u de dikste stam.

In alle overige gevallen heeft u een omgevingsvergunning nodig.

Wat wordt bedoeld met weigeringsgronden?

Dit zijn argumenten waarop een vergunning kan worden geweigerd. Bijvoorbeeld omdat de boom beeldbepalend is of dat deze waarde heeft voor natuur en milieu. Ook de locatie van de boom binnen een beschermd dorpsgezicht binnen de gemeente kan een weigeringsgrond zijn. Zie de boomverordening 2016.

Hoe zit het met een beschermd dorpsgezicht?

Binnen de gemeente Baarn zijn drie dorpsgezichten beschermd. Het prins Hendrikpark, Lage Vuursche en het Rode Dorp. De exacte grenzen kunt u het makkelijkst bekijken via:

<https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Beschermde%2DStads%2Den%2DDorpsgezichten>.

Als een boom binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht staat, is er sprake van de weigeringsgrond 'cultuurhistorische waarde'. Op basis hiervan kan een vergunning geweigerd worden. Staan we niet, zie bijlage.

Wat moet ik aanleveren voor een aanvraag?

Een volledig ingevuld formulier met de volgende informatie:

- De boomsoort(en);
- De locatie van de boom/bomen ten opzichte van uw woonhuis, perceelgrens of andere bomen (situatietekening);
- De diameter of omtrek van de boom of bomen in cm, gemeten op 130 cm boven de grond.

Na ontvangst wordt nagegaan of alles compleet is om tot beoordeling over te gaan. Het is mogelijk dat u aanvullende gegevens of onderzoeken moet aanleveren. De volgende onderzoeken kunnen als aanvulling vereist zijn:

- Een nader technisch onderzoek; hierbij wordt met apparatuur de boom beoordeeld of deze (on)veilig is, bijvoorbeeld bij zwamaantastingen, holten of vermeende instabiliteit.
- Een flora en faunaonderzoek (ecologische quickscan); dit is een onderzoek naar beschermde plant- of diersoorten.
- Een bomen effect analyse (BEA). Bij o.a. bouwwerkzaamheden of nieuwbouw waar bomen mogelijk negatief effect van de werkzaamheden ondervinden kan dit onderzoek vereist zijn.
- Een boombeschermingsplan, hier wordt door een boomadviseur aangegeven hoe bepaalde waardevolle bomen tijdens werkzaamheden beschermd dienen te worden.

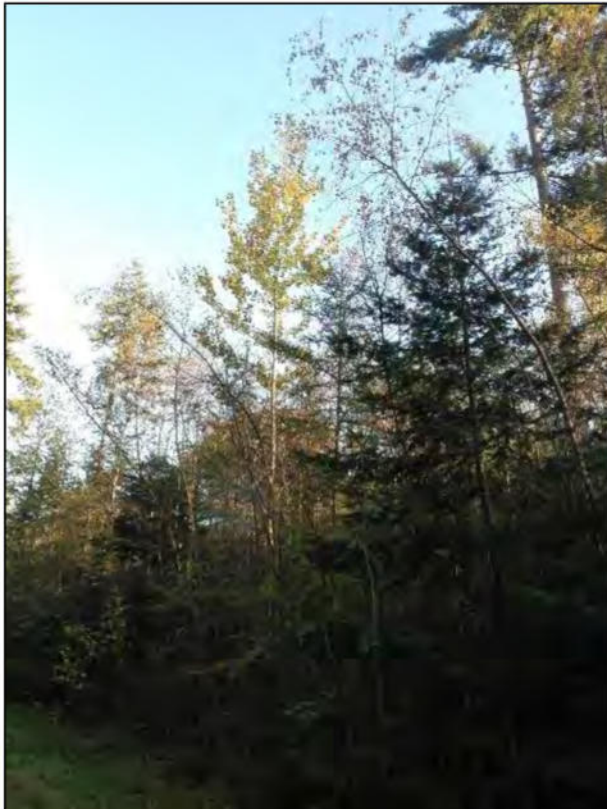


Bijlage V Foto's Borrebos (deelgebied 1)

Foto's veldbezoek, oktober 2020, met uitleg over de situatie in de onderschriften.



Afbeelding 10. De kronen van de bovenstandige bomen, vertonen al langere tijd sterfteproblemen. Het kronendak is inmiddels verre van gesloten. Waarschijnlijk is de combinatie van verdroging en hitte van de laatste jaren debet aan een versneld optredende sterfte. De Douglas vertoont vooral een slechte naaldbezetting en heeft slechts één tot anderhalve jaargang naalden, dat zicht toont in ijle kronen. Japanse lariks is grotendeels afgestorven of heeft nog slechts een zeer kleine kroon. Verder zijn diverse bomen omgewaaid. De vitaliteit van vrijwel alle schermboomen is zeer matig tot slecht.



Afbeelding 11. De westrand van het Alexanderkwartier is tamelijk open en is inmiddels begroeid met een gemengd sortiment, waarin naast naaldhout [Douglas, Japanse lariks en zilverden] ook een redelijk deel loofhout voorkomt. Het betreft vooral ruwe berk, maar ook zomereik, Amerikaanse eik, esp, lijsterbes en Amerikaans krenteboompje.



Afbeelding 12. In het noordelijk bosgedeelte is het scherm nog het meest gesloten. Toch heeft zich hieronder een goede en gesloten tweede boometage ontwikkeld. Deze bestaat uit groepen ruwe berk, zoals hier te zien, en ook in groepen Japanse lariks. In beide lichtboomsoorten komt verspreid ook jonge Douglas voor.



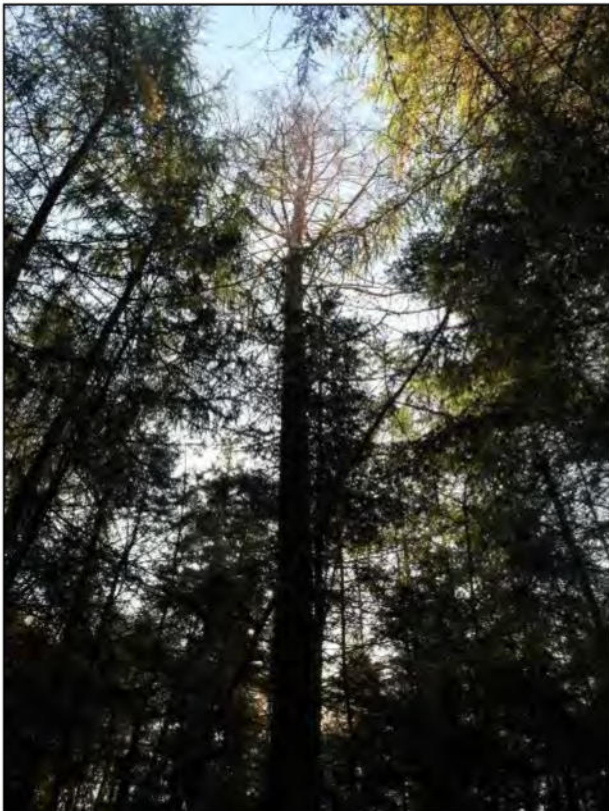
Afbeelding 13. Een afstervende heersende boom van Douglas. Dit is een proces van vele jaren. Door het hierdoor ontstane extra licht op de bodem kunnen nog onderstandige bomen uit de tweede boometage, zoals hier zomereik, berk en esdoorn, het gat in het kronendak verder goed opvullen.



Afbeelding 14. Vooral door afgestorven heersende bomen komt onder de bovenetage veel dood hout op de bodem voor. Er is sprake van verschillende leeftijden van dit dood hout, met verschillende verteringsstadia. Ook zijn er de afgelopen jaren nog bomen omgewaaid. In voorheen dichte spontane verjongingsgroepen van lariks en vooral Douglas treed nu door lichtgebrek en wellicht ook droogte veel sterfte op. Dit kan wel beschouwd worden als een natuurlijk selectieproces.



Afbeelding 15. Op plekken waar door kap en oogst van bovenstaande bomen grotere licht plekken zijn ontstaan lopen deze nu vol met een variatie aan soorten, vergelijkbaar met de open westzijde. Opvallend is, naast het hoge aandeel lijsterbes en berk, de verjonging met reuzenzilverspar (*A. grandis*).



Afbeelding 16. De heersende bomen zijn doorgaans niet vitaal en afstervend. In deze situatie is de bovenstaande Douglas afgestorven, en neemt de onderstandige Japanse lariks, met wat Douglas en berk, bijgemengd het bovenste kronendak over.



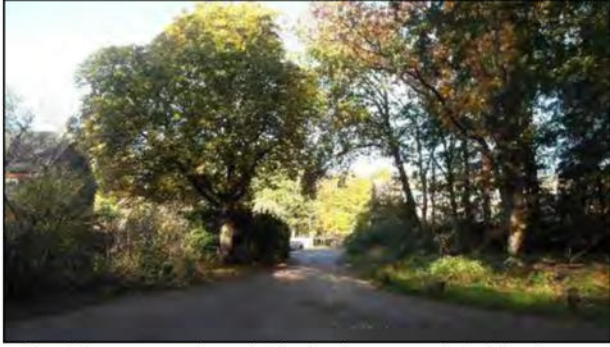
Afbeelding 17. Zicht langs het pad vanaf het Noordoostpunt van het omheinde KMar-complex. Links van het pad ligt een gevarieerd loof- en naaldbos, waarin ook de door de provincie aangegeven "Boskern met waarde: zeer waardevol, categorie B" is gelegen. Rechts, binnen het hekwerk van de KMar, het begin van het naaldhoutbos met scherm.



Afbeelding 18. Langs de zuidrand aan de huidige ontsluitingsweg bevindt zich een kunstmatige heuvel, de Boterberg. Deze is omringd door een rij oude beuken. Voorstelbaar is dat dit een uitzichtplek betrof te midden van een perceel eikenhakhout. In 1850 is deze heuvel nog niet zichtbaar, maar op de topografische kaart van 1875 wel. Deze ouderdom komt overeen met de geschatte leeftijd van de beuken. Het betreft dus waarschijnlijk één aanleg.



Afbeelding 19. De verschillende gebouwen gaan ontsloten worden door een rondweg met twee aansluitingen op de bestaande ontsluitingsweg. Op deze plaats zou de oostelijke aansluiting kunnen komen, waarbij de ingang in vergelijking met het ontwerp licht kan worden afgebogen om zoveel mogelijk bomen in het bos te sparen. Dit staat los van de vraag of de aanleg van een relatief smalle ontsluitingsweg als voorgenomen ten koste gaat van de oppervlakte van het bos als het kronendak daarbij gesloten blijft: een weg door het bos dus.



Afbeelding 20. Op deze plek is de plaats van de huidige ingang van het KMar terrein te zien. De toekomstige aansluiting van de rondweg komt Ca. 20 meter ten oosten van de huidige ingang door deelgebied 3 te liggen.



Afbeelding 21. Aangeplante fijnsparren in 2007 door tuinlieden van paleis Soestdijk naast de beheerderskeet.



Afbeelding 22. Boom 12.

Afbeelding 23. Boom 4.



Afbeelding 24. Boom 13 en 14.



Afbeelding 25. Boom 2 en 3.



Afbeelding 26. Boom 47.



Afbeelding 27. Boom 56 t/m 61.

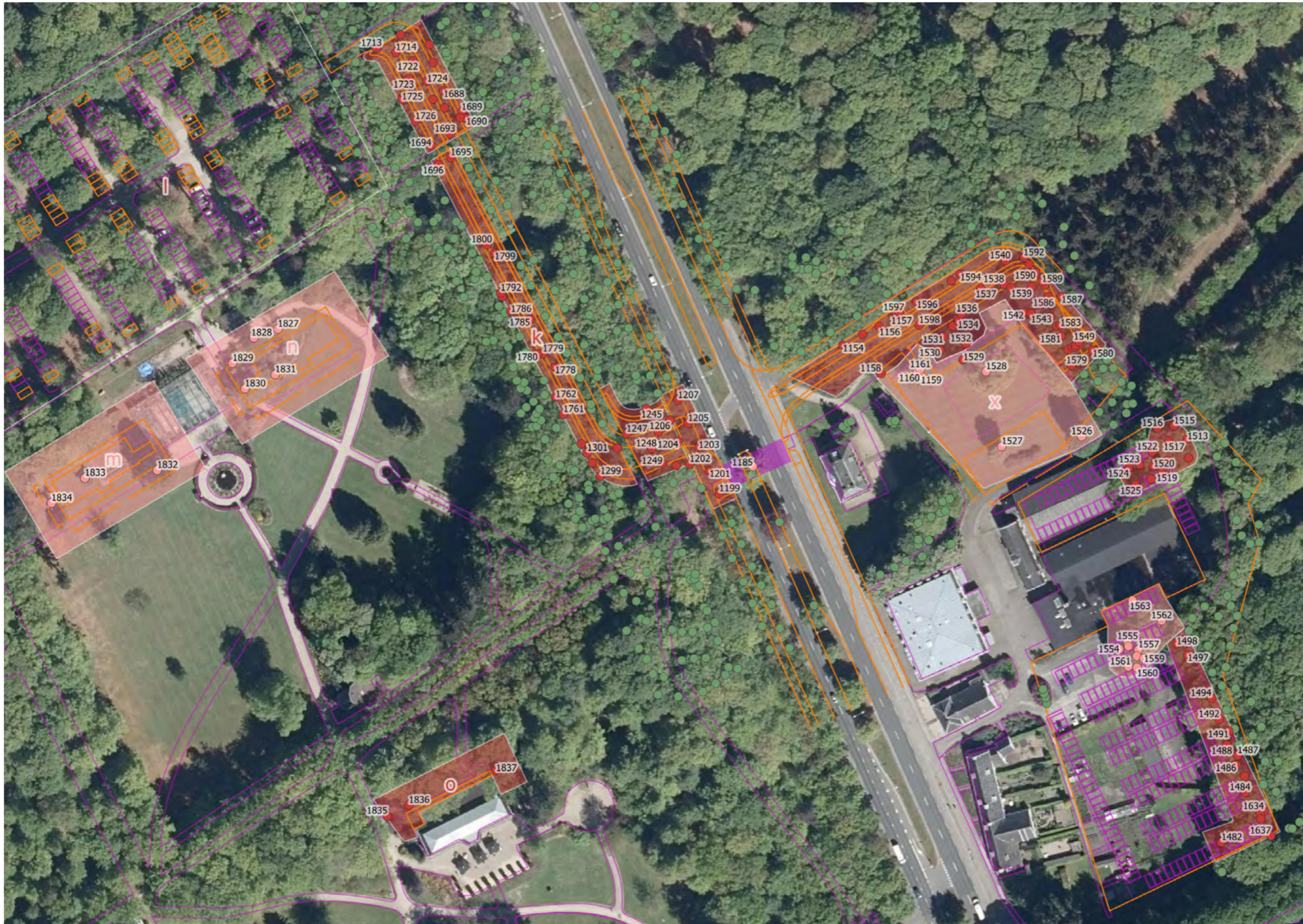


Afbeelding 28. Bomen 62 t/m 67en 670.



Bijlage VI Boomgegevens







Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomst- verwachting	Diameter (cm)	Kroon- diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen
2	Prunus yedoensis	Prunus	Goed	Redelijk	Goed	30-50	10								x		x			x	
3	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4	x							x						
4	Prunus serrulata 'Kanzan'	Japanse sierkers	Redelijk	Matig	Matig	50-70	8								x		x				
5	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	50-70	14								x						
6	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8	x							x						
7	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								x				x		
8	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	12					x								x	
9	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
10	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
12	Castanea sativa	Tamme kastanje	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x						
13	Castanea sativa	Tamme kastanje	Matig	Matig	Matig	30-50	10								x			x			
14	Castanea sativa	Tamme kastanje	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x					x	
16	Quercus robur	Zomereik	Goed	Redelijk	Redelijk	50-70	12								x				x		
17	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x				x		
18	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
19	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	30-50	8								x			x	x		
20	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	30-50	8								x			x	x		
21	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x			x	x		
24	Quercus robur	Zomereik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	12								x				x	x	Tweestammig
25	Betula pubescens	Zachte berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x						
28	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
29	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	20-30	8								x						
30	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
31	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	30-50	8								x						
32	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	30-50	8								x						
33	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x				x		
34	Acer campestre	Veldesdoorn	Goed	Redelijk	Redelijk	0-20	4										x				Tweestammig
35	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x				x		
36	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						
37	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	30-50	10								x						
38	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	20-30	8								x						
39	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x				x		
40	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x				x		
41	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	8								x						
42	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	8								x						
43	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	8								x						
44	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x				x		
45	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Slecht	Slecht	Slecht	30-50	6								x			x			
46	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	6								x						
47	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								x						
49	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x		x				
54	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Goed	Goed	70-100	18								x		x				
55	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x						
56	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	14								x						
57	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Matig	Redelijk	20-30	10								x						



Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomst- verwachting	Diameter (cm)	Kroon- diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen
58	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								x						
59	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Goed	Goed	50-70	16								x						
60	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Redelijk	Goed	50-70	16								x						
61	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	16								x						
62	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Redelijk	Goed	50-70	16								x					x	
63	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	10								x						
64	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	10								x						
65	Quercus robur	Zomereik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	10								x				x		
66	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x		
67	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Goed	Goed	30-50	10								x						
68	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Redelijk	Goed	50-70	16								x					x	
69	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	16								x					x	
70	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	14								x						
71	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	16								x					x	
72	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	16								x					x	
73	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	12								x					xx	
74	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	16								x					x	
75	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	14								x					x	
76	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	12								x					xx	
77	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	16								x					x	
78	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	14								x					x	
79	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	12								x	x	x		x	x	
80	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	50-70	16								x	x	x			x	
81	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	50-70	16								x					x	
82	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	30-50	10								x					xx	
83	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Redelijk	Goed	50-70	18								x					x	
91	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
92	Tsuga canadensis	Canadese hemlock	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
95	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6														
104	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x						
112	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						
113	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						
118	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
143	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	10								x						
144	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Matig	Redelijk	Matig	50-70	8								x						
146	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Matig	Matig	Matig	50-70	6						x		x						
147	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
148	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
152	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	30-50	10								x					xx	
163	Quercus robur	Zomereik	Matig	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x					xx	
164	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	30-50	14								x					xx	
165	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x					xx	
166	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	30-50	14								x					xx	
168	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								x					xx	
169	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x					xx	



Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomstverwachting	Diameter (cm)	Kroon-diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen	
170	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								x					xx		
171	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x						xx	
172	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								x						xx	
173	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	16								x						xx	
174	Fagus sylvatica	Beuk	Goed	Goed	Goed	70-100	18								x						x	
176	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Goed	Goed	Goed	20-30	6								x							
177	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x							
234	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x							
235	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x							
236	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x							
237	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x							
345	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	30-50	8								x						xxx	
346	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x							
347	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	8								x						xxx	
348	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	8								x						xxx	
349	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Dood	Dood	Dood	30-50	6								x							Geblest
350	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Matig	Matig	Matig	0-20	2								x							
351	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	30-50	4								x							
356	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	10								x						x	
357	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x							
358	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x							
359	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	50-70	12								x				x	x		
360	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x							
361	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	30-50	12								x				x	x		
362	Quercus robur	Zomereik	Slecht	Slecht	Slecht	20-30	2								x			x	x			
363	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x							
364	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Goed	50-70	4								x	x					x	
404	Larix kaempferi	Japane larix	Matig	Matig	Matig	30-50	6								x			x				Geblest
405	Larix kaempferi	Japane larix	Matig	Matig	Matig	30-50	8								x			x				Geblest
406	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x							
407	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	2								x			x				
408	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x			
409	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	30-50	8								x							
410	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	18								x						x	Tweestammig
411	Quercus robur	Zomereik	Slecht	Slecht	Slecht	20-30	2								x			x				
412	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x							
413	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x							
414	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x							
415	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x							
420	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	30-50	4								x							
429	Larix kaempferi	Japane larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x							Geblest
430	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x							
431	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x							
432	Larix kaempferi	Japane larix	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x			x				Geblest



Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomstverwachting	Diameter (cm)	Kroon-diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen
433	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x			x			
434	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x		
435	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x				x		
436	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	10								x					x	
437	Larix kaempferi	Japanse larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						Geblest
438	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						
439	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
440	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x						
441	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
442	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x			x			
443	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x						
444	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
446	Larix kaempferi	Japanse larix	Matig	Matig	Matig	20-30	6								x			x			Geblest
447	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	6								x			x			
448	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x			x			
449	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	10								x					x	
450	Larix kaempferi	Japanse larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x						Geblest
451	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x						Geblest
452	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	2								x						
457	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x						
458	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						
459	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Matig	Matig	Matig	0-20	2					x			x						
460	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	30-50	6	x							x						
461	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Matig	Redelijk	0-20	4					x			x						
462	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
463	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
464	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
465	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
466	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	20-30	6								x						
499	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x			x			
500	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	6								x			x	x		
501	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	30-50	8								x						
594	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
595	Larix kaempferi	Japanse larix	Goed	Goed	Goed	50-70	12								x					x	
596	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Matig	Matig	Matig	50-70	8								x			x			
597	Larix kaempferi	Japanse larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	4								x						
598	Pinus sylvestris	Grove den	Goed	Goed	Goed	30-50	4								x						
599	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
600	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	8								x					x	
601	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	8								x					x	
602	Larix kaempferi	Japanse larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
603	Larix kaempferi	Japanse larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	10								x					x	
604	Pinus sylvestris	Grove den	Goed	Goed	Goed	50-70	10								x					x	
605	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Goed	Goed	50-70	10								x					x	
606	Larix kaempferi	Japanse larix	Goed	Goed	Goed	50-70	6								x					x	



Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomst- verwachting	Diameter (cm)	Kroon- diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen
607	Larix kaempferi	Japane larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
608	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Goed	Goed	50-70	6								x					x	
609	Larix kaempferi	Japane larix	Goed	Goed	Goed	50-70	10								x					x	
610	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6	x							x						
611	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Matig	Redelijk	30-50	4	x							x				x		
612	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	4								x						
613	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	8								x					x	
614	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	4								x						
615	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
616	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Redelijk	Goed	50-70	8								x						
631	Larix kaempferi	Japane larix	Goed	Goed	Goed	50-70	10								x					x	
632	Larix kaempferi	Japane larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
636	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
637	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
638	Betula pubescens	Zachte berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
639	Betula pubescens	Zachte berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
640	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x						
664	Betula pubescens	Zachte berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
665	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x			x	x		
666	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x				x		
667	Acer campestre	Veldesdoorn	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	6														Meerstammig
668	Acer campestre	Veldesdoorn	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	6														
669	Acer campestre	Veldesdoorn	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	6														Tweestammig
670	Quercus palustris	Moereseik	Goed	Goed	Goed	0-20	4								x						
671	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Matig	Redelijk	0-20	4					x									
672	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x				x		
673	Acer campestre	Veldesdoorn	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x				x		Tweestammig
675	Quercus robur	Zomereik	Goed	Redelijk	Goed	20-30	10								x						
687	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	20-30	10								x						
688	Acer campestre	Veldesdoorn	Goed	Redelijk	Goed	20-30	6								x						Meerstammig
689	Acer campestre	Veldesdoorn	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						Meerstammig
690	Larix kaempferi	Japane larix	Matig	Matig	Matig	20-30	4								x						
691	Larix kaempferi	Japane larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x						
692	Larix kaempferi	Japane larix	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						
693	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Matig	Matig	Matig	30-50	6								x			x			
694	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Dood	Dood	Dood	50-70	8								x			x			
695	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Goed	Goed	50-70	16								x						
696	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Matig	Redelijk	50-70	10					x			x						
697	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Matig	Redelijk	30-50	6					x			x						
698	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x				x		
708	Quercus robur	Zomereik	Matig	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x		
709	Betula pendula	Ruwe berk	Matig	Matig	Matig	30-50	4								x			x			
710	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x			x			Tweestammig
722	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	10								x					xxx	
732	Corylus avellana	Gewone hazelaar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	8								x						Meerstammig



Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomst- verwachting	Diameter (cm)	Kroon- diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen
737	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	50-70	8								x					x	
738	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						
739	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x		
740	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x						
741	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x		
742	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x		
743	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x		
744	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x				x		
745	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
746	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	2								x				x		
747	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x				x		
748	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
749	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						
750	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x				x		
751	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x				x		
752	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4								x				x		
753	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x				x		
754	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Goed	Goed	30-50	10								x				x	x	
755	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Goed	Goed	30-50	10								x				x	x	
756	Pinus sylvestris	Grove den	Redelijk	Goed	Goed	30-50	6								x				x	x	
757	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Goed	Goed	Goed	30-50	8								x					x	
758	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Goed	Goed	30-50	10								x				x	x	
759	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Goed	Goed	30-50	10								x				x	x	
857	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x						Gemeenteboom
858	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	14								x						Gemeenteboom
1154	Fagus sylvatica	Beuk	Matig	Redelijk	Redelijk	70-100	12								x		x			x	
1155	Fagus sylvatica	Beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	12								x					x	
1156	Fagus sylvatica	Beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	12								x					x	
1157	Fagus sylvatica	Beuk	Matig	Redelijk	Matig	70-100	12				x		x		x				x		
1158	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	70-100	10								x						
1159	Betula pendula	Ruwe berk	Matig	Redelijk	Matig	30-50	8											x			
1160	Betula pendula	Ruwe berk	Slecht	Redelijk	Matig	20-30	6											x			
1161	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Matig	Redelijk	0-20	4											x			
1185	Fagus sylvatica	Beuk	Redelijk	Goed	Goed	70-100	12														
1199	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	30-50	6											x			
1201	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x				x		
1202	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x				x		
1203	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	30-50	8												x		
1204	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	30-50	8								x				x		



Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomstverwachting	Diameter (cm)	Kroon-diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen
1205	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	30-50	8								x						
1206	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	20-30	6												x		
1207	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Goed	30-50	8								x				x		
1245	Fagus sylvatica	Beuk	Redelijk	Goed	Goed	50-70	12								x		x			x	
1246	Fagus sylvatica	Beuk	Matig	Matig	Goed	50-70	12								x			x			
1247	Fagus sylvatica	Beuk	Redelijk	Redelijk	Goed	50-70	10								x					x	
1248	Fagus sylvatica	Beuk	Redelijk	Goed	Goed	50-70	10								x					x	
1249	Fagus sylvatica	Beuk	Matig	Redelijk	Goed	50-70	10			x					x		x			x	
1250	Fagus sylvatica	Beuk	Matig	Slecht	Slecht	50-70	8			x	x				x						
1299	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	0-20	8								x		x				
1300	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	0-20	8			x					x		x				
1301	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	8								x						
1302	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8			x					x						
1329	Fagus sylvatica	Beuk	Redelijk	Slecht	Matig	70-100	12		x			x	x		x	x	x				
1482	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x						
1484	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x				x		
1485	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Redelijk	Redelijk	70-100	20								x				x	x	
1486	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Redelijk	Redelijk	70-100	20								x	x			x	x	Tweestammig verkleefd
1487	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Redelijk	Redelijk	70-100	20								x				x	x	klimop
1488	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Redelijk	Redelijk	70-100	20								x				x	x	klimop
1491	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	20-30	6								x						klimop
1492	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x						klimop
1494	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Redelijk	70-100	20								x				x	x	
1497	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	14								x				x		
1498	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	50-70	14					x			x				x		klimop
1513	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	50-70	16								x					x	
1514	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	70-100	16								x					x	
1515	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	70-100	18								x					x	
1516	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	70-100	16								x					x	
1517	Quercus robur	Zomereik	Goed	Redelijk	Goed	70-100	16								x				x	x	
1518	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	16								x				x	xxx	
1519	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	18								x				x	xxx	
1520	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	50-70	10					x			x				x	xxx	
1521	Quercus robur	Zomereik	Slecht	Matig	Matig	30-50	10					x			x				x	xxx	
1522	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	10								x				x	xxx	Klimop
1523	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	50-70	14					x			x				x	xxx	Klimop
1524	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	14								x				x	xxx	Klimop
1525	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	18								x				x	xxx	Klimop
1526	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	70-100	16								x					x	
1527	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x	x					Tweestammig verkleefd
1528	Liriodendron tulipifera	Tulpenboom	Goed	Goed	Goed	70-100	18								x					x	
1529	Taxus baccata	Taxus	Goed	Goed	Goed	20-30	10														Meerstammig
1530	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6														
1531	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x						



Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomstverwachting	Diameter (cm)	Kroon-diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen	
1532	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x							
1533	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x							
1534	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8								x							
1535	Betula pendula	Ruwe berk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x							
1536	Taxus baccata	Taxus	Goed	Goed	Goed	30-50	10															Meerstammig
1537	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8												x			
1538	Taxus baccata	Taxus	Goed	Goed	Goed	20-30	6															Meerstammig
1539	Taxus baccata	Taxus	Goed	Goed	Goed	20-30	6													x		Meerstammig
1540	Pseudotsuga menziesii	Douglasspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	12								x							
1541	Larix kaempferi	Japanse lariks	Redelijk	Matig	Redelijk	20-30	6								x					x		
1542	Taxus baccata	Taxus	Goed	Goed	Goed	30-50	8													x		Meerstammig
1543	Taxus baccata	Taxus	Matig	Redelijk	Redelijk	20-30	6													x		Meerstammig
1544	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x					x		
1545	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6								x					x		
1546	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								x					x		
1547	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	16								x					x		
1548	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6													x		
1549	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	14													x		
1554	Cupressocyparis leylandii	Leylandcipres	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8															
1555	Cupressocyparis leylandii	Leylandcipres	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6															
1556	Cupressocyparis leylandii	Leylandcipres	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6															
1557	Cupressocyparis leylandii	Leylandcipres	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6															
1558	Cupressocyparis leylandii	Leylandcipres	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	6															
1559	Cupressocyparis leylandii	Leylandcipres	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6															
1560	Cupressocyparis leylandii	Leylandcipres	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	6															
1561	Cupressocyparis leylandii	Leylandcipres	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8															
1562	Quercus robur	Zomereik	Goed	Goed	Goed	>100	8								x					x	x	
1563	Prunus serrulata 'Kanzan'	Japanse sierkers	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	12								x							meerstammig
1564	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	20-30	8								x							
1565	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10															
1566	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	30-50	10															
1567	Castanea sativa	Tamme kastanje	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	16								x							
1568	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10															
1569	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10															
1570	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	12															
1571	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8															
1572	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	20-30	6															
1573	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	70-100	18								x						x	
1574	Castanea sativa	Tamme kastanje	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	12								x						x	
1575	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	18								x						x	
1576	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8															
1577	Castanea sativa	Tamme kastanje	Redelijk	Matig	Redelijk	30-50	12			x					x							
1578	Picea abies	Fijnspar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8															
1579	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	70-100	18								x					x	x	
1580	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	20-30	8															



Id	Boomsort	Boomsort	Conditie	Kwaliteit	Toekomst- verwachting	Diameter (cm)	Kroon- diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen
1581	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	50-70	14												X	X	
1582	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	50-70	18												X	X	
1583	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	30-50	10												X	XXX	
1584	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	50-70	14								X				X	X	
1585	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								X				X		
1586	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								X				X		
1587	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10	x							X				X		
1588	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Redelijk	30-50	10	x				x			X				X		
1589	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	70-100	20													X	
1590	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								X				X		
1591	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	16								X				X		
1592	Quercus robur	Zomereik	Matig	Matig	Matig	20-30	10	x							X				X		
1593	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12	x							X				X		vergroeid met beuk
1594	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	18								X				X	XX	
1595	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	18								X				X	XX	
1596	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	18					x			X				X	XX	
1597	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	18								X				X	XX	
1598	Taxus baccata	Taxus	Goed	Goed	Goed	20-30	10														Meerstammig
1634	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	20								X					X	
1635	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	20								X				X	X	
1636	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Slecht	Slecht	Slecht	30-50	10								X			X	X		
1637	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Redelijk	Redelijk	>100	22	x							X				X	X	
1688	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	16								X						
1689	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	8														
1690	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								X						
1691	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								X						
1692	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								X						
1693	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	16								X						
1694	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Matig	Matig	50-70	18			x				x	X						
1695	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	16								X					XX	
1696	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								X					XX	
1713	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	18								X					XX	
1714	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	14								X					XX	
1715	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								X					XX	
1718	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	16								X					X	
1721	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	14								X				X		
1722	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	12								X				X		
1723	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	22								X					X	
1724	Quercus rubra	Amerikaanse eik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	14								X						
1725	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	16								X					X	
1726	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	22								X					X	
1727	Taxus baccata	Taxus	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	8								X						
1761	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	30-50	10														
1762	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Goed	Goed	20-30	8														wildcamera
1778	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Redelijk	Redelijk	20-30	6								X						



Id	Boomsoort	Boomsoort	Conditie	Kwaliteit	Toekomstverwachting	Diameter (cm)	Kroon-diameter (m)	Scheefstand	Holten	Stamvoetschade	Stamschade	Kroonschade	Inrot	Zwam stam	Dood hout	plakoksel	Meervoudige toppen	Kwijnende boom	Onevenredige kroon	Waardevol	Opmerkingen	
1779	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	6								x							
1780	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x							
1785	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Goed	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x							
1786	Quercus robur	Zomereik	Slecht	Slecht	Slecht	20-30	4				x				x			x				
1790	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	10								x							meerstammig
1792	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	20-30	4								x							
1799	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	30-50	4								x							Meerstammig
1800	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Matig	Matig	0-20	4								x							
1827	Cercis siliquastrum	Judasboom	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	8															meerstammig
1828	Liquidambar styraciflua	Amberboom	Redelijk	Redelijk	Redelijk	50-70	14								x	x						
1829	Ulmus hollandica 'Wredei'	Goudiep	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	2															
1830	Davidia involucrata 'vilmoriniana'	Zakdoekenboom	Goed	Goed	Goed	30-50	14															
1831	Sophora japonica 'Pendula'	Honingboom	Matig	Matig	Matig	0-20	2															
1832	Metasequoia glyptostroboides	Chinese moerascipres	Goed	Goed	Goed	>100	20														x	
1833	Corylus colurna	Boomhazelaar	Redelijk	Redelijk	Redelijk	0-20	4															
1834	Picea omorika	Servische spar	Goed	Goed	Goed	70-100	10															x
1835	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Goed	30-50	8															
1836	Fagus sylvatica	Gewone beuk	Redelijk	Redelijk	Goed	30-50	10															
1837	Quercus robur	Zomereik	Redelijk	Redelijk	Redelijk	70-100	10								x					x		

Natuurnetwerk Nederland

Herontwikkeling Paleis Soestdijk



Opdrachtgever:

MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V.

10.2.e. Wob

Amsterdamsestraatweg 1

3744 AA Baarn

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 201234

Datum: 07-06-2021

Projectleider: 10.2.e. Wob

Opgesteld: 10.2.e. Wob

Gecontroleerd: 10.2.e. Wob

Status: Definitief

Versie: 1

© 2021 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Een nieuwe bestemming voor Paleis Soestdijk	5
1.1	Waarom een NNN-rapport?	6
1.2	Overdracht dossier natuur	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Juridisch kader	8
2.1	Doel NNN is vergroten en verbinden natuur	8
2.2	Juridische basis voor NNN-toets	8
2.2.1	Interim Omgevingsverordening	8
2.3	Meerwaarde voor het NNN	9
2.3.1	Wezenlijke kenmerken en waarden	10
2.3.2	Oppervlakte	11
2.3.3	Samenhang	11
3	Visie op de ontwikkeling	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Visievorming van landelijk naar regionaal	12
3.2.1	Landelijke visie	12
3.2.2	Provinciale visie	13
3.2.3	Regionale visie	13
3.2.4	Kern landelijke, provinciale en regionale visie	14
3.3	Natuurvisie Paleis Soestdijk	14
3.3.1	De natuurvisie op hoofdlijnen	14
3.3.2	Meerwaarde voor het Natuurnetwerk	16
4	Huidige situatie en ontwikkeling	17
4.1	Het plangebied	17
4.1.1	Paleis Soestdijk en de ontsluiting	17
4.1.2	Tuin- en parkaanleg Zoicher	18
4.1.3	Paleistuin	20
4.1.4	Alexanderkwartier	24
4.1.5	Scoutingterrein	27
4.1.6	Anna Amaliaoord	27
4.1.7	Parkeerterrein De Dries	28
4.1.8	Parade	29

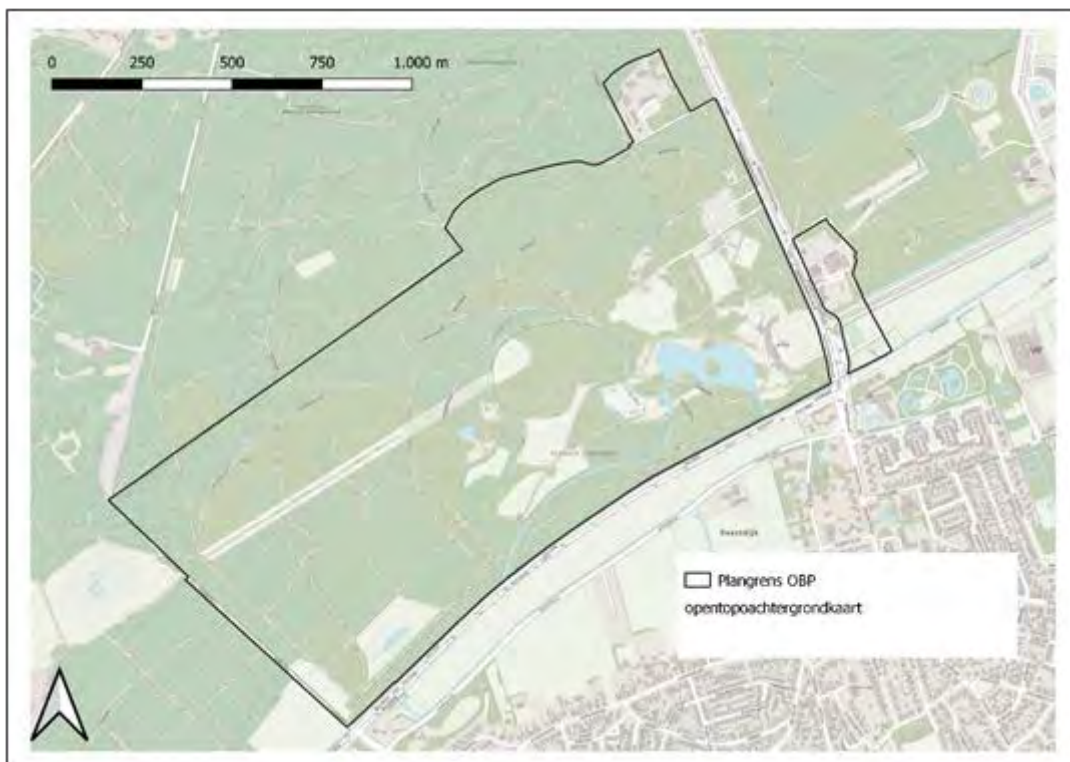
4.1.9	Kwekerij	32
4.1.10	Emmapark en sportpaviljoen	33
4.1.11	Paleisbos	34
4.1.12	Aangrenzende gebieden	36
4.1.13	Evenementen	36
5	Meerwaarde voor NNN	40
5.1	Wijze van beoordelen effect op NNN	40
5.2	Wezenlijke kenmerken en waarden	40
5.2.1	Bestaande en potentiële waarden	40
5.2.2	Robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN	44
5.2.3	Aanwezigheid bijzondere soorten	45
5.2.4	Verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen	50
5.3	Oppervlakte NNN	52
5.4	Samenhang	55
6	Conclusie	57
6.1	Realisatie meerwaarde	57
6.1.1	Te nemen maatregelen	58
6.2	Borgen van maatregelen	61
	Literatuurlijst	62
	Bijlagen	63

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe bestemming voor Paleis Soestdijk

Soestdijk werd in de 17^e eeuw als buitenplaats gesticht. Sindsdien heeft het verschillende bewoners en functies gehad. Vanaf 1937 tot 2004 is het Paleis permanent bewoond geweest door de koninklijke familie. In 1971 is het rijk eigenaar geworden van het Landgoed. In 2017 heeft het rijk het landgoed verkocht aan MeyerBergman Erfgoed Groep. De MeyerBergman Erfgoed Groep gebruikt het Paleis als museum, kantoor en tentoonstellingsruimte. Ook worden er evenementen en bijeenkomsten gehouden.

MeyerBergman heeft het voornemen om met het concept Made by Holland voor Paleis Soestdijk een duurzame toekomst mogelijk te maken. Hiervoor zijn onder andere renovatie van het Paleis, woningbouw en aanpassingen van het gebruik noodzakelijk. Om deze transformatie mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan voorzien.

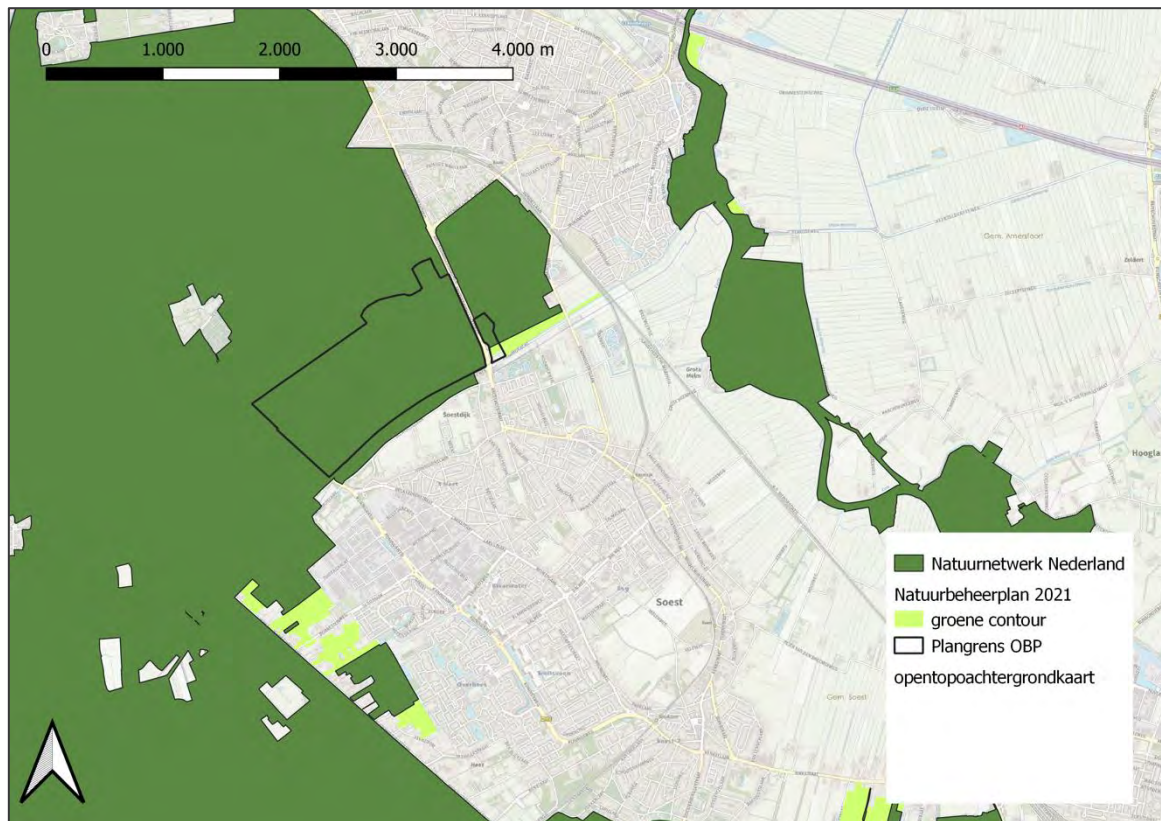


Figuur 1 Plangrens Ontwerp Bestemmingsplan

Het grootste deel van Landgoed Paleis Soestdijk bevindt zich binnen de contouren van Natuurnetwerk Nederland (hierna te noemen: NNN). Een klein deel is gesitueerd binnen de Groene Contour. Voor de gronden in de groene contour geldt dat deze van belang worden geacht in het functioneren van het NNN, maar er nog geen mogelijkheid is ze onder het NNN te brengen. In figuur 2 is de begrenzing van het plangebied getoond ten opzichte van de NNN en Groene Contour.

Het plangebied ligt in een oosthoek van een aaneengesloten NNN-gebied, waar de natuur grenst aan de bebouwde kommen van Baarn en Soest. Het maakt onderdeel uit van een groot aaneengesloten NNN-gebied bestaande uit de bossen van Baarn, naar Lage Vuursche tot aan Hilversum. Naar het zuiden en westen liggen diverse bos- en heidegebieden, met een aansluiting op de Utrechtse Heuvelrug. De gebieden worden doorsneden door lokale en regionale wegen.

Het plangebied heeft nu al een waardevolle betekenis voor de natuur, maar heeft nog veel mogelijkheden om de natuur te versterken. Het terrein van Landgoed Paleis Soestdijk bestaat voornamelijk uit bos en park (gemengd bos, gemengd loof- of naaldhout en monoculturen van naaldhout, beuk of eik) met enkele open gebieden. Binnen deze percelen zijn diverse lanen aanwezig, waarlangs in veel gevallen laanbeplanting is toegepast in de vorm van beuk, eik en in een enkel geval linde. Op de open plekken zijn graslanden aanwezig, die op sommige locaties verruigd zijn. Daarnaast zijn er nog enkele poelen en watergangen aanwezig.



Figuur 2: Ligging van Paleis Soestdijk in het Natuurnetwerk Nederland (donkergroen) en Groene Contour (lichtgroen)

1.1 Waarom een NNN-rapport?

Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) mogen de ontwikkelingen geen invloed hebben op het natuurnetwerk. Het doel van deze rapportage is inzichtelijk maken op welke manier de wijzigingen in het bestemmingsplan effect hebben op de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het NNN. Gelet op de Interim Omgevingsverordening zal deze toets moeten aantonen dat de totale ontwikkeling een meerwaarde oplevert voor de natuur. Voor een nadere toelichting op de randvoorwaarden vanuit de verordening wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

1.2 Overdracht dossier natuur

Vanaf medio 2018 zijn adviseurs vanuit Aveco de Bondt en Arcadis betrokken geweest bij zowel het soortgericht onderzoek als deze (separate) toetsing in het kader van het Natuurnetwerk Nederland. Per oktober 2020 is het dossier natuur overgenomen door Eelerwoude. Eelerwoude werkte al aan een beheer- en inrichtingsplan waarin het borgen van natuurwaarden centraal staat. Derhalve is in oktober 2020 besloten om voor het ontwerp bestemmingsplan de toets aan Natuurwaarden (Soorten en NNN) door Eelerwoude te laten afronden. Eelerwoude borduurt voort op de verzamelde informatie en opgestelde teksten van Aveco de Bondt en Arcadis.

Er is door Aveco / Arcadis toestemming verleend de reeds opgestelde stukken en onderzoeksgegevens te gebruiken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt het juridisch kader toegelicht. Beschreven is wat de juridische basis is voor het onderliggende rapport, welke rol de interim omgevingsverordening speelt, wat de inhoud van de meerwaardebenadering is hoe de meerwaarde beoordeeld wordt.

In hoofdstuk 3 wordt toegelicht wat de visie op natuur is. De natuurvisie bestaat uit de ambities voor het plangebied met als doel de natuurwaarden te verbeteren.

In hoofdstuk 4 wordt het plangebied toegelicht en worden de beoogde ontwikkelingen beschreven.

Hoofdstuk 5 beschrijft hoe meerwaarde wordt gerealiseerd. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke aantasting overblijft na het optimaliseren van het plan voor natuurwaarden door in te gaan op de huidige waarde van het NNN en op welke manier deze worden aangetast en versterkt. Om een totaalbeeld te geven wordt gekeken naar de wezenlijke waarden en kenmerken (bestaande en potentiële waarden, robuustheid en aaneengeslotenheid, bijzondere soorten, verbindingsfunctie), oppervlakte en samenhang.

Hoofdstuk 6 is concluderend en beschrijft de wijze van borging van alle maatregelen.

2 Juridisch kader

2.1 Doel NNN is vergroten en verbinden natuur

Het NNN bestaat uit verbindingszones en beschermde reservaten en Natura 2000-gebieden. Het doel van het NNN is het vergroten en verbinden van natuurgebieden. Door deze verbindingen vindt uitwisseling plaats van planten en dieren tussen gebieden. In Figuur 2 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de begrenzing van het NNN zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening (Provincie Utrecht, 2021).

Voor de delen van het plangebied die binnen het NNN liggen, gelden de regels uit artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening. Dit artikel stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Natuurnetwerk Nederland bestemmingen en regels bevat die strekken tot de instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en de samenhang van het natuurnetwerk. In de volgende paragrafen volgt het juridisch kader voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het juridisch kader bepaalt de manier waarop de toets plaats moet vinden.

2.2 Juridische basis voor NNN-toets

Het NNN is begrensd en planologisch vastgelegd. Het beschermingsregime is onder de Wet ruimtelijke ordening vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en werkt via provinciale verordeningen door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Met de komst van de Omgevingswet wordt het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) van toepassing.

In het Besluit Kwaliteit leefomgeving wordt benoemd dat provincies in de omgevingsverordening regels stellen over de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Daarbij moeten de regels in ieder geval ervoor zorgen dat de kwaliteit en oppervlakte niet achteruitgaan en de samenhang tussen de gebieden wordt behouden.

De provincie Utrecht heeft met het vaststellen van de Interim Omgevingsverordening (IOV) voorgesorteerd op het in werking treden van deze Wet en daarmee op het Bkl.

2.2.1 Interim Omgevingsverordening

Onder zeer strikte voorwaarden kunnen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die ontwikkelingen behelzen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN. Artikel 6.3. van de Interim Omgevingsverordening (hoofdstuk 6.1) geeft richting aan de wijze waarop met ontwikkelingen dient te worden omgegaan.

In het eerste lid van dit artikel worden de mogelijke uitzonderingen benoemd. De in het nieuwe bestemmingsplan voorgenomen ontwikkelingen kunnen in het geval van Paleis Soestdijk niet gezien worden als ontwikkelingen die vallen onder artikel 6.3.1 lid "a. Ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang" of lid "c. Ruimtelijke ontwikkelingen die beperkt worden gewijzigd of toegevoegd".

In het geval van Paleis Soestdijk is de situatie van toepassing die beschreven wordt onder artikel 6.3.1 lid b: *ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang*

In lid 3 wordt expliciet benoemd dat aantasting slechts mogelijk is wanneer deze wordt beperkt en tijdig wordt gecompenseerd. Er wordt daarom beoordeeld welk effect het bestemmingsplan heeft op de aantasting van het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkelingen die vervolgens leiden tot aantasting moeten gecompenseerd worden binnen een met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en leiden tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde. Voor wat betreft de oppervlakte geeft de verordening duidelijk aan op welke manier compensatie moet plaats vinden (artikel 6.5 Interim omgevingsverordening). De meerwaarde die gerealiseerd moet worden is nader omschreven in de toelichting bij artikel 6.3.

Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Natuurnetwerk Nederland bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland, bedoeld in bijlage 10 Wezenlijke kenmerken en waarden van deze verordening, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland, tenzij sprake is van:
 - a. ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het natuurnetwerk Nederland niet of minder aantasten;
 - b. ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang; of
 - c. ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.
2. Onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen.
3. Aantasting van het natuurnetwerk Nederland op grond van het eerste lid is slechts mogelijk als:
 - a. de aantasting zo veel mogelijk wordt beperkt; en
 - b. de overblijvende aantasting tijdig wordt gecompenseerd.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

2.3 Meerwaarde voor het NNN

Op grond van artikel 6.3 lid 1b is het mogelijk om een bestemmingsplan vast te stellen dat leidt tot een aantasting van het NNN. Er moet echter binnen 10 jaar een meerwaarde voor het NNN worden gerealiseerd en er moet voldaan worden aan de voorwaarden die volgen uit artikel 6.3 lid 3 en lid 4.

Ten eerste betekent dit dat de aantasting van het NNN zoveel mogelijk moet worden beperkt. Dit kan door te kiezen voor een andere omvang of locatie van een gewenste ontwikkeling. Onder andere door gebruikmaking van de procedure "Voorontwerp Bestemmingsplan" is veel inzicht verkregen in de mogelijkheden tot het beperken van de aantasting van het NNN. Het voorontwerp van een bestemmingsplan is een (eerste) concept en maakt geen deel uit van de "officiële" procedure. De reacties op het Voorontwerp Bestemmingsplan hebben geleid tot aanpassing van het Ontwerp Bestemmingsplan, waardoor aantasting wordt beperkt.

In de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 4 wordt dit nader onderbouwd. Lid 3 geeft vervolgens aan dat de overgebleven aantasting moet worden gecompenseerd. In deze rapportage is bij in de beschrijving van de natuurvisie van Paleis Soestdijk in hoofdstuk 3 aangegeven op welke manier er vorm wordt gegeven aan deze compensatie.

In de toelichting op artikel 6.3 is omschreven hoe de meerwaarde voor het NNN kan worden bepaald. Daarbij moet aangetoond worden dat op gebiedsniveau binnen tien jaar meerwaarde voor het NNN kan worden gecreëerd. Het gaat hierbij om een verbetering van:

1. De wezenlijke kenmerken en waarden, te weten:
 - a. Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem
 - b. Robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN
 - c. De aanwezigheid van bijzondere soorten
 - d. De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen
2. De oppervlakte van het NNN
3. De samenhang van het NNN.

In onderstaande paragrafen is nader toegelicht op welke manier aantasting en meerwaarde op het NNN moeten worden beoordeeld. Voor deze toelichting is gebruik gemaakt van de toelichting op de interim omgevingsverordening en Bijlage 10 en 11 van Interim Omgevingsverordening (provincie Utrecht 2021).

2.3.1 Wezenlijke kenmerken en waarden

De wezenlijke kenmerken en waarden worden beschreven aan de hand van een viertal aspecten.

1a. Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem

De nadruk in dit aspect ligt op het functioneren van het (eco)systeem. Het ecosysteem kan alleen goed functioneren als de onderliggende omgevingsfactoren goed zijn. Deze factoren worden ook wel de abiotische of milieufactoren genoemd. Denk hierbij aan duisternis, stilte, bodemomstandigheden en -opbouw, grond- en oppervlaktewaterkwaliteit/ kwantiteit of kwel. Deze factoren hangen samen met de potenties, maar ook met de actuele waarden. Het gaat om het functioneren van het gehele ecosysteem.

Er moet getoetst worden wat verandert aan het volgende:

- Het functioneren van de actuele natuurwaarden, de huidige beheertypen;
- De mogelijkheid om het gewenste beheertype te bereiken (de potentiële waarden);
- De omgevingsfactoren die de actuele en potentiële systemen vragen.

1b. Robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN

Robuustheid hangt af van omvang, kwaliteit en versnippering van een gebied en heeft overlap met de criteria 'verbindingen' en 'samenhang'. In dit aspect zitten zowel absolute als relatieve elementen. Het effect op dit aspect hangt af van de aard daarvan in relatie tot de specifieke locatie. Grote eenheden in het NNN moeten groot blijven. Maar het is ook belangrijk dat natuur die al versnipperd is niet verder versnipperd. Bij een ontwikkeling op een kwetsbare plek is eerder sprake van aantasting.

1c. De aanwezigheid van bijzondere soorten

Dit toetsingsaspect heeft betrekking op bedreigde en beschermde soorten. De beschermde soorten zijn de soorten die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. De bedreigde soorten binnen de provincie Utrecht worden 'aandachtsoorten' genoemd. Het zijn soorten waar de provincie zich inzet voor het behoud hiervan. Er is een lijst opgesteld met ruim 500 soorten planten en dieren. Uit de lijst van aandachtsoorten zijn 41 iconsoorten geselecteerd: planten en dieren waarvoor de provincie Utrecht een bijzondere betekenis heeft omdat een belangrijk deel van de Nederlandse populatie in Utrecht voorkomt. Ze staan symbool voor de vele andere aandachtsoorten. Binnen de provincie zijn gebieden aangewezen waarvan verwacht wordt dat hier relatief veel van deze icon- en aandachtsoorten aanwezig zijn: de Natuurparels. De iconsoorten zijn soorten waarvoor de provincie Utrecht een bijzondere verantwoordelijkheid heeft omdat het zwaartepunt van het verspreidingsgebied in deze provincie ligt. Het Supplement Biodiversiteit (Provincie Utrecht, 2016c) gaat in op de

Utrechtse aandachtsoorten, waarbij in meer detail is uitgewerkt welke soorten specifieke aandacht krijgen. In het Supplement zijn maatregelen opgenomen die met name de iconsoorten ten goede komen. In het ecologische onderzoek dienen zowel de beschermde als bedreigde soorten in beeld te worden gebracht en de effecten van de ontwikkeling te worden bepaald. Hierbij richt de beoordeling zich op de vraag of er sprake is van aantasting van verblijfsplaatsen en leefgebieden.

1d. De verbindingfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

Verbindingen zijn nodig in natuurgebieden, tussen natuurgebieden maar ook tussen natuurgebieden en hun omgeving. De verbindingfunctie moet worden bepaald aan de hand van de lokale omstandigheden. Het aspect 'verbindingen' heeft allereerst te maken met regelmatige, soms dagelijkse, verplaatsingen via al dan niet vaste routes, bijvoorbeeld tussen voedsel- en rustgebieden. Maar ook met verbindingen tussen leefgebieden waardoor soorten kunnen migreren om hun leefgebied uit te breiden. Sommige verbindingen zijn nodig om het mogelijk te maken dat een passende soort in het ecosysteem voorkomt of om de genetische variatie te laten toenemen. Bij de beoordeling van bovenstaande onderdelen speelt zowel afname van oppervlakte als kwaliteit bij alle aspecten een rol.

2.3.2 Oppervlakte

In de Interim Omgevingsverordening (Provincie Utrecht, 2021) is vastgelegd dat geen sprake mag zijn van een vermindering van de oppervlakte van het NNN. In de toets moet in beeld worden gebracht of sprake is van een afname van het oppervlak van het NNN, uitgesloten van deze oppervlakte is bestaande (legale) bebouwing, erven en verharding. De nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot vermindering van de oppervlakte van NNN-gebieden, uitgaande van de maximale ruimte in het bestemmingsplan. Oppervlakte die wordt aangetast dient te worden gecompenseerd. In bijlage 11 van de Interim omgevingsverordening wordt beschreven hoe de compensatie opgave moet worden berekend.

Te compenseren natuurpunten: $A1 \cdot (1,0 + Tt1) \cdot (1,0 + Tn1) + A2 \cdot (1,0 + Tt2) \cdot (1,0 + Tn2) + A3 \cdot (1,0 + Tt3) \cdot (1,0 + Tn3)$, etc.

Waarbij verstaan wordt onder:

A1 oppervlakte met het beheertype 1, A2 oppervlakte met het beheertype 2, etc.

Tt1: de toeslag voor de hersteltijd van het beheertype 1 dat wordt aangetast, bepaald op basis van tabel 3 bij de verordening, etc.

Tn1: de toeslag voor het beheertype 1, bepaald op basis van tabel 1 en 2 bij de verordening.

2.3.3 Samenhang

Dit aspect bevat elementen van robuustheid, aaneengeslotenheid en verbindingen. Het gaat hierbij om 'behoud van samenhang', overeenkomend met de conclusies bij de andere aspecten.

3 Visie op de ontwikkeling

3.1 Inleiding

De basis voor het verbeteren van de natuurwaarden op het landgoed begint bij een visie op natuur. Er is daarom een natuurvisie opgesteld die in dit hoofdstuk nader wordt toegelicht. De natuurvisie bestaat uit de ambities voor het plangebied met als doel de natuurwaarden te verbeteren.

Ook de toelichting op artikel 6.3 uit de interim omgevingsverordening onderschrijft het belang van deze visie. De visie is richtinggevend voor de wijze waarop meerwaarde kan worden behaald. Op landgoed Soestdijk is op voorhand vast te stellen dat er door het bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarmee het NNN aangetast wordt. De visie geeft richting aan de wijze waarop:

1. De aantasting beperkt wordt;
2. De resterende aantasting gecompenseerd wordt;
3. Voor een duidelijke meerwaarde gezorgd wordt.

Voor de onderbouwing van de visie wordt gebruik gemaakt van de toetsingscriteria op basis waarvan het effect van de ontwikkelingen op het NNN inzichtelijk worden gemaakt, te weten:

- a. Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem;
- b. Robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN;
- c. De aanwezigheid van bijzondere soorten;
- d. De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.

Om tot een zorgvuldige visie te komen is gebruik gemaakt van zowel de landelijke, provinciale als regionale visie op natuur. Deze worden onderstaand kort toegelicht. In de laatste paragraaf worden de verschillende visies doorvertaald naar een visie voor Paleis Soestdijk.

3.2 Visievorming van landelijk naar regionaal

3.2.1 Landelijke visie

Op landelijk niveau bestaat het beleid Natuurlijk verder (2014) en Nederland Natuurpositief (2019) hoofdzakelijk uit twee pijlers:

- Het versterken van natuur.
- Betrekken van de maatschappij, natuur midden in de maatschappij.

In Nederland staat de natuur dermate onder druk dat soorten sterk in aantal en verspreiding achteruitgaan, of zelfs uitsterven. Hierdoor is de opgave ontstaan om de natuur te versterken. Niet alleen binnen natuurgebieden maar ook op het platteland, steden en grote wateren dient natuur versterkt te worden. Er wordt daarbij ook gekeken naar maatschappelijke opgaven van dit moment zoals kringlooplandbouw, energietransitie, uitbreiding van woongebieden, ontwikkeling van infrastructuur en minder stikstofuitstoot. Het betrekken van de maatschappij staat centraal in de natuurvisie. De landelijke natuurvisie wil meer kansen bieden voor burgers, bedrijven, gemeenten en maatschappelijke organisaties om de natuur te beschermen en duurzaam te gebruiken.

3.2.2 Provinciale visie

Binnen de provincie Utrecht is het streefdoel natuur die vitaal is; een robuust netwerk van voldoende schaal en veerkracht met aaneengesloten gebieden van hoge kwaliteit die tegen een stootje kunnen. Daarnaast wordt er binnen de provincie Utrecht ook rekening gehouden met de beleefbaarheid/recreatie, het verbinden van natuur en economie en is er veel aandacht voor een afweging tussen natuur op locaties waar natuur niet de primaire focus is. Dit uit zich in de vijf pijlers van de Utrechtse natuurvisie:

- Natuur in een robuust netwerk;
- Natuur met kwaliteit;
- Beleven en betrekken;
- Naar duurzame financiering en benutting;
- De balans bewaken.

3.2.3 Regionale visie

In de regionale visie, de gebiedsvisie Heel de Heuvelrug, is een gebiedsvisie voor de beboste heuvelrug, de stuwwal die strekt van de Grebbeberg (Rhenen) tot de Gooise meren (Naarden). Binnen deze visie is gezocht naar een afweging tussen natuur, cultuur en recreatie. Mits de zonering goed wordt gehanteerd is het uitgangspunt dat natuur, cultuur en recreatie goed samen kunnen. Dit vertaalt zich in drie speerpunten van de regionale visie:

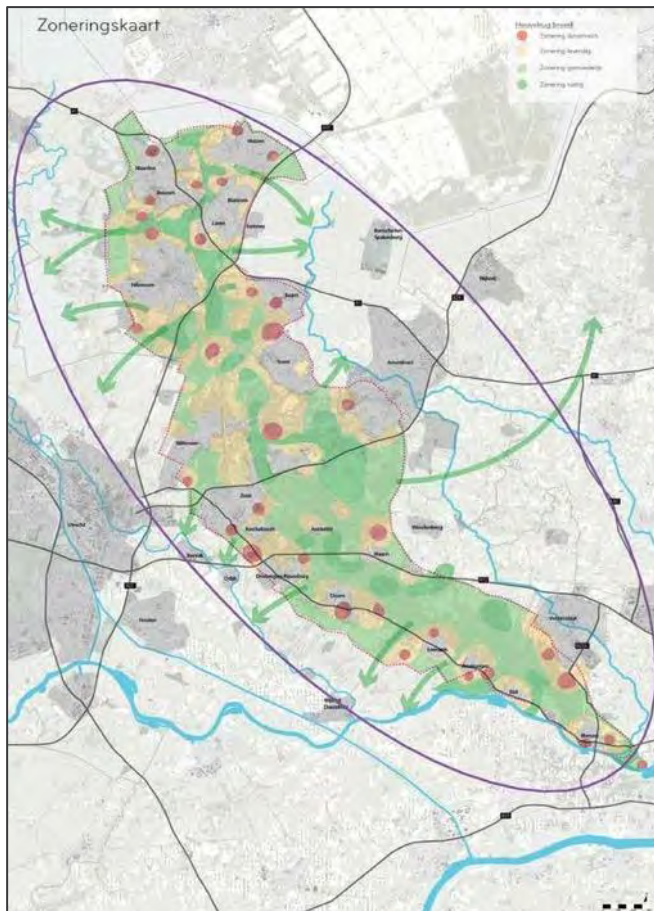
- Verbinden: ontwikkelen en versterken van de Heuvelrug als een samenhangende en herkenbare eenheid.
- Onderscheiden: het (in onderlinge samenhang) versterken van de diversiteit en authenticiteit van de verschillende karakteristieken op de Heuvelrug.
- Ontdekken: opnieuw waarnemen, vinden en benutten van zichtbare en verborgen kwaliteiten van de Heuvelrug.

Het streefbeeld van de visie is dat Heel de Heuvelrug in 2025 ervaren kan worden als een samenhangende eenheid voor zowel mens als natuur.

Voor Paleis Soestdijk en omgeving zijn enkele specifieke onderwerpen te herleiden vanuit de visie Heel de Heuvelrug:

- Verbinden van natuur door het ontsnipperen van infrastructuur (o.a. N221 en richting de Eem);
- Het Paleis en omgeving is aanmerkt als een buitenplaats waar de cultuurhistorische kwaliteiten en toegankelijkheid van buitenplaats biotopen behouden moet worden;
- Versterken van identiteitsgebieden door het behouden van landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, waar Paleis Soestdijk één van de identiteitsgebieden van is;
- Paleis Soestdijk maakt deel uit van een te versterken recreatief netwerk en vormt een voorportaal tot de Utrechtse Heuvelrug;
- Faciliteren van recreatie d.m.v. voorzieningen in ruimte en tijd;
- Verankeren van zonering tussen recreatieve gebieden of gebieden met ontwikkeling t.o.v. rustgebieden.
- Rond het Paleis dient het watersysteem beschermd en geoptimaliseerd te worden t.b.v. kwetsbare kwelnatuur;

In deze visie is een zoneringskaart (Figuur 3) gemaakt met de gradiënten rustig, gemoedelijk, levendig en dynamisch. Hierbij is het landgoed van Paleis Soestdijk aangemerkt als grotendeels zonering dynamisch en deels zonering levendig. Aangrenzende bossen of heideterreinen zijn in beperkte mate aangemerkt met de zoneringen gemoedelijk of rustig.



Figuur 3: Zoneringskaart conform Ruimtelijke Ambities Nationaal Park Heuvelrug (kaart: NP Heuvelrug, 2017).

3.2.4 Kern landelijke, provinciale en regionale visie

Op basis van de bovenliggende landelijke, provinciale en regionale visies is een aantal specifieke punten te benoemen. In grote lijn wordt ingezet op:

- Verbeteren en versterken van kwaliteit van natuur.
- Betrekken van de maatschappij.
- Duurzame ontwikkeling en toekomstbestendigheid.

In de regionale visie zijn ook enkele specifieke punten voor Paleis Soestdijk beschreven. Deze kernpunten vormen de basis voor de Natuurvisie Paleis Soestdijk welke in de navolgende paragraaf nader wordt uitgewerkt.

- Zonering.
- Ontsnippen.
- Behoud typische landgoed soorten.
- Kwelnatuur.

3.3 Natuurvisie Paleis Soestdijk

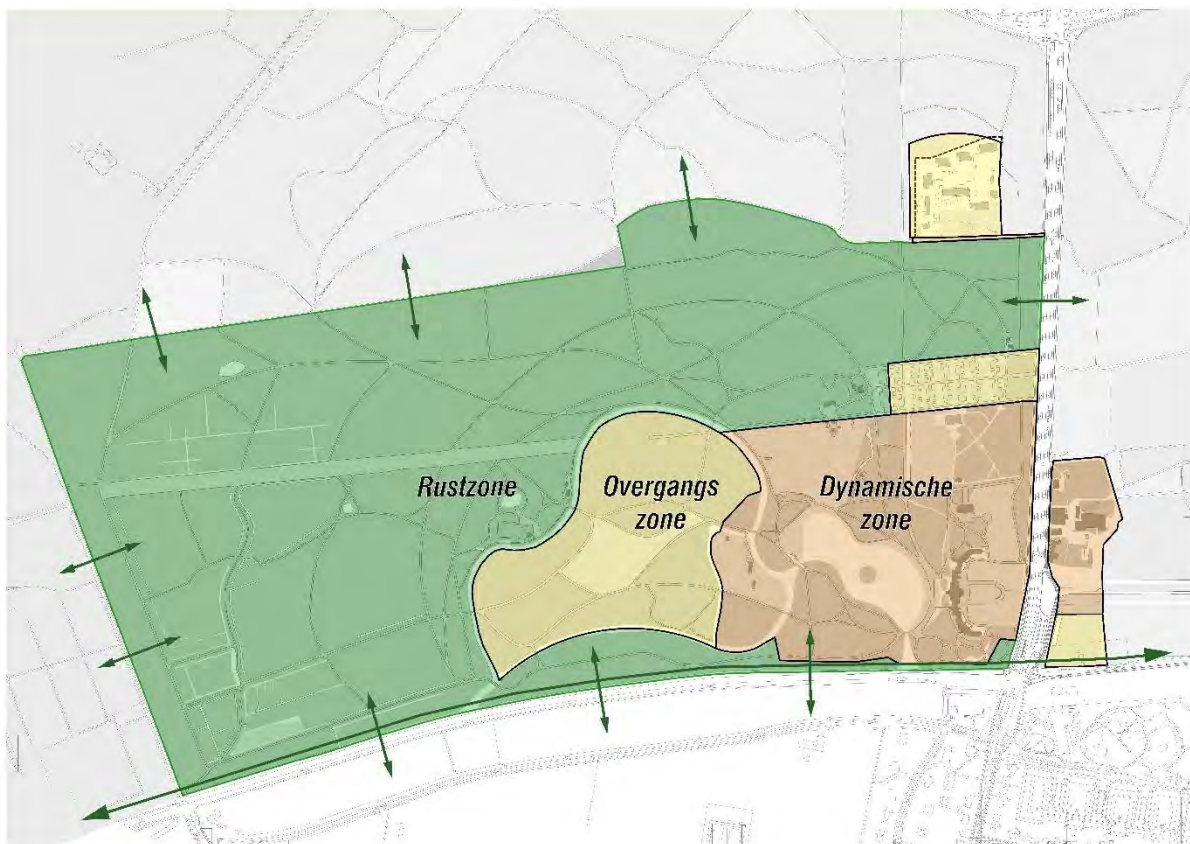
3.3.1 De natuurvisie op hoofdlijnen

De toekomst van het landgoed hangt nauw samen met de waardevolle cultuurhistorische kwaliteiten, maar net zo goed ook met de unieke landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Om de natuur volwaardig mee te nemen in de herbestemming wordt de visie verankerd in dit beheer- en inrichtingsplan. De herbestemming maakt het mogelijk dat er financiële dragers ontstaan die de kosten die volgen uit beheer en onderhoud van natuur

gedragen kunnen worden. Middels deze financiële dragers kunnen de continuïteit en kwaliteit van het landgoed gewaarborgd worden.

De visie van Paleis Soestdijk op natuur is gebaseerd op de hiervoor beschreven landelijke, provinciale en regionale visies. Binnen het landgoed van Paleis Soestdijk wordt gezocht naar een goede balans waarbij de natuur in haar totaliteit wordt versterkt en per saldo niet achteruitgaat.

Deze balans vertaalt zich naar een ruimtelijke indeling waarbij wonen en recreatie zich concentreert rond de beschikbare infrastructuur, de Amsterdamsestraatweg (N221) en natuurlijk het Paleis. Op deze locaties wordt in lijn met de visie “Heel de Heuvelrug” de zonering dynamisch nagestreefd. Dit betekent zeker niet dat zich in deze dynamische zone geen bijzondere natuurwaarden en soorten bevinden. Bovendien liggen ook in deze zone kansen om natuurwaarden te versterken bijvoorbeeld door natuur inclusief te bouwen en te ontwikkelen. Hierin voorziet deze natuurvisie. In Figuur 4 is de zonering weergegeven.



Figuur 4 Overzicht van Paleis Soestdijk op basis van de natuurvisie (kaart: West8, 2021)

In de regionale gebiedsvisie ‘Heel de Heuvelrug’ is het plangebied aangemerkt met de zonering ‘dynamisch’ en op enige afstand van het paleis met de zonering ‘levendig’. Een nog extensievere zonering van ‘gemoedelijk’ of ‘rustig’ is niet aan het gebied toegekend, wel aan de natuurterreinen rondom (zie Figuur 3). De in deze visie toegekende zoneringen ‘dynamisch’ en ‘levendig’ doen wat landgoed Paleis Soestdijk betreft onvoldoende recht aan de bijzondere natuurwaarden die op het landgoed aanwezig zijn. Voor het plangebied is daarom een nadere zonering uitgewerkt (Figuur 4) Om deze zonering te borgen is het kaartbeeld opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het dynamische gebied concentreert zich (ook hier) rond het Paleis en in de Paleistuin. Hier zullen activiteiten en evenementen plaatsvinden. Vervolgens kan het grootste deel van het landgoed als rustzone fungeren. Het gebied staat volledig in dienst van de natuur en er wordt nadrukkelijk ingezet op het verbeteren en (door)ontwikkelen van natuurwaarden. Het gebied kenmerkt zich, doordat het reeds 200 jaar is afgesloten, als een bijzonder rustgebied en kerngebied voor vele soorten. De gehele naaste omgeving profiteert van de in rust opgroeiende jonge dieren die zich later kunnen verspreiden op of buiten het landgoed.

De beoogde doelen, o.a. kruiden- en faunairijk grasland en dennen-, eiken-, en beukenbos behoren tot de ambities binnen het NNN van de provincie Utrecht. Om een geleidelijke overgang te creëren tussen de dynamische en rustige zone, wordt een overgangszone ingericht middels het Emmapark. Door deze zonering sluit het gebied beter aan op de natuurwaarden in de omgeving en ontstaat een aaneengesloten en robuuste natuurkern.

3.3.2 Meerwaarde voor het Natuurnetwerk

In het beheer- en inrichtingsplan zijn diverse maatregelen beschreven om de natuurkwaliteit op het landgoed te verbeteren en daarmee meerwaarde voor het Natuurnetwerk te realiseren aansluitend op de kernpunten uit de landelijke, provinciale en regionale visie.

Om de natuurwaarden en cultuurhistorische kwaliteit tot zijn recht te laten komen wordt het landgoed verdeeld in het Paleisbos en de zone Tuin- en parkaanleg Zocher. Waar in het bos de nadruk op natuurwaarden en natuurherstel ligt, zal in de tuin en het park de nadruk meer op cultuurhistorie liggen. Dit betekent expliciet niet dat er in beide deelgebieden geen aandacht en respect is voor de andere kwaliteit (natuur en cultuurhistorie).

Een speerpunt in de natuurvisie is tevens het verbeteren en behouden van de kwaliteit en de kwantiteit van de natuur. Gelet op de huidige kwaliteit van bos, natuur en landschap liggen er veel kansen om de bestaande kwaliteit te verbeteren en door te ontwikkelen. Ook wordt nieuwe natuur gerealiseerd op de Kwekerij (aan de overzijde van de Amsterdamsestraatweg).

De visie wordt gerealiseerd door vast te houden aan het principe van “behouden-versterken-vergroten-verbinden”. Daarmee wordt bedoeld dat er begonnen wordt met het behouden van de bestaande waarden, waarna maatregelen worden genomen om deze verder te versterken (robuuster te maken). Daarnaast is het om meerwaarde voor natuur te realiseren van belang structuren en oppervlakte toe te voegen om natuurwaarden te vergroten. Daarmee worden op bepaalde plaatsen ook nieuwe verbindingen toegevoegd.

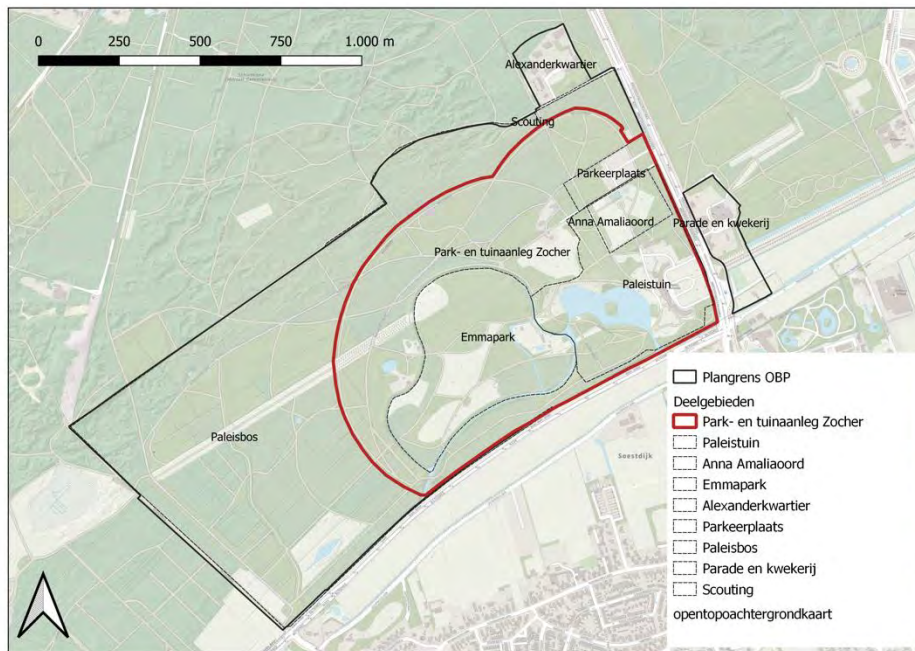
Deze filosofie van behouden – versterken – vergroten en verbinden wordt door de volgende maatregelen vormgegeven (zie ook Beheer- en inrichtingsplan):

- Behouden van natuur- en cultuurhistorische waarden;
 - Zonering; door het landgoed onder te verdelen in een dynamische-, overgangs- en rustzone worden bestaande waarden beschermd,
 - Verder met Zocher; er zal middels een restauratieplan geïnvesteerd worden in herstel van het oorspronkelijk parkontwerp van de tuinarchitecten Zocher.
- Versterken & vergroten van natuur- en cultuurhistorische waarden;
 - Natuurvriendelijk(er) bosbeheer; omvormen productiebos naar natuurlijk bos,
 - Natuurontwikkeling graslandpercelen,
 - Natuurinclusief bouwen,
 - Beheer en herinrichting watermaatregelen,
 - Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen,
 - (Buiten)verlichting aanpassen en reguleren; voor meer duisternis,
 - Terreinen zonder aangewezen beheertype kwalificeren,
 - Toevoegen nieuwe natuur; bijvoorbeeld herinrichting kwekerij.
- Verbinden van natuur- en cultuurhistorische waarden;
 - Aanpassen hekwerken en rasters,
 - Aanpassen en realiseren van (nieuwe) faunavoorzieningen,
 - Realisatie natuurvriendelijke oevers,
 - Boombruggen,
 - Herstel laanstructuren.

4 Huidige situatie en ontwikkeling

4.1 Het plangebied

Om de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op het NNN inzichtelijk te maken wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling per locatie besproken. Bij de beschrijving maken we gebruik van de gebiedsindeling die is opgenomen in de toelichting van bestemmingsplan Soestdijk (Figuur 5).



Figuur 5 Overzicht plangebied met de verschillende deelgebieden

4.1.1 Paleis Soestdijk en de ontsluiting

Huidige situatie

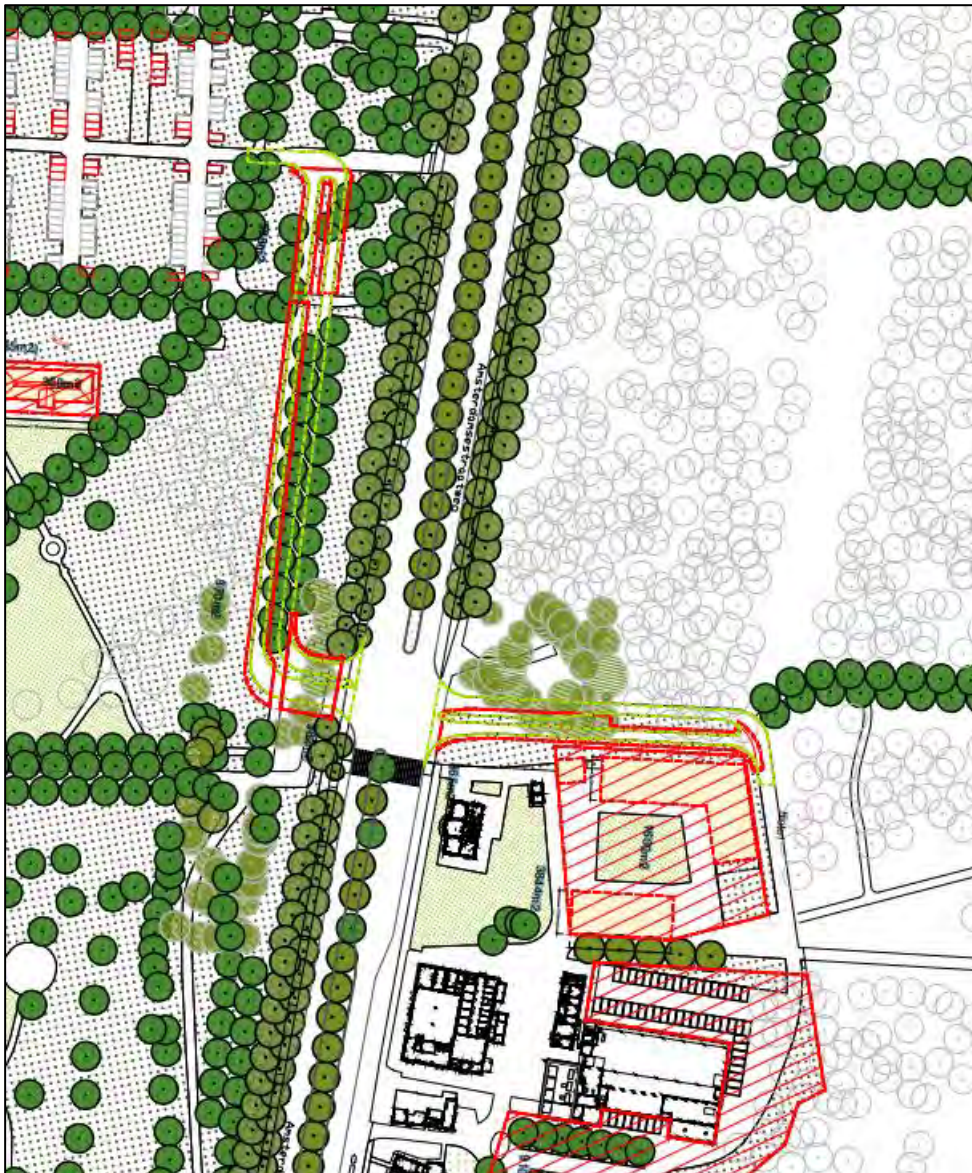
Paleis Soestdijk is een smal, maar lang gebouw. Door de aanbouw van de vleugels, strekt het gebouw zich tot ruim 200 meter. In het gebouw zijn diverse vertrekken aanwezig die verschillende functies hebben gehad. In het huidige gebruik wordt het paleis gebruikt als museum en tentoonstellingsruimte en voor het huisvesten van kleine evenementen, bijeenkomsten en kantoorruimte. Momenteel wordt het landgoed op meerdere plaatsen ontsloten. Het terrein van de Koninklijke Marachaussee is bereikbaar via een eigen inrit van de Amsterdamsestraatweg. Het parkeerterrein 'De Dries' en een weg ter bevoorrading van het paleis kent eveneens een ingang naar deze provinciale weg. Het paleis zelf is toegankelijk via een hek aan de Baarnse en een hek aan de Soester kant. Tot slot heeft de Parade eveneens een eigen in- en uitrit aan de Amsterdamsestraatweg.

Voorgenomen ontwikkeling

De keuze voor de wijze waarop het Landgoed en het Alexanderkwartier worden ontsloten, is gebaseerd op een zorgvuldig doorlopen proces waarin natuur, verkeer en cultuurhistorische zaken zijn afgewogen. Meerdere opties zijn onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor de variant met de minste impact op natuur.

Om het Alexanderkwartier in de toekomst veilig te ontsluiten wordt de bestaande gelijkvloerse kruising op de Amsterdamsestraatweg aangepast en voorzien van een verkeersregelinstantie. De bestaande toegangsweg naar het Marechaussee terrein wordt gebruikt als ontsluitingsweg voor het Alexanderkwartier.

De Dries en de Parade worden, via één met verkeerslichten geregelde gelijkvloerse kruising, op de Amsterdamsestraatweg aangesloten. Aan de zijde van de Parade wordt daarvoor de bestaande ontsluiting gebruikt, die bij de aansluiting met de Amsterdamsestraatweg verbreed wordt om een veilige verkeersafhandeling mogelijk te maken.



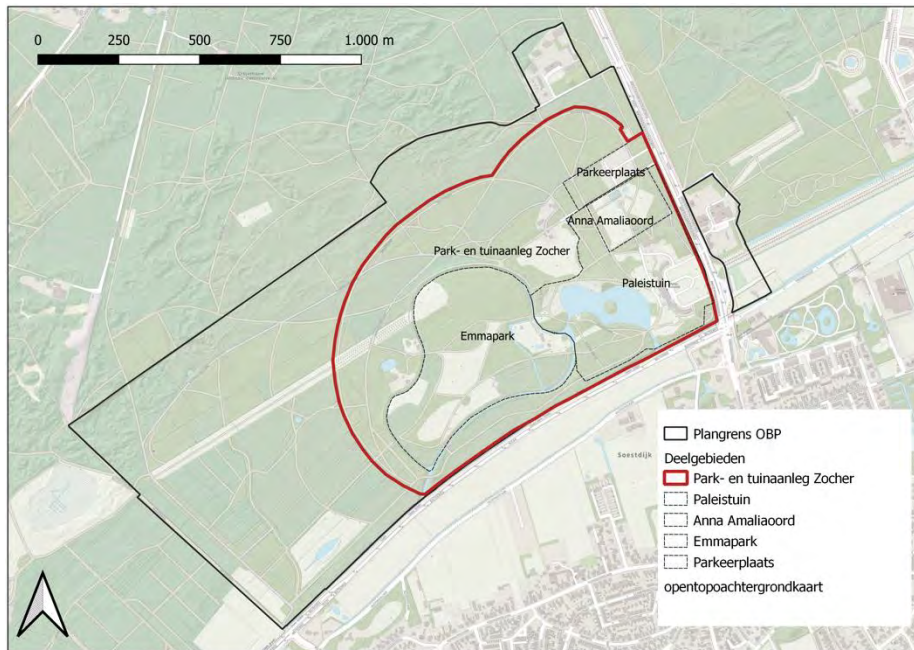
Figuur 6 Weergave nieuwe ontsluiting op Amsterdamsestraatweg ter hoogte van Parade en richting Alexanderkwartier (Bron: West8, november 2020)

4.1.2 Tuin- en parkaanleg Zocher

Huidige situatie

De tuin en Parkaanleg Zocher strekt zich uit over ca. 84 hectare van het landgoed. Het betreft de intensief ingericht en gebruikte paleistuin waar het Anna Amalia oord onderdeel van uit maakt. Verder bestaat de aanleg van Zocher uit het Emmapark en sportpaviljoen, de parkeerplaats en een deel van het op dit moment afgesloten

bos. De buitengrenzen worden gevormd door de Willemlaan en Alexanderlaan en de Praamgracht/Amsterdamsestraatweg.



Figuur 7 Begrenzing Tuin- en parkaanleg Zocher

Voorgenomen ontwikkeling

In de tuinen rond het paleis maken bezoekers ook op een bijzondere wijze kennis met de vier pijlers van Made by Holland; voeding, energie, water en gezondheid. Dat gebeurt in of bij een tijdelijke paviljoen en objecten van beeldende kunst. Deze ruimtelijke ingrepen zijn straks naast de zogenaamde Engelse tuin van de Paleistuin te vinden. In het westelijke deel van het Emmapark komt het paviljoen over de gezondheid van de natuur. Dit paviljoen wordt niet verlicht en is alleen onder begeleiding te bezichtigen in de periodes dat het Emmapark open is voor begeleide wandelingen.

Het paviljoens en de (kunst)installaties worden zorgvuldig in de bestaande structuur ingepast. De posities zijn vooral aan de parkcompositie (bijvoorbeeld historische zichtlijnen), natuurwaarden en archeologische waardes te toetsen. De objecten dienen reversibel te zijn, niet de grond in te gaan en rekening te houden met de 'park compositie'.



Figuur 8 Het zoekgebied voor de locaties van het paviljoen en kunstobjecten (paarse kleur)

4.1.3 Paleistuin

Huidige situatie

Een onderdeel van de Tuin- en parkaanleg is de paleistuin. De vijver en het paleis zijn beeldbepalende elementen in de paleistuin. De inrichting bestaat verder uit gazons, groepen rododendrons, azalea's, solitaire bomen, bospercelen en een aantal lanen. De onderstaande kaart geeft de huidige inrichting weer. Dit betreft vooral de heesters en bospercelen. Vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn er meerdere stijlen te herkennen. De directe omgeving van het Paleis kent een aanleg in geometrische stijl aan de voorzijde, een grote aanleg in landschappelijke stijl aan de achterzijde en twee gespiegelde zijtuinen in landschapsstijl. De verschillende deelgebieden zijn nog duidelijk herkenbaar en hebben een eigen sfeer. De beplanting vormt de verbindende factor en zorgt dat de verschillende tuindelen vanzelfsprekend in elkaar overvloeien. Achter het paleis ligt de aanleg van J.D. Zocher sr. en jr. uit de periode 1815- ca. 1824. Dit is de meest beeldbepalende tijdslaag in de gehele aanleg

De paleistuin is goed onderhouden en maakt een parkachtige indruk. In de paleistuin bevinden zich de Oranjerie, de watertoren, ijskelder en het Wilhelmina chalet. De Oranjerie is een horecagelegenheid met ongeveer 120 zitplaatsen. De Paleistuin is alleen opengesteld voor betalende bezoekers. In de voortuin worden in de zomer regelmatig concerten gegeven met licht en geluid. De rest van de Paleistuin wordt gebruikt als evenementenlocatie voor evenementen met beperkt versterkt geluid of licht. Via een vergunning op basis van de evenementenverordening van de gemeente Baarn zijn deze activiteiten mogelijk.

De Paleistuin wordt momenteel zeer intensief beheerd (tuinonderhoud). De gazons worden frequent gemaaid en de perken en plantsoenen worden vrijgehouden van onkruid, evenals de paden. Van gericht natuurbeheer op soorten of beheertypen is geen sprake.

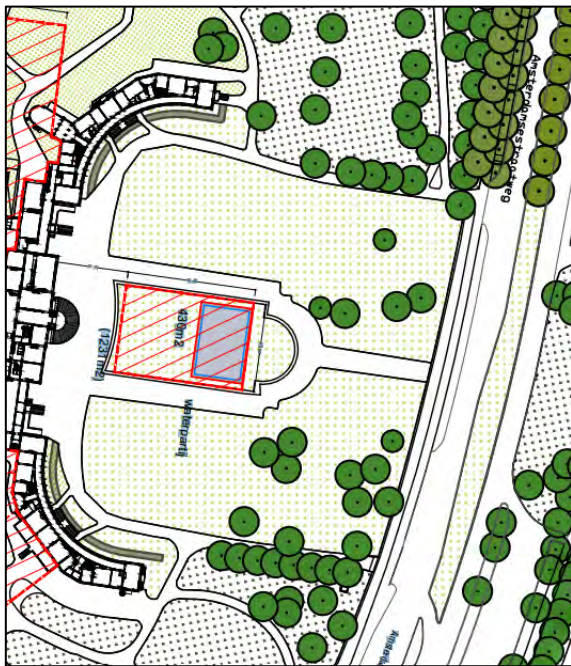
In de huidige situatie kent de waterdoorvoerendheid van de wateren binnen Paleistuin een grote schommeling. In de zomer is de waterstand vaak zeer laag, terwijl in de winter doorgaans voldoende water beschikbaar is via de Praamgracht om de waterstand op peil te houden.

Voorgenomen ontwikkeling

In de directe omgeving van het paleis is een aantal ontwikkelingen voorzien om het toekomstig gebruik van het paleis mogelijk te maken. Hiermee wordt het mogelijk het plan Made by Holland uit te voeren. Binnen de deelgebieden van de paleistuin worden bestaande gebouwen zonder monumentale waarde gesloopt en wordt functionele nieuwbouw toegevoegd. De Paleistuin vormt een belangrijk onderdeel van het betaalde bezoek aan Paleis Soestdijk. Daarnaast zijn ook schoolklassen welkom t.b.v. educatie. Het park wordt gerestaureerd, onder het motto 'Verder met Zocher', maar het aansluiten op het 17^{de} eeuwse lanenstelsel wordt niet uitgesloten.

Waterwerk voortuin

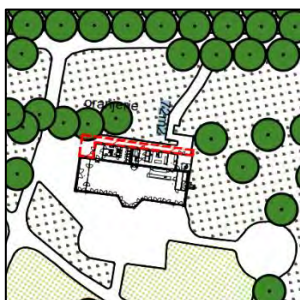
Aan de voorzijde van het Paleis is een waterwerk gepland, in Figuur 9 is het zoekgebied hiervoor weergegeven. Het wordt een installatie van water dat iets vertelt over watermanagement en de toekomstige uitdagingen voor Nederland en de wereld.



Figuur 9 Zoekgebied waterwerk in de voortuin.

Baarnse Tuin en Oranjerie

Om de Oranjerie toegankelijker te maken vanuit de Watertorenlaan en geschikter te maken in gebruik, is hier een ruimtelijke ingreep noodzakelijk. In eerdere ontwerpen werd nog uitgegaan van een verdubbeling van de Oranjerie. Deze verdubbeling is in verband met de effecten op natuur verkleind naar 72 m² (tot aan de oude bosgroeiplaats). De vergroting mag niet hoger worden dan de bestaande goot- en nokhoogte van de Oranjerie.



Figuur 10 Zoekgebied uitbreiding Oranjerie.

De te realiseren bebouwing dient te voldoen aan de laatste regels van nieuwbouw t.a.v. duurzaamheid en worden ingepast in de natuurlijke omgeving waarin deze komen te liggen. Dit betekent dat de bebouwing een duurzaam en natuurlijk karakter krijgen. Concreet betekent dit:

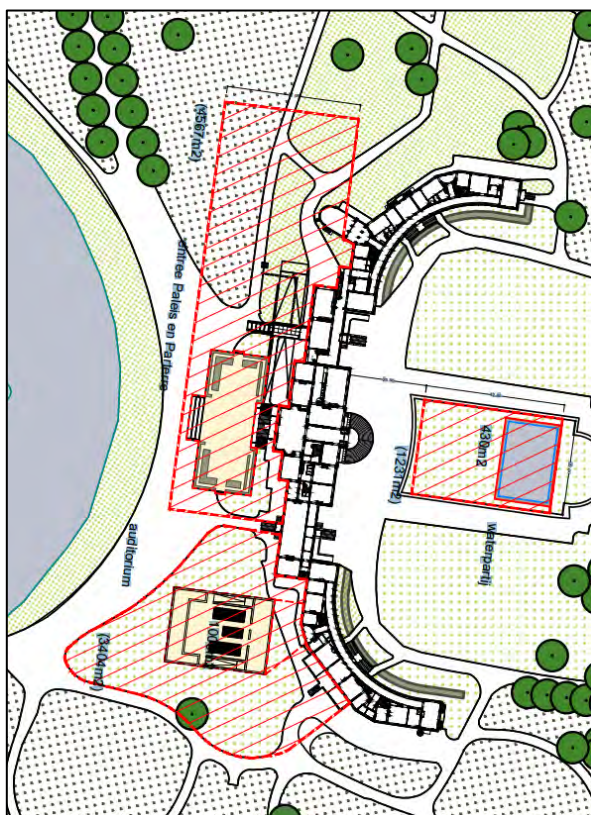
- Nestvoorzieningen voor vogels worden toegepast in de bebouwing;
- Nestvoorzieningen voor vleermuizen worden toegepast in de bebouwing.

Soestertuin, Auditorium & Entree Paleis

De Soestertuin was van oorsprong een zelfstandige tuin met een zelfstandig stelsel van wandelpaden aangelegd door Zocher in landschapsstijl. Door het reconstrueren van de oorspronkelijke padenstructuur wordt dit gedeelte van het park opnieuw toegankelijk gemaakt.

Aan de achterzijde van de Soestervleugel is de bouw van een auditorium voorzien. Het Auditorium wordt vermoedelijk niet aan het paleis vast gebouwd, maar wel verbonden via een overdekte passage. Het auditorium biedt ruimte aan ca. 300 personen. Deze nieuwbouw mag het vrije zicht op de achtergevel van het Paleis niet verstoren. Het mag dus niet hoger worden dan de bestaande uitbouwen van het Paleis. Het gebouw moet duidelijk als nieuw toegevoegd element herkenbaar zijn of andersom zo veel als mogelijk onzichtbaar blijven. Dit is de reden dat het Auditorium verdiept wordt gebouwd.

Bij het kiezen van een geschikte locatie zal rekening worden gehouden met bestaande monumentale bomen en aanwezige soorten (zoals een dassenburcht die in gebruik is als bijburcht en een broedpaar ransuil). Wanneer de lanen van Zocher aan de achterzijde van het Paleis gereconstrueerd worden, helpen deze om een groot deel van het auditorium hierachter te kunnen verbergen. In het oorspronkelijke ontwerp van Zocher is vanuit de vijver vooral het 'corps-de-logis' zichtbaar. De positie van het Auditorium heeft invloed op de reconstructie van de tuin en andersom en zal als het plan definitiever wordt herijkt moeten worden.



Figuur 11 Zoekgebied Entree Paleis (rode arcering linksboven) & Auditorium (rode arcering onder) aan de Soestervleugel van het paleis.

Om de toegankelijkheid en de logistiek van het Paleis te verbeteren is aan de achterzijde een nieuwe entree gepland (zie Figuur 11). Door de nieuwe entree kan een gelijkvloerse toegang naar het Paleis via een hellingbaan of aanpassingen aan het terrein binnen het zoekgebied gerealiseerd worden. Via het Souterrain van het Paleis worden de zijvleugels en het 'corps de logis' onafhankelijk van elkaar toegankelijk. De nieuwe entree is een toevoeging aan het Paleis die een vloeiende overgang van binnen naar buiten mogelijk maakt. Hier kunnen gasten op het verhoogde terras buiten worden verwelkomd.

Om de looproute te optimaliseren wordt de uitbouw van het zwembad weggehaald, zodat een veel evenwichtiger beeld kan ontstaan. Bovendien wordt dan de oorspronkelijke ellipsvormige uitbouw van de filmzaal weer zichtbaar.

Er is een zoekgebied getekend dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Binnen dit grotere zoekgebied is vastgelegd dat er een gebouw kan komen van maximaal 1.000 m² footprint voor het auditorium en maximaal 200 m² footprint voor de entree.

De te realiseren bebouwing dient te voldoen aan de laatste regels van nieuwbouw t.a.v. duurzaamheid en worden ingepast in de natuurlijke omgeving waarin deze komen te liggen. Dit betekent dat de bebouwing een duurzaam en natuurlijk karakter krijgt.

Overloopparkeren

Het weiland nabij de boerderij 't Kraayenest kan tijdens evenementen worden ingezet als overloopparkerterrein (voor locatie zie Figuur 12). Hier is plaats te maken voor circa 450 parkeerplaatsen. De voorwaarde is dat er geen permanente verharding wordt aangebracht en dat het maximaal 12 dagen per jaar wordt gebruikt.



Figuur 12 Locatie Overloopparkeren.

Klimaat robuust watersysteem

Er wordt onderzoek gedaan naar watersysteem en er worden maatregelen getroffen t.b.v. de verbetering watersysteem, door bijvoorbeeld het hemelwater van het Paleis af te wateren op de vijver i.p.v. rechtstreeks op de Praamgracht.

Sloop gebouwen

In de Paleistuin worden ook enkele bouwwerken gesloopt die in de toekomstige situatie geen functie meer kennen. Het gaat om de volgende gebouwen met bijbehorende oppervlakte:

- Zwembad 148 m²
- Wachtersgebouw 100 m²

Vanuit deze ingreep neemt het bebouwd oppervlakte rond het paleis dus af met 248 m². Het netto bebouwd oppervlak neemt met maximaal 1.272 m² toe. Dit concentreert zich met name rondom de Soestervleugel van het paleis.

4.1.4 Alexanderkwartier

Huidige situatie

Het Alexanderkwartier bestaat uit bebouwing en bos. De bebouwing is tot recent door de Koninklijke Marechaussee gebruikt. Het terrein is grotendeels afgesloten met een hoog hek, en bestaat uit een hoofdgebouw, enkele grote bijgebouwen voor huisvesting, opslag, een sporthal en ondergrondse schietbaan.

Buiten het hek staan 8 woningen waarvan 2 “twee onder 1 kap” en 6 rijwoningen, met tuin aan voorzijde en achterzijde. Ook is er aan het einde van de doodlopende straat een parkeerplaats voor recreanten die het bos bezoeken. Het is een drukbezocht bosgebied door wandelaars (met honden - losloopgebied) en een ruiters- en menroute.



Figuur 13 Marechaussee terrein of Alexanderkwartier en aangrenzende 'Borrebos' (november 2020, foto's Eelerwoude).

Voorgenomen ontwikkeling

In het Alexanderkwartier maakt de huidige Marechauseekazerne en een deel van het bos aan de noordzijde plaats voor een natuurlijk woonlandschap. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt verspreid over het terrein de functie wonen mogelijk gemaakt. Uitgangspunt voor het programma en de typologie van de nieuwe woningen is dat wordt ingespeeld op de veranderende vraag en veranderende woonwensen (levensloopgeschiktheid, wonen in combinatie met zorg) en hoge kwaliteitsnormen (duurzaamheid/energieprestatie). Dit sluit aan op de kwalitatieve doelen van de Visie Wonen van de gemeente. Er is voor de nieuwbouw uitgegaan van een woonprogramma van 7 gebouwen met in totaal maximaal 98 appartementen in het middelhoge en hoge segment.

De totale footprint van de gebouwen bedraagt maximaal 6.200 m². De niet bebouwde delen worden ingericht als natuur, zie ook figuur 13.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met het beperken van de impact op de aanwezige natuur. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Geen ruimtebeslag binnen aangewezen boskernen;
- Verkaveling wordt afgestemd op de aanwezigheid van (beschermde) natuurwaarden.

De nieuwe appartementengebouwen krijgen een footprint van respectievelijk maximaal 342 m² (2x), 675 m² (2x), 720 m² (2x) en een gebouw van maximaal 2.666 m². Parkeren wordt opgelost onder de gebouwen (half verdiept). De gebouwen bestaan uit vier lagen en worden elk maximaal 15 m hoog. Zo blijven ze onder de boomtoppen. Doordat er een halfverdiepte parkeervoorziening onder de gebouwen wordt gerealiseerd is de eerste woonlaag niet gelijk aan het maaiveld (ca. 1,5 meter boven maaiveld). De ruimte tussen de gebouwen krijgt een natuurlijke inrichting, net als het openbare gebied. Bovenstaande beschrijvingen betreffen de maximale te bebouwen oppervlakte, de daadwerkelijke uitwerking kan anders worden, maar nooit groter dan hierboven genoemd. Dit betekent ook dat vergunningvrij uitbouwen wordt uitgesloten. Door het treffen van de juiste bouwkundige maatregelen ontstaan er meer kansen voor gebouwbewonende soorten. Ook de inrichting en het beheer op het omliggende terrein is gericht op specifieke soorten.

Ook voor het Alexanderkwartier geldt dat het doorlopen van de Voorontwerp Bestemmingsplan procedure heeft geleid tot aanpassing van het plan. Er wordt in het plan dat nu voorligt ruim minder Borrebos geraakt, de footprint van de gebouwen is kleiner en er wordt meer afstand gehouden van jaarrond beschermden nesten.

De te realiseren woningen dienen te voldoen aan de laatste regels van nieuwbouw t.a.v. duurzaamheid en worden ingepast in de natuurlijke omgeving waarin deze komen te liggen. Dit betekent dat de woningen een duurzaam en natuurlijk karakter krijgen. Concreet betekent dit:

- Nestvoorzieningen voor vogels worden toegepast in de bebouwing;
- Verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen worden toegepast in de bebouwing;
- Toepassen van groene daken met ambitie leefgebied voor insecten;
- Toepassen van natuur- en vleermuisvriendelijke verlichting;
- Toepassen van inheemse beplanting;
- Natuurlijke inrichting van de leefomgeving met passeerbare zones voor kleine zoogdieren, reptielen en amfibieën.

Deze uitgangspunten worden opgenomen in het bestemmingsplan.



Figuur 14 Overzicht toekomstige situatie Alexanderkwartier (Masterplan april 2021).

4.1.5 Scoutingterrein

Huidige situatie

Het scoutingterrein ligt aan de rand van het eigendom van Paleis Soestdijk. Op deze locatie houdt de scouting diverse activiteiten in het aanwezige clubgebouw. Het terrein is niet openbaar toegankelijk en is afgesloten met een hekwerk. De scouting heeft haar 'speelgebied' in de openbaar toegankelijke bossen van Staatsbosbeheer.

Voorgenomen ontwikkeling

Het scoutingterrein blijft op dezelfde plek aanwezig, echter wordt in de nieuwe situatie het vlak dat gebruikt wordt door de scouting groter en neemt de bebouwde oppervlakte toe. Het gebruik van het terrein en bebouwing veranderen niet. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 120 m² neemt toe met 150 m² tot 270 m² (zie Figuur 14, linksonder). Een groot deel van de deze nieuwbouw vindt plaats op bestaand intensief gebruikt scoutingterrein.

Aan de scouting wordt een verplichting opgelegd natuurvoorzieningen te realiseren aan de gebouwen.

4.1.6 Anna Amaliaoord

Huidige situatie

Het Anna Amaliaoord is feitelijk onderdeel van de Paleistuin en heeft in het verleden een aantal wijzigingen ondergaan. Van een klassieke symmetrische tuin naar het Zocherontwerp met de slingerende Alexanderlaan ertussen, van de Springertuin met een moestuin voor Koningin Juliana naar de huidige versnipperde toestand met de restanten van het voormalige Rosarium, de geamputeerde Alexanderlaan en als laatste toevoegingen de

nieuwe industriële kas (1974) en het kassahuisje (2006). Momenteel doet het Anna Amaliapark vooral dienst als doorsteek voor de bezoekers vanaf de parkeerplaats naar de Baarnse zijtuin en is in feite een aangekleed niemandsland tussen parkeerplaats en paleis met restanten van oudere tuin architectonische lagen. De tuin bestaat uit gazons, paden, heesterpartijen, opgaand bos, kassen, een tweetal vijvers en de watertoren. De watertoren wordt gebruikt voor bijeenkomsten in een kleinere setting (tot 40 personen).

Voorgenomen ontwikkeling

Twee nieuwe kassen (2 x 350 m²) vormen gezamenlijk de toegang tot het paleis. Er kunnen verschillende functies in worden gehuisvest zoals bijvoorbeeld een kleine museumwinkel en de kassa. De laatste van de twee oorspronkelijke negentiende-eeuwse kassen is ruim vijftig jaar geleden verwijderd. Het voornemen is om de beide kassen op hun oorspronkelijke plek terug te brengen, maar in een hedendaagse versie.

In dit deelgebied worden ook enkele bouwwerken gesloopt die geen functie meer hebben:

- Kassen en schuur 630 m²
- Kassagebouw 27 m²

Netto neemt het bebouwde oppervlakte toe met ca. 50 m². Het oppervlakte verhard neemt echter af door het weghalen van de opslagmogelijkheid naast de bestaande kas.



Figuur 15 Ruimtelijke ingrepen voor Anna Amaliaoord (Bron: West8, december 2020).

4.1.7 Parkeerterrein De Dries

Huidige situatie

Parkeerterrein De Dries is in 2006 ontwikkeld als parkeervoorziening ten noorden van het deelgebied Anna Amaliaoord in een vak met oude beuken. Er is in de bestaande situatie sprake van ca. 230 parkeerplaatsen.

Voorgenomen ontwikkeling

Doordat reeds sprake was van een vergunde situatie is er geen sprake van een feitelijke wijziging in gebruik voor de bestaande parkeervakken.

Om te voldoen aan de mobiliteitseisen is het noodzakelijk om op De Dries ca. 100 extra parkeerplaatsen te realiseren, zie Figuur 16. Hier zal aanvullend beperkt ruimtebeslag plaatsvinden op De Dries. Voor het bepalen van de exacte locaties van de nieuwe parkeerplaatsen zal een uitgebreid onderzoek gedaan worden om de impact te minimaliseren. Hierbij wordt minimaal rekening gehouden met:

- Geen bomenkap;
- BEA (boom effect analyse) gericht op toekomstig gebruik en doorvertaling naar welke bomen duurzaam in stand gehouden kunnen worden.

Bij de herinrichting van de parkeerplaats wordt rekening gehouden met de nu aanwezige bomen en zal het absolute uitgangspunt zijn het huidige bomenbestand in stand te houden. Uit de BEA komt voort hoe de parkeerplaatsen het beste gesitueerd kunnen worden rekening houdend met bestaande bomen.



Figuur 16 Zoekgebied optimalisatie parkeerterrein De Dries en logistieke route bij evenementen (Bron: West8, november 2020).

Op dit moment is het parkeerterrein op De Dries bestaande (half)verharding. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte verharding niet toenemen, de optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen vindt plaats zonder daarvoor bomen te kappen.

4.1.8 Parade

Huidige situatie

Ten oosten van Paleis Soestdijk, aan de overzijde van de Amsterdamsestraatweg (N221), ligt het terrein dat 'de Parade' wordt genoemd. Hier liggen onder andere de Intendantswoning, de boerderij, het logiesgebouw en de dienstwoningen. Daarnaast ligt aan de zuidzijde van de Parade de kwekerij. Dit is een moestuincomplex die zijn oorsprong vindt in de 19^e eeuw. Het is feitelijk een nog functionele 19e-eeuwse koninklijke moestuin. De moestuin wordt op dit moment extensief gebruikt. De buitenruimte op de Parade bestaat uit gazon, vakken met heesters en vaste planten. De heestervakken gaan over in gemengd loofbos. De ontsluitingsweg doorsnijdt de bosvakken en de aansluiting met het Baarnse bos. De kwekerij is de moestuin van het paleis en bestaat uit een boomgaard, grasland en een extensieve pluktuin. De aansluiting tussen het Baarnse Bos en de parade is er op dit moment nauwelijks, daar waar de structuren wijzen op eerdere verbinding tussen de bosgebieden.



Figuur 17 Omgeving Parade (november 2020, foto's Eelerwoude).

Voorgenomen ontwikkeling

De Parade gaat ruimte bieden aan een onderscheidend winkel-, horeca-, kantoor-, hotel- en kleinschalig evenementenprogramma. In het centrum komt het Paradeplein, een open ruimte die de verschillende gebouwen verbindt en die plaats biedt aan buitenhoreca en kleinschalige evenementen zoals markten, zie ook Figuur 18. Er wordt aan de achterzijde een verbinding gelegd met deze historische lanen.

Op de Parade komt een hotel met ongeveer 120 kamers. Deze kamers zijn verspreid over een aantal bestaande gebouwen (de koninklijke stallen, de intendantswoning, logiesgebouw) en nieuwbouw. De nieuwbouw bevindt zich achter de intendantswoning en zal maximaal drie verdiepingen (2 verdiepingen met kap) omvatten waarmee de nieuwbouw niet hoger kan worden dan de bestaande intendantsvilla. De nieuwbouw zal uit een cluster van

verschillende gebouwvolumes bestaan. Deze gebouwen hebben een commerciële plint zonder hotelkamers op de begane grond. De gebouwen vormen een ensemble in een dorpsachtige setting. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het maximaal bebouwd oppervlakte toe met 1.000 m² binnen de Parade.



Figuur 18 Overzicht toekomstige situatie Parade

De te realiseren bebouwing dient te voldoen aan de laatste regels van nieuwbouw t.a.v. duurzaamheid en worden ingepast in de natuurlijke omgeving waarin deze komen te liggen. Dit betekent dat de bebouwing een duurzaam en natuurlijk karakter krijgen. Concreet betekent dit:

- Nestvoorzieningen voor vogels worden toegepast in de bebouwing;
- Verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen worden toegepast in de bebouwing;
- Toepassen van groene daken met ambitieniveau: mos en sedumplanten;
- Toepassen van natuur- en vleermuisvriendelijke verlichting;
- Toepassen van inheemse beplanting;
- Natuurlijke inrichting van de leefomgeving

Een aantal niet monumentale gebouwen op de Parade wordt afgebroken om ruimte te maken voor onder andere meer parkeerterruimte. In de toekomstige situatie is ruimte voor 230 plaatsen. Op het parkeerterrein wordt halfverharding toegepast, zodat regenwater in de grond kan infiltreren en het gebied een meer natuurlijke uitstraling krijgt. De parkeerstroken worden onderbroken door hagen en rijen bomen. Het parkeerterrein is toegankelijk via een inrit bij de Intendantenvilla.

4.1.9 Kwekerij

Huidige situatie

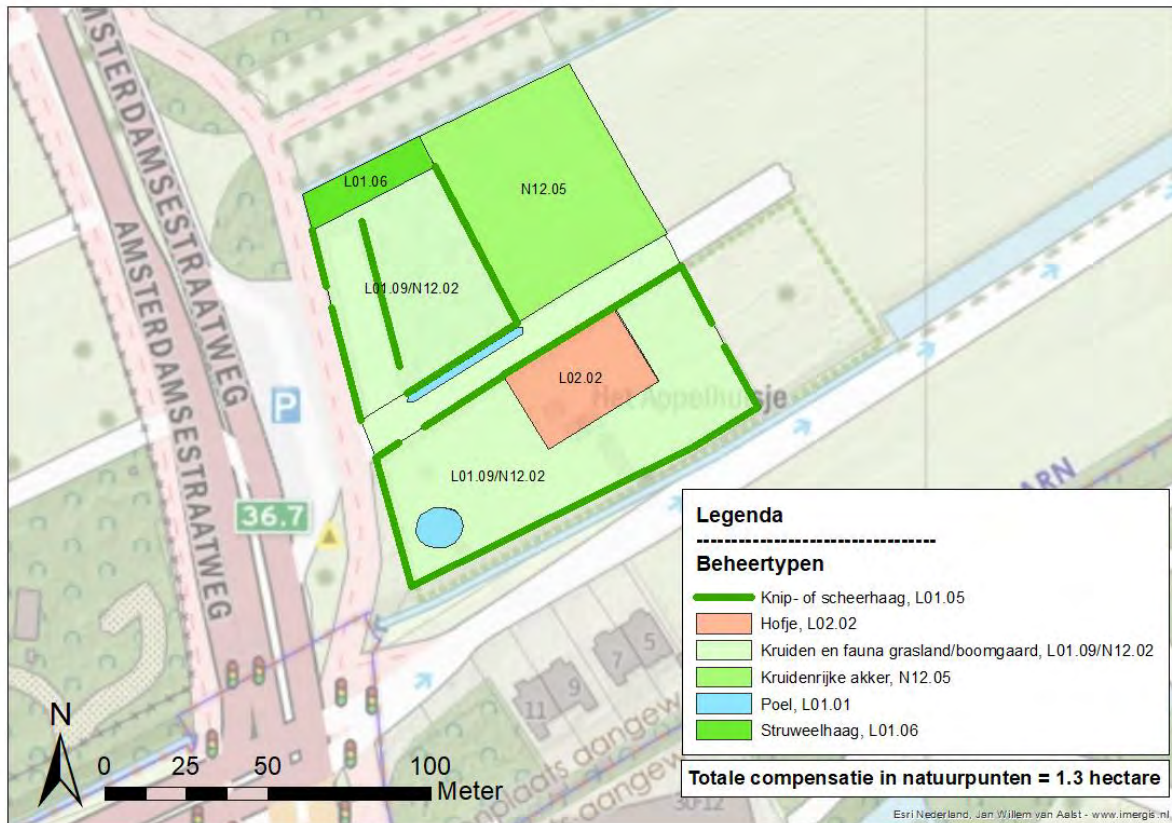
De kwekerij bestaat op dit moment uit een hoogstamboomgaard, een intensief gebruikt agrarisch perceel en een deel met oude kweekkas en monumentale werkschuur en een moestuin.



Figuur 19 Huidige situatie kwekerij.

Voorgenomen ontwikkeling

Het streven is de kwekerij middels een ecologisch harmonieus ontwerp weer een rol te geven in het functioneren van het landgoed en verbindingen naar andere delen van het natuurnetwerk. Met name de aangrenzende structuren zoals houtwallen, onbeheerde overhoeken, slootkanten, poelranden, heggen en perceelovergangen bieden extra mogelijkheden voor planten- en diersoorten. De natte verbinding van de Praamgracht wordt hierdoor aan beide kanten van de Amsterdamsestraatweg versterkt.



Figuur 20 Inrichtingsschets kwekerij.

Ook de boomgaard krijgt een meer natuurlijke inrichting. Een aantal bomen is aan vervanging toe door in de soortkeuze een variatie in fruitsoorten en in bloeitijdstip te kiezen ontstaat meerwaarde voor diverse soorten.

De aanwezigheid van vogels, vlinders en vleermuizen wordt daarnaast in het hele gebied gestimuleerd door het plaatsen van nestkasten, onder andere voor hollenbroeders. Voor insecten vormen op de kop gehangen bloempotten gevuld met stro een prima verblijfplaats evenals houtblokken met geboorde gaten in diverse diameter (insectenhotel).

Tot slot wordt ruim een kwart hectare intensief gebruikte landbouwgrond omgevormd kruidenrijk akker en wordt de kwekerij omgevormd naar kruiden- en faunarijk grasland, met struweel. Zie voor het inrichtingsplan van de kwekerij bijlage 1.

4.1.10 Emmapark en sportpaviljoen

Huidige situatie

Het Emmapark is in 1815-1817 ontworpen door J.D. Zocher als onderdeel van het gehele park in landschapstijl. Het Emmapark wordt omsloten door een als slingerende gracht vormgegeven waterpartij die aansluit op de grote Vijver. Het Emmapark is doormiddel van een watergang fysiek afgesloten van andere delen van de Paleistuin en het Paleisbos. Het Emmapark bestaat uit een aantal weides en voornamelijk eikenlanen, maar ook een enkele beukenlaan, bosvakken met voornamelijk eik en een aantal solitaire bomen en boomgroepen. Het gehele Emmapark is omheind met schrikdraad. Door de aanwezigheid van de herten zijn onder andere de krenten verdwenen en krijgt ondergroei van bijvoorbeeld inlandse eik geen kans.

In 1937 is in het Emmapark het sportpaviljoen aangelegd. Het betreft een sportpaviljoen met dames- en herenkleedhokjes, douches, een solarium met keuken en een ruim terras. In de nabijheid van het sportpaviljoen werden een dubbele tennisbaan (nu nog 1 tennisbaan) en zwembad aangelegd. In 1929 werd ook een speelhuisje

gebouwd voor prinses Beatrix. Het sportcomplex is geheel omgracht. Het gras wordt intensief gemaaid. Het sportpaviljoen is regelmatig opengesteld voor bezoekers.



Figuur 21 Omgeving Sportpaviljoen (november 2020, foto's Eelerwoude).

Voorgenomen ontwikkeling

Het Sportpaviljoen wordt de verzamelplek voor begeleide boswandelingen door het Emmapark, waarbij de wandelingen in het Emmapark altijd onder begeleiding van een begeleider zijn en er niet van de paden afgeweken wordt. Er wordt in de bestaande bebouwing een informatiepunt over flora en fauna gerealiseerd, er is een toiletvoorziening (eveneens in de bestaande bebouwing) en een speelweide voor kinderen (samen met speelhuisje). Ook komt er in de bestaande bebouwing een (seizoensgebonden) horecapunt (capaciteit van ca. 25 personen). Naast het Sportpaviljoen bevindt zich het zwembad. Hier is het plan om een onderwaterbeleving te realiseren, met een toegang om af te kunnen dalen. Alle functies worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Voor het Emmapark geldt de ambitie om de natuurwaarden te vergroten. Voor het gehele Emmapark wordt in het inrichtings- en beheerplan een strategie opgesteld om dit gebied te ontwikkelen tot een gebied met hoge natuurkwaliteiten. Voor het terrein geldt nu dat de huidige waarden laag zijn gezien de hoge begrazingsdruk van damherten. Deze begrazingsdruk wordt afgebouwd. Door het weghalen van de damherten kan het gebied zich gaan ontwikkelen. Jonge bomen en struiken krijgen weer mogelijkheden om uit te groeien, eventueel na het bloot leggen van zaadbanken, waardoor een natuurlijker gebied ontstaat.

Er worden daarnaast maatregelen getroffen t.b.v. aandachtsoorten. Er wordt onderzoek gedaan naar het watersysteem en er worden maatregelen t.b.v. verbetering van het watersysteem getroffen, waaronder het verwijderen van de blad- en sliblaag uit gracht. De hekken rondom het Emmapark en het sportcomplex worden verwijderd t.b.v. de passeerbaarheid van fauna. Ook worden er passages over de gracht aangelegd t.b.v. de passeerbaarheid voor soorten over de gracht.

4.1.11 Paleisbos

Huidige situatie

Het terrein van Paleis Soestdijk bestaat grotendeels uit bossen en parkbos met enkele open gebieden waarin o.a. gemengd bos, gemengd loof- of naaldhout en monoculturen van naaldhout, beuk of eik aanwezig zijn. Binnen deze percelen zijn diverse lanen aanwezig, waarlangs in veel gevallen laanbeplanting is toegepast in de vorm van beuk en eik. Op de open plekken zijn graslanden aanwezig, die op sommige locaties verruigd zijn. Daarnaast zijn er nog enkele poelen en watergangen aanwezig.

Het Paleisbos is niet opengesteld voor publiek, alleen bewoners van de woningen en personeel hebben toegang tot het Paleisbos. Incidenteel wordt het Paleisbos opengesteld voor bezoekers, zoals tijdens de Royal Run of tijdens begeleide wandelingen.

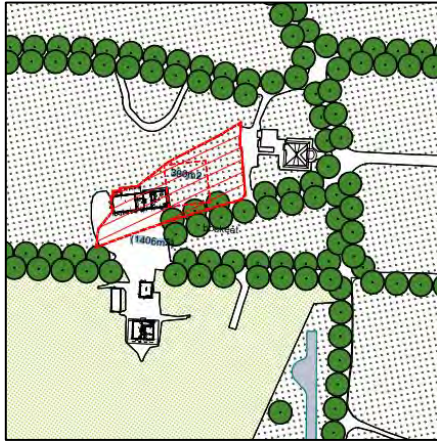
In het Paleisbos wordt op dit moment geen gericht beheer op behoud en verbetering van natuurwaarden gevoerd. Het Paleisbos wordt in de basis goed onderhouden en de veiligheid voor bezoekers wordt geborgd. Van gericht natuurbeheer op soorten of beheertypen is geen sprake. Vergelijkbaar met de Paleistuin kennen de wateren in het Paleisbos schommelingen door beperkte aanvoer in de zomer en voldoende aanvoer in de winter. De poelen zijn blijvend water houdend, de sloten/greppels in het bos liggen het grootste deel van de zomer droog.



Figuur 22 Omgeving Emmapark en Paleisbos (november 2020, foto's Eelerwoude).

Voorgenomen ontwikkeling

Het Paleisbos is momenteel niet toegankelijk voor publiek en is in de visie op de natuurontwikkeling op het landgoed aangemerkt als rustzone. In de huidige situatie is een groot deel van het gebied productiebos. In het beheer- en inrichtingsplan is aangegeven dat op meerdere plaatsen dit bos zal worden omgevormd naar een divers bos dat zich kwalificeert als eiken-, dennen, beukenbos. Naast diverse maatregelen die ten goede komen aan de aandachtsoorten (zoals bijvoorbeeld dood hout in het bos en schuilmogelijkheden) worden ook verbindingen van het bos met omliggend gebied mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld door het operationeel maken van de faunapassage in de Biltseweg. In het bos is nabij parkeerterrein de Dries een boskeet aanwezig welke verruimd zal worden met maximaal 160 m² om de onderhoudsfuncties van het landgoed te kunnen huisvesten (Figuur 23). Het paleisbos kan incidenteel onder begeleiding worden bezocht.



Figuur 23 Locatie Boskeet.

4.1.12 Aangrenzende gebieden

Paleis Soestdijk wordt aan de noordzijde omgeven door het Paardenbos en aan de oostzijde ligt het Baarnse bos. Beide gebieden worden vrij intensief gebruikt voor recreatie gezien het bestaande netwerk van paden, ruitersporen en fietspaden. Ook zijn delen aangewezen als losloopgebied voor honden. Op jaarlijkse basis komen er ruim 280.000 unieke bezoekers in het Baarnse bos. In het Paardenbos is een losloopgebied voor honden, waar veel gebruik van wordt gemaakt. Aan het einde van de toegangsweg naar het voormalig Marechaussee-terrein (toekomstig Alexanderkwartier) ligt een parkeerplaats die intensief wordt gebruikt door mensen die in het Paardenbos met de hond gaan wandelen.

4.1.13 Evenementen

Huidige situatie

Binnen het vigerend bestemmingsplan en de evenementenverordening van de gemeente Baarn zijn evenementen mogelijk. Er geldt echter een aantal randvoorwaarden. Ten eerste is dat de evenementenverordening van de Gemeente Baarn. In hoofdlijnen komt dat neer op het volgende:

- er zijn per jaar 40 evenementdagen toegestaan op Soestdijk;
- een evenement mag maximaal 4 dagen duren. Dat kunnen dus totaal 10 evenementen van 4 dagen zijn of veertig van een dag, zolang het maximum van veertig evenementdagen niet wordt overschreden;
- er is geen maximum aantal bezoekers vastgesteld per evenement.

Daarnaast heeft de Provincie geluidsnormen vastgesteld. Die evenementen die de reguliere normen overschrijden heten geluid dragende evenementen. Ook hier is een plafond aan het geluid vastgelegd. Paleis Soestdijk mag van de bovengenoemde 40 evenementdagen 15 geluid dragende evenementdagen hebben. In overleg met de Gemeente Baarn zijn die in 2019 verlaagd naar 12.

Bovendien hoeft er **geen** vergunning te worden aangevraagd wanneer het om bijeenkomsten gaat onder de 500 personen. Dat kunnen rondleidingen zijn, bijeenkomsten in de orangerie, bezoek van klassen, een opening van een tentoonstelling in het Paleis. Als er versterkt geluid wordt gebruikt moet **wel** een vergunning worden aangevraagd en telt dit mee in het totaal van 40 toegestane evenementendagen.

Voorgenomen ontwikkeling

Op het landgoed Soestdijk blijven in de toekomst evenementen mogelijk. Deze evenementen ondersteunen zoveel mogelijk het programma van Made By Holland. Aantal, omvang, aard en andere regels en voorwaarden passen binnen de huidige regels, verordeningen en wetten van zowel de Provincie Utrecht als de Gemeente Baarn.

In het huidige beleid zijn 40 vergunningsplichtige evenementdagen toegestaan, waarvan 12 zogenaamd geluidsdragend. Dat kan een evenement zijn van een dag, of van meerder dagen zolang het totaal aantal van 40 dagen maar niet wordt overschreden. Dit aantal wordt gehandhaafd in het ontwerp bestemmingsplan.

In de huidige regelgeving van de gemeente Baarn is geen maximaal aantal bezoekers per dag omschreven, met uitzondering van de geluidsdragende evenementen, namelijk 5.000 bezoekers per dag (komt voort uit de Wet milieubeheer). Paleis Soestdijk introduceert in dit ontwerp bestemmingsplan een maximum aantal bezoekers van 5.000 per dag voor alle evenementen.

De evenementen vinden plaats in de zogenaamde dynamische zone (zie Figuur 4). In die onderdelen van de dynamische zone waar regels gelden op het gebied van fauna wordt gewerkt binnen het wettelijke kader (Wet natuurbescherming). Zo wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met paar- en broedseizoenen en regels ten aanzien van lichtuitstraling vanwege soorten zoals vleermuizen. In de overgangs- en rustzone is het wel mogelijk beperkt routegebonden activiteiten plaats te laten vinden (zoals bijvoorbeeld een hardloopwedstrijd als de Royal Run).

Het is de wens om het parkeren tijdens evenementen zoveel mogelijk op het terrein van het landgoed op te lossen. Door het instellen van een maximum van 5.000 bezoekers per dag is dit voor een groot deel ook realiseerbaar. Het weiland naast het Wilhelmina Chalet wordt 12 maal per jaar gebruikt als parkeerplaats, uiteraard met de daarvoor nodige beschermende voorzieningen. Het faciliteren van meer parkeermogelijkheden op het landgoed voor evenementen staat echter op gespannen voet met de natuurwaarden en de rustzone. Mocht er behoefte zijn aan parkeerplekken buiten het landgoed wordt dat gevonden in plekken zoals het Bomencentrum en Nijhoff.

Samengevat:

- Het uitgangspunt is maximaal 40 evenementdagen per jaar op Soestdijk.
- Een evenement mag maximaal 4 dagen duren. Dat kunnen dus totaal 10 evenementen van 4 dagen zijn of 40 van een dag. Zolang het maximum van veertig evenementdagen maar niet wordt overschreden.
- Paleis Soestdijk stelt een maximum aantal bezoekers vast van 5.000 per evenementdag.
- Besloten bijeenkomsten worden niet gezien als een evenement volgens de APV en tellen daarom niet mee in het aantal van 40 dagen. Ook bij een besloten bijeenkomst dient rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden voor natuur.
- Kleine evenementen zijn niet vergunningsplichtig volgens de APV en tellen daarom niet mee in het maximum van 40 dagen. Wat onder een klein evenement wordt verstaan is beschreven in de APV (eendaags, vindt plaats tussen 7u-23u, max. 150 personen, max. geluidsniveau van 50 dB(A) overdag en 45 dB(A) in de avond).
- Van de 40 evenementdagen zal maximaal 12 dagen sprake zijn van een verhoogde geluidbelasting van 20 dB(A) hoger dan de reguliere geluidnormen.
- De evenementen zullen alleen in de dynamische zone plaatsvinden, met uitzondering van routegebonden activiteiten. De volgende evenementenlocaties (Figuur 24) worden binnen de dynamische zone globaal onderscheiden:

1. Weiland
2. Anna Amaliaveld
3. Voortuin
4. Vijver
5. Parade



Figuur 24 Evenementenlocaties.

Sommige evenementen, zoals een hardloopwedstrijd, bestaan uit routegebonden activiteiten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Royal Run, waarbij de route ook buiten de dynamische zone loopt. De start- en finish dient wel binnen de dynamische zone gelegen te zijn.

Het ontwerp bestemmingsplan zal uitgaan van het huidige maximum van 40 (vergunningsplichtige) evenementdagen, zoals ook is opgenomen in het huidige beleid van de gemeente Baarn. Elk evenement mag maximaal 4 dagen duren.

Voor het landgoed is een zonering aangebracht. De evenementen zullen alleen in de dynamische zone plaats mogen vinden (met uitzondering van eventuele routegebonden activiteiten van een evenement, zoals bij een hardloopwedstrijd).

Er is een maximum aantal bezoekers geïntroduceerd van 5.000 bezoekers per evenementdag. Het parkeren kan voor een groot deel op het eigen terrein (560 permanente plekken en max. 12 keer per jaar zijn er ca. 450 plekken op het overloopterrein beschikbaar). Bij een groter evenement als een concert, is berekend dat sprake is van een maximale behoefte van ca. 1.600 parkeerplaatsen. Dit betekent dat als de volledige mogelijkheden op het landgoed worden benut er nog ca. 590 parkeerplaatsen in de omgeving nodig zijn. De aanwezige P+R voorzieningen zoals Bomencentrum, Nijhof e.d. bieden in totaal ruim voldoende capaciteit hiervoor. Bij een aanvraag voor een evenementenvergunning dient de organisator aan te tonen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

De reguliere en verhoogde geluidnormen uit de beleidsnota 'Geluidbeleidsregels bij Evenementen gemeente Baarn' worden overgenomen in het bestemmingsplan. Van de 40 evenementdagen mag maximaal 12 dagen

sprake zijn van een verhoogde geluidbelasting van 20 dB(A) hoger dan de reguliere geluidnormen. Specifiek is geregeld dat op de Parade alleen evenementen zijn toegestaan die voldoen aan de reguliere geluidnormen.

5 Meerwaarde voor NNN

5.1 Wijze van beoordelen effect op NNN

Doel van deze beoordeling is bepalen welke aantasting van het NNN wordt veroorzaakt door de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Deze aantasting is alleen mogelijk wanneer aangetoond wordt dat er binnen een met het landgoed samenhangend gebied binnen 10 jaar een meerwaarde voor het NNN kan worden gecreëerd.

Bovendien geeft de interim omgevingsverordening aan dat de aantasting van het NNN zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de overgebleven aantasting wordt gecompenseerd.

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke aantasting overblijft na het optimaliseren van het plan voor natuurwaarden door in te gaan op de huidige waarde van het NNN en op welke manier deze worden aangetast en versterkt. Om een totaalbeeld te geven wordt gekeken naar de wezenlijke waarden en kenmerken (bestaande en potentiële waarden, robuustheid en aaneengeslotenheid, bijzondere soorten, verbindingsfunctie), oppervlakte en samenhang.

5.2 Wezenlijke kenmerken en waarden

5.2.1 Bestaande en potentiële waarden

Bestaande waarden

Binnen het totale areaal van landgoed Paleis Soestdijk komen vijf verschillende beheertypen voor. Het meest voorkomende beheertype is N16.03 Droogbos met productie (ca. 70 hectare). Daarna komt het beheertype N17.03 Park- of Stinzenbos (ca. 31 hectare). Het derde bos gerelateerde beheertype is N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos (ca. 26 hectare). De andere beheertypen zijn N12.02 Kruiden- en faunarijke grasland (ca. 4,4 hectare) en N04.02 Zoete plas (ca. 3,5 hectare). In Figuur 25 is een overzicht van de aanwezige beheertypen weergegeven.

Over het algemeen wordt de kwaliteit van de verschillende beheertypen beoordeeld als laag (N04.02 en N12.02) tot matig (N15.02, N17.03) en goed (N16.03) gebaseerd op structurelementen en broedvogel onderzoek (Van den Bijtel 2014, Hanhardt 2021, Boomtotaalzorg 2020).

De analyse van de boskwaliteit voor de bosvakken met beheertype N17.03, N16.02 en N15.03 is gebaseerd op de beoordeling van Boomtotaalzorg. Op de website van 'Bij12' worden verschillende structuurkenmerken genoemd waaraan de kwaliteit van een natuurtype kan worden bepaald. Binnen elk vak is vervolgens een inschatting gemaakt van deze structuurkenmerken:

- Soortensamenstelling (%),
- Gemengd bomenbestand (ja/nee per bosvak, en % per Natuurtype),
- Europees bomenbestand (%),
- Struweel en open plekken (%),
- Gelaagde boomfase (ja/nee),
- Dikke dode bomen (#),
- Dikke levende bomen (%).

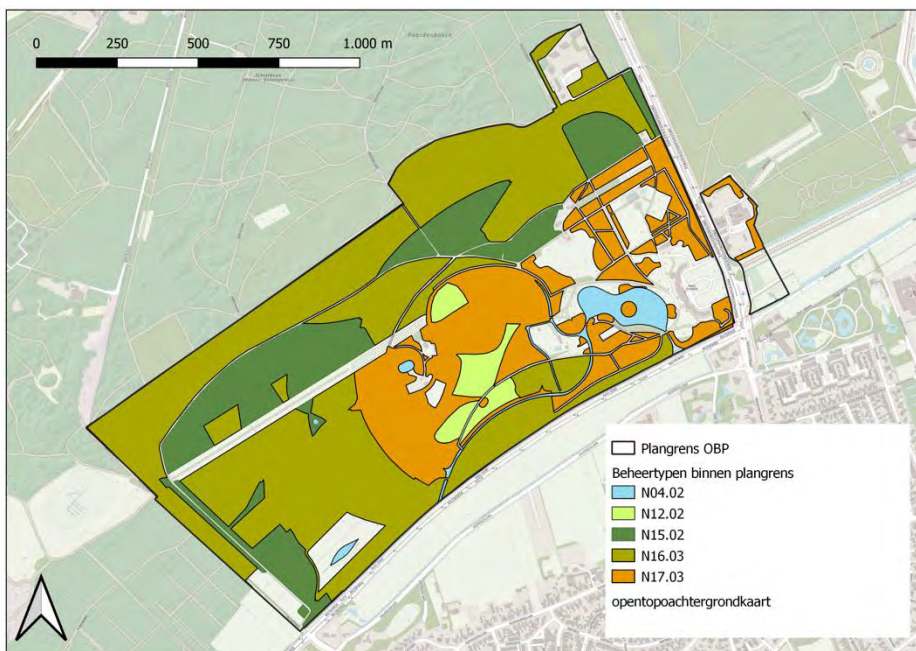
De kwaliteitsbepaling voor natuurtype "N16.03 Droog bos met productie" wordt als volgt beoordeeld:

- Goed: indien minimaal 7 kwalificerende structuurkenmerken aanwezig zijn,
- Matig: indien minimaal 4 kwalificerende structuurkenmerken aanwezig zijn,
- Slecht: indien niet aan de criteria voor de klasse goed of matig is voldaan.

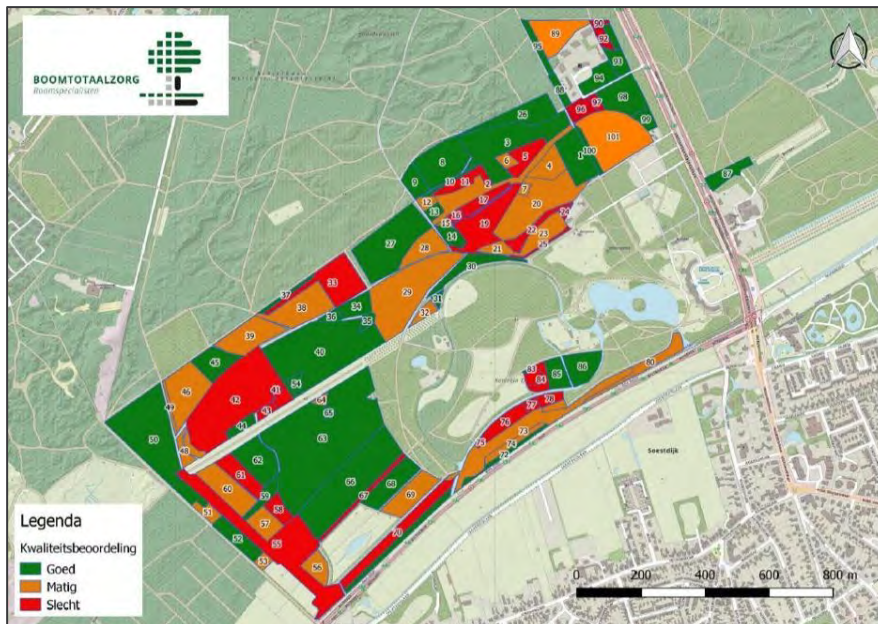
De kwaliteitsbepaling voor natuurtype “N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos” wordt als volgt beoordeeld:

- Goed: indien minimaal 8 kwalificerende structuurkenmerken aanwezig zijn.
- Matig: indien minimaal 5 kwalificerende structuurkenmerken aanwezig zijn.
- Slecht: indien niet aan de criteria voor de klasse goed of matig is voldaan.

Naast het onderscheid in beheertype is er nog een ander onderscheid te maken. Op verschillende plekken binnen het plangebied zijn door de provincie Utrecht oude boskernen aangeduid met de kwalificatie 'waardevol' of 'zeer waardevol'. Dit is vastgelegd in het Beleidskader Wet natuurbescherming provincie Utrecht 2017, supplement biodiversiteit 2016. De boskernen kenmerken zich als locaties waar een lange periode bos aanwezig is, de bodem ongestoord is en er specifieke plantensoorten groeien die kenmerkend zijn voor oude bostypen. Daarbij zijn de bomen deels wilde inheemse variëteiten. In de (voormalige) hakhoutbossen zijn zeer oude stoven aanwezig.



Figuur 25 Overzicht van de aanwezige beheertypen binnen en rond het plangebied.



Figuur 26 Kaart kwaliteitsbeoordeling per bosvak (Boomtotaal Zorg, 16-10-2019 op basis van begrenzing VOBP).

Potentiële waarden

Naast de beheertypekaart heeft de provincie Utrecht ook een ambitiekaart opgesteld. De kaart is opgenomen in het Natuurbeheerplan 2021 (Provincie Utrecht, 2020). Binnen de gehele provincie zijn prioriteiten gegeven aan de ambities. De verschillende prioriteiten zijn hieronder weergegeven:

- **Prioriteit 1:** Vochtige heide, zwakgebufferd ven, nat schraalland, droge schraalgraslanden en kruiden- en faunarijke akker.
- **Prioriteit 2:** zuur ven of hoogveenven, droge heide en zandverstuiving.
- **Prioriteit 3:** kruiden- en faunarijke grasland, haagbeuken- en essenbos en dennen- eiken- en beukenbos.

Van deze verschillende prioriteiten sluiten kruiden- en faunarijke grasland en dennen-, eiken- en beukenbos aan op de natuurwaarden die reeds aanwezig zijn. Overige beheertypen zoals vochtige heide, natte en droge schraalgraslanden, zuur ven of hoogveenven en zandverstuiving sluiten niet aan op het aanwezige ecosysteem binnen het terrein van Paleis Soestdijk.

De ambitie van provincie Utrecht t.a.v. potentiële waarde van Paleis Soestdijk betreft dus kruiden- en faunarijke grasland en dennen-, eiken- en beukenbos. Deze potentiële waarden zijn daarbij ook uitvoerbaar met aanpassingen in het beheer. Op de kwekerij liggen mogelijkheden ten aanzien van het ontwikkelen van een kruidenrijke akker. De overige waarden zijn gezien de aanwezige biotopen niet realistisch.

Omgevingsfactoren

Voor Paleis Soestdijk is een aantal omgevingsfactoren relevant voor het functioneren van het ecosysteem:

- Duisternis;
- Rust;
- Grondwaterstand;
- Kwel.

Het gebied heeft een wisselende duisternis. Er is redelijk veel lichtuitstraling van de drukke provinciale wegen N234 en N221. Naast lichtuitstraling van de wegen is er een zeer beperkte lichtuitstraling vanuit Soest en Baarn. Rond het Paleis zelf is grootschalige verlichting aanwezig: aanlichting van het gebouw en verlichting van de direct omliggende paden en parkeerplaats. Het Marachaussee terrein en de woningen op het terrein zijn deels verlicht.

Er is straatverlichting aanwezig op het Marachaussee terrein en in de nabijheid van de woningen. De toegangsweg heeft straatverlichting.

Van de Parade is alleen de wegzijde goed verlicht. Het achter liggende erf is relatief donker. Het gebied rond het Paleis en het Marachaussee-terrein wordt dagelijks gebruikt door bewoners, werknemers en bezoekers. Op de afgesloten delen van het landgoed heerst er verder rust. Dit geldt met name voor het achterste deel van de Paleistuin, ondanks de woningen en bewoners. In de huidige situatie is het Paleisbos afgesloten voor bezoekers. De Paleistuin is alleen toegankelijk voor bezoekers gedurende openingstijden. Het Marechausee-terrein is ook afgesloten voor bezoekers en wordt gebruikt door de gebruikers van de verschillende gebouwen.

Voor de gebieden rond het Paleis en Alexanderkwartier geldt dat er zeer beperkte rust is. In de huidige situatie worden deze bossen intensief gebruikt door recreanten, hoofdzakelijk wandelaars, loslopende honden en mountainbikers.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand van het gehele terrein varieert van 0,4 – 0,8 meter onder maaiveld tot meer dan 1,6 meter onder maaiveld (Provincie Utrecht, 2018b). Met name de gronden aan de zuidkant, tegen de N234 kennen een hogere gemiddelde hoogste grondwaterstand. De gemiddeld laagste grondwaterstand is voor nagenoeg het gehele gebied meer dan 1,6 meter onder maaiveld. In 2018 is de stuw in de Praamgracht, buiten het plangebied, geautomatiseerd, waardoor peilbeheer eenvoudiger is. Eventuele effecten van deze vernieuwde stuw zijn niet onderzocht door het Hoogheemraadschap. Binnen het terrein van Paleis Soestdijk is zeer beperkt sprake van kwel, maar met name nabij watergangen aan de achterzijde van het landgoed zijn er wel mogelijkheden de kwelnaatuur te versterken. Over het algemeen heeft het gebied juist te maken met inzijging. De inzijingfunctie is ook terug te zien in de lage grondwaterstanden.

Effecten op bestaande en potentiële waarden

Met het uitwerken van de voorgenomen ontwikkelingen is rekening gehouden met natuurwaarden. Hierdoor vindt de aantasting hoofdzakelijk plaats op locaties waar de waarden binnen het NNN beperkt zijn, zoals bijvoorbeeld het huidige Marechauseeterrein, of dicht tegen het paleis (auditorium). Door een toename van bebouwd oppervlak in het Alexanderkwartier gaan op deze locatie voornamelijk potentiële waarden verloren. In de Paleistuin gaan beperkt waarden verloren, het betreft grotendeels, (half)verhardingen, gecultiveerde gazons en groenperken met beperkte waarde. De locatie Alexanderkwartier en scoutinggebouw gaat daarnaast oppervlakte bos met een beheertype verloren. Dit bos wordt over het algemeen beoordeeld als bos met matige kwaliteit. Als gevolg van de nieuwe ontsluiting van de Dries zal tussen een bestaande beukenlaan (met kwalificatie Park- en Stinzenbos) naast een bestaande laan, een tweede laan worden aangelegd.

Geïntegreerd in de ontwikkeling en buiten de specifieke ontwikkellocaties vinden kwaliteitsverbeteringen plaats (dit is verder uitgewerkt in het beheer- en inrichtingsplan). Met het verbeteren en omvormen van bestaande beheertypen naar een hoger kwaliteitsniveau wordt beter aangesloten op het ambitieniveau van het NNN. Gezien de beperkte afwisseling van bos, overgangsgebieden en graslanden binnen het landgoed zelf, wordt er een verbetering van het systeem gerealiseerd doordat er meer diversiteit ontstaat.

De aanwezige boskernen liggen niet op de locaties waar ingrepen voorzien zijn, waardoor er geen sprake is van directe aantasting van boskernen. Voor de boskernen wordt een aangepast beheerplan opgesteld, zodat het voortbestaan van deze waardevolle bosgebieden gegarandeerd wordt.

De voor Paleis Soestdijk relevante omgevingsfactoren zijn duisternis, rust en grondwaterstand. Voor duisternis geldt dat dit op het Alexanderkwartier en de Parade (waar al beperkte duisternis is) enigszins zal afnemen door veranderend gebruik. Er zullen echter maatregelen worden getroffen om uitstraling zoveel mogelijk te voorkomen tussen zonsondergang en zonsopkomst. Op die plekken waar duisternis nu een grote kwaliteit is, in het achterliggende bos, verandert duisternis niet.

Door de zonering van het gebruik van het landgoed is er specifiek aandacht voor rust. Ondanks een afname van rust rond het Alexanderkwartier, Parade en Paleis is er sterk ingezet op het behoud en versterken van de rust in

achterliggend Paleisbos. De zonering die is opgenomen in de Visie op natuur (zie paragraaf 0) welke wordt verankerd in het beheer- en inrichtingsplan is hier een belangrijke voorwaarde voor.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die effecten hebben op de grondwaterstand van het gebied. Wel is van belang dat tijdens de uitvoeringsfase rekening gehouden wordt met het grondwaterpeil, zodat dit niet dermate fluctueert dat de natuurwaarden daaronder leiden.

De ontwikkelingen op het gebied van verkeer, de woningbouw op het Alexanderkwartier (binnen bestaand bosgebied) en de bouw van een van de kassen in het Anna Amaliaoord hebben mogelijk een negatief effect op bestaande of potentiële waarden. Overige ontwikkelingen vinden plaats op locaties met beperkte waarde waardoor effect is uit te sluiten.

Daarnaast wordt op korte termijn gestart met de verbetering van de kwaliteit in het paleisbos en het Emmapark waardoor binnen 10 jaar meerwaarde voor het NNN wordt gerealiseerd. Immers door het verbeteren van de kwaliteit van de beheertypen worden de potentiële waarden voor doelsoorten van deze beheertypen optimaal benut. Een groot deel van de natuurmaatregelen hebben enige tijd nodig om effect te sorteren, waardoor op de langere termijn de waarde van het ecosysteem op landgoed Soestdijk verder wordt vergroot.

5.2.2 Robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN

Het landgoed Paleis Soestdijk kenmerkt zich als een vrij robuust onderdeel van het Natuurnetwerk. Het betreft geen langgerekt of smal gebied waar verstoring of versnippering grote gevolgen kunnen hebben. De grote oppervlakte vertaalt zich ook in het voorkomen van enkele specifieke soorten. Ten noorden en ten westen liggen bos- en heidegebieden die aansluiten op het plangebied.

Echter wegen rondom het plangebied vormen een barrière voor de verplaatsingen van grondgebonden diersoorten. Dit leidt ertoe dat de paleistuin en het paleisbos vanuit het zuiden en oosten in enige mate geïsoleerd zijn. De harde barrières die door deze wegen worden gevormd, zorgen voor een beperking van de aaneengeslotenheid (en samenhang) van het NNN.

Ten opzichte van de omgeving ligt Landgoed Paleis Soestdijk binnen een groter gebied binnen het NNN. Tot deze gebieden behoren de bossen rond Lage Vuursche, tot aan Hilversum. Daarnaast liggen er nog diverse bos- en heidegebieden, met een aansluiting op de Utrechtse Heuvelrug. Deze gebieden worden doorsneden door lokale en regionale wegen. Dit geheel vormt een aaneengesloten en robuust gebied. In Figuur 2 is de ligging van Paleis Soestdijk weergegeven in verhouding tot het NNN in de omgeving.

Effecten op Robuustheid en aaneengeslotenheid

Met landgoed Paleis Soestdijk in de huidige situatie is sprake van een robuust en deels goed aaneengesloten gebied. Richting het noorden en westen zijn goede verbindingen voor natuur aanwezig en ligt het landgoed in een groter geheel van het NNN. De aanwezige N-wegen zorgen echter voor een barrière naar het zuiden en oosten en beperken daar de robuustheid en aaneengeslotenheid. Tevens zijn er binnen het gebied diverse niet passeerbare hekwerken aanwezig.

Met de voorgenomen ingreep op de locatie van het Alexanderkwartier waar met de bouw van appartementen in een compact plan rekening gehouden wordt met de omvang en kwaliteit van het gebied, wordt voorkomen dat de woonwijk op zichzelf een barrière werking gaat krijgen voor o.a. kleine zoogdieren en reptielen. Voor grotere zoogdieren zoals ree, blijven de huidige (beperkte) verbindingen bestaan en worden de mogelijkheden door het opheffen van de afsluiting van het terrein verbeterd. De bestaande verbindingen blijven functioneren en gebieden die nog niet goed verbonden zijn, worden juist verbonden met Paleis Soestdijk.

Door in het beheer in te spelen op een robuust natuurlijk systeem, het verbeteren van de interne passeerbaarheid op het landgoed en het versterken van de samenhang tussen Paleisbos – Baarnse bos en Praamgracht wordt er een meerwaarde gerealiseerd voor de robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN.

Door het herinrichten van de kwekerij wordt bovendien de robuustheid van de (natte) verbinding langs de praamgracht versterkt.

5.2.3 Aanwezigheid bijzondere soorten

In deze paragraaf wordt beschreven welke bijzondere soorten er voorkomen rond Paleis Soestdijk. Tot bijzondere soorten worden wettelijk beschermde soorten en aandachtsoorten gerekend. De provincie Utrecht heeft onderzocht welke beschermde en bedreigde planten en dieren in de provincie voorkomen. Dat leverde een lijst op met 517 aandachtsoorten. Daarbinnen heeft de provincie de 41 icoonsoorten benoemd die symbool staan voor alle aandachtsoorten.

Flora en vegetatie

Het bos is nagenoeg geheel aangeplant. De soortensamenstelling is gevarieerd en bestaat vooral uit gemengd bos en soorten als grove den, lariks, fijnspar, beuk en zomereik. De bospercelen worden doorsneden door een stelsel van lanen met name van beuk, waarvan sommige bomen bijna 200 jaar oud zijn. Vanwege de hoge leeftijd en een verminderde vitaliteit zijn in veel bomen holten aanwezig en is het gebied rijk aan paddenstoelen. Er zijn in totaal 398 soorten vastgesteld, waarvan 55 soorten op de Rode Lijst van bedreigde soorten staan (herleid uit Van den Bijtel 2013 en 2014). Bijzonder is de vondst van het ernstig bedreigde witheidtrechtertje in 2013, in een met veenmos begroeide rand langs de noordoever van de sloot in de Jachtweide. Ook de aanwezigheid van zes soorten uit de Rode Lijst-categorie 'bedreigd' moeten vermeld worden: bruinbultige franjehoed, jodoformrussula, pruikzwam, ranzige mycena, stromesthazepootje en witgeringd mosklokje. Met uitzondering van het stromesthazepootje, en met aanvulling van de milde braakrussula gelden de soorten ook als aandachtsoort binnen de begrensde NNN.

Binnen het landgoed (exclusief de Paleistuin) zijn in 2013 in totaal 50 korstmossoorten vastgesteld, waarvan twee soorten zijn opgenomen op de Rode lijst. Opmerkelijk is de vondst in 2013 van het korstmos de geelgrijze poederkorst, in een bosperceel in het Parkbos. Op dat moment de enige bekende vindplaats in Nederland. In hetzelfde gebied en jaar zijn 63 soorten bladmossen en 11 soorten levermossen vastgesteld (Van den Bijtel, 2014). Ook hier is een vondst gedaan van een unieke soort, het bosspinragmos, eveneens op dat moment de in Nederland enige bekende groeiplaats.

De floristische waarden op het landgoed zijn niet bijzonder groot. In de bospercelen ontbreekt op veel plaatsen de onderbegroeiing of bestaat deze uit grote oppervlakten van adelaarsvaren. Ook zoomvegetaties en struwelen komen als gevolg van het gevoerde beheer niet voor (Van den Bijtel, 2014). Op open plekken en langs bospaden bestaat de kruidlaag vooral uit grassen en brede stekelvaren. Het aantal 'oud bosplanten', kenmerkende soorten die voorkomen op locaties waar al meer dan 200 jaar bos groeit, is beperkt tot kleine aantallen van slechts zes soorten en een beperkt aantal groeiplaatsen (Van de Bijtel, 2014). Vermoedelijk veroorzaakt door een sterke dominantie van adelaarsvaren, overigens ook een oud bosplant die bovendien over grote oppervlakten in het gebied voorkomt. Bijzonder is de aanwezigheid van stomp fonteinkruid in de paleisvijver en op enkele groeiplaatsen in de omgeving. De soort geldt in de provincie Utrecht als bedreigde plantensoort (Van den Bijtel, 2013). Van den Bijtel vermeld ook het voorkomen van de bedreigde vlottende bies in de omgeving van de Jachtweide. De oevervegetaties rond de spreng, paleisvijver en de vijver bij de kas bestaan uit overwegend algemene soorten. Aan de westzijde van de paleisvijver, in de spreng, delen van de ringgracht en in en rond de waterelementen in de Jachtweide zijn wat plantensoorten aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van ondiep grondwater en kwel. De meeste locaties vallen in de tweede helft van het voorjaar echter alweer droog. Vermeldenswaardig tot slot is de aanwezigheid op diverse plaatsen van bijzondere mossen waaronder groot gaffeltandmos, kalkvedermos en ook steenbreekvaren in steilranden langs watergangen en greppels. Op een viertal plaatsen in het Parkbos komt koningsvaren voor (Van den Bijtel, 2014).

Fauna

De broedvogelbevolking is met 53 soorten in het Parkbos en 49 soorten in de Paleistuin redelijk soortenrijk (Van den Bijtel 2013, resp. 2014). Opvallend is het grote aantal holenbroeders als spechten, mezen en soorten als bosuil, boomklever en boomkruiper. Ook zijn er enkele territoria ransuil in en rond de Paleistuin en het Alexanderkwartier aangetroffen (Aveco de Bondt, 2019). Door een combinatie van rust en de aanwezigheid van oude bomen en bosopstanden, nestelen in het Parkbos vogelsoorten als havik, zwarte specht en wespendif. Ook zijn er in het gebied een paar raven aanwezig en een paartje ijsvogels. De aanwezigheid van naaldhout komt naar voren in een flink aantal territoria van goudvink, goudhaan, kuifmees, zwarte mees en diverse roofvogels. Het feit dat in het bos weinig houtige onderbegroeiing, jong bos en struweel voorkomt kenmerkt zich door kleine aantallen van algemene soorten als tuinfluiter, fitis en houtduif. Roofvogels zijn goed vertegenwoordigd door soorten als buizerd, havik, sperwer, boomvalk en wespendif (Aveco de Bondt, 2019; Van den Bijtel, 2013/2014).

Met een totaal van 10 vleermuissoorten is het plangebied relatief rijk aan vleermuizen. Van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis zijn zomer- en/of kraamverblijfplaatsen vastgesteld. Van baardvleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis worden zomer- of kraamverblijfplaatsen binnen het plangebied vermoed. In de ijskelder overwinteren kleine aantallen van watervleermuis, baardvleermuis, gewone grootoorvleermuis, franjestaart en watervleermuis. Ook op de zolder van de watertoren overwinteren enkele exemplaren van ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis.

soort	verblijfplaats				vliegroute	foerageergebied
	zomer-	kraam-	balts/paar-	winter-		
baardvleermuis	x*	x*		X		(X)
bosvleermuis						(X)
gewone dwergvleermuis	X		X	X	X*	X
gewone grootoorvleermuis	x*	x*		X		X
franjestaart	x*			X		(X)
laatvlieger	X				X*	X
rosse vleermuis	X	X		x*	X*	X
ruige dwergvleermuis	X		X	X	X*	X
tweekleurige vleermuis						(X)
watervleermuis	x*	x*	X	X	X*	X

X = vastgestelde functie

x = waarschijnlijke functie

(X) onduidelijke of beperkte functie voor klein aantal vleermuizen

* op basis van onderzoek door Van den Bijtel, 2013/2014

Figuur 27: Overzicht van aanwezige vleermuissoorten en gebiedsfuncties (Bron: Soortenonderzoek, Eelerwoude 2021).

Van verschillende vleermuissoorten zijn kraamverblijfplaatsen aanwezig en de laanbeplantingen en de ringgracht zijn belangrijke vliegroutes van en naar ondermeer de Paleisvijver, waar grote aantallen gewone dwergvleermuizen, watervleermuizen en rosse vleermuizen op insecten jagen. Op het terrein leven tenminste twee dassenfamilies die hun voedsel zoeken in de bospercelen en in de gazons rond het Paleis. Ook op en rond de Parade komen dassen voor, vermoedelijk afkomstig uit het Baarnse Bos omdat de drukke Amsterdamsestraatweg een grote barrière vormt. Ook de boommarter komt op het landgoed voor, aangetrokken door het grote aanbod aan oude bomen met holten, geschikte verblijfplaatsen voor deze vrij kritische soort. Aanwezigheid van de boommarter verklaart mogelijk het relatief kleine aantal eekhoorns dat wordt waargenomen, ondanks de aanwezigheid van veel geschikte leefgebied.

De vijver vormt een belangrijk leefgebied voor de ringslang, die op diverse plaatsen verspreid over het gebied voorkomt. Zowel in de omgeving van de Parade als in de Paleistuin zijn jonge ringslangen gezien en vindt waarschijnlijk voortplanting plaats. Vermoedelijk gaat om twee deelpopulaties van enkele tientallen dieren aan weerszijden van de Amsterdamsestraatweg (N211), die overigens ook voor de ringslang een grote barrière vormt. In het Paleisbos en het bosgebied van het Marechauseeterrein is de hazelworm vastgesteld. In de omgeving van

het Paleis en de Parade lijkt de soort te ontbreken. De aanwezigheid van de levendbarende hagedis is beperkt tot enkele dieren rond het sportcomplex en in bosranden verspreid over het landgoed.

Met name de omgeving van de paleisvijver is rijk aan amfibieën. Naast algemene soorten als bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad is hier in 2013 ook nog de vrij kritische poelkikker waargenomen. Het ging om in totaal 3 locaties en maximaal zo'n 40 dieren. Van der Helm trof in 2011 en 2012 ook heikikkers aan in de Paleistuin en stelde voortplanting vast in 2013 in een kwelsloot in de Jachtweide. Het ging vermoedelijk om restpopulaties die na deze jaren helaas niet meer zijn vastgesteld. Het droogvallen van waterelementen lijkt één van de belangrijkste oorzaken voor het (ogenschijnlijk) verdwijnen van de heikikker en van de kleine aantallen poelkikkers.

Het plangebied is niet bijzonder rijk aan dagvlinders. Van den Bijtel trof 20 in hoofdzaak algemene soorten aan in kleine aantallen (herleid uit Van den Bijtel 2013 en 2014). Het ontbreken van voldoende nectarplanten wordt als een belangrijke oorzaak genoemd van de beperkte soortenrijkdom. Anders ligt dit bij de groep van libellen. Hier gaat het om een totaal van 32 soorten, waaronder 6 soorten van de Rode Lijst: bruine winterjuffer, gevlekte witsnuitlibel, glassnijder, tengere pantserjuffer, venwitsnuitlibel en vroege glazenmaker. De rijkdom aan libellen heeft waarschijnlijk te maken met de goede waterkwaliteit van matig voedselarm tot matig voedselrijk water. De waarneming van de beschermde gevlekte witsnuitlibel heeft betrekking op een enkel zwerfend exemplaar. De bruine winterjuffer is de laatste jaren sterk toegenomen, ook op het landgoed. Verspreid over het gebied zijn tientallen dieren waargenomen.

Van de sprinkhanen en krekels zijn er in totaal 17 soorten binnen het landgoed vastgesteld, waarvan de aanwezigheid van de veldkrekkel (tevens een provinciale aandachtsoort en Rode Lijstsoort) bijzonder is om te noemen. De soort is in 2013 op 3 locaties aan de westzijde van het Parkbos aangetroffen. Het gaat om een kleine populatie die waarschijnlijk onderdeel uitmaakt van een vrij grote populatie van veldkrekkel in het aangrenzende gebied De Stulp.

Op het landgoed zijn circa 77 wilde bijensoorten vastgesteld (herleid uit Van den Bijtel 2013, 2014 en Brandsma, 2021). Van deze soorten staan andoornbij, blauwe metselbij, kleine klokjesbij, kruiskruidzandbij, lathyrusbij, roodharige wespbij en tuinbladsnijder op de Rode Lijst. De kruiskruidzandbij is tevens een provinciale aandachtsoort. De betekenis van het landgoed voor wilde bijen wordt beoordeeld als betrekkelijk gering (Van den Bijtel 2014). Van veel soorten zijn slechts enkele exemplaren gezien.

Effect op soorten

De woningbouw op het Alexanderkwartier en de ingrepen in het Anna Amaliaoord en de Paleistuin hebben op korte termijn een ongunstig effect op de aanwezigheid van bijzondere soorten en leefgebieden. Binnen de deelgebieden worden maatregelen getroffen met als doel deze effecten te beperken. Een grotere winst zit in het verbeteren van het leefgebied buiten de besproken deelgebieden. Hierin is voorzien door de inrichtings- en beheermaatregelen in het Emmapark, de kwekerij en het paleisbos.

De effecten op de aanwezigheid van bijzondere soorten wordt verdeeld in beschermde soorten en aandachtsoorten. Belangrijke aandachts- en iconsoorten op het landgoed zijn diverse soorten vleermuizen, de das, ringslang en hazelworm, en enkele jaarrond beschermde broedvogels zoals een ransuil en een sperwer. Voor deze soorten is binnen het kader van haalbaarheid van het bestemmingsplan een soortenonderzoek en toetsing Wet natuurbescherming uitgevoerd. Ten behoeve van dit criterium worden de effecten per leefgebied beschreven.

Vleermuizen

Op het landgoed Paleis Soestdijk zijn 10 soorten vleermuizen vastgesteld, waar van 8 soorten vaste rust- en verblijfplaatsen zijn vastgesteld. De voorgenomen ontwikkelingen hebben directe effecten op verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis en laatvlieger en vermoedelijk ook op gewone grootoorvleermuis. Het gaat hierbij om sloop van bebouwing. Compenserende en mitigerende maatregelen zijn

noodzakelijk om negatieve effecten te voorkomen en te beperken, ondermeer door tijdig alternatieven verblijfplaatsen aan te bieden en waarvoor daar een ontheffing Wnb is verleend, gebouwen voorafgaand aan de werkzaamheden op een adequate wijze ongeschikt te maken. Nieuwe, permanente verblijfplaatsen worden gecreëerd door de nieuwbouw 'natuurinclusief' te ontwikkelen. Met deze maatregelen kan worden uitgesloten dat er sprake is van een aantasting van de NNN op het aspect van vleermuizen.

Ook met betrekking tot belangrijke vliegroutes en essentieel foerageergebied van vleermuizen geldt dat er dusdanige maatregelen worden getroffen dat er geen sprake is van een structurele aantasting van natuurwaarden en de begrensde NNN. Voor een nadere toelichting zie de rapportage van het soortenonderzoek.

Grondgebonden zoogdieren

Van de soorten: boommarter en eekhoorn zijn binnen de ontwikkelingsgebieden geen verblijfplaatsen vastgesteld. Een direct verlies of aantasting van dergelijke verblijfplaatsen is dus niet van toepassing. De afname aan geschikt leefgebied voor deze soorten is tevens (zeer) beperkt en door de omvormingsmaatregelen van het Parkbos in de Rustzone wordt verwacht dat het voedselaanbod voor diverse soorten (waaronder de boommarter en de eekhoorn) hier op termijn flink zal verbeterd.

Vastgesteld is dat de das drie bijburchten heeft binnen de locaties waar ontwikkelingen en evenementen plaatsvinden. De ontwikkeling van de nieuwe entree bij het Paleis leidt waarschijnlijk tot het verlaten van de bijburcht op korte afstand van het paleis. De twee andere bijburchten raken door de ontwikkelingen mogelijk verstoord. Daarnaast zullen de plannen ten koste gaan van een beperkt oppervlakte aan foerageergebied van de das, niet alleen door ruimtelijke ontwikkelingen maar ook door een intensiever gebruik van de Paleistuin bij evenementen. Naar verwachting leidt (op lange termijn) ook hier de omvorming van het Parkbos tot een (flinke) verbetering van de voedselsituatie voor de das. Als mitigerende maatregel voor de korte termijn wordt een graslandperceel in het Parkbos omgevormd tot wildakker waarop bijvoorbeeld (extensieve) mais wordt verbouwd. Bovendien worden twee faunavoorzieningen onder de Amsterdamsestraatweg gerealiseerd, waardoor verbinding en uitwisseling met soorten (waaronder de das) en leefgebied in het Baarnse Bos sterk verbeterd wordt. Een derde reeds aanwezige faunavoorziening onder de Biltseweg wordt geoptimaliseerd en geschikt gemaakt voor grondgebonden zoogdieren als de das. Door deze maatregelen ontstaan voor diverse beschermde soorten nieuwe mogelijkheden om ook buiten het plangebied te foerageren.

Reptielen en amfibieën

De voorgenomen ontwikkelingsplannen leiden tot een (beperkt) verlies van leefgebied van beschermde reptielsoorten als de ringslang en mogelijk ook van de hazelworm en de levendbarende hagedis. Anderzijds ontstaan door het omvormingsbeheer van het Parkbos, verbetering van de waterhuishouding in het plangebied, de realisatie van nieuwe waterelementen en de herprofilering van oevers langs watergangen en vijvers, weer nieuwe leefgebieden. De realisatie en/of verbetering van respectievelijk drie faunapassages onder de Amsterdamsestraatweg en Biltseweg versterkt de mogelijkheden voor uitwisseling met omliggende populaties.

Om verstoring en sterfte van ringslang, hazelworm en levendbarende hagedis tijdens de aanlegfase te voorkomen worden (mitigerende) maatregelen getroffen. Deze maatregelen zijn gericht op het tegengaan van vestiging van bovengenoemde soorten in het werkgebied en het eventueel afvangen en verplaatsen van deze dieren indien deze aangetroffen worden binnen het werkgebied. Omdat (onbedoelde) aantasting van verblijfplaatsen van ringslang en hazelworm niet kan worden gegarandeerd wordt op dit aspect ontheffing aangevraagd. Om verkeersslachtoffers te voorkomen, met name in de omgeving van het Alexanderkwartier, worden hier amfibie- en reptiel werende rasters in combinatie met faunabuizen aangebracht.

Beschermde amfibieën beperken zich tot de Poelkikker in de Paleisvijver en mogelijk, maar onwaarschijnlijk, heikikker in het Paleisbos. Op locaties waar de vernomen ontwikkelingen plaats gaan vinden komen deze soorten niet voor. Een toename van verkeer en bezoekers tijdens en na de aanlegfase kan echter wel leiden tot verstoring en een grotere kans op sterfte in de poelkikkerpopulatie. Door het nemen van mitigerende maatregelen kan

zowel de verstoring en mogelijke sterfte voorkomen worden als het leefgebied worden versterkt. Zo zullen ook amfibieën profiteren van een verbeterd leefgebied in het Paleisbos.

Vogels

Binnen en direct rond de ontwikkelingslocaties zijn nesten en territoria van ransuil, sperwer en boomvalk vastgesteld. De plannen zijn dusdanig aan- en ingepast dat de nestlocaties niet worden aangetast of verstoord. De uitvoering van verstorende werkzaamheden, zoals sloop en nieuwbouw wordt afgestemd op de aanwezigheid van deze nestlocaties en gebiedsfuncties en er worden mitigerende maatregelen getroffen om eventuele effecten in zowel de aanleg- als in de gebruiksfase te voorkomen. Nadere uitwerking vindt plaats in ecologische werkprotocollen. Verwacht wordt dat dit alles voldoende is om de functionaliteit van de nestlocaties te garanderen.

Insecten

Van insecten is alleen het voorkomen van de veldkrekkel, kruiskruidzandbij en gevlekte witsnuitlibel bekend. Van de kruiskruidzandbij en gevlekte witsnuitlibel zijn in 2019 geen waarnemingen gedaan en worden vaste rust- en verblijfplaatsen niet verwacht. De veldkrekkel wordt alleen verwacht op achterliggend terrein. Met de voorgenomen ingrepen worden dan ook geen raakvlakken verwacht met aandachtsoorten uit de soortgroep insecten.

Paddenstoelen

De voorkomende aandachtsoorten uit de soortgroep van Paddenstoelen worden aangetroffen in verschillende habitats, o.a.: naaldbos, loofbos, heide, trilveen en plantsoenen met verschillende substraten als: humus, strooisel, bladmossen en (dood)hout. Met de voorgenomen ingrepen gaan kleine delen bos verloren, waaronder ook loofbos, naaldbos en plantsoen. Dit gaat echter om zeer beperkte oppervlaktes t.o.v. het totale areaal van Paleis Soestdijk. Bovendien wordt er in de herinrichting van het plangebied ook rekening gehouden met een natuurlijke inrichting met verschillende substraten. Daarmee blijft binnen Paleis Soestdijk voldoende habitat beschikbaar en worden de omstandigheden voor de soortgroep Paddenstoelen verbeterd.

Ongewervelden

Er zijn in de diverse onderzoeken geen ongewervelden aangetroffen. In het soortenonderzoek is constateert dat geschikt leefgebied momenteel ontbreekt.

Leefgebied bos

Het oppervlakte bos blijft behouden, daarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van het bos, waarbij o.a. aanwezigheid van dode bomen en dood hout een grote rol speelt. Een toename van dood hout en het behoud van voldoende leefgebied is van belang voor de diverse soorten paddenstoelen die op de aandachtlijst staan. Op korte termijn wordt een neutraal effect verwacht, op langere termijn met aangepast bosbeheer wordt een positief effect verwacht.

Leefgebied graslanden

Het oppervlak met Kruiden- en faunarijk grasland gaat in kwaliteit toenemen door kwaliteitsverbetering. Soorten die afhankelijk zijn van dit habitat, o.a. veldkrekkel, gaan hiervan profiteren. Mogelijk dat wanneer de kruidenrijke vegetaties toenemen en diverse soorten composieten gaan groeien, dat de kruiskruidzandbij zich kan vestigen binnen Paleis Soestdijk. Door een verbetering van kwaliteit en toename van oppervlakte worden op korte en lange termijn positieve effecten verwacht op soorten waar graslanden voor van belang zijn.

Leefgebied water

Het onderzoek en de maatregelen ter ontwikkeling van een klimaatbestendig watersysteem hebben vermoedelijk op korte en lange termijn veel meerwaarde. Veel natuurwaarden en soorten zijn specifiek

gebonden aan een goede waterhuishouding. Is het niet als leefgebied (ringslang, poelkikker, heikikker, libellen) dan wel als voedselgebied (vijver en vleermuizen). Ook hiervoor geldt dat betere en realistische beheermaatregelen getroffen kunnen worden als er meer inzage is in het watersysteem.

Leefgebied gebouwen

Gebouwen zijn binnen Paleis Soestdijk belangrijk als verblijfsfunctie voor vleermuizen. Door de voorgenomen sloop van het Marechaussee-terrein verdwijnt een aanzienlijk oppervlakte geschikte bebouwing, waarin diverse verblijfsfuncties zijn aangetroffen. In de bebouwing die behouden blijft, zoals het Paleis en Parade zijn enkele kleine verblijfplaatsen aangetroffen. Bijzondere bebouwing, zoals de ijskelder en de watertoren hebben een belangrijke winterfunctie voor vleermuizen. Deze belangrijke functies blijven behouden. In de toekomstige situatie wordt het Alexanderkwartier, de entree en het auditorium en alle nieuwe bebouwing op de Parade gerealiseerd op een natuurinclusieve manier. Dit betekent dat in de bebouwing diverse verblijfsfuncties worden opgenomen voor vleermuizen en broedvogels zoals huismus en gierzwaluw.

Op de zeer korte termijn is er mogelijk sprake van een afname van geschikte bebouwing als leefgebied. Vooruitlopend op de ontwikkelingen worden echter de alternatieve verblijfsfuncties al gerealiseerd. Hierdoor wordt in eerste instantie een neutraal effect verwacht. Op de lange termijn wordt een positief effect verwacht doordat de potentiële verblijfsfuncties binnen Paleis Soestdijk sterk toegenomen zijn.

5.2.4 Verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

In Figuur 2 is te zien dat Paleis Soestdijk aan de rand van een groter gebied van het NNN ligt. Op dit moment is er geen goede natuurverbinding met de delen van het NNN buiten het paleisbos doordat het bos is omgeven door en doorsneden met (veiligheids) infrastructurale barrières. Onder meer de verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en de rivier de Eem is als gevolg daarvan zwak.

Doordat Paleis Soestdijk aan de rand van een groter natuurgebied ligt zijn de migratiemogelijkheden ook beperkt. Paleis Soestdijk vormt bijvoorbeeld geen belangrijke schakel tussen twee natuurgebieden die anders geïsoleerd zouden liggen. Uitgangspunt hierbij is dat de uitwisselingsmogelijkheden voor grondgebonden zoogdieren en reptielen tussen Paleis Soestdijk en het Baarnse bos zeer beperkt is gezien de barrière werking van de N221.

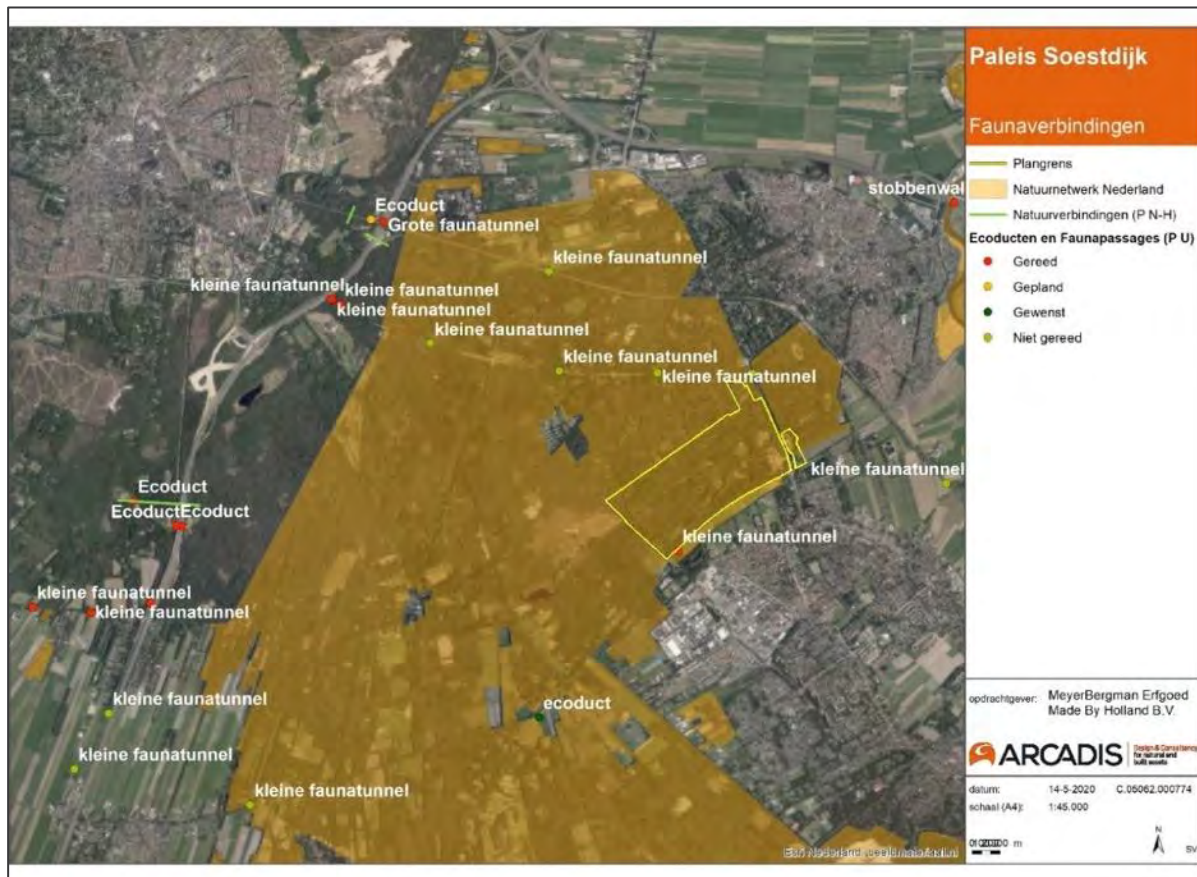
Naar de noord- en westzijde is migratie wel mogelijk door de aansluiting op aangrenzende natuurgebieden. De N234 vormt ook een barrière. Aan de andere zijde van de N234 ligt de plaats Soest. Tussen Soest en Paleis Soestdijk ligt nog een smalle randzone met bosschages en grasland. Deze randzone kan interessant zijn voor kleine zoogdieren, reptielen en amfibieën. Echter door het ontbreken van goede verbindingsmogelijkheden wordt deze niet optimaal benut. Migratie is dan ook beperkt tot één faunatunnel aan de westpunt van het plangebied welke momenteel door aanwezigheid van de Praamgracht en ontbreken van geleiding niet functioneert. In Figuur 28 zijn de aanwezige en gewenste faunavoorzieningen, geïnitieerd door de provincie Utrecht, weergegeven.

Richting het Baarnse bos ontbreken faunavoorzieningen en door de drukte van de weg is migratie voor (kleine) zoogdieren hier beperkt mogelijk. Voor (roof)vogels en vleermuizen vormt deze oversteek een beperktere barrière.

Paleis Soestdijk vervult momenteel geen sleutelrol in het verbinden van soorten en ecosystemen, mede door de ligging van het gebied aan de rand van het grotere NNN gebied en de harde begrenzing door twee N-wegen. In een toekomstige situatie is een verbinding met de gebieden langs de rivier de Eem wellicht mogelijk. Dit biedt een kans voor een verbinding tussen twee ecosystemen.

Naast barrières buiten het gebied in de vorm van provinciale wegen zijn op het terrein zelf hekwerken aanwezig. Er is een hekwerk rondom het gehele terrein aanwezig, dit wordt over het algemeen niet als beperkend beschouwt. De grotere soorten zoals vos, ree en das kunnen er plaatselijk makkelijk onderdoor of overheen.

Kleinere dieren kunnen door de mazen van het gaas. Echter rond de paleistuin, het Emmapark en het marechaussee-terrein zijn niet passeerbare hekwerken aanwezig. Deze hekken worden verwijderd of passeerbaar gemaakt.



Figuur 28: Aanwezigheid van faunavoorzieningen en gewenste faunavoorzieningen t.b.v. verbindingen (kaart: Aveco de Bondt/Arcadis, 2019 op basis van begrenzing VOBP).

Effect op de verbindingfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

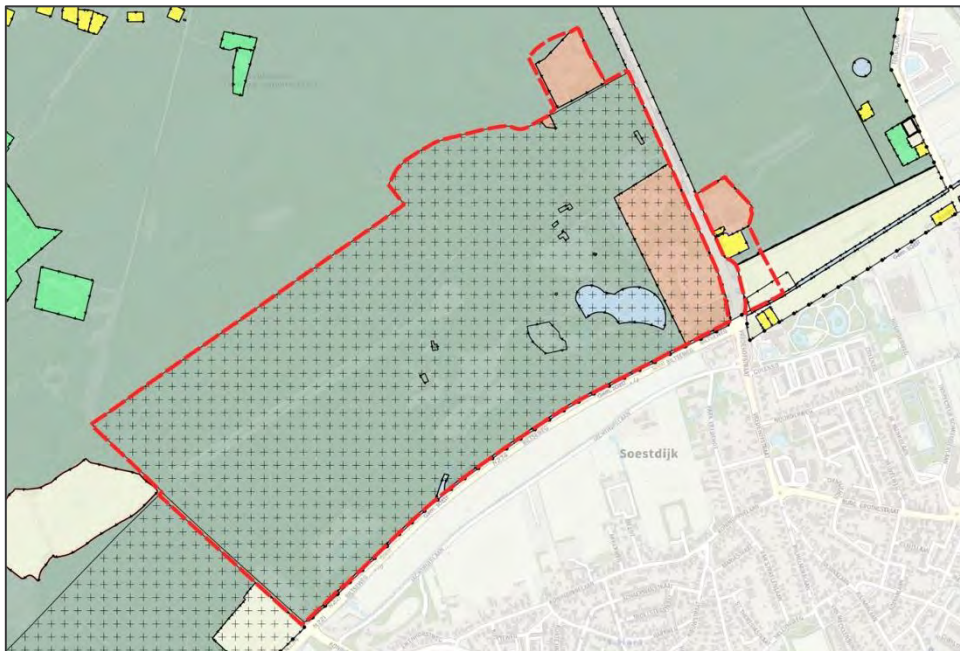
Gezien deze zeer beperkte verbindingfunctie van het plangebied binnen het NNN hebben de voorgenomen ingrepen weinig tot geen effect op bestaande verbindingen. Voor minder kritischere soorten zoals das, kleine zoogdieren en reptielen ontbreken momenteel de directe verbindingen die van belang zijn voor het functioneren van de soort. Voor vliegende soorten zoals vogels en vleermuizen is het van belang dat het bos aaneengesloten blijft, dit is eveneens belangrijk voor reeën. Hierin is in de gewenste ontwikkeling voorzien. Bij de realisatie van de appartementen in het Alexanderkwartier blijft de situatie wat betreft aaneengesloten bos gelijk en is geen sprake van aantasting van de verbindingfunctie.

Door het verbeteren van de verbindingfuncties op kleine schaal, onder ander door het verwijderen en passeerbaar maken van hekwerken en realiseren van twee nieuwe faunapassages wordt op korte termijn al meerwaarde gerealiseerd.

De combinatie van ontwikkelingen heeft daarmee per saldo een meerwaarde voor de verbindingfunctie voor soorten. Het creëren van faunaverbindingen met aangrenzende bos- en weidegebieden levert meerwaarde. Hiermee kan ook de verbinding tussen het landgoed en het Baarnse bos versterkt worden.

5.3 Oppervlakte NNN

Het gehele gebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het huidige bestemmingsplan kent grofweg 2 hoofdbestemmingen, namelijk “Natuur – bos” en “Maatschappelijk”. Daarnaast komen de bestemming “Wonen” en “Agrarisch met Landschappelijke en Natuurwaarden” voor. Verder geldt voor een groot deel de dubbelbestemming Landgoed – buitenplaats. Binnen de bestemming natuur zijn ter plaatse van bestaande gebouwen de bouwcontouren opgenomen. Binnen de bestemming maatschappelijk is aangegeven welke functies daar aanwezig en mogelijk zijn.



Figuur 29: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl met de daarbij horende bestemmingen binnen Paleis Soestdijk. De plangrens van het nieuwe bestemmingsplan Paleis Soestdijk is ter oriëntatie met een oranje belijning weergegeven.

De totale oppervlakte met bestemming natuur neemt in de toekomstige situatie toe. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de natuurlijke functie van het plangebied planologisch wordt geborgd.

Effect op oppervlakte NNN

Voor wat betreft de oppervlakte die wordt aangetast moeten we kijken naar de ontwikkelingen die plaatsvinden buiten bestaande (legale) bebouwing, erven en verharding (Art 6.3 lid 2 IOV). Daar waar verharding en bebouwing wordt verwijderd en een ontwikkeling op deze locatie plaatsvindt hoeft dit niet elders te worden gecompenseerd, immers de aantasting wordt ter plaatse voorkomen (zie grijze kleur in Figuur 30).

Daarnaast zijn er ontwikkelingen die plaatsvinden buiten bestaande bebouwing, erven en verharding, deze moet gecompenseerd worden (rode kleur, Figuur 30).

Een deel van de compensatie vindt ter plekke plaats door de sloop van bestaande bebouwing. Een voorbeeld hiervan is de nieuwbouw van de kassen in het Anna Amaliaoord. Door het verwijderen van de huidige kas inclusief de omliggende verharding ontstaat ruimte voor de nieuwbouw van de twee kassen in de voorziene ontwikkeling zonder dat dit leidt tot een aantasting van het oppervlakte NNN.

Voor het Alexanderkwartier geldt dat de nieuwe bebouwing grotendeels plaats vindt op bestaande bebouwing, verharding en erf. De totale oppervlakte bebouwd, verhard en erf neemt in de toekomstige situatie niet toe door de natuurlijke inrichting van het terrein.

Op de parade wordt overbodige bebouwing gesloopt en wordt een parkeerplaats aangelegd op bestaande verharding en erf. De nieuwe parkeerplaats wordt uitgevoerd in halfverharding en krijgt een groene uitstraling.

Op basis van deze uitgangspunten is de totale voorziene ontwikkeling geanalyseerd (zie Figuur 30). Deze analyse leidt tot afgerond 8.500 m² binnen NNN die daadwerkelijk door de voorgenomen ontwikkelingen wordt aangetast.

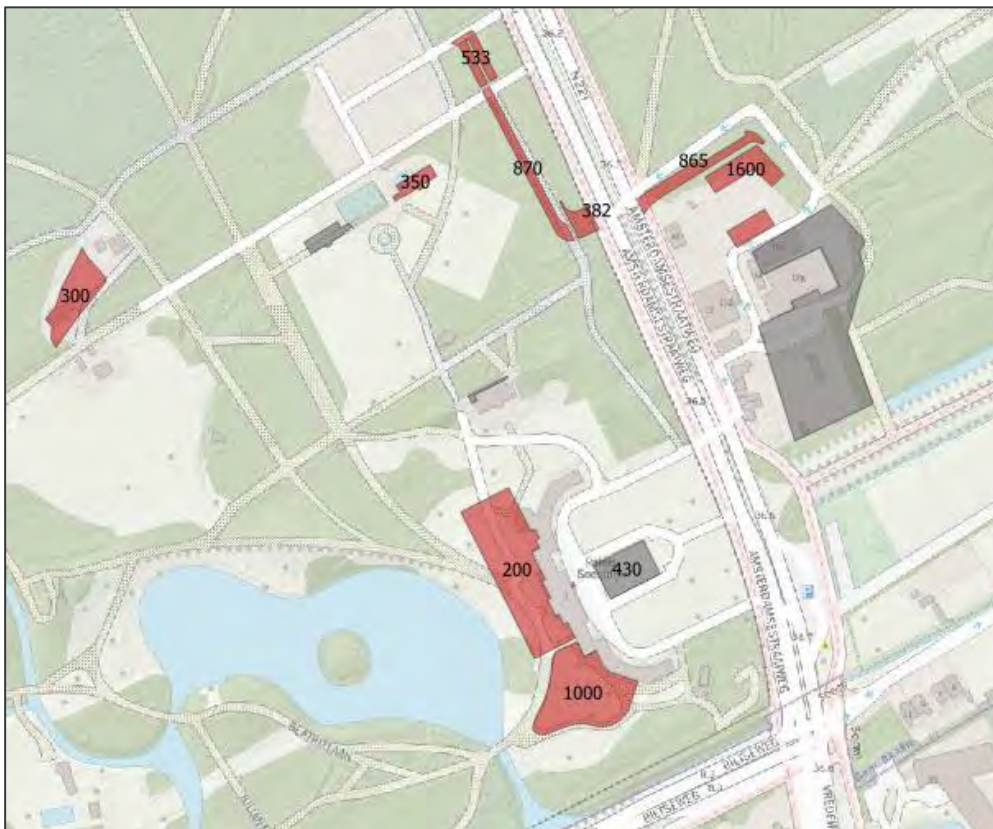
Berekening compensatie

In paragraaf 2.3.2 is beschreven op welke manier het aantal te compenseren natuurpunten moet worden berekend. Hiervoor vormen de hersteltijd van het aangetaste oppervlakte en het beheertype de uitgangspunten van de berekening, de berekening is weergegeven in bijlage 2.

Een deel van de ontwikkeling vindt plaats in bestaand bosgebied. Dit bos is ca. 150 jaar oud. Door deze leeftijd heeft deze oppervlakte een compensatie toeslag van 1. Voor de overige ontwikkelingen is geen hersteltijd nodig en krijgt dit een compensatie toeslag van 0,1.

Het overige deel bevindt zich daar waar geen beheertype van toepassing is. Er is derhalve geen toeslag voor het beheertype van toepassing.

Dit leidt tot een compensatie opgave van afgerond 1,3 hectare (natuurpunten).



Figuur 30: Kaart te compenseren oppervlakte NNN (rood is ontwikkeling compenseren elders, grijs is ontwikkeling op bestaande bebouwing, erf of verharding).



Figuur 31: Te slopen bebouwing en locatie compensatie

De volledige compensatie kan plaatsvinden op de kwekerij (zie Figuur 20). De voorziene ontwikkeling met ondergroei kruidenrijk grasland onder fruitbomen, gefaseerd maaien en afvoeren van maaisel en/of beweiden met schapen, bijenkasten, op grens koningslaan en de fruitboomgaard struweel toevoegen, structurelementen t.b.v. soorten en een natte verbinding biedt voldoende ruimte voor de ontwikkelingen in het Alexanderkwartier en aanpassing van de ontsluiting.

Daarnaast kan de ontwikkeling van het hotel en auditorium worden gecompenseerd doordat het huidige maisperceel wordt omgevormd naar kruidenrijke akker. Daarmee komt de volledige compensatie op ca. 1,3 hectare (in natuurpunten).

Natuurcompensatie per ontwikkelingslocatie

1. Paleis en Ontsluiting

In totaal bedraagt de aantasting oppervlakte NNN als gevolg van de extra ontsluiting 2.650 m². Dit leidt tot een natuurcompensatie van 3.788 m².

2. Tuin- en parkaanleg Zocher

Er vindt in dit deelgebied geen aantasting NNN plaats.

3. Paleistuin

In de paleistuin wordt 1.200 m² extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast wordt er bebouwing gesloopt, namelijk 254 m². Dit leidt tot een aantasting van 946 m² en een natuurcompensatie van 1.040 m². De vergroting van de oranjerie vindt plaats op bestaande verharding en hoeft daarom niet gecompenseerd te worden.

4. Alexanderkwartier

De aantasting door de bebouwing op het Alexanderkwartier is geminimaliseerd door het bouwen op bestaande verharding, bebouwing en erf. De aantasting die overblijft is 2.987 m² (inclusief ontsluiting). Dit leidt tot een natuurcompensatie van 5.974 m².

5. Scoutingterrein

In totaal bedraagt de aantasting oppervlakte NNN als gevolg van de extra bebouwing 135 m². Dit leidt tot een natuurcompensatie van 148,5 m².

6. Anna Amaliaoord

Er vindt geen aantasting van het NNN plaats doordat 1 kas wordt gerealiseerd op bestaande verharding. Tegenover de bouw van de andere kas staat de sloop van de bestaande kas, de kassa en de schuur.

7. Parkeerplaats de Dries

Er vindt in dit deelgebied geen aantasting van oppervlakte NNN plaats.

8. Parade

Op de parade wordt 1.600 m² bebouwing gerealiseerd. Dit leidt tot een natuurcompensatie van 1.760 m².

9. Kwekerij

De natuurcompensatie zoals beschreven in de overige gebiedsonderdelen wordt gerealiseerd op de kwekerij, dit houdt in dat in totaal 1,3 ha natuur wordt ingericht. In totaal vertegenwoordigt dit 1,3 ha natuurcompensatie.

10. Emmapark en sportpaviljoen

Er vindt in dit deelgebied geen aantasting NNN plaats.

11. Paleisbos

In totaal bedraagt de aantasting oppervlakte NNN als gevolg van de extra bebouwing 160 m². Dit leidt tot een natuurcompensatie van 176 m².

5.4 Samenhang

Het behoud van samenhang bevat elementen van robuustheid, aaneengeslotenheid en verbindingen. Het gaat hierbij om het behoud en functioneren van het NNN als een geheel. Samenvattend mag geconcludeerd worden dat Paleis Soestdijk een redelijk opzichzelfstaand gebied is met specifieke en bijzondere kwaliteiten. Deze zijn hier mede tot ontwikkeling gekomen door de rust in het gebied. Daarnaast heeft het gebied een grote omvang en een beperkte verbindende factor. Paleis Soestdijk vervult geen rol als cruciale verbinding tussen gebieden.

Effect op de samenhang

In de huidige situatie is Paleis Soestdijk een redelijk op zichzelf staand gebied met specifieke en bijzondere kwaliteiten. Met de voorgenomen ingrepen wordt de omvang van de NNN vergroot en wordt het gebied goed verbonden met aangrenzende gebieden. Ook wordt binnen de bestaande NNN door aangepast beheer de kwaliteit verbeterd. De interventies waar ruimtebeslag plaatsvindt wordt liggen op locaties met momenteel beperkte natuurwaarde waardoor het effect op de samenhang van het NNN door de voorziene ontwikkeling niet

wordt aangetast. Doordat o.a. de robuustheid en verbindingen met andere gebieden versterkt worden, wordt met deze ingrepen de samenhang verbeterd.

6 Conclusie

6.1 Realisatie meerwaarde

Nieuwe ontwikkelingen in het Natuurnetwerk Nederland zijn op grond van artikel 6.2 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht niet mogelijk. In artikel 6.3 worden echter een aantal mogelijkheden benoemd waarin onder voorwaarden nieuwe functies mogelijk zijn. Het is daarbij allereerst belangrijk dat de aantasting van het NNN wordt beperkt. In het geval van landgoed Paleis Soestdijk is daarom in de optimalisatie van de voorziene ontwikkelingen (zoals beschreven in hoofdstuk 4) de impact op natuur zoveel mogelijk beperkt. Door in de keuze van de gewenste ontwikkeling bij te sturen en die locaties te kiezen met een beperkte waarde, wordt de aantasting van het NNN zoveel mogelijk beperkt. Door de woningbouw in het Alexanderkwartier zo veel mogelijk te concentreren op het bestaande Marechauseeterrein is de impact op de natuur beperkt. Zo is met de locatie van ontwikkelingen rekening gehouden met aanwezige natuurwaarden.

De aantasting die resteert na het treffen van maatregelen is een toename van bebouwd oppervlak in een aantal deelgebieden. Door natuur inclusief bouwen in het bestemmingsplan op te nemen als een verplichting en daarmee vergunningsvrij bouwen onmogelijk te maken wordt geborgd dat de toename van bebouwing leidt tot een aantasting van de kwaliteit van het NNN.

In deze rapportage zijn in het vorige hoofdstuk deze natuurwaarden van de locatie en de directe omgeving waar ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland plaatsvinden beschreven. Daarbij is gekeken naar het belang van deze waarden voor het functioneren van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat veel ontwikkelingen ter plekke gemitigeerd kunnen worden en op termijn leiden tot een verbetering van de aanwezige natuurwaarden.

De provinciale verordening stelt dat ontwikkelingen mogelijk zijn wanneer op gebiedsniveau binnen tien jaar een meerwaarde voor het NNN kan worden gecreëerd. Dit gebeurt op landgoed Paleis Soestdijk door het versterken, van de aanwezige natuurwaarden, maar ook door het vergroten van de oppervlakte NNN en het verbinden van deelgebieden waardoor de samenhang binnen het NNN wordt vergroot. De kansen om de natuurkwaliteit te verbeteren zijn beschreven in de "Visie op natuur" die in het inrichtings- en beheerplan is opgenomen (zie ook hoofdstuk 3). Deze visie is een belangrijke randvoorwaarde om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Daar waar ontwikkelingen impact hebben op aanwezige soorten worden voorzieningen getroffen om de impact op deze soorten op de korte, maar zeker de lange termijn te minimaliseren. Een voorbeeld is hierbij het creëren van nieuwe verblijfsplaatsen voor ringslangen bij de herinrichting van het Anna Amaliaoord. Maar ook het natuurgericht beheer in het paleisbos creëert een toegevoegde waarde voor de kwaliteit van het NNN.

Door de relatief geïsoleerde ligging van het landgoed paleis Soestdijk is vooral meerwaarde te behalen door het gebied te verbinden met naastgelegen bos, heide en weide. Dit wordt dan ook vormgegeven door te investeren in nieuwe (fauna)voorzieningen, maar ook door de toegankelijkheid van bestaande voorzieningen te verbeteren.

Er blijft echter wel een oppervlaktebeslag dat gecompenseerd moet worden. Deze oppervlakte is bepaald door te kijken welke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd of verhard oppervlakte plaatsvinden. Waarbij die ontwikkelingen die ter plaatse gemitigeerd kunnen worden door de sloop van bestaande bebouwing of wegnemen van verharding buiten beschouwing zijn gelaten. Door de herinrichting van de kwekerij kan ruimschoots aan de compensatieverplichting worden voldaan.

6.1.1 Te nemen maatregelen

Samenvattend worden de volgende maatregelen per ontwikkellocatie genomen:

1. Paleis en Ontsluiting

Natuurcompensatie in m²:

In totaal bedraagt de aantasting oppervlakte NNN als gevolg van de extra ontsluiting 2.650 m². Dit leidt tot een natuurcompensatieopgave van 3.788 m².

Meerwaarde:

- Aanpassen en realiseren van (nieuwe) faunavoorzieningen,
- (Buiten)verlichting aanpassen en reguleren; voor meer duisternis,

2. Tuin- en parkaanleg Zocher

Natuurcompensatie in m²:

Er vindt in dit deelgebied geen aantasting NNN plaats.

Meerwaarde:

- Zonering; door het landgoed onder te verdelen in een dynamische-, overgangs- en rustzone worden bestaande waarden beschermd,
- Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen.

3. Paleistuin

Natuurcompensatie in m²:

In de paleistuin wordt 1.200 m² extra bebouwing gerealiseerd. Daarnaast wordt er bebouwing gesloopt, namelijk 254 m². Dit leidt tot een aantasting van 946 m² en een natuurcompensatie van 1.040 m². De vergroting van de oranjerie vindt plaats op bestaande verharding en hoeft daarom niet gecompenseerd te worden.

Meerwaarde:

- Verder met Zocher; er zal middels een restauratieplan geïnvesteerd worden in herstel van het oorspronkelijk parkontwerp van de tuinarchitecten Zocher.
- Zonering; door het landgoed onder te verdelen in een dynamische- overgangs- en rustzone worden bestaande waarden beschermd
- Aanpassen en realiseren van (nieuwe) faunavoorzieningen,
- (Buiten)verlichting aanpassen en reguleren; voor meer duisternis,
- Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen,
- Beheer en herinrichting watermaatregelen,
- Natuurinclusief bouwen.

4. Alexanderkwartier

Natuurcompensatie in m²:

De aantasting door de bebouwing op het Alexanderkwartier is geminimaliseerd door het bouwen op bestaande verharding, bebouwing en erf. De aantasting die overblijft is 2.987 m² (inclusief ontsluiting). Dit leidt tot een natuurcompensatie van 5.974 m².

Meerwaarde:

- Aanpassen en realiseren van (nieuwe) faunavoorzieningen,
- (Buiten)verlichting aanpassen en reguleren; voor meer duisternis,
- Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen,
- Natuurinclusief bouwen.

5. Scoutingterrein

Natuurcompensatie in m²:

In totaal bedraagt de aantasting oppervlakte NNN als gevolg van de extra bebouwing 135 m². Dit leidt tot een natuurcompensatie van 148,5 m².

Meerwaarde:

- Natuurinclusief bouwen.

6. Anna Amaliaoord

Natuurcompensatie in m²:

Er vindt geen aantasting van het NNN plaats doordat 1 kas wordt gerealiseerd op bestaande verharding. Tegenover de bouw van de andere kas staat de sloop van de bestaande kas, de kassa en de schuur.

Meerwaarde:

- (Buiten)verlichting aanpassen en reguleren; voor meer duisternis,
- Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen,
- Natuurinclusief bouwen.

7. Parkeerplaats de Dries

Natuurcompensatie in m²:

Er vindt in dit deelgebied geen aantasting NNN plaats.

Meerwaarde

- (Buiten)verlichting aanpassen en reguleren; voor meer duisternis,

8. Parade

Natuurcompensatie in m²:

Op de parade wordt 1.600 m² bebouwing gerealiseerd. Dit leidt tot een natuurcompensatie van 1.760 m².

Meerwaarde:

- (Buiten)verlichting aanpassen en reguleren; voor meer duisternis,
- Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen,
- Natuurinclusief bouwen,

9. Kwekerij

Natuurcompensatie in m²:

De natuurcompensatie zoals beschreven in de overige gebiedsonderdelen wordt gerealiseerd op de kwekerij, dit houdt in dat in totaal 1,2 ha. natuur wordt ingericht. In totaal vertegenwoordigt dit 1,3 ha. natuurcompensatie.

Meerwaarde:

- Zonering; door het landgoed onder te verdelen in een dynamische- , overgangs- en rustzone worden bestaande waarden beschermd,
- Toevoegen nieuwe natuur; bijvoorbeeld herinrichting kwekerij.
- Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen,
- Beheer en herinrichting watermaatregelen

10. Emmapark en sportpaviljoen

Natuurcompensatie in m²:

Er vindt in dit deelgebied geen aantasting NNN plaats.

Meerwaarde:

- Zonering; door het landgoed onder te verdelen in een dynamische- , overgangs- en rustzone worden bestaande waarden beschermd,
- Boombruggen,
- Herstel laanstructuren.
- Realisatie natuurvriendelijke oevers,
- Aanpassen en realiseren van (nieuwe) faunavoorzieningen,
- (Buiten)verlichting aanpassen en reguleren; voor meer duisternis,
- Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen,
- Beheer en herinrichting watermaatregelen

11. Paleisbos

Natuurcompensatie in m²:

In totaal bedraagt de aantasting oppervlakte NNN als gevolg van de extra bebouwing 160 m². Dit leidt tot een natuurcompensatie van 176 m².

Meerwaarde:

- Zonering; door het landgoed onder te verdelen in een dynamische- , overgangs- en rustzone worden bestaande waarden beschermd,
- Natuurontwikkeling graslandpercelen.
- Boombruggen,
- Herstel laanstructuren.
- Realisatie natuurvriendelijke oevers,
- Aanpassen en realiseren van (nieuwe) faunavoorzieningen,
- Aanpassen en realiseren van (nieuwe) faunavoorzieningen,
- Terreinen zonder aangewezen beheertype kwalificeren,
- Realisatie van nieuwe elementen voor fauna; bijvoorbeeld broeihopen,
- Beheer en herinrichting watermaatregelen
- Natuurinclusief bouwen,

- Natuurontwikkeling graslandpercelen
- Natuurvriendelijk(er) bosbeheer; omvormen productiebos naar natuurlijk bos.

6.2 Borgen van maatregelen

Om de conclusie stand te laten houden dat meerwaarde wordt gerealiseerd binnen 10 jaar is het van groot belang dat de maatregelen voldoende worden geborgd. Dit wordt enerzijds vastgelegd binnen verbeelding en de regels van het bestemmingsplan (zoals het vastleggen van de bestemming natuur, natuur inclusief bouwen, etc.), anderzijds via een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan conform artikel 6.6 uit de IOV. Bovendien wordt er een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen provincie en initiatiefnemer om vast te leggen hoe invulling

De volgende zaken worden op de onderstaande wijze geborgd in het Bestemmingsplan:

- Niet vergunningsvrij bouwen, om bouwplannen te kunnen toetsen op omvang en aantasting natuurwaarden,
- Het toepassen van natuur inclusieve maatregelen bij nieuwbouw,
- Nemen van maatregelen ten behoeve van meerwaarde in bestaande natuur,
- Het beperken van het aantal evenementen.

Hiervoor wordt aan de regels een bijlage toegevoegd waarin de te nemen maatregelen worden beschreven (zie voor de inhoud hiervan paragraaf 6.1.1).

De borging van de uitvoering van de natuurmaatregelen die meerwaarde opleveren is verder uitgewerkt in het beheer- en inrichtingsplan waarin ook de natuurvisie van Paleis Soestdijk zoals beschreven in hoofdstuk 3 uitgebreider is verwoord. Door dit plan middels een voorwaardelijke verplichting, te koppelen aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de uitvoering van de maatregelen in dit beheerplan geborgd.

Literatuurlijst

Brandsma, I., 7 januari 2021. *Ecologisch veldonderzoek Paleis Soestdijk te Baarn – tussenrapportage met het onderzoek naar roofvogels, ransuil en ongewervelden*. Laneco, Ede.

Krijgsveld, K.L., R.R. Smits en J. van der Winden, 2008. Verstoringsgevoeligheid van vogels: update literatuurstudie naar de reacties van vogels op recreatie. Bureau Waardenburg, Culemborg.

Pijkereen, D. van en J. Roelofs. 2019. Veldonderzoek planten, vogels, vleermuizen en insecten 2018/2019 Paleis Soestdijk, Baarn. Laneco, Ede.

Van den Bijtel, H.. 2013. Paleis Soestdijk. Flora en fauna van de Paleistuin, Soestdijk, gemeente Baarn. Van den Bijtel ecologisch onderzoek, Driebergen-Rijsenburg.

Van den Bijtel, H. 2014. Paleis Soestdijk, Flora en fauna van het bos en park, inclusief het Marachaussee-terrein en de gronden rondom het Herenhuis. Van den Bijtel ecologisch onderzoek, Driebergen-Rijsenburg.

Verhaegh, S., 2019. Natuuronderzoek beschermde soorten Paleis Soestdijk. Aveco de Bondt, Amersfoort.

Bijlagen

1 Concept inrichtingsplan Kwekerij

CONCEPT VOORSTEL INRICHTING KWEKERIJ

Indien compensatie van verlies van oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland met de realisatie van nieuwe natuur plaatsvindt: een inrichting- en beheerplan, waarin in ieder geval is opgenomen:

1. De uitgangssituatie van het terrein waarop de nieuwe natuur wordt gerealiseerd;

De kwekerij is een moestuincomplex dat zijn oorsprong vindt in de 19^e eeuw. Het is feitelijk een nog functionele 19e-eeuwse koninklijke moestuin. De moestuin wordt op dit moment extensief gebruikt. De kwekerij is de moestuin van het paleis en bestaat uit een boomgaard, grasland en een extensieve pluktuin, een maisakker en asfaltverharding. De aansluiting tussen het Baarnse Bos en de parade is er op dit moment nauwelijks, daar waar de structuren wijzen op eerdere verbinding tussen de bosgebieden. De kwekerij is geheel gelegen in de groene contour. Hier heeft de provincie de nadrukkelijke wens het terrein toe te voegen aan het NNN. Mogelijk is de kwekerij door aankoop uit te breiden waardoor een groter aaneengesloten geheel ontstaat.





2. De te treffen inrichtingsmaatregelen;

De akker grenzend aan de kwekerij is in gebruik als landbouwperceel voor maïsteelt. Door het beheer aan te passen op het huidige maïsland kan een gevarieerde akker ontstaan, die indien het gewas blijft overstaan een aanzienlijke waarde kan hebben als voedselbron voor insecten en fauna. Door de akker ijl in te zaaien met een graangewas ontstaan kiemmogelijkheden voor akker kruiden. Wanneer er geen zaadbank in de bodem aanwezig is, wordt aanbevolen om zaad van akkeronkruiden in te zaaien.

De kruidenrijke akkers, die op deze manier kunnen worden ontwikkeld, hebben een zeer grote waarde voor insecten, vogels en zoogdieren. De waarde van de kruidenrijke akker wordt versterkt door de ligging van de akker tegen de oude moestuin en brede beukenlaan, waardoor er een zeer afwisselend leefgebied ontstaat voor veel dier- en plantensoorten.

Inrichting voorstel voor bovengenoemde percelen

Om te bepalen of de te verwachten potenties voor akker en kruidenrijk grasland (inclusief de boomgaard), wordt een potentieonderzoek uitgevoerd:

- Potentieonderzoek voor het akkerland om te bepalen welk natuurdoeltype realiseerbaar is voor dit terreindeel. Hiervoor zal gedetailleerd gekeken worden naar:
 - o Bodemonderzoek.
 - o Bodemchemisch onderzoek.
 - o Waterhuishouding; Hydrologisch onderzoek.
 - o Op basis van de analyses opstellen van gedetailleerd inrichtingsplan.
 - o Opstellen en begeleiding beheeradvies.
 - o Selectie geschikte graansoort + verspreiding materiaal.
- Specifiek voor de kwekerij zal een inrichtingsplan worden opgesteld waarbij voorzien is om een kruidenrijk grasland te realiseren onder de bestaande boomgaard. Dit betekent in beginsel:
 - o Minimaal 2 maal per jaar maaien en het maaisel afvoeren.
 - o 1^e maaibeurt is tussen eind mei – begin juni. De 2^e maaibeurt kan uitgevoerd worden in de periode eind september – oktober.
 - o Op de grens met de Koningslaan en de boomgaard zal een struweel rand worden aangelegd.
 - o Wanneer mogelijk en inzetbaar zal jaarlijks het terrein met een kudde schapen beweid worden. Afhankelijk de aanwezige grassen wordt de duur van beweiding bepaald.
 - o Plaatsen van bijenkasten op het perceel.

Beheer

Op basis van de uitwerking van het inrichtingsplan wordt het beheer bepaald. Ten aanzien van het beheer wordt aansluiting gezocht bij de doelpakketten van de provincie. Bij het beheer zal specifiek aandacht besteed worden aan de aanwezige boomgaard en bestaande structuur elementen.

In bijlage 1 is een uitgebreide beschrijving toegevoegd waarin ook een beschrijving is opgenomen van mogelijke opties van beheer in inrichtingsmaatregelen.

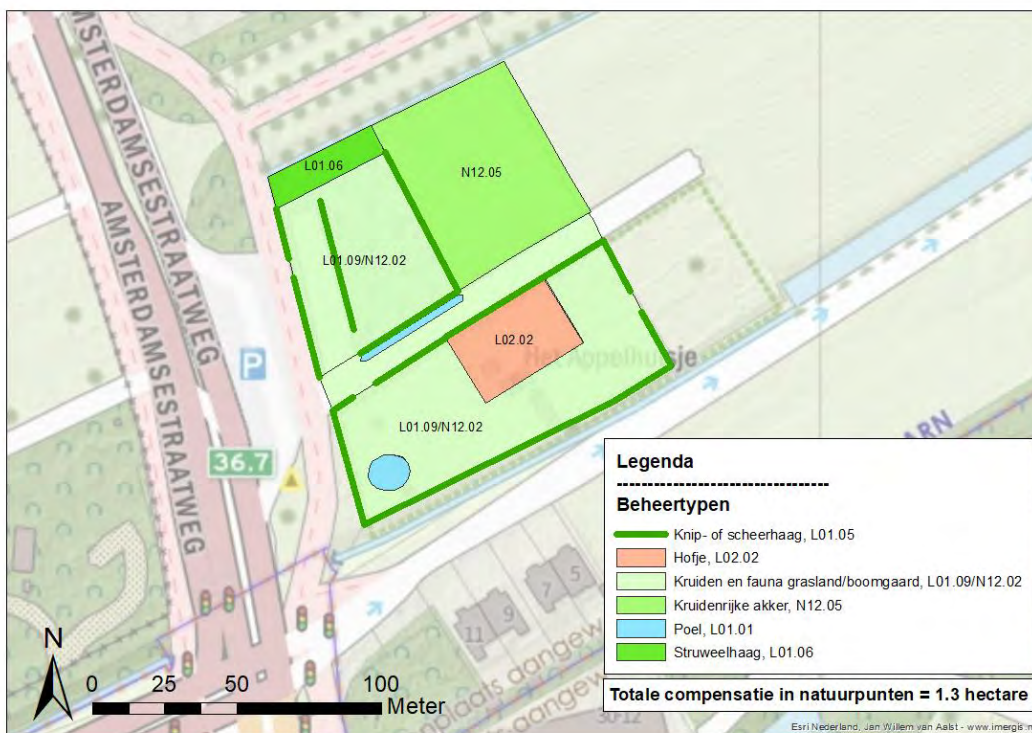
De motivering van de te treffen maatregelen;

Door het uitvoeren en nemen van bovengenoemde maatregelen ontstaat een kleine natuurstapsteen voor kleine zoogdieren, insecten, amfibieën en reptielen. Door de diversiteit van landschap- en natuurelementen ontstaan aantrekkelijke overgangen in gradiënten, droog/nat en hoogte en diversiteit van beplanting. Hierdoor ontstaat een stapsteen natuur met unieke combinaties.

3. De met de maatregelen beoogde eindsituatie van het terrein, waarbij de beoogde natuur- en landschapsbeheertypen en de oppervlakten daarvan worden aangegeven;

De kwekerij bestaat na de herinrichting uit een combinatie van natuur- en landschapsbeheertypen die de locatie bijzonder en uniek maakt:

- N12.02 Kruiden- en faunarijkgasland (oppervlakte)
- N12.05 Kruiden -en faunarijke akker (oppervlakte)
- N04.02 Zoete plan of L01.01 Poel of klein historisch water (oppervlakte)
- L01.09 Hoogstamboomgaard (oppervlakte)
- L01.05 Knip – of scheerhaag (lengte)
- L01.06 Struweelhaag (lengte en de oppervlakte)
- L02.02 Historisch bouwwerk en erf (oppervlakte)
- L02.03 Historische tuin (oppervlakte)



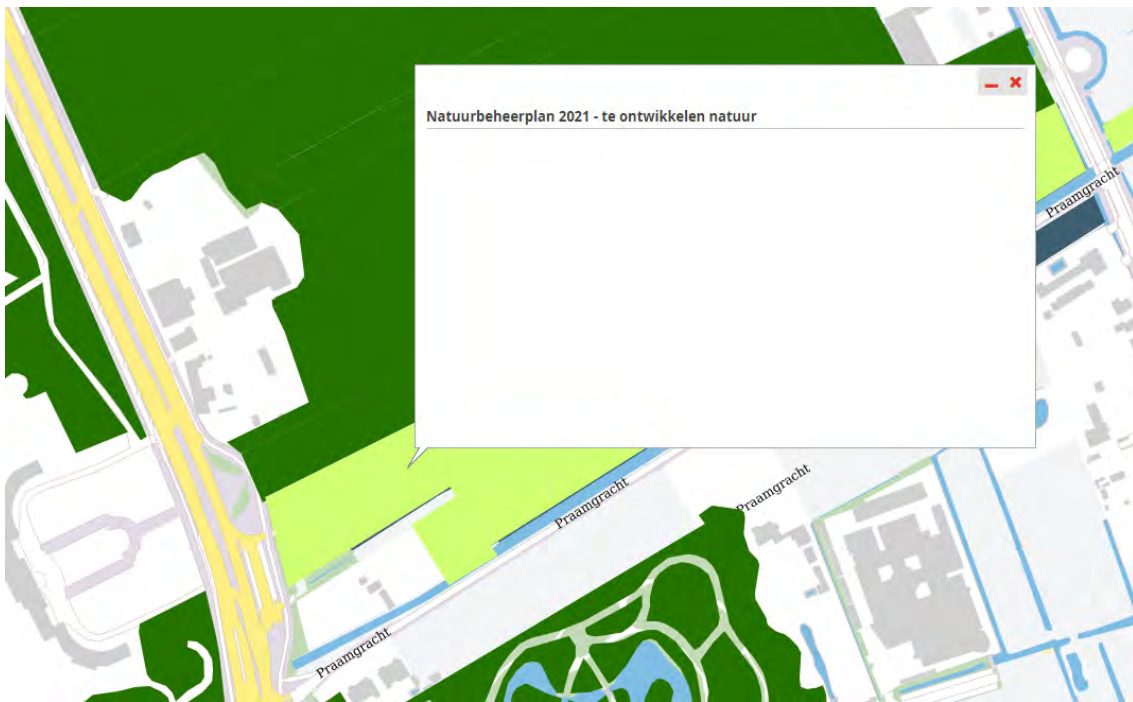
Figuur 32 Kaart inrichting beheertype eigendom (1,3 ha)

4. De wijze waarop na de inrichting de verdere ontwikkeling, het beheer en de instandhouding van de beoogde beheertypen plaatsvinden.

Voor de daadwerkelijk inrichting wordt nog een inrichtingsplan opgesteld. In bovenstaande figuren is de inrichtingsgedachte vormgegeven.

5. Bij de keuze van de beoogde natuur- en landschapsbeheertypen in het inrichtings- en beheerplan wordt het vigerende Natuurbeheerplan van de provincie Utrecht in acht genomen.

De Provincie Utrecht heeft, behoudens het onderste deel van de Kwekerij met akker, alsmede het gehele achterliggende deel in haar Natuurbeheerplan aangewezen als 'nog te ontwikkelen' natuur. Door bovenstaande inrichting met nog nadere uitwerking wordt hier invulling aangegeven.



6. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan

In het bestemmingsplan wordt de bestemming natuur vastgelegd.

2 Compensatie opgave

Te compenseren		$A1*(1,0+Tt1)*(1,0+Tn1) + A2*(1,0+Tt2)*(1,0+Tn2) + A3*(1,0+Tt3)$								
Toename oppervlakte verhard, bebouwd of ingreep in beheertype										
		Alexanderkwartier (ontsl)	Alexanderkwartier	Paleis	Parade	Bosgebied	Scouting	Ontsluiting	Kwekerij	Totaal netto m2
klasse 1	0,6									
klasse 2	0,3									
klasse 3	0	699	2288	946	1600	160	135	2650		8478
Correctie hersteltijd (alle ontwikkelingen)										
Hersteltijd in jaren	Toeslag per hectare	Alexanderkwartier (ontsl)	Alexanderkwartier	Paleis	Parade	Bosgebied	Scouting	Ontsluiting	Kwekerij	Totaal Natuurpunten
< 10 jaar	0,1			1040,6	1760	176	148,5	1958		
10-25 jaar	0,3									
25-50 jaar	0,5									
50-100 jaar	0,75									
100-200 jaar	1	1398	4576					1830		
> 200 jaar	1,5									
										12887
		Alexanderkwartier (SBB)	Alexkw	Paleis	Parade	Bosgebied	Scouting	Ontsluiting	Kwekerij (compensatie op eigendom)	
klasse 1	0,6									
klasse 2	0,3								3900	kruiden en faunarij akker kwekerij
klasse 3	0								9050	overig deel kwekerij (ondergroei kruidenrijk grasland, gefaseerd maaieren, bijenkasten, op grens koningslaan en de fruitboomgaard struweel toevoegen, structurelementen t.b.v. soorten, natte verbinding) en bestemming natuur
										12950
									Saldo	62,9



LEGENDA

- Plangebied**
 - Plangebied
- Bestemmingen**
- Enkelbestemmingen**
 - GD Gemengd
 - M-SCT Maatschappelijk - Scouting
 - N Natuur
 - V Verkeer
 - WA Water
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
 - WR-A1 Waarde - Archeologie 1
 - WR-A2 Waarde - Archeologie 2
 - WR-E Waarde - Ecologie
 - WR-LB Waarde - Landgoed buitenplaats
- Gebiedsaanduidingen**
 - overige zone - evenementen
 - overige zone - ontstulingsweg
 - overige zone - paviljoens
 - overige zone - vergunningsvrij bouwen uitgesloten
 - overige zone - zichtlijn
- Funcieaanduidingen**
 - (a) agrarisch
 - (gd) gemengd
 - (op) opslag
 - (p) parkeerterrein
 - (sg-mod) specifieke vorm van groen - moestuin
 - (sh-ns) specifieke vorm van natuur - ijskelder
 - (sv-opt) specifieke vorm van verkeer - overloopparkeerterrein
 - (w) wonen
- Bouwvlakken**
 - bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
 - (bg) bijgebouwen
 - (lsh-ov) specifieke bouwaanduiding - overkapping
- Maatvoeringen**
 - (410) maximum bebouwd oppervlak (m²)
 - (7,5) maximum bouwhoogte (m)
 - (13) maximum goothoogte (m)
 - (15) maximum bouwhoogte (m)
- verklaring**
 - ondergrond



Bestemmingsplan "Landgoed Paleis Soestdijk"
Gemeente Baarn

id: NL.IMRO.0308.BP0088-0W01
 schaal: 1:2500
 formaat: A0
 status: ontwerp
 datum: 09-07-2021
 kaartblad: 1 van 1
 getekend door: Diging Netherlands B.V.
 1061 EE Hout
 T 077 - 209 60 12
 info@diging.nl

DNS
 Planvorming
 DNS planvorming B.V.
 Klaprozenweg 75c
 1033 NN Amsterdam
 info@dnsplanvorming.nl



Bestemmingsplan

Regels

Landgoed Paleis Soestdijk

Ontwerp

DNS Planvorming BV
Amsterdam, 14 juli 2021

NL.IMRO.0308.BP0088-OW01

Landgoed Paleis Soestdijk

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Maatschappelijk - Scouting	11
Artikel 5	Natuur	12
Artikel 6	Verkeer	14
Artikel 7	Water	15
Artikel 8	Wonen	16
Artikel 9	Waarde - Archeologie 1	18
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	20
Artikel 11	Waarde - Ecologie	22
Artikel 12	Waarde - Landgoed buitenplaats	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	26
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 14	Algemene bouwregels	27
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 18	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 19	Overgangsrecht	33
Artikel 20	Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Landgoed Paleis Soestdijk' met identificatienummer NL.IMRO.0308.BP0088-OW01 van de gemeente Baarn.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep

een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat uitsluitend door de bewoner in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, zonder personeel, op administratief, juridisch, medisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit

de in bijlage 2 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door een bewoner in of bij een woonhuis kan worden uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.9 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn en vergund;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

"Landgoed Paleis Soestdijk" (ontwerp)

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.18 culturele voorzieningen

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

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen verkopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsactiviteit.

1.20 educatieve voorzieningen

voorzieningen gericht op overdracht van informatie en kennis.

1.21 evenement

periodieke en/of incidentele publiek toegankelijke manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, voorstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten, niet behorend tot de reguliere gebruiksactiviteiten en met meer dan 500 bezoekers per dag.

1.22 extensief recreatief medegebruik

vorm van recreatief gebruik, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fiets-, voet- en ruiterspaden en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 groenvoorziening

gronden met een openbare publieke functie die zijn ingericht met beplanting en daarbij passende elementen zoals straatmeubilair.

1.25 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.26 nachtverblijf

kleinschalig nachtverblijf voor recreatie en/of voor zakelijk bezoek door personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.27 ondergeschikte horeca

een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan en niet toegankelijk voor derden;

1.28 ondergeschiktheid

een functie die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, waarbij in ieder geval maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de hoofdfunctie als zodanig mag worden gebruikt.

1.29 paviljoen

een tijdelijk bouwwerk ten behoeve van expositie en/of educatie.

1.30 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse van de voorgevel;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de voorgevel niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein ter hoogte van die voorgevel bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water gebouwd: het waterpeil.

1.31 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.32 reguliere geluidnormen

De geluidnormen zoals opgenomen in tabel 1.1. van Bijlage 4 Geluidnormen, danwel de reguliere geluidnormen van de meest recente versie van de geluidbeleidsregels voor evenementen van de gemeente Baarn.

1.33 recreatie

activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

1.34 verhoogde geluidnormen

De geluidnormen zoals opgenomen in tabel 2.2. van Bijlage 4 Geluidnormen, danwel de verhoogde geluidnormen van de meest recente versie van de geluidbeleidsregels voor evenementen van de gemeente Baarn.

1.35 scouting (terrein)

een kampeerterrein met groepsaccommodaties, sport- en speelvoorzieningen, toiletgebouwen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden.

1.36 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.37 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.38 zorgvoorziening

eerstelijnszorg zorgvoorziening bestaande uit huisarts, tandarts, fysiotherapeut, maatschappelijk werker, wijkverpleegkundige, etc.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 lengte, breedte of diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.7 toegelaten overschrijdingen

bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen of maximaal toegelaten bebouwingsoppervlakte niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele en educatieve voorzieningen;
- b. exposities, tentoonstellingen, bijeenkomsten en vergaderingen;
- c. evenementen met inachtneming van het bepaalde in 16.1
- d. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e. hotel van maximaal 120 kamers;
- f. zelfstandige horeca van categorie 1 (met bezorg- en/of afhaalservice), zoals opgenomen in Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten van maximaal 950 m² per vestiging én tot een maximum van 1.650 m² bvo in totaal;
 1. cateringactiviteiten;
- g. recreatie;
- h. kantoren tot een maximum van 1.500 m² bvo;
- i. paviljoens, met inachtneming van het bepaalde in 16.2;
- j. ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 750 m² bvo;
- k. ondergeschikte horeca;
- l. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- m. bestaande ontsluitingswegen;
- n. nieuwe ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontsluitingswegen', met inachtneming van het bepaalde in 16.4;
- o. voet- en fietspaden;
- p. groenvoorzieningen;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. terreinen;
- s. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij een maximum aantal m² is opgenomen op de verbeelding. In dat geval mag het bouwvlak worden bebouwd tot het aantal m² dat op de verbeelding is opgenomen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen binnen alle bouwvlakken mag niet meer bedragen dan 11.215 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' mag respectievelijk de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, danwel de bestaande goothoogte en bouwhoogte wanneer deze meer bedraagt.
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' zijn overkappingen toegestaan;
- f. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 4 m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 1.250 m²;
- h. de bouwhoogte van paviljoens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in 16.2 onder b.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van paviljoens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in 16.2 onder b.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

3.2.3 *Ondergronds bouwen*

- a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan waar ook bovengronds is of mag worden gebouwd;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Algemeen*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. het gebruik van gebouwen voor risicovolle inrichtingen.

3.3.2 *Voorwaardelijke verplichting natuurontwikkeling*

- a. Binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor bouwen binnen het bestemmingsvlak zoals bedoeld in 3.1, moetende maatregelen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden, zoals opgenomen in Bijlage 5 Natuurmaatregelen Paleis en Parade;
- b. Indien niet is voldaan aan sub a. wordt het gebruik gezien als strijdig gebruik met de bestemming.
- c. De uitvoering van de maatregelen, bedoeld in 3.3.2 onder a, dienen binnen tien jaar te resulteren in een meerwaarde voor het Natuurnetwerk Nederland.

Artikel 4 Maatschappelijk - Scouting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Scouting aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. een kampeerterrein met groepsaccommodaties, sport- en speelvoorzieningen, toiletgebouwen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, alsmede een scoutingmuseum ten behoeve van scouting en aan scouting gelieerde organisaties mede begrepen;
- b. paden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen,

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' mag respectievelijk de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting natuurontwikkeling

- a. Binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen voor het scoutinggebouw zoals bedoeld in 4.1 dienen de maatregelen te worden uitgevoerd en in stand gehouden, zoals opgenomen in Bijlage 6 Natuurmaatregelen Scouting;
- b. Indien niet is voldaan aan sub a. wordt het gebruik gezien als strijdig gebruik met de bestemming.
- c. De uitvoering van de maatregelen, bedoeld in 4.3.1 onder a, dienen binnen tien jaar te resulteren in een meerwaarde voor het Natuurnetwerk Nederland.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebied, met realisatie en behoud van ecologische corridors en met de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
 - b. bos, bebossing en productie van hout;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. evenementen, met inachtneming van het bepaalde in 16.1;
 - e. routegebonden activiteiten behorend bij een evenement;
 - f. wonen en nachtverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - g. bijgebouwen bij de nabijgelegen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - h. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'
 - i. functies ten behoeve van evenementen, exposities, recreatie, ondersteunende horeca, educatie, bijeenkomsten en vergaderingen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 - j. een ijskelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ijskelder';
 - k. exposities en tentoonstellingen, al dan niet met paviljoens, met inachtneming van het bepaalde in 16.2;
 - l. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - m. een overloopparkerterrein dat maximaal 12 dagen per jaar te gebruiken is voor het parkeren van auto's, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overloopparkerterrein';
 - n. behoud van cultuurhistorisch waardevolle zichtlijnen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zichtlijn';
 - o. moestuinen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - moestuin';
 - p. extensief recreatief medegebruik;
 - q. water, waterlopen, sloten en vijvers;
 - r. nutsvoorzieningen;
 - s. de uitoefening van agrarische activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
 - t. bestaande ontsluitingswegen;
 - u. nieuwe ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontsluitingswegen', met in achtneming van het bepaalde in 16.4;
 - v. voet- en fietspaden;
- met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum aantal m² is opgenomen op de verbeelding. In dat geval mag het bouwvlak worden bebouwd tot het aantal m² dat op de verbeelding is opgenomen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte tenzij de maximale goot- en/of bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven, met uitzondering van de bouwhoogte van paviljoens, zoals bedoeld in 16.2 onder b.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van paviljoens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in 16.2 onder b.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.3 Ondergronds bouwen

- a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan waar ook bovengronds is of mag worden

gebouwd;

- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Aan huis gebonden beroepsuitoefening*

Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 25% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m².

5.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- b. het bij aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- c. opslag in de open lucht;
- d. storten van afval;
- e. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
- f. het wonen in een woning door meer dan één huishouden;
- g. het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 *Vergunningplicht*

Op de tot 'Natuur' bestemde gronden is voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het vellen of rooien van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c. het meer dan 0,60 m in hoogte of diepte ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
- d. het dempen of aanleggen van watergangen.

5.5.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in 5.5.1 geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

5.5.3 *Toetscriteria*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 die de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden in onevenredige mate kunnen aantasten.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met maximaal 2 x 2 rijstroken en de benodigde opstelstroken
- b. kruisingen, aansluitingen;
- c. in- en uitritten;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. natuur;
- g. voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in 6.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van bewegwijzering en verkeersregelininstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishouding;
- b. aanleg, onderhoud en instandhouding van watergangen en vaarwegen;
- c. oeverbeschoeiingen;
- d. natuur;
- e. evenementen, met inachtneming van het bepaalde in 16.1;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeersverbindingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. overige functioneel met de bestemming Water verbonden voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de in 7.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.1 Oeverbeschoeiingen

De hoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt maximaal 0,4 m boven het waterpeil in de winter.

7.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m boven het waterpeil.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebied, met realisatie en behoud van ecologische corridors en met de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- b. natuurontwikkeling;
- c. bos, bebossing en productie van hout;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wonen in gestapelde vorm tot een maximum van 98 appartementen, al dan niet met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;
- f. collectieve zorgvoorzieningen met een gezamenlijke oppervlak van maximaal 1.000 m² bvo;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. water, waterlopen, sloten en vijvers;
- i. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- j. gebouwde parkeervoorzieningen;
- k. ontsluitingswegen, hellingbanen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden en terreinverhardingen, tot een maximum verhard oppervlak van 6.000 m²;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 6.200 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter.

8.2.2 Ondergronds bouwen

- a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan waar ook bovengronds is of mag worden gebouwd;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan huis gebonden beroepsuitoefening

Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 25% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m².

8.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de

- uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- b. het bij aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
 - c. opslag in de open lucht;
 - d. storten van afval;
 - e. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
 - f. het wonen in een woning door meer dan één huishouden;
 - g. het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie;
 - h. het gebruik van de woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur.

8.4.3 Voorwaardelijke verplichting natuurontwikkeling

- a. Binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen van de woningen zoals bedoeld in 8.1 onder e, moeten de maatregelen worden uitgevoerd en in stand worden gehouden, zoals opgenomen in Bijlage 7 Natuurmaatregelen Alexanderkwartier;
- b. Indien niet is voldaan aan sub a. wordt het wonen gezien als strijdig gebruik met de bestemming.
- c. De uitvoering van de maatregelen, bedoeld in 8.4.3 onder a, dienen binnen tien jaar te resulteren in een meerwaarde voor het Natuurnetwerk Nederland.

8.4.4 Voorwaardelijke verplichting restauratie

De start van de bouw van de woningen zoals bedoeld in 8.1 onder e van dit artikel moet plaatsvinden na significante voortgang van de renovatie van het Paleis Soestdijk. Binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient deze renovatie te zijn afgerond.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 12;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 11;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 9.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning

Voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

9.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van ten hoogste 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. de bestaande fundering wordt benut, waarbij niet meer dan 100 m² buiten de bestaande fundering mag worden gebouwd.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

9.3.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in 9.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- e. een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

9.3.3 *Toetsingscriteria*

De in 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

9.3.4 *Voorwaarden*

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, moet besloten worden dat de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

9.3.5 *Voorschriften omgevingsvergunning*

Indien uit het in 9.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 12
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 11
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10

10.2 Bouwregels

10.2.1 Omgevingsvergunning

Voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

10.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in 10.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van ten hoogste 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. de bestaande fundering wordt benut, waarbij niet meer dan 500 m² buiten de bestaande fundering mag worden gebouwd.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

10.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 10.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- e. een kleinere oppervlakte dan 500 m² beslaan.

10.3.3 Toetsingscriteria

De in 10.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

10.3.4 Voorwaarden

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, moet besloten worden dat de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

10.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in 10.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 11 Waarde - Ecologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor Waarde - Ecologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, zodanig dat flora- en faunaverbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden;
- b. de bestemming Waarde - Ecologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 12
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 11
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 9 en 10

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de bouwregels zoals opgenomen in de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Ecologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,60 m onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- d. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- f. het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- g. het beplanten van gronden met houtgewas, ter plaatse van gronden die hiermee niet beplant waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- h. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, fiets-, wandel- en ruitpaden.

11.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van 11.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- b. het aanleggen van verhardingen betreffen ten behoeve van in- en uitritten;
- c. het aanleggen van verhardingen betreffen als bedoeld in artikel 8.1 en 16.4;
- d. de uitvoering van natuurmaatregelen en/of de aanleg van natuurvoorzieningen betreffen die gericht zijn op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- e. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

11.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in 11.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het natuurgebied, de landschappelijke waarden, de natuurwaarden, de hydrologische betekenis en/of de hydrologische waarden van de gronden.

Artikel 12 Waarde - Landgoed buitenplaats

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed buitenplaats' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. wegen en paden.
- d. de bestemming Waarde - Landgoed buitenplaats is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- e. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 12
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 11
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 9 en 10

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Landgoed buitenplaats' aangewezen gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de bouwregels zoals opgenomen in de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 Vergunningplicht

Op de tot Waarde - Landgoed buitenplaats bestemde gronden is voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- a. het bebossen of anderszins beplanten met diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder rietbeplanting en het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- b. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het vellen of rooien van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- e. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
- f. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist, en het egaliseren van gronden;
- g. het dempen van sloten en andere watergangen.

12.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van 12.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- b. het aanleggen van verhardingen betreffen ten behoeve van in- en uitritten;
- c. het aanleggen van verhardingen betreffen als bedoeld in artikel 8.1 en 16.4;
- d. de uitvoering van natuurmaatregelen en/of de aanleg van natuurvoorzieningen betreffen die gericht zijn op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- e. werken en werkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

12.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt niet verleend voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 12.3.1 die de cultuurhistorische waarden van de gronden in onevenredige mate kunnen aantasten.

12.3.4 Voorwaarden

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, moet besloten worden dat de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de cultuurhistorische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de cultuurhistorische waarden worden bewaard en/of hersteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

- a. Voor het bouwen gelden de aangegeven aanduidingen en het bepaalde in deze regels.
- b. Voor de ten hoogste toelaatbare bouwhoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in sub e. of hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de aangegeven bouwhoogten in acht te worden genomen.
- c. De ten hoogste toelaatbare bouwhoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in sub e. en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald. Voor zover is bepaald in sub d. of de goothoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare goothoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
- d. Voor zover noch aangegeven noch in de regels regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de ten hoogste toelaatbare aangegeven goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.
- e. Tenzij -door middel van het gelijkstellen van de goot- en bouwhoogte - is aangegeven dat plat moet worden afgedekt, mag van een gebouw waarvoor de maximum goothoogte is bepaald, geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken die de gevels snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en die terugvallen onder hoeken van 60° met de horizon, uitgezonderd schoorstenen, dakkapellen en antennemasten tot een maximum van 3 m. Voor bijgebouwen geldt dat de dakvorm van het bijgebouw gelijk dient te zijn aan de dakvorm van het hoofdgebouw.
- f. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstand, hoogte-, breedte, diepte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die meer dan wel minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor zelfstandige bewoning.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Evenementen

16.1.1 Aantal

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenementen' mogen in totaal maximaal 40 dagen per jaar evenementen worden gehouden (exclusief op- en afbouwdagen).
- b. tijdens een evenement zijn maximaal 5.000 bezoekers per dag toegestaan;
- c. een evenement dient te voldoen aan de reguliere geluidnormen zoals opgenomen in artikel 1.32;
- d. in uitzondering op lid d is het maximaal 12 dagen per jaar toegestaan dat sprake is van een maximale geluidbelasting welke voldoet aan de verhoogde geluidnormen, zoals opgenomen in artikel 1.34;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenementen parade' zijn uitsluitend evenementen toegestaan die voldoen aan de reguliere geluidnormen zoals opgenomen in artikel 1.32;

16.1.2 Natuur randvoorwaarden

Vanwege de aanwezigheid van wettelijk beschermde diersoorten gelden specifiek de volgende beperkingen:

- a. tijdens een evenement dient te worden voorkomen dat boselementen en oevervegetaties worden betreden;
- b. er zijn geen activiteiten toegestaan die leiden tot opzettelijke verstoring van broedende vogels;
- c. in de periode van 15 februari tot 15 mei (de vestigingsfase) zijn geen evenementdagen toegestaan waarbij sprake is van overschrijding van de reguliere geluidnorm uit artikel 1.32.
- d. In de periode van 15 mei tot 1 juli (de broedperiode) zijn maximaal 2 evenementdagen toegestaan waarbij sprake is van een maximale geluidbelasting welke voldoet aan de verhoogde geluidnormen uit artikel 1.34, met een tussenliggende periode van minimaal 7 dagen tussen het einde van het eerste evenement en het begin van het tweede evenement (excl. op- en afbouw).
- e. tijdens een evenement (incl. op- en afbouw) dient opzettelijke verstoring van beschermde soorten door lichtuitstraling te worden voorkomen. In het bijzonder dient lichtuitstraling op de omgeving van (oude) bomen en gebouwen (i.v.m. verblijfplaatsen van vleermuizen) te worden voorkomen;
- f. er wordt tijdens het evenement waar mogelijk gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke, amberkleurige verlichting;
- g. tijdens een evenement dient verlichting van de vijver en de directe omgeving van de vijver in de kraamperiode van vleermuizen voorkomen te worden;
- h. bij de inzet van verlichting op en rond de vijver buiten de bij lid g genoemde kraamperiode van vleermuizen dient op basis van advies van een ter zake kundige ecooloog de mogelijkheden te worden bepaald. In de periode van 1 november tot 1 maart gelden op en rond de paleisvijver in principe geen restricties ten aanzien van verlichting (vleermuizen zijn dan in overwintering).
- i. er zijn geen activiteiten toegestaan die leiden tot verstoring van de winterverblijfplaats van vleermuizen in de ijskelder in de periode van overwintering;
- j. er zijn geen activiteiten toegestaan die leiden tot verstoring van de najaars-zwermperiode bij de ijskelder;
- k. er zijn geen activiteiten toegestaan die leiden tot verstoring van de zomer- en winterverblijfplaats van vleermuizen in de watertoren;
- l. er zijn geen activiteiten toegestaan die leiden tot verstoring van verblijfplaatsen van de das;
- m. het afsteken van vuurwerk is in de periode van 15 maart tot 15 mei niet toegestaan. Buiten deze periode is het maximaal 12 dagen per kalenderjaar toegestaan, waarvan maximaal 2 dagen tussen 15 mei en 1 juli, altijd met een maximum van 15 minuten per dag.

16.2 Paviljoens

16.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - paviljoens' zijn paviljoens toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. het gezamenlijke oppervlakte van paviljoens mag niet meer bedragen dan 400 m²;

"Landgoed Paleis Soestdijk" (ontwerp)

- b. de bouwhoogte van een paviljoen bestaande uit een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m;

16.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de paviljoens ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurlijke waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3 Vergunningsvrij bouwen uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vergunningsvrij bouwen uitgesloten' dienen de gronden achter de voorgevel van het bouwperceel niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.

16.4 Verharding ontsluitingswegen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontsluitingswegen' is maximaal 3.350 m² nieuwe verharding toegestaan.

16.5 Zichtlijn

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zichtlijn' wordt de zichtlijn in stand gehouden tussen Paleis Soestdijk en de Naald van Waterloo.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat het in 16.1.1 genoemde aantal evenementdagen wordt bijgesteld, mits dit overeenkomt met het meest recente Evenementenbeleid van de gemeente Baarn en indien op basis van onderzoek is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurlijke waarden;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het woon- en leefklimaat;
- d. de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven hoogtematen, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 10% van die hoogtematen, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde onder a. heeft geen betrekking op in het plan opgenomen oppervlaktematen;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat deze hoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat de grenzen van het bouwvlak worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatie kanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. ingangspartijen;

mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen of het maximale bebouwingsoppervlak niet meer dan 1,5 m bedraagt;

- g. het oprichten van antennemasten, die onderdeel zijn van een gebouw, mits de voor dat gebouw toegestane bouwhoogte met niet meer dan 6 m wordt overschreden;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, dit tot een maximum van 2 m;
- i. de bestemmingsregels in die zin dat licht- en vlaggenmasten mogen worden gebouwd mits de bouwhoogte niet meer dan 9 m bedraagt.

17.2 Toetscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied;
- b. landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurlijke waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk
van de gemeente Baarn.

Rijksvastgoedbedrijf

T.a.v. mevrouw 10.2.e.

10.2.e. @rijksoverheid.nl

Datum 18 augustus 2021

Onderwerp Prijsstoets gronden bij paleis Soestdijk

Behandeld door 10.2.e. Wob

Ons kenmerk Z18-20895 / Documentnummer

Uw kenmerk Uw kenmerk

Bijlagen 1

Geachte mevrouw 10.2.e.

Staatsbosbeheer is voornemens het hieronder omschreven object te vervreemden aan MBE ten behoeve van herontwikkeling van het marrechausseeaterrein bij paleis Soestdijk.

Objecten

- het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D, nummer 756 gedeeltelijk en 762 gedeeltelijk ter gezamenlijke grootte van ca. 0.85.23 hectare.

Goedkeuring verkoopprijs

Ik ben voornemens het object te verkopen voor een verkoopprijs van € 483.062,- conform de getaxeerde evenwichtswaarde. Het taxatierapport, opgesteld door Westmaas Makelaardij en Steenhuijs grondzaken d.d. 18 augustus 2021, is als bijlage bij deze brief gevoegd. Conform het voor de zomer met de heer 10.2.e. Wob afgestemde proces, is het verzoek om uiterlijk dinsdag 24 augustus uitsluitsel te geven over de aangevraagde prijsstoets.

Als u nog vragen hebt dan kunt u contact opnemen met 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,
de directeur, namens deze,

10.2.e. Wob

Manager vastgoed en geoinformatie

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 18 augustus 2021 09:25
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: RE: voor info Sylvio
Bijlagen: RE: Concepttaxatierapport Soestdijk [P102224_I26711134]; Re: Concepttaxatierapport Soestdijk [P102224_I26711134]; SG 102224 PTD CONCEPT.PDF; Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE opm10.docx

Goedemorgen Jelka,

Bijgaand het concept rapport, de reactie van MBE op het rapport en mijn reactie richting de taxateurs, evenals de laatste versie van de ruilovereenkomst met onze opmerkingen hierop.

Kort samengevat komen de taxateurs tot de conclusie dat aan de ondergrond van de woningbouwlocatie een complexwaarde moet worden toegekend en aan alle overige gronden een natuurwaarde. Het complex is daarbij wel afgebakend tot enkel de woonbestemming, infra en groene inpassing zijn hier door de taxateurs buiten gelaten. Ik heb hier na overleg met onze taxateur ook geen opmerkingen over gemaakt in mijn reactie, omdat het toevoegen van onze meters infra en inpassing ook het toevoegen van de meters van MBE als gevolg zou kunnen hebben, wat een negatief effect zou hebben gehad op het eindbedrag onderaan de streep voor ons.

De discussie in de beide reacties naar de taxateurs spitst zich toe op de gehanteerde afslag van 50% op de marktwaarde om te komen tot een evenwichtswaarde en de variabelen in de residuele berekening voor de complexwaarde. Mijn inschatting is dat de verwerking van de beide reacties door de taxateurs zou kunnen leiden tot een iets hogere waardering van de ondergrond van de woningbouwlocatie.

Bedragen op basis van het concept rapport:

8.10 Conclusie

Op basis van het vorenstaande komen taxateurs tot de volgende waardering van de ruilgronden.

Percelen Staatsbosbeheer

evenwichtswaarde perceel Baarn D 756 ged.	3.571 m2 x € 132,50	€ 473.158
marktwaarde perceel Baarn D 756 ged.	4.936 m2 x € 2,00	€ 9.872
marktwaarde perceel Baarn D 762 ged.	16 m2 x € 2,00	€ 32 +
totaal		€ 483.062

Percelen MeyerBergman Erfgoed

marktwaarde perceel Baarn D 702	4.194 m2 x 2,00	€ 8.388
marktwaarde perceel Baarn D 723 ged.	166 m2 x 2,00	€ 332
marktwaarde perceel Baarn D 724	32.060 m2 x 2,00	€ 64.120 +
totaal		€ 72.840

Voor het overleg van morgen is het volgende van belang.

1. De taxateurs maken hun rapport op basis van de nu ter beschikking staande gegevens en hun inschatting van hoe het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Op basis van deze zelfde gegevens sluiten zijn MBE en SBB ook voornemens een ruilovereenkomst aan te gaan. Het risico dat een en ander anders wordt vastgesteld door de gemeenteraad (zoals minder of meer appartementen), ligt daarbij bij MBE, hier wordt in de waardering ook rekening mee gehouden. Wij kunnen enkel een prijstoets aanvragen op basis van een taxatierapport en de op basis van dit rapport gesloten overeenkomst. Mocht MBE willen wachten met het sluiten tot de overeenkomst tot nadat de raad heeft vastgesteld hoeveel appartementen er gebouwd gaan worden, dan zal vervolgens een nieuwe taxatie nodig zijn om tot een prijs te komen, waarbij door het verdwijnen van onzekerheid over het planproces het de verwachting is dat de alsdan hoger te waarderen

grondprijs een verlies van enkele appartementen zeker zal compenseren. Dit zou voor 10.2.e. voldoende motivatie moeten zijn om nu tot overeenstemming te kunnen komen.

2. In de concept ruilvereenkomst zitten nog twee punten waar we het nog niet eens zijn over de tekst:
 - Het bouwrijp leveren van de ondergrond van de woningbouwlocatie, MBE wil graag dat wij de grond bouwrijp leveren en hier werkzaamheden voor gaan verrichten, zoals bijvoorbeeld het kappen van bomen. Dit is voor ons niet mogelijk, enerzijds omdat een herplant/natuurcompensatieplicht dan bij ons terecht zou komen, anderzijds omdat wij naar buiten toe niet de schijn willen wekken dat wij actief meewerken aan de plannen van MBE. In onze visie is de grond straks juridisch ook al bouwrijp door de vaststelling van het bestemmingsplan, maar daar lijkt de jurist van MBE anders over te denken.
 - Het door ons gewenste eerste recht van koop op het paleisbos. Dit is vanaf 2017 onderdeel van de gesprekken geweest en wordt nu door MBE ter discussie gesteld. Het recht is beperkt geformuleerd, de grond hoeft ons enkel aangeboden te worden wanneer MBE voornemens is het bos separaat van de rest van het paleis te vervreemden, maar ik begreep van 10.2.e. dat 10. dit voor donderdag weer op de agenda wilde plaatsen.

De verwachting is verder dat we vandaag of morgen beschikken over het definitieve taxatierapport. Zodra dit binnen is wordt de prijstoets aangevraagd. Mochten we begin volgende week nog niet beschikken over een afgegeven prijstoets, dan zal de overeenkomst getekend kunnen worden met een opschortende voorwaarde. Bij het RVB is echter al tijd gereserveerd, als het rapport inderdaad deze week definitief wordt gemaakt en MBE hier vervolgens mee kan instemmen, verwacht ik niet dat we hier gebruik van hoeven te gaan maken.

Tot zover de update, mocht een toelichting nog noodzakelijk zijn dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

-

Van: Both, Jelka

Verzonden: woensdag 18 augustus 2021 08:54

Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: voor info Sylvo

Ha 10.2.e.,

Ik ga zo Sylvo nog mail sturen voor gesprek morgen. Heb jij jouw hoofdconclusie mbt taxatie voor mij? En, hadden we het gisteren ook over, wat is het tegenargument wanneer 10.2.e. aangeeft dat taxatie lager zou moeten uitvallen wanneer er toch minder huizen gebouwd worden?

Thnx

Met vriendelijke groet,

Jelka Both

Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 0610.2.e.

E 10.2. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Twitter [10.2.e.](#) | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 49

E-mail correspondentie: Concepttaxatierapport Soestdijk

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 17 augustus 2021 10:36
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Concepttaxatierapport Soestdijk [P102224_I26711134]

Goedemorgen heren,

Dank voor het concept rapport. Onderstaand mijn opmerkingen op het rapport, mocht een toelichting noodzakelijk zijn dan hoor ik dat graag.

- Verschil marktwaarde evenwichtswaarde, en de gehanteerde 50% korting. Dit is naar mening van Staatsbosbeheer niet verklaarbaar vanuit de theorie, waarin de evenwichtswaarde de marktwaarde zou moeten benaderen. Door een afslag te hanteren van 50% op de gehanteerde marktwaarde dan wel 50% van de waarde toe te kennen aan de verkopende partij waarbij verwezen wordt naar onteigening en pachtuitspraken, is naar mening van Staatsbosbeheer geen juiste invulling van dit waarde begrip.
- Winst en risico in residuele berekening zijn naar mening van Staatsbosbeheer fors, zeker in relatie tot het voorgaande punt. Een percentage van 5-6% past naar mening van Staatsbosbeheer beter bij deze ontwikkeling.
- Door de taxateurs wordt verder een negatieve invloed op de waarde toegekend aan de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen verplichting tot de restauratie van paleis Soestdijk. Voor zover Staatsbosbeheer bekend, kennen wij in Nederland geen stelsel van voorwaardelijke bestemmingen. Indien de raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en dit plan onherroepelijk wordt, is de woonbestemming onherroepelijk ongeacht de voortgang in de realisatie van de restauratie van het paleis. Aan deze clause een negatieve invloed aan toekennen voor de waardering van de ondergrond van de ontwikkeling op het marrechausseeterrein is derhalve naar mening van Staatsbosbeheer niet juist, des te meer omdat niet omschreven is waar de restauratie uit dient te bestaan.
- Aantal appartementen in het ontwerp bestemmingsplan bedraagt 98 i.p.v. 96 uit de propositie van MBE, dit zou moeten leiden tot hogere opbrengsten en een iets ander metrage.
- In de opbrengsten wordt geen rekening gehouden met de verkoop van de parkeerplaatsen. Dit lijkt, zeker gezien de ligging van de parkeerplaatsen onder de appartementen, wel voor de hand te liggen. Graag hier ook rekening mee houden in de berekening.
- De te bouwen appartementen zijn vrij groot, wat zou moeten leiden tot een hoge vormfactor door het naar verhouding lage metrage dat nodig is voor liften/trappenhuizen/draagmuren. Naar mening van Staatsbosbeheer zou het niet toepassen van een algemene vormfactor maar hanteren van een specifieke voor deze ontwikkeling, ook gezien de mogelijkheid tot uitgifte van de parkeervoorzieningen, moeten leiden tot een hogere vormfactor dan nu gehanteerd in de berekening.
- Kosten boscompensatie, Staatsbosbeheer biedt de mogelijkheid voor boscompensatie aan in het gebied Hollandse IJssel bij IJsselstein voor 10.2. het ligt daarmee voor de hand dit bedrag te hanteren in de berekening.
- Kosten aansluiting, de T-splitsing voor het Alexanderkwartier is goedkoper in aanleg dan de gelijkvloerse kruising voor het paleis/de parade. Toerekening 50% daarmee niet reëel. Op basis van ervaringen elders en zonder inzicht te hebben gehad in de afspraken hierover met de provincie, lijkt een verdeling van 25%/75% dan wel 1/3^e/2/3^e meer voor de hand te liggen.
- Verkoopkosten 1.5% voor een project als dit is buitensporig. Het hanteren van een meer gangbaar percentage van 0,6-1% is ons inziens zelfs nog hoog maar zal meer aansluiten bij de daadwerkelijk door MBE te maken kosten.
- Bomenkap vs compensatie 1ha – 2.17 ha? De 2.17ha lijkt te zijn voor het hele bestemmingsplan van MBE. Uit de bijlagen bij het OBP lijkt op te kunnen worden gemaakt dat maar 5.900 m2 NNN compensatie nodig is voor het Alexanderkwartier. De overige m2 worden binnen de locatie zelf weer gecompenseerd, waardoor het niet juist is hiervoor uit te gaan van aankoopkosten, maar enkel herplantkosten.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e.
E 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op donderdag

Van: 10.2.e.Wob [mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl]
Verzonden: dinsdag 17 augustus 2021 07:49
Aan: 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl
CC: 10.2.e.Wob@westmaasmakelaardij.nl; 10.2.e.Wob@steenhuijs.com
Onderwerp: Fwd: Concepttaxatierapport Soestdijk [P102224_I26711134]

Goedemorgen 10.2.e.,

Volgens mij is er bij het versturen van het taxatierapport een foutief mailadres gebruikt. Vandaar dat ik de mail nogmaals verstuur.

Met vriendelijke Groet 10.2 | 10.2.e. Wob

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 10.2.e.Wob@steenhuijs.com
Onderwerp: Concepttaxatierapport Soestdijk [P102224_I26711134]
Datum: 16 augustus 2021 om 07:01:00 CEST
Aan: 10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl,
r.bankhuizen@staatsbosbeheer.nl
Kopie: 10.2.e.Wob@westmaasmakelaardij.nl

Geachte heer 10.2.e.,
geachte heer 10.2.e. Wob,

Bijgevoegd treft u het concepttaxatierapport inzake de ruilgronden nabij het Alexanderkwartier en de Parade te Soesterberg. Wij nemen aan dat u bekend met de bijlagen (zie paragraaf 1.12). Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
10.2.e. Wob



STEENHUIJS Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T +31 (0)85 0020070
M +31 (0)6 10.2.e.
Wob@steenhuijs.com
W www.steenhuijs.com

*** Vanaf 1 juli 2021 is ons nieuwe adres Parijsboulevard 209 te 3541 CS Utrecht

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@steenhuijs.com>

Datum: vrijdag, 13 augustus 2021 13:37

Aan: 10.2 [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@paleissoestdijk.nl>,
10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl

Onderwerp: Update taxatie Paleis Soestdijk [P102224_I26700371]

Geachte heer 10.2.e. Wob [redacted],
geachte heer 10.2.e. [redacted],

Mede namens de heer 10.2.e. Wob [redacted] vraag ik uw aandacht voor het volgende. Taxateurs hebben vrijdag 6 augustus jl. en vandaag commissieberaad gehad en in grote lijnen tot eensluidend oordeel gekomen over de waarde van de ruilpercelen. Vanmiddag vindt nog een laatste inspectie van de percelen plaats. Daarna wordt het conceptrapport verder uitgewerkt. De verwachting is dat het rapport uiterlijk maandagmorgen 16 augustus a.s. aan partijen kan worden toegezonden.

Met vriendelijke groet,
10.2.e. Wob [redacted]



STEENHUIJS Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T +31 (0)85 0020070
M +31 (0)6 10.2.e. [redacted]
[redacted] Wob@steenhuijs.com
W www.steenhuijs.com

*** Vanaf 1 juli 2021 is ons nieuwe adres Parijsboulevard 209 te 3541 CS Utrecht

Bijlage 2 behorend bij Z21-7118 – 49

E-mail correspondentie: Concepttaxatierapport Soestdijk

10.2.e. Wob

Van: 10 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>
Verzonden: dinsdag 17 augustus 2021 07:46
Aan: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: Re: Concepttaxatierapport Soestdijk [P102224_I26711134]

Goedemorgen,

Ik zag dat het adres van 10.2.e. niet juist was, vandaar mijn mail voor een tweede keer.

Met vriendelijke Groet 10.2 10.2.e. Wob

Op 17 aug. 2021, om 07:40 heeft 10.2 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen heren,

Graag wil ik jullie erop wijzen dat volgens de planning de rapportage uiterlijk op woensdag 18 augustus bij het Rijksvastgoedbedrijf moet liggen.

Vriendelijke groet, 10.2 10.2.e. Wob

Op 16 aug. 2021, om 21:45 heeft 10.2 10.2.e. Wob 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl> het volgende geschreven:

Goedenavond heren,

Met dank voor de heldere rapportage hierbij bijgaand onze opmerkingen per paragraaf.

Onder 8.5 Planuitwerking

Uitgangspunt in de rapportage is een vormfactor voor alle appartementen van 0,75. Een dergelijke vormfactor kunnen wij begrijpen als het gaat om grotere woningen, echter bij kleinere appartementen verwachten wij eerder dat deze zal liggen tussen de 0,69 en 0,71.

Daarnaast wordt er uitgegaan van een ontwikkeling van 96 appartementen. Terwijl er volgens het concept Ontwerp Ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat dat er 98 appartementen kunnen worden gebouwd. Echter heeft de gemeenteraad van Baarn bij het vaststellen van het Voorontwerp Bestemmingsplan toestemming gegeven tot het bouwen van 80 Appartementen. De wethouder (Erwin Jansma) heeft (meerdere keren) aangegeven dat dit het grootste risico gaat worden bij het vaststellen van het OBP. Dit vormt voor de MBE-groep een groot risico, en wij vinden het rechtvaardig dat hier rekening mee wordt gehouden.

Onder 8.6.5 Kosten van de grondexploitatie

Plankosten

“In juli 2020 heeft de initiatiefnemer de plankosten voor de herontwikkeling van het Alexanderkwartier begroot op afgerond € 450.000. Sindsdien heeft zij nog ruim € 400.000 uitgegeven aan plan- en onderzoekskosten. Taxateurs schatten dat 50% hiervan is toe te rekenen aan het Alexanderkwartier. Additioneel houden taxateurs rekening met 10% extra kosten totdat het bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. Op basis hiervan schatten taxateurs de plankosten van het Alexanderkwartier op afgerond € 715.000. “

Naast het schrappen van het amfitheater, verkleinen van Oranjerie, Auditorium, entree paleis en het toevoegen van het maatvast schetsontwerp voor de verkeersomsluiting op de Amsterdamsestraatweg, is tussen het Voorlopig Ontwerp Bestemmingsplan en het Ontwerp Bestemmingsplan het Alexanderkwartier de enige majeure plan wijziging. Het is daarmee niet redelijk dat de door de taxateurs ingeschatte 50% verdeling wordt gehanteerd. Wij denken eerder aan een 80/20% verdeling. Voor de onderbouwing heb ik een eindpresentatie met de verschillen tussen de VOBP en OBP (beslissingen OBP) toegevoegd bij deze mail.

Onder 8.10 Conclusie

Hierbij kan ik geen aansluiting vinden in de eindtotalen tussen met de ruilverkavelingstekeningen en de kadastrale ondervelding.

Percelen Staatsbosbeheer

evenwichtswaarde perceel Baarn D 3.571

marktwaarde perceel Baarn D 756 4.936

marktwaarde perceel Baarn D 762 16

Totaal 8.523 m2

Besloten voor OBP

PALEIS SOESTDIJK

MADE BY
HOLLAND

1. Natuur	2. VERKEER	3. EVENEMENTEN
1. Verkleinen oranjerie tot aan de bosgroeiplaatsgrens	1. Paleisentree verplaatsen van Oranjerie naar de Kassen	1. Parkeren op de Praa (integraal) uit
2. Amfitheater eruit	2. Hoofparkeerterrein op de Dries (P1) Parade gebied (P2)	2. Parkeerdruk is leider bezoekers. Maximaal parkeerplaatsen (wa permanent en ca 45 overloopparkerter 600 parkeerplaatser de omgeving.
3. Garage behouden	3. Geen ventweg door bosgroeiplaats van Dries naar Alexanderkwartier	3. Maximaal 5.000 ipv bezoekers toe te late evenement
4. Ruiterspad inpassen	4. Amsterdamsestraatweg inrichten als een laan	
5. Visie ontwikkelen groene inrichting Alexanderkwartier	5. Natuurmaatregelen meteen opnemen (faunapassages)	
6. Moestuin bestemming natuur, met Behoud (biologische) Moestuin	6. Dubbele kruising	
7. Entrepaviljoen verkleinen, met behoud van terrasfunctie	7. Ruiterspad blijft zoals hij nu is	
8. Auditorium, groen dak geven		
9. Alexanderkwartier footprint van 8.180 m ² naar 6.141 m ²)		

A1 5.815

A2 406

A3 2.286

B3 (moet zijn A4) 13

Totaal 8.520 m²

Percelen MeyerBergman Erfgoed

marktwaarde perceel Baarn D 702 4.194

marktwaarde perceel Baarn D 723 166

marktwaarde perceel Baarn D 724 32.060

Totaal 36.420

B1 33.761

B2 166

A4 (moet zijn B3) 4.194

Totaal 38.121 m²

Ik zie graag jullie reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet 10.2 10.2.e. Wob
<Bijlage wijzigingen bestemmingsplan.tiff>

Op 16 aug. 2021, om 07:01 heeft 10.2.e. Wob
@steenhuijs.com> het volgende geschreven:

Geachte heer 10.2 e.,
geachte heer 10.2.e. Wob,

Bijgevoegd treft u het concepttaxatierapport inzake de
ruilgronden nabij het Alexanderkwartier en de Parade te
Soesterberg. Wij nemen aan dat u bekend met de bijlagen
(zie paragraaf 1.12). Uw reactie zien wij met belangstelling
tegenmoet.

Met vriendelijke groet,
10.2 e. Wob



STEENHUIJS Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T +31 (0)85 0020070
M +31 (0)6 10.2.e.
Wob@steenhuijs.com
W www.steenhuijs.com

**** Vanaf 1 juli 2021 is ons nieuwe adres Parijsboulevard
209 te 3541 CS Utrecht*

Van: 10.2.e. Wob @steenhuijs.com>
Datum: vrijdag, 13 augustus 2021 13:37
Aan: 10.2 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>,
10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl
Onderwerp: Update taxatie Paleis Soestdijk
[P102224_I26700371]

Geachte heer 10.2.e. Wob,
geachte heer 10.2 e.,

Mede namens de heer 10.2.e. Wob raag ik uw aandacht voor
het volgende. Taxateurs hebben vrijdag 6 augustus jl. en
vandaag commissieberaad gehad en in grote lijnen tot
eensluidend oordeel gekomen over de waarde van de
ruilpercelen. Vanmiddag vindt nog een laatste inspectie van
de percelen plaats. Daarna wordt het conceptrapport verder
uitgewerkt. De verwachting is dat het rapport uiterlijk
maandagmorgen 16 augustus a.s. aan partijen kan worden
toegezonden.

Met vriendelijke groet,
10.2.e. Wob



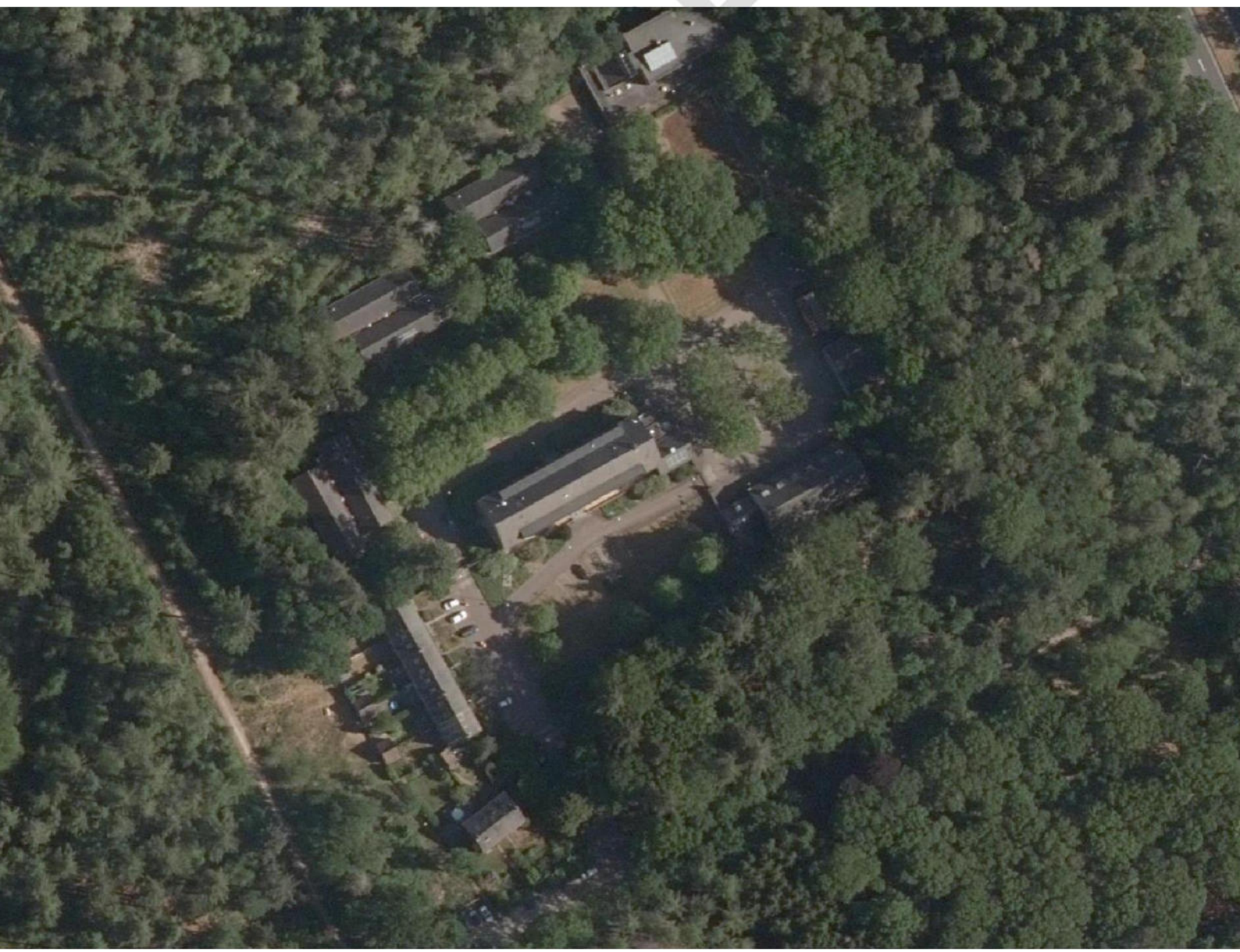
STEENHUIJS Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T +31 (0)85 0020070
M +31 (0)6 10.2.e.
Wob@steenhuijs.com
W www.steenhuijs.com

Bijlage 3 behorend bij Z21-7118 – 49

SG 102224 PTD Concept

Dit document betreft een concept versie, de definitieve versie staat in document Z21-7118 - 47

**Taxatierapport marktwaarde en
evenwichtswaarde plangebied
Alexanderkwartier te Soestdijk**



Bijlage 4 behorend bij Z21-7118 – 49

Ruilovereenkomst Staatsbisbeheer 22072021 zb MBE opm --

Dit document betreft een concept versie, de definitieve versie staat in document Z21-7118 - 87

Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021

OVEREENKOMST VAN RUILING

De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. S. Thijsen BNT, directeur, hierna te noemen: '**Staatsbosbeheer**',

en
2. MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V., statutair gevestigd op het adres Lange Voorhout 15 te (2514 EA) 's Gravenhage, kantoorhoudende te 3744 AA Baarn aan de Amsterdamsstraatweg nr. 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69080275, vertegenwoordigd door de heer **[REDACTED]** hierna te noemen: '**Wederpartij**',

Beide partijen ook te noemen 'verkoper' of 'koper' en beide partijen tezamen ook te noemen 'Partijen'.

Overwegende dat:

- Staatsbosbeheer eigenaar is van vier percelen onbebouwde grond, met de huidige en mogelijk toekomstige bestemming:
 - Object A1: 5.815 m2 natuur en bos respectievelijk natuur en bos & woningbouw;
 - Object A2: 406 m2 natuur en bos respectievelijk verkeer;
 - Object A3: 2.286 m2 natuur en bos respectievelijke bosgrond;
 - Object B3: 16 m2 natuur en bos respectievelijk natuur en bos,tezamen ter grootte van 8.523 m2 en onderdeel uitmakend van percelen grond gelegen aan de Amsterdamsstraatweg te Baarn, kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie D, nummers 756 respectievelijk 723 zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aangehechte tekeningen, hierna te noemen "de Percelen SBB";
- Wederpartij eigenaar is van drie percelen onbebouwde grond, met de huidige bestemming en mogelijk toekomstige bestemming:
 - Object A4: 4.194 m2 natuur en bos/agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden respectievelijk natuur;
 - Object B1: 33.761 m2 natuur en bos respectievelijk natuur en bos;
 - Object B2: 166 m2 Maatschappelijk Marechaussee respectievelijk natuur,tezamen ter grootte van 38.121 m2 en onderdeel uitmakend van percelen grond gelegen aan de Amsterdamsstraatweg te Baarn, kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie D, nummers 724, 762 respectievelijk 702, zoals aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte tekeningen, hierna te noemen "de Percelen Wederpartij";
- Wederpartij voornemens is over te gaan tot de herontwikkeling van het zogenaamde Marechaussee-terrein, onderdeel van de herontwikkeling van Paleis Soestdijk te Baarn, en aldaar woningen wenst te bouwen, hierna te noemen "Alexanderkwartier".
- Wederpartij in het kader van de voorgenomen realisatie van woningen rekening dient te houden met effecten op het natuurnetwerk en daartoe het zogenaamde zoekgebied wenst te vergroten.
- Staatsbosbeheer bereid is om onder de opschortende voorwaarden van goedkeuring door het Rijksvastgoedbedrijf van het nog op te stellen taxatierapport en vaststelling van het bestemmingsplan waarmee de percelen een andere dan natuur/bos functie krijgen, de Percelen SBB te ruilen met de Percelen

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 20:43
Aan: '10.2.e. Wob' | MBE Groep'
CC: '10.2.e. Wob'; '10.2.e. Wob'; '10.2.e. Wob'
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.

Beste 10.2.e.,

We zijn inderdaad niet van plan om actief te communiceren hierover. Wellicht nog wel op ons intranet. Rond de besprekingen in de Raad wordt duidelijk dat de overeenkomst getekend is en dat is prima. We maken er ook geen geheim van.

We zien elkaar woensdag.

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
 Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 0610.2.e.

E 10.2. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Twitter 10.2.e. | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
 Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Van: 10.2.e. Wob | MBE Groep [mailto:10.2.e. Wob@mbegroep.nl]

Verzonden: maandag 23 augustus 2021 16:47

Aan: Both, Jelka <10.2. @staatsbosbeheer.nl>

CC: '10.2.e. Wob' <10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>

Onderwerp: Re: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.

Dag Jelka,

Dank voor je mail, wat fijn dat de overeenkomst zo goed als rond is. Wij willen er geen persbericht aan wijden, maar we vroegen ons wel af of jullie nog iets gingen plaatsen via jullie kanalen (website, sociale media)? Uit je reactie lees ik dat dit niet het geval is?

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

Hoofd marketing & communicatie

MeyerBergman Erfgoed Groep
 Mariahoek 4
 3511 LD UTRECHT
 T: +31 (0) 610.2.e.

E: 10.2.e.Wob@mbegroep.nl
www.mbegroep.nl



Van: Both, Jelka <10.2.e.@staatsbosbeheer.nl>

Datum: maandag, 23 augustus 2021 om 08:26

Aan: [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl) <10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl>, [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl) <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>

CC: [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@mbegroep.nl) <10.2.e.Wob@mbegroep.nl>, [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@mbegroep.nl) | MBE Groep <10.2.e.Wob@mbegroep.nl>

Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.

Goed te horen [10.2.e.](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl).

Mbt aanwezigheid van [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl): welkom. We gaan er verder toch geen actieve communicatie over doen? Als jullie dat wel van plan zijn dan graag afstemming. Mijn communicatieadviseur – [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl) – is deze week afwezig. Ze heeft wel een Q&A voorbereid.

Groet, Jelka

Van: [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl) [<mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl>]

Verzonden: vrijdag 20 augustus 2021 15:07

Aan: [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl) <10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl>; Both, Jelka <10.2.e.@staatsbosbeheer.nl>

CC: [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@mbegroep.nl) <10.2.e.Wob@mbegroep.nl>; [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl) | MBE Groep <10.2.e.Wob@mbegroep.nl>

Onderwerp: Re: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.

Dag Jelka en [10.2.e.](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl),

Ook met de laatste aanvulling van [10.2.e.](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl) hebben wij geen probleem, en zullen wij verwerken in de finale versie. [10.2.e.](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl) maakt (als het goed is) vandaag een finale versie op.

[10.2.e.](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl), als jij vervolgens de kopieën wilt verzorgen, graag.

Bij ons zal woensdag aanstaande ook aanwezig zijn [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl), ons hoofd Communicatie / PR.

Groet [10.2.e.](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl)

Op 20 aug. 2021, om 13:35 heeft [10.2.e.Wob](mailto:10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl) <10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag [10.2.e.](mailto:10.2.e.@staatsbosbeheer.nl),

In aanvulling op de mail van Jelka, wat volgens mij ook nog ontbreekt in de ruilovereenkomst is een beding voor over- en ondermaat. Niet noodzakelijk, maar dan voorzie ik dat we hier t.z.t. mogelijk alsnog discussie over krijgen wanneer het kadaster komt inmeten. Mijn voorstel zou zijn om hier pragmatisch mee om te gaan en een beding op te nemen dat voorziet in een verrekening tegen de waarden uit het rapport (respectievelijk complexwaarde voor delen met een woonbestemming en natuurwaarde voor de rest), doch enkel wanneer het te verrekenen bedrag meer dan €500,- bedraagt.

Gelet op de ingekapselde ligging van de woningbouwmeters ten opzichte van de natuurmeters zou dit naar verwachting praktisch gezien betekenen dat we gaan verrekenen wanneer de daadwerkelijk ingemeten oppervlakte meer dan 250m² afwijkt van de in de overeenkomst opgenomen oppervlakte.

Indien akkoord zie ik een laatste versie van de overeenkomst graag tegemoet. Ik kan vervolgens zorgdragen voor twee exemplaren voor de ondertekening volgende week, maar mochten jullie dat willen verzorgen dan is dat uiteraard ook prima.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: Both, Jelka

Verzonden: vrijdag 20 augustus 2021 13:18

Aan: '10.2.e. Wob' <10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>; 10.2.e. Wob

<10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl

Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.

Beste 10.,

Ik begreep dat 10.2.e. en jij ook al telefonisch contact hebben gehad hierover. We zijn akkoord met de formulering zoals je hieronder voorstelt maar zouden graag de termijn met 5 jaar willen oprekken, dus tot 1 januari 2037. Hoor graag of dat wat jullie betreft ook akkoord is.

Met betrekking tot de ondertekening komende woensdag: dat kan op Groeneveld. Ik ben nu uitgegaan van 6 personen in totaal. Vanuit ons zijn Sylvo, 10.2.e. en ik erbij; ik hoor graag of naast 10.2.e. en jijzelf nog iemand anders meekomt. Het is van 4 tot 5 uur in de Van der Waeyenzaal op het kasteel. Wij zorgen voor een glas bubbels, wat andere (ook non-alcoholische) dranken en wat hapjes erbij.

Wie zorgt voor tekenklare exemplaren van de overeenkomst?

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 0610.2.e.

E 10.2. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Twitter 10.2.e. | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Van: 10.2 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl]
Verzonden: vrijdag 20 augustus 2021 11:01
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>; Both, Jelka <10.2 @staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>
Onderwerp: Re: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE opm. RB.docx

Goedemorgen Jelka en 10.2.e. ,

Naar aanleiding van het gesprek dat wij gisteren (omtrent punt 2 uit de mail van 10.2.e.) hebben gehad met SBB hierbij het voorstel voor een voorkeursrecht van koop voor de gronden.

In het kader van deze grondruil zijn partijen ook overeengekomen dat Staatsbosbeheer eenmalig een voorkeursrecht van koop verkrijgt voor het paleisbos, zoals weergegeven op de bijgaand aangehechte kaart met kadastrale ondergrond. Dit voorkeursrecht van koop is als volgt omschreven: In het geval MBE in de periode tot 1 januari 2032 voornemens is om de betreffende percelen te vervreemden en het RVB bereid is MBE daartoe toestemming te verlenen, zal MBE haar voornemen om te vervreemden per aangetekend schrijven aan SBB ter kennis brengen. SBB dient vervolgens binnen één maand na ontvangst van het hiervoor bedoelde schrijven, middels aangetekend schrijven, kenbaar te maken of zij gebruik wenst te maken van dit voorkeursrecht van koop en daarbij aan te geven welke koopsom zij bereid is te betalen voor de percelen die "as is" worden geleverd.

Indien binnen genoemde periode van één maand i) geen reactie is ontvangen van SBB en/of ii) SBB kenbaar heeft gemaakt dat zij geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht van koop en/of iii) SBB een bod heeft uitgebracht maar geen sprake is van een MBE conveniërende koopsom, vervalt het voorkeursrecht van koop en is MBE vrij om de percelen aan een derde te verkopen. Echter, in het geval dat de door de derde te betalen hogere koopsom niet minimaal 5% hoger is dan de door SBB aangeboden koopsom, is SBB (eenmalig) gerechtigd de percelen te verwerven voor de door de derde aangeboden koopsom. MBE zal alsdan de aanbieding van de derde schriftelijk aan SBB kenbaar maken, waarbij SBB binnen één maand na ontvangst van het hiervoor bedoelde schrijven dient aan te geven of zij voor dit bedrag de percelen wenst te verwerven.

Dit voorkeursrecht van koop is enkel van toepassing wanneer MBE of haar rechtsopvolgers (delen van) het paleisbos wensen te vervreemden. Indien sprake is van een vervreemding van de gehele ontwikkeling van Paleis Soestdijk inclusief bovengenoemde bospercelen aan een derde partij, behoeven de genoemde percelen niet eerst aan SBB te worden aangeboden.

Graag verneem ik spoedig jullie reactie in verband met het ondertekenen van de overeenkomst op Groeneveld volgende week woensdagmiddag. Bvd 10.2

Op 18 aug. 2021, om 13:40 heeft 10.2 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 10.2.e. ,

Dank voor jouw opmerkingen. We gaan met punt 1 en 3 akkoord en 10.2.e zal deze begin volgende week verwerken in een finale versie. Punt 2 wordt aanstaande Donderdag besproken. Waarbij wij willen opmerken dat het recht van eerste koop op het Paleisbos altijd een wens is geweest van SBB. En dat dit door MBE vanaf het begin af aan is afgehouden.

Groet 10.2 10.2.e. Wob

Op 17 aug. 2021, om 13:53 heeft 10.2.e. Wob
<10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 10.2,

Nu de taxatie in een afrondende fase zit, wordt het zaak op korte termijn de tekst van de koopovereenkomst definitief te krijgen. Bijgaand mijn opmerkingen op de laatste versie welke 10.2 ons nog had doen toekomen. Volgens mij zijn er nog enkele openstaande punten:

- Bouwrijpe grond. Staatsbosbeheer kan niet instaan voor het al dan niet bouwrijp zijn van de grond ten tijde van de levering en zal de grond leveren 'as is'. MBE verricht werkzaamheden (BP, vergunningaanvraag etc.) welke zouden moeten leiden tot het bouwrijp zijn van de grond ten tijde van de levering zoals door jullie is gewenst, maar jullie zullen hier zelf voor aan de lat dienen te staan.
- Het door Staatsbosbeheer verkrijgen van een voorwaardelijk eerste recht van koop op het paleisbos. Naar ik begreep staat dit vanuit MBE donderdag weer op de agenda in het overleg dat is gepland bij Sylvio. Voor Staatsbosbeheer is dit altijd onderdeel van de te maken afspraken geweest, vanaf het eerste begin dat wij met 10.2.e. Wob gesproken hebben. Mocht Sylvio hier aan willen vasthouden, dan stel ik voor de bijgaande tekst op te nemen in de overeenkomst.
- De tekst voor de opschortende voorwaarde voor de prijstoets. Ik hoop dat we komende week kunnen concluderen dat we een prijstoets binnen hebben van het RVB, maar mocht dit niet het geval zijn dan zal de tekst opgenomen dienen te worden zoals ik deze bijgaand heb geformuleerd. Het RVB zal alsdan toetsen op basis van de overeenkomst en het rapport, mocht geen toets kunnen worden afgegeven dan is de opschortende voorwaarde van toepassing.

Tot zover mijn wijzigingen/opmerkingen, mochten er van de kant van MBE nog punten zijn dan hoort u graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

10.2.e. Wob

Van: 10 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 20:41
Aan: 10.2.e. Wob Both, Jelka
CC: 10.2.e.
Onderwerp: Re: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.
Bijlagen: Bijlage 3 Kadastrale tekeningen.pdf; Bijlage 2 Advies Aveco de Bondt.pdf; Bijlage 1 kavelruiltekeningen.pdf; Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 23082021 opm 10.docx

Goedenavond Jelka en 10.2.e.,

Wij hebben geen opmerkingen meer. In de versie van 10.2.e. heb ik alle opmerkingen verwijderd en de wijzigingen geaccepteerd. Tevens heb ik alle bijlage toegevoegd.

@10.2.e., jij zorgt voor de benodigde kopij in tweevoud?

Groet 10.2

Op 23 aug. 2021, om 12:46 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 10.2,

Dank voor de nieuwe versie. Ik heb nog enkele kleine wijzigingen aangebracht:

Enkele overwegingen weer teruggedraaid, voor ons wel van belang dat deze worden opgenomen in de overeenkomst;

Tekst over belastinggrondslag gewijzigd, dit was onjuist;

Woordje 'netto' geschrapt.

Verder akkoord met de overeenkomst. Indien MBE ook akkoord is met de aangebrachte wijzigingen, zie ik een definitieve versie met de nog ontbrekende bijlagen graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: 10.2 10.2.e. Wob [<mailto:10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>]

Verzonden: maandag 23 augustus 2021 12:25

Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>; Both, Jelka
<10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>

Onderwerp: Re: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.

Goedemorgen 10.2.e. en Jelka,

Ja dat klopt, maar inmiddels is de overeenkomst gereed (wat ons betreft).

We hebben hier en daar nog een paar puntjes op de “i” gezet. Hoor graag of jullie je hierin kunnen vinden.

Groet 10.2

Op 23 aug. 2021, om 12:19 heeft 10.2.e. Wob
<10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 10.2,

Klopt het dat wij nog geen nieuwe versie van de overeenkomst hebben ontvangen? Graag zie ik deze vandaag alsnog tegemoet, ook hier zal de overeenkomst nog goedgekeurd moeten worden voordat Sylvio woensdag kan tekenen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e.
E 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op donderdag

Van: 10.2 10.2.e. Wob [<mailto:10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>]

Verzonden: vrijdag 20 augustus 2021 15:07

Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>; Both, Jelka
<10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>

CC: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>; 10.2.e. Wob MBE Groep
<10.2.e. Wob @mbegroep.nl>

Onderwerp: Re: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.

Dag Jelka en 10.2.e.,

Ook met de laatste aanvulling van 10.2.e. hebben wij geen probleem, en zullen wij verwerken in de finale versie. 10.2.e maakt (als het goed is) vandaag een finale versie op.

10.2.e., als jij vervolgens de kopieën wilt verzorgen, graag.

Bij ons zal woensdag aanstaande ook aanwezig zijn 10.2.e. Wob, ons hoofd Communicatie / PR.

Groet 10.2

Op 20 aug. 2021, om 13:35 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 10.2,

In aanvulling op de mail van Jelka, wat volgens mij ook nog ontbreekt in de ruilvereenkomst is een beding voor over- en ondermaat. Niet noodzakelijk, maar dan voorzie ik dat we hier t.z.t. mogelijk alsnog discussie over krijgen wanneer het kadaster komt inmeten. Mijn voorstel zou zijn om hier pragmatisch mee om te gaan en een beding op te nemen dat voorziet in een verrekening tegen de waarden uit het rapport (respectievelijk complexwaarde voor delen met een woonbestemming en natuurwaarde voor de rest), doch enkel wanneer het te verrekenen bedrag meer dan €500,- bedraagt.

Gelet op de ingekapselde ligging van de woningbouwmeters ten opzichte van de natuurmeters zou dit naar verwachting praktisch gezien betekenen dat we gaan verrekenen wanneer de daadwerkelijk ingemeten oppervlakte meer dan 250m² afwijkt van de in de overeenkomst opgenomen oppervlakte.

Indien akkoord zie ik een laatste versie van de overeenkomst graag tegemoet. Ik kan vervolgens zorgdragen voor twee exemplaren voor de ondertekening volgende week, maar mochten jullie dat willen verzorgen dan is dat uiteraard ook prima.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Van: Both, Jelka
Verzonden: vrijdag 20 augustus 2021 13:18
Aan: 10.2 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>;
10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer
22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.

Beste 10.2,

Ik begreep dat 10.2.e. en jij ook al telefonisch contact hebben gehad hierover. We zijn akkoord met de formulering zoals je hieronder voorstelt maar zouden graag de termijn met 5 jaar willen oprekken, dus tot 1 januari 2037. Hoor graag of dat wat jullie betreft ook akkoord is.

Met betrekking tot de ondertekening komende woensdag: dat kan op Groeneveld. Ik ben nu uitgegaan van 6 personen in totaal. Vanuit ons zijn Sylvo, 10.2.e. en ik erbij; ik hoor graag of naast 10.2.e. Wob en jijzelf nog iemand anders meekomt. Het is van 4 tot 5 uur in de Van der Waeyenzaal op het kasteel. Wij zorgen voor een glas bubbels, wat andere (ook non-alcoholische) dranken en wat hapjes erbij.

Wie zorgt voor tekenklare exemplaren van de overeenkomst?

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 0610.2.e.

E 10.2.e@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Twitter 10.2.e. Wob | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Van: 10.2 10.2.e. Wob
[mailto:10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl]
Verzonden: vrijdag 20 augustus 2021 11:01
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>;
Both, Jelka <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e. Wob @mbegroep.nl>
Onderwerp: Re: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021
zb MBE opm. RB.docx

Goedemorgen Jelka en **10.2.e.**,

Naar aanleiding van het gesprek dat wij gisteren (omtrent punt 2 uit de mail van **10.2.e.**) hebben gehad met SBB hierbij het voorstel voor een voorkeursrecht van koop voor de gronden.

In het kader van deze grondruil zijn partijen ook overeengekomen dat Staatsbosbeheer eenmalig een voorkeursrecht van koop verkrijgt voor het paleisbos, zoals weergegeven op de bijgaand aangehechte kaart met kadastrale ondergrond. Dit voorkeursrecht van koop is als volgt omschreven: In het geval MBE in de periode tot 1 januari 2032 voornemens is om de betreffende percelen te vervreemden en het RVB bereid is MBE daartoe toestemming te verlenen, zal MBE haar voornemen om te vervreemden per aangetekend schrijven aan SBB ter kennis brengen. SBB dient vervolgens binnen één maand na ontvangst van het hiervoor bedoelde schrijven, middels aangetekend schrijven, kenbaar te maken of zij gebruik wenst te maken van dit voorkeursrecht van koop en daarbij aan te geven welke koopsom zij bereid is te betalen voor de percelen die "as is" worden geleverd.

Indien binnen genoemde periode van één maand i) geen reactie is ontvangen van SBB en/of ii) SBB kenbaar heeft gemaakt dat zij geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht van koop en/of iii) SBB een bod heeft uitgebracht maar geen sprake is van een MBE conveniërende koopsom, vervalt het voorkeursrecht van koop en is MBE vrij om de percelen aan een derde te verkopen. Echter, in het geval dat de door de derde te betalen hogere koopsom niet minimaal 5% hoger is dan de door SBB aangeboden koopsom, is SBB (eenmalig) gerechtigd de percelen te verwerven voor de door de derde aangeboden koopsom. MBE zal alsdan de aanbieding van de derde schriftelijk aan SBB kenbaar maken, waarbij SBB binnen één maand na ontvangst van het hiervoor bedoelde schrijven dient aan te geven of zij voor dit bedrag de percelen wenst te verwerven.

Dit voorkeursrecht van koop is enkel van toepassing wanneer MBE of haar rechtsopvolgers (delen van) het paleisbos wensen te vervreemden. Indien sprake is van een vervreemding van de gehele ontwikkeling van Paleis Soestdijk inclusief bovengenoemde bospercelen aan een derde partij, behoeven de genoemde percelen niet eerst aan SBB te worden aangeboden.

Graag verneem ik spoedig jullie reactie in verband met het ondertekenen van de overeenkomst op Groeneveld volgende week woensdagmiddag. Bvd **10.2**

Op 18 aug. 2021, om 13:40 heeft **10.2 10.2.e.**
10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl> het
 volgende geschreven:

Goedemorgen **10.2.e.**,

Dank voor jouw opmerkingen. We gaan met punt 1 en 3 akkoord en Karen zal deze begin volgende week verwerken in een finale versie. Punt 2 wordt aanstaande Donderdag besproken. Waarbij wij willen opmerken dat het recht van eerste koop op het Paleisbos altijd een wens is geweest van SBB. En dat dit door MBE vanaf het begin af aan is afgehouden.

Groet **10.2 10.2.e. Wob**

Op 17 aug. 2021, om 13:53 heeft
10.2.e. Wob
 <**10.2.e. Wob** @staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag **10.2**,

Nu de taxatie in een afrondende fase zit, wordt het zaak op korte termijn de tekst van de koopovereenkomst definitief te krijgen. Bijgaand mijn opmerkingen op de laatste versie welke **10.2** ons nog had doen toekomen. Volgens mij zijn er nog enkele openstaande punten:

- Bouwrijpe grond.
 Staatsbosbeheer kan niet instaan voor het al dan niet bouwrijp zijn van de grond ten tijde van de levering en zal de grond leveren 'as is'. MBE verricht werkzaamheden (BP, vergunningaanvraag etc.) welke zouden moeten leiden tot het bouwrijp zijn van de grond ten tijde van de levering zoals door jullie is gewenst, maar jullie zullen hier zelf voor aan de lat dienen te staan.

- Het door Staatsbosbeheer verkrijgen van een voorwaardelijk eerste recht van koop op het paleisbos. Naar ik begreep staat dit vanuit MBE donderdag weer op de agenda in het overleg dat is gepland bij Sylvo. Voor Staatsbosbeheer is dit altijd onderdeel van de te maken afspraken geweest, vanaf het eerste begin dat wij met Rein Berends gesproken hebben. Mocht Sylvo hier aan willen vasthouden, dan stel ik voor de bijgaande tekst op te nemen in de overeenkomst.
- De tekst voor de opschortende voorwaarde voor de prijstoets. Ik hoop dat we komende week kunnen concluderen dat we een prijstoets binnen hebben van het RVB, maar mocht dit niet het geval zijn dan zal de tekst opgenomen dienen te worden zoals ik deze bijgaand heb geformuleerd. Het RVB zal alsdan toetsen op basis van de overeenkomst en het rapport, mocht geen toets kunnen worden afgegeven dan is de opschortende voorwaarde van toepassing.

Tot zover mijn wijzigingen/opmerkingen, mochten er van de kant van MBE nog graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e. [REDACTED]

E 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

-
Disclaimer [Nederlands English](#) <

Ruilovereenkomst

Staatsbosbeheer 22072021 zb

MBE opm. RB.docx>

Disclaimer [Nederlands English](#)

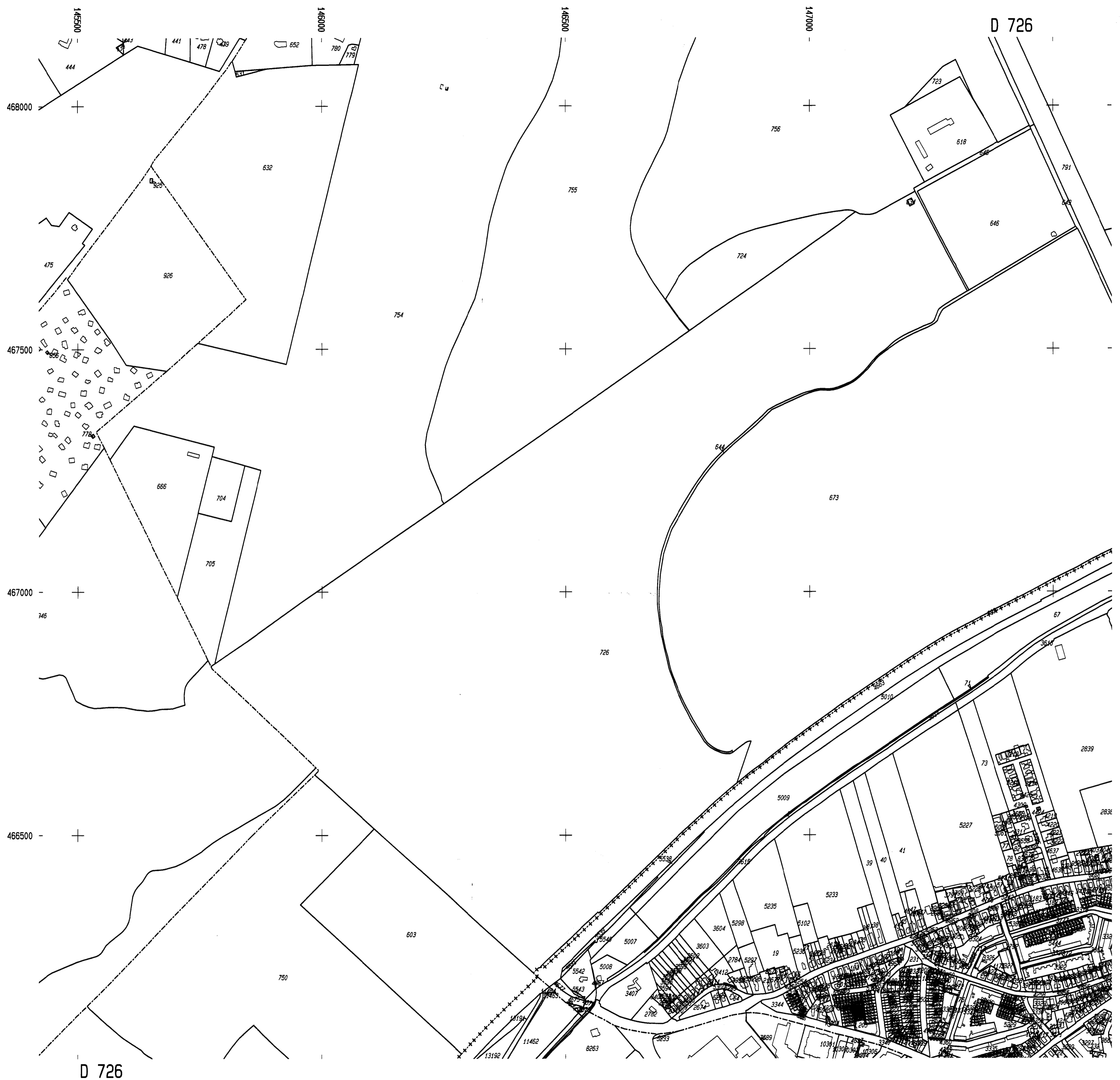
Disclaimer [Nederlands English](#)

Disclaimer [Nederlands English](#)

<Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 23082021 opm RB_.docx>

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 51

Bijlage 3 kadastrale tekeningen



KADASTRALE KAART VAN NEDERLAND
 SCHAAL 1 : 5000

Kadaster : UTRECHT

Vervaardigingsdatum : 29 maart 2013

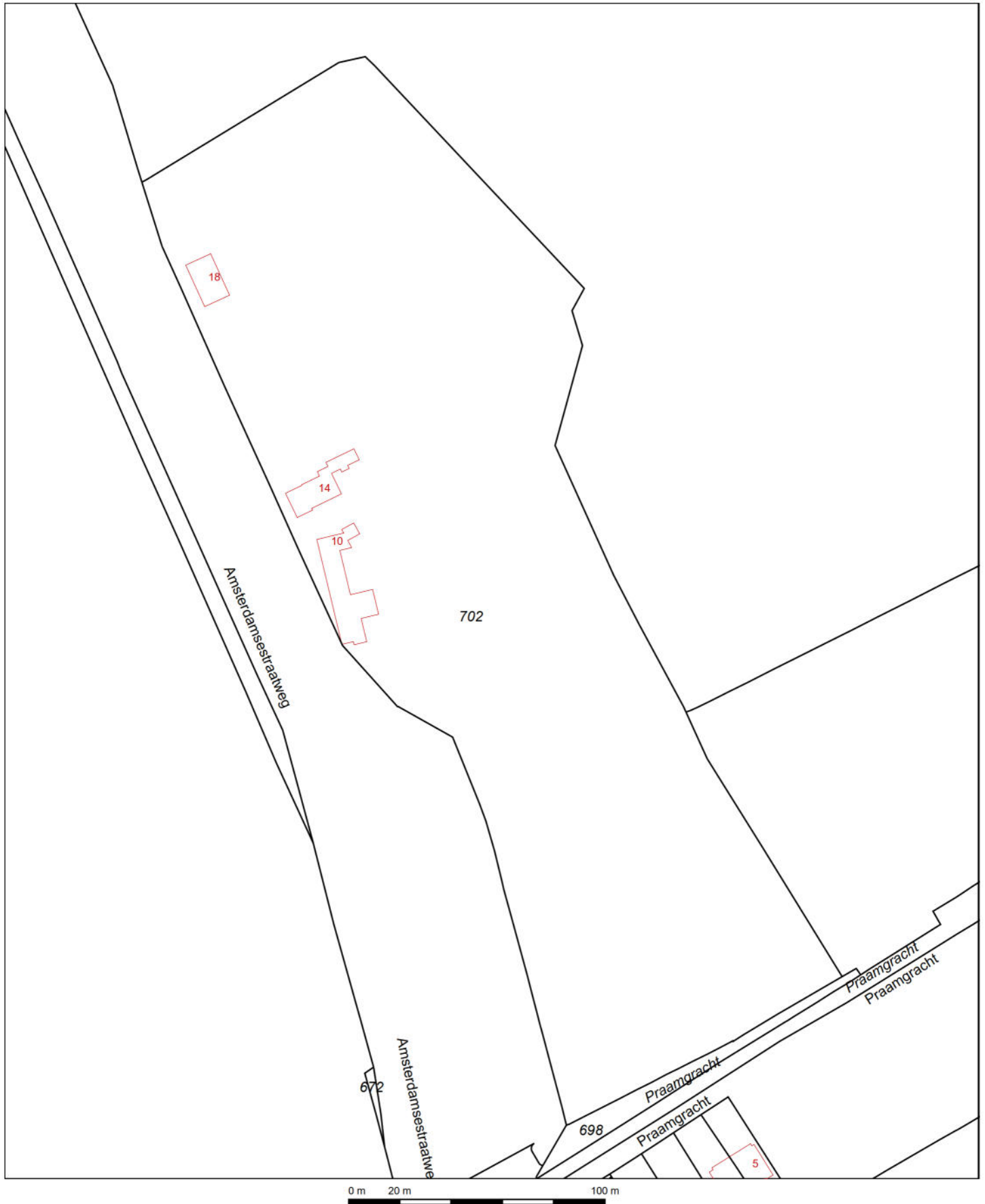
Verwijzing topografische kaart 1 : 25000: 32A

De auteursrechten zijn voorbehouden aan
 de Dienst voor het kadaster en de openbare registers
NADRUUK VERBODEN

HEER XSELD_726

LEGENDA

- | | | | |
|-----------|--|-------------|--------------------------------------|
| 1234 | Perceelnummer (Onderstreept: Met deelpercelen) | — | Kadastrale grenzen |
| 35 | Huisnummer | - - - - | Onzichtbare Kadastrale grenzen |
| △ 567 | Verzekerd grondslagpunt met puntnummer | - · - · - · | Sectiegrens |
| ○ (789) | Grondslagelement (basispunt voor de kaartering standaardafwijking minder dan 20 cm in het terrein) | - + - + - + | Kadastrale/Burgerlijke Gemeentegrens |
| △ (12345) | Overige grondslag (met puntnummer) | - + - + - + | Provinciegrens |
| ⊠ | Hoogspanningsmast | +++++ | Rijksgrens |
| | | — | Topografie |
| | | - - - - | Topografie onder/boven maaiveld |
| | | - - - - | As spoor |



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:2000</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>BAARN D 702</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 25 februari 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

Bijlage 2 behorend bij Z21-7118 – 51

Advies Aveco de Bondt



Memo

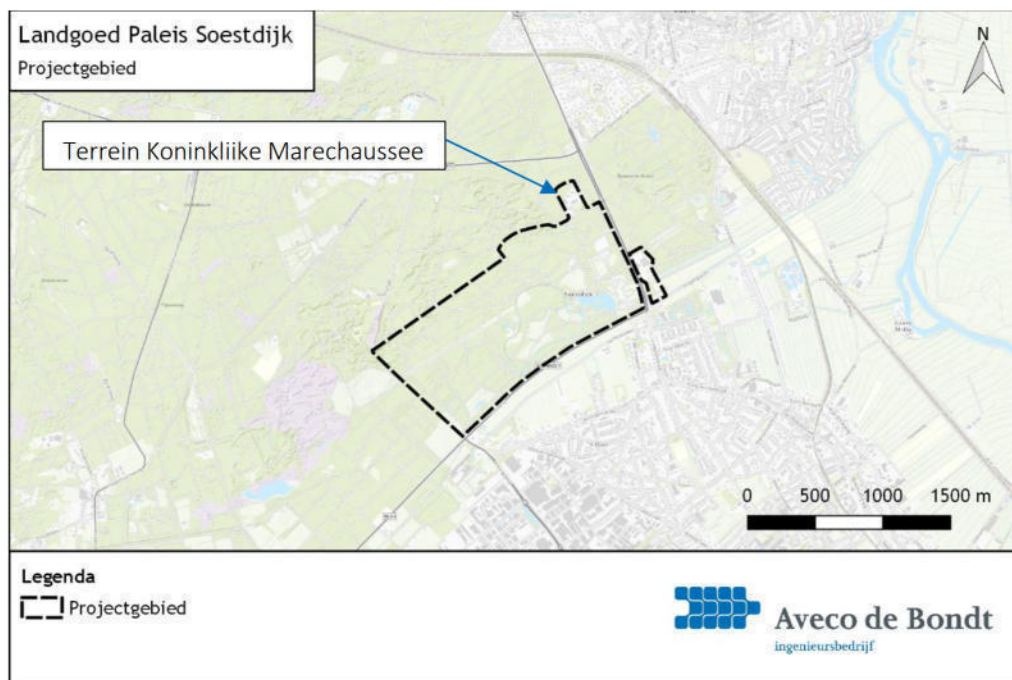
onderwerp Milieukundige bodemonderzoeken Paleis Soestdijk
bestemd voor MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V.
ter attentie van 10.10.2.e en 10.2.e
opgesteld door 10.2.e. Wob

datum 11 december 2020
referentie 18240904_10.2.e.696
projectnummer 18240904

Inleiding

Op het terrein van Paleis Soestdijk en Koninklijke Marechaussee in Baarn zijn in voorbereiding op het afstoten van de locatie in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf en Dienst Vastgoed Defensie, Directie West diverse milieukundige (bodem)onderzoeken uitgevoerd. Deze memo is een verkorte weergave van de onderzoeken en de conclusies van deze onderzoeken gerelateerd aan de huidige geplande ontwikkeling van de beide locaties.

In de onderstaande figuur is de begrenzing van het projectgebied weergegeven, waarbij de ligging van het terrein van de Koninklijke Marechaussee specifiek is aangeduid. Het overige deel van het projectgebied wordt in deze memo als terrein behorend tot Paleis Soestdijk beschouwd.



Figuur 1: Projectgebied

Uitgevoerde bodemonderzoeken

In 2014 is op het terrein van de Koninklijke Marechausseekazerne een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Arnicon, voorafgegaan door een verkennend bodemonderzoek in september 1994 door Witteveen+Bos en een verkennend bodemonderzoek door Acorius Advies in 2005. In 2015 is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele terrein van Paleis Soestdijk, ook wel Landgoed Soestdijk genoemd, door Lievense CSO. Voor beide terreindelen worden in deze memo de meest recente onderzoeken beschreven.



Uitgevoerde bodemonderzoeken op het terrein van de Koninklijke Marechaussee

1. Verkennend bodemonderzoek Marechaussee-terrein, Arnicon, d.d. 30 september 2014, kenmerk H14-062-O.
2. Historisch onderzoek Marechaussee-terrein door Milieutechniek ZVS Eemnes B.V., d.d. december 2007, projectnummer BO7764-001.
3. Verkennend bodemonderzoek, Acorius Advies B.V., d.d. 15 november 2005, projectcode: AD0905DG05, rapportnummer: 0546005/rl, 15 november 2005)
4. Verkennend bodemonderzoek, Witteveen+Bos B.V., d.d. september 1994, overeenkomstnummer 549.94.1244.89 (KI.108.12)

Uitgevoerde bodemonderzoeken op het terrein van Paleis Soestdijk

5. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Lievense CSO, d.d. 2015, Projectcode 15M1177, Documentcode: 15M1177.RAP001

Historie van de locatie

De eerste bebouwing van Paleis Soestdijk stamt van rond 1650, toen koopman Cornelis de Graeff een buitenverblijf liet bouwen, wat de kern van het huidige Paleis Soestdijk vormt. Het paleis is in de loop der jaren uitgebreid en verbouwd. Sinds 1815 is het in gebruik bij de Koninklijke familie, met prinses Juliana en prins Bernhard als laatste bewoners. De (bij)gebouwen op het Landgoed Soestdijk zijn gebouwd in de periode 1650-1987. Na het overlijden van prinses Juliana en prins Bernhard is het paleis en omliggende terrein (deels) opengesteld voor het publiek en zijn voorbereidingen gestart voor de verkoop van het landgoed. Inmiddels is het terrein na een selectieprocedure verkocht en is het landgoed Paleis Soestdijk overgedragen.

Het terrein van de Koninklijke Marechaussee ligt in de bossen (Paardenbosch) tussen Baarn en Soest en is reeds sinds 1954 in gebruik als Kazerne door Brigade Koninklijke Marechaussee (Marechausseekazerne Soestdijk). In het verleden is de locatie gebruikt door de Koninklijke Marechaussee. De huidige bebouwing op het perceel is gebouwd tussen 1950 en 1988, daarvoor was het waarschijnlijk volledig bosgebied. Van het gebied zijn meerdere topografische kaarten op de site van 'WATWASWAAR' bestudeerd. De eerste kaart dateert uit 1873. Op alle foto's vanaf 1873 tot 1943 is alleen bos te zien.

Beschrijving onderzoek Lievense CSO (ref. 5) op het terrein van Paleis Soestdijk

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het voornemen de locatie van de hand te doen en een nieuwe bestemming te geven. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725, het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Het aanvullend onderzoek is deels gebaseerd op de NTA 5755.

Voor het Landgoed Soestdijk zijn nooit Milieuvergunningen afgegeven. De Koninklijke familie, die sinds 1815 het terrein in gebruik heeft, heeft een permanente ontheffing hiervoor.

Naar aanleiding van het uitgevoerde historisch onderzoek zijn op terrein van Paleis Soestdijk enkele locaties aangewezen die aandacht behoeven:

- de beide schietbanen
- vier mogelijke stortkuilen
- een brandplaats
- puinopslag
- een ondergrondse benzinetank bij Amsterdamsestraatweg 16D (herenhuizen)
- een bovengrondse dieseltank bij Amsterdamsestraatweg 16G
- de oude bovengrondse dieseltank ter plaatse van de toiletten van de Oranjerie



Van zowel van de onder- als bovengrondse oude opslagtanks wordt geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat deze hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. De overige locaties zijn onderzocht middels boringen.

In de nabijheid van Paleis Soestdijk is een Wbb-locatie aanwezig: de stortplaats Hartog (Domlaan-Westsingel). De provincie heeft deze locatie beschikt als ernstig verontreinigd, maar de sanering hoeft niet met spoed te worden uitgevoerd.

Resultaten onderzoek

Tijdens het veldonderzoek zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen. Een aantal boringen bij de stortkuil ter plaatse van boring 43 (mogelijke stortkuil op de Hooilaan) zijn gestaakt op een ondoordringbare laag. Verder zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

- Tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de grond ter plaatse van de brandplaats is circa 40 m³ grond sterk verontreinigd met zink. De sterke verontreiniging met zink kan gerelateerd worden aan het voorkomen van kolengruis in de grond. Omdat in meer dan 25 m³ grond de interventiewaarde voor zink wordt overschreden, is er in het kader van de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de historie van het terrein is de verontreiniging zeer waarschijnlijk ontstaan voor 1987, waardoor sprake is van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het huidige gebruik, de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.
- In de grond ter plaatse van de stortkuil bij boring 43 is een sterke verontreiniging met barium, koper, lood en zink vastgesteld. De omvang van de sterke grondverontreiniging wordt geschat op maximaal 8 m³. Omdat de omvang van de sterk verontreinigde grond minder is dan 25 m³, is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij graafwerkzaamheden ter plaatse en in de directe omgeving van boorpunt 43 moet echter wel rekening gehouden worden met het feit dat in de ondergrond sterk verontreinigde grond aanwezig is.
- In de grond ter plaatse van de schietbanen bij de oude en nieuwe toren zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan lood aanwezig. De licht verhoogde gehalten zijn zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de activiteiten in het verleden en brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.
- In de grond ter plaatse van de opslag van puin is maximaal een licht verhoogd gehalte aan lood geconstateerd. Het licht verhoogde gehalte aan lood is mogelijk veroorzaakt door de opslag van puin en brengt geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Beschrijving onderzoek Arnicon (ref 1) op het terrein van de Koninklijke Marechaussee

Het onderzoek is uitgevoerd conform de strategie "onverdacht" (ONV), zoals omschreven in de NEN 5740. Verspreid over de onbebouwde locatiedelen zijn boringen verricht tot een diepte van tenminste 0,5 m-mv. Een aantal boringen is doorgezet tot minimaal tot 2,0 m-mv en maximaal tot 5,0 m-mv. Het opgeboorde bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld en geclassificeerd. Er zijn mengmonsters samengesteld uit de toplaag en ondergrond ten behoeve van analyse. Aangezien het grondwater op de plaats van de onderzoekslocatie zich op een diepte bevindt van meer dan 5 m-mv, is overeenkomstig het gestelde in NEN 5740, geen grondwateronderzoek uitgevoerd.



Resultaten onderzoek

Gebleken is dat tot de einddiepte van de boringen (maximaal 5,0 m-mv) het bodemprofiel uit (zwak siltig) grindhoudend zand bestaat, dat de toplaag tot ongeveer 2,0 m-mv humushoudend is. De grondwaterstand is tijdens de uitvoering van de boringen niet waargenomen boven een diepte van 5,0 m-mv en daarom is het grondwater niet geanalyseerd. Zintuiglijk zijn plaatselijk in de toplaag tot 0,5 m-mv kolengruisssporen en puinsporen waargenomen. Verder zijn bij zintuiglijk onderzoek geen afwijkingen waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, zink en PCB's. Voor het overige zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen. De mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse benzinetank uit 1954 kan niet worden gestaafd. Deze is hoogstwaarschijnlijk niet meer aanwezig en daarbij is de situering van de (voormalige) tank volstrekt onduidelijk. Er wordt verder geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een ondergrondse tank.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging wordt verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreinigingen met kwik, zink en PCB's in de bovengrond. De licht verhoogde gehalten in de bovengrond geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgesteld. In geval van herinrichting is de locatie geschikt voor de bestemming wonen.

Aanpassing plangrens ter hoogte van Marechaussee-terrein

Naar aanleiding van planwijzigingen is de plangrens van de ontwikkeling ter plaatse van het voormalige Marechaussee-terrein gewijzigd. Ter plaatse van de gewijzigde begrenzing van het plangebied is plaatselijk nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de informatie uit het vooronderzoek (conform NEN5725) dat door Lievense CSO (ref 5) en Arnicon (ref 1) is uitgevoerd kan echter ook geconcludeerd worden dat ter plaatse van het gewijzigde deel van het plangebied zich geen activiteiten hebben voorgedaan die als verdacht kunnen worden aangemerkt voor het ontstaan van bodemverontreiniging. Dit gebied heeft altijd functie gedaan als bos, c.q. natuur. Er worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor een eventuele functiewijziging.



Conclusies

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen omstandigheden te verwachten zijn die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling van de locaties Paleis Soestdijk en het Koninklijke Marechaussee-terrein.

Er is op een tweetal locaties sterke verontreiniging aangetroffen. Alleen ter plaatse van de brandplaats is sprake van een ernstige verontreiniging, want meer dan 25 m³ bodemvolume. De aangetroffen verontreinigingen zijn allen immobiel van aard en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een spoedige sanering.

Sinds de laatst uitgevoerde bodemonderzoeken (periode 2014-2015) zijn op de ontwikkelingslocatie geen veranderingen in gebruik (nieuwe bronnen) opgetreden welke zouden hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Alle verdachte activiteiten in het verleden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging zijn reeds onderzocht. De uitgevoerde bodemonderzoeken geven dus nog steeds een actueel beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en zijn derhalve nog zeer goed bruikbaar en dus representatief. Het uitvoeren van nieuw bodemonderzoek zal ons inziens niet leiden tot nieuwe inzichten in de bodemkwaliteit.

Aandachtspunt bij de herontwikkeling van de beide terreinen is het hergebruik van de grond, welke niet ernstig verontreinigd is, op eigen terrein.

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 16:24
Aan: Thijsen, Sylvo
CC: Revis, Boudewijn; **10.2.e. Wob**; **10.2.e. Wob**
Onderwerp: FW: prijstoets grondverkoop soestdijk

Beste Sylvo,

Je ook kort over de app ingelicht. Hierbij samenvatting van situatie en vervolg.

RVB gaat op huidige rapport geen prijstoets geven. Ze waren het vooral niet eens met aantal uitgangspunten die beide taxateurs hebben gebruikt en waarmee ze tot rapport zijn gekomen. Gaat oa om aantal vierkante meters dat je meerekent voor taxatie en het hanteren van evenwichtswaarde.

Doordat er geen prijstoets ligt heeft ondertekenen van overeenkomst geen meerwaarde meer. Wordt ook onderkent en erkent door **10.2.e.** van MBE-groep. Hij gaat dit ook communiceren naar de wethouder, met de boodschap dat het de verwachting is dat we nog steeds voor het besluit door de gemeenteraad tot een ondertekening zullen kunnen komen.

10.2.e. is samen met **10.2.e.** en RVB het vervolgtraject voor taxatie nu aan het uitwerken. Deze week waarschijnlijk een overleg tussen partijen en taxateurs om de uitgangspunten voor de aanpassingen in het rapport te bepalen. Het is de intentie om daarna toch onze taxateurs aan het werk te zetten om zo meer grip te houden op de snelheid van de taxatie, in afstemming met het RVB wordt daar dan weer tijd gereserveerd om vervolgens het nieuwe rapport te kunnen toetsen. Planning van dit nieuwe traject – inclusief moment van ondertekenen – volgt zsm.

10.2.e. heeft **10.2.e.** geïnformeerd hierover en ik heb Groeneveld afgezegd.

Mocht je hier vragen over hebben, laat het weten.

Groet Jelka

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 12:43
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Uw goedgekeurde inkooporder 50197629
Bijlagen: inkooporder 50197629.PDF

Goedemiddag 10.2,

Langverwacht en veel te laat, maar bijgaand de inkooporder voor de taxatie van de gronden bij Soestdijk. De opdracht is verstrekt op urenbasis conform het eerder verstrekte uurtarief, de eindfactuur zien we t.z.t. graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam M 06-10.2.e. E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

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

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 11:59
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: Uw goedgekeurde inkooporder 50197629

lo voor 10.2

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

Van: UBW mail [mailto:noreply@staatsbosbeheer.nl]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 11:26
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Uw goedgekeurde inkooporder 50197629

Beste Collega, Hierbij ontvangt u de geaccordeerde inkooporderbevestiging. Gelieve zorg te dragen dat de inkooporderbevestiging verzonden wordt naar de aangewezen toeleverancier. Met vriendelijke groet, Het SBB-UBW team

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 53

Inkooporder 50197629

Inkooporderbevestiging

Westmaas Makelaardij BV
Laakweg 4
2631PJ NOOTDORP



Inkoopordernummer UBW50197629
Leverdatum 13-08-2021

Deze inkooporderbevestiging betekent de aanvaarding van uw aanbod zoals weergegeven in uw offerte c.q. aanbieding betreffende onderstaande prestaties/werkzaamheden. Op deze opdracht zijn de algemene inkoopvoorwaarden van Staatsbosbeheer van toepassing. De inkoopvoorwaarden zijn te raadplegen op www.staatsbosbeheer.nl/algemene-voorwaarden.

Omschrijving	Bedrag (excl. Btw)
Vastgoeddiensten Taxatie complexwaarde ondergrond woningbouwontwikkeling bij Paleis Soestdijk. Bij deze ontwikkeling is grond van SBB betrokken.	10.2.g.
Totaal (EUR)	10.2.g.

Ik verzoek u de factuur, o.v.v. het inkoopordernummer, te adresseren aan onderstaand postbus-adres. We ontvangen de factuur bij voorkeur digitaal door deze te sturen naar e-mailadres: digitale.facturen@staatsbosbeheer.nl.
Staatsbosbeheer | Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort
BTW-nummer NL806511588B01 | K.v.K. 30263544

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met 10.2.e. Wob, e-mail 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 16:05
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: 10.2.e. Wob [redacted]; 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: Ontvangstbevestiging Ons kenmerk: FNZ 4300951-4428697

Geachte heer 10.2.e. [redacted],

Hierbij bevestig ik de ontvangst van uw brief d.d. 18 augustus 2021, kenmerk Z18-20895/D21-34894, met het verzoek om goedkeuring voor de verkoop van de percelen grond bij paleis Soestdijk, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummers 756 ged. en 762 ged., gezamenlijk groot ca. 8.523 m², voor de prijs van € 10.2.b. [redacted] k.k.

De zaak is in behandeling bij mij. De taxatie wordt beoordeeld door de heer ing. 10.2.e. Wob [redacted], Vastgoeddeskundige, telefonisch te bereiken op telefoonnummer 06-10.2.e. [redacted], e-mail [10.2.e. Wob \[redacted\]@rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl).

Ons kenmerk: 4300951-4428697.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

medewerker Vastgoed en Infrastructuur

.....
Afdeling Verkoop en Gebiedsprojecten

Directie Transacties en Projecten

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....
 M 06 10.2.e. [redacted]

[10.2.e. \[redacted\]@rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e. [redacted]@rijksoverheid.nl)

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

<https://www.facebook.com/rijksvastgoedbedrijf>

aanwezig: maandag, dinsdag, donderdagmorgen, vrijdag

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

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 09:37
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: prijstoets grondverkoop soestdijk

Duidelijk 10.2.e. En denk dat je voorstel verstandig is. Laat het me weten na 1 uur.

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 09:34
CC: Both, Jelka <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: prijstoets grondverkoop soestdijk

Goedemorgen Jelka,

Zojuist 10.2.e. gesproken, hij gaf aan dat de prijstoets wordt afgekeurd. Voor half 11 heb ik een overleg met het RVB en 10.2.e. staan om de inhoudelijke toelichting hierop te krijgen. Afhankelijk van de punten waarop de toets is afgekeurd, kunnen we (a.) onze taxateurs nogmaals aan de slag zetten met de kanttekeningen van het RVB, of (b.), het RVB een uitspraak laten doen over de prijs. In afstemming met 10.2.e. zal het voorstel zijn om enkel onze taxateurs weer aan het werk te zetten als het op kleine inhoudelijke punten is afgekeurd. Als er grote inhoudelijke bezwaren zijn tegen het rapport, heeft het geen zin onze taxateurs hier nogmaals naar te laten kijken en gaan we voorstellen dat, conform het eerdere proces voor de inzet van het RVB als derde deskundige, het RVB zelf een waarde vaststelt.

Dit zal voor ons financieel niet ongunstig zijn, het RVB zal naar verwachting een deel van de onzekerheden welke de taxateurs hebben opgenomen in hun rapport schrappen en tot een hogere waarde gaan komen, maar betekent wel dat we in een lastig parket zitten met de ondertekening morgen. Als het RVB straks grote inhoudelijke bezwaren heeft tegen de voorgestelde transactieprijs, is mijn advies om de ondertekening op te schuiven tot na het door het RVB vaststellen van de grondwaarde.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
 Rentmeester

Staatsbosbeheer
 Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
 Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
 M 06-10.2.e.
 E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
 Afwezig op donderdag

Van: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 09:16
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e. Wob @Rijksoverheid.nl; 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@paleissoestdijk.nl>; Both, Jelka <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: prijstoets grondverkoop soestdijk

Hoi 10.2.e.,

Excuses, ik heb begrepen dat eea al door mijn collega's is opgepakt.

Ik bel je zo even om verder af te stemmen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.

Project-/ programmamanager Verkoop en Gebiedsprojecten

.....
Directie Transacties en Projecten
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag
M 06 10.2.e.

op donderdag afwezig

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

.....
Het RVB realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen

Grt.

10.2.e.

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 08:27
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@rijksoverheid.nl>
CC: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@paleissoestdijk.nl>; Both, Jelka <10.2@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: prijstoets grondverkoop soestdijk

Goedemorgen 10.2.e.,

Jammer dat het vandaag niet gaat lukken ondanks de vooraf met het RVB besproken planning. De ondertekening van de overeenkomst tussen MBE en Staatsbosbeheer staat gepland voor morgenmiddag 16.00. In de overeenkomst zit nu een opschortende voorwaarde voor de af te geven prijstoets, maar het zou zeer op prijs gesteld worden als voor die tijd door het RVB een uitspraak kan worden gedaan op de aangevraagde prijstoets.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e.
E 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwesig op donderdag

Van: 10.2.e. Wob [<mailto:10.2.e.Wob@rijksoverheid.nl>]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 08:22

Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
CC: 10.2.e. Wob @Rijksoverheid.nl; 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @rijksoverheid.nl>
Onderwerp: FW: prijstoets grondverkoop soestdijk

Beste 10.2.e.,

Ik zie dat deze prijstoets spoed heeft, maar gezien de complexiteit van de taxatie gaat het mij niet lukken om daar vandaag uitsluitsel over te geven.

Ik laat je nog even weten wat wel haalbaar is.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.

Project-/ programmamanager Verkoop en Gebiedsprojecten

.....
Directie Transacties en Projecten
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag
M 06 10.2.e.

op donderdag afwezig

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

.....
Het RVB realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: woensdag 18 augustus 2021 20:16
Aan: 10.2.e. Wob @Rijksoverheid.nl
CC: 10.2.e. Wob @Rijksoverheid.nl; 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob @Rijksoverheid.nl>
Onderwerp: prijstoets grondverkoop soestdijk

Geachte mevrouw 10.2.e.,

Bijgaand een aanvraag voor een prijstoets voor de grondverkoop van gronden bij paleis Soestdijk aan de Meijer Bergman Erfgoed groep.

Mochten er naar aanleiding van de aanvraag of het taxatierapport nog vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.

Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e.
E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op donderdag

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 13:22
Aan: Both, Jelka
CC: 10.2.e, 10.2.
Onderwerp: RE: prijstoets grondverkoop soestdijk

Goedemiddag Jelka,

Zojuist met 10.2. afgestemd dat de afspraak voor morgen komt te vervallen. Het ondertekenen van de overeenkomst heeft geen meerwaarde meer, nu duidelijk is dat het RVB op het huidige rapport geen prijstoets af gaat geven. 10.2. gaat dit ook communiceren naar de wethouder, met de boodschap dat het de verwachting is dat we nog steeds voor het besluit door de gemeenteraad tot een ondertekening zullen kunnen komen.

Kan jij 10.2. de afspraak voor morgen laten annuleren?

Met het RVB en 10.2. ben ik het vervolgtraject voor de taxatie nu aan het uitwerken. Waarschijnlijk organiseren we deze week nog een overleg tussen onze taxateurs en de taxateurs van het RVB, met als doel het afstemmen van de uitgangspunten voor de aanpassingen in het rapport. Het is de intentie om daarna toch onze taxateurs aan het werk te zetten om zo meer grip te houden op de snelheid van de taxatie, in afstemming met het RVB wordt daar dan weer tijd gereserveerd om vervolgens het nieuwe rapport te kunnen toetsen. Zodra hier data aan kunnen worden gekoppeld zal ik de nieuwe planning laten weten.

Met vriendelijke groet,

10.2.e, 10.2.e
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e

E 10.2.e@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 11:27
Aan: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob
 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl; 10.2.e. Wob
CC: Both, Jelka; 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Overleg taxatie

Goedemorgen heren,

Dank voor de toelichting op het voorgenomen besluit tot het afkeuren van de aangevraagde prijstoets gisterochtend. Naar aanleiding van dit gesprek, heb ik met 10.2.e. Wob besproken wat ons voorstel is voor het vervoltraject. Wij zouden hiervoor het volgende willen voorstellen.

- De taxateurs van MBE en SBB plannen voor deze week nog een live overleg in met de prijstoetsers van het RVB om het te hebben over de afbakening van het te waarden complex en het te hanteren waardebegrip voor de taxatie.
- Indien dit overleg zal leiden tot een gedeeld standpunt op deze uitgangspunten, zullen MBE en SBB vervolgens aan onze taxateurs vragen om op de kortst mogelijke termijn een aangepast rapport op te leveren. De verwachting is dat dit bij een overleg nog deze week tussen partijen, medio volgende week mogelijk moet zijn. SBB zal vervolgens op basis van het nieuwe rapport een aangepaste prijstoets aanvragen.

Indien de taxateurs en prijstoetsers het in het overleg niet eens worden over de te hanteren uitgangspunten, zal conform het eerder hiervoor afgesproken proces, door Staatsbosbeheer en MBE de vraag aan het RVB worden gesteld om als derde deskundige een bindende waardebeoordeling uit te voeren. Om voor de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan door de raad van de gemeente Baarn eind september 2021 een overeenkomst te hebben gesloten met MBE over de voorgenomen ruil, zal deze waardering uiterlijk 20/21 september dienen te zijn uitgevoerd. Naar wij begrepen zou deze planning ook haalbaar zijn voor het RVB.

Het heeft dus de voorkeur van MBE en SBB om eerst de eigen taxateurs opdracht te geven tot het aanpassen van het rapport op basis van nieuwe uitgangspunten. Mocht echter voor aanstaande vrijdag geen overeenstemming kunnen worden bereikt tussen partijen en RVB over de te hanteren uitgangspunten, dan zal gebruik worden gemaakt van het aanbod van het RVB voor het uitbrengen van een bindende waardebeoordeling. Graag horen wij of het RVB zich kan vinden in dit voorgestelde proces en zo ja, wat een moment zou zijn om (bij voorkeur fysiek) een overleg in te plannen tussen de taxateurs en prijstoetsers ten behoeve van het vaststellen van de te hanteren uitgangspunten.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
 Rentmeester

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 10.2.e. Wob [mailto:10.2.e. Wob @rijksoverheid.nl]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 09:23
Aan: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob;
 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl
Onderwerp: Overleg taxatie
Tijd: dinsdag 24 augustus 2021 10:30-11:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie:

Zoals besproken met 10.2.e. hierbij een vergaderverzoek om de taxatie Soestdijk te bespreken.

Graag hiervoor de agenda vrijmaken.

Met vriendelijke groet,

10 2 0 10 2 0
Project-/ programmamanager Verkoop en Gebiedsprojecten

.....
Directie Transacties en Projecten
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag
M 06 10 2 0
op donderdag afwezig
10 2 0 Web @rijksoverheid.nl
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....
Het RVB realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen

-- De volgende tekst niet verwijderen of wijzigen. --

Wanneer het tijd is, kunt u hier deelnemen aan uw Rijksvideo Vergadering.

Vergaderingnummer (toegangscode): [Externe link](#)
Wachtwoord voor vergadering: [Externe link](#)

[Deelnemen aan vergadering](#)

Tik om deel te nemen vanaf een mobiel apparaat (alleen deelnemers)
[+31-2072-19842,23605303841##](tel:+31207219842;23605303841) Netherlands Toll
[+1-650-215-5226,23605303841##](tel:+16502155226;23605303841) United States Toll

Deelnemen via telefoon
[+31-2072-19842](tel:+31207219842) Netherlands Toll
[+1-650-215-5226](tel:+16502155226) United States Toll
[Algemene inbelnummers](#)

Deelnemen via een videosysteem of -toepassing
Kies [Externe link](#)
U kunt ook [Externe link](#) kiezen en uw vergaderingnummer invoeren.

Deelnemen met Microsoft Lync of Microsoft Skype voor Bedrijven

Kies [Externe link](#)

Als u een host bent, [klik dan hier](#) om hostgegevens weer te geven.

Hebt u hulp nodig? Ga naar <http://help.webex.com>

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 13:20
Aan: '10.2.e. Wob'; '10.2.e. Wob'; '10.2.e. Wob'; '10.2.e. Wob';
'10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl'; '10.2.e. Wob'
CC: '10.2.e. Wob'; '10.2.e. Wob'
Onderwerp: RE: Overleg taxatie

Goedemiddag allen,

Na een belronde voor de beschikbaarheid is vrijdagochtend 8.00 op Soestdijk als enige optie overgebleven voor een overleg tussen de taxateurs. **10** zal zorgen dat er iemand aanwezig is om jullie te ontvangen, **10** en ik zullen verder niet bij het overleg aanwezig zijn.

Ik zal nog een vergaderverzoek versturen zodat het juist in de agenda's wordt verwerkt.

Dank alvast voor de flexibiliteit in de agenda's om tot een afspraak te kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E [10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl) | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 25 augustus 2021 - 11:27 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: vrijdag 27 augustus 2021 12:28
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: Update Soestdijk

Goedemiddag Jelka,

Het overleg tussen de taxateurs op Soestdijk heeft nog geen witte rook opgeleverd. Vanochtend is met het RVB overeenstemming bereikt over de te hanteren complexafbakening, maar voor het te hanteren waardebegrip lopen de meningen nog uiteen.

Voor wat betreft het complex is vastgesteld dat al onze in te brengen grond aan de marrechausseekant onderdeel wordt van het complex en dat ook MBE extra gronden toerekent aan het complex, waaronder de Boterberg en de toegangsweg naar de Amsterdamsestraatweg. Ook een deel van de natuurcompensatiegrond van MBE wordt onderdeel van de complexwaardering. Wat dit gaat doen voor de aan ons te betalen waarde is ook afhankelijk van het te waarderen waardebegrip, waar dus nog geen overeenstemming over bestaat. Op basis van oppervlakte wordt ons aandeel in het complex echter 3-5% groter, wat naar verwachting een lagere gemiddelde waarde zou moeten compenseren.

Over het te hanteren waardebegrip staat maandagmiddag een vervolgoverleg gepland. De discussie spitst zich toe op het hanteren van een marktwaarde met enkele bijzondere uitgangspunten (dit zou zeer positief zijn voor de grondwaarde van onze m2) dan wel welke afslag gehanteerd zou moeten worden bij een evenwichtswaarde zoals nu was toegepast. Mijn inschatting is dat maandag alsnog besloten zal worden tot het hanteren van de evenwichtswaarde.

Mocht maandag geen overeenstemming worden bereikt, dan zullen 10 en ik de opdracht gaan verstrekken aan het RVB om zelf de waarde vast te gaan stellen. Dit tot zover, als ik maandag meer weet laar ik het weten.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op donderdag

Zelfde mailwisseling: 25 augustus 2021 - 13:20 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: zondag 29 augustus 2021 20:28
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Update Soestdijk

Dank voor update 10.2.e. Kan het allemaal net volgen..... ☺

Succes morgen weer.

Zelfde mailwisseling: 27 augustus 2021 - 12:28 uur

Van: 10.2.e. Wob

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: donderdag 2 september 2021 16:39
Aan: 10.2.e., 10.2.
Onderwerp: RE: moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk

Dat is prima, ik ga er vanuit dat het deze keer doorgaat.

Van: 10.2.e., 10.2.
Verzonden: donderdag 2 september 2021 16:38
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk

Ter info, ik heb de 14^e even geblokt in jouw agenda. Groet 10.2.

Van: Both, Jelka
Verzonden: donderdag 2 september 2021 16:32
Aan: 10.2.e., 10.2., 10.2., 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e., 10.2., 10.2., 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk

Beste dames,

Kunnen jullie het initiatief nemen om een moment te prikken of in ieder geval 2 opties in agenda te krijgen voor ondertekenen van een ruilovereenkomst Soestdijk. Het lijkt er nu op dat of eind volgende week of uiterlijk de 13^e er akkoord is. MBE-groep heeft er belang bij om voor de 15^e ('s avonds?) te tekenen vanwege bespreking in de Raad. Gezelschap net als de vorige keer: dus 10.2.e. Wob hun communicatiehoofd en bij ons Sylvio, 10.2.e. en mijzelf. Mag wat mij betreft ook vroeg in de avond. Dan liever niet op Groeneveld want lastiger te regelen en dan bij voorkeur op Soestdijk (of wellicht hebben ze ander voorstel). @10.2., jij had contact met assistent van 10.2.e., toch?

Mijn voorkeur gaat uit naar dinsdag de 14^e in de middag. De 13^e is vol en zit weinig rek in.

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
 Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer

M 0610 2 e

E 10.2. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Twitter 10.2.e. | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
 Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: donderdag 2 september 2021 16:24
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: RE: 'Soestdijk'

Hoi Jelka,

Ja: de taxateurs zijn weer aan de slag met nieuwe uitgangspunten vanuit het RVB. MBE hoopt morgen alweer een nieuw concept rapport te hebben, maar van onze taxateur heb ik begrepen dat hij de hele week les geeft en pas maandag hier aan toe komt. Heb de verwachtingen dus al een beetje getemperd. Het RVB staat klaar om dan volgende week de prijstoets weer in behandeling te nemen, zij denken hier voor volgende week vrijdag dan uitsluitel over te kunnen geven.

MBE stuurt op alles afgerond hebben voor de eerste raadsbijeenkomst 15 september, dit zou nog haalbaar moeten zijn.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
 Rentmeester

Staatsbosbeheer
 Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
 Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
 M 06-10.2.e.
 E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
 Afwezig op vrijdag

Van: Both, Jelka
Verzonden: donderdag 2 september 2021 16:20
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: 'Soestdijk'

Zag je mailen..... Nog nieuws over Soestdijk? Kan ik Sylvo weer inlichten

Met vriendelijke groet,

Jelka Both
 Hoofd Staatsbosbeheer Utrecht

Staatsbosbeheer
 M 0610.2.e.
 E 10.2. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
 Twitter 10.2.e. | youtube staatsbosbeheer1

Maarsbergseweg 18a, 3956KW Leersum
 Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob, 10.2.
Verzonden: maandag 6 september 2021 12:30
Aan: Both, Jelka; 10.2.e. Wob
Onderwerp: ondertekening ovk Soestdijk

Hallo Jelka,

De afspraak voor ondertekening is gemaakt op 13 september om 15.30 in Baarn (paleis Soestdijk). Sylvo kan helaas de 14^e niet en kan ook niets verzetten. Ik hoor wel of Jelka zich alsnog kan vrijmaken de 13^e. Verder hoor ik graag wat ik Sylvo mee moet geven aan documenten

Groetjes

10.2.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 6 september 2021 09:54
Aan: 10.2.e. Wob; Both, Jelka; 10.2.e. Wob; 10.2.e.
CC: 10.2.e.; 10.2.e. Wob
Onderwerp: TKN ontwerpbestemmingsplan Soestdijk en ppt exploitant

Beste allemaal,

Het (aangepaste) ontwerpbestemmingsplan voor Soestdijk is op 2 sept in de raad besproken (vinden meerdere raadsoverleggen hieromtrent plaats). Klik op deze link voor de presentatie van de exploitant met uitgebreide info en aanpak.

<https://baarn.raadsinformatie.nl/document/10491800/1/282913%20Presentatie%20%20september%202021#pdf>

En, hierbij van 20 aug een begeleidend schrijven waarin ook wij staan vermeld zijnde partner mbt grondruil.

<https://baarn.raadsinformatie.nl/document/10458231/2/20212008%20MEMO%20beantwoording%20raadvragen%20Paleis%20Soestdijk%2020-8-2021#pdf> Mochten er vragen komen vwb onze grondruil iedereen heeft de

(reactieve) boodschap en Q&A al ontvangen van me.

Groetjes,

10.2.e.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e, 10.2.
Verzonden: dinsdag 7 september 2021 08:44
Aan: 10.2.e., 10.2.
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk

Zie bijgaand miltje, wil jij regelen dat 10.2.e ook uitgenodigd wordt. Groet 10.2.

Van: Both, Jelka
Verzonden: maandag 6 september 2021 16:43
Aan: 10.2.e, 10.2. 10.10.2.e@staatsbosbeheer.nl
Onderwerp: RE: moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk

Als ik niet kan wel fijn dat 10.2.e vanuit Utrecht aan kan schuiven

Verzonden vanaf mijn Galaxy

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

Van: "10.2.e, 10.2.e" 10.10.2.e@staatsbosbeheer.nl
Datum: 06-09-2021 11:45 (GMT+01:00)
Aan: "Both, Jelka" <10.2.e@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk

Ter info, wordt vervolgd. Groet 10.2.

Van: 10.2.e., 10.2.
Verzonden: maandag 6 september 2021 11:45
Aan: 10.2.e, 10.2. 10.10.2.e@staatsbosbeheer.nl
Onderwerp: RE: moment prikken ruilovereenkomst Soestdijk

Hallo 10.2.,

De 14^e kan Sylvo niet. Het kan zijn dat Sylvo alleen gaat omdat het anders niet te regelen valt. Ik heb nog geen antwoord van de secretaresse van 10.2.e. Je hoort z.s.m.

Groetjes
10.2.

Zelfde mailwisseling: 6 september 2021 - 11:07 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e., 10.2.
Verzonden: dinsdag 7 september 2021 09:00
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: URGENT : ondertekening ovk Soestdijk 13-9

Hallo 10.2.e.,

Dat is prima. Ik zou de uitnodiging van het vergaderverzoek doorsturen zodat je weet waar je moet zijn en Sylvio inlichten.

Groetjes

10.2.

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: dinsdag 7 september 2021 08:58
Aan: 10.2.e., 10.2., 10.1 10.2.e@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e., 10.2., 10.1 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: RE: URGENT : ondertekening ovk Soestdijk 13-9

Goedemorgen 10.2.,

Ik zal de 13^e aanwezig zijn en samen met MBE zorgen voor de papieren versie van de te ondertekenen overeenkomst. Zodra de nieuwe taxatie gereed is (ik ga uit van uiterlijk morgen) en de uitkomst hiervan verwerkt is in de overeenkomst, zal ik een digitaal exemplaar aanleveren zodat Sylvio op de hoogte is van wat er getekend gaat worden de 13^e.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
 Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op vrijdag

Van: 10.2.e., 10.2.
Verzonden: dinsdag 7 september 2021 08:41
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e., 10.2., 10.1 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: URGENT : ondertekening ovk Soestdijk 13-9
Urgentie: Hoog

Ha 10.2.e., Jelka kan zich helaas niet vrijhouden voor de 13^e. Wil jij dit oppakken en regelen via 10.2 voor Sylvio ?

@ 10.2, ik zag in een eerdere mail dat naast Sylvio, Jelka ook 10.2.e. zou aansluiten. Jelka kan helaas niet maar ik neem aan dat het nog wel de bedoeling is dat 10.2.e. aansluit.

Groet

10.2.

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

Van: "10.2.e., 10.2." 10.1 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>

Datum: 06-09-2021 12:29 (GMT+01:00)

Aan: "Both, Jelka" <10.2.e.1@staatsbosbeheer.nl>, "10.2.e. Wob"

<10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: ondertekening ovk Soestdijk

Hallo Jelka,

De afspraak voor ondertekening is gemaakt op 13 september om 15.30 in Baarn (paleis Soestdijk). Sylvo kan helaas de 14^e niet en kan ook niets verzetten. Ik hoor wel of Jelka zich alsnog kan vrijmaken de 13^e.

Verder hoor ik graag wat ik Sylvo mee moet geven aan documenten

Groetjes

10.2.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 8 september 2021 09:36
Aan: Both, Jelka; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Paleis Soestdijk inloopavonden

Hi allen,

TKN onderstaand artikel: er zijn inloopavonden en de gemoederen / sentimenten zijn nog niet op een lijn. Zie ook deel natuur en namens de natuur gaan NM en UL ook spreken in de raad. Kan zijn dat dit tot vragen zal leiden bij ons. Op 13 sept wordt de overeenkomst ondertekend mbt grondruil SBB/ontwikkelaar. Zie ook Trello (team TAP/issues) daar staat onze reactieve boodschap en de Q&A mochten er vragen onze kant op komen.

@10.2 dit laatste heb ik ook jou gestuurd.

@10.2 aangezien 10.2 met vakantie is, goed om te weten

Groet,

10.2.e.

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 8 september 2021 08:59
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Paleis Soestdijk

Veel animo voor insprekavonden over Paleis Soestdijk: 'We moeten dit niet willen'



00:00

|

01:54





BAARN - Er zijn grote zorgen over de gevolgen van de plannen voor Paleis Soestdijk. Deze maand neemt de gemeenteraad van Baarn een besluit over de toekomst van het iconische witte pand en het omringende landgoed. Uit het grote aantal aanmeldingen voor de insprekavonden blijkt opnieuw dat lang niet iedereen het eens is met de plannen van de vastgoedontwikkelaar, die het paleis in 2017 kocht.

Die ontwikkelaar wil het paleis gebruiken om te [laten zien waar Nederland goed in is](#), maar om de kosten te dekken wil de eigenaar ook evenementen organiseren en huizen en een hotel bouwen. Hoewel sommige omwonenden eerder al lieten weten [blij](#) te zijn met de geplande ontwikkeling van het paleis, blijven er ook veel zorgen over de gevolgen ervan. Zo'n dertig sprekers grijpen de komende dagen de kans om de gemeenteraad te beïnvloeden bij het maken van een keuze. RTV Utrecht sprak alvast met een aantal van hen.

Overlast

Omwonende Robert Sinke gebruikt zijn vijf minuten in de gemeenteraad om duidelijk te maken dat hij tegen de 'grootschalige' plannen voor het paleis is. Hij maakt zich zorgen om de vele bezoekers die het paleis straks hoopt aan te trekken. "Ik reken op zo'n 650.000 extra verkeersbewegingen", legt hij bezorgd uit. Sinke woont aan de Amsterdamsestraatweg, die voor het paleis langsloopt. "Ik kom er nu al bijna niet tussen met mijn auto."

Hij vreest ook voor geluidsoverlast van de evenementen die op het landgoed gepland worden. Hij hoopt daarom dat de raad nee zegt tegen het voorliggende ontwerp. "Dan zal de eigenaar het paleis weer moeten verkopen", licht hij toe. "En dan is er ruimte voor een veel kleinschaliger project." De plannen zijn volgens hem voor te groot voor het kleine Baarn. "Niemand die ik spreek vindt het een goed idee", vertelt

hij. "We moeten dit niet willen."

Restauratie

Harm Jan Luth is echter een stuk positiever, hij zal de raad toespreken namens de Utrechtse afdeling van de Erfgoedorganisatie Heemschut. Luth, die ook een omwonende is, vindt dat de eigenaar van het paleis de afgelopen tijd goed geluisterd heeft naar alle reacties op de plannen. "Ze zijn ons behoorlijk tegemoet gekomen", legt hij uit. Zo is het amfitheater, wat in de tuin moest komen, geschrapt uit de plannen en mogen er bij grote evenementen nog maar 5000 bezoekers komen, in plaats van 10.000. "De eigenaar is heel redelijk."

Toch heeft ook Luth zorgen die hij met de raad wil delen. "Er moet met spoed gestart worden met de restauratie van het paleis", vertelt hij. "We zijn al jaren verder en er is nog niks gebeurd." De eigenaar van het paleis wil die restauratie bekostigen door een woonwijk te bouwen in het naastgelegen bos, maar heeft daar nog geen toestemming voor. "De eigenaar zou goede wil kunnen tonen door alvast te beginnen", licht Luth toe. "Je kunt van alles beloven, maar het moet wel gebeuren."

Natuur

Meerdere sprekers maken zich vooral zorgen om de natuur op het landgoed. "Het landgoed is voor 98 procent onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)", legt Nicolette Buiten uit. "Dat netwerk is uniek, het is één van de weinige plekken waar natuur voorrang krijgt." Buiten spreekt de gemeenteraad toe namens Utrechts Landschap en Natuurmonumenten. Niet alleen de evenementen, maar ook de geplande woonwijk zullen volgens deze organisaties een forse verstoring zijn voor de natuur. "Waar moeten dieren zich straks terugtrekken voor winter- of nachtrust?"

Ook Milan van Hulst, die zal inspreken namens Natuur en Milieufederatie Utrecht, maakt zich grote zorgen over de komst van een woonwijk in het Borrebos. "Het is één van de schaarse grote bosgebieden, die moeten we niet versnipperen", licht hij toe. Hij vreest voor een grote impact op de natuur. "Doordat de woningen een soort eilandje in de natuur vormen, geven ze aan alle kanten overlast door geluid en licht."

Buiten is het daar helemaal mee eens. "En de bouw van de woningen is pas het begin", legt ze uit. "De toekomstige bewoners rijden auto, krijgen pakketjes en hebben honden en katten." Bovendien zorgt de afgesloten locatie van de wijk dat er straks bovengemiddeld veel autogebruik nodig is. "Niemand uit die wijk gaat lopend naar de supermarkt", vult Van Hulst aan.

Compensatie

De natuurcompensatie die de eigenaar van het landgoed aanbiedt is ook verre van ideaal, stellen de natuurorganisaties. "Ze kappen een oude boskern en praten dat goed door een paar vogelhuisjes op te hangen", stelt Van Hulst. De Natuur en Milieufederatie vindt het erg jammer dat er alleen binnen de hekken van het landgoed is gekeken naar mogelijkheden voor compensatie. "Een gebied dat al helemaal natuur is, kun je moeilijk nog verbeteren."

Ook Natuurmonumenten en Utrechts Landschap zien dit als een gemiste kans. Door natuurcompensatie op een andere plek toe te passen had er een groot verschil gemaakt kunnen worden. "De plannen op Landgoed Paleis Soestdijk zijn de grootste aantasting van het Natuurnetwerk Nederland in de hele provincie", vertelt Buiten. "Het is erg jammer dat de rest van de natuur in de regio hier niet van kan profiteren."

Woensdag en donderdag luistert de gemeenteraad van Baarn naar alle sprekers over Paleis Soestdijk. Aan het eind van de maand neemt de raad een beslissing. Hieronder een samenvatting van de situatie in een korte video.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@steenhuijs.com>
Verzonden: woensdag 8 september 2021 17:13
Aan: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier [P102224_I26988721]

Mijne heren,

Mede namens 10.2.e. Wob treft u onder deze link 10.2.e. Wob met wachtwoord 10.2.e. Wob de hertaxatie betreffende de ruilgronden van SBB en MBE nabij Paleis Soestdijk. De uitkomsten zijn als volgt:

Inbreng SBB					
perceel Baarn D 756 complex deel 1	5.533 m2 x	€	107,76	€	596
perceel Baarn D 756 complex deel 2	406 m2 x	€	107,76	€	43
perceel Baarn D 756 bos	2.568 m2 x	€	2,00	€	5
perceel Baarn D 762	16 m2 x	€	2,00	€	
	<u>8.523 m2</u>				
Inbreng MBE					
perceel Baarn D 702	4.194 m2 x	€	2,00	€	8
perceel Baarn D 723	166 m2 x	€	2,00	€	
perceel Baarn D 724	33.761 m2 x	€	2,00	€	67
	<u>38.121 m2</u>				

Verschil

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



STEENHUIJS Grondzaken B.V.
 Parijsboulevard 209
 3541 CS Utrecht
 T +31 (0)85 0020070
 M +31 (0)6 10.2.e.
 E 10.2.e. Wob@steenhuijs.com
 W www.steenhuijs.com

*** Vanaf 1 juli 2021 is ons nieuwe adres Parijsboulevard 209 te 3541 CS Utrecht

Van: "10.2.e. Wob" <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Datum: donderdag, 2 september 2021 10:18
Aan: 10.2 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@paleissoestdijk.nl>, 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl>, "10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl" <10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl>
CC: "10.2.e. Wob" <10.2.e. Wob@steenhuijs.com>, 10.2.e. Wob <10.2.e.@westmaasmakelaardij.nl>, 10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl <10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl>

10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.n

10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.n>,

10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl>

Onderwerp: RE: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier [P102224_I26988721]

Goedemorgen 10.2,

Van 10.2.e. Wob [redacted] heb ik begrepen dat hij deze week de hele week les geeft en dus naar verwachting niet beschikbaar is om het rapport af te ronden. Of het gaat lukken om vrijdagochtend het rapport in aangepaste vorm gereed te hebben, heb ik mijn twijfels bij.

Staatsbosbeheer zal het aangepaste rapport voor toetsing voorleggen bij het RVB zodra het gereed is, een volledig en goed onderbouwd eindresultaat waarop we naar verwachting een positieve prijstoets gaan krijgen weegt daarbij voor ons echter zwaarder dan de vergaderplanning van de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. [redacted] 10.2.e. [redacted]

Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e. [redacted]

E 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op vrijdag

Van: 10.2 [redacted] 10.2.e. Wob [redacted] [mailto:10.2.e. Wob [redacted]@paleissoestdijk.nl]

Verzonden: woensdag 1 september 2021 20:08

Aan: 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl

CC: 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. Wob [redacted]@steenhuijs.com>; 10.2.e. Wob [redacted]

<10.2.e. [redacted]@westmaasmakelaardij.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl; 10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.n; 10.2.e

[redacted]@rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]

<10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier [P102224_I26988721]

Goedenavond 10.2.e. en 10.2.e.

Inmiddels is er een nieuwe taxatie opdracht verleend door SBB en MBE. De verwachting is dat de heren 10.2.e. en van 10.2.e. aanstaande vrijdagochtend de rapportage hebben aangepast en vervolgens aan jullie wordt toegestuurd. Op 15 september debateerd de gemeenteraad van Baarn over het bestemmingsplan, en zou MBE het op prijs stellen dat dan de prijstoets is afgerond. Maar uiteraard liever eerder. Graag hoor ik van jullie wanneer de prijstoets door de taxatie afdeling van het Rijksvastgoedbedrijf kan worden afgerond.

Met vriendelijke groet, 10.2 10.2.e. Wob

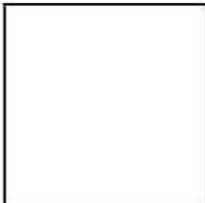
Op 31 aug. 2021, om 09:49 heeft 10.2.e. Wob 10.2.e. Wob @steenhuijs.com> het volgende geschreven:

Dag 10.2,

Onderstaande mail ter info.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



STEENHUIJS Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht

T +31 (0)85 0020070

M +31 (0)6 10.2.e.

@steenhuijs.com

W www.steenhuijs.com

**** Vanaf 1 juli 2021 is ons nieuwe adres Parijsboulevard 209 te 3541 CS Utrecht*

Van: "10.2.e. Wob" 10.2.e. Wob @Rijksoverheid.nl>

Datum: dinsdag, 31 augustus 2021 09:05

Aan: "10.2.e. Wob" 10.2.e. Wob @Rijksoverheid.nl>, "10.2.e. Wob"
<10.2.e. Wob @rijksoverheid.nl>, "10.2.e. Wob"

<10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>

CC: "10.2.e. Wob [redacted]" [redacted]@rijksoverheid.nl>, "10.2. [redacted]@westmaasmakelaardij.nl"

<10.2. [redacted]@westmaasmakelaardij.nl>, 10.2.e. [redacted]

10.2.e. [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@steenhuijs.com>

Onderwerp: RE: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier

Hallo 10.2.e. [redacted],

Dank voor je bericht. En dank en complimenten aan een ieder die aan dit resultaat heeft meegewerkt.

Ik zal in overleg met 10.2.e. [redacted] en 10.2.e. [redacted] het vervolg afstemmen.

Groet,

10.2.e. [redacted]

[redacted]

Rijksvastgoedbedrijf

Projectdirecteur

06 10.2.e. [redacted]

Van: 10.2.e. Wob [redacted] 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>

Verzonden: maandag 30 augustus 2021 16:22

Aan: 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]

<10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>

CC: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]

10.2.e. Wob [redacted]@rijksoverheid.nl>; 10.2. [redacted]@westmaasmakelaardij.nl; 10.2.e. Wob [redacted]

10.2.e. Wob [redacted]@steenhuijs.com>

Onderwerp: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier

Beste 10.2.e. [redacted], 10.2.e. [redacted],

Vanmiddag heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden tussen de taxateurs van het RVB en de taxateur van MBE en de taxateur van SBB.

De taxateurs zijn het eens geworden over de uitgangspunten.

1. Nieuwe objectafbakening van het complex Alexanderkwartier
2. Waardegrondslag evenwichtswaarde onder bijzonder uitgangspunt dat de ontwikkeling tot stand komt

Het begrip evenwichtswaarde met alle hierbij horende voor- en nadelen voor partijen die leiden tot de synergie mbt het te taxeren object zullen door de taxateurs uitgebreid in het rapport worden gemotiveerd. Een eventuele wegging dient hierbij transparant, helder en navolgbaar te zijn.

Voor de taxatie van bovenstaande dient er aan de taxateurs van SBB en MBE een nieuwe taxatieopdracht te worden verstrekt.

De exacte afspraken qua oplevering, definitieve rapportage e.d. zullen de taxateurs van SBB en MBE nog nader met hun opdrachtgevers (SBB en MBE) moeten afstemmen.

Ik neem aan dat jullie contact opnemen met SBB en MBE om deze hierover te informeren en te zorgen dat de nieuwe opdracht door hen zal worden verleend.

In de verwachting jullie voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ing. **10.2.e. Wob**
Register-Taxateur

<image001.jpg>

.....
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties
Sectie Taxaties & Verhuurexperts

Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....
M 06 10.2.e. Wob

██████████@rijksoverheid.nl
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

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

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

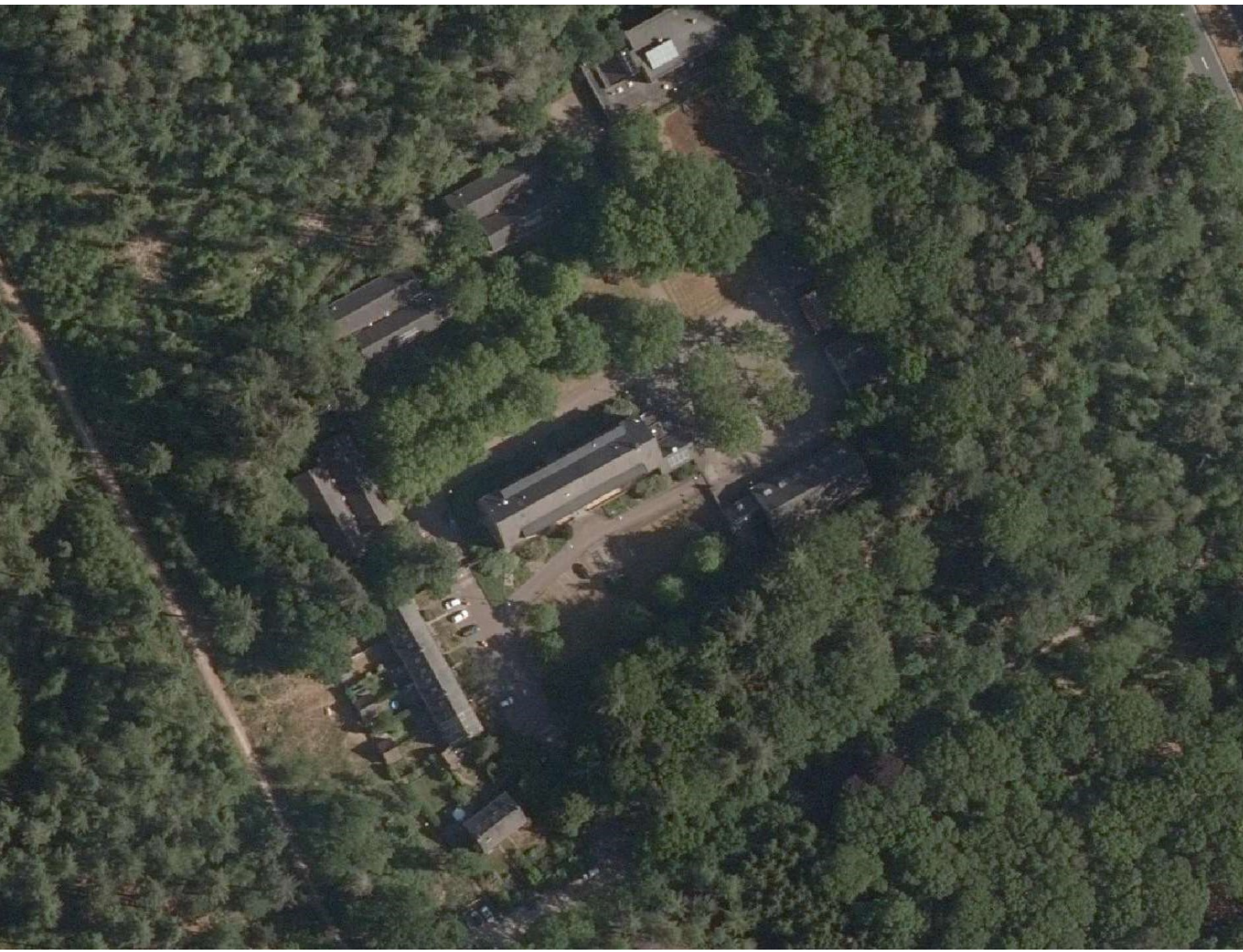
<image001.jpg>

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 68

Hertaxatie

**Taxatierapport marktwaarde en
evenwichtswaarde plangebied
Alexanderkwartier te Soestdijk**





TAXATIERAPPORT

Opdrachtgever:

MeyerBergman Erfgoed Groep B.V.
Amsterdamsestraatweg 1
3744 AA Baarn

Staatsbosbeheer
Smallepad 5
3811 MG Amersfoort

Documenteigenschappen:
SG/102224-2/definitief

Datum:
8 september 2021

Opdrachtnemers:

Steenhuijs Grondzaken B.V.
Parijsboulevard 209
3541 CS Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573

Westmaas Makelaardij B.V.
Laakweg 4
2631 PJ Nootdorp
T 015-3108873
info@westmaasmakelaardij.nl
www.westmaasmakelaardij.nl
KvK 64722414

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN	5
1.1 Opdrachtgever.....	5
1.2 Instructies van de opdrachtgever	5
1.3 Opdrachtnemer/taxateur	5
1.4 Taxatietype	6
1.5 Taxatie object	6
1.6 Doel van de taxatie.....	6
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum	6
1.8 Taxatiestandaarden	6
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	6
1.10 Uitgangspunten	6
1.11 Bijzondere uitgangspunten	7
1.12 Voorwaarden.....	7
1.13 Onafhankelijkheid taxateur	8
1.14 Concept en track record.....	9
2. KADASTRALE GEGEVENS, EIGENDOM, ZAKELIJKE RECHTEN EN GEBRUIK	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Kadastrale gegevens.....	9
2.3 Eigendom	9
2.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen.....	9
2.5 Overige zakelijke rechten.....	9
2.6 Publiekrechtelijke beperkingen	10
2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche	10
3. LIGGING	11
3.1 Locatiebeschrijving	11
3.2 Sociale omgevingskenmerken.....	12
3.3 Bereikbaarheid	13
4. OMSCHRIJVING	14
4.1 Algemeen.....	14
4.2 Omschrijving.....	14
4.3 Monumentale status.....	17
5. RUIMTELIJK BELEID, BESTEMMING EN GEBRUIK	18
5.1 Algemeen.....	18
5.2 Vigerend plan	18
5.3 Nieuw bestemmingsplan.....	20
5.4 Gebruik.....	23
6. MILIEU HYGIËNISCHE TOESTAND VAN DE GROND EN HET GRONDWATER.....	24
6.1 Algemeen.....	24
6.2 Beschouwing	24
7. MARKT	25
7.1 Algemeen.....	25
7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	25
7.3 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt.....	29

7.4	Referenties.....	29
8.	OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN.....	33
8.1	Courantheid.....	33
8.2	Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT).....	33
8.3	Optimale aanwending.....	33
8.4	Waarderingsmethodieken.....	34
8.5	Planuitwerking.....	34
8.6	Waardering Alexanderkwartier – residuele benadering.....	35
8.7	Waardering Alexanderkwartier – comparatieve benadering.....	41
8.8	Waardering Alexanderkwartier – overwegingen en conclusie.....	43
8.9	Waardering bos/natuur.....	47
8.10	Conclusie.....	48
9.	WAARDERING.....	49
9.1	Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken.....	49
9.2	Schattingsonzekerheid.....	49
9.3	Eindoordeel taxateur.....	49
9.4	Plausibiliteitsverklaring.....	49
9.4	Backtesting.....	49
10.	ONDERTEKENING.....	50

Bijlagen

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Staatsbosbeheer, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 MG Amersfoort, Smallepad 5, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer R. Bakhuizen, rentmeester,

en

MeyerBergman Erfgoed Groep B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 3744 AA Baarn, Amsterdamsestraatweg 1, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer **10.2.e. Wob** directeur.

Door Staatsbosbeheer is de heer mr. **10.2.e. Wob** Bc RT REV van Westmaas Makelaardij B.V. als taxateur aangewezen. Door MeyerBergman Erfgoed Groep B.V. is de heer ing. **10.2.e. Wob** MRE RT MRICS van Steenhuijs Grondzaken B.V. als taxateur aangewezen. De opdrachten zijn neergelegd in separate opdrachtbrieven.

Taxateurs wijzen erop dat het onderhavige taxatierapport een hertaxatie betreft. Taxateurs hebben eerder, op 17 augustus 2021, een taxatierapport uitgebracht betreffen onderhavige onroerende zaak. Na het uitbrengen van dit taxatierapport hebben opdrachtgevers op 1 september 2021 aan taxateurs verzocht om uit te gaan van een gewijzigde objectafbakening van het woningbouwcomplex Alexanderkwartier en het bijzondere uitgangspunt dat de ontwikkeling tot stand komt.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

Opdrachtgevers hebben aan taxateurs verzocht om de taxatie uit te verrichten conform de "Notitie met uitgangspunten t.b.v. waardevaststelling gronden in de voorgestane ruil Staatsbosbeheer- MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE)" d.d. 4 september 2018. Zoals hiervoor omschreven hebben opdrachtgevers voorts aan taxateurs verzocht om uit te gaan van de gewijzigde objectafbakening van het woningbouwcomplex Alexanderkwartier en het bijzondere uitgangspunt dat de ontwikkeling tot stand komt. Taxateurs beschouwen deze verzoeken als een instructie. De instructie houdt in dat naast de marktwaarde tevens de evenwichtswaarde moet worden vastgesteld. Taxateurs beoordelen deze waarderingsgrondslagen als geschikt voor het doel van de opdracht.

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

Westmaas Makelaardij B.V., statutair gevestigd te Nootdorp, kantoorhoudend te 2631 PJ Nootdorp, Laakweg 4 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64722414. Voor en namens Westmaas Makelaardij B.V. is de taxatie verricht door de heer mr. **10.2.e. Wob** Bc RM RT REV, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed, tevens lid van VBO Makelaar en Recognized European Valuer (REV),

en

Steenhuijs Grondzaken B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudend te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573. Voor en namens Steenhuijs Grondzaken B.V. is de taxatie verricht door de heer ing. **10.2.e.** **10.2.e.** MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed, tevens lid van en Registered Valuer bij de RICS.

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVt, REV en/of RICS. Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale en nationale kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzichten om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.4 Taxatietype

Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie betreft diverse onroerende zaken behorende tot het plangebied "Alexanderkwartier" te Soestdijk. De percelen zijn in eigen gebruik bij opdrachtgevers. Het te taxeren belang betreft de volle eigendom.

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de waarde van de vastgoedobjecten in verband met een ruiling tussen opdrachtgevers.

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum voor de taxatie betreft 3 september 2021. Het vastgoedobject is op 23 juni 2020 en 27 augustus 2021 geïnspecteerd door de heer Westmaas. Het vastgoedobject is op 10 en 13 augustus 2021 geïnspecteerd door de heer **10.2.e. Wob**. De inspectie heeft uitsluitend extern plaatsgevonden, ook voor wat betreft de opstallen behorende tot de voormalige marechausseekazerne. Omdat deze opstallen in verband met de beoogde ontwikkeling worden gesloopt beoordelen taxateurs en opdrachtgevers deze mate van inspectie als voldoende voor de onderhavige opdracht. Van ontwikkelingen na de waardepeildatum en voor de rapportagedatum die van belang zijn van de waarde van het vastgoedobject is taxateurs niet gebleken.

1.8 Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de International Valuation Standards 2020, Nederlandse vertaling, en de actuele reglementen van het NRVt.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is marktwaarde betreft de marktwaarde en de evenwichtswaarde. De IVS-definitie van marktwaarde luidt als volgt: *"Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."*

De IVS-definitie van evenwichtswaarde luidt als volgt: *"Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt."*

1.10 Uitgangspunten

Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten welke redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
2. De hypothetische verkooperperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatie datum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;

3. De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
4. Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
5. Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
6. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
7. Alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
8. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

In de instructie van opdrachtgevers en blijkens overlegde stukken is er sprake van een ontwikkeling ter plaatse van de Alexanderkazerne. De marktwaarde/evenwichtswaarde wordt vastgesteld met als bijzonder uitgangspunt dat deze ontwikkeling tot stand komt.

1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst op juistheid. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig is geweest.

Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale informatie, opgevraagd bij het Kadaster;
- planologische informatie, verkregen via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- bodeminformatie, verkregen via www.bodemloket.nl;
- grondplanktekening;
- notitie “Notitie met uitgangspunten t.b.v. waardevaststelling gronden in de voorgestane ruil Staatsbosbeheer- MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE)” d.d. 4 september 2018;
- propositie Alexanderkwartier d.d. 31 mei 2021 (schets, woningaantallen en metrages);
- raming stichtingskosten kruisingen Amsterdamsestraatweg d.d. 8 juli 2021;
- rapport “Paleis Soestdijk: onderzoek houtopstanden” d.d. 8 juni 2021;
- rapport “Natuurnetwerk Nederland, Herontwikkeling Paleis Soestdijk”;
- conceptontwerpbestemmingsplan “Landgoed Paleis Soestdijk”.

De volgende bijzonderheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot verificatie van bovenstaande informatie: geen bijzonderheden.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de



inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld of wordt aansprakelijkheid jegens derden aanvaard.

Op deze overeenkomst en opdracht is met uitsluiting van alle andere het tuchtrecht van het NRVt van toepassing zoals dat wordt uitgevoerd door de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en bij een eventueel geschil zal deze behandeld worden binnen het arrondissement Midden-Nederland.

De taxateurs vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie www.fiu-nederland.nl.

Opdrachtnemers hebben een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is

Op het taxatierapport is een vervaltermijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening rapportage door opdrachtnemer/taxateur.

Alle bedragen in het taxatierapport zijn in euro's (€).

1.13 Onafhankelijkheid taxateur

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van de reglementen van NVRT, TEGoVA en/of RICS.

De heer **10.2.e.** verklaart dat hij in de maand juni 2020 betrokken is geweest bij een taxatie van het vastgoedobject. Dit betrof een vergelijkbare opdracht als de onderhavige, echter de ontwikkeling op het getaxeerde had een andere vorm. In dat traject zijn taxateurs niet tot een eensluidend oordeel gekomen en is de taxatieopdracht niet afgerond. Deze eerdere betrokkenheid staat naar het oordeel van de heer **10.2.e.** en opdrachtgevers niet in de weg aan zijn onafhankelijkheid.

De heer **10.2.e. Wob** verklaren dat zij op 17 augustus 2021 een taxatierapport hebben uitgebracht betreffend evenwichtswaarde van het onderhavige vastgoedobject. Deze eerdere betrokkenheid staat naar het oordeel van taxateurs niet in de weg aan hun onafhankelijkheid.

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgevers en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgevers en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Taxateur hebben geen financiële voordelen uit de taxatie opdracht anders dan het in rekening te brengen taxatie honorarium. Taxateurs treden op als extern taxateurs.

Taxateurs verklaren dat de jaarlijkse omzet verkregen met professionele taxatiediensten aan opdrachtgevers, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is

verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

1.14 Concept en track record

Omdat sprake is van een hertaxatie is afgezien van een conceptronde. Taxateurs hebben direct een definitief taxatierapport opgeleverd.

2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik

2.1 Algemeen

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeed object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

2.2 Kadastrale gegevens

De vastgoedobjecten bestaan uit de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	W.v. getaxeed
Baarn	D	702	3.20.60 ha	0.41.94 ha
Baarn	D	723	0.31.75 ha	0.01.66 ha
Baarn	D	724	3.20.60 ha	3.20.60 ha
Baarn	D	756	27.94.90 ha	0.85.07 ha
Baarn	D	762	29.63.00 ha	0.00.16 ha

2.3 Eigendom

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie (toestandsdatum 9 augustus 2021) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummers 702, 723 en 724 bij MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 15.

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie (toestandsdatum 9 augustus 2021) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummers 756 en 762 bij Staatsbosbeheer, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 MG Amersfoort, Smallepad 5.

2.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Zie paragraaf 2.7 hierna.

2.5 Overige zakelijke rechten

Blijkens de bijgevoegde eigendomsinformatie (toestandsdatum 9 augustus 2021) is het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 762 belast met zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht van:

- Vitens N.V., statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudend te 3542 AD Utrecht, Reactorweg 47;

- Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8; en een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:
- Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummers 702 en 762 zijn betrokken bij diverse aanwijzingen van De Staat (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) ingevolge de Monumentenwet 1988.

2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche

In verband met deze taxatie hebben taxateurs kennis genomen van de volgende akten:

1. de akte van levering d.d. (onleesbaar) juni 1930, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 862 nummer 7 reeks Amersfoort. Dit betreft een handgeschreven en nauwelijks leesbare akte;
2. de akte van levering d.d. 13 september 1941, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 913 nummer 118 reeks Amersfoort. Dit betreft een handgeschreven en nauwelijks leesbare akte;
3. de akte van levering d.d. 18 december 1981, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 4339 nummer 23 reeks Utrecht, waarbij H.K.H. prinses Juliana aan De Staat levert de eigendom van het Roosterbos, het Paardenbos en het Baarnse Bos, voor een koopsom van NLG 3.039.000. Uit deze akte volgt (o.a.) de verplichting voor koper om de zichtlijn vanuit het paleis in de richting van monument "De Naald" te handhaven;
4. de registerverklaring d.d. 9 maart 1998, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 10110 nummer 1 reeks Utrecht, waaruit volgt dat percelen De Staat zijn overgegaan op Staatsbosbeheer, op grond van artikel 30 lid 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer;
5. de akte van levering d.d. 20 december 2017, ingeschreven in het kadastrale register hypotheek 4 deel 72235 nummer 90, waarbij De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) aan MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. levert de eigendom van Paleis Soestdijk met woningen, opstallen, bos, park, tuin, marechausseekazerne en ondergrond, ter grootte van 165.41.56 ha voor een koopsom van € 1.711.033. De akte maakt melding van diverse erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, huurovereenkomsten, opstalrechten en gebruiksovereenkomsten. In akte wordt voorts verwezen naar de resultaten van bodem-, asbest- en archeologische onderzoeken. De akte bevat een voorkeursrecht van koop ten behoeve van verkoper gedurende een periode van 15 jaar na levering. De akte voorziet in een drieskundigenregeling voor vaststelling van de koopsom. Voor vervreemding binnen een periode van 15 jaar na levering is toestemming van verkoper vereist.

De laatst genoemde akte is opgenomen als bijlage aan het rapport.

3. Ligging

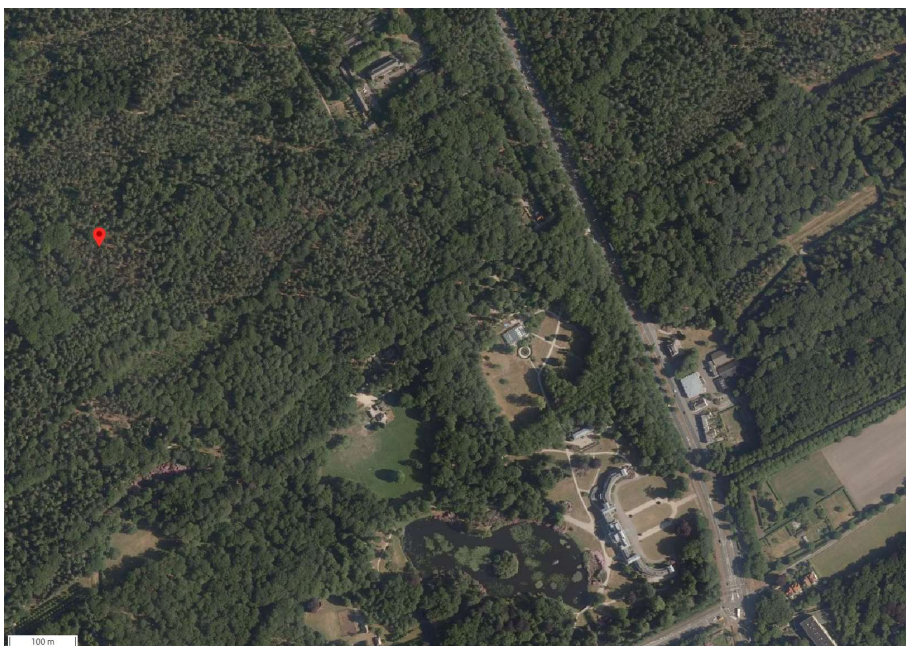
3.1 Locatiebeschrijving

De percelen liggen nabij Paleis Soestdijk aan de Amsterdamsestraatweg in het buurtschap Soestdijk van Baarn. De voormalige Alexanderkazerne ligt ten noordwesten van het paleis. De percelen nabij de Parade liggen tegenover het paleis.

De ligging is met een marker aangegeven op onderstaande luchtfoto en stratenplan.



Voormalige Alexanderkazerne



Bos nabij Alexanderkazerne



Laan/bos nabij Parade



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Sociale omgevingskenmerken

Soestdijk is een buurtschap van Baarn. Gemeente Baarn telt per 1 januari 2021 24.784 inwoners. De dominante leeftijdsgroep in Soest betreft 45 tot 65-jarigen, gevolgd door de leeftijdsgroep 65+. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt € 32.299. Dat ligt ruim boven het provinciale gemiddelde. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt € 362.000 per waardepeildatum 1 januari 2020. Circa 61% van de woningvoorraad is eigendom en 39% is huur. Van de woningvoorraad bestaat 67% uit grondgebonden woningen en 33% uit appartementen. Circa 91% van de woningvoorraad is voor 2000 gebouwd.

3.3 Bereikbaarheid

De locatie Alexanderkwartier ligt tussen Baarn en Soestdijk. De meeste dagelijkse voorzieningen zijn aanwezig in de kernen van Baarn en Soestdijk. Voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn inwoners aangewezen op Soest, Amersfoort en Hilversum. De website Walkscore.com kent aan de locatie een score toe van 22 op een schaal van 100.

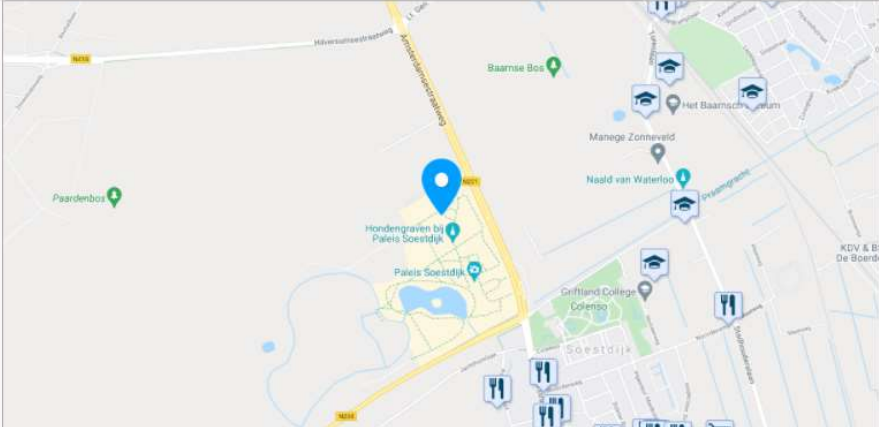
1 Amsterdamsestraatweg [Add scores to your site](#)

A location in Baarn

[Favorite](#) [Map](#)

Walk Score 22 **Car-Dependent**
Almost all errands require a car.
⚠️ Unsupported Country

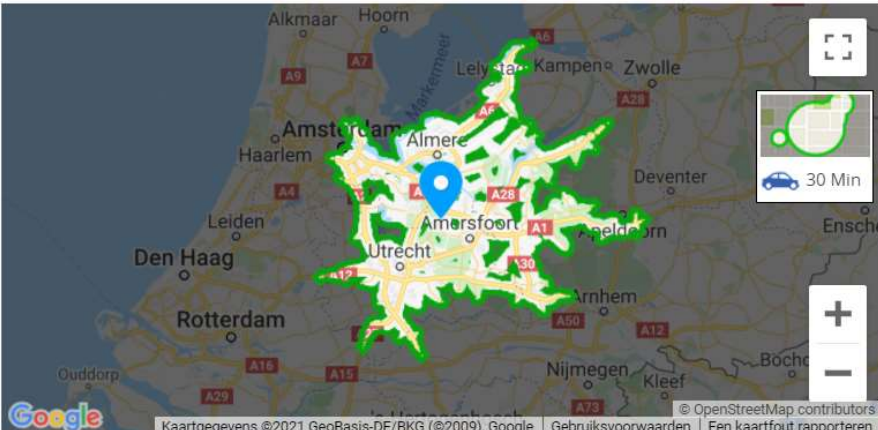
[About your score](#)



Binnen een rijfstand van 30 minuten zijn de stedelijke agglomeraties van Almere, Amersfoort, Utrecht en het Gooi bereikbaar. Amsterdam en Apeldoorn liggen daar iets buiten.

Travel Time Map [Add to your site](#)

Explore how far you can travel by car, bus, bike and foot from 1 Amsterdamsestraatweg.



Bron: Travelttime.com

4. Omschrijving

4.1 Algemeen

1. Hoewel taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseert taxateur een bouwkundig onderzoek.
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
5. De taxateur aanvaard geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
6. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
7. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
8. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen".
9. Taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport. De situatie per peildatum is leidend.
10. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaat hij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.
11. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

4.2 Omschrijving

4.2.1 Algemeen

Zoals hiervoor omschreven betreft het doel van deze taxatie een grondruiling tussen opdrachtgevers. Deze grondruiling heeft betrekking op percelen gelegen nabij het Alexanderkwartier en percelen gelegen nabij de Parade. De ruilpercelen zijn weergegeven op onderstaande plattegronden. De groen gearceerde percelen zijn eigendom van MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. en de rood gearceerde percelen zijn eigendom van Staatsbosbeheer. Omdat de waardering van de waardering van de percelen nabij het Alexanderkwartier moet worden gezien in onderlinge samenhang met de herontwikkeling van de voormalige Alexanderkazerne zijn ook deze percelen in de omschrijving betrokken.



Plattegrond grondruiling Alexanderkwartier



Plattegrond grondruiling Parade

4.2.2 Alexanderkwartier

Bosperceel (Baarn D 724)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 724 betreft een perceel bos van 3.20.60 ha. Het perceel is onderdeel van een groter boscomplex. De houtopstanden bestaan in overwegende mate uit lariks.

Bosperceel (Baarn D 756)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 724 betreft een perceel bos van 27.94.90 ha. Het perceel is onderdeel van een groter boscomplex. De houtopstanden bestaan in overwegende mate uit lariks, spar en berk. Van het perceel is 0.85.07 ha in de grondruiling betrokken.

Marechausseekazerne (Baarn D 618 en 723)

De voormalige kazerne van de Brigade Koninklijke Marechaussee Soestdijk is gesitueerd op de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummers 618 en 723 van respectievelijk 2.58.70 ha en 0.31.75 ha. Van deze percelen is 0.01.66 ha betrokken in de grondruiling.

Het kazernecomplex omvat de volgende opstallen, werken en beplantingen:

- kazernegebouw, Amsterdamsestraatweg 13, bouwjaar 1950, twee bouwlagen met kap, gebruiksoppervlakte 1.858 m²;
- 6 rijwoningen, Amsterdamsestraatweg 19-29, bouwjaar 1950, twee bouwlagen met kap, gebruiksoppervlakte 119 m² per woning;
- 2 twee-onder-eenkapwoningen, Amsterdamsestraatweg 15-17, bouwjaar 1950, twee bouwlagen met kap, gebruiksoppervlakte 119 m² per woning;
- garagecomplex 1, Amsterdamsestraatweg ong., bouwjaar 1951, één bouwlaag met kap, voetprint 432 m²;
- garagecomplex 2, Amsterdamsestraatweg ong., bouwjaar 1988, één bouwlaag met kap, voetprint 184 m²;
- sporthal, Amsterdamsestraatweg ong., bouwjaar 1976, één bouwlaag (laag en hoog), voetprint 614 m²;
- 3x legeringsgebouwen, Amsterdamsestraatweg ong., bouwjaar 1976, één bouwlaag met kap, voetprint 409 m² per gebouw;
- diverse overige bouwwerken;
- circa 6.600 verharding;
- circa 6.300 m² bos.



kazernegebouw



garagecomplex 1



sporthal

woningen



garagecomplex 2



legeringsgebouw (1 van 3)

4.2.2 Parade

Bosperceel (Baarn D 762)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 762 betreft een perceel bos van 29.63.00 ha. Het perceel is onderdeel van een groter boscomplex. De houtopstanden bestaan in overwegende mate uit larik, spar en berk. Van het perceel is 0.00.16 ha in de grondruiling betrokken.

Laan (Baarn D 702)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 702 betreft een perceel waarop onder andere de bebouwing van de Parade is gesitueerd. Van het perceel is 0.41.94 ha in de grondruiling betrokken. Het perceel bestaat uit een fiets-/wandelpad met halfverharding met aan weerszijden een dubbele bomenrij van linde. Dit gedeelte betreft het westelijke gedeelte van de zichtas met laanbeplanting richting de Naald van Waterloo.

4.3 Monumentale status

De zichtas richting de Naald van Waterloo is aangewezen als Rijksmonument.

5. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

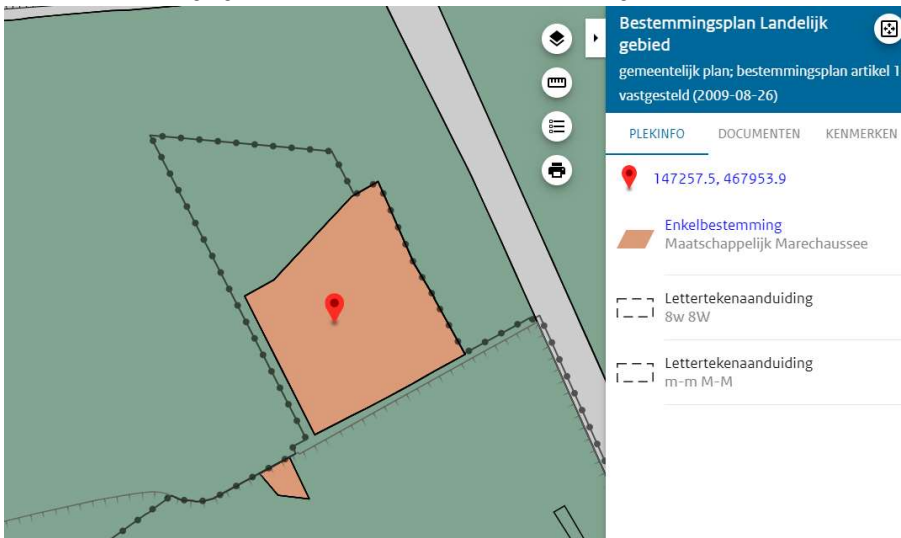
5.1 Algemeen

1. Indien de taxateur onderzoek heeft verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht is taxateur er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.
3. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
4. Taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

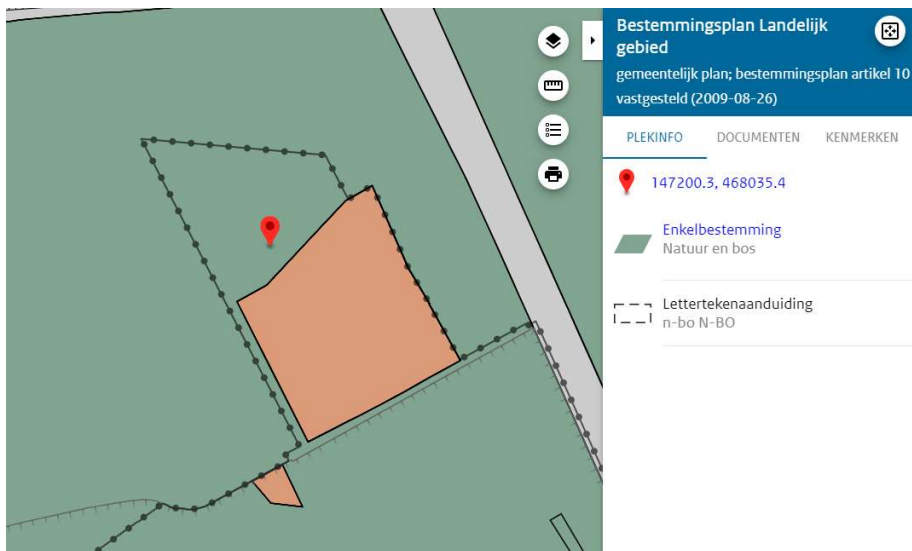
5.2 Vigerend plan

De in dit taxatierapport begrepen percelen liggen in het plangebied van bestemmingsplan “Landelijk gebied” van gemeente Baarn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Baarn op 26 augustus 2009 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van provincie Utrecht op 2 april 2010. Het bestemmingsplan heeft onherroepelijk rechtskracht verkregen na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 juni 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BQ7443).

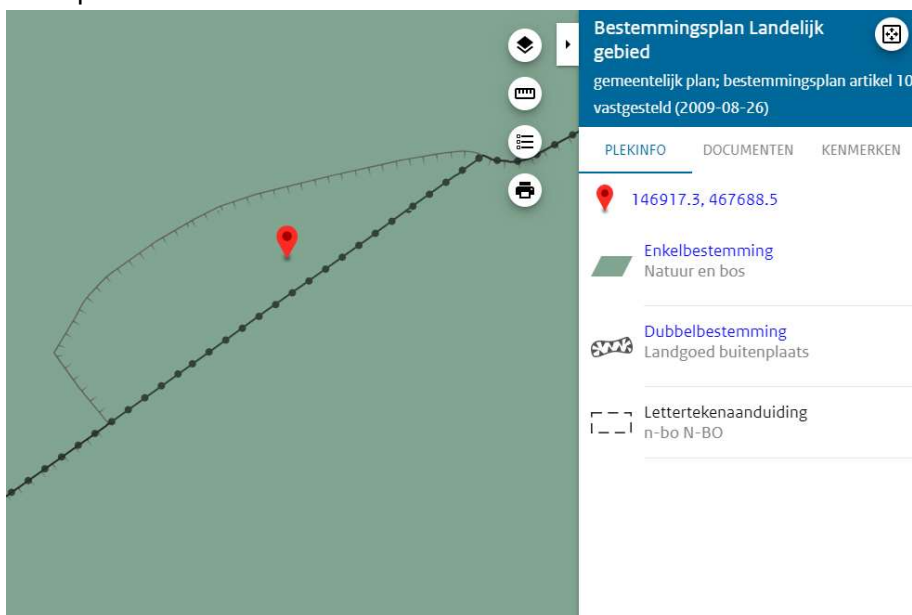
Volgens de verbeelding is aan de voormalige marechausseekazerne de bestemming “Maatschappelijk Marechaussee” gegeven let de lettertekenaanduidingen “8w” en “m-m”.



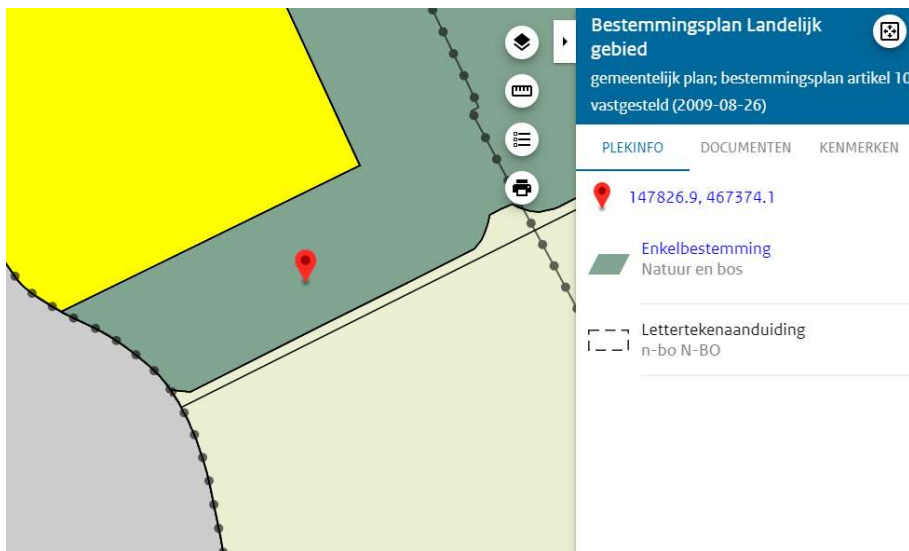
Aan het bos nabij de voormalige marechausseekazerne is de bestemming “Natuur en bos” met de lettertekenaanduiding “n-bo” gegeven.



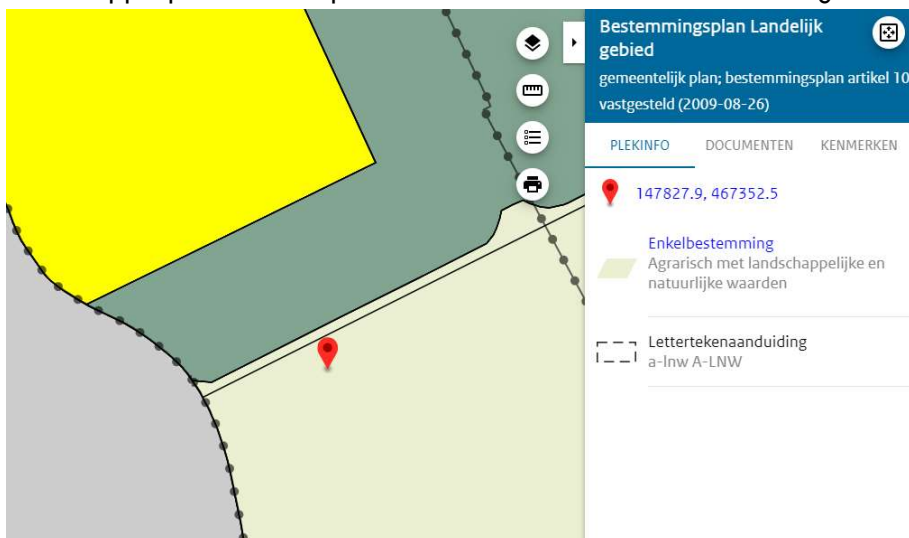
Aan het ten westen van de voormalige marechausseekazerne gelegen bosperceel is de bestemming “Natuur en bos” met de lettertkenaanduiding “n-bo” gegeven alsmede de dubbelbestemming “Landgoed buitenplaats”.



Aan de zichts met laanbeplanting richting de Naald van Waterloo is de gedeeltelijk de bestemming “Natuur en bos” met de lettertkenaanduiding “n-bo” gegeven.



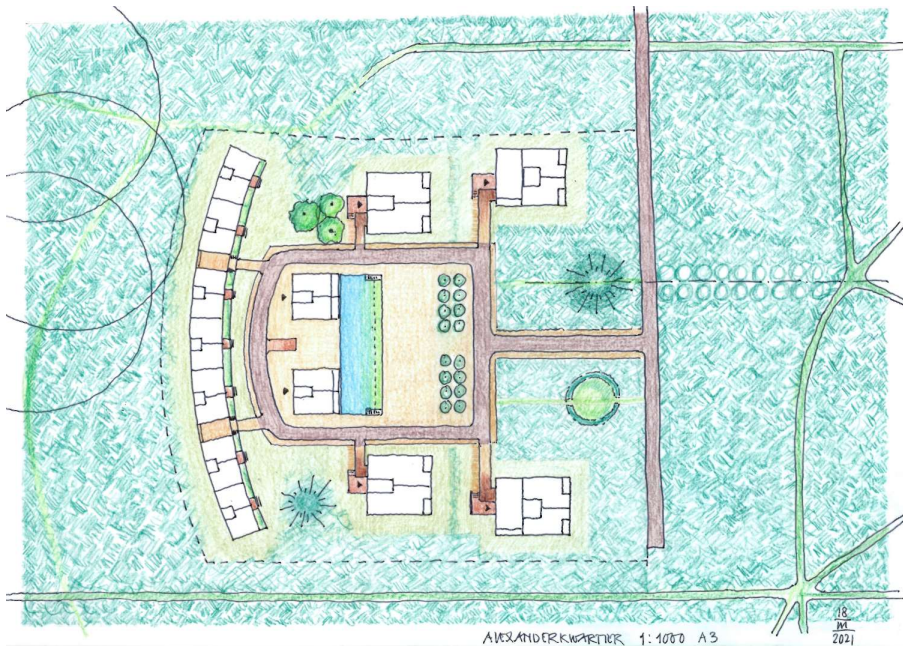
Aan de zichtas en de ten zuiden daarvan gelegen laanbeplanting is de bestemming “Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden met de lettertekenaanduidingen “a-lnw” gegeven.



Voor een nadere omschrijving van de regels wordt verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl.

5.3 Nieuw bestemmingsplan

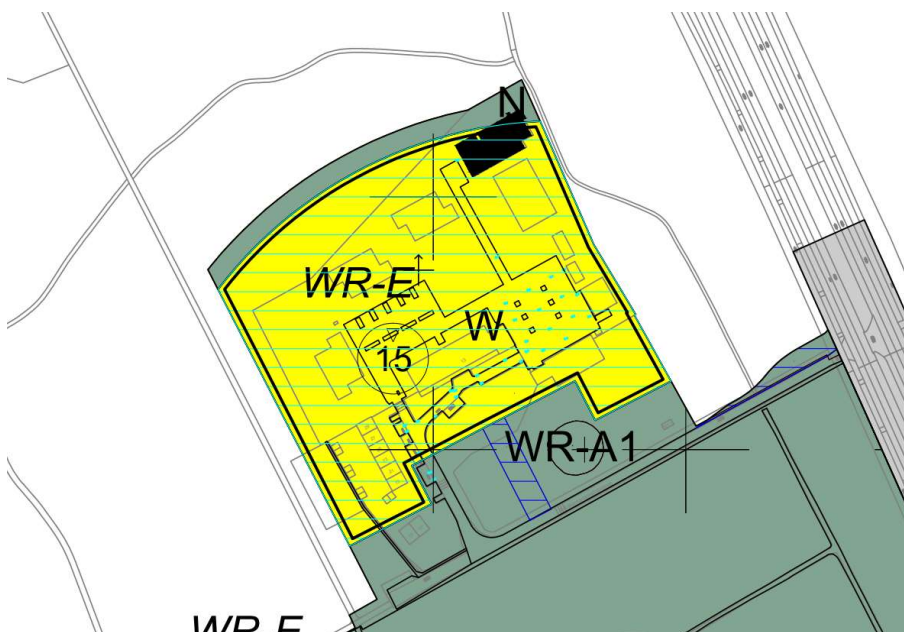
In verband met de herontwikkeling van Paleis Soestdijk is door de initiatiefnemer en gemeente Baarn het bestemmingsplan “Landgoed Paleis Soestdijk” opgesteld. De status van dit bestemmingsplan is als volgt. Van 4 september 2020 tot en met 15 oktober 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 49 inspraakreacties ontvangen. Mede naar aanleiding hiervan is het plan op een aantal punten aangepast. Voor wat betreft de herontwikkeling van de voormalige marechausseekazerne is de oppervlakte van het nieuwe woongebied teruggebracht van 4,8 ha naar 3,1 ha. Het aantal woningen neemt toe van 80 eenheden in het voorontwerpbestemmingsplan naar maximaal 98 woningen in het ontwerpbestemmingsplan.



Schetsontwerp Alexanderkwartier

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Baarn heeft inmiddels ingestemd met het conceptontwerpbestemmingsplan. Op 29 september 2021 neemt de raad van gemeente Baarn een besluit over de gewijzigde planopzet en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan is tegen het einde van 2021 voorzien.

Voor wat betreft het Alexanderkwartier voorziet het conceptontwerpbestemmingsplan in de realisatie van maximaal 98 appartementen met een footprint van maximaal 6.200 m². De gebouwen zijn maximaal 15 m hoog en bestaan uit vier lagen op een halfverdiepte parkeerlaag.



Uitsnede verbeelding

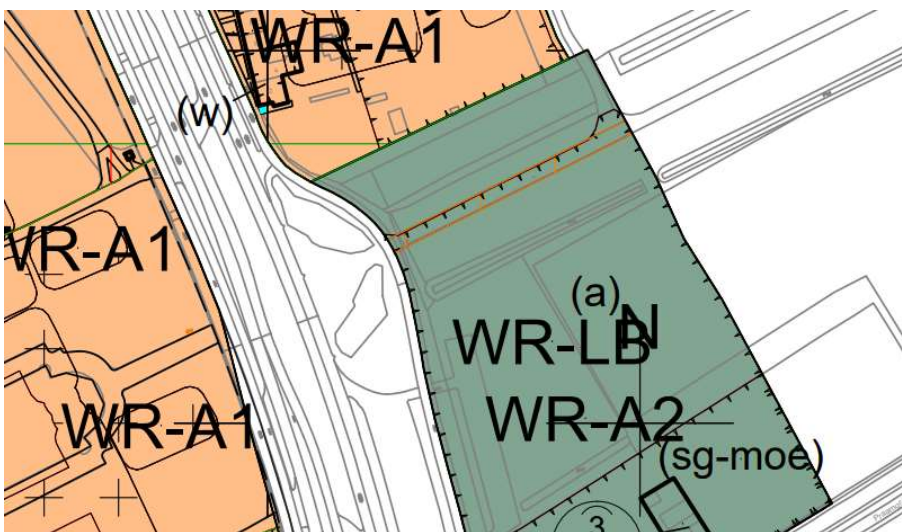
De bestemmingsregeling is als volgt. Aan het woongebied wordt de bestemming “Wonen” met de maatvoeringsaanduiding “maximum bouwhoogte 15 m” en de gebiedsaanduiding “overige zone - vergunningsvrij bouwen uitgesloten” gegeven alsmede de dubbelbestemming “Waarde – ecologie”. Aan de bosstrook aan de oost- en westzijde van het woongebied is de bestemming “Natuur” gegeven, deels voorzien van de gebiedsaanduiding “overige zone – ontsluitingsweg”.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebied, met realisatie en behoud van ecologische corridors en met de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
 - b. natuurontwikkeling;
 - c. bos, bebossing en productie van hout;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. wonen in gestapelde vorm tot een maximum van 98 appartementen, al dan niet met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;
 - f. collectieve zorgvoorzieningen met een gezamenlijke oppervlak van maximaal 1.000 m² bvo;
 - g. extensief recreatief medegebruik;
 - h. water, waterlopen, sloten en vijvers;
 - i. nutsvoorzieningen; met daaraan ondergeschikt:
 - j. gebouwde parkeervoorzieningen;
 - k. ontsluitingswegen, hellingbanen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden en terreinverhardingen, tot een maximum verhard oppervlak van 6.000 m²;
- met daar bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwregels staan maximaal 6.200 m² bebouwd oppervlakte toe met een maximale bouwhoogte van 15 m. De bestemmingsregeling voorziet in een voorwaardelijke verplichting inzake compenserende natuurontwikkeling en renovatie van Paleis Soestdijk, af te ronden binnen respectievelijk drie jaar na het verlenen van een omgevingsvergunning en vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het bosperceel ten westen van het Alexanderkwartier voorziet het plan in de bestemming “Natuur” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 1” en “Waarde – Landgoed buitenplaats”.



Uitsnede verbeelding



5.4 Gebruik

Het feitelijke gebruik komt overeen met de vigerende bestemming.

6. Milieu hygiënische toestand van de grond en het grondwater

6.1 Algemeen

1. Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Taxateur heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt is taxateur bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Taxateur heeft aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

6.2 Beschouwing

Volgens de toelichting van het conceptontwerpbestemmingsplan "Landgoed Paleis Soestdijk" is het terrein van de voormalige marechausseekazerne in opdracht van (o.a.) Rijksvastgoedbedrijf onderzocht. Deze onderzoeken zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure beoordeeld door Aveco de Bondt. De resultaten van deze beoordeling zijn neergelegd in de "Memo milieukundige bodemonderzoeken Paleis Soestdijk" d.d. 9 april 2021. In deze memo wordt geconcludeerd dat uit de uitgevoerde onderzoeken geen omstandigheden te verwachten zijn die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling van de voormalige marechausseekazerne. Sinds de laatst uitgevoerde bodemonderzoeken (periode 2008-2010) zijn op de ontwikkelingslocatie geen veranderingen in gebruik (nieuwe bronnen) opgetreden welke zouden hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt derhalve dat de vastgoedobjecten in milieu hygiënisch opzicht geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

7. Markt

7.1 Algemeen

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreeerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreeerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreeerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

7.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

7.2.1 Macro-economische toestand

Volgens de "[Juniraming 2021](#)" d.d. 22 juni 2021 van het Centraal Planbureau (CPB) herstelt de economie zich snel nu het aantal coronabesmettingen afneemt en de vaccinatiegraad toeneemt. De economie groeit naar verwachting in 2021 en 2022 met ruim 3% per jaar. De werkloosheid blijft in 2022 beperkt tot 4,1%, vrijwel gelijk aan het gemiddelde in 2017-2019, voor de crisis. Het bbp-niveau komt in 2025 weliswaar 1,5% lager uit dan voor de coronacrisis werd voorzien, maar dat is gunstiger dan het negatieve effect van 3% waar eerder van werd uitgegaan. De permanente economische schade van de coronapandemie blijft dus naar verwachting beperkt.

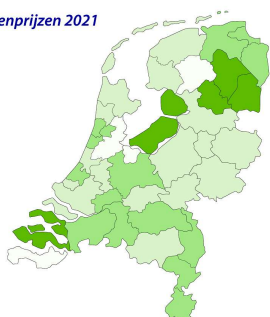
Ten aanzien van de woningmarkt constateert het CPB dat de prijsstijging van bestaande koopwoningen in de eerste maanden van 2021 verder opgelopen tot 11,5% ten opzichte van een jaar eerder in april, de grootste prijsstijging in twintig jaar. De afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters begin januari heeft vermoedelijk de vraag naar huizen vergroot en de huizenprijs verder doen stijgen. De woningbouw heeft te maken met oplopende bouwkosten. De sterke stijging van de huizenprijzen in recente jaren heeft ertoe geleid dat nominale huizenprijzen in het eerste kwartaal van 2021 ruim 26% boven het hoogtepunt van de markt van voor de financiële crisis van 2008-2009 liggen. Reële prijzen liggen 4% hoger ten opzichte van de vorige top. De stijgende huizenprijzen gaan gepaard met toename van de hypothecaire kredietverlening door banken.

7.2.2 Woningmarkt – landelijk

In het "[Kwartaalbericht woningmarkt](#)" d.d. 8 juni 2021 constateert Rabobank dat de huizenprijzen in de eerste vier maanden van het jaar zeer hard zijn gestegen en in april 11,5 procent hoger dan een jaar eerder. Door gunstigere economische vooruitzichten en prijsopdrijvende prikkels wordt verwacht dat de prijzen dit jaar gemiddeld 10,9 procent hoger zullen liggen dan in 2020. Vooral in de regio's Flevoland en Zeeland wordt uitgegaan van een forse prijsgroei. Voor 2022 wordt verwacht dat de prijzen gemiddeld 4,6 procent verder zullen stijgen, waarbij de regio Groot Amsterdam naar verwachting hekkensluiter is. In de eerste vier maanden van dit jaar wisselden bijna 22 procent meer huizen van eigenaar dan in dezelfde periode vorig jaar. De aankopen door Nederlanders jonger dan 35 jaar schoten omhoog door (deels tijdelijke) afschaffing van de overdrachtsbelasting, maar in april zakte hun aandeel weer in. Voor heel 2021 verwacht Rabobank in totaal zo'n 234.000 transacties, een fractie minder dan vorig jaar. In 2022 is een daling van de verkopen voorzien, tot 218.000.

Verwachte stijging huizenprijzen 2021

In procenten



Bron: RaboResearch

Verwachte stijging huizenprijzen 2022

In procenten



Bron: RaboResearch

7.2.3 Woningmarkt – regionaal

Brancheorganisatie NVM rekent Soesterberg tot de regio Bunnik/Zeist. Volgens de publicatie "[Transactiecijfers NVM-regio Bunnik/Zeist, 1e kwartaal 2021](#)" d.d. 15 april 2021 is het aantal woningtransacties in de onderzoeksperiode gemiddeld met 6,5% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde transactieprijs en transactieprijs per m2 zijn in het eerste kwartaal van 2021 met respectievelijk 13,9% en 15,0% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Een vrijstaande woning kostte in het eerste kwartaal van 2021 gemiddeld € 4.600 per m2 GO, gevolgd door twee-onder-éénkapwoningen à € 4.078 per m2 GO, hoekwoningen à € 3.508 per m2 GO en rijwoningen à € 3.330 per m2 GO. De gemiddelde verkooptijd in dagen is met 18% afgenomen naar 33 dagen.

7.2.4 Woningmarkt – gemeente Baarn

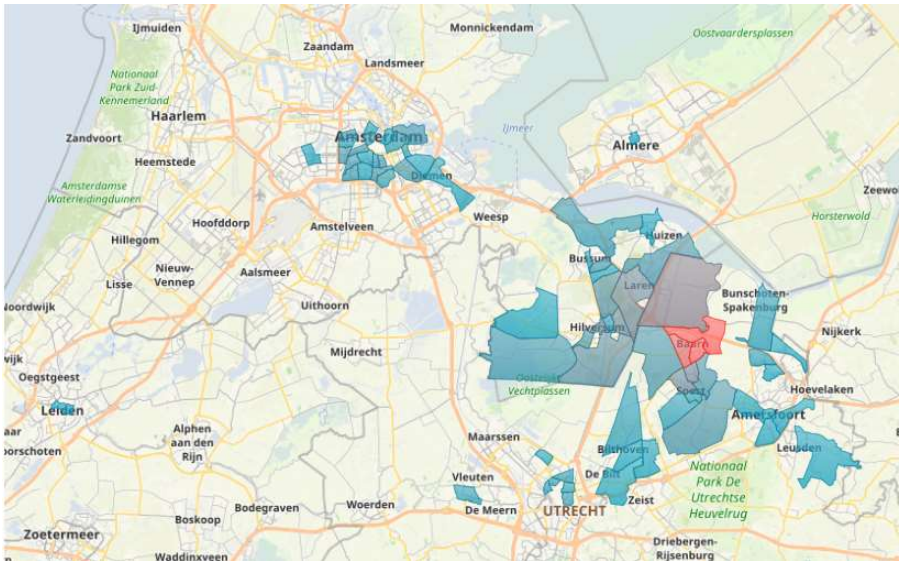
In onderstaande tabel is de woningvoorraad van gemeente Baarn weergegeven.

Type	Aantal	Percentage	Oppervlakte GO
vrijstaand	1.313	13%	215 m2
twee-onder-één-kap	1.898	19%	140 m2
hoekwoning	1.523	15%	112 m2
rijwoning	2.499	25%	104 m2
appartement groot	1.011	10%	115 m2
appartement klein	1.768	18%	61 m2

In onderstaande tabel zijn de transacties in gemeente Baarn gedurende de laatste 12 maanden weergegeven. Van deze woningen is 66% boven vraagprijs verkocht.

Type	Aantal (12 mnd)	Koopsom	Koopsom per m2
vrijstaand	42	€ 1.495.000	€ 5.306
twee-onder-één-kap	108	€ 722.500	€ 5.259
hoekwoning	84	€ 440.050	€ 4.920
rijwoning	90	€ 386.000	€ 3.740
appartement groot	54	€ 397.000	€ 4.124
appartement klein	66	€ 270.000	€ 4.030

Op onderstaande kaart is de herkomst van de kopers weergegeven (vijfjaarsgemiddelde). Hieruit volgt dat het grootste deel van de kopers komt uit gemeente Baarn (47%), gevolgd door gemeente Amsterdam (11%), gemeente Hilversum (7%), gemeente Soest (5%) en gemeente Utrecht (4%).



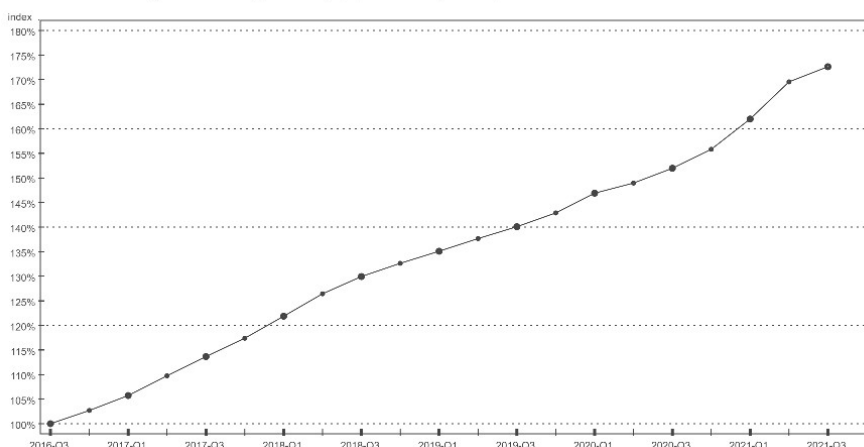
Kaart verhuisbewegingen

In onderstaande tabel is het actuele aanbod in gemeente Baarn weergegeven.

Type	Aantal	Vraagprijs	Koopsom per m2
vrijstaand	84	€ 1.662.500	€ 6.098
twee-onder-één-kap	42	€ 635.000	€ 5.027
hoekwoning	18	€ 735.000	€ 5.196
rijwoning	18	€ 425.000	€ 4.126
appartement groot	66	€ 665.000	€ 5.195
appartement klein	30	€ 225.000	€ 4.015

In onderstaande grafiek is de prijsontwikkeling gedurende de laatste vijf jaren van appartementen in het postcodegebied 3744 weergegeven.

NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 3744, Appartement, Bouwperiode: na 1970



7.2.4 Grondexploitatie

Het Kadaster houdt de werkelijke transacties van woningbouwkevels bij in heel Nederland. Het kadaster laat een minimale daling van $\pm 0,29\%$ zien ten opzichte van het vorig kwartaal. De gemiddelde grondprijs is in vergelijking met het eerste kwartaal van 2020 met $\pm 4,67\%$, gedaald. De stand in het eerste kwartaal van

2020 was dan ook de hoogste stand van het afgelopen decennium met een gemiddelde prijs van € 501,99 per m² bouwkaavel (€478,55 per m² in Q1 2021).

Planeconomisch adviesbureau Metafoor publiceert ieder kwartaal de [Metafoor Residex](#). Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkosten van het Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van woningbouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt ten opzichte van het Kadaster meer rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en woningprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling beter zien. Volgens de Residex is de gemiddelde grondwaarde in het eerste kwartaal van 2021 € 746,33 per m². Ten opzichte van een kwartaal eerder is dat een stijging van 2,54%. Op jaarbasis is de Metafoor Residex gestegen met 53,86%. De bouwkosten stegen in 2020 en begin 2021 slechts gering. De aanbestedingsindex voor woningbouwkosten is al sinds begin 2020 op jaarniveau aan het dalen. Daartegenover blijven de prijzen van nieuwbouwwoningen nog steeds stijgen door het historisch lage aanbod. Daarmee stijgt de residuele waarde van woningbouwgrond

7.2.5 Woningbouwkosten

Volgens Bouwkostenindex van Bouwkostenkompas van IGG Boiton te De Haag zijn de woningbouwkosten liggen de bouwkosten in het eerste kwartaal van 2021 1,74% hoger dan dezelfde periode een jaar eerder. Dat is fors lager dan de prijsstijging van het voorgaande jaar, toen de bouwkosten met 4,86% stegen. De stabilisatie van de bouwkostenstijging, die zich heeft ingezet rond half 2019, zet zich voort in het eerste kwartaal van 2021. De bouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2021 minder hard gestegen (0,35%) dan in het vierde kwartaal van 2020 (0,60%). In het eerste kwartaal van 2021 zijn de CAO-loonkosten per uur in de bouwsector met 1,52% gestegen, dit is een grotere stijging dan in het vierde kwartaal van 2020 toen de loonkosten met 0,32% stegen. Deze ontwikkeling hangt nauw samen met het langdurige personeelstekort in de bouwsector. In maart 2021 meldt 66% van de bouwers een tekort te hebben aan personeel. Bovenstaande ontwikkelingen duiden erop dat de bouwsector minder hard is getroffen door de Coronacrisis dan aanvankelijk werd verwacht. Dit wordt bevestigd door de cijfers van de totale bouwproductie, die in 2020 met slechts 0,4% daalde.

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van het Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 0,30% gestegen, op jaarniveau daalde de aanbestedingsindex met 1,12%. Nadat de aanbestedingskosten in 2020 voornamelijk een daling hebben gezien, is dit kwartaal een lichte stijging zichtbaar. De aanbestedingskosten liggen echter nog steeds lager dan directe bouwkosten. Dit heeft te maken met de onzekerheid in de bouwsector, die veroorzaakt wordt door onder andere de Coronacrisis. Bouwbedrijven zetten opdrachten voor een lagere prijs in de markt, zodat deze bedrijven verzekerd zijn van een gevulde orderportefeuille op langere termijn. De impact van de Coronacrisis op de bouwsector lijkt vooralsnog mee te vallen. De vraag is dus of de trend van relatief lage aanbestedingskosten zich doorzet.

7.2.6 Markt voor bossen en natuurterreinen

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek bedroeg het areaal bos en natuurterrein in 2015 circa 498.956 ha, waarvan 341.270 ha bos. Met 93.292 ha was Gelderland de meest bosrijke provincie, gevolgd door Noord-Brabant met 70.780 ha. Van transacties van bossen en natuurterreinen worden geen statistieken bijgehouden. In het algemeen geldt dat voor bossen en natuurterreinen bestaat geen liquide markt bestaat. De reden hiervoor is dat deze gronden veelal "in dode hand" zijn bij terrein behorende organisatie en particuliere landgoedeigenaren.

7.3 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt

De verwachtingen voor de woningmarkt zijn op de korte termijn positief en op de middellange termijn gematigd positief. In de publicatie "[Overzicht financiële stabiliteit, voorjaar 2021](#)" constateert De Nederlandse Bank (DNB) dat het systeemrisico in de woningmarkt verder is toegenomen, door steeds sneller stijgende huizenprijzen en meer risicovol gedrag, waardoor het risico van een correctie toeneemt.

7.4 Referenties

Teneinde aansluiting te zoeken bij de marktgegevens is gezocht naar koopreferenties van van min of meer vergelijkbare appartementen van recent bouwjaar (> 2000) in Baarn. Onderstaande referenties zijn afkomstig uit de NVM-databse. Er is aansluiting gezocht bij transacties na 1 januari 2000.

Koop – appartement			
Foto			
Adres	Eemnesserweg 26-4	Wilhelminalaan 3	Pr. Beatrixlaan 3-2
Ondertekening overeenkomst	juli 2020	april 2021	maart 2021
Woonoppervlakte (GO)	128 m2	116 - 138 m2	146 m2
Inhoud	411 m3	448 - 480 m3	443 m3
Bouwjaar	2004	2021	2005
Vraagprijs	€ 575.000 k.k.	€ 599.000 - 725.000 VON	€ 775.000 k.k.
Koopsom	€ 555.000 (4.336) k.k.	€ 599.000 (€ 5.163) - 725.000 (€ 5.253) VON	€ 760.000 (€ 5.205) k.k.
Onderhoud	goed	nieuwbouw	goed
Bijzonderheden	-	-	-

Koop - appartement			
Foto			
Adres	Stationsweg 65-3	Julianalaan 9-1	Julianalaan 9-7
Ondertekening overeenkomst	juli 2020	februari 2021	augustus 2020
Woonoppervlakte (GO)	180 m ²	157 m ²	294 m ²
Inhoud	581 m ³	397 m ³	890 m ³
Bouwjaar	2004	2005	2005
Vraagprijs	€ 895.000 k.k.	€ 925.000 k.k.	€ 1.950.000 k.k.
Koopsom	€ 895.000 (€ 4.972) k.k.	€ 925.000 (€ 5.892) k.k.	€ 1.800.000 (€ 6.122) k.k.
Onderhoud	goed	goed	goed
Bijzonderheden	-		-

Om een beeld te krijgen van de top van de markt voor appartementen in de provincie Utrecht is voorts gezocht naar kooppreferenties van min of meer vergelijkbare appartementen van recent bouwjaar (> 2000) van € 1.500.000 of meer.

Koop - appartement			
Foto			
Adres	Voorsterbeeklaan 48 Utrecht	2e Hogeweg 91 Zeist	Emmalaan 32 Amersfoort
Ondertekening overeenkomst	maart 2021	maart 2021	juni 2021
Woonoppervlakte (GO)	232 m2	286 m2	205 m2
Inhoud	924 m3	810 m3	662 m3
Bouwjaar	2012	2006	2021
Vraagprijs	€ 1.550.000 k.k.	€ 1.595.000 k.k.	€ 1.800.000 k.k.
Koopsom	€ 1.850.000 (€ 7.974) k.k.	€ 1.575.000 (€ 5.507) k.k.	€ 1.760.000 (€ 8.585) k.k.
Onderhoud	goed	goed	nieuwbouw
Bijzonderheden	-	-	130 m2 daktuin

Koop - appartement			
Foto			
Adres	Overweer 22 Breukelen	Julianalaan 9-7 Baarn	
Ondertekening overeenkomst	juni 2021	augustus 2020	
Woonoppervlakte (GO)	262 m2	294 m2	
Inhoud	959 m3	890 m3	
Bouwjaar	2012	2005	
Vraagprijs	€ 1.945.000 k.k.	€ 1.950.000 k.k.	
Koopsom	€ 1.950.000 (€ 7.443) k.k.	€ 1.800.000 (€ 6.122) k.k.	
Onderhoud	goed	goed	
Bijzonderheden	-	-	

8. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

8.1 Courantheid

Onderwerp	Competentie	Kwalificatie
Locatie	nieuwbouwlocatie in het bos, nabij Paleis Soestdijk	goed
Vastgoedobject	herontwikkelingslocatie voor max. 98 appartementen in het topsegment van de markt	goed
Mate van verkoopbaarheid	herontwikkelingslocatie voor max. 98 appartementen in het topsegment van de markt	goed
Mate van verhuurbaarheid	niet van toepassing	-
Alternatieve aanwendbaarheid	herontwikkelingslocatie voor max. 98 appartementen in het topsegment van de markt	slecht

8.2 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT)

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering.

De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat in intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt taxateur op onderstaand beeld:

Strengths	Weakness
locatie, locatie, locatie	enig planologisch risico
actueel marktsentiment	
Opportunities	Threats
stijging woningprijzen	stijging bouwkosten

8.3 Optimale aanwending

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed-object die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Voor wat betreft de voormalige marechasseekazerne onderscheiden taxateurs de beoogde herontwikkeling naar wonen als de optimale aanwending. De waarde op basis van de beoogde herontwikkeling is evident hoger dan de waarde op basis van voortzetting van het feitelijke gebruik als voormalige marechasseekazerne. Om die reden is een schatting van laatstgenoemde waarde in het kader van deze taxatie niet opportuun. Voor de overige gronden betreft het huidige gebruik als bos, natuur en/of zichtas met laanbeplanting de optimale aanwending.

8.4 Waarderingsmethodieken

De taxatiemethoden bieden de taxateur de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het de taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een vastgoedobject dient de geregistreerde taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van ten minste twee waarderingsmethoden, welke met elkaar worden vergeleken.

Taxateur heeft gebruik gemaakt van de comparatieve benadering voor het vinden van referenties voor VON-prijzen. De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoed object dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoed object met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden. Voor het bepalen van de marktwaarde van de ondergrond van nieuwbouwwoningen maakt taxateur gebruik van de residuele grondwaardemethode. De residuele waardemethode is onder meer van toepassing bij vastgoed met ontwikkelingspotentie. Als een object zal worden gekocht om een nieuwe bestemming te realiseren, biedt de residuele methode uitkomst. Bij deze methode wordt de waarde van het object in de toekomstige toestand bepaald – volgens de bestemming en het gebruik dat de koper voor ogen staat, waarna deze waarde wordt verminderd voor de kosten die hij moet maken en voor het risico dat hij loopt om deze toekomstige ontwikkeling te realiseren.

8.5 Planuitwerking

Binnen de ruimte van die het conceptontwerpbestemmingsplan biedt wordt door initiatiefnemer een bouwplan ontwikkeld dat uitgaat van de realisatie van 7 woongebouwen met in totaal 96 appartementen met de volgende woningtypen.

Type	Aantal	GO	BVO
A	12	100 m ²	133 m ²
B	40	125 m ²	167 m ²
C	36	155 m ²	207 m ²
D	8	235 m ²	313 m ²
Totaal	96	13.660 m ²	18.232 m ²

Het parkeren en de bergingen worden in een halfverdiepte kelder onder de bebouwing gerealiseerd. Onder de woongebouwen in het midden van het plangebied wordt een grote verdiepte parkeergarage gerealiseerd. Het totale metrage van de kelders wordt gelijkgesteld aan de footprint van de bebouwing en bedraagt 6.141 m² BVO.

In het plangebied wordt een ontsluitingsweg van circa 3.800 m² aangelegd. De ruimte tussen de gebouwen en de openbare ruimte krijgen een natuurlijke inrichting. Het bosgebied met de zgn. boterberg aan de oostzijde van het plangebied wordt gehandhaafd.

Taxateurs gaan uit van een woningbouwcomplex van 31.820 m². Bij de afbakening van het complex hebben taxateurs aansluiting gezocht bij de systematiek van het onteigeningsrecht. Uit bestendige rechtspraak van de Hoge Raad ¹ zijn de volgende aanknopingspunten voor de afbakening van een complex te ontlenu:

- een complex moet vrij nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
- tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
- een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
- het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;
- de financiering van de ontwikkeling bepaalt soms of deze ontwikkeling tot het complex behoort;
- gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist.

Toepassing van deze regels in combinatie met de *best practice* van de praktijk van inbrengwaardetaxaties zijn tot het complex gerekend die gronden waarvan het feitelijke gebruik, zoals op basis van de overgangsrechtelijke bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan (bestemmingsplan "Landgoed Paleis Soestdijk") is toegestaan, wijzigt. Dit betekent dat buiten het complex blijven die gronden waarvan de functie ongewijzigd blijft. Dit betreft strook bos/natuur aan de westzijde van het plangebied, het perceeltje bos/natuur nabij de sporthal aan de noordoostzijde van het plangebied, het perceel bos/natuur en de "Boterberg" aan de zuidoostzijde van het plangebied, de ontsluitingsweg van het plangebied naar de Amsterdamsestraatweg en de strook bos/natuur aan de zuidwestzijde van het plangebied. De overige gronden, waarvan de functie wijzigt of waarop werkzaamheden worden verricht in verband met de beoogde bebouwing, worden tot het complex gerekend. De afbakening van het complex is weergegeven op onderstaande tekening. De groen gearceerde percelen zijn eigendom van MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. en de rood gearceerde percelen zijn eigendom van Staatsbosbeheer.



8.6.1 Opbrengsten

De referentietransacties, rekening houdend met prijsontwikkeling tussen de transactiedata en de waardepeildatum, indiceren een marktwaarde van gemiddeld € 6.000 per m2 GO voor koopappartementen op de onderhavige locatie. Hierbij is uitgegaan van een standaardopleveringsniveau, dat wil zeggen zonder keuken, badkamer en sanitair. Voor appartementen met een kleinere gebruiksoppervlakte zal de VON-prijs gering hoger liggen. Voor woningen met een grotere gebruiksoppervlakte zal de VON-prijs gering lager liggen. De ligging van het appartement is ook invloed op de VON-prijs. Aan appartementen op de begane grond of appartementen nabij de entree van de parkeergarage kan een gering hogere VON-prijs worden toegedacht. Omgekeerd kan aan appartementen op de bovenste verdieping en op de hoek van het plangebied een gering hogere VON-prijs worden toegedacht.

8.6.2 Bouwkosten

De bouwkosten zijn bepaald met behulp van de publicatie Bouwkostenkompas 2021 van IGG Boiton te Den Haag. De digitale versie van deze publicatie (www.bouwkostenkompas.nl) differentieert voorts naar regio. Bij de waardering heeft taxateur gebruik gemaakt van onderstaande bouwkostenreferenties.

Woningtype	Prijs per m2 BVO		
	Basis	Laag	Hoog
Appartementenblok (tot 3 lagen)	€ 1.413	€ 1.246	€ 1.790
Urban villa (2 span)	€ 1.566	€ 1.389	€ 2.021
Urban villa (3 span)	€ 1.434	€ 1.269	€ 1.865
Parkeren geheel verdiept (< 1.000 m2)	€ 927	€ 798	€ 1.073
Parkeren half verdiept (< 750 m2)	€ 726	€ 693	€ 961
Parkeren onder bebouwing (< 1.000 m2)	€ 692	€ 567	€ 929

Op basis van voornoemde bouwkostenreferenties en rekening houdend met een hoger dan gemiddeld kwaliteitsniveau en materiaalgebruik alsmede de in het bestemmingsplan neergelegde duurzaamheidsambities schatten taxateurs de bouwkosten op gemiddeld € 1.900 per m2 BVO voor de appartementen en gemiddeld € 900 per m2 voor deels halfverdiepte en deels geheel verdiepte parkeerkelders.

8.6.3 Bijkomende kosten bouw

De bijkomende kosten bouw zijn bepaald met behulp van de publicatie Bouwkostenkompas 2021 van IGG Boiton te Den Haag.

	% van bouwkosten		
	Basis	Laag	Hoog
projectbegeleiding	PM	PM	PM
honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	7,6%	17,3%
aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
heffingen (leges en precario)	2,0%	1,0%	5,0%
verzekeringen	incl.	incl.	incl.
risicoverrekening	PM	PM	PM
kunst	PM	PM	PM

Op basis van het vorenstaande schatten taxateurs de bijkomende kosten bouw op 15% van de bouwkosten.

8.6.4 Verkoop- en marketingkosten

Taxateurs schatten de verkoop- en marketingkosten op 1,5% van de VON-prijs. Taxateurs nemen hierbij in overweging dat sprake is van realisatie van een relatief groot aantal koopappartementen in het topsegment van de markt. Taxateurs wijzen erop dat de verkoop- en marketingkosten niet alleen bestaan uit de

inschakeling van een verkoopmakelaar maar ook uit kosten voor het vervaardigen van verkoopdrukwerk, maquettes, projectwebsite, 3d-visualisaties, social media, adverteren in landelijke dagbladen/magazines, kopersbegeleiding, modelwoningen, enzovoorts. Taxateurs schatten de notaris- en kadasterkosten op gemiddeld € 1.250 per eenheid, inclusief kosten voor splitsing van de gebouwen.

8.6.5 Kosten van de grondexploitatie

Boomkap

Taxateurs schatten de kosten voor boomkap en het verwijderen van boomstronken op gemiddeld € 5 p/m².

Binnenplanse infrastructuur

Taxateurs schatten de kosten de aanleg van de binnenplanse infrastructuur inclusief riolering en verlichting op gemiddeld € 125 per m². Deze kosten zijn ontleend aan meergenoemde publicatie Bouwkostenkompas 2021.

Inrichting openbare ruimte

Taxateurs schatten de kosten voor aanleg van de openbare ruimte op gemiddeld € 25 per m². Deze kosten zijn ontleend aan meergenoemde publicatie Bouwkostenkompas 2021.

Sloopkosten marechausseekazerne

De sloopkosten zijn door initiatiefnemer begroot op € 483.000 per prijspeil 7 mei 2020. Volgens de inputindex GWW van het CBS bedraagt de prijsstijging tussen april 2020 en april 2021 5,9% zodat de sloopkosten per waardepeildatum kunnen worden begroot op afgerond € 511.000.

Maatregelen NNN / Boscompensatie

Volgens de rapportage "Paleis Soestdijk: onderzoek houtopstanden" d.d. 8 juni 2021 van Boomtotaalzorg leidt de herontwikkeling van het Alexanderkwartier tot een compensatieverplichting van 2.17.60 ha nieuw te realiseren bos.

Tabel 4. Compensatieberekening houtopstanden Alexanderkwartier.

Id *	Onderdeel	Oppervlakte		Bomen **
		m ²	ha	#
a	Kap Borrebos	5.963	0,5963	-
b	Kap houtopstand	1.777	0,1777	-
c	Kap houtopstand	268	0,0268	-
d	Kap ontsluitingsweg terrein	522	0,0522	-
e	Kap ontsluitingsweg Amsterdamsestraatweg	689	0,0689	-
f	Kap houtopstand	515	0,0515	-
g	Kap houtopstand	1146	0,1146	-
h	Kap binnen contour voormalige KMar	-	-	34
i	Totaal ***	10.880	1,088	34
j	Te compenseren (a+b+c+d+e+f+g [factor 2] & h [factor 1])	21.760	2,176	34

* Letters verwijzen naar het onderdeel en zijn afgebeeld in afbeelding 5.

** Alleen vergunningplichtige bomen (stamdiameterklasse 20-30cm en hoger) zijn opgenomen.

*** Waarvan 7.064 m² (0,71 ha) binnen oude bosgroeiplaats.

Taxateurs schatten de kosten die samenhangen met verwerving, afwaardering landbouwgrond, aanleg en inboeten op gemiddeld € 10 per m².

Bovenplanse infrastructuur

Tussen de initiatiefnemer en provincie Utrecht bestaat een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie van twee nieuwe ontsluitingen op de Amsterdamsestraatweg. De kosten hiervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit betreft een nieuw kruispunt ten behoeve van de realisatie van het Alexanderkwartier en een kruispunt ten behoeve van het landgoed Paleis Soestdijk.



Ontwerp kruispunten Amsterdamsestraatweg

Volgens de stichtingskostenraming d.d. 8 juli 2021 van Witteveen + Bos bedragen de investeringskosten afgerond € 2.370.000. Inclusief risicoverrekening liggen de investeringskosten tussen € 2.540.000 en € 2.600.000. Taxateurs schatten in dat de helft van deze totale kosten kunnen worden toegerekend aan het getaxeerde complex.

Plankosten

In juli 2020 heeft de initiatiefnemer de plankosten voor de herontwikkeling van het Alexanderkwartier begroot op afgerond € 450.000. Sindsdien heeft zij nog ruim € 400.000 uitgegeven aan plan- en onderzoekskosten. Taxateurs schatten dat 50% hiervan is toe te rekenen aan het Alexanderkwartier. Additioneel houden taxateurs rekening met 10% extra kosten totdat het bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. Op basis hiervan schatten taxateurs de plankosten van het Alexanderkwartier op afgerond € 715.000.

8.6.6 Rente en prijsinvloeden

Taxateurs schatten de rente op de bouwkosten, de bijkomende kosten bouw en de kosten van de grondexploitatie op gemiddeld 2% per jaar. De rente wordt berekend over gemiddeld de helft van de kosten. De rente over de bouwkosten wordt berekend over een termijn van gemiddeld 1,5 jaar. De rente over de kosten van de grondexploitatie wordt gerekend over een termijn van gemiddeld 2 jaar. Met stijging van opbrengsten en kosten is geen rekening gehouden. Taxateurs gaan ervan uit dat deze posten tegen elkaar wegvallen.

8.6.6 Projectontwikkelingskosten

Rekening houdend met de planfase, de duur, de complexiteit en het risicoprofiel van de onderhavige ontwikkeling, die onlosmakelijk verbonden is met de herontwikkeling van Landgoed Paleis Soestdijk als geheel, schatten de taxateurs de projectontwikkelingsopslagen als volgt:

- onvoorzien (bandbreedte 0 – 10%) 1%
- algemene kosten (bandbreedte 4 – 6%) 4%
- commerciële marge / winst en risico (bandbreedte 5 – 10%) 8%

Voor wat betreft de post winst en risico houden taxateurs de bovenzijde van de bandbreedte aan. De reden hiervoor is dat de herontwikkeling van het Alexanderkwartier niet op zichzelf staat en een onlosmakelijk onderdeel is van de integrale herontwikkeling (incl. restauratie) van Paleis Soestdijk. Het risicoprofiel van deze ontwikkeling is groter dan het risicoprofiel van een reguliere woningbouwontwikkeling. Bij een groter risicoprofiel past een groter percentage voor winst en risico.

8.6.7 Residuele grondwaardeberekening

Op basis van de hiervoor geschetste parameters en uitgangspunten kan de residuele grondwaarde als volgt worden berekend.

Opbrengsten VEX				
VON	13.660 m2 GO x	€	6.000	€ 81.960.000
BTW	21%			€ 14.224.463 -/-
Excl. BTW				€ 67.735.537
Kosten VEX				
bouwkosten appartementen	18.232 m2 BVO x	€	1.900	€ 34.640.800
bouwkosten parkeren	6.141 m2 BVO x	€	900	€ 5.526.900
rentekosten over bouwkosten	1,5% van	€	40.167.700	€ 602.516 +
totaal bouwkosten				€ 40.770.216
bijkomende kosten bouw	15% van	€	40.770.216	€ 6.115.532
rentekosten over bijkomende kosten	1,5% van	€	6.115.532	€ 91.733 +
stichtingskosten				€ 46.977.481
verkoop- en marketingkosten	1,5% van	€	81.960.000	€ 1.229.400
notariskosten	96 eenh. x	€	1.250	€ 120.000 +
totaal kosten VEX				€ 48.326.881 -/-
Opbrengsten GREX				€ 19.408.656
Kosten GREX				
boomkap	10.880 m2 x	€	5	€ 54.400
interne ontsluiting	3.800 m2 x	€	125	€ 475.000
aanleg openbare ruimte	15.942 m2 x	€	25	€ 398.550
sloopkosten	1 post x	€	511.000	€ 511.000
NNN / Boscompensatie	21.760 m2 x	€	10	€ 217.600
bovenplanse infra	50% van	€	2.600.000	€ 1.300.000
plankosten	1 post x	€	715.000	€ 715.000 +
subtotaal grexkosten				€ 3.671.550
rentekosten over grexkosten	2,0% van	€	3.671.550	€ 73.431 +
totaal grexkosten				€ 3.744.981
onvoorzien	1% van	€	67.735.537	€ 677.355
AK	4% van	€	67.735.537	€ 2.709.421
winst en risico	8% van	€	67.735.537	€ 5.418.843 +
				€ 12.550.601 -/-
Residuele grondwaarde				€ 6.858.056

Uitgaande van woningbouwcomplex van 31.820 m2 kan de residuele grondwaarde worden geschat op **gemiddeld € 215,53 per m2.**

8.7 Waardering Alexanderkwartier – comparatieve benadering

8.7.1 Inleiding

De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoed object dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoed object met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

Taxateurs maken onderscheid tussen uitleggebieden en herontwikkelingsgebieden voor woningbouw.

8.7.2 Referentietransacties - uitleggebieden

Het algemene beeld is dat transacties van ruwe bouwgrond voor woningen in de provincie Utrecht (en aangrenzende gebieden in Noord-Holland en Gelderland) zich begeven in de bandbreedte van € 60 tot € 120 per m². Prijsverschillen worden vooral veroorzaakt door de planfase waarin de ontwikkeling zich begeeft en de woningprijzen. Veel transacties zijn ook speculatief van aard. Taxateurs zijn bekend met de volgende referentiestransacties van uitleggebieden voor woningbouw.

De Scheg Amstelveen

Plangebied De Scheg te Amstelveen betreft een uitleggebied van circa 59 ha aan de zuidzijde van Amstelveen. De ontwikkeling biedt ruimte aan circa 1.100 woningen. In 2015 is een ontwikkelvisie opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is in juli 2021 ter visie gelegd. In de eerste planfase zijn heeft VORM Ontwikkeling een perceel van 7.12.85 ha verworven voor gemiddeld € 379 per m².

Hof van Harmelen te Harmelen

Plangebied Hof van Harmelen betreft een inbreidingslocatie voor circa 96 woningen aan de oostzijde van Harmelen. In april 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In december 2018 heeft Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling B.V. een perceel van 2.00.05 ha verworven voor een koopsom van gemiddeld € 89 per m².

Nieuwe Koepel te Scherpenzeel

Plangebied Nieuwe Koepel betreft een uitleggebied voor circa 400 woningen aan de zuidzijde van Scherpenzeel. In april 2021 heeft de gemeenteraad van Scherpenzeel ingesteld met het ruimtelijk kader. In het tweede kwartaal van 2021 zijn door gemeente Scherpenzeel diverse percelen (totaal 5.38.19 ha) verkregen koopsommen van € 91 tot € 105 per m². In het derde kwartaal van 2020 heeft De Bunte Vastgoed B.V. een perceel van 1.26.15 ha verworven voor een koopsom van € 120 per m².

Hoef en Haag te Vianen

Plangebied Hoef en Haag te Vianen betreft een uitleggebied voor 1.800 woningen in drie wijken aan de oostzijde van Vianen. Het bestemmingsplan is in december 2014 onherroepelijk geworden. In het tweede kwartaal van 2021 zijn door het consortium Hoef en Haag Beheer B.V. percelen verworven voor een koopsom van € 65 per m². In het derde kwartaal van 2019 zijn door Jansen Bouwontwikkeling B.V. een percelen (totaal 10.03.58 ha) verworven voor koopsommen van € 60 tot € 73 per m². Deze percelen zijn direct doorgeleverd aan voornoemd consortium voor een koopsom van € 60 per m².

Rengerswetering te Bunschoten

Plangebied Rengerswetering te Bunschoten betreft een uitleggebied voor 1.800 woningen aan de oostzijde van Bunschoten. Het bestemmingsplan is in 2005 vastgesteld. In het tweede kwartaal van 2021 is door gemeente Bunschoten een perceel van 5.01.34 ha verworven voor € 100 per m². In het vierde kwartaal van 2020 is door Bouw- en aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. een perceel van 1.88.99 ha verworven voor €

103 per m². In het derde kwartaal van 2020 is door dezelfde vennootschap een perceel van 2.96.12 ha verworven voor een koopsom van € 100 per m².

Kersenweide te Odijk

Plangebied Kersenweide te Odijk betreft een uitleggebied voor 1.200 woningen aan de westzijde van Odijk. In april 2021 heeft de raad van gemeente Bunnik het programma van eisen vastgesteld. Dit besluit loopt vooruit op de bestemmingsplanprocedure. In het tweede kwartaal van 2021 is door Stichting Vinckenburg Beheer een perceel van 21.24.95 ha verworven voor gemiddeld € 107 per m².

Oude Tempel te Soest

Plangebied Oude Tempel te Soest betreft een uitleggebied voor 300 woningen in bestaand bosgebied. Deze ontwikkeling is onderdeel van het programma "Hart voor de Heuvelrug". Deze locatie is in het eerste kwartaal van 2016 door gemeente Soest verworven voor een koopsom van € 41 per m². Het eerste bestemmingsplan is in 2017 vastgesteld en in 2019 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Het tweede bestemmingsplan is december 2020 vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan loopt een beroepsprocedure waarvan de uitspraak tegen het einde van 2021 wordt verwacht. Voor de ontwikkeling van (het grootste gedeelte van) het gebied is een tender uitgeschreven. De verwachte verkoopopbrengst voor technisch-juridisch bouwrijpe grond begeeft zich in de orde van grootte van € 25 tot € 30 miljoen. Gunning vindt plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

8.7.3 Referentietransacties - herontwikkelingslocaties

Taxateurs zijn bekend met de volgende referentiestransacties van herontwikkelingsprojecten voor woningbouw.

Eikenstein te Zeist

Het object Utrechtseweg 37 te Zeist betreft een voormalige jeugdgevangenis "Eikenstein" met een monumentaal hoofdgebouw ter grootte van 10.709 m² BVO op een perceel van 3.94.74 ha. Het object is in februari 2020 door Rijksvastgoedbedrijf aan het consortium Plegt-Vos/Fakton Capital verkocht voor een koopsom van € 11.550.000. Op de locatie worden 200 woningen gerealiseerd, waarvan 108 sociale huurwoningen, 42 betaalbare koopwoningen en 50 middeldure en dure koopwoningen. In 2019 heeft de gemeenteraad van Zeist ingestemd met de ontwikkeling.

O.L.V. ter Eem te Amersfoort

Het voormalige klooster van Onze Lieve Vrouw ter Eem betreft een rijksmonumentaal gebouwencomplex, gesitueerd op een park van 12 hectare. Het complex is in januari 2021 door de combinatie Plegt-Vos/EarthY verworven voor een koopsom van € 9.648.314. Voor de herontwikkeling van het complex wordt een participatietraject opgestart.

Tergooi Ziekenhuis te Hilversum

Het Tergooi Ziekenhuis te Hilversum betreft een ziekenhuiscomplex van 53.000 m² BVO op een perceel van 8 ha. Het object is in april 2020 gekocht door de combinatie DHG/SF Blaricum en in oktober 2020 geleverd aan Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. voor een koopsom van € 29.250.000. De locatie wordt drie jaar teruggehuurd door het ziekenhuis en daarna herontwikkeld naar zorg in combinatie met wonen.

Betonfabriek De Adelaar te Mijdrecht

De voormalige betonfabriek De Adelaar te Mijdrecht omvat een industriecomplex van 1.33.30 ha aan de noordzijde van Mijdrecht. Het object is in mei 2021 verworven door B.V. Timpaan Real Estate voor een koopsom van € 2.840.000. Timpaan is voornemens om 70 grondgebonden woningen te realiseren op deze locatie. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

8.8 Waardering Alexanderkwartier – overwegingen en conclusie

8.8.1 Overwegingen

Taxateurs achten de comparatieve benadering weinig bruikbaar voor de waardebepaling van onderhavige locatie. De reden hiervoor is dat de referenties van uitleggebieden veelal betrekking hebben op de realisatie van nieuwe woonwijken met een gemengd en overwegend grondgebonden programma. De referenties van herontwikkelingslocaties zijn eveneens weinig bruikbaar. Ook hier is veelal sprake van een gemengd programma. Gelet op de specifieke aard en omvang van het programma – 96 appartementen in het topsegment van de markt – beoordelen taxateurs de residuele grondwaardemethode als de aangewezen methode. Taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat een redelijk handelend koper en verkoper van een min of meer vergelijkbare onroerende zaak ook van deze methode gebruik zullen maken bij oordeelsvorming en onderhandelingen over de koopsom. Met inachtneming van het vorenstaande schatten taxateurs de marktwaarde van de gronden die tot het woningbouwcomplex Alexanderkwartier zijn te rekenen op gemiddeld € 215 per m².

8.8.2 Theoretisch kader evenwichtswaarde

Gelet op de “Notitie met uitgangspunten t.b.v. waardevaststelling gronden in de voorgestane ruil Staatsbosbeheer- MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE)” dienen taxateurs zich tevens uit te laten over de evenwichtswaarde van de onroerende zaak.

De gehanteerde taxatiebasis betreft de marktwaarde volgens de IVS- en NRV-definitie. Volgens IVS en NRV is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen een actief of passief / vastgoed zou worden overgedragen, op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uit deze definitie volgt dat het marktwaardebegrip (verplicht) uitgaat van de veronderstelling dat het object vrij kan worden overgedragen tussen partijen die op afstand van elkaar staan, derhalve *at arms length*. Aan deze verplichte veronderstelling kan in de grondruiling tussen MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. en Staatsbosbeheer niet worden voldaan.

Taxateurs lichten dit nader toe.

Korthedshalve verwijzen taxateurs voor de voorgeschiedenis van de verkoop door De Staat van het ensemble van Paleis Soestdijk naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het conceptontwerpbestemmingsplan. Uit deze beschrijving volgt dat De Staat aan de verkoopprocedure de volgende voorwaarden heeft verbonden:

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); en
5. financieel solide.

Het plan van het consortium Made by Holland heeft de tender gewonnen, waarna het object op 20 december 2017 is overgedragen. Onderdeel van het winnende plan was de herontwikkeling van de voormalige marechasseekazerne. Aanvankelijk bestond dit plan uit de ontwikkeling van 80 woningen op 4,9 ha. Vanwege de aanwezigheid van beschermenswaardige bosplaatsen is het plan teruggebracht naar

maximaal 98 woningen op circa 2,5 ha. Voor de realisatie van dit plan dienen percelen van Staatsbosbeheer verworven te worden. In het bestemmingsplan zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste verplichting ziet op natuurontwikkeling binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De tweede verplichting ziet op significante voortgang in de restauratie van Paleis Soestdijk voorafgaand aan de start van de bouw alsmede afronding van de restauratie binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Het samenstel van afspraken in het kader van de herontwikkeling van Paleis Soestdijk en de planologische borging daarvan heeft tot gevolg dat de ontwikkeling op de gronden van Staatsbosbeheer uitsluitend kan worden gerealiseerd door de eigenaar van Paleis Soestdijk, derhalve MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. Dit betekent dat verkoper en koper aan elkaar gebonden zijn. In gevallen waarin de verkoper en de koper aan elkaar gebonden zijn voorziet het stelsel van IVS niet in het concept van de zgn. marktwaarde maar de evenwichtswaarde of *equitable value*. Anders gesteld, onder de geschetste omstandigheden voorziet alleen het stelsel van evenwichtswaarde in marktconformiteit.

Onder de geschetste omstandigheden is het gebruik van marktwaarde als taxatiebasis onjuist. Marktwaarde impliceert immers dat sprake is van een derde koper *at arms length* die de uitbreiding op de gronden van Staatsbosbeheer kan realiseren. Hiervan is, zoals hiervoor uiteengezet, geen sprake.

IVS definieert evenwichtswaarde als volgt: *“Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt.”*

Deze definitie gaat ervan uit dat de geïdentificeerde/aangewezen koper en verkoper met elkaar in overleg treden waarbij hun beider totale persoonlijke situatie “meedoet”. Geen van de abstraheringen uit de marktwaardedefinitie wordt nu toegepast. In een dergelijk geval wordt door koper en verkoper een optimum gezocht qua vermogenspositie, van zowel de koper als de verkoper, met én zonder transactie. Anders gesteld, een koper en verkoper die aan elkaar verbonden zijn op zoek naar een prijs die recht doet aan de positie(verbetering) van koper en verkoper: een redelijke, reële en billijke prijs.

In de IVS wordt de waardegrondslag evenwichtswaarde als volgt toegelicht.

50. IVS-gedefinieerde waardegrondslag – evenwichtswaarde

50.1. Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt.

50.2. Bij de evenwichtswaarde moet de prijs worden geschat die redelijk is tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Bij marktwaarde moeten daarentegen alle voor- of nadelen die niet beschikbaar zouden zijn voor, of ten laste zouden komen van, marktpartijen in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten.

50.3. Evenwichtswaarde is een breder begrip dan marktwaarde. Hoewel in veel gevallen de prijs die billijk is tussen twee partijen gelijk zal zijn aan de prijs die op de markt kan worden verkregen, zullen er ook gevallen zijn waarin bij de schatting van evenwichtswaarde rekening zal worden gehouden met zaken die bij de schatting van marktwaarde buiten beschouwing moeten worden gelaten. Daarbij valt te denken aan bepaalde elementen van synergie waarde die het gevolg zijn van de combinatie van de belangen.

50.4. Voorbeelden van de toepassing van evenwichtswaarde zijn:

(a) bepaling van een prijs die billijk is voor een aandelenbelang in een nietgenoteerd bedrijf, waarbij de belangen van twee specifieke partijen ertoe kunnen leiden dat de prijs die billijk is tussen hen afwijkt van de prijs die op de markt mogelijk kan worden verkregen, en

(b) bepaling van een prijs die billijk zou zijn tussen een verhuurder en huurder voor de permanente overdracht van het gehuurde actief of het opheffen van de huurverplichting.

De waardegrondslag synergiewaarde - een bijzondere vorm van evenwichtswaarde – wordt als volgt toegelicht:

70. IVS-gedefinieerde waardegrondslag – synergiewaarde

70.1. Synergiewaarde is het resultaat van een combinatie van twee of meer activa of belangen waarbij de gecombineerde waarde meer bedraagt dan de som van de afzonderlijke waarden. Als de synergieën alleen beschikbaar zijn voor één specifieke koper, dan zal synergiewaarde verschillen van marktwaarde. De synergiewaarde zal namelijk bepaalde eigenschappen van een actief weerspiegelen die alleen van waarde zijn voor een specifieke koper. De meerwaarde boven het totaal van de respectieve belangen wordt vaak aangeduid als “marriage value”.

In het onderhavige geval wordt de waardesprong van gebruikswaarde naar de hogere complexwaarde veroorzaakt door de bestemmingswijziging. Van een synergetische waarde die uitstijgt boven de complexwaarde is geen sprake. De complexwaarde is immers het maximale bedrag dat bij een sluitende grondexploitatie aan grondverwerving kan worden besteed.

De vraag is vervolgens hoe het verschil tussen de gebruikswaarde en de complexwaarde moet worden verdeeld. In beginsel zijn twee verdelingen denkbaar: verdeling bij helfte of verdeling in een andere redelijke en billijke verhouding. Het stelsel van IVS biedt op dit onderdeel geen duidelijkheid.

Volgens de definitie van evenwichtswaarde dient bij de beoordeling rekening gehouden te worden met de belangen van verkoper en koper, en meer in het bijzonder met de respectieve voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Het voordeel voor de koper, dat is verbonden aan het doorgaan van de transactie, bestaat erin dat de beoogde ontwikkeling doorgang vindt en dat de complexwaarde wordt gerealiseerd. Het nadeel voor de koper, dat is verbonden aan het niet-doorgaan van de transactie, bestaat erin dat de beoogde ontwikkeling in aangepaste en/of kleinere vorm doorgang kan vinden. Het voordeel voor de verkoper, dat is verbonden aan het doorgaan van de transactie, bestaat erin dat een meerwaarde ten opzichte van de gebruikswaarde wordt gerealiseerd. Bij het niet-doorgaan van de transactie wordt deze meerwaarde niet gerealiseerd. Vastgesteld kan worden dat beide partijen een positief belang (*win-win*) hebben bij het doorgaan van de transactie en een negatief belang (*lose-lose*) hebben bij het niet-doorgaan van de transactie. Onder deze omstandigheden zullen redelijk handelende tot een transactie komen. De prijs waarvoor zal in belangrijke mate afhankelijk zijn van de onderhandelingsmacht van partijen, derhalve van de mate waarin partijen in staat zijn om elkaar te beïnvloeden tijdens onderhandelingen, waarbij van groot belang is daarbij of de voordelen van een overeenkomst opwegen tegen de nadelen en de situatie als er geen overeenkomst wordt bereikt.

Zoals hiervoor geschetst zijn de economische belangen van partijen met elkaar in evenwicht. Onder die omstandigheden komt het taxateurs als redelijk en billijk voor dat partijen de meerwaarde bij helfte verdelen. Taxateurs nemen hierbij in overweging dat iedere andere verdeling dan een verdeling bij helfte arbitrair en niet te motiveren is.

Taxateurs zien zich in deze vaststelling ondersteund door diverse voorbeelden uit de rechtspraak.

Het eerste voorbeeld betreft de verdeling van onwinbare bodembestanddelen bij onteigening. Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad moet in beginsel ervan worden uitgegaan dat dit voordeel door de onteigenaar en onteigende wordt gedeeld, en dient de vergoeding ter zake van de bodembestanddelen daarom te worden gesteld op de helft van dit voordeel, tenzij bijzondere

omstandigheden aanleiding geven een andere verdeelsleutel toe te passen.² Een voorbeeld waarin de Hoge Raad tot een andere verdeling kwam betreft een onteigening in de gemeente Beuningen waarin de een verdeling 20 à 25% en 75 à 80% werd goedgekeurd.³ Bij het bepalen van deze verdeelsleutel is rekening gehouden met de onzekerheid en het tijdsverloop waarmee de exploitatie voor de onteigenaar gepaard gaat, terwijl de onteigende zijn aandeel het exploitatieresultaat vooraf contant krijgt uitbetaald.

Een tweede voorbeeld betreft de verdeling van fosfaatrechten tussen verpachter en pachter. Volgens vaste jurisprudentie⁴ brengen de eisen van redelijkheid en billijkheid met zich mee dat de fosfaatrechten in beginsel alleen aan de pachter toekomen, behalve in geval de verpachter langdurig bedrijfsmiddelen (grond en gebouwen) aan de pachter ter beschikking heeft gesteld die voor het bedrijf van de pachter van overwegend belang zijn om zijn bedrijf te kunnen exploiteren. In dat geval heeft de verpachter een aanspraak op fosfaatrechten, zulks onder de gehoudenheid om 50% van de waarde van de over te dragen fosfaatrechten aan de pachter te vergoeden. Per saldo is derhalve sprake van een verdeling van het economische belang bij helfte. Deze uitspraak is in lijn met de systematiek die eerder is gevolgd bij de verdeling van de waarde van het melkquotum.

Een derde voorbeeld betreft de verdeling van de opbrengsten van een windturbine op verpachte grond.⁵ Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden overwoog in deze uitspraak "... dat de netto voordelen die uit de (vrijwillige) plaatsing van een windmolen op de verpachte landerijen voortvloeien, zonder dat partijen daarover nadere afspraken hebben gemaakt, in beginsel in gelijke delen aan de pachter en de verpachter toekomen. Beide partijen hebben immers elkaars medewerking nodig om de plaatsing mogelijk te maken. De nadelen die uit de plaatsing voortvloeien dienen daarbij gecompenseerd te worden."

Een vierde voorbeeld betreft de verkoop van de bloot-eigendom aan de zittende erfpachter. Bij verkoop aan de zittende erfpachter worden de erfpachtbeperkingen opgeheven en wordt de depreciatie teniet gedaan. De erfpachter realiseert hierdoor een economische waarde-creatie. In de taxatiepraktijk is een verdeling van de depreciatie bij helfte tussen de erfpachter en de bloot-eigenaar gebruikelijk, dit op basis van de redelijkheid en de billijkheid.

Voor toepassing van een andere verdeelsleutel dan verdeling bij helfte zien taxateurs geen aanleiding. Toepassing van deze verdeelsleutel leidt derhalve tot een evenwichtswaarde van **gemiddeld € 107,76 per m²**.

Taxateurs hebben zich tot slot afgevraagd wat het gevolg van een *no deal* voor beide partijen is. Onder een *no deal* verstaan taxateurs dat het bosperceel ter grootte van 5.533 m² niet wordt verkocht. Voor wat betreft het perceel van 406 m² nabij de Rijksstraatweg gaan taxateurs ervan uit dat dit noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het overblijvende en om die reden wordt overgedragen, al dan niet door interventie door gemeente Baarn. Voor Staatsbosbeheer heeft een *no deal* tot gevolg dat geen verkoopopbrengst wordt gerealiseerd. Voor MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. heeft een *no deal* positieve en negatieve effecten. De positieve effecten bestaan erin dat de te verwerven oppervlakte grond en de daarmee samenhangende kosten afnemen. De negatieve effecten bestaan erin dat de oppervlakte van het ontwikkelgebied afneemt. Taxateurs verwachten dat een redelijk handelend ontwikkelaar zal proberen het bouwvolume in te dikken op het overblijvende. Naar het oordeel van taxateurs biedt het conceptontwerpbestemmingsplan deze mogelijkheid. Dit betekent dat de procentuele verkleining van het

² Vgl. o.a. HR 6 februari 1963, NJ 1963/135; HR 25 januari 1989, ECLI:NL:HR:1989:AD0600

³ HR 2 december 2016, ECLI:NL:HR:2016:2741

⁴ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 maart 2019, (ECLI:NL:GHARL:2019:2544)

⁵ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 27 augustus 2019 (ECLI:NL:GHARL:2019:6873)

woongebied niet leidt dezelfde procentuele afname van het bouwvolume. De door taxateurs uitgevoerde scenario-analyse leert dat het *break even* een *no deal* scenario ligt bij een afname van het bouwvolume van circa 13% of meer. Daarna wordt het nadeel voor MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. groter dan het nadeel van Staatsbosbeheer. Taxateurs verwachten niet dat een *no deal* tot een dergelijke aanpassing van het bouwvolume zal leiden. Hierdoor is ook het negatieve transactiebelang van MeyerBergman Erfgoed Made By Holland B.V. en Staatsbosbeheer met elkaar in evenwicht.

8.9 Waardering bos/natuur

Bij de waardering van de percelen bos en natuurterrein is rekening gehouden met de volgende transacties van min of meer omvangrijke eenheden natuur.

- verkoop en levering op 21 december 2012 door J. van der Krol Bosbouw C.V. aan Landgoed Den Treek-Henschoten B.V. van circa 193 ha bos, genaamd 't Heihuis te Maarn/Doorn, voor een koopsom van gemiddeld € 1,23 per m²;
- verkoop en levering op 15 december 2017 door Provincie Utrecht aan Stichting Het Utrechts Landschap van 375 ha bos en natuurterrein, behorende tot de voormalige Vliegbasis Soesterberg, voor een koopsom van gemiddeld € 1,25 per m² op basis van een taxatie door een driesdeskundigencommissie;
- verkoop en levering op 17 december 2018 door J. van der Krol Bosbouw C.V. aan een particulier van 64 ha bos, genaamd landgoed Loenerveld te Loenen, voor een koopsom van gemiddeld € 1,41 per m²;
- verkoop en levering op 1 april 2019 door Het Willemsbos Nunspeet B.V. aan een particulier van 159 ha bos, genaamd Het Willemsbos te Ugchelen, voor een koopsom van gemiddeld € 1,53 per m²;
- verkoop en levering op 31 oktober 2019 door een particulier aan (o.a.) Landgoed Willemsbos en Luchtenburg I B.V. (Holland Landgoed Fonds) van 200 ha bos, genaamd Het Willemsbos te Nunspeet, voor een koopsom van € 1,85 per m²;
- heruitgifte in erfpacht door gemeente Apeldoorn aan Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland van 200 ha bos, genaamd Woudhuizen, voor een aanvangscanon van € 2.400 (gebaseerd op exploitatieresultaat).

Taxateurs hebben voorts rekening gehouden met de volgende transacties van kleine bospercelen in de omgeving van het object.

- verkoop en levering op 1 april 2019 door een particulier aan een particulier van 9.91.85 ha bos en weiland tegen landgoed Pijnenburg in Soest voor een koopsom van € 3,88 per m²;
- verkoop en levering op 24 juli 2019 door een particulier aan een particulier van 4,45 ha bos in Langbroek voor een koopsom van € 0,89 per m²;
- verkoop en levering op 17 december 2020 door een particulier aan Human-It B.V. van 2.78,45 ha bos aan de Dolderseweg te Bosch en Duin voor een koopsom van gemiddeld € 3,77 per m²;

Voorname referenties indiceren een waarde van € 1,50 tot € 2,50 per m² voor percelen bos in de provincie Utrecht. Hogere prijzen worden gerealiseerd voor kleine bospercelen en bospercelen nabij

woningen. Voor bospercelen met een kwalitatief hoogwaardige houtopstand c.q. oogstrijpe houtopstand ligt de waarde tegen de bovenzijde van de bandbreedte. Voor bospercelen met een jonge of slechte houtopstand ligt de waarde tegen de onderzijde van de bandbreedte. Voor wat betreft de in dit taxatierapport begrepen menen taxateurs uit te kunnen gaan van een gemiddelde waarde van € 2,00 per m² voor alle percelen die feitelijk in gebruik zijn als bos/natuur en waaraan in het conceptontwerpbestemmingsplan de bestemming "Natuur" is gegeven.

8.10 Conclusie

Op basis van het vorenstaande komen taxateurs tot de volgende waardering van de ruilgronden.

Inbreng SBB					
perceel Baarn D 756 complex deel	5.533 m ² x	€	107,76	€	596.254
perceel Baarn D 756 complex deel :	406 m ² x	€	107,76	€	43.752
perceel Baarn D 756 bos	2.568 m ² x	€	2,00	€	5.136
perceel Baarn D 762	16 m ² x	€	2,00	€	32 +
	<u>8.523 m²</u>				€ 645.174
Inbreng MBE					
perceel Baarn D 702	4.194 m ² x	€	2,00	€	8.388
perceel Baarn D 723	166 m ² x	€	2,00	€	332
perceel Baarn D 724	33.761 m ² x	€	2,00	€	67.522 +
	<u>38.121 m²</u>				€ 76.242

9. Waardering

9.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingmethodieken

In de conclusie fase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

9.2 Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden. De geregistreerde taxateur is voorts gehouden bijzondere onzekerheden over de taxatie in het taxatierapport vast te leggen.

9.3 Eindoordeel taxateur

Aldus concluderend per waardepeildatum 3 september 2021:

Inbreng SBB					
perceel Baarn D 756 complex deel	5.533 m2 x	€	107,76	€	596.254
perceel Baarn D 756 complex deel :	406 m2 x	€	107,76	€	43.752
perceel Baarn D 756 bos	2.568 m2 x	€	2,00	€	5.136
perceel Baarn D 762	16 m2 x	€	2,00	€	32 +
	<u>8.523 m2</u>				€ 645.174
Inbreng MBE					
perceel Baarn D 702	4.194 m2 x	€	2,00	€	8.388
perceel Baarn D 723	166 m2 x	€	2,00	€	332
perceel Baarn D 724	33.761 m2 x	€	2,00	€	67.522 +
	<u>38.121 m2</u>				€ 76.242

9.4 Plausibiliteitsverklaring

Omdat onderhavige taxatie is uitgebracht door twee taxateurs kan de verplichte plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

9.4 Backtesting

Ten opzichte van het eerder door taxateurs uitgebrachte taxatierapport d.d. 17 augustus 2021 is de waarde van het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D nummer 756 toegenomen. Dit is het gevolg van een gewijzigde afbakening van het woningbouwcomplex Alexanderkwartier.

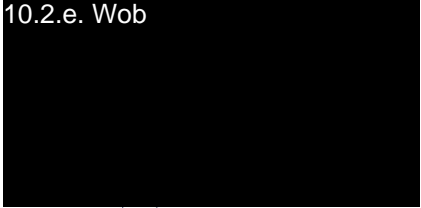
10. Ondertekening

Taxateurs verklaren gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateurs vertrouwen erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 8 september 2021 te Nootdorp en Utrecht,

10.2.e. Wob



10.2.e. Wob



10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: donderdag 9 september 2021 14:17
Aan: 10.2.e. Wob @rijksoverheid.nl; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob @rijksoverheid.nl; 10.2.e. Wob; Both, Jelka
Onderwerp: FW: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier [P102224_I26988721]
Bijlagen: B-prijstoets-02.pdf

Goedemiddag heren,

Het nieuwe taxatierapport is opgeleverd en te downloaden via de onderstaande link. Namens Staatsbosbeheer hierbij aan het RVB de vraag om de getaxeerde waarde te toetsen en zo mogelijk op korte termijn de prijstoets af te geven.

De ondertekening van de overeenkomst staat gepland voor aanstaande maandag 15.00, het zou fijn zijn als voor dat tijdstip uitsluitel kan worden gegeven over de aangevraagde prijstoets.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e.
E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op vrijdag

Zelfde mailwisseling: 8 september 2021 - 17:13 uur

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 69

B-prijstoets-02



Rijksvastgoedbedrijf

T.a.v. mevrouw 10.2.e.

██████████@rijksoverheid.nl

Datum 9 september 2021

Onderwerp Prijsstoets gronden bij paleis Soestdijk

Behandeld door 101102e

Ons kenmerk Z18-20895 / Documentnummer

Uw kenmerk Uw kenmerk

Bijlagen 1

Geachte mevrouw 10.2.e.

Staatsbosbeheer is voornemens het hieronder omschreven object te vervreemden aan MBE ten behoeve van herontwikkeling van het marrechaussee terrein bij paleis Soestdijk.

Objecten

- het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie D, nummer 756 gedeeltelijk en 762 gedeeltelijk ter gezamenlijke grootte van ca. 0.85.23 hectare.

Goedkeuring verkoopprijs

Ik ben voornemens het object te verkopen voor een verkoopprijs van € 645.174,- conform de getaxeerde evenwichtswaarde. Het taxatierapport, opgesteld door Westmaas Makelaardij en Steenhuijs grondzaken d.d. 8 september 2021, is als bijlage bij deze brief gevoegd. Conform het voor de zomer met de heer 10.2.e. afgestemde proces, is het verzoek om op korte termijn uitsluitsel te geven over de aangevraagde prijsstoets.

Als u nog vragen hebt dan kunt u contact opnemen met 101102e of 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,
de directeur, namens deze,

10.2.e. Wob

Manager vastgoed en geoinformatie

10.2.e. Wob

Van: 10 10.2.e. Wob @paleissoestdijk.nl>
Verzonden: donderdag 9 september 2021 14:09
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob ; 10.2.e. Wob
Onderwerp: Re: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier [P102224_I26988721]

Goedemiddag heren, 10.2. en 10.2.e.

Hartelijk bedankt voor het aanpassen van de rapportage.

@10.2.e., wil jij ervoor zorgen dat deze zo spoedig als mogelijk wordt doorgestuurd aan de taxatieafdeling van het Rijksvastgoedbedrijf voor de prijsstoets?

Groet 10.2 10.2.e. Wob

Zelfde mailwisseling: 8 september 2021 - 17:13 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>
Verzonden: vrijdag 10 september 2021 14:39
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: '10.2.e. Wob [redacted]'; Both, Jelka
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.
Bijlagen: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 10092021 compare.docx; Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 10092021.docx

Beste 10.2.e. [redacted],

Ten vervolge op ons gesprek van gisteren en naar aanleiding van het aangepaste taxatierapport gaat hierbij het aangepaste concept voor de ruilovereenkomst, in compare en clean versie.
Als er nog opmerkingen zijn, verneem ik dat graag zo spoedig mogelijk. bvd

Met vriendelijke groet,

10.2.e. [redacted]
Hoofd Juridische Zaken/Advocaat



MeyerBergman Erfgoed Groep BV
Lange Voorhout 15 2514 EA Den Haag
e: 10.2.e.[redacted]@mbegroep.nl +31(0)6 10.2.e.[redacted]
www.mbegroep.nl
paleissoestdijk.nl | LinkedIn

Zelfde mailwisseling: 23 augustus 2021 - 20:41 uur

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: vrijdag 10 september 2021 11:29
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier [P102224_I26988721]

Strakke planning. Hoop dat het lukt. Fijn dat jij er maandag bij kunt zijn.

Wat betekent dit nieuwe rapport voor uiteindelijke opbrengst voor ons?

Zelfde mailwisseling: 9 september 2021 - 14:17 uur

10.2.e. Wob

Van: **10.2.e. Wob** @Rijksoverheid.nl>
Verzonden: maandag 13 september 2021 11:31
Aan: **10.2.e. Wob**; SBB GG Secretariaat
CC: **10.2.e. Wob**; **10.2.e. Wob**
Onderwerp: Brief prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk)
Bijlagen: 313579dc-43b1-4175-93d5-11e9acc1a9bd.pdf

Urgentie: Hoog

FNZ 4300951-4451339

Geachte heer **10.2.e.**,

Bijgevoegd de uitgaande brief van de prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk).

Ik vertrouw erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

medewerker Vastgoed en Infrastructuur

.....
Afdeling Verkoop en Gebiedsprojecten

Directie Transacties en Projecten (T&P)

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....
M 06 **10.2.e.**

10.2.e. @Rijksoverheid.nl

W www.rijksoverheid.nl

Aanwezig op: maandag, dinsdag, donderdagochtend en vrijdag.

Het RVB realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 73

313579



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Staatsbosbeheer
afdeling Grondzaken
T.a.v. 10.2.e. Wob
Postbus 2
3800 AA AMERSFOORT

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Brinkstraat 4
9401 HZ Assen
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

10.2.e.
Wob
10.2.e. @Rijksoverheid.nl

Datum 13 september 2021
Betreft instemming verkoop

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

KVK nummer
65890604

IBAN
10.2.e. Wob
BIC

Ons documentnummer
4451339

Ons zaaknummer
4300951

Uw kenmerk
Z18-20895/D21-34894

Aantal bijlagen
geen

Geachte mevrouw 10.2.e.

Naar aanleiding van uw verzoeken per brief d.d. 18 augustus 2021, kenmerk Z18-20895/D21-34894 en uw vervolg brief d.d. 9 september 2021, kenmerk Z18-20895, deel ik u mee, dat mijn dienst in kan stemmen met de verkoop van de percelen grond bij paleis Soestdijk, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummers 756 en 762 beiden gedeeltelijk, gezamenlijk groot ca. 8.523 m², voor de prijs van € 645.174,00 k.k.

Voorts deel ik u mee, dat bovengenoemde goedkeuring tot één jaar na dagtekening van deze brief geldig is, daarna vervalt deze instemming. Mocht u na afloop van deze termijn tot notariële levering overgaan dan dient u een nieuw verzoek voor een prijstoets bij het Rijksvastgoedbedrijf in te dienen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens de Staat der Nederlanden,
de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

10.2.e. Wob

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 13 september 2021 18:07
Aan: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e.; 10.2.e. Wob
CC: Both, Jelka
Onderwerp: Overeenkomst grondverkoop MBE Groep (Paleis Soestdijk) plaatsing bericht op hun site
Bijlagen: Aanpak ondertekening grondverkoop.docx
Urgentie: Hoog

Beste allemaal,

Zo eind van de dag dus velen zullen onderweg naar huis zijn met MONO rijden, kreeg niemand f te pakken. Ontving zojuist een mailtje van hoofd communicatie MBE groep, de ontwikkelaar van Paleis Soestdijk. Zij gaan een kort stukje plaatsen op hun website over de overeenkomst/grondruil die vandaag is ondertekend. Daar zijn ze uiteraard vrij in. Wij zelf gaan niet actief communiceren. Ik heb gevraagd me hun stukje te mailen, zodat we weten wat zij communiceren.

Het is dus mogelijk dat er vragen komen, zeker gezien het sentiment nav de inloopavonden. Vandaar nogmaals het eerder toegezonden interne pva met Q&A bijgevoegd.

Vraag aan @10.2.e. nu 10.2 met vakantie is, is er nog een voorzitter binnen de klankbordgroep die we wel moeten informeren over de overeenkomst?

Groetjes

10.2.e.

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 74

Aanpak ondertekening grondverkoop

Paleis Soestdijk ondertekening grondverkoop aug 21

Context

Eind augustus wordt er een overeenkomst getekend met de ontwikkelaar 'MBE groep' mbt verkoop percelen van Staatsbosbeheer.

Het gaat in totaal om 8.523 m2 ofwel < dan 1 ha (dit is nl. 10.000 m2)

- Object A1: 5.815 m2 natuur en bos respectievelijk natuur en bos & woningbouw;
- Object A2: 406 m2 natuur en bos respectievelijk verkeer;
- Object A3: 2.286 m2 natuur en bos respectievelijke bosgrond;
- Object B3: 16 m2 natuur en bos respectievelijk natuur en bos.

Objecten A1 t/ A3 zijn nodig voor het plangebied mbt woningbouw

Er is veel reuring ontstaan over m.n. de voorgenomen bouw op de locatie van het marechaussee terrein. Daarvoor moet bos wijken. In eerste instantie zou het gaan over meer ha bos die van ons gevraagd werd voor verkoop. Na de nodige petitie en bezwaren is dit plan aangepast met als resultaat dat er minder van het Borrebos gekapt gaat worden. Voor ons betekent dit dan ook minder grond die verkocht wordt. Dus dat is al een plus op zich.

Er is een klankbordgroep actief, hierin heeft ook Staatsbosbeheer zitting vanuit de rol als stakeholder 'buurman'.

Proces

- We trekken dit niet naar ons toe. Onze rol is 'goede buur' en eigenaar/beheerder van een paar 'flarden' (zie hierboven) grond op Soestdijk. Echter mochten er vragen komen of het reuring opleveren in de pers, staan we klaar met onze boodschap. (fiat Jelka)
- Wel communiceren we onze boodschap naar de vz van de klankbordgroep en mn op het moment dat de exploitant hiermee naar buiten treedt, dan wel als het als onderdeel van de stukken gedeeld wordt met de gemeenteraad (dat wordt altijd gepubliceerd) (actie **10-10-2011**)
- We vragen de ontwikkelaar of en zo ja wanneer ze hierover communiceren en stemmen onze boodschappen af (actie **10-2-11**)
- Als de verkoop door gaat (dus als de gemeente Baarn het bestemmingsplan goedkeurt, dan koopt SBB met de opbrengsten 3 ha bos van de ontwikkelaar. Dit bos ligt pal aan onze bossen in de Lage Vuursche.

Strekking boodschap (reactief)

- Staatsbosbeheer en MBE groep hebben een overeenkomst getekend voor de verkoop van 0,85 ha natuurgrond op Paleis Soestdijk.
- Een deel (0,5 ha) is nodig voor realisatie van appartementen op de voormalige kazerne en voor een deel in het Borrebos.
- De grond wordt pas verkocht als het bestemmingsplan voor woningbouw door de gemeenteraad is vastgesteld en bos- en natuurcompensatie door de ontwikkelaar is ingeregeld.

(eventueel aanvullend) Omdat de ontwikkelaar het oorspronkelijke plan voor woningbouw heeft herzien is er minder bosoppervlakte nodig, en daarmee ook de benodigde natuurgrond van Staatsbosbeheer.

Q&A

V. Waarom verkoopt Staatsbosbeheer natuur voor de ontwikkeling van woningen bij Paleis Soestdijk?

De ontwikkelaar van paleis Soestdijk is met de gemeente Baarn een bestemmingsplan aan het voorbereiden voor de ontwikkeling van woningbouw op het marrechaussee terrein. Een deel van de ontwikkeling is voorzien op natuurgrond van Staatsbosbeheer. Als de gemeenteraad van Baarn instemt met deze ontwikkeling door de vaststelling van het bestemmingsplan, verliest de natuur haar status en daarmee verdwijnt voor Staatsbosbeheer de legitimatie om deze grond in eigendom te houden. In de overeenkomst is daarom opgenomen dat de grond enkel wordt verkocht wanneer het bestemmingsplan voor de woningontwikkeling wordt vastgesteld door de gemeente.

V. Hoe wordt de natuur gecompenseerd?

In het plan van de ontwikkelaar moet rekening worden gehouden met de compensatie van natuur welke verloren gaat. De provincie Utrecht is het bevoegd gezag dat hierop toeziet. Bij Staatsbosbeheer is onbekend welke afspraken hierover bestaan tussen de ontwikkelaar en de provincie.

V. Tegen welke prijs wordt de grond verkocht?

Tegen marktconforme prijs. *De grond is in opdracht van Staatsbosbeheer getaxeerd, waarna de taxatiewaarde op marktconformiteit is getoetst door het Rijksvastgoedbedrijf. Bij deze taxatie is uitgegaan van de woningbouwplannen zoals die binnenkort worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Baarn.*

V. Wat doet Staatsbosbeheer met de verkregen koopsom?

Als de grond daadwerkelijk wordt verkocht, zal de koopsom door Staatsbosbeheer worden gestald op onze Groenfondsrekening. Vanuit deze Groenfondsrekening kan door Staatsbosbeheer weer andere natuurgrond worden gekocht, of kan geld worden ingezet voor de verbetering van natuur- en recreatiewaarden in bestaande gebieden. *(in dit geval kopen we 3 ha bosgrond grenzend tegen ons eigendom in Lage Vuursche terug maw aan het eind van de rit hebben we meer bos erbij).*

V. Waarom weigert Staatsbosbeheer niet de benodigde grond te verkopen?

Als de gemeenteraad besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan, vervalt de in de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer 1998 opgenomen wettelijke grondslag voor het door Staatsbosbeheer in eigendom houden van de grond. Wij volgen daarmee het beleid van rijk, provincie en gemeenten voor wat betreft ruimtelijke ordening, het weigeren om te verkopen wanneer een andere bestemming is toegekend aan onze grond dan passend binnen onze wet, past hier niet bij. De koopovereenkomst tussen MBE en Staatsbosbeheer is nu gesloten vooruitlopend op dit moment, maar de daadwerkelijke verkoop zal pas worden geëffectueerd wanneer de bestemming natuur is komen te vervallen.

V. Wat betekent deze verkoop van grond voor de natuur?

De grond die verkocht wordt moet worden gecompenseerd door de ontwikkelaar. De natuurwaarde van dit specifieke stuk grond zijn de natuurwaarden zijn beperkt en zal dan ook geen impact hebben. *Echter het bosgebied rondom de geplande woningbouw is een biotoop voor broedvogels en er leven reeën. Daarmee zal het totaal van het plangebied waar woningbouw komt wel impact op de natuurwaarden hebben.*

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: maandag 13 september 2021 13:37
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
Onderwerp: RE: Brief prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk)

Beste 10.2.e.,

Graag gedaan! Succes!

Groeten,
10.2

Van: 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Verzonden: maandag 13 september 2021 13:02
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]@Rijksoverheid.nl>
Onderwerp: RE: Brief prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk)

Geachte mevrouw 10.2.e. Wob [redacted],

Dank voor de snelle afhandeling, fijn dat het nog gelukt is de brief vandaag te verzenden.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e. [redacted]
E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op vrijdag

Zelfde mailwisseling: 13 september 2021 - 11:31 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>
Verzonden: maandag 13 september 2021 09:26
Aan: 10.2.e. Wob [redacted]
CC: '10.2.e. Wob [redacted]'; Both, Jelka
Onderwerp: RE: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 22072021 zb MBE + afspraken over komende woensdag.
Bijlagen: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer DEF.docx

Beste 10.2.e. [redacted],

Bijgaand stuur ik je de te tekenen versie van de ruilovereenkomst. Succes vanmiddag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. [redacted]
Hoofd Juridische Zaken/Advocaat



MeyerBergman Erfgoed Groep BV
Lange Voorhout 15 2514 EA Den Haag
e: 10.2.e.[redacted]@mbegroep.nl +31(0)6 10.2.e.[redacted]
www.mbegroep.nl
paleissoestdijk.nl | LinkedIn

Zelfde mailwisseling: 10 september 2021 - 14:39 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 13 september 2021 08:08
Aan: Both, Jelka
Onderwerp: Re: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier [P102224_I26988721]

Hoi Jelka,

De Prijstoets is binnen. Opbrengst stijgt naar 560k na verrekening van de grond die we krijgen, voor verrekening zijn we een 150k omhoog gegaan.

Ovk wordt nu de laatste hand aan gelegd, die stuur ik straks nog naar Sylvo zodat hij op de hoogte is van wat er getekend gaat worden.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
senior rentmeester

Staatsbosbeheer
afdeling Grondzaken | team West

T | M 06-10.2.e.
E mailto:10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | W <http://www.staatsbosbeheer.nl>

10.2.e. Wob

Van: Both, Jelka
Verzonden: maandag 13 september 2021 08:16
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Taxatie gronden SBB in complex Alexanderkwartier [P102224_I26988721]

Prima. Heb Sylvo ook even ingelicht via app dat er prijsstoets is en jij nog overeenkomst via mail stuurt.

Fijn dit dossier (bijna) te kunnen afronden 10.2.e. Heeft wat uurtjes gekost. Dank

Zelfde mailwisseling: 13 september 2021 - 08:08 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 13 september 2021 09:35
Aan: Thijsen, Sylvo
CC: 10.2.e., 10.2.; Both, Jelka
Onderwerp: RE: URGENT : ondertekening ovk Soestdijk 13-9
Bijlagen: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer 10092021 def.pdf

Goedemorgen Sylvo,

Zoals vanochtend al aangekondigd door Jelka, bijgaand de definitieve versie van de ruilovereenkomst voor de gronden bij Paleis Soestdijk. Door het Rijksvastgoedbedrijf is afgelopen vrijdag telefonisch ook gemeld dat de prijstoets wordt afgegeven, de brief hiervoor zal vandaag worden verzonden. Mocht de overeenkomst nog een toelichting behoeven, dan hoor ik dat graag.

Vanmiddag zorg ik voor twee papieren exemplaren voor de ondertekening.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer
Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam
Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam
M 06-10.2.e.
E 10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl
Afwezig op vrijdag

Zelfde mailwisseling: 7 september 2021 - 09:00 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: maandag 13 september 2021 10:54
Aan: 10.2.e.
Onderwerp: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer DEF.docx
Bijlagen: Ruilovereenkomst Staatsbosbeheer DEF.docx

Goedemorgen 10.2.e.

Dank voor de aangepaste overeenkomst, de wijzigingen zijn akkoord. Van de secretaresse van Sylvo kreeg ik nog een vraag over de datum bij de ondertekening op de laatste pagina, ik ben zo vrij geweest deze nog aan te passen naar heden.

Bijgaand de overeenkomst zoals ik deze vanmiddag in papier zal meenemen ter ondertekening.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op vrijdag

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 10:09
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob ; 10.2.e. Wob
Onderwerp: FW: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst

Urgentie: Hoog

Ik wil toch nog f reageren en vragen of er een nuance in kan.
 Op deze manier is het net of dankzij onze grondruil de realisatie woningbouw kan doorgaan.
 Ik ben bang dat het zo – als het opgepikt wordt geframed kan worden in de buitenwereld.

Zou melden mede door de grondruil met SBB

En onderaan bij winst voor allebei, eindigen met de verkoop komt er per saldo meer natuur voor terug oid.

Wil jij svp heel kritisch nog kijken of wat er staat klopt en jouw suggestie?

Van: 10.2.e. Wob | MBE Groep [mailto:10.2.e. Wob@mbegroep.nl]
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 09:36
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: FW: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst

Excuus, ik zie dat ik zojuist een oude versie met nog wat kleine typo's heb gestuurd. Hierbij de laatste versie met de correcties verwerkt. De vorige mail mag je als niet verzonden beschouwen.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

Grondruil Staatsbosbeheer rond

De MeyerBergman Erfgoed Groep en Staatsbosbeheer hebben een overeenkomst gesloten over grondruil op en rond Landgoed Paleis Soestdijk. De overeenkomst maakt het voor MeyerBergman Erfgoed Groep mogelijk om de woningbouw op het toekomstige Alexanderkwartier te realiseren.

De overeenkomst betreft een grondruil op drie onderdelen. De MeyerBergman Erfgoed Groep koopt circa 0,5 hectare grond dat grenst aan het huidige marechaussee terrein. Andersom verkoopt de MeyerBergman Erfgoed Groep een stuk grond richting de Koningsnaald (tussen de moestuin en de Parade). Dit grondgebied grenst nu al aan de openbare ruimte van Staatsbosbeheer. Ook koopt Staatsbosbeheer circa 3 hectare grond waarmee de grenzen worden 'recht' getrokken.

10.2.e. van de MBE Groep is blij met de overeenkomst: *“De overeenkomst is voor beide partijen winst. Voor ons is het noodzakelijk om ons woningbouwplan te realiseren, hetgeen wij nodig hebben om de restauratie van het paleis te bekostigen. Andersom krijgt Staatsbosbeheer hiermee een mooie aanvulling op hun grondgebied.”*

Hoewel de handtekeningen al zijn gezet is de overeenkomst pas formeel van kracht als het bestemmingsplan in het voorjaar 2022 door de gemeente wordt vastgesteld en onherroepelijk is.

Van: 10.2.e. Wob [redacted] | MBE Groep <10.2.e. Wob [redacted]@mbegroep.nl>

Datum: dinsdag, 14 september 2021 om 09:31

Aan: 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Re: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst

Dag 10.2.e. [redacted],

Dat klopt! Hieronder de tekst. Ik hoor het graag als je nog aanpassingen hebt.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Grondruil Staatsbosbeheer rond

De MeyerBergman Erfgoed Groep en Staatsbosbeheer hebben een overeenkomst gesloten over grondruil op en rond Landgoed Paleis Soestdijk. De overeenkomst maakt het voor MeyerBergman Erfgoed Groep mogelijk om de woningbouw op het toekomstige Alexanderkwartier te realiseren.

De overeenkomst betreft een grondruil op drie onderdelen. De MeyerBergman Erfgoed Groep koopt circa 0,5 hectare grond dat grenst aan het huidige marechaussee-terrein. Andersom verkoopt de MeyerBergman Erfgoed Groep een stuk grond richting de Koningsnaald (tussen de moestuin en de Parade). Dit grondgebied grenst nu al aan de openbare ruimte van Staatsbosbeheer. Ook koopt Staatsbosbeheer rond de **circa** 3 hectare grond waarmee de grenzen worden 'recht' getrokken.

10.2.e. [redacted] van de MBE Groep is blij met de overeenkomst: *"De overeenkomst is voor beide partijen winst. Voor ons is het noodzakelijk om ons woningbouwplan te realiseren, hetgeen wij nodig hebben om de restauratie van het paleis te bekostigen. Andersom krijgt Staatsbosbeheer hiermee een mooie aanvulling op hun grondgebied gekregen."*

Hoewel de handtekeningen al zijn gezet is de overeenkomst is pas formeel van kracht als het bestemmingsplan in het voorjaar 2022 wordt vastgesteld door de gemeente en onherroepelijk is.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 10:45
Aan: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; Both, Jelka
Onderwerp: FW: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst

Hi allemaal,

Aanvullend op mijn mail van zojuist waarin we de opzet ontvingen van het nieuwsbericht over de grondrol die MBE Groep op hun website plaatsen, het volgende: onze aanpassingen op het stuk worden doorgevoerd. Hieronder dus met in rood de versie die op hun website verschijnt.

Groetjes,
10.2.e.

Van: 10.2.e. Wob | MBE Groep [mailto:10.2.e. Wob@mbegroep.nl]
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 10:39
Aan: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: Re: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst

Prima aanpassingen, bedankt!

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>
Datum: dinsdag, 14 september 2021 om 10:37
Aan: 10.2.e. Wob | MBE Groep <10.2.e. Wob@mbegroep.nl>
Onderwerp: FW: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst

Grondruil Staatsbosbeheer rond

De MeyerBergman Erfgoed Groep en Staatsbosbeheer hebben een overeenkomst gesloten over grondruil op en rond Landgoed Paleis Soestdijk. **Met de grondruil verkrijgt de MeijerBergman Erfgoed Groep de ontbrekende grond onder de woningbouwlocatie bij het toekomstige Alexanderkwartier.**

De overeenkomst betreft een grondruil op drie onderdelen. De MeyerBergman Erfgoed Groep koopt circa 0,5 hectare grond dat grenst aan het huidige marechaussee terrein. Andersom verkoopt de MeyerBergman Erfgoed Groep een stuk grond richting de Koningsnaald (tussen de moestuin en de Parade). Dit grondgebied grenst nu al aan de openbare ruimte van Staatsbosbeheer. Ook koopt Staatsbosbeheer circa 3 hectare bos **waarmee de eigendomsgrenzen van Staatsbosbeheer bij het Borrebos logischer komen te liggen.**

10.2.e. van de MBE Groep is blij met de overeenkomst: *“De overeenkomst heeft voor beide partijen voordelen. Voor ons is het noodzakelijk om ons woningbouwplan te realiseren, hetgeen wij nodig hebben om de restauratie van het paleis te bekostigen. Andersom krijgt Staatsbosbeheer hiermee een mooie aanvulling op hun grondgebied.”*

Hoewel de handtekeningen al zijn gezet is de overeenkomst pas formeel van kracht als het bestemmingsplan in het voorjaar 2022 door de gemeente wordt vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 10:21
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst

Hoi 10.2.e.,

Eens met jouw opmerkingen, onderstaand mijn voorstel voor wijzigingen.

Groet,

10.2.e.

Grondruil Staatsbosbeheer rond

De MeyerBergman Erfgoed Groep en Staatsbosbeheer hebben een overeenkomst gesloten over grondruil op en rond Landgoed Paleis Soestdijk. Met de grondruil verkrijgt de MeijerBergman Erfgoed Groep de ontbrekende grond onder de woningbouwlocatie bij het toekomstige Alexanderkwartier.

De overeenkomst betreft een grondruil op drie onderdelen. De MeyerBergman Erfgoed Groep koopt circa 0,5 hectare grond dat grenst aan het huidige marechaussee terrein. Andersom verkoopt de MeyerBergman Erfgoed Groep een stuk grond richting de Koningsnaald (tussen de moestuin en de Parade). Dit grondgebied grenst nu al aan de openbare ruimte van Staatsbosbeheer. Ook koopt Staatsbosbeheer circa 3 hectare bos waarmee de eigengrenzen van Staatsbosbeheer bij het Borrebos logischer komen te liggen.

10.2.e. van de MBE Groep is blij met de overeenkomst: *“De overeenkomst heeft voor beide partijen voordelen. Voor ons is het noodzakelijk om ons woningbouwplan te realiseren, hetgeen wij nodig hebben om de restauratie van het paleis te bekostigen. Andersom krijgt Staatsbosbeheer hiermee een mooie aanvulling op hun grondgebied.”*

Hoewel de handtekeningen al zijn gezet is de overeenkomst pas formeel van kracht als het bestemmingsplan in het voorjaar 2022 door de gemeente wordt vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

Zelfde mailwisseling: 14 september 2021 - 10:09 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 11:06
Aan: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Nieuwsbericht op onze site over overeenkomst

Hoi 10.2.e.,

Fijn dat ze het overnemen, toch net iets neutraler zo.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op vrijdag

Zelfde mailwisseling: 14 september 2021 - 10:45 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 15 september 2021 13:55
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Brief prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk)
Bijlagen: 313579dc-43b1-4175-93d5-11e9acc1a9bd.pdf

Geachte mevrouw 10.2.e. Wob

Afgelopen maandag is door onze directeur de overeenkomst getekend met de MeijerBergmanErfgoed groep. De akte zal echter pas passeren nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Gelet op het aantal bezwaarmakers en de doorlooptijd bij de Raad van State, valt er met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid te melden dat de notariële afhandeling niet binnen 1 kalenderjaar na 13/09/2021 zal plaatsvinden.

Graag hoor ik of het voor het Rijksvastgoedbedrijf mogelijk is om de verleende goedkeuring in dit specifieke geval te koppelen aan de passering van de gesloten overeenkomst, zodat we niet volgend jaar hier tegenaan gaan lopen. Indien akkoord, zie ik een aangepaste brief graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.
Rentmeester

Staatsbosbeheer

Grond en Gebouwen | Naritaweg 221 | 1043 CB Amsterdam

Postbus 58174 | postcode 1040 HD Amsterdam

M 06-10.2.e.

E 10.2.e. Wob [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.Wob@staatsbosbeheer.nl) | www.staatsbosbeheer.nl

Afwezig op vrijdag

Zelfde mailwisseling: 13 september 2021 - 13:02 uur

10.2.e. Wob

Van: **10.2.e. Wob** <[redacted]@westmaasmakelaardij.nl>
Verzonden: vrijdag 17 september 2021 13:17
Aan: SBB Digitale Facturen
CC: **10.2.e. Wob** <[redacted]>
Onderwerp: RE: 1624-Staatsbosbeheer taxatie Soestdijk-170921.pdf
Bijlagen: 1624-Staatsbosbeheer taxatie Soestdijk-170921.pdf

Geachte heer/mevrouw,

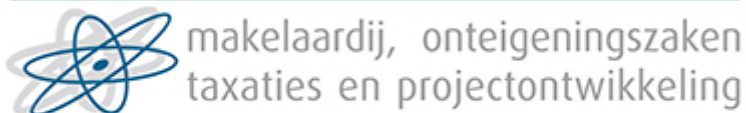
Met excuses hierbij een gewijzigde versie.
 De datering van de uitgevoerde werkzaamheden was niet juist in de vorige versie.
 Verder is de factuur ongewijzigd gebleven.
 De betrokken rentmeester, de heer **10.2.e. Wob**, is ter informatie in de Cc meegenomen.
 We zien de betaling graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Westmaas Makelaardij B.V.
 Recognised European Valuer, geregistreerd REV-taxateur onder nummer REV-NL/VBO/2019/5
 Register Taxateur: Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed(NRVT)
 Register Makelaar: Bedrijfsmatig Vastgoed, Agrarisch Vastgoed en Wonen (SCVM)
 Geregistreerd Deskundige Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (Register DOBS)

Westmaas Makelaardij



Laakweg 4 2631 PJ Nootdorp T. 015 310 8873 F. 015 310 8658
info@westmaasmakelaardij.nl www.westmaasmakelaardij.nl



Klik [hier](#) voor onze Privacy Policy

Van: **10.2.e. Wob** <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 17 september 2021 13:14
Aan: digitale.facturen@staatsbosbeheer.nl
CC: **10.2.e. Wob** <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>
Onderwerp: 1624-Staatsbosbeheer taxatie Soestdijk-170921.pdf

Bijlage 1 behorend bij Z21-7118 – 86

1624-Staatsbosbeheer taxatie Soestdijk - 170921



FACTUUR

Aan: Staatsbosbeheer
Per email verzonden: digitale.facturen@staatsbosbeheer
Postbus 2
3800 AA Amersfoort

Datum: 17 september 2021
Factuurnummer: 2021-1624

Inkoopordernummer UBW50197629
Kenmerk Offerte Taxatie Soestdijk

Betreft: Taxatie complexwaarde bij Paleis Soestdijk

<i>Datum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Totaal</i>
17-09-2021	Werkzaamheden inzake Taxatie complexwaarde ondergrond woningbouwontwikkeling bij Paleis Soestdijk. Bij deze ontwikkeling is grond van SBB betrokken.	€ 10.2.g. Wob
	Subtotaal	= €
	BTW 21% x € 10.2.g. =	€ =
	Totaal	€

Gelieve te voldoen binnen 14 dagen op:
Rabobankrekeningnummer NL 50RABO 01373.459.17
(BTW nummer: NL.855800185B01)

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl>
Verzonden: vrijdag 17 september 2021 09:28
Aan: 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob
Onderwerp: RE: Brief prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk)

Ha 10.2.e.,

Via 10.2 kreeg ik jouw mail.

Ik kan me voorstellen dat in dit geval de termijn van 1 jaar onvoldoende kan zijn. De taxateurs gaan in het taxatie ook uit van een gewijzigd bestemmingsplan.

Vanuit dat perspectief is het logisch om de termijn wat op te rekken. Maar een bestemmingsplanswijziging kan ook vele jaren duren, en wat ik wil voorkomen is dat er geen eindtermijn aan de toestemming zit. Hebben jullie ook iets van een verrekenclausule (indexatie ?) of ontbindingsgrond opgenomen in de overeenkomst ? Dan zou het logisch zij daarbij aan te sluiten. Anders is een eindtermijn van eind 2023 denk ik redelijk.

Kunnen jullie ermee uit de voeten als we een nieuwe brief sturen, waarin we de volgende zinsnede opnemen:

Voorts deel ik u mee, dat bovengenoemde goedkeuring geldig is tot 3 maanden nadat de beoogde bestemmingsplanswijziging tot stand is gekomen, maar uiterlijk tot 31 december 2023, daarna vervalt deze instemming. Mocht u na afloop van deze termijn tot notariële levering overgaan dan dient u een nieuw verzoek voor een prijstoets bij het Rijksvastgoedbedrijf in te dienen.

Ik hoor graag even van je.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. 10.2.e.

Project-/ programmamanager Verkoop en Gebiedsprojecten

.....
Directie Transacties en Projecten
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
 Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen
 Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag
 M 06 10.2.e.

op donderdag afwezig

[10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl](mailto:10.2.e.Wob@rijksoverheid.nl)
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....
 Het RVB realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen

Van: 10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl>
Verzonden: donderdag 16 september 2021 07:53

Aan: 10.2.e. Wob [REDACTED] <10.2.e. Wob [REDACTED]@rijksoverheid.nl>
Onderwerp: FW: Brief prijstoets Baarn (grond paleis Soestdijk)

Goedemorgen 10.2.e., wil jij 10.2.e. antwoord geven?
Alvast bedankt.

Mvg, 10.2

Zelfde mailwisseling: 15 september 2021 - 13:55 uur

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: woensdag 22 september 2021 09:40
Aan: Both, Jelka; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. ; 10.2.e. Wob
Onderwerp: Links naar debat raad en inwoners / belangengroepen mbt behandeling bestemmingsplan Paleis Soestdijk

Hi Jelka en 10.2.e.,

Op 15 sept is paleis Soestdijk besproken in de raad. Hieronder de links naar het gesprek raadsleden en reacties inwoners en belanghebbenden.

<https://baarn.raadsinformatie.nl/vergadering/862099/> (gesprek en onderbouwing raadsleden)

En hier de link naar alle reacties van inspraak belanghebbenden en inwoners (incl. UL en NM, roefvogelwerkgroep) <https://baarn.raadsinformatie.nl/vergadering/862099/> ga naar inspraakreacties inwoners en derden helemaal onderaan, klik op vinkje dan komen in pdf alle stukken.

Groet,
10.2.e.

OVEREENKOMST VAN RUILING

De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. S. Thijsen BNT, directeur, hierna te noemen: **'Staatsbosbeheer'**,

en
2. MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V., statutair gevestigd op het adres Lange Voorhout 15 te (2514 EA) 's Gravenhage, kantoorhoudende te 3744 AA Baarn aan de Amsterdamsestraatweg nr. 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69080275, vertegenwoordigd door de heer **10.2** **10.2** hierna te noemen: **'Wederpartij'**,

Beide partijen ook te noemen 'verkoper' of 'koper' en beide partijen tezamen ook te noemen 'Partijen'.

Overwegende dat:

- Staatsbosbeheer eigenaar is van vier percelen onbebouwde grond, met de huidige en mogelijk toekomstige bestemming:
Object A1: 5.815 m2 natuur en bos respectievelijk natuur en bos & woningbouw;
Object A2: 406 m2 natuur en bos respectievelijk verkeer;
Object A3: 2.286 m2 natuur en bos respectievelijke bosgrond;
Object A4: 16 m2 natuur en bos respectievelijk natuur en bos,
tezamen ter grootte van circa 8.523 m2 en onderdeel uitmakend van percelen grond gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Baarn, kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie D, nummers 756 respectievelijk 723 zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aangehechte tekeningen, hierna te noemen "de Percelen SBB";
- Wederpartij eigenaar is van drie percelen onbebouwde grond, met de huidige bestemming en mogelijk toekomstige bestemming:
Object A4: 4.194 m2 natuur en bos/agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden respectievelijk natuur;
Object B1: 33.761 m2 natuur en bos respectievelijk natuur en bos;
Object B2: 166 m2 Maatschappelijk Marechaussee respectievelijk natuur,
tezamen ter grootte van 38.121 m2 en onderdeel uitmakend van percelen grond gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Baarn, kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie D, nummers 724, 762 respectievelijk 702, zoals aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte tekeningen, hierna te noemen "de Percelen Wederpartij";
- Wederpartij voornemens is over te gaan tot de herontwikkeling van het zogenaamde Marechaussee-terrein, onderdeel van de herontwikkeling van Paleis Soestdijk te Baarn, en aldaar woningen wenst te bouwen, hierna te noemen "Alexanderkwartier".
- Wederpartij in het kader van de voorgenomen realisatie van woningen rekening dient te houden met effecten op het natuurnetwerk en daartoe het zogenaamde zoekgebied wenst te vergroten.
- Staatsbosbeheer bereid is om onder de opschortende voorwaarden van goedkeuring door het Rijksvastgoedbedrijf van het nog op te stellen taxatierapport en vaststelling van het bestemmingsplan

10.2.e. Wob

10.2.e.
Wob

waarmee de percelen een andere dan natuur/bos functie krijgen, de Percelen SBB te ruilen met de Percelen Wederpartij, gelijk Wederpartij bereid is om de Percelen Wederpartij te ruilen met de Percelen SBB, tegen betaling van een bedrag door Wederpartij aan Staatsbosbeheer.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities, begripsomschrijvingen

In deze overeenkomst van ruiling wordt verstaan onder:

- verkoper: elke partij bij deze overeenkomst voor de prestaties die zij verschuldigd is;
- koper: elke partij bij deze overeenkomst voor de prestaties die haar toekomen;
- verkochte: het in ruil gegeven en in eigendom overgedragen object;
- gekochte: het in ruil aanvaarde en in eigendom aangenomen object;
- verkoop: het in ruil geven en in eigendom overdragen;
- koop: het in ruil aanvaarden en in eigendom aannemen.

2. Overeenkomst van ruiling

- 2.1. Staatsbosbeheer geeft Wederpartij in ruil en zal in eigendom overdragen aan Wederpartij, die van Staatsbosbeheer in ruil zal aanvaarden en in eigendom zal aannemen:

De Percelen SBB tezamen ter grootte van 8.523 m², met een waarde van € 645.154,64 en zoals aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte tekeningen.

- 2.2. Daartegenover geeft Wederpartij in ruil en zal in eigendom overdragen aan Staatsbosbeheer, die van Wederpartij in ruil zal aanvaarden en in eigendom zal aannemen:

De Percelen Wederpartij, ter grootte van 38.121 m², met een waarde van € 76.242,00,00 en zoals aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte tekeningen.

- 2.3. De waarde van de Percelen SBB en de waarde van de Percelen Wederpartij is vastgesteld:

Percelen SBB:

- € 596.236,08 voor Object A1; 5.533 x € 107,76 (natuur/wonen)
- € 564,- voor Object A1; 282 x € 2,- (natuur/natuur)
- € 43.750,56 voor Object A2; 406 x € 107,76 (natuur/natuur)
- € 4.572,- voor Object A3; 2.286 x € 2,- (natuur/natuur)
- € 32,- voor Object A4; 16 x € 2,- (natuur/natuur)

€ 645.154,64 totaal

Percelen Wederpartij:

- € 67.522,- voor Object B1; 33.761 x € 2,- (natuur/natuur)
- € 332,- voor Object B2; 166 x € 2,- (marechaussee/natuur)

10.2.e.
Wob

10.2.e. Wob

€ 8.388,- voor Object B3; 4.194 x € 2,- (natuur/natuur)

€ 76.242,00 totaal

- 2.4. Deze ruiling geschiedt derhalve na verrekening van de getaxeerde waarden- tegen betaling van een vergoeding groot € 568.912,64 (zegge: vijfhonderd achtenzestigduizend negenhonderdtwaalf euro en 64 cent), exclusief belasting, te betalen door Wederpartij aan Staatsbosbeheer.

3. Overdracht

- 3.1. De voor de voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte(n) van levering zal/zullen worden verleden uiterlijk binnen twee weken nadat het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Marechaussee-terrein te Baarn onherroepelijk is. Partijen kunnen in onderling overleg de datum van de leveringen aanpassen.
- 3.2. De notariële akte zal worden verleden ten overstaan van notaris **10.2.e. Wob** of een notaris verbonden aan notariskantoor Bird & Bird, kantoorhoudende te 's Gravenhage ("de Notaris").

4. Kosten, belastingen en zakelijke lasten

- 4.1. De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte van levering zijn voor gezamenlijke rekening van Partijen en worden op basis van 50%-50% verdeeld.
- 4.2. Staatsbosbeheer zal de Percelen SBB in de staat waarin deze zich ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst bevinden leveren aan Wederpartij. Eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) en overdrachtsbelasting zal door Wederpartij worden voldaan. Wederpartij zal de Percelen Wederpartij in de staat waarin deze zich ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst bevinden leveren aan Staatsbosbeheer. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zal door Staatsbosbeheer worden voldaan.
- 4.3. De zakelijke lasten en/of baten van het verkochte komen vanaf het moment van het passeren van de in artikel 3.1 van deze overeenkomst bedoelde notariële akte van levering voor rekening van Koper.

5. Betaling vergoeding

- 5.1. De betaling van de vergoeding en verrekening van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
- 5.2. Wederpartij is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 5.3. Uitbetaling aan Staatsbosbeheer zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht van het verkochte is geschied zonder inschrijvingen die bij het passeren van de voor de overdracht van de verkochte notariële akte(n) van levering niet bekend waren.

6. Garantie

10.2.e.
Wob

10.2.e.
Wob

- 6.1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, zal Wederpartij uiterlijk op 1 oktober 2021 een concerngarantie doen verstrekken door MeyerBergman Erfgoed Groep B.V. ten bedrage van € 64.515,- (ca.10% van de waarde van de Percelen SBB) met een looptijd tot en met de datum van levering van het verkochte.

7. Verplichtingen verkoper

- 7.1. Verkoper is verplicht koper het verkochte te leveren met alle daarbij behorende (zakelijke) rechten en aanspraken (waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen) en voorts een recht van eigendom te leveren dat: a) onvoorwaardelijk is en niet ingekort noch vernietigd kan worden en b) niet bezwaard is met pandrechten, beslagen en hypotheek (noch inschrijvingen daarvan).
- 7.2. Verkoper zal het verkochte leveren met geen andere lasten en beperkingen die het gebruik zouden kunnen hinderen, dan die blijken uit de openbare registers en is gehouden vanaf heden geen aanvullende lasten meer te vestigen.
- 7.3. Staatsbosbeheer verklaart dat ten aanzien van Object A1 de grond wordt verkocht als bosgrond/natuurterrein en het aan Wederpartij is om te komen tot een bestemmingswijziging welke het voorgestane gebruik als woningbouwlocatie mogelijk maakt.
- 7.4. Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte: a) niet betrokken in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen; b) niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 7.5. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

8. Verklaringen koper

- 8.1. Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij door verkoper genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van het verkochte.
- 8.2. Koper verklaart hierbij van de openbare registers kennis te hebben genomen en de eventueel daarin genoemde rechten, verplichtingen en beperkingen te aanvaarden.

9. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 9.1. De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vindt plaats ten tijde van het passeren van de in artikel 3 van deze overeenkomst bedoelde notariële akte van levering, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht en gebruik.
- 9.2. Feitelijke levering van de Objecten vindt plaats in de staat waarin het zich ten tijde van het passeren van de notariële akte van levering bevindt "as is".
- 9.3. Staatsbosbeheer is voornemens de Objecten B1, B2 en A4 als volgt te gaan gebruiken: natuur en bosgrond. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt Wederpartij nog het volgende mee: haar is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;

- 9.4. Wederpartij is voornemens Object A1 als volgt te gaan gebruiken: bebouwing met woningen. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt Staatsbosbeheer nog het volgende mee: dat de gronden ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst nog geen woonbestemming hebben, maar een bestemmingsplan ten behoeve van het mogelijk maken van de bouw van woningen op Object A in procedure is. Wederpartij is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde bestemmingswijziging en vergunningen ten behoeve van het realiseren van de woningbouw op Object A1.
- 9.5. Wederpartij is voornemens Object A2 als volgt te gaan gebruiken: verkeer. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt Staatsbosbeheer nog het volgende mee: dat de gronden ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst nog geen bestemming verkeer hebben, maar een bestemmingsplan ten behoeve van het mogelijk maken van deze bestemming op Object A2 in procedure is. Wederpartij is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde bestemmingswijziging en vergunningen ten behoeve van het realiseren van deze bestemming op Object A2.
- 9.6. Wederpartij is voornemens de Objecten A3 en B3 als volgt te gaan gebruiken: natuur en bosgrond. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt Staatsbosbeheer nog het volgende mee: haar is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- 9.7. Het verkochte is met ingang van het moment van het passeren van de notariële akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

10. Bodem

- 10.1. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de Percelen SBB en/of de Percelen Wederpartij komen koper en verkoper het navolgende overeen:

Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarde vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

- 10.2. In het verleden zijn milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Percelen Wederpartij, als onderdeel van Landgoed Paleis Soestdijk. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het advies van Aveco de Bondt d.d. 11 december 2020 (**bijlage 2**). Op basis van voormeld advies gaan Partijen ervan uit dat de bodem van de Percelen Wederpartij niet verontreinigd is.
- 10.3. Staatsbosbeheer heeft Wederpartij in de gelegenheid gesteld voor eigen onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Percelen SBB door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. Op basis van voormeld advies van Aveco de Bondt d.d. 11 december 2020 gaan Partijen ervan uit dat de bodem van de Percelen Staatsbosbeheer niet verontreinigd is.
- 10.4. De feitelijke levering van de onroerende zaken vindt plaats direct na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat tijdstip draagt koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

10.5. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waarde drukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de verkopende partij indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover verkoper koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

11. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

11.1. Een partij is in verzuim indien één van Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling gedurende acht dagen uitblijft.

11.2. Indien een Partij in verzuim is, heeft de andere Partij het recht hetzij nakoming te vorderen, hetzij deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.

11.3. Na het verstrijken van de in artikel 11.1 van deze overeenkomst bedoelde termijn, verbeurt de partij die in verzuim is ten behoeve van de andere partij, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een terstond opeisbare boete van € 1.000,-/dag (zegge: duizend euro), onverminderd het recht om binnen één jaar na de ingebrekestelling – ongeacht of de boete is verbeurd of niet – een aanvullende schadevergoeding te vorderen.

11.4. Indien de partij die in verzuim is na in gebreke te zijn gesteld binnen de in artikel 11.1 van deze overeenkomst alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de andere partij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

12. Ontbindende en opschortende voorwaarden

12.1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze overeenkomst en vóór het moment waarop de in artikel 3 van deze overeenkomst bedoelde notariële akte wordt verleden, ten aanzien van het verkochte of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeente is geschied.

12.2. Deze overeenkomst wordt door Staatsbosbeheer aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat voor 1 december 2021 door het Rijksvastgoedbedrijf conform artikel 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer een prijstoets wordt afgegeven.

12.3. Deze overeenkomst wordt door Staatsbosbeheer aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat voor 1 januari 2023 door de gemeente Baarn een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat de ontwikkeling van de plannen zoals voorgestaan door Wederpartij op de gronden van Staatsbosbeheer mogelijk maakt.

12.4. Deze overeenkomst kan door Wederpartij worden ontbonden indien niet uiterlijk op 1 juli 2024 het bestemmingsplan inclusief toepassing van de inherente afwijkingsbevoegdheid door de Provincie Utrecht dat de o.a. realisatie mogelijk maakt van woningen op het Marechauseeterrein conform het Made by Holland-plan, onherroepelijk is.

12.5. De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de andere partij is ontvangen. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief.

13. Slotbepalingen

13.1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in artikel 2.3 opgegeven grootte van de Percelen SBB en Percelen Wederpartij geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van de in artikel 2.3 genoemde waarden indien het verschil 250 m2 of meer bedraagt van de opgegeven grootte.
Verrekening vindt plaats via de Notaris binnen vier (4) weken na ontvangst van de gegevens van het Kadaster naar aanleiding van de kadastrale inmeting.

13.2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

13.3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

14. Aanvullende bijzondere voorwaarden

14.1. Partijen zullen gezamenlijk een plan opstellen voor de openstelling van het zogenaamde Paleisbos en de plaatsen waar verbindingen komen met het bos van Staatsbosbeheer. Daarbij zullen Partijen nader onderzoeken of het beheer van het Paleisbos in samenwerking met Staatsbosbeheer kan worden uitgevoerd. Tevens zullen Partijen onderzoek verrichten naar een mogelijke samenwerking bij het aanplanten van nieuw bos en of lanen ter compensatie van "verharding" op het Alexanderkwartier ten behoeve van NNN-compensatie.

14.2. In het kader van deze grondruil zijn partijen ook overeengekomen dat Staatsbosbeheer eenmalig een voorkeursrecht van koop verkrijgt voor het paleisbos, zoals weergegeven op de bijgaand aangehechte kaart met kadastrale ondergrond (**bijlage 3**). Dit voorkeursrecht van koop is als volgt omschreven: In het geval Wederpartij in de periode tot 1 januari 2037 voornemens is om de betreffende percelen te vervreemden en het Rijksvastgoedbedrijf bereid is Wederpartij daartoe toestemming te verlenen, zal MBE haar voornemen om te vervreemden per aangetekend schrijven aan Staatsbosbeheer ter kennis brengen. Staatsbosbeheer dient vervolgens binnen één maand na ontvangst van het hiervoor bedoelde schrijven, middels aangetekend schrijven, kenbaar te maken of zij gebruik wenst te maken van dit voorkeursrecht van koop en daarbij aan te geven welke koopsom zij bereid is te betalen voor de percelen die "as is" worden geleverd.
Indien binnen genoemde periode van één maand i) geen reactie is ontvangen van Staatsbosbeheer en/of ii) Staatsbosbeheer kenbaar heeft gemaakt dat zij geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht van koop en/of iii) Staatsbosbeheer een bod heeft uitgebracht maar geen sprake is van een Wederpartij conveniërende koopsom, vervalt het voorkeursrecht van koop en is Wederpartij vrij om de percelen aan een derde te verkopen. Echter, in het geval dat de door de derde te betalen hogere koopsom niet minimaal 5% hoger is dan de door Staatsbosbeheer aangeboden koopsom, is Staatsbosbeheer (eenmalig) gerechtigd de percelen te verwerven voor de door de derde aangeboden koopsom. Wederpartij zal alsdan de aanbidding van het derde schriftelijk aan Staatsbosbeheer kenbaar maken, waarbij Staatsbosbeheer binnen één maand na ontvangst van het hiervoor bedoelde schrijven dient aan te geven of zij voor dit bedrag de percelen wenst te verwerven.

Dit voorkeursrecht van koop is enkel van toepassing wanneer Wederpartij of haar rechtsopvolgers (delen van) het paleisbos wensen te vervreemden. Indien sprake is van een vervreemding van de gehele ontwikkeling van Paleis Soestdijk inclusief bovengenoemde bospercelen aan een derde partij, behoeven de genoemde percelen niet eerst aan Staatsbosbeheer te worden aangeboden

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

Baarn, 13 september 2021

Baarn, 25 september 645.154,642021

10.2.e. Wob

10.2.e. Wob

Staatsbosbeheer

MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V.

Bijlagen:

1. Tekeningen
2. Advies Aveco de Bondt d.d. 11 december 2020
3. Kaart met kadastrale ondergrond van het paleisbos

10.2.e. Wob

10.2.
e.
Wob



S

V

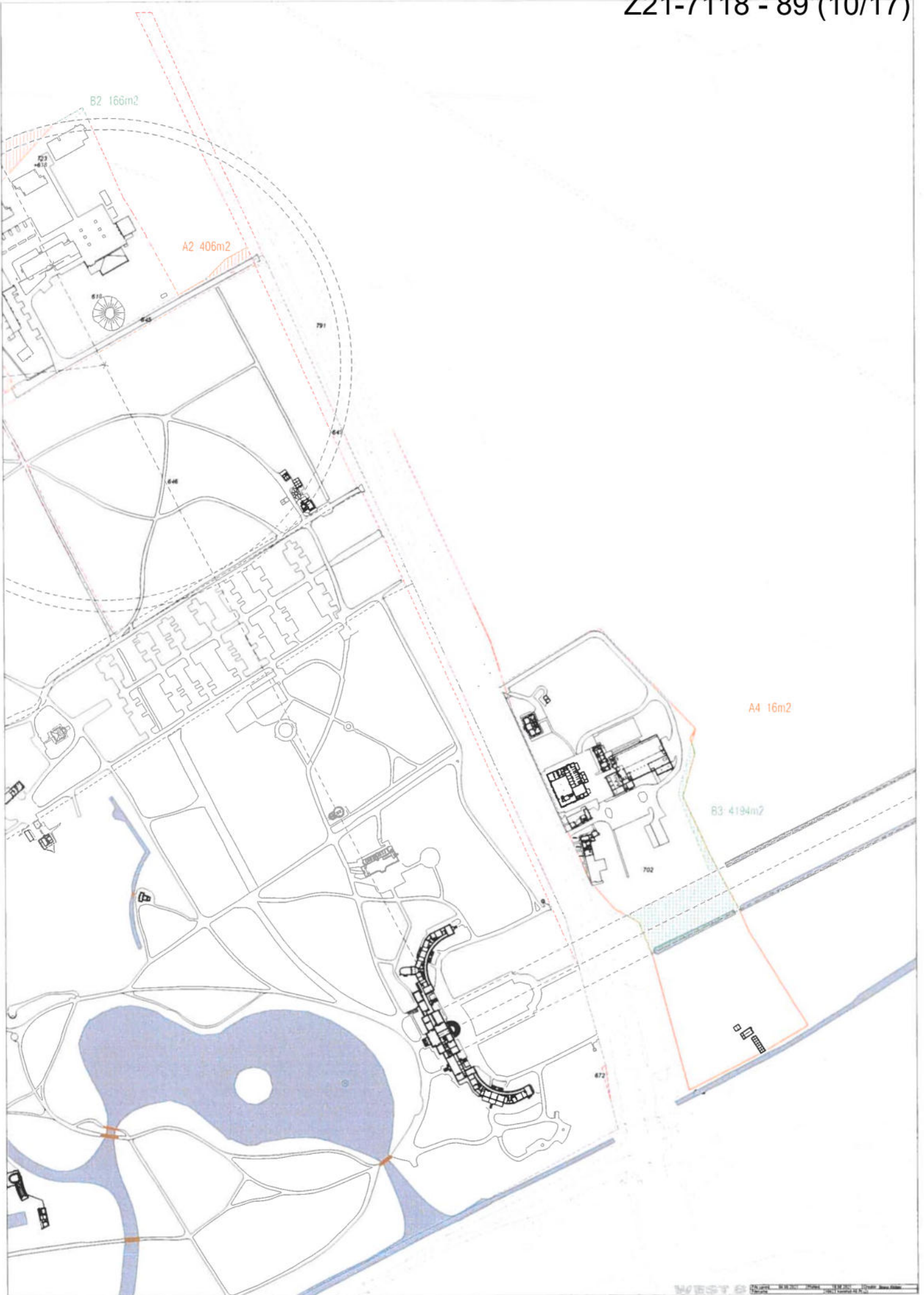
B1 33.761m²

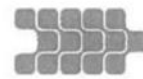
A1 5.815m²

A2 4.066m²

A3 22.866m²

B2 1.666m²





Memo

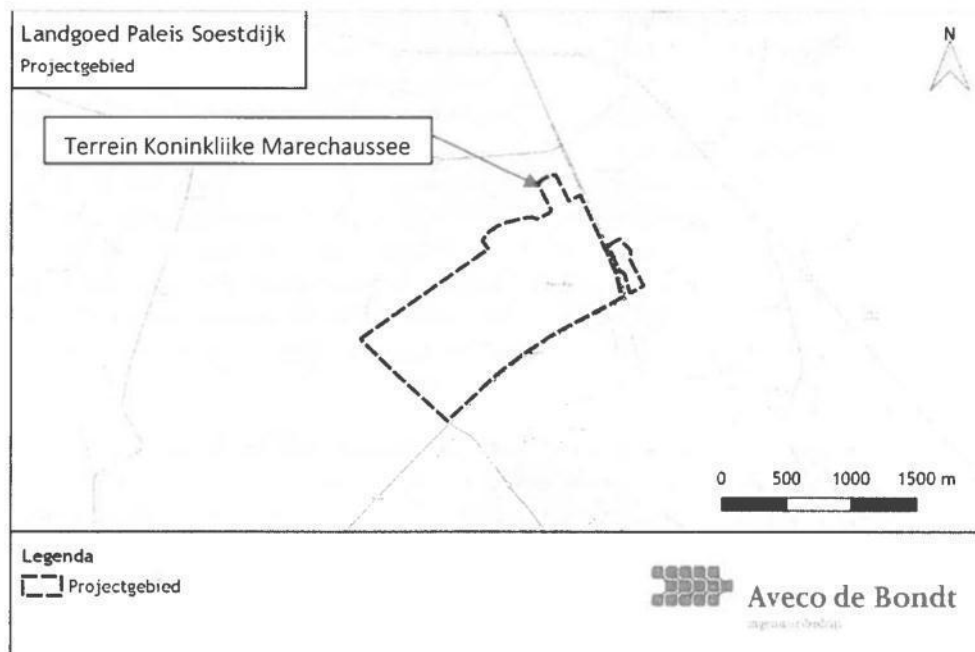
onderwerp Milieukundige bodemonderzoeken Paleis Soestdijk
 bestemd voor MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V.
 ter attentie van 102 e Wob
 opgesteld door 102 e Wob

datum 11 december 2020
 referentie 18240904.102.0696
 projectnummer 18240904

Inleiding

Op het terrein van Paleis Soestdijk en Koninklijke Marechaussee in Baarn zijn in voorbereiding op het afstoten van de locatie in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf en Dienst Vastgoed Defensie, Directie West diverse milieukundige (bodem)onderzoeken uitgevoerd. Deze memo is een verkorte weergave van de onderzoeken en de conclusies van deze onderzoeken gerelateerd aan de huidige geplande ontwikkeling van de beide locaties.

In de onderstaande figuur is de begrenzing van het projectgebied weergegeven, waarbij de ligging van het terrein van de Koninklijke Marechaussee specifiek is aangeduid. Het overige deel van het projectgebied wordt in deze memo als terrein behorend tot Paleis Soestdijk beschouwd.



Figuur 1: Projectgebied

Uitgevoerde bodemonderzoeken

In 2014 is op het terrein van de Koninklijke Marechausseekazerne een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Arnicon, voorafgegaan door een verkennend bodemonderzoek in september 1994 door Witteveen+Bos en een verkennend bodemonderzoek door Acorius Advies in 2005. In 2015 is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele terrein van Paleis Soestdijk, ook wel Landgoed Soestdijk genoemd, door Lievense CSO. Voor beide terreindelen worden in deze memo de meest recente onderzoeken beschreven.



Uitgevoerde bodemonderzoeken op het terrein van de Koninklijke Marechaussee

1. Verkennend bodemonderzoek Marechaussee-terrein, Arnicon, d.d. 30 september 2014, kenmerk H14-062-O.
2. Historisch onderzoek Marechaussee-terrein door Milieutechniek ZVS Eemnes B.V., d.d. december 2007, projectnummer BO7764-001.
3. Verkennend bodemonderzoek, Acorius Advies B.V., d.d. 15 november 2005, projectcode: AD0905DG05, rapportnummer: 0546005/rl, 15 november 2005)
4. Verkennend bodemonderzoek, Witteveen+Bos B.V., d.d. september 1994, overeenkomstnummer 549.94.1244.89 (KI.108.12)

Uitgevoerde bodemonderzoeken op het terrein van Paleis Soestdijk

5. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Lieveense CSO, d.d. 2015, Projectcode 15M1177, Documentcode: 15M1177.RAP001

Historie van de locatie

De eerste bebouwing van Paleis Soestdijk stamt van rond 1650, toen koopman Cornelis de Graeff een buitenverblijf liet bouwen, wat de kern van het huidige Paleis Soestdijk vormt. Het paleis is in de loop der jaren uitgebreid en verbouwd. Sinds 1815 is het in gebruik bij de Koninklijke familie, met prinses Juliana en prins Bernhard als laatste bewoners. De (bij)gebouwen op het Landgoed Soestdijk zijn gebouwd in de periode 1650-1987. Na het overlijden van prinses Juliana en prins Bernhard is het paleis en omliggende terrein (deels) opengesteld voor het publiek en zijn voorbereidingen gestart voor de verkoop van het landgoed. Inmiddels is het terrein na een selectieprocedure verkocht en is het landgoed Paleis Soestdijk overgedragen.

Het terrein van de Koninklijke Marechaussee ligt in de bossen (Paardenbosch) tussen Baarn en Soest en is reeds sinds 1954 in gebruik als Kazerne door Brigade Koninklijke Marechaussee (Marechausseekazerne Soestdijk). In het verleden is de locatie gebruikt door de Koninklijke Marechaussee. De huidige bebouwing op het perceel is gebouwd tussen 1950 en 1988, daarvoor was het waarschijnlijk volledig bosgebied. Van het gebied zijn meerdere topografische kaarten op de site van 'WATWASWAAR' bestudeerd. De eerste kaart dateert uit 1873. Op alle foto's vanaf 1873 tot 1943 is alleen bos te zien.

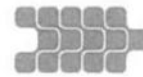
Beschrijving onderzoek Lieveense CSO (ref. 5) op het terrein van Paleis Soestdijk

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het voornemen de locatie van de hand te doen en een nieuwe bestemming te geven. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725, het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Het aanvullend onderzoek is deels gebaseerd op de NTA 5755.

Voor het Landgoed Soestdijk zijn nooit Milieuvergunningen afgegeven. De Koninklijke familie, die sinds 1815 het terrein in gebruik heeft, heeft een permanente ontheffing hiervoor.

Naar aanleiding van het uitgevoerde historisch onderzoek zijn op terrein van Paleis Soestdijk enkele locaties aangewezen die aandacht behoeven:

- de beide schietbanen
- vier mogelijke stortkuilen
- een brandplaats
- puinopslag
- een ondergrondse benzinetank bij Amsterdamsestraatweg 16D (herenhuizen)
- een bovengrondse dieseltank bij Amsterdamsestraatweg 16G
- de oude bovengrondse dieseltank ter plaatse van de toiletten van de Oranjerie



Van zowel van de onder- als bovengrondse oude opslagtanks wordt geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat deze hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. De overige locaties zijn onderzocht middels boringen.

In de nabijheid van Paleis Soestdijk is een Wbb-locatie aanwezig: de stortplaats Hartog (Domlaan-Westsingel). De provincie heeft deze locatie beschikt als ernstig verontreinigd, maar de sanering hoeft niet met spoed te worden uitgevoerd.

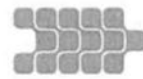
Resultaten onderzoek

Tijdens het veldonderzoek zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen. Een aantal boringen bij de stortkuil ter plaatse van boring 43 (mogelijke stortkuil op de Hooilaan) zijn gestaakt op een ondoordringbare laag. Verder zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

- Tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de grond ter plaatse van de brandplaats is circa 40 m³ grond sterk verontreinigd met zink. De sterke verontreiniging met zink kan gerelateerd worden aan het voorkomen van kolengruis in de grond. Omdat in meer dan 25 m³ grond de interventiewaarde voor zink wordt overschreden, is er in het kader van de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de historie van het terrein is de verontreiniging zeer waarschijnlijk ontstaan voor 1987, waardoor sprake is van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het huidige gebruik, de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.
- In de grond ter plaatse van de stortkuil bij boring 43 is een sterke verontreiniging met barium, koper, lood en zink vastgesteld. De omvang van de sterke grondverontreiniging wordt geschat op maximaal 8 m³. Omdat de omvang van de sterk verontreinigde grond minder is dan 25 m³, is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij graafwerkzaamheden ter plaatse en in de directe omgeving van boorpunt 43 moet echter wel rekening gehouden worden met het feit dat in de ondergrond sterk verontreinigde grond aanwezig is.
- In de grond ter plaatse van de schietbanen bij de oude en nieuwe toren zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan lood aanwezig. De licht verhoogde gehalten zijn zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de activiteiten in het verleden en brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.
- In de grond ter plaatse van de opslag van puin is maximaal een licht verhoogd gehalte aan lood geconstateerd. Het licht verhoogde gehalte aan lood is mogelijk veroorzaakt door de opslag van puin en brengt geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Beschrijving onderzoek Arnicon (ref 1) op het terrein van de Koninklijke Marechaussee

Het onderzoek is uitgevoerd conform de strategie "onverdacht" (ONV), zoals omschreven in de NEN 5740. Verspreid over de onbebouwde locatiedelen zijn boringen verricht tot een diepte van tenminste 0,5 m-mv. Een aantal boringen is doorgezet tot minimaal tot 2,0 m-mv en maximaal tot 5,0 m-mv. Het opgeboorde bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld en geclassificeerd. Er zijn mengmonsters samengesteld uit de toplaag en ondergrond ten behoeve van analyse. Aangezien het grondwater op de plaats van de onderzoekslocatie zich op een diepte bevindt van meer dan 5 m-mv, is overeenkomstig het gestelde in NEN 5740, geen grondwateronderzoek uitgevoerd.



Resultaten onderzoek

Gebleken is dat tot de einddiepte van de boringen (maximaal 5,0 m-mv) het bodemprofiel uit (zwak siltig) grindhoudend zand bestaat, dat de toplaag tot ongeveer 2,0 m-mv humushoudend is. De grondwaterstand is tijdens de uitvoering van de boringen niet waargenomen boven een diepte van 5,0 m-mv en daarom is het grondwater niet geanalyseerd. Zintuiglijk zijn plaatselijk in de toplaag tot 0,5 m-mv kolengruissporen en puinsporen waargenomen. Verder zijn bij zintuiglijk onderzoek geen afwijkingen waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, zink en PCB's. Voor het overige zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen. De mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse benzinetank uit 1954 kan niet worden gestaafd. Deze is hoogstwaarschijnlijk niet meer aanwezig en daarbij is de situering van de (voormalige) tank volstrekt onduidelijk. Er wordt verder geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een ondergrondse tank.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging wordt verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreinigingen met kwik, zink en PCB's in de bovengrond. De licht verhoogde gehalten in de bovengrond geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgesteld. In geval van herinrichting is de locatie geschikt voor de bestemming wonen.

Aanpassing plangrens ter hoogte van Marechaussee terrein

Naar aanleiding van planwijzigingen is de plangrens van de ontwikkeling ter plaatse van het voormalige Marechaussee terrein gewijzigd. Ter plaatse van de gewijzigde begrenzing van het plangebied is plaatselijk nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de informatie uit het vooronderzoek (conform NEN5725) dat door Lieveense CSO (ref 5) en Arnicon (ref 1) is uitgevoerd kan echter ook geconcludeerd worden dat ter plaatse van het gewijzigde deel van het plangebied zich geen activiteiten hebben voorgedaan die als verdacht kunnen worden aangemerkt voor het ontstaan van bodemverontreiniging. Dit gebied heeft altijd functie gedaan als bos, c.q. natuur. Er worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor een eventuele functiewijziging.



Conclusies

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen omstandigheden te verwachten zijn die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling van de locaties Paleis Soestdijk en het Koninklijke Marechausseeterrein.

Er is op een tweetal locaties sterke verontreiniging aangetroffen. Alleen ter plaatse van de brandplaats is sprake van een ernstige verontreiniging, want meer dan 25 m³ bodemvolume. De aangetroffen verontreinigingen zijn allen immobiel van aard en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een spoedige sanering.

Sinds de laatst uitgevoerde bodemonderzoeken (periode 2014-2015) zijn op de ontwikkelingslocatie geen veranderingen in gebruik (nieuwe bronnen) opgetreden welke zouden hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Alle verdachte activiteiten in het verleden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging zijn reeds onderzocht. De uitgevoerde bodemonderzoeken geven dus nog steeds een actueel beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en zijn derhalve nog zeer goed bruikbaar en dus representatief. Het uitvoeren van nieuw bodemonderzoek zal ons inziens niet leiden tot nieuwe inzichten in de bodemkwaliteit.

Aandachtspunt bij de herontwikkeling van de beide terreinen is het hergebruik van de grond, welke niet ernstig verontreinigd is, op eigen terrein.



D 726

KADASTRALE KAART VAN NEDERLAND
 SCHAAL 1 : 5000
 Kadaster - UTRECHT

Vervaardigingsdatum : 29 maart 2013

Verwijzing topografische kaart 1 : 25000: 324
 © De auteursrechten zijn voorbehouden aan
 de Dienst voor het kadaster en de openbare registers
 NIET TOEGESTUURD

LEGENDA

- 1234 Perceelnummer (Onderstreept: met deelperceel)
- 35 Huisnummer
- △ 367 Verzekerd grondslagpunt met puntnummer
- 796 Grondslagelement (basispunt voor de kaartering standaardafwijking minder dan 20 cm in het terrein)
- △ 1226 Overige grondslag (met puntnummer)
- ☒ Hoogspanningspaal

- Kadastrale grenzen
- - - - - Onzichtbare kadastrale grenzen
- - - - - Sectiegrenzen
- - - - - Kadastrale/Burgerlijke Gemeentegrenzen
- - - - - Provinciegrenzen
- - - - - Rijksgrenzen
- Topografie
- - - - - Topografie onder/boven kaatveld
- - - - - Aan spoor



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overge topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 25 februari 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente BAARN</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 702</p>	
---	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

10.2.e. Wob

Van: 10.2.e. Wob
Verzonden: donderdag 30 september 2021 10:43
Aan: Both, Jelka; 10.2.e.; 10.2.e. Wob
CC: 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob; 10.2.e. Wob
Onderwerp: NOS: akkoord op ontwerp Paleis Soestdijk

Hi allemaal,

Ook op NOS en tkn: de plannen voor Paleis Soestdijk zijn goedgekeurd. Vervolg nu is een nieuw bestemmingsplan dat naar verwachting begin 2022 klaar is. (En dan weer de procedure in):
<https://nos.nl/l/2399772>

Groetjes
10.2.e.