



SOESTDIJK PALACE

RESIDENCE FOR GLOBAL STEWARDSHIP



VISIEDOCUMENT KONINKLIJK ERFGOED PALEIS SOESTDIJK

14 OKTOBER 2015

1 VISIE TOEKOMSTIG GEBRUIK PALEIS SOESTDIJK

1.1 Visie

- De komende decennia zal de focus steeds meer komen te liggen op de natural resources met de kernvraag of de mensheid bijtijds leert om de aarde en haar natuurlijke hulpbronnen op een verantwoorde manier aan te spreken en te gebruiken. Maar tegelijkertijd beheren we onze natuurlijke hulpbronnen en rijkdommen niet duurzaam. Hoe kan dat beter? Hoe brengen we beheer en gebruik in duurzaam evenwicht?
- Vooral het mondiale waardebesef m.b.t. onze natural resources, inclusief de atmosfeer, zal bepalend zijn voor de effectiviteit van de bescherming ervan. De toekomst van de mensheid is in zeer belangrijke mate afhankelijk van de vraag hoe wij omgaan met de natural resources van de aarde. Veel organisaties hebben onderdelen van deze rentmeesterschapsvraag op hun radar. Maar samenballing, coördinatie, uitwisseling en een veel nadrukkelijker profilering van het stewardship-denken zal cruciaal blijken rond dit thema
- Soestdijk Palace, als residentie en koninklijk erfgoed van de wereld vraagt om een plek dicht bij de bron. Immers, Z.K.H. Prins Bernhard voorzag al in de jaren negentig de schaarste van onze natural resources die op juiste wijze beheerd en gebruikt moesten worden.

1.2 Het idee

- Soestdijk Palace als strategisch mondiaal relevant 'stuuringscentrum' en internationaal podium specifiek voor non-profit en goede doelen organisaties waar partijen elkaar ontmoeten, samenwerken en inspirerend richting geven middels kennisuitwisseling, conceptontwikkeling en fondsvorming. Soestdijk Palace wordt de plek van rentmeesterschap, waar de energie van Nederland en de wereld rond dit onderwerp samenkomt, verbindt en excelleert
- Een high-end omgeving voor relevante organisaties én voor particulieren die zich op het landgoed vestigen onder de voorwaarde dat men het 'Residence for Global Stewardship' moreel en financieel als Steward ondersteunt. Samen vormen zij een community van gebruikers die in tijdelijkheid deze historische plek leefbaar houden en inhoud geven
- Het Wereld Natuurfonds, Commonland en Peace Parks Foundation ondersteunen dit concept. Mogelijk sluiten andere relevante partijen ook aan.

1.3 Het Paleis

- De Soestdijkse en Baarnse vleugel als inspiratie- en co-workingspace voor relevante nationale en internationale organisaties die een bijdrage leveren aan het ontwikkelen en implementeren van wereldwijd rentmeesterschap voor de aarde met haar natuurlijke bronnen en die passen binnen het thema 'Residence for Global Stewardship'
- De representatieve ruimten in het hoofdgebouw als ontmoetingsplek ten behoeve van prestigieuze mondiale bijeenkomsten, conferenties, goede doelen organisaties en bewoners.

1.4 Opstallen en landgoed

- De opstallen krijgen een residentiële functie op het hoogst denkbare niveau, verbouwd, gebouwd en geserviced volgens het 'Cradle to Cradle®' principe. William McDonough en Michael Braungart zijn de grondleggers van de Cradle to Cradle® filosofie die vertaald is in hun publicatie "Cradle to Cradle remaking the way we think". De woonplekken behouden een privaat karakter zoals het nu ook is, als beschermde burens naast 'Drakensteyn', duurzaam ingepast in het landschap
- Het landgoed van Soestdijk Palace verdient het om gedurende het gehele jaar open te staan voor publiek, waar beleving van de natuur hand in hand gaat met de ervaring van bescherming en rentmeesterschap van de aarde
- De Marechaussee kazerne is niet in deze planvorming meegenomen.

- Wereldwijde focus op duurzaam gebruik van Natural Resources vraagt om rentmeesterschap oftewel Stewardship

- Soestdijk Palace krijgt 'koninklijke' functie als Residence for Global Stewardship

- In lijn met het gedachtegoed van Z.K.H. Prins Bernard ondersteunen het Wereld Natuur Fonds, Commonland en Peace Parks Foundation dit concept

- Exclusief wonen voor 'Stewards' dragen het concept en de exploitatie van paleis en park

2 VERANDERINGEN VAN PALEIS SOESTDIJK

2.1 Modificaties paleis

- Paleis Soestdijk blijft zoals het is, een gerespecteerd en waardevol monument. Het toekomstige, niet-publieke gebruik, past zich aan naar de huidige ruimtelijke indeling; de representatieve ruimten voor bijeenkomsten, de belendende vleugels als werkverblijf voor relevante organisaties, gebaseerd op een hedendaagse setting van co-working space en ontmoeten. De 'back-of-house' ruimten (keuken, kelderniveau) zijn ter ondersteuning van de congres-, werk en ontmoetingsfunctie. Bewoners kunnen ook gebruik maken van de aanwezige voorzieningen en faciliteiten zoals filmzaal, zwembad en bibliotheek;
- Paleis Soestdijk heeft wel aanpassingen om weer 'up-to-standard' gebracht te worden om opnieuw als professioneel werkpaleis te kunnen functioneren. Dit betekent duurzame restauratie en functionele aanpassingen.

2.3 Herinrichting van het gebied

- Op bepaalde plekken zal kleinschalige 'cradle to cradle®' nieuwbouw voor wonen gerealiseerd worden, in sommige gevallen gecombineerd met de huidige (woon)bebouwing. Deze functie zal zorgvuldig binnen de aanwezige landschappelijke contouren (open plekken in het bos) ingepast worden, met respect voor natuurlijke waarden en vigerende ruimtelijke condities; circulaire bebouwing en exploitatie zal hier het uitgangspunt zijn. In fase 2 zal nadere studie moeten uitwijzen of kleinschalige uitbreiding van de woonfunctie realistisch en haalbaar is;
- In een zoneringsschets (bijlage A3) zijn de gebieden weergegeven voor de functies werken en ontmoeten, privaat wonen met semi openbaar park, gesloten park (zoals thans ook het geval is) en een voor publiek openbaar park met parkeren.



2.2 Modificaties bijgebouwen

- De Orangerie kan de functie als lunch restaurant behouden en een centrale ontmoetingsplek vormen voor het publiek en personen die op het landgoed werken en wonen;
- De woningen op het landgoed zullen volgens het 'Cradle to Cradle®' principe gemodificeerd worden om als high-end huisvesting, dan wel als voorziening (mantelzorg) voor toekomstige bewoners te dienen. Ook hier geldt het uitgangspunt de in standhouding van bestaande bebouwing zonder extreme aanpassingen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre deze woningen hiervoor geschikt zijn.

- Het paleis wordt gerespecteerd en behoudt de representatieve functie. Het gebouw heeft wel éénmalige restauratie
- De bijgebouwen worden ingezet conform de huidige functie en waar nodig gemodificeert
- Het gebied blijft intact en open voor publiek. Op bepaalde plekken wordt kleinschalig maar exclusief 'cradle to cradle®' wonen toegevoegd met passende infrastructuur

3 VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET EIGENDOM

3.1 Eigendom

- Paleis Soestdijk blijft (voor een periode van 15 jaar) eigendom van het Rijk met opstallen en landgoed en draagt zorg voor duurzame restauratie en functionele aanpassingen. Deze éénmalige investering in het achterstallig onderhoud wordt gezien als bruidsschat ten behoeve van de toekomstige bestemming
- De bijgebouwen aan de overzijde van het paleis kunnen in onze visie afgestoten worden, omdat deze fysiek geen deel uitmaken van het landgoed en onvoldoende toegevoegde waarde bieden voor het concept als geheel en dienen derhalve deels als financieringsbron van de restauratie.

3.2 Huurder

- Een op te richten Rechtspersoon, waarin investeerder(s) en participanten van Soestdijk Palace zijn vertegenwoordigd, exploiteert het paleis met opstallen en landgoed en huurt voor € 1 per jaar van de overheid voor een periode van 15 jaar en heeft het recht op gebruik en onderhuur aan partijen en bewoners die passen binnen het thema 'Residence for Global Stewardship';
- De Rechtspersoon krijgt het opstalrecht om op beperkte schaal woonfuncties op het landgoed te realiseren en te exploiteren, gecombineerd met bestaande woningen
- De bestaande en nieuwe woningen worden voor gebruik uitgegeven aan toekomstige bewoners die jaarlijks een gebruiksvergoeding betalen, maar het paleis met opstallen en landgoed blijft één geheel.

3.3 Exploitant

- De Rechtspersoon richt een beheerorganisatie op die verantwoordelijk is voor het onderhoud en de exploitatie van het paleis als werk-, verblijf- en congreslocatie, de bestaande en nieuwe te realiseren woningen, de Orangerie (horeca) en publieksfunctie van het park
- De jaarlijkse exploitatie en onderhoudslasten komen voor rekening en risico van de Rechtspersoon, alsook de investeringen in de infrastructuur.

3.4 Gebruikers

- In het werkpaleis zullen relevante nationale en internationale gebruikers zich vestigen die passen binnen het thema 'Residence for Global Stewardship' en de community vormen die Soestdijk Palace gaan 'laden'
- De congresfaciliteiten zullen internationale bijeenkomsten hosten, zoals de World Climate Change Summit, IUCN World Conservation Congress en UNESCO World Heritage Convention
- De doelgroep van bewoners bestaat uit de top van vermogende senioren in Nederland die hun oude dag willen doorbrengen in een residentiële omgeving met out standing zorgfaciliteiten en voorzieningen
- Het Nederlandse publiek dat gebruik wil maken van het landgoed als recreatie- en educatiemogelijkheid, waar men kan genieten van de ongerepte natuur en tijdelijke exposities en showcases over het rentmeesterschap van de aarde.

- Het Rijk blijft voor minimaal 15 jaar eigenaar van het paleis, het landgoed en opstallen
- Een Rechtspersoon huurt het paleis, het landgoed en de opstallen voor € 1,- per jaar en neemt de exploitatie over voor eigen rekening en risico
- Een Rechtspersoon voegt op beperkte schaal een woonfunctie toe. Op basis van een opstalrecht
- Soestdijk Palace wordt geladen door vestiging van relevante nationale en internationale organisaties en mondiale congressen

4 KOSTEN, BATEN EN TOEKOMSTIGE SITUATIE



4.1 Investering en exploitatie

- Voor een overzicht van investering en exploitatie wordt verwezen naar de berekening in de bijlage (exelsheet), deze berekening is gebaseerd op koop door de overheid na 15 jaar;
- In fase 2 zal nader onderzoek moeten uitwijzen of het gehanteerde volume realistisch en haalbaar is.

4.2 Visie toekomstige eigendomssituatie

- Voor de eigendom situatie na 15 jaar zijn twee modellen denkbaar die in fase 2 nader uitgewerkt worden:
 - > de woonfunctie wordt circulair ontwikkeld en na 15 jaar verwijderd, of
 - > de woonfunctie wordt circulair ontwikkeld, waarna de overheid het recht krijgt op koop.

- Het Rijk wordt gevraagd éénmalig te investeren in de restauratie van het paleis. In overleg dient bekeken te worden of en in welke mate investeringen in tuin, park, bos, infrastructuur en beveiliging noodzakelijk zijn als onderdeel van deze bruidsschat
- De overige investeringen worden gedaan door de Rechtspersoon
- De Rechtspersoon stuurt op een kostendekkende exploitatie van paleis, landgoed en opstallen inclusief openstelling voor het publiek

5 PARTIJEN

5.1 Residence for Global Stewardship wordt ondersteund door:

Commonland heeft als missie het wereldwijd op grote schaal herstellen van ecosystemen. Het goed herstellen van landschappen levert niet alleen ecologisch winst op maar ook geld, werk en hoop voor de mensen die er wonen. Commonland vertegenwoordigt gerenommeerde partijen en werkt samen met onder andere Erasmus Universiteit, Wageningen Universiteit, International Union for Conservation of Nature (IUCN) en de Nederlandse Rijksoverheid.

Peace Parks Foundation is een non-profit organisatie die grensoverschrijdende natuurgebieden beschermt en investeert in menselijke hulpbronnen. Peace Parks Foundation ondersteunt de economische ontwikkeling, het behoud van de biodiversiteit en regionale stabiliteit in zuidelijk Afrika. Nelson Mandela en Prins Bernhard behoren tot de oprichters.

Het **Wereld Natuur Fonds** zet zich sinds 1962 actief en met succes in voor natuurbescherming over de hele wereld. Het WNF streeft ernaar de prachtige rijkdom aan dier- en plantsoorten op aarde te beschermen. En brengt samen met anderen een wereld tot stand waar mens en natuur in harmonie leven.

5.2 Residence for Global Stewardship wordt ontwikkeld en geëxploiteerd door:

De expertise van **Paul Kotvis** richt zich op exploitatie management van hoogwaardige multifunctionele gebouwen en gebieden. Door een juiste mix van functies, voorzieningen en een dedicated management "on-site" wordt belevingswaarde voor gebruikers en eigenaren van onroerend goed gecreëerd.

In de periode 1982-1988 werkte hij voor het Koninklijk Huis als chef de bureau van de Hofmaarschalk en Intendant en in 2013 voor het RVOB t.b.v. project Hembrug, Zaanstad.

draaijer+partners is al sinds 1995 thuis in de wereld van gebied, gebouw en gebruik. Voor d+p is dit allereerst een wereld van mensen en dan pas van stenen. Daarom stelt d+p het gebruik van gebieden en gebouwen centraal. Daar ligt de focus, van begin tot eind. Maar wel met beide benen op de grond; adviezen zijn concreet en uitvoerbaar. Draaijer+partners heeft ervaring met beheer, herontwikkeling en herbestemming van rijksvastgoed zoals het Koninklijk Instituut voor de Tropen en Paleis 't Loo.

Bij **Delta Development Group** staat vastgoedontwikkeling voor het realiseren van het juiste product en voor het creëren van toegevoegde waarde voor bestaande projecten, in goede balans tussen functionaliteit en economische haalbaarheid. Doelstelling is het circulair ontwikkelen van kwalitatieve projecten die hun waarde behouden en een positieve invloed hebben op hun omgeving, waardoor iets terug gegeven wordt aan de maatschappij en omgeving. Park 20|20 in Hoofddorp is een praktijkvoorbeeld van de wijze waarop Delta Development Group met partners VolkerWessels en de Reggeborgh Groep, samen met William McDonough + Partners een duurzame gebiedsontwikkeling en exploitatie realiseert.

De **Reggeborgh Groep** is een private investeringsmaatschappij en gevestigd in Rijssen en partner van Delta Development Group.





Aanduiding Zonering

- Afstoten
- Werken en ontmoeten
- Parkeren
- Openbaar park
- Wonen
- Gesloten park
- Semi-openbaar park



SOESTDIJK PALACE

RESIDENCE FOR GLOBAL STEWARDSHIP

Contact

ROOM with a Vision B.V. | Postbus 76822, 1070 KC Amsterdam

T +31 (0) 20 - 71 47 760 | **M** +31 (0) 6 - 53 91 53 56

E info@rwav.nl | **I** www.rwav.nl