

VERKOOPBROCHURE

Terrein van het voormalig Hotel Laag Soeren
perceel bouwgrond gelegen aan de
Harderwijkerweg 11 en Badhuislaan (3.37.95 ha)
te Laag Soeren

Veenendaal, juni 2016



Inhoud

1.	Omschrijving.....	3
2.	Kadaster.....	6
3.	Planologie	6
4.	Publiekrechtelijke beperkingen.....	7
5.	Bodem	8
6.	Vraagprijs.....	8
7.	Aanvaarding	8
8.	Nadere informatie	9

Bijlagen

Bijlage 1:	kadastrale uittreksels
Bijlage 2:	kadastrale kaarten
Bijlage 3:	topografische kaart
Bijlage 4:	relevante bestemmingsplangegevens
Bijlage 5:	bodemonderzoek

1. Omschrijving

Op een schitterende locatie, aan de rand van de Veluwezoom, ligt het terrein van voormalig Hotel Laag Soeren. De aangeboden gronden omvatten drie aaneengesloten percelen grond. Het ruim drie hectare grote bosrijke terrein is gelegen tussen weilanden en bossen op kleine afstand van het dorp Laag Soeren aan de kruising van de Harderwijkerweg en de Badhuislaan. Laag Soeren ligt centraal in de stedendriehoek Arnhem, Apeldoorn en Zutphen. Een aantal lanen zorgt voor de ontsluiting van het terrein. Verspreid over het terrein staan restanten van het hotel, garage, schuren en kweekbakken.

Het terrein waarop zich het voormalige Hotel Laag Soeren bevindt, heeft de bestemmingen hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra / natuur en bestaat uit de navolgende percelen:

- perceel waarop het hotel is gelegen, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie P, nummer 209, grootte 2.60.60 ha en gelegen aan de Harderwijkerweg 11;
- perceel grond met beek aan de Badhuislaan, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie P, nummer 312, grootte 0.51.10 ha;
- perceel grond aan de Badhuislaan, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie P, nummer 464, grootte 0.26.25 ha.

De ligging is indicatief aangegeven op onderstaande luchtfoto.



De locatie is zeer geschikt voor zakelijke of toeristische horeca met hotel.



Voormalige Hotel "Laag Soeren"



Huidige staat Hotel "Laag Soeren"



Laan aan de zuidoostzijde



Doorsnijding zuidoostelijke oprijlaan en de beek

2. Kadaster

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Dieren	P	209	2.60.60 ha
Dieren	P	312	0.51.10 ha
Dieren	P	464	0.26.25 ha
Totaal			3.37.95 ha

3. Planologie

De gronden liggen in het plangebied van bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 januari 2009 en goedgekeurd door de provincie op 8 september 2009.

De 1^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied ten behoeve van o.a. een correctie in de voorschriften voor de maximale te bebouwen oppervlakte van het terrein van voormalig Hotel Laag Soeren is vastgesteld op 29 juni 2010.

Gezien de monumentale status van het terrein hecht de gemeente er veel waarde aan dat het terrein weer de kwaliteit en uitstraling krijgt die het verdient, in dit geval staat de gemeente open voor een mooi initiatief, waarbij de vigerende bestemming het uitgangspunt is en geringe aanpassingen bespreekbaar zijn.



Uitsnede - Bestemmingsplan Landelijk Gebied, 1^{ste} herziening, aanpassingen plankaart en regels.

2. Beschrijving

2.1 Onderdelen van de herziening

Artikel 2.6 Buitenplaats

De op de plankaart maximaal toegestane aantal m²'s bebouwd oppervlak (1000 m²) binnen het bouwvlak aan de Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren komt niet overeen met de bepalingen in de voorschriften. Doordat op de plankaart het maximum aantal m²'s bebouwd oppervlak wordt weergegeven is daarmee geprobeerd aan te geven dat hier een uitzondering geldt op de standaard bebouwingsbepalingen van de bestemming. Echter door het ontbreken van de juiste koppeling tussen regel en plankaart is een omissie ontstaan.

2.2 Gewenste planologische regeling

In deze paragraaf staat weergegeven op welke wijze de omissies in het bestemmingsplan Landelijk Gebied hersteld worden.

Artikel 2.6 Buitenplaats

De op de plankaart maximaal toegestane aantal m²'s bebouwd oppervlak (1000 m²) binnen het bouwvlak aan de Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren komt terug in artikel 2.6 onder C lid 2 door de toevoeging van een sub c die als volgt luidt:

In afwijking van het bepaalde onder a is ten behoeve van een horecavoorziening binnen het bouwvlak aan de Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren toegestaan, een gebouw met een maximale bouwoppervlakte en maximale bouwhoogte zoals nader op de plankaart is aangeduid.

Met de toevoeging van bovenstaande sub c is een juiste en duidelijke juridische koppeling gelegd tussen de plankaart en de regels.

4. Publiekrechtelijke beperkingen

De percelen P 209, P 312 en P 464; besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Laag Soeren gemeente Rheden (Gelderland) ex artikel 35 Monumentenwet 1988.

De percelen P 209 en P312; beschermd monument, gemeentewet. Ontleend aan: respectievelijk 275WKPB00000263 datum in werking 15-10-2005 en WKPB27500000440 datum in werking 09-12-2009.

Het perceel P 464 besluit op basis van natuurbeschermingswet 1998.

5. Bodem

Voor de toestand van de bodem verwijzen wij u naar het rapport Indicatief bodemonderzoek (GM-0152503, revisie D1) welke als bijlage is bijgevoegd.

Onderstaand de conclusies en aanbevelingen uit voornoemd rapport.

6.3 Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde indicatieve bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Ter plaatse van de deellocaties “weg 2” en “hotelruïne” dient nader bodemonderzoek naar de hier aanwezige verontreinigingen verricht te worden. Middels dit nader onderzoek dient de omvang van de aanwezige verontreinigingen in beeld gebracht te worden en een uitspraak gedaan te worden over de ernst en urgentie van de verontreinigingen.

Ter plaatse van de overige verdachte deellocaties zijn uitsluitend licht verhoogde gehalten aangetoond. Hier is geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend bodemonderzoek.

Het licht verhoogde bariumgehalte in het grondwater geeft eveneens geen aanleiding tot het verrichten van nader bodemonderzoek.

Voorafgaand aan herinrichting van de locatie of de aanvraag van een bouwvergunning zal de gehele locatie nog verkennend onderzocht moeten worden. De resultaten van het indicatieve onderzoek kunnen hierbij, in overleg met het bevoegd gezag, gebruikt worden.

Op de locatie bevinden zich asbestplaten op maaiveld. Deze hebben echter geen verontreiniging veroorzaakt in de bodem. Wij adviseren om deze platen in plastic te verpakken en in overleg met de gemeente af te voeren. Op basis van het voorliggende onderzoek is niet uit te sluiten dat er op de locatie nog een verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig is omdat niet de gehele locatie onderzocht is. (De genoemde asbestplaten zijn inmiddels verwijderd.)

6. Vraagprijs

De vraagprijs bedraagt € 685.000,- k.k.
(zegge: zeshonderd vijftientig duizend euro)

7. Aanvaarding

In overleg.

8. Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

Postbus 314

3900 AH Veenendaal

T 0318 - 582150

Info@kendes.nl

www.kendes.nl

Contactpersoon: de heer J.C. Eertink

Hoewel deze brochure met de uiterste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.