COLLEGEVOORSTEL

gemeente Rheden

Onderwerp

Herontwikkeling Buitenplaats Laag-Soeren

Datum collegevergadering	27 januari 2026
Thema programmabegroting	Vernieuwing omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	N.v.t.

Samenvatting

Het college wordt met dit voorstel gevraagd in te stemmen met het toestaan van woonfuncties bij de herontwikkeling van de locatie Buitenplaats Laag-Soeren en in te stemmen met de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Buitenplaats Laag-Soeren.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het toestaan van woonfuncties bij de herontwikkeling van de locatie Buitenplaats Laag-Soeren (Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren);
2. In te stemmen met bijvoegde uitgangspunten t.a.v. de herontwikkeling van de locatie Buitenplaats Laag-Soeren (Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren).

Inleiding

Op de locatie Harderwijkerweg 11, in het buitengebied bij Laag-Soeren, bevindt zich Buitenplaats Laag-Soeren. In het aangelegde park bevindt zich al vele jaren de ruïne van het voormalige hotel Dullemond.

De afgelopen jaren hebben geïnteresseerde partijen meermalen schetsen en verzoeken ingediend voor de herontwikkeling van de locatie. Geen van deze plannen heeft een vervolg gekregen.

Ontwikkeling naar woonfuncties

In eerste instantie is als invulling voor de locatie gezocht naar functies die in het verlengde liggen van verblijfsrecreatie. De laatste jaren is vanuit de huidige eigenaar (en in overleg met de gemeente) gewerkt aan een plan met appartementen in een hoofdgebouw en enkele vrijstaande woningen. Ook voor het omliggende park is een schetsplan gemaakt. Bedoeling is om met het toevoegen van de woningen een economische drager te creëren zodat het landgoed weer in oude glorie kan worden hersteld.

Het geldende beleid (zoals de Omgevingsvisie Buitengebied uit 2019) sluit in principe een groot aantal nieuwe functies voor het buitengebied uit, waaronder woonfuncties. Vanuit dit beleid wordt aangestuurd op in het buitengebied passende functies, zoals agrarisch gerelateerde functies of recreatie. Ook de Ontwerp-Omgevingsvisie is terughoudend op dit punt. Een plan met woonfuncties wijkt dus af van het geldende beleid. De wens om op de locatie woonfuncties toe te willen staan is nooit eerder bestuurlijk bekrachtigd.

Vastleggen uitgangspunten

De ligging van het plan direct naast Natura-2000-gebied De Veluwe maakt het plan op dit moment moeilijk uitvoerbaar. De bouw en het toekomstig gebruik veroorzaken stikstofneerslag op het natuurgebied en het is niet mogelijk intern te salderen. Initiatiefnemer heeft daarom besloten het proces voor in elk geval enkele jaren ‘on hold’ te zetten.

Gezien de grote cultuurhistorische waarde van het landgoed is er de afgelopen jaren sprake geweest van een zorgvuldig en tijdrovend ontwerptraject. Ook zijn er enkele onderzoeken uitgevoerd. Vanuit dit proces zijn er uitgangspunten geformuleerd waarbinnen de locatie kan worden herontwikkeld. Enerzijds geven deze uitgangspunten ruimte voor ontwikkeling. Anderzijds kan worden gezorgd dat het landgoed weer in volle glorie wordt hersteld.

Nu de planvorming wordt uitgesteld is het wenselijk om dat wat de afgelopen jaren is opgehaald vast te leggen, zodat het gedane werk in de toekomst niet overgedaan hoeft te worden. Het formuleren en vastleggen van uitgangspunten geeft ook duidelijkheid aan een eventuele toekomstige nieuwe eigenaar / initiatiefnemer.

Beoogd effect

Met dit voorstel worden de uitgangspunten voor deze locatie vastgelegd en de afwijking op het geldende beleid bekrachtigd.

Argumenten

1.1. *Met een woningbouwontwikkeling wordt de buitenplaats hersteld en behouden*
De herontwikkeling van de locatie is kostbaar. Om het omliggende park in ere te kunnen herstellen is een financiële drager noodzakelijk. Dit is gevonden in de vorm van het toevoegen van woningen. Hiermee wordt de functie van het terrein op een passende manier veranderd.

1.2. *Langdurige leegstand op de locatie is onwenselijk*
De locatie verkeert al jaren in verval. Deze leegstand heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Door ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een eind gemaakt aan de ongewenste situatie en kan het gebied weer een verzorgde en passende uitstraling krijgen.

1.3. *Het draagt bij aan de woningbouwopgave*
Er is een dringende behoefte aan woningen in allerlei vormen. De voorgestelde herontwikkeling sluit aan bij de beleidslijn om binnen bestaand gebied zorgvuldig ruimte te benutten.

1.4. *Bij vergelijkbare locaties staat de gemeente inmiddels ook positief tegenover woonfuncties.*
Mits projecten bijdragen aan behoud en versterking van het erfgoed en de landschappelijke kwaliteit, worden woonfuncties toegestaan.

2.1. *Zo wordt duidelijkheid voor toekomstig eigendom en beleid geboden*
Bedoeling is dat, mocht de planontwikkeling over enkele jaren weer worden opgepakt, het inmiddels doorlopen proces niet opnieuw hoeft te worden gestart. Dit voorstel schept helderheid over de richting waarin de gemeente bereid is medewerking te verlenen, en voorkomt dat eerdere inspanningen verloren gaan.

2.2. *Het geeft duidelijkheid voor de huidige en eventuele toekomstige initiatiefnemer(s)*
Door de uitgangspunten vast te leggen wordt voorkomen dat bij een eventuele toekomstige overdracht van de locatie of bij nieuwe initiatiefnemers opnieuw moet worden begonnen.

Kanttekeningen en/of risico’s

1. *Voor een eventuele toekomstige ruimtelijke procedure kan een bindend advies en/of een andere instemming van gemeenteraad benodigd zijn.* De uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie worden met dit voorstel vastgelegd door het huidige college. Een toekomstig college kan anders naar de locatie kijken. Afhankelijk van de inhoud van de

afwijking van het beleid is het college dan wel de raad bevoegd. Dit risico is voor de eigenaren en/of (toekomstige) initiatiefnemers.

2. *Er is onzekerheid over de uitvoerbaarheid van een project i.v.m. de stikstofuitstoot*
   De ligging nabij Natura 2000-gebied De Veluwe maakt dat nieuwe bouw- en gebruiksactiviteiten stikstofeffecten kunnen veroorzaken. Zolang geen mitigerende maatregelen of saldering mogelijk zijn, kan planuitvoering (op korte termijn) niet plaatsvinden. Dit betekent echter geen beleidsmatig risico voor de gemeente, maar een uitvoeringsrisico voor initiatiefnemer(s).

Financiën

	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:	0	0
Investering:	0	0
Structurele lasten:	0	0

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden. De vaststelling van de uitgangspunten betreft uitsluitend een beleidsmatig besluit en brengt geen investeringsverplichtingen of structurele lasten met zich mee.

Een eventueel vervolgtraject (zoals het opstellen van een stedenbouwkundig plan of het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek) vindt uitsluitend plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Bij een toekomstige planuitwerking zullen eventuele gemeentelijke kosten voor toetsing, advisering of begeleiding via een haalbaarheids- en samenwerkingsovereenkomst worden verrekend.

Uitvoering

De gemeente faciliteert planontwikkeling, maar de feitelijke uitvoering is afhankelijk van het initiatief en de financiële haalbaarheid aan de zijde van de initiatiefnemer.

Participatie en communicatie

De afgelopen jaren is de locatie meermaals besproken met verschillende belanghebbenden. Ook Soerens Belang is hierbij betrokken geweest.

De huidige eigenaren worden op de hoogte gebracht van het besluit en de uitgangspunten.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Uitgangspunten

De Steeg, 27 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris