

Van: " "
Verzonden: maandag 1 september 2025 16:43
Aan: " " <@bronckhorst.nl>
Cc: " " <@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Vraagje Regelinklaan 1
Bijlage(n): locatie "

Goedemiddag ,

In het kader van een (benodigde) functieverandering, zijnde de wijziging van een agrarische bestemming naar wonen- (en ondergeschikt stalling van 1 vrachtwagen), is door de initiatiefnemer het volgende voorstel ingediend (zie ook bijlage). En aangezien jij volgens je collega's als specialist benoemd wordt, graag deze vraag/vragen aan jou.

Op het kaartje zie je de 3 opstallen:

- De wagenloods ca. 155 m2
- Voormalige varkensstal ca. 303 m2
- Kas 250 m2

Op de opstallen 1 en 2 zitten asbest daken, die gesaneerd/verwijderd zullen worden. Wij begrijpen dat Keltolt de voormalige varkensstal wil gaan opknappen en voorzien van een nieuw dak. De opstallen 1 en 3 zullen dan worden gesloopt.

Verder dient gezegd te worden dat er ook asbesthoudend puin is aangetroffen en dit zal dan ook worden verwijderd.

Verzoek aan jou binnen de gemeente af te stemmen of de sloop van de opstallen 1 en 3, de sanering van de 2 asbestdaken en het verwijderen van asbesthoudend puin voldoende aanleiding is, om de bestemming van agrarisch naar wonen met mogelijkheid stallen vrachtauto te wijzigen.

Alvast bedankt voor je reactie,

Goed om te weten, het grotere woningbouwproject Hiddinksweide is geholpen met deze functieverandering. Immers, de agrarische bestemming belemmerd (vanwege milieucontour) woningbouw (plan circa 208 woningen)

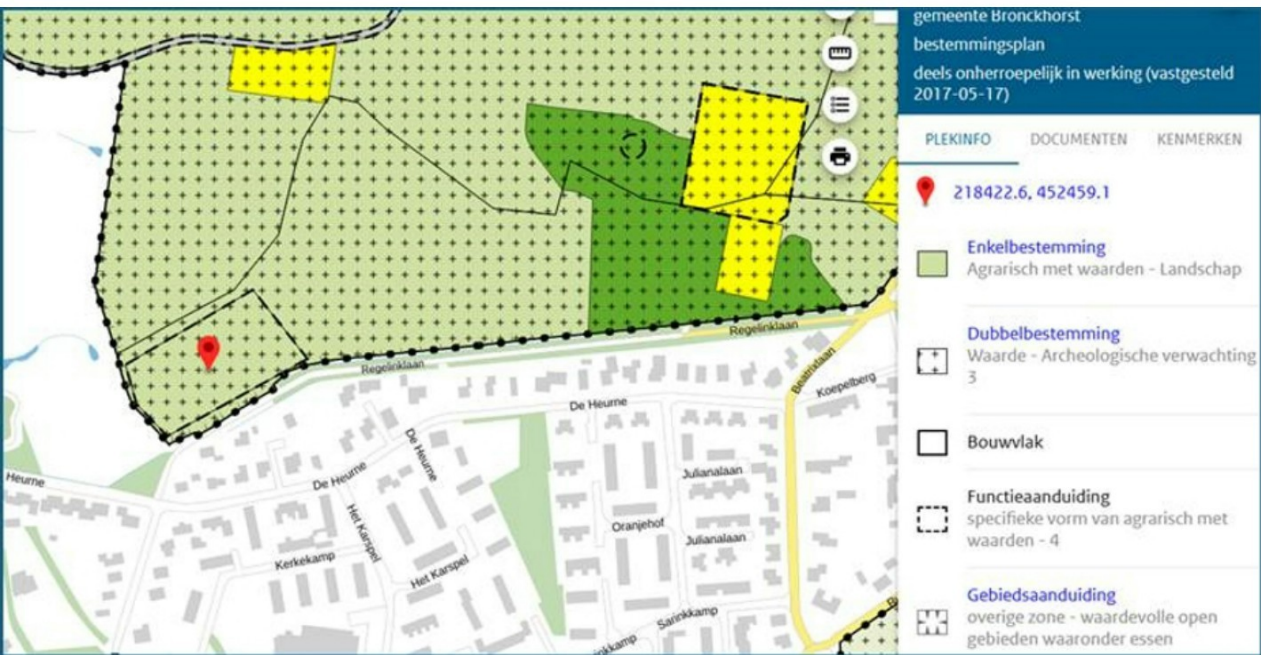
Met betrekking tot de stalling van een vrachtwagen, deze is al eerder planologisch verankerd geweest. De grondslag om deze nogmaals op te nemen in een wijziging van het omgevingsplan ligt er dus al.

Mijn vraag/vragen betreft feitelijk dus de omzetting van agrarisch naar wonen. Mi gelden hiervoor de volgende uitgangspunten

4.8.3 Wijziging in bestemming 'Wonen', 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de bestemming 'Wonen', 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2' op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen;

- a. de bestemmingswijziging betreft het/de voormalige agrarische hoofdgebouw(en), waarin de bedrijfswoning(en) is/zijn gelegen, en de bijbehorende bouwwerken voor het wonen;
- b. de karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd;
- c. in beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50% van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bestaande woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het wonen worden niet meegerekend en buiten de berekening gelaten;
- d. andere vormen van verevening kunnen bestaan uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen of een financiële bijdrage;
- e. de voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
- f. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; het bevoegd gezag kan om die reden een door hen goed te keuren inrichtingsplan eisen;
- h. de bepalingen in Artikel 22 Wonen, Artikel 23 Wonen - 1 of Artikel 24 Wonen - 2 zijn van overeenkomstige toepassing.



Bestemmingsplan.

Vraag:
Is dit voorstel voldoende, of gelden er nog andere vereisten (landschappelijke inpassingsvereisten bijvoorbeeld).

Vraag:
In hoeverre kan een tunnelkas in m2 te slopen meegeteld worden?

Vraag:
In hoeverre mag de m2 asbestverwijdering ook meegenomen worden?

Vraag
Wanneer noodzakelijk, zie jij andere vereveningsmogelijkheden?

Kunnen we deze vraag morgen bespreken? NB. Ik plan graag een momentje (digitaal) in.

Groet, albert

Met vriendelijke groet,



cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

From: " " <@vanwanrooij.nl>
Sent: donderdag 28 augustus 2025 12:07
To: " " <@bronckhorst.nl>
Cc: "Gerrit Hilberink " <@roosdomtjhuis.nl> <@roosdomtjhuis.nl>; " " <@vanwanrooij.nl>; "Albert Francken" <a.francken@bronckhorst.nl>
Subject: locatie Kelholt

Hoi Johan

N.a.v. ons gesprek heb ik bijgaande kaartje opgevraagd bij het adviesbureau dat we gevraagd hebben om een analyse van de opstallen en de mogelijke vervuiling te maken en de kosten in beeld te brengen. Hij is vlak voor onze vakantie bij Kelholt geweest.

Op het kaartje zie je de 3 opstallen:

1. De wagenloods ca. 155 m2
2. Voormalige varkensstal ca. 303 m2
3. Kas 250 m2

Op de opstallen 1 en 2 zitten asbest daken, die gesaneerd/verwijderd zullen worden

Wij begrijpen dat Kelholt de voormalige varkensstal wil gaan opknappen en voorzien van een nieuw dak.

De opstallen 1 en 3 zullen dan worden gesloopt.

Verder dient gezegd te worden dat er ook asbesthoudend puin is aangetroffen en dit zal dan ook worden verwijderd.

Verzoek aan jou binnen de gemeente af te stemmen of de sloop van de opstallen 1 en 3, de sanering van de 2 asbestdaken en het verwijderen van asbesthoudend puin voldoende aanleiding is, om de bestemming van agrarisch naar wonen met mogelijkheid stallen vrachtauto te wijzigen.

Alvast bedankt voor je reactie,



Met vriendelijke groet,

Helgo Borgers
Senior Projectontwikkelaar

VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV

Magistratenlaan 24 5223 MD 's-Hertogenbosch
KvK 16038747

T +31 735340482
E Helgo.Borgers@vanwanrooij.nl
I [Over Van Wanrooij](#) | [Werken bij](#) | [Onze nieuwbouwprojecten](#)



Werkenbij

E-mailberichten worden door Van Wanrooij niet gebruikt voor het aangaan van externe verplichtingen. Aan een e-mailbericht toegevoegde bijlage(n) verplichten de organisatie alleen indien en voor zover deze voor akkoord zijn ondertekend door de daartoe bevoegde rechtspersonen. Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze e-mail onverhoopt niet voor u is bestemd dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afzender en daarna het bericht te vernietigen. Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Van Wanrooij betracht grote zorgvuldigheid bij het verzenden van e-mails, maar kan echter niet garanderen dat deze e-mail juist, volledig, tijdig en virusvrij wordt overgebracht. In een dergelijk geval is Van Wanrooij op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct dan wel indirect, in welke vorm dan ook.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen