

Van: " " **Verzonden:** woensdag 29 oktober 2025 13:48
Aan: " " <@whoon.nl>
Cc: " " <@bronckhorst.nl>
Onderwerp: VSO
Bijlage(n): 25-10-20. concept vso Hiddinks Weide v1.docx, Bijlage bij VSO dd 20-10-2025.pdf

Goedemiddag (cc ,

Zoals afgesproken (met jou/ en johan) hierbij mijn opmerkingen tav de overeenkomst

Asbesthoudende weg (zie artikel 1, sub a, b)

Onderstaand de voorwaarden ten behoeve van een functieverandering "Agrarisch" naar "Wonen".

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:

- de bestemmingswijziging betreft het/de voormalige agrarische hoofdgebouw(en), waarin de bedrijfswoning(en) is/zijn gelegen, en de bijbehorende bouwwerken voor het wonen;
- de karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd;
- 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;
- 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;
- de voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
- de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- 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;
- de bepalingen in Artikel 22 Wonen, Artikel 23 Wonen - 1 of Artikel 24 Wonen - 2 zijn van overeenkomstige toepassing.

50% sloop-voorwaarde

In het onderhavige geval is er sprake van (op dit moment) aanwezige bebouwing bijgebouwen van in totaal circa 964 m². Voor wonen mag tzt feitelijk 100 m² aanwezig zijn. Dit betekent dat voor de 50%-regeling uitgangspunt circa 864 m² is. Hiervan dient dus minimaal 432 m² gesloopt te worden. Aan deze te slopen m² wordt voldaan (sloop 1, 2 en 3).



De onderhavige functieverandering draagt niet alleen bij aan kwaliteitsverbetering door middel van sloop, maar ook door aanvullende maatregelen zoals landschappelijke inpassing en het verwijderen van asbest. Naar mijn inzicht volgt hieruit dat niet alleen het verwijderen van asbest uit de te slopen opstallen, maar ook de sanering van de asbesthoudende weg onderdeel dient te zijn van de gemaakte afspraken. Dit geldt niet enkel vanuit wettelijke verplichtingen, maar juist om een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering te realiseren ten behoeve van zowel de woonfunctie op het perceel als de omliggende omgeving.

Artikel 10

Ontbinding (artikel 6:265 Burgerlijk wetboek) kan mi alleen worden uitgesloten wanneer het een zakelijke overeenkomst betreft tussen 2 zakelijke partijen en de uitsluiting niet in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. In dit geval dus mi niet opnemen. Vernietiging (artikel 3:49 Burgerlijk wetboek) kan niet worden uitgesloten in een overeenkomst (betreft dwingend recht). In dit geval dus niet opnemen.

Een opzeggingsbepaling in een overeenkomst is wel mogelijk, echter wel dient duidelijk te zijn hoe en wanneer de overeenkomst kan worden opgezegd, en welke (financiële) gevolgen deze opzegging voor beide partijen heeft (bijvoorbeeld een opzegvergoeding). Kiezen jullie er wel voor deze bepaling op te nemen dan dient deze mi uitgewerkt te worden.

Hopelijk voldoende info zo.

Groet, 

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

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Projectgebied Hiddinks Weide

De ondergetekenden:

- I. [J] [J], geboren te [J] op [J]
[J] en wonende te [J]
hierna te noemen: [J];
- II. de vennootschap onder firma **VOF Hiddinks Weide Hengelo**, kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan de Magistratenlaan 24 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 95298371, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde vennoten:
- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Whoon Projectontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan de Magistratenlaan 24, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zelfstandig bevoegd bestuurder [J] [J]; hierna te noemen: "**Whoon**";
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Rotij Grondontwikkeling Oost B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te [J] aan de [J], ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [J], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zelfstandig bevoegd bestuurder [J] [J]; hierna te noemen: "**Rotij**";
- hierna te noemen "**Whoon - Rotij**";

[J] en Whoon – Rotij hierna gezamenlijk tevens te noemen "**Partijen**" en ieder afzonderlijk "**Partij**".

Overwegende dat:

- [J] [J] eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo (Gelderland), sectie N, nummer 420 ("**het Perceel**"), welk perceel thans een agrarische bestemming met milieuzonering heeft en op welk perceel thans nog een schuur, varkensschuur, tunnelkas en asbesthoudende weg aanwezig zijn, een en ander zoals weergegeven op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gehechte tekening;
- [J] [J] het Perceel niet voor agrarische doeleinden, maar wel voor wonen en een opstelplaats voor een vrachtwagen (zie Bijlage 1) gebruikt;
- [J] [J] e.a. op 23 november 2004 de ten noorden van het Perceel gelegen percelen kadastraal bekend gemeente Hengelo (Gelderland), sectie N, nummers 235 en 421 aan de vennoten van Whoon – Rotij hebben geleverd uit hoofde van een koopovereenkomst d.d. 17 februari 2004;

- D. Whoon – Rotij op de betreffende percelen, plaatselijk ook wel bekend als het Projectgebied Hiddinks Weide (“**het Projectgebied**”), een woningbouwplan wenst te ontwikkelen en realiseren;
- E. De huidige bestemming van het Projectgebied agrarisch is en derhalve een bestemmingswijziging dient plaats te vinden ten behoeve van het woningbouwplan van Whoon – Rotij;
- F. De gemeente Bronckhorst (“**de Gemeente**”) voornemens is het ontwerp van het omgevingsplan Hiddinks Weide (“**het Omgevingsplan**”) in procedure te brengen, waarin het woningbouwplan van Whoon – Rotij en het huidige gebruik door [REDACTED] van het Perceel (zoals hierboven beschreven onder B) door onder meer de bedoelde bestemmingswijziging publiekrechtelijk wordt toegestaan;
- G. De Gemeente vanwege de huidige bestemming van en milieuzonering rondom het Perceel alleen het Omgevingsplan in procedure kan brengen als ten aanzien van het Perceel aan een aantal voorwaarden wordt voldaan;
- H. Whoon – Rotij met [REDACTED] heeft gesproken over de door de Gemeente gestelde voorwaarden en [REDACTED] bereid is daaraan mee te werken onder enkele voorwaarden, te voldoen door Whoo - Rotij;
- I. Partijen bedoelde voorwaarden wensen uit te werken en vast te leggen in deze overeenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

Verplichtingen Whoon – Rotij

- 1. Whoon – Rotij zal ten aanzien van de asbesthoudende weg zorgdragen voor:
 - a. het doen van een melding (mede) namens [REDACTED] aan de Inspectie Leefomgeving en Transport dat op het Perceel een asbesthoudende weg aanwezig is; en
 - b. sloop en sanering van de asbesthoudende weg voor zover dat op basis van wet- en regelgeving is vereist.
- 2. Na onherroepelijk worden van het Omgevingsplan zal Whoon – Rotij (achtereenvolgens) zorgdragen voor:
 - a. sloop en verwijdering van de op het Perceel aanwezige schuur, varkensschuur en tunnelkas; en
 - b. de landschappelijk inpassing van het deel van het Perceel dat als ‘landschappelijk ingerichte tuin’ is aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gehechte schets, bestaande uit het planten van een aantal bomen (linde, prunus en/of beuk) en het plaatsen van een struikafscheiding (Gelderse roos, beukenhaag, hultshaag en/of laurierhaag) tussen het in te passen gedeelte van het Perceel en de woning op het Perceel in lijn met voornoemde schets.

3. Whoon – Rotij zal de planning en (eventuele) fasering van de werkzaamheden bedoeld in de artikelen 1 en 2 vooraf afstemmen met [REDACTED] J
4. Tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden bedoeld in artikel 2 onder b. zal Whoon – Rotij met [REDACTED] J en de Gemeente in overleg treden over de verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 2 onder b. [REDACTED] J zal zijn goedkeuring voor het uiteindelijke uitvoeringsplan voor de betreffende werkzaamheden niet op onredelijke gronde onthouden.
5. Alle kosten die verband houden met de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden bedoeld in de artikelen 1 en 2, waaronder de kosten voor sloop, afvoer, sanering, meldingen, onderzoeken en vergunningen, komen voor rekening van Whoon – Rotij.

Verplichtingen [REDACTED] J

6. [REDACTED] J zal volledige medewerking verlenen aan de werkzaamheden en overleggen bedoeld in de artikelen 1 t/m 4, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verlenen van toegang tot het Perceel en het verstrekken van eventueel bij hem beschikbare relevante informatie en documenten.
7. Bij onherroepelijk worden van het Omgevingsplan, zal [REDACTED] J het bevoegd gezag verzoeken om de op grond van de Omgevingswet / Wet Milieubeheer bestaande/oude vergunning(en) voor bedrijfsvoering op het Perceel in te trekken. Whoon zal het verzoek voor [REDACTED] J voorbereiden en [REDACTED] J waar nodig en redelijkerwijs mogelijk ondersteunen bij het indienen van voornoemd verzoek.
8. [REDACTED] J verleent hierbij nu voor alsdan aan Whoon – Rotij een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, om namens [REDACTED] J alle benodigde handelingen te verrichten die noodzakelijk of wenselijk zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden bedoeld in de artikelen 1 en 2. [REDACTED] J zal op eerste verzoek van Whoon – Rotij alle medewerking verlenen die redelijkerwijs nodig is voor de uitoefening van deze volmacht, waaronder het ondertekenen van akten, verklaringen of overige documenten die noodzakelijk zijn ter effectuering of bevestiging van deze volmacht of de daaruit voortvloeiende handelingen.

Overige bepalingen

9. Whoon zal een kopie van deze overeenkomst vóór het in procedure brengen van het Omgevingsplan overleggen aan de Gemeente.
10. Deze overeenkomst kan niet worden opgezegd, vernietigd of ontbonden.
11. Op deze overeenkomst zijn de artikelen 7:900 tot en met 7:910 BW van toepassing.
12. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

13. Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch.

Aldus opgemaakt en ondertekend te _____ op _____ 2025

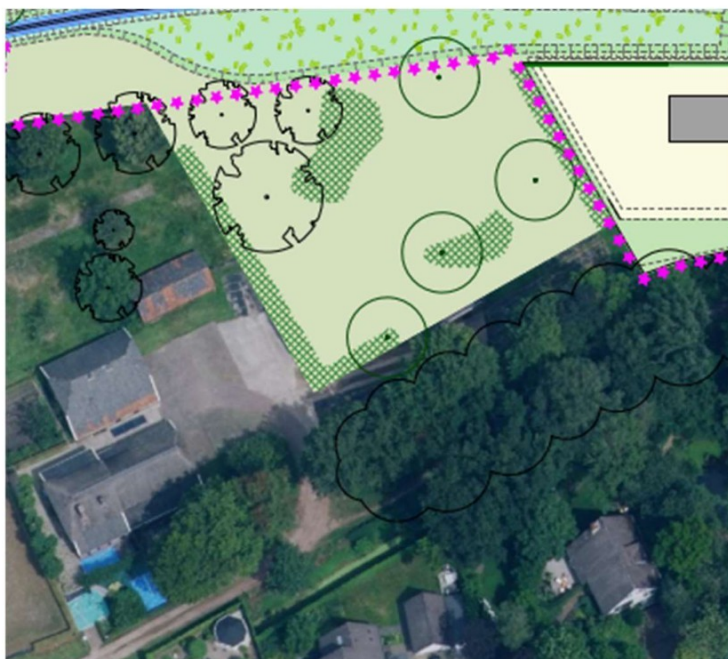
.....
[J] [J]

.....
[J] [J]

.....
[J] [J]



Bestaande situatie met daarop aangegeven de 3 te slopen opstallen (1. schuur, 2. varkensschuur en 3. tunnelkast) en 4. de locatie voor de opstelling van de vrachtwagen.



Toekomstige situatie met landschappelijk ingerichte tuin

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