

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Bronckhorst.nl>
Verzonden: dinsdag 2 oktober 2018 16:36
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Bronckhorst.nl>
Onderwerp: FW: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]
Bijlage(n): Locatie Onderzoek Regelink Hengelo GLD.pdf

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
cluster Omgeving



Elderinkweg 2 T (0575) 75 02 50
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld) W www.bronckhorst.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.nl>
Verzonden: dinsdag 2 oktober 2018 15:59
Aan: [REDACTED]
CC: Thoma Post Makelaars Doetinchem - [REDACTED]
Onderwerp: RE: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]

Beste [REDACTED]
Eerder spraken wij over de verkaveling en/of het verplaatsen van contingenten van 't Regelink in Hengelo. Zie hiervoor ook onderstaande berichten. Aanvullend hebben wij een locatie-onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die de locatie biedt voor verkaveling en het verplaatsen van contingenten. Zie hiervoor de bijlage. Zou je dit document informeel willen behandelen / bespreekbaar maken, zodat wij de mogelijkheden aan eigenaar kunnen voorleggen?

Hoor graag.
Met vriendelijke groet, Kind Regards,
[REDACTED]
HMEM

T. (+31) (0) 6 [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@Bronckhorst.nl>
Verzonden: dinsdag 18 september 2018 10:45
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com> <[REDACTED]@hotmail.com>
Onderwerp: FW: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
cluster Omgeving



Elderinkweg 2 T (0575) 75 02 50
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld) W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 september 2018 10:56
Aan: [redacted]@thomapost.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]

Beste [redacted]

Wij hebben uw voorstel besproken in de regiegroep wonen. Dit soort uitruilmogelijkheden van woningcontingenten wordt incidenteel toegepast, indien het op zowel de huidige als de toekomstige locatie leidt tot oplossing van een ruimtelijk probleem. De reden hiervan is dat de gemeente geen "handel" wil in woningcontingenten. In voorliggend geval is echter geen sprake van een ruimtelijk probleem aan de Regelinklaan 3. Wij kunnen dus geen medewerking verlenen aan het voorstel.

Mocht u andere plannen hebben voor de Regelinklaan 3, zoals kort besproken in het overleg, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
cluster Omgeving



Elderinkweg 2 T (0575) 75 02 50
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld) W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]@tvdsmakelaars.nl
Verzonden: dinsdag 24 juli 2018 9:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]

Geachte [redacted]

[redacted] en [redacted] zullen donderdag 30 augustus om 14.00 bij u zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars
[redacted]

Van: "[redacted]" <[redacted]@Bronckhorst.nl>
Datum: dinsdag, 24 juli 2018 08:41
Aan: [redacted] <[redacted]@tvdsmakelaars.nl>
Onderwerp: RE: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]

Beste [redacted]

Is donderdagmiddag 30 augustus, 14:00 uur akkoord?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

T (0575) 75 02 50

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted] [redacted]@tvdsmakelaars.nl]
Verzonden: donderdag 19 juli 2018 14:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]

Geachte [redacted] [redacted]

De afspraak zal gaan over alternatieve invullingen en mogelijkheden van het object.

Een week later is ook prima. Donderdagmiddag 30 of vrijdagmiddag 31 augustus een mogelijkheid.
Wat schikt u het beste?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Klik op de WIT voor de nieuwste uitgave van ons woonmagazine!

Klik [hier](#) voor het bekijken van onze bedrijfsfilm!



Vestiging DOETINCHEM
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62
welkom@tvdsmakelaars.nl
www.tvdsmakelaars.nl



Van: "[redacted]" <[redacted]@Bronckhorst.nl>

Datum: woensdag, 18 juli 2018 12:31

Aan: [redacted] <[redacted]@tvdsmakelaars.nl>

Onderwerp: RE: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]

Beste [redacted]

Die week heb ik nog vakantie, maar een week later zou wel kunnen. Wat zijn de ideeën op hoofdlijnen voor deze locatie? Dan kan ik het gesprek ook voorbereiden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

cluster Omgeving

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

T (0575) 75 02 50

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted] <[redacted]@tvdsmakelaars.nl>

Verzonden: woensdag 18 juli 2018 11:25

Aan: [redacted]

Onderwerp: Regelinklaan 3 te Hengelo Gld. [DT102795-8334575]

Geachte [redacted]

Graag zouden wij een afspraak met u in willen plannen samen met [redacted] en [redacted]

[redacted]
Zij zouden tijdens deze afspraak graag de bestemmingsplanmogelijkheden willen bespreken van de Regelinklaan 3 te Hengelo Gld.

Zou u donderdagmiddag 23 of vrijdagmiddag 24 augustus een mogelijkheid hebben?

Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Klik op de WIT voor de nieuwste uitgave van ons woonmagazine!

Klik [hier](#) voor het bekijken van onze bedrijfsfilm!



Vestiging DOETINCHEM
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62
welkom@tvdsmakelaars.nl
www.tvdsmakelaars.nl



Verkaveling

Landgoed 't Regelink

Hengelo GLD



Vigerende bestemmingsplan

Landelijk gebied Bronckhorst

planstatus: vastgesteld 2017-05-17

identificatie: NL.IMRO.1876.BP01048-VG01



- Enkelbestemming Wonen – Landhuis. Bestemd voor: wonen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1. Bestemd voor: waarde
 - Maatvoering. Other: aantal woningen: 5
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - rijksmonument
 - Functieaanduiding specifieke vorm van wonen - l6

Bestaande burgerwoningen in het buitengebied - die volgens het geldende planologische kader als woning worden gezien - krijgen een positieve bestemming. Om een verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan worden de inhoud c.q. de oppervlakte van de woningen en de bijgebouwen aan een maximum gebonden. De mogelijkheid bestaat om binnen zekere grenzen de bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw. De woonfunctie kan ook gecombineerd worden met een kleinschalige bedrijfsactiviteit in de vorm van aan-huis-verbonden activiteiten. Het betreft een aan huis verbonden beroep, een aan huis verbonden bedrijf, internetverkoop en bed & breakfast. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

De toegestane maatvoering voor burgerwoningen is 750 m³. Voor het bepalen van de inhoud ('wijze van meten') wordt gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, waarbij voor de definities hiervan wordt aangesloten op de landelijke norm NEN2580.

Indien de inhoud van een woning reeds groter is, is de bestaande inhoud de maximaal toelaatbare maat.

Op grond van de Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn in een groot aantal gevallen meer dan één woning binnen het bestemmingsvlak gesitueerd. De woningen kunnen in aparte hoofdgebouwen dan wel tezamen in één hoofdgebouw zijn gelegen. Om hier zicht op te hebben en over het aantal woningen regie te kunnen voeren, zijn de specifieke situaties in een drietal bestemmingsvarianten vastgelegd: Wonen, Wonen -1 en Wonen-2. In de regels van elke bestemming is vastgelegd hoe de verdeling van de woning(en) over de gebouwen binnen het betreffende bestemmingsvlak is. Daarmee is duidelijk of de betreffende woning nog kan uitbreiden.

Burgerwoningen in het buitengebied zijn ondergebracht in een viertal woonbestemmingen 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - Landhuis'. Bij een landhuis is de bestemming gericht op het beheer en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing, tuinen, gewassen en houtopstanden en haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Herbouw van een woning is alleen toegestaan met de bestaande situering en in de bestaande bouwwijze. Het bevoegd gezag kan hier onder voorwaarden van afwijken door het verlenen van een omgevingsvergunning. Één van die voorwaarden is dat uit onderzoek zal moeten blijken dat voldaan wordt aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de geluidbelasting op de gevel. Indien niet aan deze normen voldaan kan worden en het toch gewenst is op die locatie de woning te herbouwen, zal de procedure voor een buitenplanse omgeving gevolgd moeten worden, omdat een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere grenswaarde) noodzakelijk is.

Toevoeging aan de netto woningvoorraad door nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan.

Bestaande landgoederen

De beleidsruimte die binnen landgoederen wordt geboden, is gebaseerd op de doelstelling om landschap, natuur en cultuurhistorie in onderlinge samenhang te behouden en herstellen. Om dit mogelijk te maken, is functieverandering soms noodzakelijk voor de exploitatie van het landgoed. In gebieden waar het "ja, mits"- dan wel "nee, tenzij"-beleid geldt, moet de ontwikkeling bijdragen aan, respectievelijk geen significante aantasting vormen van de daar voorkomende kernkwaliteiten.

Voor bestaande landgoederen is het gewenst om nieuwe economische dragers voor de instandhouding van de landgoederen, de gebouwen en het bijbehorende landgoederenlandschap te vinden. Dergelijke nieuwe functies mogen niet leiden tot ongewenste invloeden op het landschap.

Op basis van een wijzigingsplan kan functieverandering binnen het bestaande landgoed plaatsvinden. De basis daarvoor is een visie op het gehele landgoed. Binnen bestaande landgoedbebouwing is omvorming mogelijk naar wonen, hotel of conferentieoord. Daarnaast zijn ook nevenfuncties mogelijk. Het gaat dan om gedeeltelijke functieverandering van bestaande landgoederen naar kantoren, andere verblijfs- en dagrecreatievormen (recreatiewoning, recreatieappartement, B&B, groepsaccommodaties, restaurant of tearoom) en sociaal-culturele functies. Daarvoor mag maximaal 40% van de bebouwing worden benut, waarbij het overige deel voor bewoning wordt benut.

Uit de integrale visie op het landgoed moet blijken dat het initiatief ruimtelijk en planologisch goed inpasbaar is. Naast de ruimtelijke meerwaarde moet aangetoond worden dat verkeer en parkeren goed wordt opgelost en dat omliggende functies geen onevenredige beperkingen ondervinden.

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woondoeleinden;
2. bestaande nevenfuncties zoals opgenomen in de tabel in 25.1.2 onder b;
3. aan huis verbonden activiteit;
4. extensief recreatief medegebruik;
5. beheer en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing, tuinen, gewassen en houtopstanden;
6. bij het landhuis behorende erven;
7. instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende karakteristieke/monumentale bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 3 Rijksmonumenten, Bijlage 4 Gemeentelijke monumenten en Bijlage 5 Monumenten Inventarisatie Project (MIP) alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument';
8. wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;

Het gebruik van een woning en/of bijbehorend bouwwerk voor de uitoefening van een aan huis verbonden activiteit wordt geacht overeenkomstig de bestemming te zijn, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen: de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;

1. de eigenaar van de aan huis verbonden activiteit is tevens de bewoner van de woning;
2. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van de aan huis verbonden activiteit is hieraan ondergeschikt;
3. het pand blijft het uiterlijk van een woning behouden;
4. de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
5. ten aanzien van parkeren is het gestelde in 42.3 van toepassing;
6. bij een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte (bvo) worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
7. bij een aan huis verbonden bedrijf zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in de categorie A van de bij de regels behorende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
8. bij bed & breakfast is er sprake van maximaal 2 gastenkamers;
9. detailhandel is enkel toegelaten in de vorm van internetverkoop en een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding zijn de onder 'Aard van de nevenfunctie' opgenomen nevenfuncties toegestaan.

Aanduiding

Landhuis en adres

Aard van de nevenfunctie

specifieke vorm van wonen - landhuis 6 't Regelink, Regelinklaan 3, 5, 5A t/m 5D Hengelo kantoor, logies

Mogelijkheden binnen het bestemmingsplan



- Landhuis: Wonen
- Koetshuis: Nevenfunctie Landhuis
- Toevoegen: Viertal woningen, maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen
- Geen bestemmingswijziging benodigd



- Landhuis: Wonen
- Koetshuis: Nevenfunctie Landhuis
- Toevoegen: Viertal woningen, maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen
- Geen bestemmingswijziging benodigd

Mogelijkheden binnen de eigendomsgrenzen



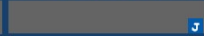
- Landhuis: Wonen
- Koetshuis: Nevenfunctie Landhuis
- Toevoegen: Tweetal woningen binnen bestemming 'Wonen', maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen
- Toevoegen: Tweetal woningen op bestemming 'Agrarisch', maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen. Bestemmingswijziging noodzakelijk.

Mogelijkheden buiten de eigendomsgrenzen

Verplaatsen van vier contingenten



- Landhuis: Wonen
- Koetshuis: Nevenfunctie Landhuis
- Geen verkaveling op Landgoed 't Regelink
- Verplaatsen: Viertel woning-contingenten binnen gemeente Bronckhorst, maximaal 750 m³ excl. bijgebouwen

Bij het voorliggende locatie-onderzoek, hebben wij getracht zo actueel en volledig mogelijk te zijn. Voor het verzoek tot bezichtiging van de locatie en/of aanvullende informatie, kunt u zich richten tot  .

HM-EM

 .

e. info@hm-em.nl

t. 06 .