

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Verzonden: 19-03-2026 14:26
Aan: Rolin Advies Achterhoek <info@rolinadvies.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: RE: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

Beste [REDACTED]

Het lijkt mij inderdaad ook verstandig dat we een fysiek overleg in te plannen. Dit praat wat makkelijker dan via de mail en/of telefoon en komen we er waarschijnlijk sneller uit.

Zou het voor u schikken om op donderdag 2 april om 11:30 (ca. een uur) langs te komen? Tijdens dit overleg kunnen we alle onduidelijkheden rondom de wijziging van het omgevingsplan bespreken. Mijn collega, die ook het e.e.a. van de zaak afweet, zal ook aansluiten.

[REDACTED] is uiteraard ook welkom om aan te sluiten, maar zijn aanwezigheid is niet noodzakelijk. Mocht u het prettig vinden, dan is daar zeker ruimte voor.

Ik hoor graag of 2 april om 11:30 uitkomt.

Ervan uitgaande u voldoende te hebben geïnformeerd, mochten er vragen zijn dan kunt u contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

cluster Cluster Omgeving, Team R
O



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld
)

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

W www.bronckhorst.nl

Van: ROLin Advies Achterhoek <info@rolinadvies.nl>

Verzonden: dinsdag 17 maart 2026 16:17

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Re: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

U ontvangt niet vaak e-mail van info@rolinadvies.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste [REDACTED]

Dat is nou net het punt!

Het initiatief heeft betrekking op Lageweg 10, maar is ruimtelijk (nog) niet los te zien van Lageweg 12-12a. Dat wil ik graag goed voor [REDACTED] regelen, zonder dat de gemeente daarbij geschaad wordt. En omdat het e.e.a. nogal gevoelig ligt, waarbij zowel [REDACTED] als de gemeente (juridische) risico's (kunnen) lopen, is een goede afstemming noodzakelijk. Het lijkt me daarom handig en verstandig dat ik bij dat overleg met je collega aanschuif. Niet omdat ik alle ins en outs van het conflict tussen gemeente en [REDACTED] wil weten (sowieso behandel ik dat vertrouwelijk), maar wel omdat ik vaker met dit soort zaken van doen heb gehad en jullie daar wellicht (zijdelings) bij kan ondersteunen door in de ruimtelijke onderbouwing zaken juist wel of niet te regelen.

PS: vraag 9 is wel direct gerelateerd aan Lageweg 10.

En daarnaast laat de principemedewerking onduidelijkheid bestaan over een stukje 'Agrarisch' in het noordelijke deel van het kadastrale perceel W 83. Dit is oprit en heg behorend bij de bedrijfswoning Lageweg 10. Als je zegt 'conform de kadastrale eigendomssituatie' dan zou het logisch zijn om dit stukje/driehoekje ook bij het functieveld 'Bedrijf' te betrekken, maar dan is de vergroting wel iets meer dan de circa 330 m² (nl. plusminus 106 m² meer, zoals op onderstaande uitsnede te zien is).



Met vriendelijke groet,

ROLin Advies Achterhoek

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGELLO GLD

T (06) [redacted]

E info@rolinadvies.nl

Op 17 mrt 2026, om 15:23 heeft [redacted] <[\[redacted\]@bronckhorst.nl](mailto:[redacted]@bronckhorst.nl)> het volgende geschreven:

Beste [J]

Bij deze wil ik laten weten dat ik de mail gezien heb en er mee bezig ben!

Er wordt nog met shapes files gewerkt, zie hiervoor ook de startset (in eerdere mail hieronder) die [J] in december heeft verstuurd voor het schrijven van het omgevingsplan.

Er wordt medewerking verleend aan het volgende:

1. Principemedewerking te verlenen aan het verzoek om het functievlak te splitsen conform de kadastrale eigendomssituatie;

2.

Principemedewerking te verlenen aan het verzoek om de functie 'Agrarisch' naar de functie 'Bedrijf' te wijzigen;

3.

Principemedewerking te verlenen aan het verzoek om het functievlak met 330 m² te vergroten op het perceel Lageweg 10 te Zelhem op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet en artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Er wordt een maximum aan (170 m²) bebouwd oppervlak opgenomen.

Het initiatief heeft betrekking op nr. 10, ik lees dat de meeste vragen betrekking hebben op nr. 12. Zelf heb ik geen contact gehad met [J], maar andere collega's van mij wel. Ik ga binnenkort nog even zitten met een collega om de andere vragen te kunnen beantwoorden. Dus ik kom er nog verder op terug.

[J] uitgaande u voldoende te hebben geïnformeerde, mochten er nog vragen zijn dan kunt u contact opnemen. v

Met vriendelijke groet,

[J]

cluster Cluster Omgeving, Team R
O

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld
)

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

W www.bronckhorst.nl

Van: Rolin Advies Achterhoek <info@rolinadvies.nl>

Verzonden: woensdag 11 maart 2026 13:31

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Fwd: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

U ontvangt niet vaak e-mail van info@rolinadvies.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [REDACTED], beste [REDACTED],

Afgelopen maandag heb ik geprobeerd u te bellen m.b.t. onderstaande. Er is toen een terugbelverzoek aangemaakt, maar tot op heden ben ik nog niet door u teruggebeld.

Wilt u mij vanmiddag bellen, ook indien u nog niet overal een antwoord op heeft?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Rolin Advies Achterhoek

[REDACTED]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGLO GLD

T (06) [REDACTED]

E info@rolinadvies.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: RE: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

Datum: 25 februari 2026 om 11:35:12 CET

Aan: ROlin Advies Achterhoek <info@rolinadvies.nl>

Beste [REDACTED] J

De casemanager van deze zaak is [REDACTED] J, ik heb voor deze zaak alleen de principeverzoekfase afgerond toen zij met verlof was.

Ik heb uw mail dus naar [REDACTED] J doorgestuurd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Cluster Omgeving, Team R
O

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld
)

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

W www.bronckhorst.nl

Van: ROlin Advies Achterhoek <info@rolinadvies.nl>

Verzonden: woensdag 25 februari 2026 09:56

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J [@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)>

Onderwerp: Fwd: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

Goedemorgen [REDACTED] J,

Van [REDACTED] J heb ik opdracht gekregen om de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de legalisatie van zijn bedrijf aan de Lageweg 10 te Zelhem te schrijven.

In de eerste mail aan mij heeft hij de anterieure overeenkomst meegestuurd, maar geen procedurebrief. Wel heb ik het collegebesluit omtrent de principemedewerking gevonden (Z2023-0695, zie bijlage). Dit collegebesluit is redelijk duidelijk voor wat er bij [REDACTED] op Lageweg 10 wordt toegestaan.

In het oriënterende gesprek wat ik met hem heb gehad, gaf [REDACTED] aan dat de rechten van de buurman moeten worden gerespecteerd.

Ik heb diverse vragen (genummerd in willekeurige volgorde), waar ik graag antwoord op krijg en het liefst ook even met je over wil sparren.

1. Waarom is dit een B-plan en wat betekent dit exact?
2. Omdat het functievak/bestemmingsvlak 'Bedrijf' gesplitst moet worden en vergroot, moeten de kadastrale percelen van de buurman [REDACTED] d'Or) aan de Lageweg 12-12a ook in de wijziging van het omgevingsplan worden meegenomen. Dit hoort dus ook bij het plangebied.
3. Er zijn nu 2 bedrijfswoningen binnen het functievak aanwezig. Dit moet in de nieuwe situatie 1 bedrijfswoning per functievak worden.
4. De omschrijving van 'sb-25' is nu 'Aannemersbedrijf en houtzagerij', maar de activiteiten van Villa d'Or passen niet in die omschrijving. Het zou meer iets moeten zijn als 'Groothandel en fabrikant van (gietijzeren) trappen, groothandel in (antieke) bouwmaterialen'. Eventueel kan daar showtuin aan toegevoegd worden (dat kom ik in een artikel op de site van de Vrienden van de Slangenborg tegen).
5. Heb jij contacten met [REDACTED]. En met hem gesproken over hoe e.e.a. voor hem geregeld zou moeten worden? Of heeft de gemeente hier ook een standpunt over ingenomen dan wel een principemedewerking uitgesproken?
6. In het geldend plan staat dat er bij nr. 12 max. 2.001 m² aan bedrijfsbebouwing en 4.500 m² aan buitenopslag is toegestaan. Met een snelle meting op de luchtfoto kom ik op 2.115 m² aan bedrijfsbebouwing. Is er nog een keer iets met een afwijking/ontheffing verleend?
7. Dit is exclusief het trafohuisje met nr. 12t. Die kan gewoon binnen het functievak van Lageweg 12-12a vallen, want in de bestemmingsomschrijving is 'nutsvoorzieningen' opgenomen.
8. Wordt er nog steeds met shape-files gewerkt? Bij mijn laatste onderbouwingen was dat niet meer nodig. **Ja, zie de mail hieronder voor de startset voor het omgevingsplan die [REDACTED] in december heeft verstuurd.**
9. In de anterieure overeenkomst zijn alleen de kadastrale percelen bekend als Zelhem, W, nummers 83 en 958 opgenomen. Maar perceel 956 met een strookje van 71 m² hoort toch ook bij de gronden van [REDACTED].

Wil je me liefst vanochtend hierover terugbellen?

Met vriendelijke groet,

ROlin Advies Achterhoek

[REDACTED] J

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGLO GLD

T (06) [REDACTED] J

E info@rolinadvies.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: <[REDACTED] J @gmail.com>

Onderwerp: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

Datum: 1 december 2025 om 21:41:46 CET

Aan: <info@rolinadvies.nl>

Kopie: <[REDACTED] J [REDACTED] J >

Beste [REDACTED] J

Vanmorgen hebben wij elkaar telefonisch gesproken over de bestemmingsplanwijziging aan de Lageweg 10 te Zelhem.

Hierbij als bijlage in PDF de m'n overeenkomst met de gemeente Bronkhorst en de bijlage die ik ontvangen heb bij de laatste mail (02-10-2025) van [REDACTED] J [REDACTED] J van de gemeente

Hieronder de mail d.d. 02-10-2025 van [REDACTED] J [REDACTED] J met de opsomming wat er nodig is.

Daaronder m'n bedrijfsgegevens.

Raportages van Ancoor (akoestisch) en Duvekot (natuur) stuur ik via transfer.

Zoals gezegd heb ik er geen haast mee, ik ben wel benieuwd wat de kosten zo ongeveer zijn om dit plan passend bij de gemeente te krijgen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

06-[Redacted phone number]

Beste [Redacted name]

Ik zie dat u de anterieure overeenkomst heeft getekend. U kunt nu verder met de verdere uitwerking van deze wijziging van het omgevingsplan, zodat het vervolgens mee kan in het veegplan. Hiervoor is het verstandig om een adviesbureau in te schakelen.

Wat hebben wij nodig?

- De onderbouwing voor het wijzigen van het Omgevingsplan (zie bijlage). Hiervan zullen hoofdstuk 1 en 3 ingevuld moeten worden.
 - Graag de onderbouwing in Word en PDF aanleveren. Daarnaast zouden we de plaatjes uit de onderbouwing ook graag als losse bestanden ontvangen.
- De werkingsgebieden zullen in vlakken in een shp bestand aangeleverd moeten worden. Voor de noemer en het kenmerk geldt:
 - Noemer <xlink:noemer>Adres 1 Ergens</xlink:noemer>
 - Kenmerk <xlink:kenmerk>wonen / bouw- en goothoogte / bouwvlak</xlink:kenmerk>

(Het kenmerk is om aan te geven voor welk doeleinde dit wordt gebruikt)

- Verder dient aangegeven te worden welke regels aangepast moeten worden, dus op welke vlakken maatwerk van toepassing is.

Aanleveren shapefiles Omgevingsplan

Met het Omgevingsplan hebben wij enkel de shapefiles nodig. Het koppelen van de locaties, zoals bij een bestemmingsplan is niet meer nodig aangezien de gemeente dit in eigen beheer houdt.

Graag ontvangen wij de shapefiles van alle gebiedsaanduidingen, werkingsgebieden en gebiedsnormen. Dus bijvoorbeeld de gebieden:

- plangebied ADRES

- Wonen
- Waarde - Archeologische verwachting 1
- Bouwvlak
- Bouwaanduidingen:
 - vrijstaand
 - max. Bouwhoogte
 - max. Goothoogte
- Landschappelijke inpassing ADRES

Svp de shapefiles apart aanleveren. Wij kunnen de shapefiles uit elkaar halen, maar onze tekenaar is momenteel beperkt inzetbaar. Voor een succesvolle import in Rx.Base ontvangen wij graag de complete set: .cpg- .dbf-, .prj-, .shp- en een .shx-bestand.

De shapefiles moeten de attributentabel bevatten:

Kenmerk = Adres

Adres = Adres

Noemer = aanduiding (bv plangebied ADRES, Wonen ...). De gemeente zal de geometrieën in de juiste categorie (gebiedsaanduiding, werkingsgebied, gebiedsnormen) zetten.

Zie hieronder een voorbeeldje van de attributentabel:

<image002.png>

Mocht u vragen hebben, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet

,


cluster Omgevin
g

<image001.jpg>

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld
)

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

W www.bronckhorst.nl

Bedrijfsgegevens:

[REDACTED] 

[REDACTED] 

[REDACTED] 

Tel. nr. 06-[REDACTED] 

E-mail:

Voor algemeen gebruik: [REDACTED]  [REDACTED] 

Voor digitaal factureren: [admin](#) [REDACTED] 

KvK nr. 66751993

Het btw id: NL001779583B78

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