

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

Verzonden: 18-08-2026 17:05

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

Onderwerp: Re: Woo verzoek Lageweg 10-12

Beste [REDACTED]

Hierbij mijn zienswijze:

Op 2 april 2026 hebben [REDACTED], jij en ik elkaar gesproken over een aantal aspecten m.b.t. de ruimtelijke onderbouwing (ROB) voor de Lageweg 10 en 12-12a te Zelhem

Geconstateerd is dat naast de Lageweg 10 ook de locatie Lageweg 12-12a meegenomen moest worden, omdat de locaties nu nog niet ruimtelijk los van elkaar te zien zijn. Jullie zouden een overleg met [REDACTED] [REDACTED] organiseren en vroegen of [REDACTED] en ik daarbij konden zijn.

Op 2 juni heb ik de complete ROB inclusief bijlagen en technische bestanden toegezonden met het verzoek om dit inhoudelijk te beoordelen, welke door info@bronckhorst.nl op 8 juni en door jou op 9 juni 2026 zijn gedownload. Ook heb ik toen aangegeven dat [REDACTED] en ik bereid zijn om bij een dergelijk overleg aanwezig te zijn.

Eind juni/begin juli heb ik jullie nogmaals gevraagd om dit overleg te organiseren, gezien de app's die [REDACTED] van [REDACTED] had ontvangen. Daarbij gaf je aan dat het onverstandig was om de nog niet beoordeelde concept-ROB aan [REDACTED] [REDACTED] toe te zenden, dat kon beter een versie zijn die door jullie akkoord was bevonden. De juriste van de gemeente Bronckhorst zou na telefonisch contact op 7 juli jl. die week daarop aan mij terugkoppelen of en wanneer dit gesprek zou plaatsvinden. Ik heb geen terugkoppeling gehad.

En ondanks de afspraak van 2 april 2026 om een gesprek met [REDACTED] [REDACTED] te organiseren, waarbij de gemeente in het kader van de participatie uitleg geeft over het realiseren van een eigen ruimtelijk kader voor beide adressen door deze ROB middels een veegplan als wijziging in het omgevingsplan op te nemen, heeft dit gesprek nog steeds niet plaatsgevonden. We zijn inmiddels meer dan 4 maanden (4,5 zelfs) verder. Dit komt de verhoudingen met de directe burens niet ten goede.

Sowieso is de gemeente ernstig in gebreke: de inhoudelijke beoordeling van de ROB heb jij nog niet uitgevoerd en ik heb geen beoordeling m.b.t. de technische toets ontvangen.

Gezien het feit dat deze stukken inmiddels 11 weken geleden zijn toegezonden, ontvang ik deze beoordelingen uiterlijk binnen 1 week. **Dus uiterlijk op dinsdag 25 augustus 2026 dient de beoordeling te zijn ontvangen. Indien ik dan geen beoordeling heb ontvangen, dan zijn de stukken akkoord bevonden door de gemeente Bronckhorst.**

Dan heb ik nog enkele dagen om eventuele aanpassingen door te verwerken, alvorens ik de gehele maand september vrij ben/op vakantie ben. Zoals jullie zelf melden: "De deadline voor het hebben van de volledige en correcte stukken is 1 oktober 2026. Hierna gaat mijn collega aan de slag met het voorbereiden van de ter inzagelegging. Hierna gaat het plan 6 weken ter inzage. De vaststelling is dan in april 2027 voorzien." Omdat ik de stukken ruimschoots van tevoren heb aangeleverd, is het onacceptabel als dit planinitiatief niet in dit wijzigingsplan wordt meegenomen.

Ik heb er geen probleem mee dat de door jou toegezonden mails en stukken worden doorgezonden aan [REDACTED] [REDACTED]. De stukken hoeven wat mij betreft niet geanonimiseerd te worden, want mijn persoonsgegevens/contactgegevens zijn toch wel te achterhalen. En bovendien zou het jullie sieren om niet via Woo-verzoeken te communiceren, maar als dienstverlenende overheid direct te communiceren met de burgers. Dus een gesprek met [REDACTED] [REDACTED] mag wat mij betreft op korte termijn (ergens volgende week/24-28 augustus)

Ingepland worden. Tijdens zo'n gesprek maken de burens van [REDACTED] toch kennis met mij.

Ik neem aan dat je de concept ROB inclusief alle bijlagen toevoegt evenals het collegevoorstel/-besluit met de "Principemedewerking bestemmingsplan Lageweg 10, Zelhem" d.d. 18 februari 2025 (Z2023-0695/BenW-08337. Daaruit blijkt immers dat het functievak gesplitst dient te worden conform de kadastrale eigendomssituatie, wat eveneens gevolgen heeft voor Lageweg 12 te Zelhem.

Conclusie: Ik heb geen bezwaar tegen het openbaar maken van de stukken m.b.t. Lageweg 10-12. Met het verstrekken van die informatie hoeft niet gewacht te worden, want ik zal geen gelegenheid maken van de mogelijkheden om openbaarmaking tegen te gaan.

Daarnaast zie ik de inhoudelijke en technische beoordeling van de concept-ROB Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem uiterlijk dinsdag 25 augustus 2026 tegemoet.

Met vriendelijke groet,

ROLin Advies Achterhoek


Steenderenseweg 19
7255 KC HENGELLO GLD
T (06) 
E info@rolinadvies.nl

Op 18 aug 2026, om 14:56 heeft  <@bronckhorst.nl> het volgende geschreven:

Beste 

Op 17 juli 2026 is er een Woo-verzoek (verzoek op grond van de Wet open overheid) ingediend waarbij is gevraagd om stukken waarin u ook betrokken bent.

Er wordt onder andere om documenten gevraagd waar u bij betrokken bent. Vandaar dat wij u hierbij in de gelegenheid stellen om binnen twee weken na verzenddatum (t/m 1 september 2026) uw zienswijze in te dienen. U kunt uw zienswijze mondeling of schriftelijk indienen.

Het gaat om de volgende documenten:

- *Alle ruimtelijke onderbouwingen*
- *Alle e-mails en overige correspondentie*
- *Alle documenten waarin de gevolgen van lageweg 12 zijn beoordeeld*

Wij overwegen om de informatie waar om wordt gevraagd openbaar te maken. [Uw persoonsgegevens anonimiseren wij.](#)

Overige informatie

Nadat de termijn voor het indienen van een zienswijze voorbij is, zullen wij een besluit nemen op het Woo-verzoek. Dit besluit en de stukken publiceren wij op onze website.

Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat uw zienswijze ons besluit op grond van de Woo niet definitief bepaalt. Wij hebben een eigen afweging te maken gelet op de belangen die op grond van de Woo gewogen dienen te worden.

Als wij informatie willen verstrekken waar u het niet mee eens bent, zullen wij twee weken wachten met het openbaar maken van de informatie. Zo krijgt u de gelegenheid om verstrekking van informatie tegen te houden door middel van het indienen van bezwaar en tegelijkertijd vragen van een voorlopige voorziening bij de rechtbank.

Met vriendelijke groet,


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: 02-06-2026 13:57

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

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@lettink.nl>,

Bronckhorst-POB-Info Algemeen <info@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Zojuist heb ik naar jou, [REDACTED] en het algemene mailadres via SwissTransfer de (concept) ROB voor de Lageweg 10 en 12-12a te Zelhem (Z2023-0695) toegezonden. Zowel in als word- pdf-versie. Daarnaast zijn bijgevoegd de 4 bijlagen, jpeg-bestanden van de afbeeldingen in de ROB, een pdf van de verbeelding en een mapje met de shape-files, zoals door jullie is verzocht.

De landschappelijke inpassing en het akoestisch onderzoek zijn al eerder akkoord bevonden. Wil je de concept ROB verder beoordelen?

Mochten er nog aanpassingen nodig zijn, dan moet dat ruimschoots vóór 1 oktober lukken, zodat dit initiatief in een ontwerp wijzigingsplan vóór de jaarwisseling ter inzage komt te liggen.

Daarnaast hebben we begin april 2026 overleg gehad hoe naast de Lageweg 10 de locatie Lageweg 12-12a bij dit planinitiatief meegenomen moest worden, omdat de locaties nu nog niet ruimtelijk los van elkaar te zien zijn. Volgens mij heb ik de beide locaties nu overeenkomstig de kadastrale begrenzingen en de bestaande rechten opgenomen in deze ROB, zodat de locaties na vaststelling van het wijzigingsplan elk een eigen ruimtelijk kader hebben.

De gemeente dient het overleg/de participatie met [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] te voeren. Zie in de ROB onder par. 3.1.3.6.2 Inspraak, waar ik dit heb verwoord.

[REDACTED] vroeg tijdens het overleg op 2 april aan mij of ik wilde vragen of [REDACTED] bereid was om daarbij te zijn. [REDACTED] en ik willen bij een dergelijk overleg wel aanwezig zijn, maar aan jullie de taak om [REDACTED] [REDACTED] uitleg te geven over het hoe en waarom.

We zien jullie uitnodiging voor dit overleg tegemoet.

NB: SwissTransfer is de Zwitserse versie van WeTransfer, maar deze versie blijft 30 dagen beschikbaar i.p.v. slechts 3. Daarnaast zou deze versie de inhoud niet gebruiken voor AI, maar of dat waar is ...

Met vriendelijke groet,

Rolin Advies Achterhoek

[REDACTED] [REDACTED]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGELO GLD

T (06) [REDACTED]

E info@rolinadvies.nl

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

[redacted] [redacted]

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGLO GLD

T (06) [redacted]

E info@rolinadvies.nl

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

Beste [redacted]

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 [redacted] 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 [redacted], 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.

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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] [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] [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] [REDACTED]

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

Ik heb uw mail dus naar [REDACTED] doorgestuurd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Fwd: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

Goedemorgen [REDACTED],

Van [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] [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] [REDACTED]

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGLO GLD

T (06) [REDACTED]

E info@rolinadvies.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: <[REDACTED]@gmail.com>

Onderwerp: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

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

Aan: <info@rolinadvies.nl>

Kopie: <[REDACTED]@lettink.nl>

Beste [REDACTED]

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] [REDACTED] van de gemeente

Hieronder de mail d.d. 02-10-2025 van [REDACTED] [REDACTED] 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:  [\[REDACTED\]@lettink.nl](mailto:[REDACTED]@lettink.nl)

Voor digitaal factureren: admin@lettink.nl

KvK nr. 66751993

Het btw id: NL001779583B78

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

Verzonden: 30-06-2026 11:37

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

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met [REDACTED]

Dat zou mooi zijn en hopen dat het dan wel lukt...

Met vriendelijke groet,

Rolin Advies Achterhoek

[REDACTED] [REDACTED]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGELO GLD

T (06) [REDACTED]

E info@rolinadvies.nl

Op 30 jun 2026, om 11:35 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl> het volgende geschreven:

Zou kunnen geen idee

Ik probeer het over een uur dan nog even een keer

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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: dinsdag 30 juni 2026 11:33

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

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met [REDACTED]

Het lijkt een storing of zo...

Misschien als ik straks richting Dronten rijdt...

Met vriendelijke groet,

Rolin Advies Achterhoek

[REDACTED] [REDACTED]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGELO GLD

T (06) [REDACTED]
E info@rolinadvies.nl

Op 30 jun 2026, om 11:31 heeft [REDACTED]
<[REDACTED]@bronckhorst.nl> het volgende geschreven:

Net weer 2x geprobeerd ik krijg nog steeds de voicemail te horen

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]
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: dinsdag 30 juni 2026 11:28

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

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met [REDACTED]

Ik zie nu weer netwerk
Met vriendelijke groet,

ROLin Advies Achterhoek

[REDACTED]
[REDACTED]
Steenderenseweg 19
7255 KC HENGLO GLD
T (06) [REDACTED]
E info@rolinadvies.nl

Op 30 jun 2026, om 11:26 heeft [REDACTED]
<[REDACTED]@bronckhorst.nl> het volgende geschreven:

Hallo [REDACTED],

Ik hoorde zojuist niets meer aan de telefoon, ik heb net 3x geprobeerd weer terug te bellen maar krijg nu de voicemail.

Zal ik het zo nog eens proberen?

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]
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: dinsdag 30 juni 2026 10:24

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

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)>

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met

[REDACTED]

Beste [REDACTED]

Vanmiddag mag ik met m'n moeder naar een feestje toe, komt niet zo netjes over als ik dan zit te bellen. Dus ik hoop dat het je lukt tussen 12.30 en 14.00 u, want dan zit ik in de auto en kan ik met de car play wel gebeld worden. Als het je eerder lukt om te bellen, mag uiteraard ook...

Met vriendelijke groet,

ROLin Advies Achterhoek

[REDACTED]

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGELLO GLD
T (06) [REDACTED]
E info@rolinadvies.nl

Op 30 jun 2026, om 09:45 heeft [REDACTED]
<[\[REDACTED\]@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)> het volgende
geschreven:

Hallo [REDACTED],

Dat klopt, ik heb gister bijna de hele dag in meetings gezeten.
Ik heb het gezien en zal vanmiddag even proberen terug te bellen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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: maandag 29 juni 2026 16:38

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

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

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem
en overleg met [REDACTED]

Hallo [REDACTED],

Je hebt nog niet gereageerd op mijn terugbelverzoek. Graag even afstemmen omtrent gesprek met de burens, want ze beginnen zich te roeren.
Lukt dat vandaag nog?

Met vriendelijke groet,

Rolin Advies Achterhoek

[REDACTED]

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGELLO GLD
T (06) [REDACTED]
E info@rolinadvies.nl

Op 9 jun 2026, om 12:38 heeft [REDACTED]
[REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl> het
volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Bedankt voor de stukken, ik heb ze gedownload
en toegevoegd aan de zaak.

Ik heb het deelproces voor de technische toets
doorgezet naar mijn collega en de inhoudelijke
toets doe ik zelf.

Als er nog aanpassingen nodig zijn zal ik dat zo
snel mogelijk doorgeven als ik alle toetsen terug
heb.

Over het gesprek met de [REDACTED] kom ik later even op terug.

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

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]
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: dinsdag 2 juni 2026 13:58

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

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>;

[REDACTED] <[REDACTED]@lettink.nl>; Bronckhorst-POB-

Info Algemeen <info@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a

Zelhem en overleg met [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Zojuist heb ik naar jou, [REDACTED] en het algemene mailadres via SwissTransfer de (concept) ROB voor de Lageweg 10 en 12-12a te Zelhem (Z2023-0695) toegezonden. Zowel in als word- pdf-versie. Daarnaast zijn bijgevoegd de 4 bijlagen, jpeg-bestanden van de afbeeldingen in de ROB, een pdf van de verbeelding en een mapje met de shape-files, zoals door jullie is verzocht.

De landschappelijke inpassing en het akoestisch onderzoek zijn al eerder akkoord bevonden. Wil je de concept ROB verder beoordelen?

Mochten er nog aanpassingen nodig zijn, dan moet dat ruimschoots vóór 1 oktober lukken, zodat dit initiatief in een ontwerp wijzigingsplan vóór de jaarwisseling ter inzage komt te liggen.

Daarnaast hebben we begin april 2026 overleg gehad hoe naast de Lageweg 10 de locatie Lageweg 12-12a bij dit planinitiatief meegenomen moest worden, omdat de locaties nu nog niet ruimtelijk los van elkaar te zien zijn. Volgens mij heb ik de beide locaties nu overeenkomstig de kadastrale begrenzingen en de bestaande rechten opgenomen in

deze ROB, zodat de locaties na vaststelling van het wijzigingsplan elk een eigen ruimtelijk kader hebben.

De gemeente dient het overleg/de participatie met de [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] te voeren. Zie in de ROB onder par. 3.1.3.6.2 Inspraak, waar ik dit heb verwoord.

[REDACTED] vroeg tijdens het overleg op 2 april aan mij of ik wilde vragen of [REDACTED] bereid was om daarbij te zijn. [REDACTED] en ik willen bij een dergelijk overleg wel aanwezig zijn, maar aan jullie de taak om [REDACTED] [REDACTED] uitleg te geven over het hoe en waarom.

We zien jullie uitnodiging voor dit overleg tegemoet.

NB: SwissTransfer is de Zwitserse versie van WeTransfer, maar deze versie blijft 30 dagen beschikbaar i.p.v. slechts 3. Daarnaast zou deze versie de inhoud niet gebruiken voor AI, maar of dat waar is ...

Met vriendelijke groet,

ROLin Advies Achterhoek

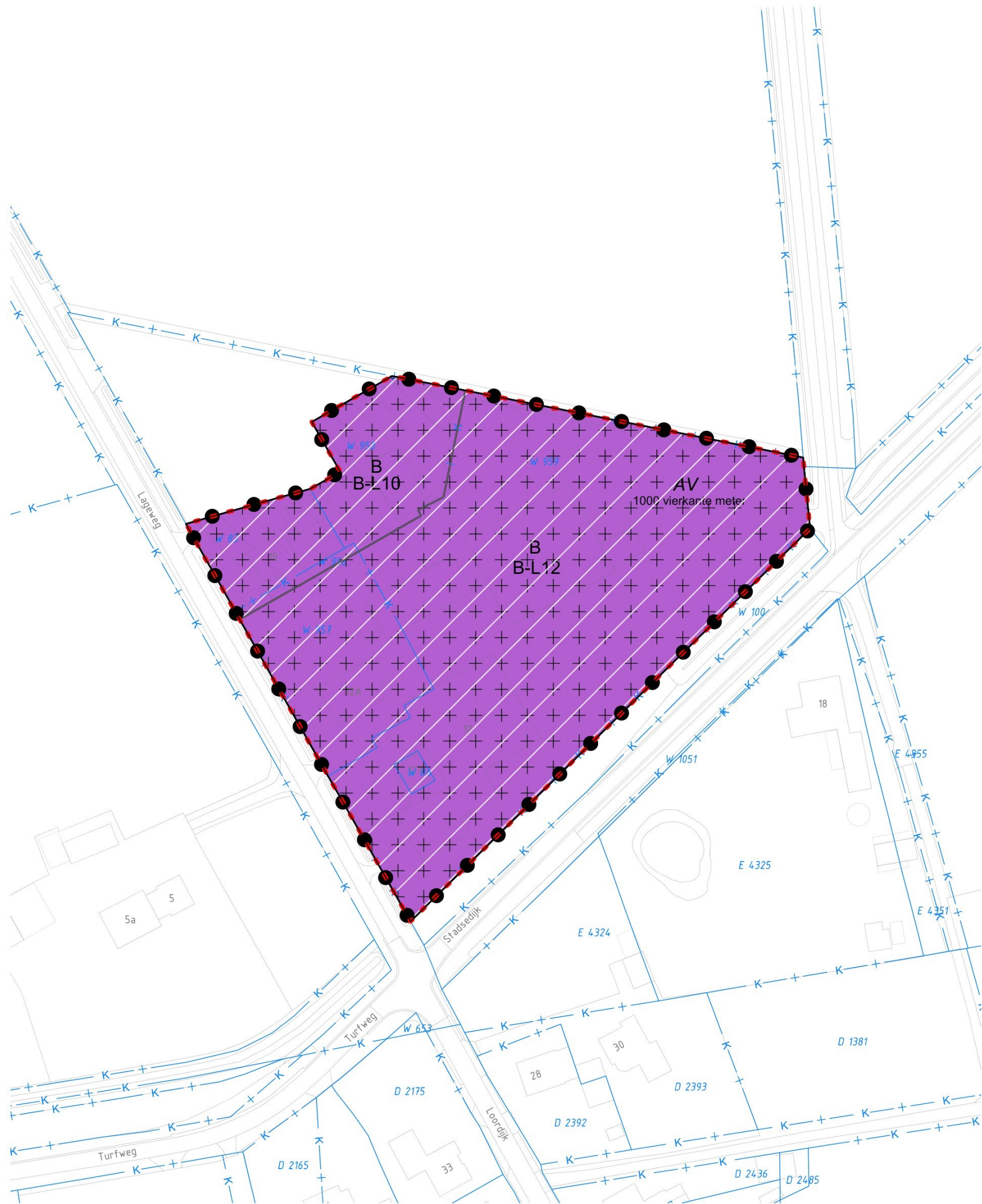
[REDACTED] [REDACTED]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGELO GLD

T (06) [REDACTED]

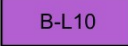
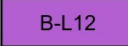
E info@rolinadvies.nl



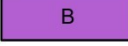
Plangebied

 plangrens Lageweg 10 en 12-12a Zelhem

Activiteiten / functies

-  B-L10 Bedrijf - Lageweg 10 Zelhem
-  B-L12 Bedrijf - Lageweg 12-12a Zelhem
-  + AV + Archeologische verwachting

Gebiedsaanwijzingen

-  B Bedrijf
-  Landschappelijke inpassing Lageweg 10 Zelhem
-  Ontwikkelingen in de transitiefase

Omgevingsnormen

 1000 vierkante meter 1000 vierkante meter

GEMEENTE BRONCKHORST

Locaties wijzigen Omgevingsplan Bronckhorst
Lageweg 10 en 12-12a Zelhem

PROJECT 20260792

FORMAAT A3

SCHAAL 1:1000

KAART 1/1

GETEKEND 

IDN

Vastgesteld

Ontwerp

Voorontwerp

Concept

19-05-2026

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Verzonden: 09-04-2026 10:42
Aan: Rolin Advies Achterhoek <info@rolinadvies.nl>
Onderwerp: RE: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

Beste [REDACTED]

Ik zou nog terugkomen over de vraag welk nummer achter 'specifieke vorm van bedrijf nr..' zou moeten staan. Wij gebruiken geen nummer meer in het omgevingsplan, maar het wordt zoals onderstaande nu vastgelegd volgens artikel 21.55 Omgevingsplan.

In artikel 21.55 toegelaten activiteiten – niet agrarisch bedrijf in het Omgevingsplan staat hoe wij dit nu vastleggen. Zie hieronder:

Artikel 21.55 toegelaten activiteiten – niet-agrarisch bedrijf

● 1.

In het gebied [Bedrijf Pluimersdijk 25-25A Halle](#) Halle is een niet-agrarisch bedrijf toegelaten onder de volgende voorwaarden:

○ a.

uitsluitend toegelaten zijn een agrarisch loonbedrijf, akkerbouwbedrijf, landmechanisatiebedrijf en verhuur van werktuigen en landbouwmachines;

○ b.

de oppervlakte van het bedrijfsbebouwing, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning(en) en de daarbij behorende bouwwerken, is maximaal 986 m²;

○ c.

buitenopslag vindt plaats op een oppervlakte van maximaal 1.446 m²;

○ d.

de toegestane hoogte buitenopslag is maximaal 4 meter.

● 2.

In het gebied [Bedrijf Zanddijk 1 en 1a Halle](#) is een niet-agrarisch bedrijf toegelaten onder de volgende voorwaarden:

○ a.

uitsluitend toegelaten is een fouragehandel;

○ b.

de oppervlakte van het bedrijf, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning(en) en de daarbij behorende bouwwerken, is maximaal 875 m².

● 3.

In het gebied [Plangebied Heurneweg 2-4 Halle](#) is een niet-agrarisch bedrijf toegelaten onder de volgende voorwaarden:

○ a.

uitsluitend toegelaten zijn een kantoor, kinderopvang, sportschool en trainingsfaciliteit voor honden;

○ b.

de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken, is maximaal:

□ 1.

301 m² voor het kantoor;

□ 2.

90 m² voor de kinderopvang;

□ 3.

185 m² voor de sportschool;

○ c.

de oppervlakte van de buitenruimte is maximaal:

□ 1.

6.000 m² voor de kinderopvang en sportschool gecombineerd;

□ 2.

3.000 m² voor de trainingsfaciliteit voor honden.

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

Met vriendelijke groet,

 J

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: vrijdag 20 maart 2026 14:20

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

CC: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Re: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

Hallo [redacted] en [redacted],

Ik heb donderdag 2 april om 11.30 u genoteerd in mijn agenda.
Het is denk ik verstandig om dit gesprek zonder [redacted] te voeren. Ik zal hem nog wel op hoofdlijnen van de voortgang informeren.

Tot dan!

Met vriendelijke groet,

Rolin Advies Achterhoek

[redacted] [redacted]

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGELO GLD

T (06) [redacted]

E info@rolinadvies.nl

Op 19 mrt 2026, om 14:26 heeft [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl> het volgende geschreven:

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.

■■■■■ J ■■■■■ J 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,

■■■■■ 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: dinsdag 17 maart 2026 16:17

Aan: ■■■■■ J <■■■■■ J @bronckhorst.nl>

Onderwerp: Re: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

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

Beste ■■■■■ J

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 ■■■■■ J regelen, zonder dat de gemeente daarbij geschaad wordt. En omdat het e.e.a. nogal gevoelig ligt, waarbij zowel ■■■■■ J 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 ■■■■■ J ■■■■■ J 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 functievlak '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).

<image002.png>

Met vriendelijke groet,

ROLin Advies Achterhoek

[redacted] [redacted]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGELO GLD

T (06) [redacted]

E info@rolinadvies.nl

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

Beste [redacted]

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 [redacted] 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 [redacted], 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.

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

Met vriendelijke groet,

[redacted] 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] J <[redacted] J [@bronckhorst.nl](mailto:[redacted] J@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] J [redacted] J beste [redacted] J,

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] J [redacted] J

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGELo GLD
T (06) [redacted] J
E info@rolinadvies.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] J <[redacted] J [@bronckhorst.nl](mailto:[redacted] J@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]

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

Ik heb uw mail dus naar [REDACTED] doorgestuurd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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

Onderwerp: Fwd: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10

Goedemorgen [REDACTED],

Van [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 functievlak/bestemmingsvlak 'Bedrijf' gesplitst moet worden en vergroot, moeten de kadastrale percelen van de [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 functievlak aanwezig. Dit moet in de nieuwe situatie 1 bedrijfswoning per functievlak 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 functievlak 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]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGELO GLD

T (06) [redacted]
E info@rolinadvies.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: <[redacted]@gmail.com>
Onderwerp: Bestemmingsplan wijziging Lageweg 10
Datum: 1 december 2025 om 21:41:46 CET
Aan: <info@rolinadvies.nl>
Kopie: <[redacted]@lettink.nl>

Beste [redacted]

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] [redacted] van de gemeente

Hieronder de mail d.d. 02-10-2025 van [redacted] [redacted] 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]
06-[redacted]

Beste [redacted]

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:







Tel. nr. 06-

E-mail:

Voor algemeen gebruik: @lettink.nl

Voor digitaal factureren: admin@lettink.nl

KvK nr. 66751993

Het btw id: NL001779583B78

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

Verzonden: 30-06-2026 11:32

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

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met [REDACTED]

Het lijkt een storing of zo...

Misschien als ik straks richting Dronten rijdt...

Met vriendelijke groet,

Rolin Advies Achterhoek

[REDACTED] [REDACTED]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGELO GLD

T (06) [REDACTED]

E info@rolinadvies.nl

Op 30 jun 2026, om 11:31 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl> het volgende geschreven:

Net weer 2x geprobeerd ik krijg nog steeds de voicemail te horen

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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: dinsdag 30 juni 2026 11:28

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

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met [REDACTED]

Ik zie nu weer netwerk

Met vriendelijke groet,

Rolin Advies Achterhoek

[REDACTED] [REDACTED]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGELO GLD

T (06) [REDACTED]

E info@rolinadvies.nl

Op 30 jun 2026, om 11:26 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl> het volgende geschreven:

Hallo [REDACTED],

Ik hoorde zojuist niets meer aan de telefoon, ik heb net 3x geprobeerd weer terug te bellen maar krijg nu de voicemail.

Zal ik het zo nog eens proberen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
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: dinsdag 30 juni 2026 10:24

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

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

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met [REDACTED]

Beste [REDACTED],

Vanmiddag mag ik met m'n moeder naar een feestje toe, komt niet zo netjes over als ik dan zit te bellen. Dus ik hoop dat het je lukt tussen 12.30 en 14.00 u, want dan zit ik in de auto en kan ik met de car play wel gebeld worden. Als het je eerder lukt om te bellen, mag uiteraard ook...

Met vriendelijke groet,

ROLin Advies Achterhoek

[REDACTED]
[REDACTED]
Steenderenseweg 19
7255 KC HENGELO GLD
T (06) [REDACTED]
E info@rolinadvies.nl

Op 30 jun 2026, om 09:45 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl> het volgende geschreven:

Hallo [redacted],

Dat klopt, ik heb gister bijna de hele dag in meetings gezeten.
Ik heb het gezien en zal vanmiddag even proberen terug te bellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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: maandag 29 juni 2026 16:38

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

CC: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Re: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met

[redacted]

Hallo [redacted],

Je hebt nog niet gereageerd op mijn terugbelverzoek. Graag even afstemmen omtrent gesprek met de burens, want ze beginnen zich te roeren.
Lukt dat vandaag nog?

Met vriendelijke groet,

ROLin Advies Achterhoek

[redacted] [redacted]

Steenderenseweg 19
7255 KC HENGELO GLD

T (06) [redacted]

E info@rolinadvies.nl

Op 9 jun 2026, om 12:38 heeft [redacted]

<[redacted]@bronckhorst.nl> het volgende
geschreven:

Beste [redacted]

Bedankt voor de stukken, ik heb ze gedownload en toegevoegd aan de zaak.

Ik heb het deelproces voor de technische toets doorgezet naar mijn collega en de inhoudelijke toets doe ik zelf.

Als er nog aanpassingen nodig zijn zal ik dat zo snel mogelijk doorgeven als ik alle toetsen terug heb.

Over het gesprek met de [REDACTED] kom ik later even op terug.

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

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
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: dinsdag 2 juni 2026 13:58

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

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; [REDACTED]

<[REDACTED]@lettink.nl>; Bronckhorst-POB-Info Algemeen

<info@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Stukken ROB Lageweg 10 en 12-12a Zelhem en overleg met [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Zojuist heb ik naar jou, [REDACTED] en het algemene mailadres via SwissTransfer de (concept) ROB voor de Lageweg 10 en 12-12a te Zelhem (Z2023-0695) toegezonden. Zowel in als word- pdf-versie. Daarnaast zijn bijgevoegd de 4 bijlagen, jpeg-bestanden van de afbeeldingen in de ROB, een pdf van de verbeelding en een mapje met de shape-files, zoals door jullie is verzocht.

De landschappelijke inpassing en het akoestisch onderzoek zijn al eerder akkoord bevonden. Wil je de concept ROB verder beoordelen?

Mochten er nog aanpassingen nodig zijn, dan moet dat ruimschoots vóór 1 oktober lukken, zodat dit initiatief in een ontwerp wijzigingsplan vóór de jaarwisseling ter inzage komt te liggen.

Daarnaast hebben we begin april 2026 overleg gehad hoe naast de Lageweg 10 de locatie Lageweg 12-12a bij dit planinitiatief meegenomen moest worden, omdat de locaties nu

nog niet ruimtelijk los van elkaar te zien zijn. Volgens mij heb ik de beide locaties nu overeenkomstig de kadastrale begrenzingen en de bestaande rechten opgenomen in deze ROB, zodat de locaties na vaststelling van het wijzigingsplan elk een eigen ruimtelijk kader hebben.

De gemeente dient het overleg/de participatie met de [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] te voeren. Zie in de ROB onder par. 3.1.3.6.2 Inspraak, waar ik dit heb verwoord.

[REDACTED] vroeg tijdens het overleg op 2 april aan mij of ik wilde vragen of [REDACTED] bereid was om daarbij te zijn. [REDACTED] en ik willen bij een dergelijk overleg wel aanwezig zijn, maar aan jullie de taak om [REDACTED] [REDACTED] uitleg te geven over het hoe en waarom. We zien jullie uitnodiging voor dit overleg tegemoet.

NB: SwissTransfer is de Zwitserse versie van WeTransfer, maar deze versie blijft 30 dagen beschikbaar i.p.v. slechts 3. Daarnaast zou deze versie de inhoud niet gebruiken voor AI, maar of dat waar is ...

Met vriendelijke groet,

ROlin Advies Achterhoek

[REDACTED] [REDACTED]

Steenderenseweg 19

7255 KC HENGLO GLD

T (06) [REDACTED]

E info@rolinadvies.nl

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