

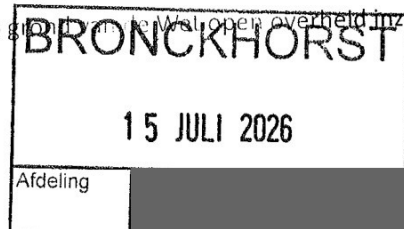
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (GLD)

Per e-mail: [REDACTED]

Zelhem, 6 juli 2026

Betreft: Formeel verzoek om volledige motivering en verzoek op grond van de Wet open overheid inzake
Lageweg 10 en Lageweg 12 te Zelhem



Geacht college,

Met deze brief stellen wij de handelwijze van de gemeente met betrekking tot de percelen Lageweg 10 en Lageweg 12 formeel aan de orde.

Aanleiding vormt enerzijds uw brief van 17 april 2024 en anderzijds de bekendmaking in Gemeenteblad 2025 nr. 90654, waarin wordt aangekondigd dat het college in principe medewerking wil verlenen aan een wijziging van het bestemmingsvlak voor Lageweg 10. Deze documenten kunnen naar onze mening niet met elkaar worden verenigd en roepen ernstige vragen op over de zorgvuldigheid, de motivering en de rechtmatigheid van de door de gemeente gevolgde besluitvorming. Een uiteenzetting.

In uw brief van 17 april 2024 schrijft u expliciet: "Onze toezichthouders hebben vorig jaar geconstateerd dat de activiteiten op de locatie Lageweg 10 momenteel in strijd zijn met het bestemmingsplan." Daarmee staat vast dat de gemeente reeds geruime tijd van oordeel is dat de feitelijke situatie op Lageweg 10 planologisch niet is toegestaan.

Eveneens schrijft u in uw brief "In afwachting van het legalisatieonderzoek hebben wij de handhaving on hold gezet." Hierbij moet worden opgemerkt dat uit de stukken blijkt dat al in 2020 duidelijk was dat er een strijd was met het bestemmingsplan. Inmiddels zijn meer dan vijf (!) jaar verstreken en blijkt uit de bekendmaking in Gemeenteblad 2025 nr. 90654 slechts dat het college in principe bereid is medewerking te verlenen aan een omgevingsplanwijziging.

In uw brief van 21 februari 2022 aan de [REDACTED] u hem een termijn van drie maanden gegeven om een verzoek om vooroverleg in te dienen en vervolgens een termijn van één jaar om te onderzoeken of een bestemmingswijziging mogelijk was. Tevens heeft u aangekondigd dat, indien niet aan deze voorwaarden zou worden voldaan, het handhavingstraject in gang zou worden gezet. Inmiddels zijn meerdere jaren verstreken. Wij verzoeken u uiteen te zetten op grond van welke feiten en juridische overwegingen u bent afgeweken van de door u zelf gestelde termijnen, waarom de overtreding gedurende deze periode is gedoogd en op welk moment volgens u sprake is geworden van concreet zicht op legalisatie.

In diezelfde brief heeft u uitdrukkelijk bepaald dat de [REDACTED] contact met ons diende op te nemen en dat in een verzoek tot bestemmingswijziging moest worden aangegeven hoe zowel de [REDACTED] als wij, als eigenaar van Lageweg 12, de bestemming gewijzigd wilden zien. Daarmee heeft u zelf erkend dat onze visie noodzakelijk was voor een zorgvuldige beoordeling van een eventuele planologische wijziging. Vaststaat echter dat de [REDACTED] nimmer contact met ons heeft opgenomen en dat de gemeente ons evenmin heeft benaderd. De gemeente beschikte derhalve niet over de informatie die zij volgens haar eigen brief noodzakelijk achtte voor de besluitvorming. Desondanks heeft zij alsnog principemedewerking

verleend aan een wijziging van het bestemmingsvlak. Wij verzoeken u uiteen te zetten hoe deze handelwijze zich verdraagt met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wij verzoeken u gemotiveerd uiteen te zetten waarom u meent dat onder deze omstandigheden sprake is (geweest) van een zodanig concreet zicht op legalisatie dat het langdurig afzien van handhaving gerechtvaardigd is, mede nu de voorgenomen legalisatie niet uitsluitend ziet op het beëindigen van een overtreding, maar tevens leidt tot een wijziging van het bestemmingsvlak en een aantasting van de bestaande planologische rechten van Lageweg 12.

In dezelfde brief bevestigt u bovendien dat de bouwmogelijkheden die uit het bestemmingsplan voortvloeien toekomen aan Lageweg 12 en dat de bebouwing op Lageweg 10 daarvan geen onderdeel uitmaakt. Daarmee heeft de gemeente zelf erkend dat de bestaande planologische rechten behoren bij Lageweg 12. Desondanks blijkt uit de bekendmaking van 2025 dat de gemeente voornemens is het bestemmingsvlak zodanig te wijzigen dat Lageweg 10 als zelfstandige bedrijfslocatie kan functioneren.

Naar onze mening betreft dit **geen legalisatie van een bestaande situatie**, maar een **herverdeling van bestaande planologische rechten**. Wij verzoeken u uiteen te zetten op welke wettelijke grondslag de gemeente bestaande planologische rechten die thans aan Lageweg 12 toekomen mag verminderen en vervolgens aan een ander perceel mag toekennen.

Uit uw brief blijkt dat de gemeente van oordeel is dat:

- de huidige situatie strijdig is met het bestemmingsplan;
- Lageweg 10 planologisch niet zelfstandig is geregeld;
- de bouwrechten aan Lageweg 12 toekomen;
- een legalisatieonderzoek noodzakelijk is.

Desondanks is vervolgens besloten een procedure in gang te zetten die ertoe strekt het bestemmingsvlak te wijzigen ten gunste van Lageweg 10, zonder dat wij als rechtstreeks belanghebbenden daarbij zijn betrokken. Wij zijn hierover nooit geïnformeerd, nooit gehoord en nooit in de gelegenheid gesteld onze belangen kenbaar te maken. Dat achten wij onverenigbaar met de zorgvuldigheid die van een bestuursorgaan mag worden verwacht. Voor zover ons bekend heeft de gemeente geen enkel onderzoek verricht naar de gevolgen van de voorgenomen wijziging voor ons bedrijf. Niet is onderzocht welke gevolgen deze wijziging heeft voor:

- onze bedrijfsvoering;
- onze toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden;
- onze milieuruimte;
- de economische waarde van ons bedrijf;
- de waarde van onze onroerende zaak;
- de financierbaarheid van ons bedrijf;
- onze bestaande planologische rechten.

Evenmin blijkt dat de gemeente heeft onderzocht of haar voorgenomen besluit zal leiden tot planschade of nadeelcompensatie. Juist nu de gemeente zelf erkent dat de huidige planologische rechten aan Lageweg 12 toekomen, had een dergelijk onderzoek voor de hand gelegen.

Wij verzoeken u daarom aan te geven of een planschaderisicoanalyse of enige andere beoordeling van de financiële gevolgen voor Lageweg 12 is uitgevoerd. Indien dat niet het geval is, verzoeken wij u uiteen te zetten hoe de gemeente meent een zorgvuldig besluit te kunnen nemen zonder de gevolgen voor de rechtstreeks benadeelde eigenaar te onderzoeken.

Schending van de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Awb

Op grond van de thans beschikbare informatie ontstaat bij ons de indruk dat de gemeente:

- geen volledig onderzoek heeft verricht naar de gevolgen van haar besluitvorming;
- onze belangen niet of onvoldoende heeft betrokken;
- geen kenbare belangenafweging heeft gemaakt;
- de voorgenomen wijziging onvoldoende heeft gemotiveerd.

Wij verzoeken u daarom concreet uiteen te zetten op welke wijze de gemeente invulling heeft gegeven aan de verplichtingen die voortvloeien uit de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Om de besluitvorming te kunnen beoordelen verzoeken wij u op grond van de Wet open overheid alle documenten openbaar te maken die betrekking hebben op dossier Z2023-0695 en de voorgenomen wijziging van het bestemmingsvlak.

Wij verzoeken daarbij in ieder geval om:

- de volledige aanvraag en het verzoek om principemedewerking;
- alle interne en externe juridische adviezen;
- alle ruimtelijke onderbouwingen;
- alle interne memo's;
- alle e-mails en overige correspondentie;
- alle gespreksverslagen;
- alle collegevoorstellen en conceptbesluiten;
- alle documenten waarin de gevolgen voor Lageweg 12 zijn beoordeeld;
- alle documenten waarin planschade of nadeelcompensatie is onderzocht;
- alle stukken die ten grondslag liggen aan de bekendmaking in Gemeenteblad 2025 nr. 90654.

Voorts wijzen wij op uw besluit van 7 september 2023 waarbij ons verzoek om handhaving met betrekking tot de door [REDACTED] gerealiseerde uitbouw van de woning aan Lageweg 10 is afgewezen. Naar onze mening is dit besluit onzorgvuldig en ondeugdelijk gemotiveerd.

Ons handhavingsverzoek zag namelijk niet uitsluitend op de vraag of de uitbouw als bouwactiviteit al dan niet vergunningsvrij kon worden gerealiseerd. De kern van ons verzoek was juist dat de uitbouw betrekking had op een woning waarvan de gemeente zelf reeds had vastgesteld dat deze in strijd met het geldende bestemmingsplan werd gebruikt en planologisch uitsluitend als tweede bedrijfswoning ten dienste van het bedrijf aan Lageweg 12 mocht functioneren.

In uw brief van 21 februari 2022 heeft u immers uitdrukkelijk overwogen dat iedere ontwikkeling op Lageweg 10 onlosmakelijk is verbonden met Lageweg 12 en dat beide bedrijfswoningen uitsluitend ten dienste mogen staan van het aannemersbedrijf en de houtzagerij aan Lageweg 12. Tevens heeft u geconcludeerd dat de woning aan Lageweg 10 niet overeenkomstig het bestemmingsplan werd gebruikt en dat sprake was van een handhaafbare overtreding.

Desondanks heeft u bij besluit van 7 september 2023 uitsluitend beoordeeld of de uitbouw bouwtechnisch vergunningsvrij kon worden gerealiseerd. Iedere beoordeling van de planologische context ontbreekt. Evenmin heeft u onderzocht of de uitbreiding van de tweede bedrijfswoning, gelet op het reeds door u vastgestelde strijdige gebruik, leidde tot een verdere bestemming of intensivering van een planologisch ongeoorloofde situatie.

Daar komt bij dat de uitbouw betrekking heeft op een woning waarvan u destijds zelf heeft vastgesteld dat de planologische bouw- en gebruiksrechten onlosmakelijk verbonden waren met Lageweg 12. Een uitbreiding van die woning heeft daarom onvermijdelijk gevolgen voor de omvang en de uitoefening van de planologische rechten die volgens uw eigen standpunt aan Lageweg 12 toekomen.

In uw besluit van 7 september 2023 ontbreekt iedere kenbare afweging van deze belangen. Evenmin heeft u onderzocht welke gevolgen de uitbreiding heeft voor de planologische positie, de bouwmogelijkheden en de vermogensrechtelijke belangen van Lageweg 12.

Door uitsluitend te toetsen of sprake was van een vergunningsvrije bouwactiviteit en de reeds bekende strijdigheid met het bestemmingsplan volledig buiten beschouwing te laten, heeft u het handhavingsverzoek naar onze mening onvolledig beoordeeld. Dat verdraagt zich niet met de op u rustende verplichting tot een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke motivering als bedoeld in de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wij verzoeken u daarom alsnog gemotiveerd uiteen te zetten waarom de planologische strijdigheid, die u zelf reeds in 2022 had vastgesteld, geen rol heeft gespeeld bij de beoordeling van ons handhavingsverzoek en op welke grondslag u meent dat de uitbreiding van een planologisch strijdig gebruikte tweede bedrijfswoning los kan worden beoordeeld van de bestemming en de daaraan verbonden planologische rechten van Lageweg 12.

Wij wijzen erop dat de voorgenomen wijziging van het bestemmingsvlak rechtstreeks ingrijpt in onze bestaande planologische rechtspositie.

Indien de gemeente besluit de huidige planologische rechten van Lageweg 12 geheel of gedeeltelijk over te dragen aan Lageweg 10, zal dit naar onze mening leiden tot een aantasting van onze eigendoms- en gebruiksrechten en tot aanzienlijke vermogensschade. De voorgenomen wijziging kan leiden tot een vermindering van de planologische mogelijkheden van Lageweg 12, waaronder het verlies van de tweede bedrijfswoning, beperking van toekomstige bedrijfsontwikkeling, vermindering van de gebruikswaarde van het bedrijf en waardevermindering van het onroerend goed.

Wij behouden ons daarom uitdrukkelijk alle rechten voor, waaronder het indienen van zienswijzen, het instellen van bezwaar en beroep, het verzoeken om een voorlopige voorziening en het vorderen van vergoeding van alle schade, waaronder planschade en – voor zover van toepassing – nadeelcompensatie.

Gelet op de verstreckende gevolgen van de voorgenomen besluitvorming verzoeken wij u tevens te bevestigen dat geen onomkeerbare planologische stappen zullen worden gezet voordat op deze brief is gereageerd en de gevraagde documenten zijn verstrekt.

Wij verzoeken u binnen vier weken inhoudelijk en gemotiveerd op deze brief te reageren.

Hoogachtend,

