

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 18 december 2023 13:36
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@culemborg.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@ODRivierenland.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@culemborg.nl>
Onderwerp: RE: Beusichemsedijk 15 Culemborg
Bijlage(n): 01_313_40-00_230328.pdf

Beste [REDACTED]

Over hoe ik de regels lees is dat het geen bijgebouw is het volgende.

Sec zou je kunnen zeggen dat het een uitbreiding van het hoofdgebouw is (locatie woning en locatie bijgebouw is één perceel). De woning zit in een woonbestemming, maar zwembad met bijgebouw zit op een agrarische bestemming, met een sloot tussen bestemming wonen en agrarisch. Het bijgebouw is geen bijgebouw voor de agrarische bestemming, want op de agrarische bestemming zit geen hoofdgebouw en ook geen bouwvlak. Daarbij is het ook nog eens een bijgebouw met keuken, woonkamer, badkamer en op de verdieping 2 slaapkamers met dakkapel. Je zou het ook kunnen zien als een extra woning.

De agrarische bestemming is er niet voor niets op gekomen, zodat daar geen uitbreiding van de woning op kan komen. Daarnaast is deze deels te hoog voor kruimelen in het buitengebied, deels 5,3 m hoog.

Als het zou kunnen met een kruimelgeval, moet het ook nog passen in het kruimelbeleid. En voor Culemborg geeft dat aan maximaal 100 m2 aan bijgebouwen en het bestemmingsplan is het uitgangspunt. Het bijgebouw is al 110 m2 en alle overkappingen voor het hout komen daar ook nog bij, ook nog ca 32m2. BP geeft aan dat dit agrarische bestemming is, zonder bouwvlak.

In het beleid staat ook nog bij de begrippen dat een bijgebouw functioneel ondergeschikt moet zijn. Dat is dit niet.

En daarbij ligt het gebouw ook nog op een perceel dat onderdeel is van een rijksmonumentaal park, waardoor de RCE hier over moet adviseren want het is een ingrijpende verandering. Dan wordt het een uitgebreide procedure.

Wat die 10% betreft. Dat hadden de aanvrager en architect aangegeven dat dit daar binnen zou kunnen vallen. Daar hadden [REDACTED] en ik zo onze bedenkingen bij, maar ze mochten dat aantonen met extra gegevens. Die hebben wij tot op heden niet ontvangen. Wij gaan er ook vanuit dat dit veel meer dan 10% is.

Dus al met al ben ik van mening dat dit niet met een kruimelregeling mogelijk is.

Het blijft wel een lastige, maar ik denk dat bovenstaande genoeg aangeeft dat dit niet met een kruimelregeling mogelijk is.

Ik heb [REDACTED] ook bij de mail gezet, want in januari 2024 willen de aanvrager en architect nog een gesprek met mij en mijn leidinggevende.

Dan is hij meteen op de hoogte.

Bijgevoegd nog de tekening.

Met vriendelijke groet,

Ir. [REDACTED]
Medewerker Team Vergunningen
[REDACTED]@odrivierenland.nl



Omgevingsdienst
Rivierenland



Adres: J.S. de Jongplein 2, 4001 WG, Tiel

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@culemborg.nl>
Verzonden: donderdag 14 december 2023 15:13
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@ODRivierenland.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@culemborg.nl>
Onderwerp: FW: Beusichemsedijk 15 Culemborg

Hoi [redacted],

Wat een gedoe.

Ik heb gisteren met [redacted] het ook over deze casus gehad en kwamen daarbij op een aantal vragen waarop wij het antwoord niet hebben. Zou jij die willen beantwoorden? Het gaat er vooral over waarom of jij van mening bent dat de kruimelregeling hierop niet van toepassing is.

Ons inziens ligt het volgende voor. Op het perceel horende bij het woonhuis (Beusichemsedijk 15) dat als tuin kan worden gezien (met bestemming agrarisch) is al tientallen jaren een zwembad aanwezig met rondom verharding een klein gebouwtje en omringende muren. De eigenaar heeft zonder daar een vergunning voor aan te vragen een grondige verbouwing uitgevoerd waarvoor hij terecht door jullie is aangeschreven. De veranderingen betreffen het oppervlak van de verharding en een aanzienlijke vergroting van het gebouw(tje) naar 110 m2 oppervlak. In de vele mailwisselingen die jij met de initiatiefnemer hebt gehad geef je aan dat de kruimelregeling niet van toepassing is. Is dat omdat je:

- Ø Van mening bent dat het oude gebouwtje geen bijgebouw bij het hoofdgebouw is? Ik zou denken dat dat wel het geval is omdat het perceel kadastraal gezien één perceel is.
- Ø De nieuwbouw een hoogte heeft van 5 meter 30 of 5 meter 40 en daarmee boven de eis van maximaal 5 meter uitstijgt? In dat geval zouden we kunnen zeggen dat er over kruimelen te praten valt als de hoogte wordt aangepast.
- Ø Het gebruik van het bijgebouw wijzigt? Er was sprake van een klein gebouwtje (waarschijnlijk bedoeld om de pomp van het zwembad tegen weersinvloeden te beschermen en misschien voor wat opslag) terwijl er nu eigenlijk een soort vakantieverblijf met slaapkamers, een sauna en een keuken is gerealiseerd.
- Ø Of heb je nog een andere reden?

Ook lees ik in je mails dat je vaak refereert aan de 10% regeling en dat je daarom wilt weten wat er vroeger stond. Maar die kan hier toch niet worden toegepast omdat er sprake is van een veel grotere toename van het volume.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Culemborg
Postbus 136
4100 AC Culemborg
06 – [redacted]
[redacted]@culemborg.nl

Van: [redacted] <[redacted]@culemborg.nl>
Verzonden: woensdag 13 december 2023 19:19
Aan: [redacted] <[redacted]@culemborg.nl>
Onderwerp: FW: Beusichemsedijk 15 Culemborg

Ze lijken nu eerst de bal bij de ODR neer te leggen om eventueel een andere behandelaar, of in ieder geval het wat hogerop te spelen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Culemborg
Werkdagen: Maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

 06-[redacted] | www.culemborg.nl |
Ridderstraat 250 | postbus 136, 4100 AC |

Van: Caetshage Architectenbureau <info@caetshage.com>
Verzonden: woensdag 13 december 2023 19:15
Aan: [redacted] <[redacted]@odrivierenland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@culemborg.nl>
Onderwerp: Re: Beusichemsedijk 15 Culemborg

Geachte mevrouw [REDACTED],

Akkoord met de opschorting, dat is zeker geen probleem.

Echter u blijft de onjuiste conclusies trekken. Dreigen met optredend handhaven lijkt mij niet de gepaste oplossing voor ons verschil van inzicht. Mag ik nog een antwoord verwachten op de e-mail van 12.39u op 12 oktober?

De omgevingsdienst heeft een dienende functie aangaande het behandelen van een bouwaanvraag. De opdracht en toezegging van de gemeente Culemborg om de vergunning op de snelst mogelijke en de daartoe meest voortvarende wijze is niet de door u voorgestelde procedure.

We zouden dan ook op korte termijn, week 2, een afspraak hebben om alle e-mails te bespreken. Dit willen we graag in aanwezigheid met uw manager of leidinggevende.

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Architect

--
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Architect

Caetshage Architectenbureau
Industrieweg 1A-13 / Boterbloem 48
4104 AP Culemborg / 5351 MV Berghem
06-[REDACTED]

[REDACTED] schreef op 12-12-2023 16:16:

Geachte heer [REDACTED]

U blijft het proberen om mij tot een uitspraak te leiden. We hebben al genoeg aangegeven.

Ik ga hier verder niet op in. Er is ook een overleg met B&W geweest.

Wat ik nog wil vragen is om akkoord te gaan met het opschorten van de beslistermijn tot en met 16 januari 2024.

Als u hiermee niet akkoord gaat, dan moet ik het plan gaan weigeren en zal er handhavend opgetreden moeten worden.

Graag zie ik uiterlijk morgen 13-12-2023 een bevestigende mail dat u akkoord gaat met de opschorting.

Met vriendelijke groet,

Ir. [redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[redacted]@odrivierenland.nl



Adres: J.S. de Jongplein 2, 4001 WG, Tiel

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

Van: Caetshage Architectenbureau <info@caetshage.com>
Verzonden: dinsdag 12 december 2023 12:39
Aan: [redacted] <[redacted]@ODRivierenland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@culemborg.nl>
Onderwerp: Re: Beusichemsedijk 15 Culemborg

LET OP: EXTERN E-MAIL BERICHT

Geachte mevrouw [redacted]

Een korte vraag met een kort antwoord.

gaat het om een perceel met een hoofdgebouw en een bijgebouw ? Ja of nee ?

graag uw keuze, ja of nee.

Andere korte vraag met een kort antwoord.

Mag je met de kruimelregeling afwijken van het bestemmingsplan ? Ja of nee ?

Graag uw keuze, ja of nee.

Wij willen het zo eenvoudig mogelijk houden zoals besproken op 12 oktober. Waarom maakt u het dan toch onnodig moeilijk.

bij voorbaat dank voor uw beknopte antwoorden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Architect

Caetshage Architectenbureau
Industrieweg 1A-13 / Boterbloem 48
4104 AP Culemborg / 5351 MV Berghem
06-[Redacted phone number]

[Redacted name] schreef op 12-12-2023 12:29:

Geachte heer [Redacted name]

In het gesprek van 12 oktober 2023 is afgesproken dat u nog met extra gegevens zou komen om aan te tonen dat de uitbreiding niet meer dan 10 % is geweest. Dit hebben we nog niet ontvangen. Tevens is niet aangetoond wat de hoogte van het bouwwerk is, want u geeft alleen de onderkant aan van de balklaag.

We moeten het volgende concluderen;

Het bij het bestaande hoofdgebouw staande bijgebouw staat op een agrarische bestemming. Op deze bestemming is geen bijgebouw ten dienste van de woonfunctie niet toegestaan. Een uitbreiding van dit bijgebouw is niet wenselijk.

Daarnaast kan artikel 4 onderdeel 9, bijlage II BOR, niet toegepast worden voor strijdig gebruik, omdat hier sprake is van een locatie buiten de bebouwde kom.

Bovendien is de locatie onderdeel van een rijksmonumentaal park. Daarover heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna RCE) al aangegeven dat zij daarover moet adviseren.

Om deze redenen zal het plan alleen met een uitgebreide procedure worden behandeld.

Het negatieve advies van de RCE is bij u bekend.

Ook heeft het college van B&W aangegeven dat ze geen reden zien om op grond van de mailwisseling met de ambtenaar in maart 2023 hieraan mee willen werken.

Met vriendelijke groet,

Ir. [REDACTED]

Medewerker Team Vergunningen

[REDACTED]@odrivierenland.nl



Omgevingsdienst
Rivierenland

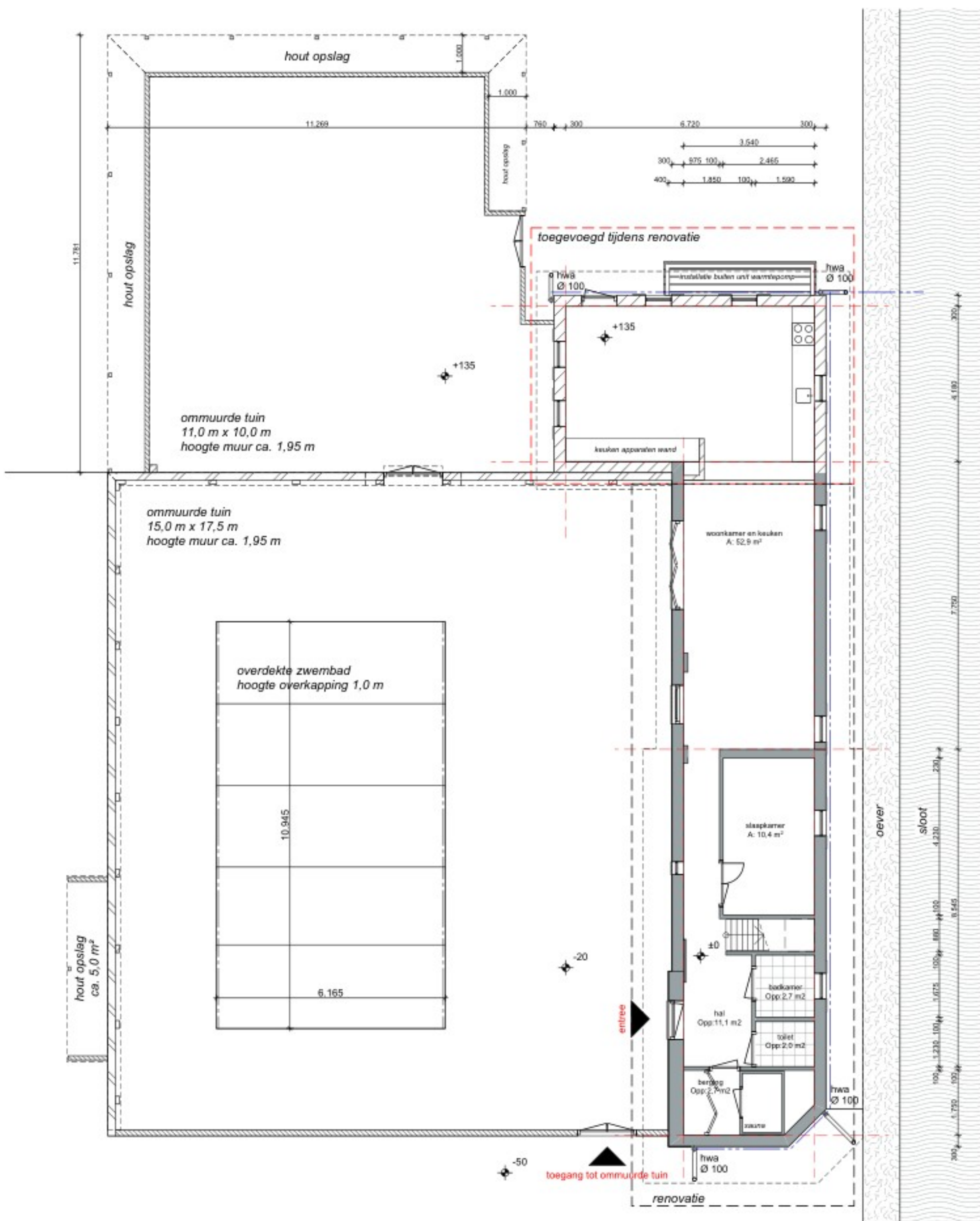


Adres: J.S. de Jongplein 2, 4001 WG, Tiel

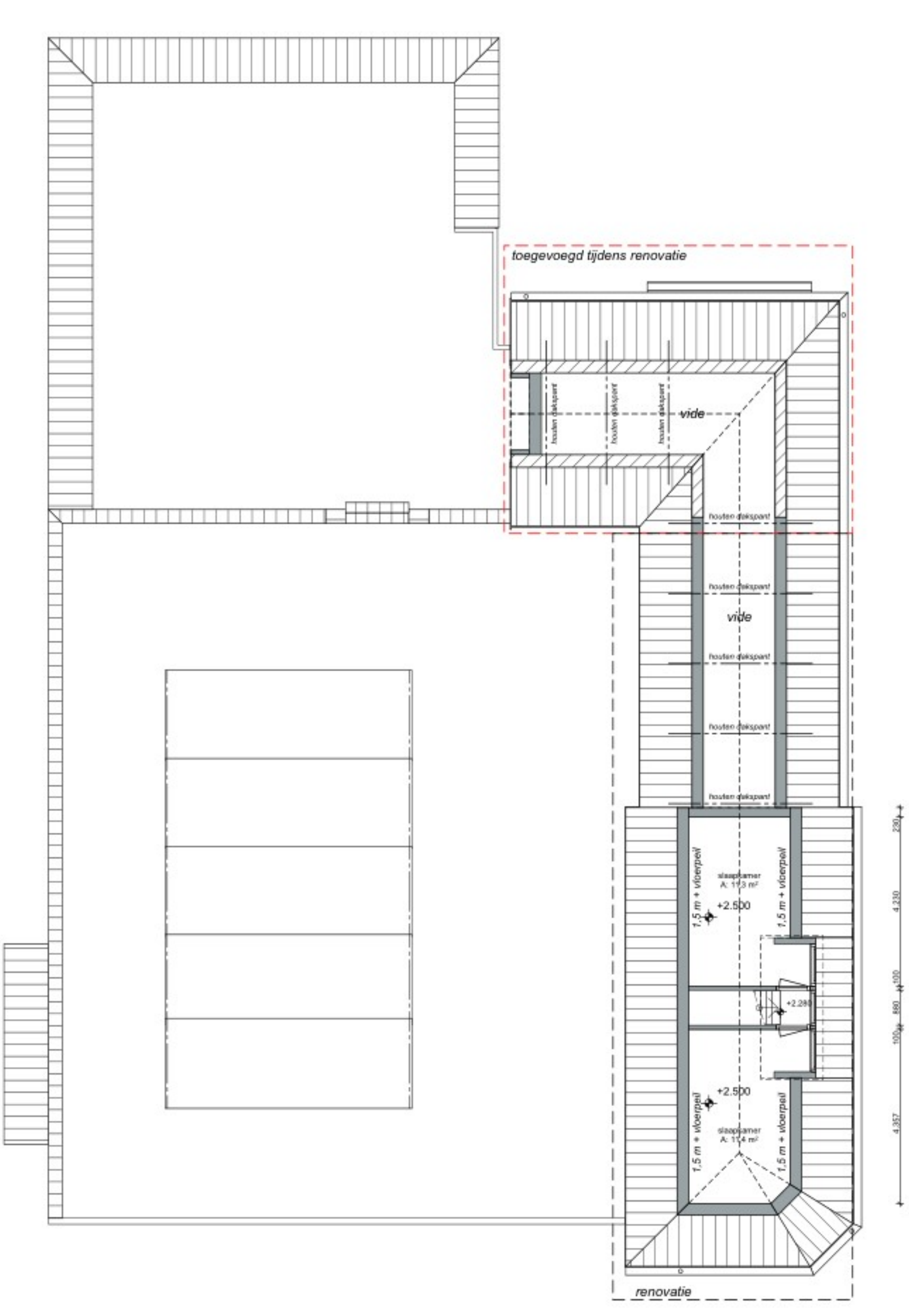
Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

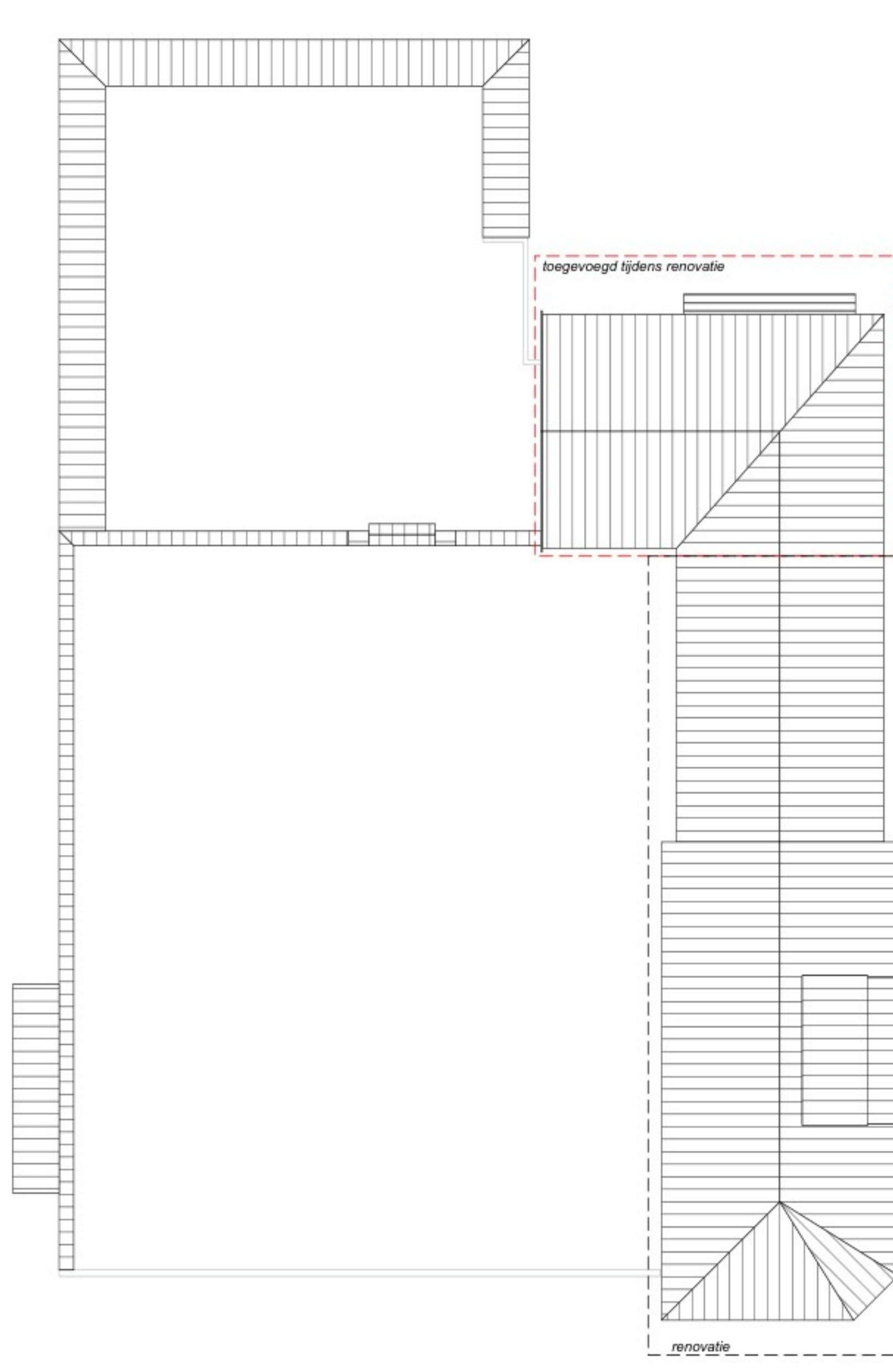
info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl



begane grond



verdieping

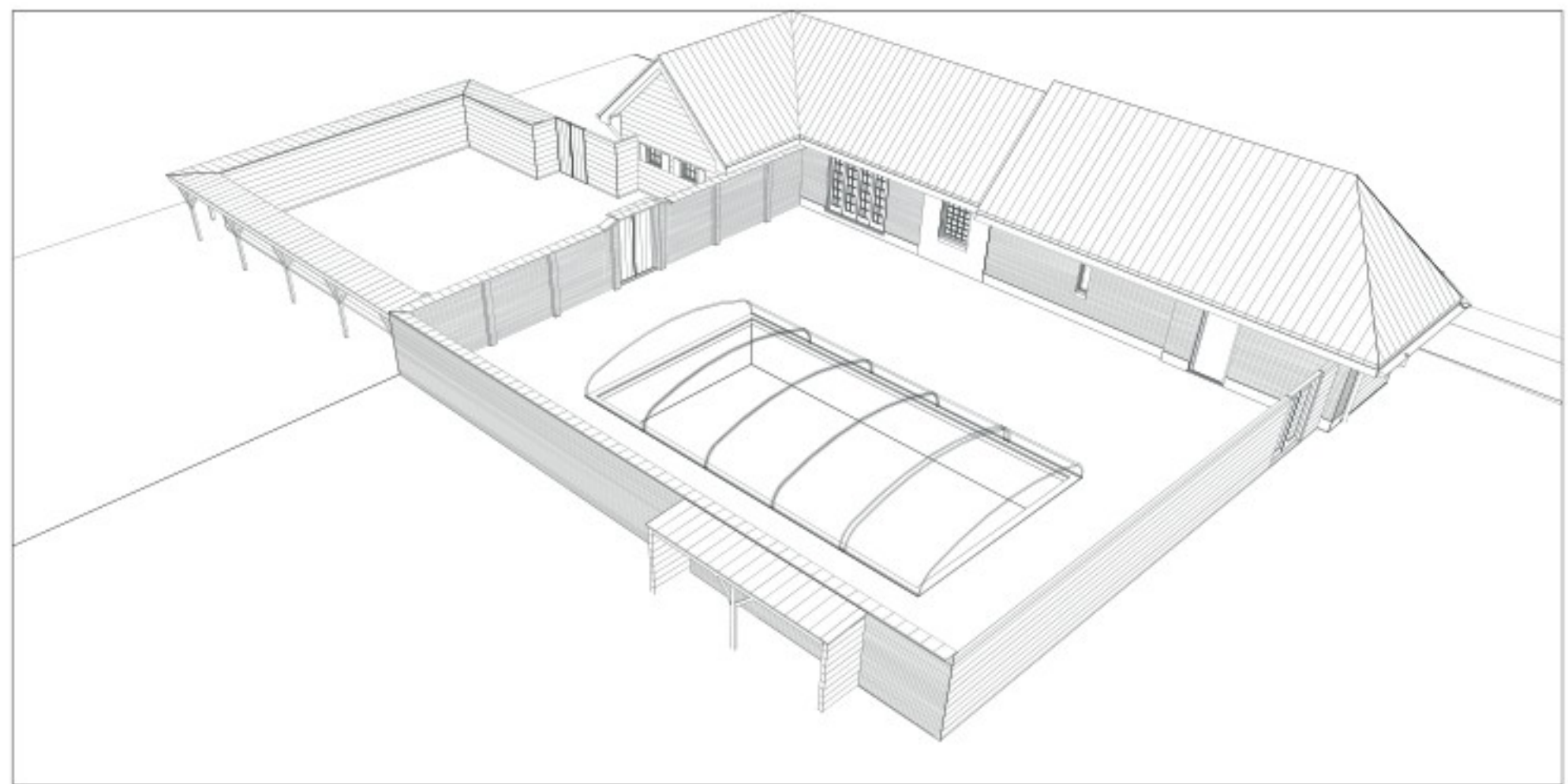


ok nok



situatie (schaal 1 : 1000)

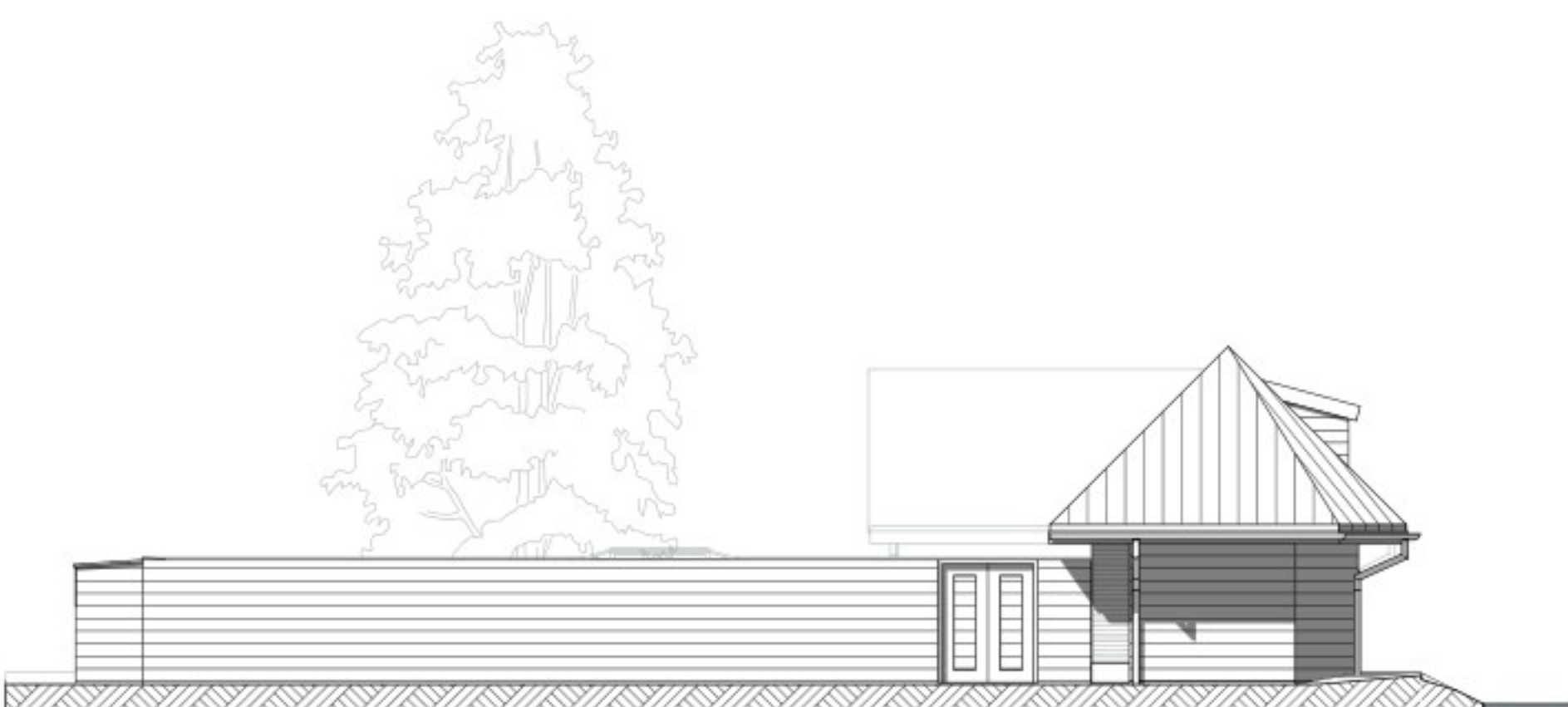
kadastrale gegevens
gemeente : Culemborg
Sectie : O
perceelnummer : 353



perspectief vogelvlucht noordwest



aanzicht tuinmuur (noord)



zijgevel entree (west)



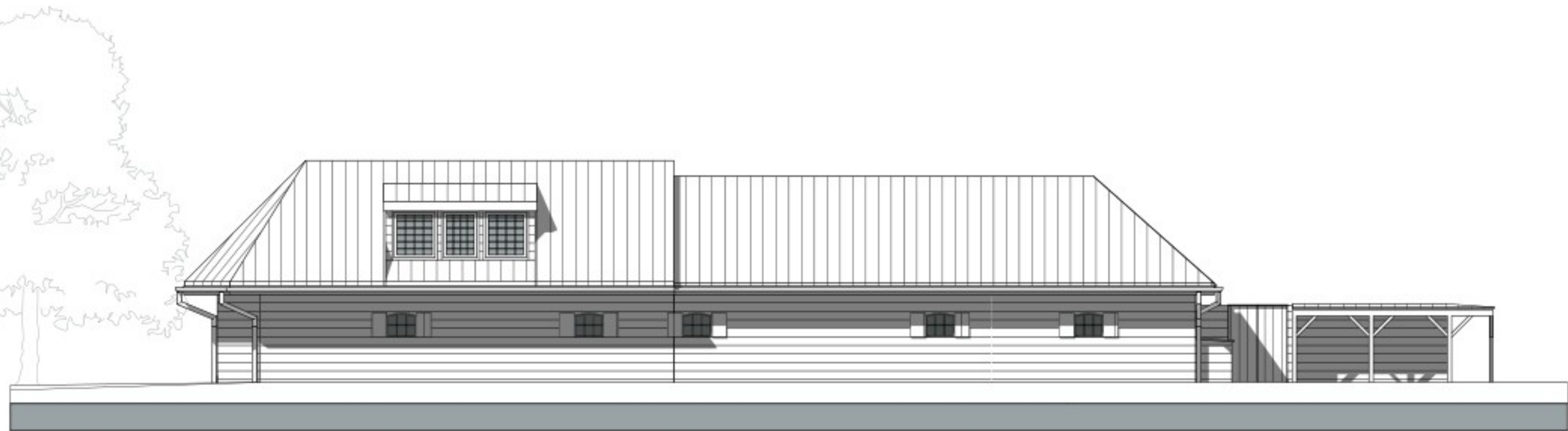
langdoorsnede



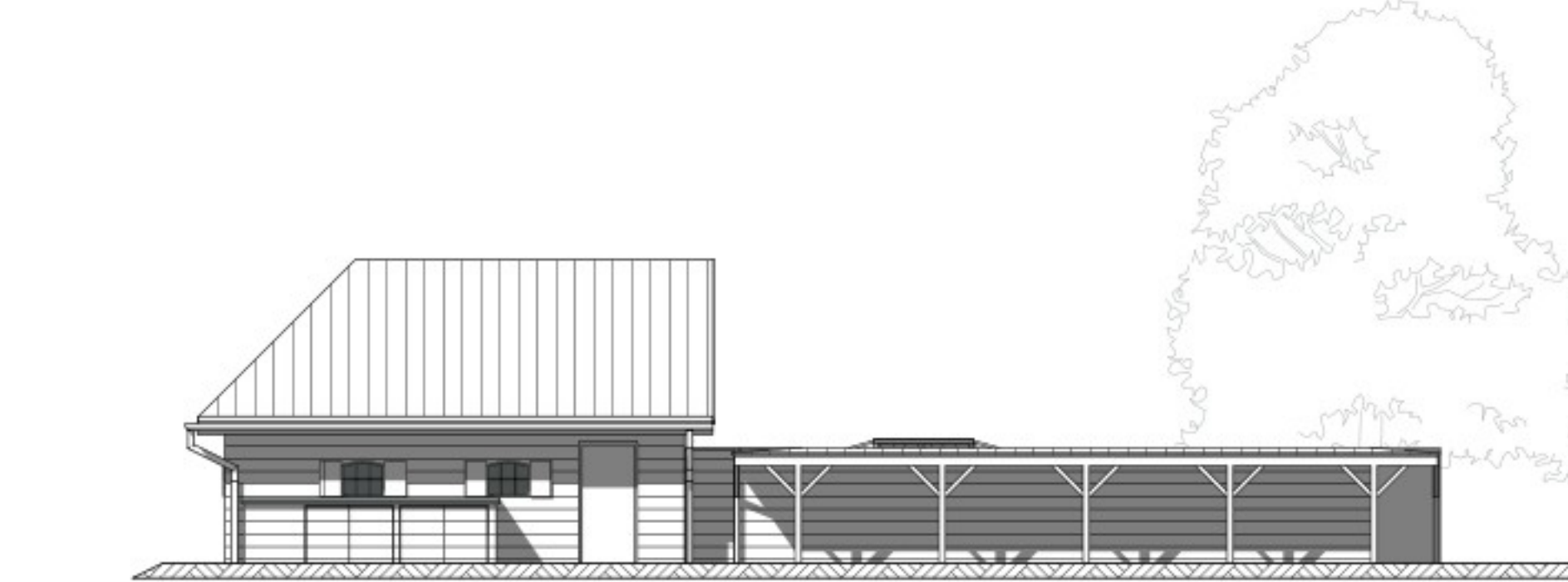
foto noordoost zijde



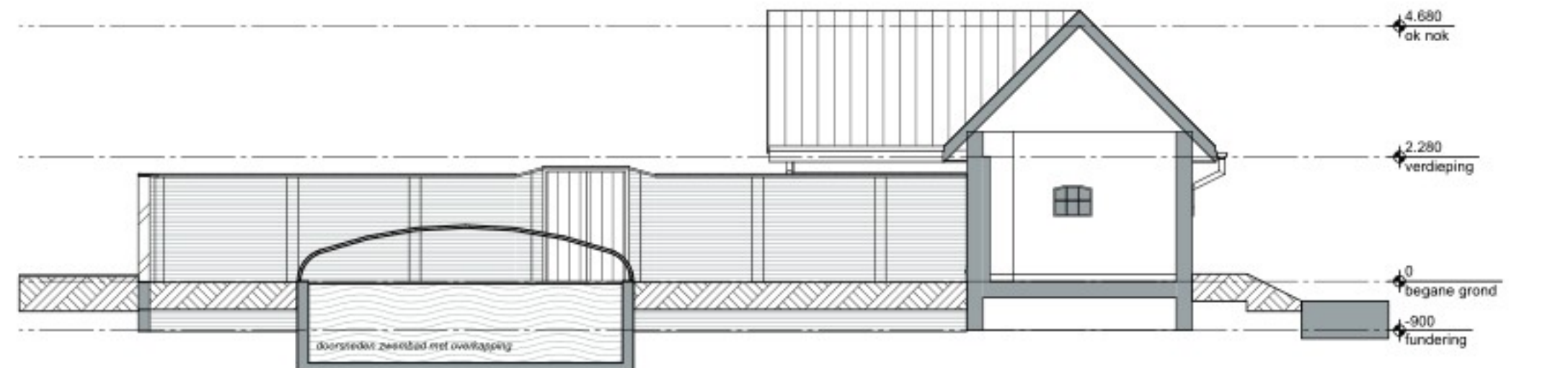
foto binnentuin met overdekt zwembad



achtergevel (zuid)



zijgevel (oost)



dwarsdoorsnede



aanzicht binnengevel



aanzicht gevel doorsnede zwembad bijgebouw

materiaal - kleuren

gevelplint :
gevel :
ramen en raamkozijnen :
deuren en deur kozijnen :
luiken :
dakbedekking :
hemelwaterafvoer en goot :
tuinmuur :
inhoud : 423 m³
oppervlakte bebouwd : 110 m²

stucwerk - kleur grijs
metselwerk - kleur rood
hardhouten potdekseldekken - kleur zwart
stucwerk - kleur lichtgrijs
hardhout - kleur room wit
staal - kleur wit
hardhout - kleur room wit / zwart
hardhout - kleur zwart
keramisch - kleur oranje
zink - kleur grijs
hardhout - kleur roomwit
metselwerk - kleur rood
hardhouten potdekseldekken - kleur zwart

LEGENDA

- electra volgens NEN 1010,
- riolering volgens NEN 3215,
- alle gevelelementen moeten voldoen aan klasse 2 van NEN 5096,
- hang- en sluitwerk moet geïdentificeerd zijn volgens BRL (2 SKG-sterren),
- bovenzijde hekwerken 1,0 m + vloerpeil,
- alle maten in mm.
- alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

RENVOOI

- bestaande gevel, dragende en licht scheidende binnenwanden,
- vloer en dak (gerenoveerde deel)
- nieuwe gevel, dragende en licht scheidende binnenwanden,
- vloer en dak (nieuwe aangebouwde deel)
- hoofdentree bijgebouw
- vloerpeil t.o.v. bk afgewerkte begane grond (peil = 0)
- peilmaat t.o.v. bk afgewerkte begane grond (peil = 0)
- ruimte functie, verbijruimte oppervlakte in m²
- zinken hemelwaterafvoer, rond 100 mm
- afwateren in sloot

caetshage
ARCHITECTENBUREAU

opdrachtgever :

projectnummer :
313

bladnummer :
40-00

onderdeel :

Bijgebouw Beusichemsedijk 15
situatie, foto's, perspectief,
plattegronden, gevel aanzichten
en doorsneden

fase : bouwwaanraag
status : legalisatie
afm. : A0
schaal : f = 100
tekenaar : J
datum : 28-03-2023

gewijzigd :
A :
B :
C :
D :

Industrieweg 1a-13 4104 AP Culemborg
tel. : 0361-53221 e-mail : info@caetshage.com

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