

Memo: Beusichemsedijk 15 legalisatie bijgebouw

Naast het Rijksmonument de Bol op Redichem (Beusichemsedijk 15) ligt in het weiland een zwembad met van origine een pompgebouw. Hiervoor is in 2019 een vergunning voor asbestsanering verleend. In 2020 is begonnen met de sloop en restauratie van het zwembad en bijgelegen pompgebouw. Hier is echter nooit een vergunning voor afgegeven. Door een terugmelding over een gebouw in het kadaster is er bij de gemeente aandacht aan geschonken en een controle uitgevoerd. De eigenaar is aangeschreven dat er geen omgevingsvergunning is voor de bouwwerken en er een vergunning aangevraagd moet worden. In deze brief is gemeld dat de gemeente bereid is mee te werken om de bouwwerken te legaliseren, maar dat dit niet automatisch betekent dat deze verleend wordt. Het nieuwe 'badhuis' is in formaat een stuk groter dan het oorspronkelijke pompgebouw en daarom valt er niet te spreken van enkel een renovatie. Zie bijlage Beusichemsedijk 15 luchtfotos voor een overzicht.

Nadat de aanvraag is ingediend is door de architect de volgende mail gestuurd richting een medewerker van de gemeente:

'Zou je op dit bericht kunnen reageren met als antwoord dat de gemeente Culemborg medewerking verleend aan de aanvraag voor legalisatie en dat de behandeling van de welstand in de commissie moet plaatsvinden.'

De reactie van de medewerker van de gemeente was als volgt:

Als gemeente Culemborg willen wij medewerking verlenen aan de legalisatie van de inmiddels gerealiseerde (ondergeschikte) bijgebouw nabij het pand Beusichemsedijk 15 te Culemborg. Het streven is erop gericht om de procedure zo eenvoudig mogelijk te laten zijn.

De eigenaar van het perceel weegt zwaar aan deze mail. Hierover hebben wij dan ook juridisch advies uitgevraagd bij [REDACTED] van AJZ (bijlage vertrouwensbeginsel casus legaliseren bijgebouw Beusichemsedijk).

Een 100% garantie over de uitkomst van een juridische kwestie is niet te geven.

De toezegging kan aan het college worden toegerekend omdat de medewerker iemand is 'die erover gaat' (in tegenstelling tot iemand die enkel algemene informatie geeft).

Het vorenstaande leidt er toe dat betrokkene er op mocht vertrouwen dat de gemeente medewerking wilde verlenen aan een eenvoudige procedure om tot legalisatie te komen. Zeker als de afwijzing wordt gebaseerd op welstand, is het m.i. goed verdedigbaar dat er geen onvoorwaardelijke toezegging tot legalisatie is gedaan.

Als in het geheel geen procedure wordt gevolgd omdat de gemeente überhaupt niet aan legalisatie wenst mee te werken, dan denk ik dat dat in strijd is met de toezegging.

Dat is in dit geval niet aan de orde, we zijn aan het onderzoeken op welke manier welk deel van de toegevoegde bebouwing wel gelegaliseerd kan worden.

De eigenaar probeert met de mailwisseling te bewerkstelligen dat de gemeente medewerking verleend aan de legalisatie van alle gebouwen die zich bevinden op de locatie waar het om gaat. Als het college besluit dat de uitspraak van de ambtenaar reden is om dit toe te staan dan kan dit een precedent scheppen. Omdat het juridische advies ook geen 100% uitsluitel kan geven is het raadzaam om de uitspraak niet als basis te gebruiken om dit te legaliseren. Op het moment dat onderzocht is welk deel en op welke manier de illegale bebouwing kan worden gelegaliseerd en hiervoor een vergunning is afgegeven kan de eigenaar altijd nog richting de rechter stappen om zijn gelijk te krijgen betreffende uitspraak. Op dit moment zien wij geen reden om zonder uitsluitel van een rechter hier op basis van een uitspraak medewerking aan te verlenen. Als het college hier ook zo in staat dan kan dit gedeeld worden met de eigenaar.

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