

Van: info
Verzonden: maandag 20 oktober 2025 09:57
Aan: Post
Onderwerp: FW: Afspraak 25 september 2025: samenwerken aan gezamenlijke conceptnotitie (post-)
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid
Categorieën:

Van: | Menhart Bestuursrecht <info@a-menhartbestuursrecht.nl>
Verzonden: zaterdag 18 oktober 2025 10:12
Aan: <@ODRivierenland.nl>; info <info@ODRivierenland.nl>
CC: <@gmail.com>
Onderwerp: Afspraak 25 september 2025: samenwerken aan gezamenlijke conceptnotitie

Geachte heer

Onderstaand treft u een reactie aan op uw e-mail, waarbij u als bijlage uw memo toezond i.v.m. de legalisatie van het bijgebouw ter plaatse van het meer dan 60 jaar aanwezige zwembad nabij de woning van de familie aan de Beusichemsedijk te Culemborg.

1. Afspraak 25 september 2025: samenwerken aan gezamenlijke conceptnotitie

Tijdens het overleg op locatie (Beusichemsedijk 15) op **25 september 2025** hebben wij dit expliciet afgesproken:

Actiepunt ODR /

☒ U zou **samen met mij** een **gezamenlijke conceptnotitie** opstellen, met als doel **legalisatie** te realiseren.

Wat nu is gebeurd:

- ☒ U stuurt een **eenzijdig opgestelde memo** zonder enige afstemming, zonder input te vragen, zonder samenwerking.
- ☒ U werkt dus niet samen aan een concept, maar presenteert een eindproduct.

Dit wijkt af van onze heldere afspraak.

Ik verzoek u dan ook **onmiddellijk terug te keren naar de afgesproken werkwijze**: wij stellen **samen** een conceptnotitie op waarin alle relevante feiten, juridische kaders en oplossingen worden gewogen.

2. Afspraken over aanlevering stukken niet nagekomen

Op 25 september is tevens afgesproken dat:

- ✓ ODR/gemeente **schriftelijk zou reageren** op mijn notitie met **7 vragen**.
- ✓ ODR/gemeente de **Open Wave-data** zou verstrekken (ambtenaar [REDACTED] “alles staat daarin”).

Tot op heden is géén schriftelijk antwoord ontvangen en zijn de Open Wave-gegevens niet verstrekt.
Graag alsnog per ommegaande aanleveren.

3. Inhoudelijke gebreken in de memo

De memo bevat tal van onjuistheden, onvolkomenheden en weglatingen. Ik zal u hiervan een uitgebreide, gedetailleerde analyse toesturen, maar noem hier alvast enkele kernpunten:

a) Onvolledige en onjuiste weergave oude situatie

- Tweede terras ten oosten van het zwembad ontbreekt.
- Betonnen schutting rondom dit terras (met schuine achterkant, zie toevoeging notulen [REDACTED]) ontbreekt → graag intern met [REDACTED] afstemmen.
- Aanbouw (oostzijde) die in 2018 met ODR-goedkeuring is verwijderd i.v.m. asbest ontbreekt → graag toevoegen.
- Oude tekening toont “bomen” die er nooit op die manier stonden; het betrof 20 jaar achterstallig tuinonderhoud (3m hoge bramen, doorgeschoten coniferen).

b) Historische context volledig genegeerd

- Het pomphuis/zwembadcomplex stamt uit ca. 1970
- Zwembad past historisch bij de functie van het landgoed (Jezuïetenseminarie, recreatief gebruik). RCE heeft dit eerder aangegeven en erkend.
- Hoofdgebouw werd juist altijd ondersteund door bijgebouwen (logies, onderhoud, recreatie). In het verleden stonden er al bijgebouwen.

c) Technische noodzaak restauratie genegeerd

- Asbest, ingestorte muren, verzakte betonnen schutting, schimmel, instortingsgevaar, zwembadwanden ingestort.
- Restauratie was noodzakelijk, niet vrijwillig “forse uitbreiding”.

d) Nieuwe situatie wordt foutief geframed als “woning”

- Memo noemt “keuken, woonkamer, badkamer, slaapkamers” in één adem, zonder onderscheid oud/nieuw.
- Er wordt NIET vermeld dat dit een **logiesfunctie** betreft (geen permanente bewoning).
- Er wordt NIET vermeld dat dit past bij onderhoud en instandhouding van het landgoed.

e) Hergebruik van historische materialen en ondergeschiktheid wordt genegeerd

- Oude bakstenen, 200 jaar oude balken, stalramen, natuursteen, rode pannen (ondergeschikt aan hoofdgebouw).
- Dit voldoet juist aan monumentale uitgangspunten.

f) Hoogte wordt inconsequent en onbewezen gesteld op 5,3 m

- Eerder door ODR genoemd: 4,8 m / 5,4 m / 5,3 m.
- Er is nooit correct nagemeten, ondanks mijn verzoeken.
- Actie: **Eerst correct meten.**
- Indien 5,0 m → kruimelregeling direct toepasbaar.
- Indien 5,3 m → dak iets verlagen = oplossing, ook door u zelf als mogelijkheid genoemd in memo.

g) Kruimelregeling wordt onjuist toegepast

- Art. 4 lid 1 Bor: bij ≤ 5 m is bouwen via kruimel mogelijk. = oplossing
- Art. 4 lid 11 Bor: gebruik bouwwerk → logies toegestaan (logies $\neq$ wonen). = oplossing
- Art. 4 lid 9 Bor: logies voor werknemers → precies de situatie hier (onderhoud landgoed). = oplossing
- Memo negeert deze bepalingen of past ze onjuist toe. Waarom?

h) Monumentenrecht verkeerd toegepast

- Memo zegt: perceel deelt niet automatisch in bescherming → correct.
- Memo zegt daarna: perceel valt volledig onder rijksmonument → onjuist en tegenstrijdig.
- Zwembad/pomphuis/ommuring staan NIET in de redengevende beschrijving.
- RCE-advies is niet bindend en gebaseerd op onvolledige informatie.
- Jurisprudentie (Raad van State, Voorstraat 10 Buren) bevestigt dit.
- Mevrouw [REDACTED] is bekend met deze jurisprudentie maar lijkt niet geraadpleegd.

4. RCE en Monumentencommissie zonder afstemming

U geeft aan opnieuw met de **RCE** te hebben gesproken en het plan naar de **Monumentencommissie** te sturen.

Echter:

- Dit is in strijd met de afspraak van 25 september (eerst gezamenlijk conceptnotitie).
- Wij zijn niet betrokken bij de RCE-bespreking.
- Op basis van welk plan heeft RCE geadviseerd?
- Was RCE volledig geïnformeerd?
- Is RCE op locatie geweest?

Daarnaast:

De gemeente heeft de verplichting om de RCE te informeren over eerdere toezeggingen en het vertrouwensbeginsel.

Dat is niet gebeurd.

Ik verzoek u daarom:

Pauzeer de agendering bij de Monumentencommissie, totdat:

1. De 7 vragen zijn beantwoord;
2. De Open Wave-gegevens zijn gedeeld;
3. Wij samen de conceptnotitie hebben opgesteld, zoals afgesproken.

5. Toepassing vertrouwensbeginsel ontbreekt volledig

ODR/gemeente hebben meerdere toezeggingen gedaan:

- medewerking te willen verlenen aan de legalisatie van het inmiddels gerealiseerde ondergeschikte bijgebouw.
- Korte / eenvoudige procedure.
- Kruimelregeling mogelijk.
- Verwachtingen zijn gewekt.

Het memo negeert dit volledig en past het vertrouwensbeginsel (ABRvS 2019/2021/2023) NIET toe. Dat is juridisch onhoudbaar.

6. Stand van zaken is helder:

De memo in huidige vorm kan niet dienen als basis voor besluitvorming.

Wat nu nodig is:

- ✓ Beantwoording 7 vragen (zoals afgesproken)
 - ✓ Verstrekking Open Wave-data (zoals afgesproken)
 - ✓ Correct in beeld brengen oude en nieuwe situatie (met alle ontbrekende elementen)
 - ✓ Correct juridisch toepassen van kruimelregeling, monumentenrecht en overgangsrecht
 - ✓ Honoreren van gemaakte bestuurlijke toezeggingen en afspraken
 - ✓ Samen met mij de afgesproken conceptnotitie opstellen
-

7. Verzoek concreet

Graag ontvang ik van u uiterlijk [**datum invullen, bijv. binnen 5 werkdagen**]:

1. **Bevestiging** dat u de afspraak van 25 september respecteert:
→ wij stellen **gezamenlijk** een conceptnotitie op gericht op legalisatie.
 2. **Schriftelijke beantwoording** van mijn 7 vragen.
 3. **Open Wave-gegevens** zoals door  toegezegd.
 4. **Pauzering** van de agendering bij de Monumentencommissie tot na gezamenlijke conceptnotitie.
 5. **Twee datumvoorstellen** voor een werksessie (60 min) om de conceptnotitie samen op te stellen.
-

8. Tot slot

Wij willen constructief samenwerken en tot een gedragen legalisatie komen, precies zoals op 25 september 2025 door alle partijen is uitgesproken.

Ik ga ervan uit dat u de gemaakte afspraken nakomt, waarna wij dit dossier in goed overleg kunnen afronden.

Met vriendelijke groet,



MENHART

Bestuursrecht

Postadres: Dr. A. Kuyperweg 36, 4153 XB Beesd
Bezoekadres: Dr. A. Kuyperweg 36, Beesd
Netherlands T 00-31-(0)6 
F 00-31-(0)345- 681828
Info@a-menhartbestuursrecht.nl

MEDEDELING / MESSAGE / NACHRICHT

De informatie in dit emailbericht is vertrouwelijk, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vallen onder het privilege van geheimhouding dat bestaat voor communicatie tussen jurist en cliënt(e). Gebruik, bekendmaking, publicatie of vermenigvuldiging van deze informatie is zonder toestemming onrechtmatig en mogelijk strafbaar. Wanneer dit bericht niet voor u bestemd is wordt u verzocht per omgaande contact op te nemen met de afzender en het bericht te vernietigen.

The information contained in this email message is confidential, may be attorney-client privileged and is intended for the use of the addressee only. Unauthorized use, disclosure, copying or saving is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this email message in error, you are kindly requested to notify us immediately at the above number and to immediately destroy this email message.

Der Inhalt dieser Email Nachricht ist vertraulich, kann vertrauliche Informationen enthalten, die dem Anwaltsgeheimnis unterliegen und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede unerlaubte Verwendung, das Anfertigen von Kopien oder das Speichern sind untersagt und könnte gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen. Falls Sie diese Email Nachricht irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, uns unter der obigen Nummer zu verständigen und diesen Nachricht sofort zu vernichten.

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