

Van: [redacted]

Verzonden: 17-09-2025 11:24

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Beusichemsedijk 15 Culemborg

Hoi [redacted]

Kun jij volgende week donderdag 25 september nog om deze zaak met de aanvrager te bespreken? Om 13.30 - 15.00 uur?

Hij wil inhoudelijk bespreken wat mogelijk is (wettelijke kaders) Hij komt al een beetje terug op dat ze wel aan 10% voldoen. Hij dacht dat dit met de oppervlakte wel kon worden aangetoond, maar het gaat om de inhoud.

Hij denkt wel dat hij aan het logies kan voldoen, maar dat vind ik heel dubieus. Dan mag hij het gebouw uitsluitend voor logies van werknemers gebruiken.

Ik zal hem die kaders sturen.

Hij wil ook graag het proces bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Team Vergunningen
[redacted]



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]

Verzonden: 23-10-2025 15:17

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Beusichemsedijk 15 Culemborg toezeggingen

Goedemiddag [REDACTED]

Ik heb samen met enkele collega's opnieuw naar deze zaak gekeken, naar aanleiding van de conceptverslaglegging van het gesprek van 25 september 2025.

Op basis daarvan moet ik helaas terugkomen op het eerder besproken voornemen om de vergunning te gaan weigeren. Hieronder licht ik toe waarom.

Toezegging

Naar aanleiding van de conceptnotulen van het gesprek van 25 september 2025 heb ik opnieuw gekeken naar de gestelde toezeggingen die volgens aanvrager zijn gedaan. Daarbij wordt verwezen naar een e-mail van [REDACTED] destijds medewerker team Projecten, Regie en Ruimte bij de gemeente Culemborg.

Ik heb deze e-mail als bijlage toegevoegd. In die e-mail staat het volgende:

“Geacht [REDACTED]

*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.
Tot zover.”*

De vraag is of dit is aan te merken als een toezegging waaraan wij ons moeten houden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierover meerdere uitspraken gedaan. Daarbij spelen drie stappen een rol:

1. Is sprake van een toezegging?

Een toezegging kan een uitlating of gedraging zijn die bij betrokkene de indruk wekt dat het bestuursorgaan een standpunt heeft ingenomen over de wijze waarop het zijn bevoegdheid zal gebruiken.

Gezien de inhoud van de mail van [REDACTED] is het mijns inziens onmiskenbaar dat sprake is van een toezegging.

2. Is de toezegging toe te rekenen aan het bevoegde bestuursorgaan?

Daarbij geldt het zogenoemde burgerperspectief: mocht betrokkene erop vertrouwen dat de persoon die de toezegging deed dit namens het bestuursorgaan deed?

Gezien de functie van [REDACTED] en de formulering “Als gemeente Culemborg [REDACTED] mocht de aanvrager er redelijkerwijs van uitgaan dat hij namens de gemeente sprak. De toezegging is daarmee aan het bevoegde gezag toe te rekenen.

3. Weegt het algemeen belang zwaarder dan het belang van de betrokkene?

Ook bij een gerechtvaardigde toezegging kan het zo zijn dat andere belangen zwaarder wegen (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1185).

In dat geval kan er een verplichting ontstaan om de daaruit voortvloeiende schade (dispositieschade) te vergoeden.

In deze zaak zie ik echter geen zwaarwegend algemeen belang dat zou moeten prevaleren boven het gewekte vertrouwen. De toezegging is bovendien tijdens het gesprek van 25 september 2025 opnieuw (mondeling) bevestigd door [REDACTED] teammanager Vergunningen bij de ODR.

Gevolg en voorstel

De toezegging van [REDACTED] is naar mijn oordeel aan ons toe te rekenen. Ook collega-juristen bij de ODR delen deze conclusie.

Daarmee kunnen we er niet onderuit dat aan de toezegging gevolg moet worden gegeven, en dat de omgevingsvergunning verleend moet worden.

Daarbij weegt ook dat [REDACTED] tijdens het gesprek nogmaals het vertrouwen heeft gewekt dat we het bijgebouw willen legaliseren.

Mijn voorstel is daarom:

- De omgevingsvergunning te verlenen via de reguliere procedure;
- In de motivering duidelijk te vermelden dat dit een uitzonderlijk geval betreft, waarin de vergunning wordt verleend vanwege een eerdere toezegging. Hierdoor kunnen we afzien van een uitgebreide procedure;
- In de omgevingsvergunning aan te geven dat het advies van de RCE negatief is, maar dat de toezegging maakt dat verlening juridisch noodzakelijk is;
- Aan de vergunning het voorschrift te verbinden dat het gebouw uitsluitend als ondergeschikt bouwwerk mag worden gebruikt, conform de aanvraag.

Tot slot

Ik stel voor om dit punt voor te leggen aan het college, met de duidelijke toelichting dat een weigering juridisch geen stand zal houden gezien de expliciete toezegging.

Door het verbinden van voorschriften kunnen we wel borgen dat het bouwwerk niet wordt gebruikt voor zelfstandige bewoning of verhuur (bijvoorbeeld als B&B).

Daarbij betreft het een uitzonderlijke situatie, waarbij enkel een vergunning wordt verleend door eerder gedane toezeggingen. Door dit goed te benoemen in de omgevingsvergunning, ontstaat er geen precedentwerking.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch Adviseur



Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]
Verzonden: 05-09-2025 11:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Beusichemsedijk 15 Culemborg

Hoi [REDACTED]

Ik had gisteren overleg gehad met een jurist voor deze zaak (zoals al gezegd geisteren in ons telefoongesprek). Ik heb net hem afgesproken dat ik bij de RCE nog zal nagaan wat er stond toen het een monument werd en wanneer dit nu precies is aangewezen als monument.
In het register van Rijksmonumenten staat 2007, maar ik weet dat [REDACTED] (RCE) wat anders had aangegeven.

Ik ga ook nog na welk bestemmingsplan toen gold. Misschien zou jij dat bij de gemeente nog kunnen navragen? Als dat daar niet bekend is, zal ik bij het RAR gaan navragen.

Verder heeft de RCE al in het begin een advies gegeven, vrij negatief. De gemeente heeft wel de intentie om mee te willen werken (volledig of mogelijk met een deel afbraak???)

Als we daarvan af willen wijken, dan zal dit met een onderbouwing bij B&W moeten worden voorgelegd. Onze jurist gaf aan dat dan eigenlijk het advies van de gemeentelijke commissie (omgevings kwaliteit) hier dan een wat positiever advies voor zou moeten geven. Anders wordt het vrij lastig om een goede onderbouwing aan B&W te geven.

Ik zal daarvoor dan nog een afspraak bij deze commissie maken en aansluiten bij deze commissie. Zij vergaderen maar 1x per 6 weken en ze hebben net op 1 september een vergadering gehad. De volgende is weer op 13 oktober.

Nog één vraag: De (belangrijke) mail van [REDACTED] heb ik dacht ik wel eens gezien, maar ik heb deze niet. Heb jij die mail nog ergens in de stukken. Het gaat over de mail waarin hij aangeeft dat we mee kunnen werken met een eenvoudige procedure (kruimelregeling). Als je die nog hebt, kun je mij die dan toesturen?

Ben je weer even op de hoogte. Tot dinsdag

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Team Vergunningen
[REDACTED]



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]

Verzonden: 21-11-2025 10:39

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: De Bol op Redichem

Geachte [REDACTED]

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Graag uw hulp. Tijdens de vergadering van 25 september 2025 is besproken dat [REDACTED] voorafgaand aan deze bijeenkomst telefonisch overleg heeft gehad met de inmiddels gepensioneerde gemeenteambtenaar, [REDACTED]

[REDACTED] heeft in dit gesprek verklaard dat de medewerking van de gemeente aan de legalisatie van het inmiddels gerealiseerde ondergeschikte bijgebouw niet alleen mondeling en schriftelijk, maar tevens door hem digitaal is vastgelegd in het systeem *OpenWave*.

Naar aanleiding hiervan hebben wij tijdens de vergadering verzocht om verstrekking van alle betreffende gegevens uit *OpenWave* en de daarmee samenhangende interne communicatie. Wij gingen ervan uit dat dit verzoek door de ODR/Gemeente was toegezegd. In de feedback van [REDACTED] op de conceptnotulen wordt dit echter ontkend. Onze reactie op zijn opmerkingen wordt separaat aan u toegezonden.

Ten behoeve van een volledig en zorgvuldig dossier dien ik hierbij, op grond van de Wet open overheid (Woo), een formeel verzoek in tot verstrekking van de volgende informatie, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W:

1. **Alle in het systeem OpenWave vastgelegde gegevens** met betrekking tot de locatie Beusichemsedijk 15, alsmede **alle interne communicatie** die hierop betrekking heeft.
2. **Alle documenten die hebben geleid tot de vastleggingen in OpenWave**, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W.
3. **Een afschrift van het mandaat** waarover [REDACTED] als gemeentefunctionaris beschikte om de betreffende registraties in OpenWave namens de gemeente te verrichten.
4. **Alle documenten waaruit blijkt dat [REDACTED] heeft gehandeld binnen het hem verleende mandaat.**
5. **Alle documenten waaruit volgt dat [REDACTED] nogelijk buiten het hem verleende mandaat heeft gehandeld.**
6. **Alle vastleggingen waaruit de beleidsmatige voorkeur of lijn van de gemeente blijkt** ten aanzien van het al dan niet toekennen van een logiesfunctie aan het ondergeschikte bijgebouw.
7. **Alle documenten betreffende het al dan niet aanvragen van een RCE-advies** voor de restauratie van het rijksmonumentale hoofdgebouw "De Bol" in de periode 2017–2019, inclusief de daaraan ten grondslag liggende afwegingen, onderbouwingen en wettelijke vereisten, alsmede de motivatie waarom voor een ondergeschikt bijgebouw — dat geen rijksmonument is — wél een dergelijk advies is aangevraagd.

Graag ontvang ik uw bevestiging dat dit Woo-verzoek langs deze weg rechtsgeldig kan worden ingediend. Indien een andere indieningswijze noodzakelijk is, verzoek ik u mij hierover te informeren. Tevens verneem ik graag binnen welke termijn u verwacht dit verzoek te kunnen behandelen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: 10-11-2025 09:37

Aan: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: De Bol op Redichem

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [REDACTED]

Dank voor de foto's van Street Smart en het telefonisch gesprek. Is het mogelijk gelijke foto's te ontvangen van voor de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw? Dat geeft een helder vergelijk van voor en erna.

Bijgevoegd, zoals beloofd, de 'bouwhistorische verkenning van Buitenplaats de Bol op Redichem', door architectenbureau [REDACTED] in samenwerking met [REDACTED] van 11-10-2017. Deze is destijds met alle instanties, inclusief de ODR, gedeeld ten behoeve van de restauratie van de Bol zelf in 2018.

Wij hebben, zoals verzocht door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, contact gelegd met een onafhankelijk deskundige om onze aanvullende bouwhistorische verkenning, met de focus op het bijgebouw, verhardingen, schuttingen en hout opslag, te checken en te verifiëren. We zullen uw foto's daarin verwerken. Bijgevoegd de voorlopige versie. Dan kunt u al meekijken ten behoeve van de transparantie van het proces. Dit alles onder nadrukkelijk voorbehoud van wijzigingen na onderzoek van deze onafhankelijke deskundige.

Onze architect, [REDACTED] is 15 november terug van vakantie en zal dan op basis van deze aanvullingen en de feedback van de onafhankelijk deskundige de tekeningen aanpassen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het nameten van de nokhoogte om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. De bestaande aanvraag zal vervolgens beperkt worden aangepast. Dus geen nieuwe aanvraag. Na beoordeling van deze beperkte aanpassing door de ODR kunnen de volgende stappen ingepland worden. Voor die tijd is een bespreking in de monumentencommissie niet zinvol en een verspilling van de tijd van deze commissieleden.

Belangrijk was ons gesprek van afgelopen maandag, 3 november, waarin u aangaf dat het alleen gaat om de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw zelf. Dan kunnen we ons daar op focussen. Dat geeft veel helderheid en scheelt kosten. Het gaat dus niet om het reeds bestaande zwembad met verharding en de schutting, noch om de verharding ten oosten van het zwembad met de schutting, noch om de houtopslag en gesnoeide beplanting. Zonder tegenbericht gaan wij ervan uit dat dit het geval is. Dan heb ik u goed begrepen.

 Aanvullingen ODR oude situatie 08112025_V2.pptx

Mocht u vragen hebben, laat het ons gaarne weten.

Met vriendelijke groeten,

Op di 4 nov 2025 om 11:49 schreef

Goedemorgen

Zoals afgesproken stuur ik u hierbij de foto's van streetsmart, zoals wij die kunnen zien van het bijgebouw met zwembad op de Beusichemsedijk 15 in Culemborg.

U zal mij nog zoveel mogelijk gegevens en foto's sturen van de situatie zoals die was. En het historisch bouwonderzoek dat is gemaakt in 2017 (voor de verbouw van de woning).

Ik zie deze gegevens graag zsm tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Medewerker Team Vergunningen



Bouwhistorische verkenning Buitenplaats de Bol Redichem

Architectenbureau [REDACTED]

dd 11-10-2017

Inhoud

Inleiding	3
Bouwgeschiedenis	4
Terrein	10
Monumentale status	10
Bouwkundige omschrijving	11
Bouwkundige staat	22
Waardebepaling	23
Conclusie	24

Inleiding

Na een lang verkooptraject is in 2016 De Bol op Redichem voor bewoning door [REDACTED] gekocht. Het pand is slecht onderhouden en het dak behoeft restauratie. Het pand is in de huidige staat vrijwel niet voor bewoning geschikt. Gezien de hoge investeringskosten zal het project gefaseerd worden uitgevoerd.

In eerste fase is het asbest gesaneerd en zijn de tussenwanden op de verdieping verwijderd. De bouwkundige staat van de kapconstructie en verdiepingsvloer zijn nu goed zichtbaar.

De tweede fase betreft een sobere restauratie van het dak, en een duurzame verbetering van de toekomstige leefbaarheid. Voorstel tot restauratie betreft herstel van de kaponderdelen en het vloer- en dakbeschot. Een groot deel van de dakpannen dient tijdelijk verwijderd te worden voor herstel van de aansluitingen op de breuklijst, dakkapellen, leidekking van de overstek en beschadigde hoekkepervorsten. Het voornemen is al de pannen tijdelijk in delen te verwijderen, zodat een dampopen en afwaterende isolerende folie voorzien van spinvlies over de bestaande tengels en panlatten aangebracht kan worden. Onder het nieuw te plaatsen roevendak en de nieuw te plaatsen loden dakbedekking van de dakkapellen zal een dampdichte afwaterende isolerende folie worden aangebracht tussen een ventilerende opbouw. Het pand is in de huidige staat vrijwel niet geschikt voor bewoning. De energielasten zijn dermate hoog dat met name isolatie en tocht dichting van de kap noodzakelijk is. Daarnaast is de huidige zolderruimte niet ingedeeld. In het plan is opgenomen de zolder ruimte in te richten voor bewoning en de trapopgang te verbeteren. De verdiepingsvloer zal worden verzwaaard met regels over het bestaande vloerbeschot op de bestaande balklaag, zodat deze gaat voldoen aan de constructieve normering voor bestaande bouw. Het leidingwerk kan opgenomen worden in deze tussenlaag, zodat het aanzicht van de onderzijde van de vloer behouden blijft. Met de regels wordt de vloer uitgevlakt om deze geschikt te maken voor toepassing van een lage temperatuur vloerverwarmingssysteem. De daglichttoetreding is op de zolder beperkt. Voor de ruimten zonder daglicht is het voornemen een achttal klassiek gevormde kleinere dakvensters te plaatsen. Deze worden aangevuld met een drietal daklichten in het roevendak voor lichtinval in de gangruimte op de verdieping.

In een latere fase zal mogelijk de inrichting van de begane grond gewijzigd worden door aanpassing van de niet bouwkundige scheidingswanden en verlaagde plafonds rond om de huidige keuken, zodat de oorspronkelijke hoogte van de ruimten en kozijnen weer teruggebracht zal worden.

Deze beknopte verkenning is opgesteld ten behoeve van de bouwkundige aanpassing in de tweede fase, die zich beperkt tot wijziging van de trapopgang en indeling verdiepingsvloer, de plaatsing van de dakvensters en het aanbrengen van een waterkerende isolerende folie over de kapconstructie.

Bouwgeschiedenis

In 1859 werd het terrein van het rooms Katholieke klein seminarie der jezuiten te Culemborg. Zij bouwden in 1860 villa Tusculum als buitenplaats voor de paters en leerlingen die er balspelen deden. In 1888 werd het Tusculum vervangen door het huidige gebouw in neogotische en Chinese stijl. In 1935 verhuisde het seminarie naar Apeldoorn en raakte het speelhuis in verval. In 1961 werd het huis gekocht door een particulier

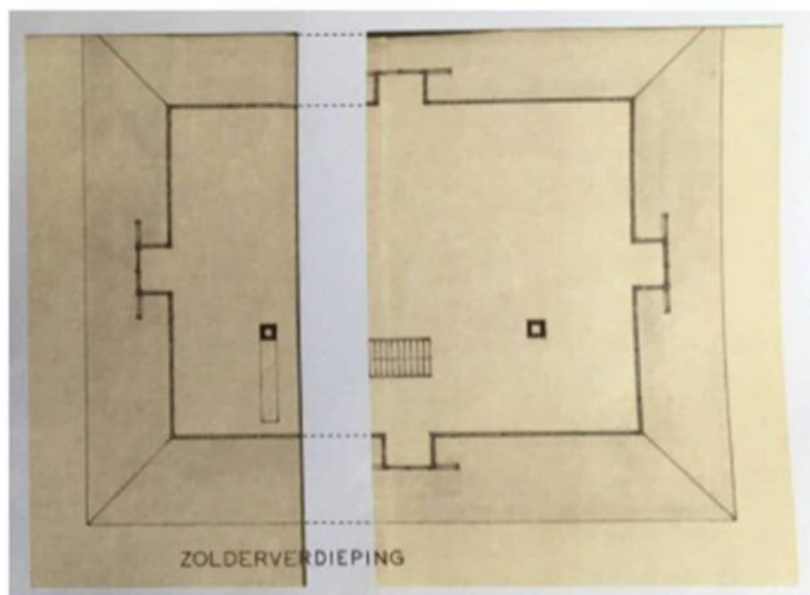
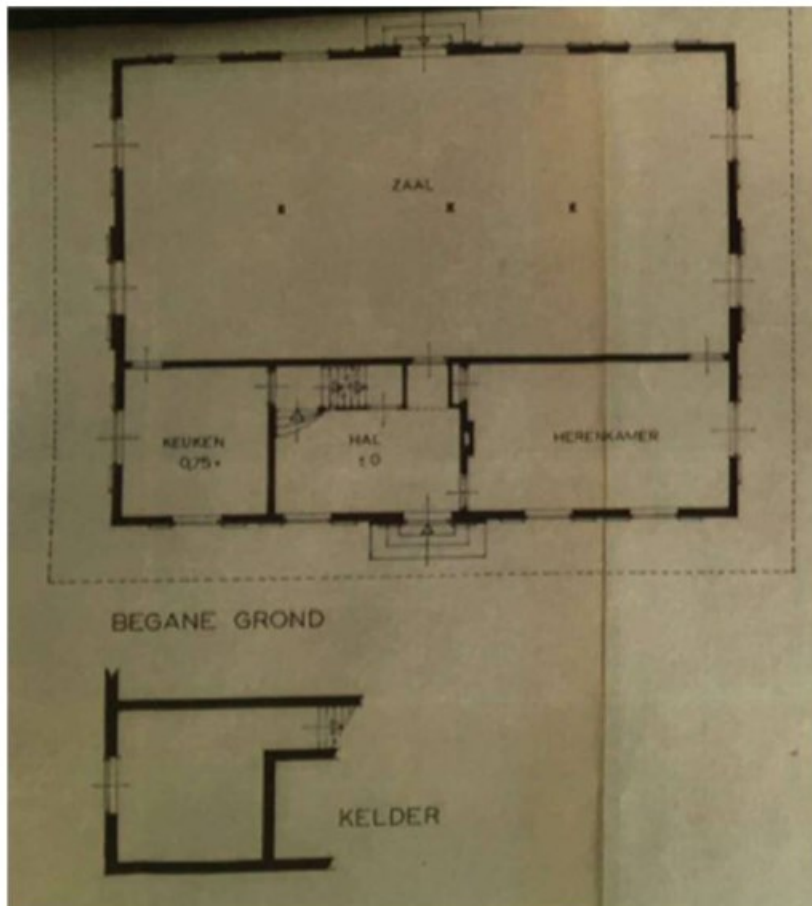


Op foto's de situatie rond 1910 Linksboven foto van de brug vanaf het speelveld Rechts boven het uitzicht vanaf de belvédère Rechts onder brug vanaf de huidige ontsluitingszijde . Opvallend is het in de huidige staat afwezige daklicht boven de dakkapel. Linksonder het voormalige speelveld op de plaats van het huidige zwembad.

De in verval geraakte villa is in die tijd door de nieuwe eigenaar gerestaureerd. Er zijn tekeningen bekend van architect [REDACTED] Hierin aangegeven de nog oorspronkelijke indeling. In 1968 is een verbouwingsvoorstel getekend door architect [REDACTED] De voormalige speelhof is daarbij opgedeeld door een middenhal met aangrenzend de toilet- en badruimte, links daarvan de woonkamer, en rechts de keuken en twee slaapkamers. In de geveltekening staat de aanpassing plafondhoogte aangegeven. Met de aanpassing van de plafondhoogte in de slaapkamers zijn de bovenlichten afgeplakt. De inrichting van de zolder die met de asbestsanering in de eerste fase is verwijderd was ook uit deze tijd.



Foto's periode 1035-1961 In deze periode raakt het speelhuis in verval. Opvallend aan de foto's is het ontbreken van de zinken ornamenten langs de dakkapellen en de pinakels van het dakterras. In het zijgevel dak ligt boven de dakkapel een daklicht. Verder valt op de vlaggenmast op de dakkapel die nu als achterzijde wordt beschouwd.



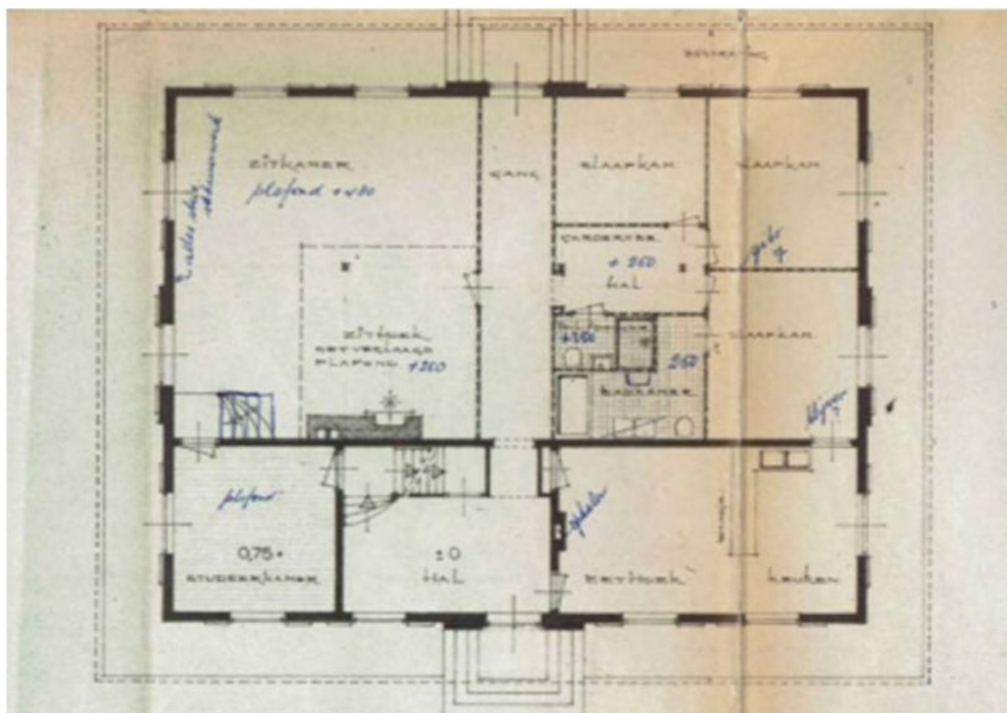
Tekeningen architect [REDACTED] In 1961 is het speelhuis verkocht. De in verval geraakte villa is in die tijd door de nieuwe eigenaar gerestaureerd. In de tekeningen aangegeven de nog oorspronkelijke indeling. Hal met trap opgang met links daarvan de voormalige keuken en rechts de voormalige herenkamer. In het verlengde van de hal de doorloop naar de voormalige speelzaal. De verdieping was in die tijd ook nog niet ingedeeld. Opvallend is dat de villa vanaf de hal getekend als entreezijde getekend is.



Foto's tijdens restauratie rond 1963 Tijdelijk is de balustrade van de belvédère verwijderd



Foto's na restauratie rond 1965



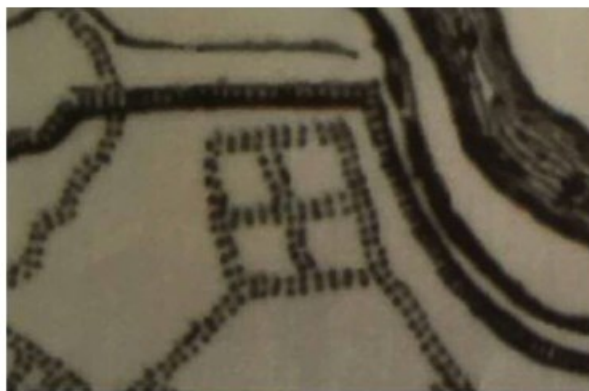
WERK: BUITENHUIS "DE BOL" TE GUEMBORG.					
STAANDE DESTAND	ONDERDEEL: NIEUWE TOESTAND DER GROND				SCHAAL 1:100
LEUWE DESTAND					
AT. 27-4-48	WUZZINGEN	A	B	APM 24x10	BLAD
ST. 27-4-48	C	D	E	DOORNUMMER	1A
ST. 27-4-48	F	G	H		
J. V. D. BEEKMAN, ARCH.					

Tekeningen verbouwingsvoorstel 1968 getekend door architect [REDACTED]. De voormalige speelhal is daarbij opgedeeld door middenhal met aangrenzend de toilet- en badruimte, links daarvan de woonkamer, en rechts de keuken en twee slaapkamers. In de gevel tekening staat de aanpassing plafond hoogte aangegeven.

Terrein

Het Rondeel is bekend vanaf de 17e eeuw als wandelgebied in de vorm van een carré van lanen met in het midden een rondeel van bomen. In 1640 liet Philips Theodoor van Waldeck-Pymondt graaf van Culemborg het "Speel oft Sommerhuys" bouwen. In 1672 werd het huis zwaar beschadigd en afgebroken. In 1859 werd het terrein van het roomskatholieke klein seminarie der jezuïeten te Culemborg en kwam in gebruik als buitenplaats voor de paters en leerlingen die er balspelen deden.

De eigenaar is voornemens het omliggende terrein voor het grootste deel weer publiek toegankelijk te maken. In een latere fase is het voornemen het terrein aan de huidige achterzijde van het pand opnieuw in te richten. Het pand is in het verleden vanaf het terrein tweezijdig te benaderen geweest, waarbij de huidige achterzijde de oorspronkelijke structuur vormde met de entree hal waar de hoofdtrap zich bevind met links de oorspronkelijke keuken en rechts de refter. Het pand kent daarin een veelzijdige benadering en wordt van allen zijde uit beleefd als solitaire bebouwing



Monumentale status

Het pand is op 08-01-2007 geregistreerd als rijksmonument onder monumentnummer 529929 De Bol op Redichem als onderdeel complexnummer 529928 - De Bol op Redichem kadaster deel/nr 51409/179 Het gebouw behoort tot de historische buitenplaats De Bol op Redichem, van bijzondere cultuurhistorische waarde, als uniek voorbeeld van een 19de-eeuws speelhuis voor paters Jezuiteten, wegens de door Chinese tempels geïnspireerde architectuur, en als onderdeel van een terrein van vermaak voor de klein seminaristen.

Bouwkundige omschrijving

Exterieur

Het gebouw uit 1888 is opgetrokken uit rode baksteen op een rechthoekige plattegrond van een bouwlaag onder een fors overstekend, afgeknot schilddak met balustrade. De dakvlakken zijn, met uitzondering van de overstekken, met Oegstgeester dakpannen (beverstaarten) belegd. De overstekken bedekt met spaanse koeverleien in maasdekking. Rondom een hoge aangesmeerde plint. Op een dak een opengewerkte balustrade met zinken ornamenten tussen neogotische balusters. In de zijgevels fenetres à terre. De voor- en achtergevel zijn symmetrisch ingedeeld en tellen vijf traveeën, de zijgevels drie. Alle vensters hebben een raamverdeling van smeedijzeren ovalen, gevat in diagonalen. Boven de vensters en deuren licht getoogde hanekamstrekken. Alle vensters met luiken. In ieder dakvlak een rondgebogen dakkapel met gefiguurzaagde zijstukken en bekroning.

Bordessen

Het bordes aan de huidige entreezijde is opgebouwd uit hardsteen. Door het ontbreken van een profilering aan de hardsteen treden is het aannemelijk dat de trap partij in een latere fase is toegevoegd. Het bordes is verzakt en inmiddels meerdere malen aangevoegd. Het bordes aan de andere zijde is een gemetselde trappartij. De indeling van de plattegrond duidt erop dat deze zijde oorspronkelijk de entreezijde vormde.



Foto van het bordes aan de huidige achterzijde

Metselwerk

Oorspronkelijk metselwerk op getrokken uit rode baksteen in kruisverband voorzien van aangesmeerde plint. Het sauswerk is schraal en vertoont her en der zoutuitslag. Het gesneden voegwerk is nog in redelijke staat. De overstek ankers van de forse overstek zijn opgenomen in het metselwerk. Door roestvorming in het ijzerwerk wordt het metselwerk uiteen gedrukt.



Foto's van de huidige staat van het metselwerk, de plint en de overstek ankers

Kozijnen

De kozijnindeling is opgebouwd uit een vijftal traveeën in de voorgevels en een drietal traveeën in de zijgevels, symmetrisch met de middelste kozijnen geplaatst in een resaliet van metselwerk. De kozijnen in de zijgevels en de entreekozijnen zijn uitgevoerd als fenetres à terre. Het kozijn in de zijgevel van de opkamer is in de gevel ingekort in het verlengde van het deurkozijn van de ondergelegen kelder. Het glas is opgenomen in ovalen geplaatst in diagonalen van smeedijzer. De bovenlichten van de huidige slaapkamers en keukens zijn afgeplakt en het keukenvenster is voorzien van een ventilatierooster geplaatst in het glas. Met restauratie 1963 zijn de kozijnen vervangen gelijk aan de oorspronkelijke kozijnen. De huidige kozijnen zijn dan ook naar schatting circa 50 jaar oud. De persiënnes bestaan in de huidige situatie uit een deel met tussendorpel. In de oorspronkelijke situatie waren deze ter hoogte van de bovenlichten gedeeld zoals in de foto's van de oorspronkelijke bouw zichtbaar is. De gevelkozijnen zijn matig onderhouden, maar in redelijke conditie.

De kozijnen van de dakkapellen zijn gelijkwaardig uitgevoerd dragend voor het houten tongewelf. De loden dakdekking eindigt over het kozijn zonder druiprand. Op en tegen het kozijn zijn ornamenterende elementen aangebracht. De zijwangen zijn slank door het houten beschot enkel gedekt met lood.



Foto's van de gevelkozijnen en dakkapellen

Dakdekking

De mechanisatie van de pannen productie tweede helft negentiende eeuw leidde tot de oprichting van verschillende pannenfabrieken die ieder hun eigen panvorm produceerden en exporteerden. Zo startte A.D. Angremont in zijn fabriek langs de Oude Rijn in Oegstgeest met de productie van de Oegstgeester pan, de hartvormige pan die rond 1840 als eerste in Engeland werd vervaardigd. De pannen werden met name in blauwe gesmoorde kleur geleverd en zijn nu nog vrij zeldzaam in gebruik. De vorm is afgeleid van de biberschwanz (beverstraart) waarbij de groeven in die dakpannen het water naar beneden geleiden. Bij de Oegstgeester dakpannen dienen deze groeven ook om de dakpannen in elkaar te laten grijpen. De dakdekking is uitgevoerd in deze Oegstgeester pan. Een deel van de pannen is schilferend en zwak. De toebehorende hoekkepervorsten zijn temeer bijzonder door toepassing van een hogel in de rug van de vorst. Een aantal vorsten is echter gebroken en een aantal hogels is verdwenen.

Op de overstekken liggen spaanse koeverleien in maasdekking leien. De hellingshoek is beperkt waardoor de leien gevoelig zijn voor breuk en inwatering. De loodslabbe in aansluiting op de pannen en leien zijn lang en daardoor op veel plaatsen gescheurd. Onder de pannen is kraftpapier aangebracht dat op de plaatsen waar de pannen voor inspectie verwijderd zijn, is vergaan. Het houtwerk onder de knik is aangetast door zwam. De overgang naar de balustrade van de belvédère wordt gevormd door een houten breuklijst waaroverheen de zinken dakdekking eindigt.



Foto's van de dakdekking en onderlinge aansluitingen ter plaatse van de dakknik, breuklijst en dakkapellen



Foto verband en werkende breedte Oestgeester pan

De dakkapellen worden afgedekt door lood. Het lood is gefelst en is omgezet over het kozijn. Het lood is geplooid en plaatselijk gescheurd. De dakkapellen zijn voorzien van gefiguurzaagde zinken ornamenten en beeldbepalend voor de architectuur.



Foto van de ornamentering van de dakkapel

Belvédère

Het dak is bereikbaar middels een schuifluik. Het dak is afgewerkt met een zinken roevendak. Op het zink is een opengewerkte balustrade geplaatst met zinken ornamenten tussen neogotische balusters. De afwatering van het zink is beperkt. De balustrade vormt een beeld bepalend onderdeel in de architectonisch compositie.



Foto's van de balustrade van de belvédère met de aansluiting baluster op de zinken dakbedekking

Interieur

Het voorste deel van de begane grond was aanvankelijk onverdeeld teneinde de balspelen te kunnen beoefenen. Slanke rechte staanders ondersteunen de balklaag. Thans heeft het huis een middengang, een zaal ter rechter zijde en kleine vertrekken ter linkerzijde. In het achterste deel ligt rechts een onderkelderde kamer, voorheen de keuken en links de eetkamer met hoge gestucte kachelnis. De kelder onder de opkamer was oorspronkelijk afgedekt met een vlakke balken zoldering. Omstreeks 1900 is die gewijzigd in een troggewelf op ijzeren balken. De plavuizen vloer werd door een bakstenen vervangen. Op de (oorspronkelijk eveneens onverdeelde) zolder lopen de slanke staanders door tot in de kap. De dakkapellen steken met een houten tongewelf met ribben in de kapconstructie.

Binnenwanden, plafonds & vloerafwerking

In 1968 zijn in de zolderruimte en de voormalige speelzaal separate ruimte gecreëerd. De wanden en plafonds zijn opgebouwd uit houten ribben en plaatmateriaal voorzien van stucwerk. Deze toevoeging heeft de kwaliteit van de ruimte beperkt en is oneigenlijk aan de architectonische structuur. De wanden op de zolder verdieping zijn inmiddels verwijderd. De huidige vloerafwerking is ook uit deze tijd en weinig waardevol. Alleen de vloer afwerking in de voormalige refter is authentiek in het vloerbeschot dat nog aanwezig is.



Foto van de geplaatste binnenwanden en plafonds in voormalige speelzaal



Foto's van de ruimte boven de plafonds begane grond opgebouwd uit houten ribben en plaatmateriaal

Vloerconstructie

De balklaag van de vloer over de voormalige speelzaal wordt ondersteunt met een onderslagbalk op een drietal staanders. De middelste staander staat uit het midden van de ruimte. Deze asymmetrische opstelling lijkt in de voormalige speelzaal niet geheel logisch, maar staat ook zo aangegeven op de tekening arch Seyferth. Het is dan ook niet aannemelijk dat de staander is verplaatst. In de huidige woonkamer is de onderslag balk echter wel verzwaaard, waarschijnlijk ten behoeve van de extra belasting van de vloer als gevolg van het in gebruik nemen en herinrichting van de zolderruimte in 1968. De balklaag en staanders zijn echter naar normering voor bestaande bouw nog te licht voor woonbelasting. Tussen de balklaag is in de woonkamer een schijnplafond van houten delen opgenomen, hetgeen duidelijk blijkt uit de verspringende naden.

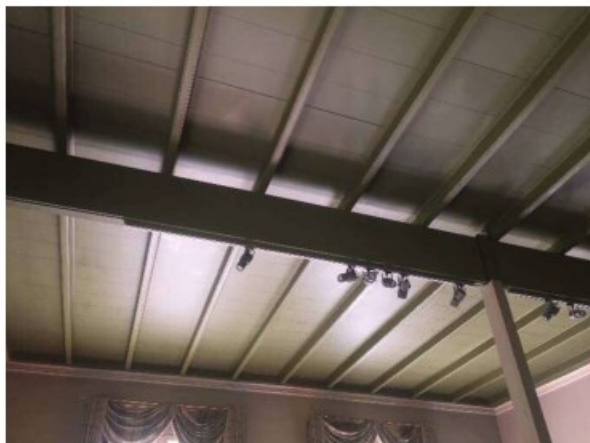
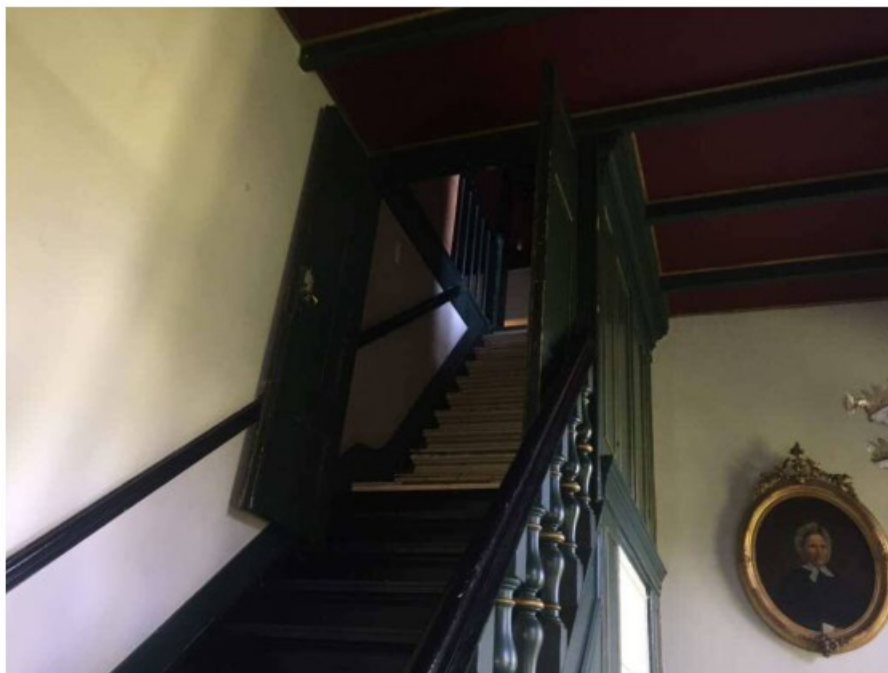


Foto links verzwaaarde onderslagbalk woonkamer Foto rechts doorgaande staander tussen ruimte plafond en verdiepingsvloer

Trapopgang

Onder de huidige trapopgang is de keldertrap gelegen. De eerste trede van de opgang naar de opkamer ligt verzonken in de later aangebrachte hardstenen tegelvloer van de hal. Het lijkt logisch dat deze opgang van eerdere tijd dateert. De leuning van de opgang is afwijkend van hoek en later aangebracht. De opgang naar de verdieping is gebroken in twee delen met afwijkende traphelling. De detaillering van de baluster met zichtbare zaagsnede en ontbreken van een bol duidt op een latere plaatsing. De verdere detaillering van de trapwand lijkt ook niet authentiek. De trap naar de kelder lijkt authentiek en de trapopgang staat al aangegeven op de tekeningen van arch Seyferth 1965. Aannemelijk is dat de trap met baluster is vervangen met de herinrichting van het interieur rond 1968.



Foto's van de trapopgang met wijkende traphelling en leuning

Kapconstructie

Recentelijk is het asbest gesaneerd en zijn de tussenwanden verwijderd. De kapconstructie is nu goed zichtbaar. De kap bestaat uit een beschot van houten delen over sporen op een drietal tussengordingen. De zolder is oorspronkelijk niet als gebruiksruimte gebouwd. De vloer- en kap zijn licht uitgevoerd, bijzonder in constructie door toepassing van doorlopende staanders. De vloer bestaat uit drie velden in verloop van de buitengevel tot de steensmuur op de begane grond en een onderslag balk op staanders halverwege de voormalige speelzaal. De vloerbalken zijn licht en overspannen in de voormalige speelzaal in een stuk. In de kap zijn een vijftal spanten opgenomen en twee dwarsspanten uitgevoerd met blokkeel onder de muurplaat. De spantbenen staan op een slof of onderslag balk die over de vloerbalken is aangebracht. De spanten zijn deels uitgevoerd als schenkelspant. Over de spantbalken liggen de vloerbalken waarop aan gebracht het beschot van de vliering. De dakkapellen steken met een houten tongewelf met ribben in de kapconstructie. De kap constructie is authentiek, alleen dakbeschot en sporen zijn tijdens restauratie vervangen. De kap is op diverse plaatsen geschilderd. De constructie is op diverse aangetast als gevolg van vocht doorslag, met name rond de dakkapellen, maar in nog redelijk goede conditie. De vloer is te licht uitgevoerd voor bewoning. Het vloerbeschot dient op veel plaatsen herstelt te worden. De trappen naar de vliering en belvédère zijn oorspronkelijk



Foto's van de kapconstructie in de huidige situatie



Foto's links- en rechts boven van de authentieke trapopgang naar vliering vloer Foto's links- en rechtsonder van de authentieke trapopgang naar de belvédère

Bouwkundige staat

Huidige staat

Het woonhuis verkeert op constructief belangrijke onderdelen (casco) in een redelijke staat. De onderhoudstoestand van het gebouw gaat langzaam achteruit door achterstallig onderhoud. De algemene onderhoudsstaat is nog redelijk, maar de dekking van het dak is redelijk tot slecht. Het kraftpapier aangebracht onder de pannen met de restauratie in 1965 ten behoeve van afwatering van doorslaand water, is op diverse plaatsen vergaan en waterdoorslag is zichtbaar op diverse aansluitingen. Naast het dak is de staat van het houten vloerbeschot van de verdiepingsvloer op stukken dusdanig slecht dat de begaanbaarheid beperkt is. Metselwerk wordt met name bedreigt met aantasting door verdergaande roestvorming in het ijzerwerk van de overstekankers. Onder de leien is geen afwaterende folie opgenomen. Het schepeind onder de leien is dusdanig vlak dat doorwatering en aantasting van het constructiehout aanwezig is. Isolatiewaarde van het pand is vanuit de historische detaillering zeer beperkt. Een deel van de houtaantasting wordt veroorzaakt door condensatie in slecht ventilerende delen zoals onder de looddekking van de dakkapellen.

Herstel

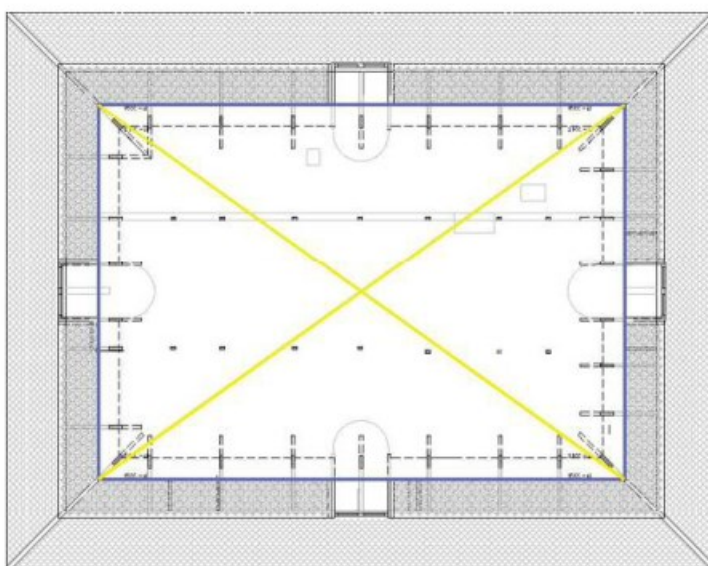
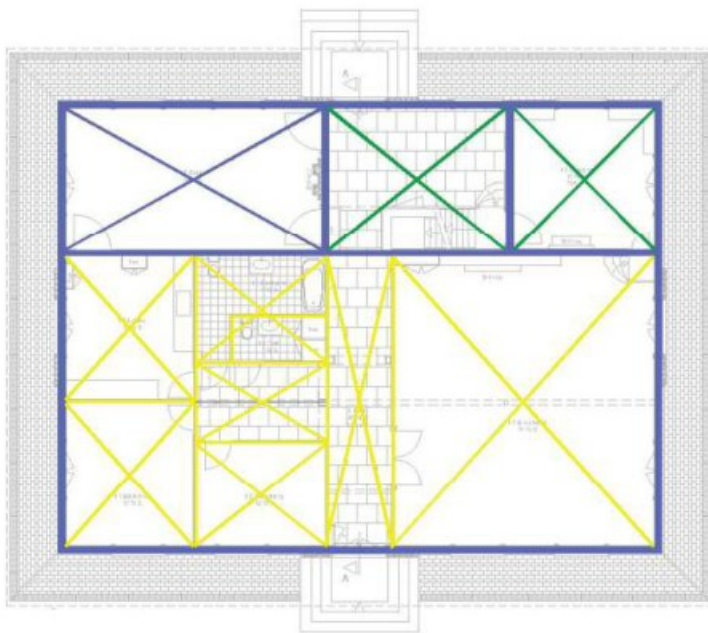
Voor behoud is een algehele restauratie van het dak noodzakelijk, waarin onderdeel het vervangen van aangetaste kapdelen en dakbeschot, vervangen lood en zinken delen, herstel zijbetimmeringen van de dakkapellen, en vervanging van het roevendak, waarbij ook de aansluiting en de dakbalustrade herstelt dienen te worden. De pannen zijn authentiek en vormen een beeldbepalend element, echter een deel van de pannen is afschilferend en zwak. De pannen dienen bij restauratie gesorteerd te worden met aandacht voor de benummering, waarbij de slechtste pannen vervangen dienen te worden. Gezocht kan worden naar vervangende gelijkwaardige pannen of een herproductie door bijvoorbeeld gebr. Ginjaar te Leiderdorp. Ook voor de gebroken vorsten en ontbrekende hogels zal een herproductie mogelijk noodzakelijk zijn ter vervanging. Om het grootste deel van de pannen te behouden kan onder de pannen een waterkerende folie worden aangebracht.

Om verder aantasting van het metselwerk te voorkomen is behandeling van het ijzerwerk van de overstekankers noodzakelijk.

Waardebepaling

Het exterieur bevindt zich grotendeels nog in authentieke staat. Principe detaillering en materialisatie dient behouden te blijven. De symmetrie van het pand vormt daarin een sterk architectonisch element, versterkt door de veelzijdige beleving van het pand als solitair gebouw.

De in 1968 toegevoegde elementen hebben geen monumentale waarde. De geplaatste wanden en plafonds doen afbreuk aan de oorspronkelijkheid en symmetrie van het gebouw. De relatie van de hoge kozijnen met de achtergelegen ruimte is deels verdwenen, maar deze vormt wel een belangrijk architectonische kwaliteit. De plaats van de trapopgang is weliswaar oorspronkelijk, de uitvoering en detaillering van de trap duiden echter op een recentelijke wijziging. De bouwhistorische waarde van de kapconstructie is interessant en behoudenswaardig door de karakteristieke en lichte constructie van de op staanders rustende kap.



Afbeelding waardebeplanning paars=waardevol groen=beperkte waarde geel=geen waarde

Conclusie

Het pand behoort tot de historische buitenplaats De Bol op Redichem, en is van bijzondere cultuurhistorische waarde, als uniek voorbeeld van een 19de-eeuws speelhuis voor paters Jezuïeten, wegens de door Chinese tempels geïnspireerde architectuur, en als onderdeel van een terrein van vermaak voor de klein seminaristen. Het exterieur van het pand is vrijwel intact gebleven. Na een grondige restauratie in 1965 is het in 1968 verbouwd, waarbij de voormalige speelzaal en zolderverdieping zijn ingericht tot woonruimte. De principe detaillering en materialisatie dient behouden te blijven. Wijzigingen dienen ondergeschikt te zijn, waarbij toepassing van dakvensters voorstelbaar is zoals ook op de oorspronkelijke foto's reeds vensters aanwezig waren. De symmetrie van het pand vormt een sterk architectonisch element, versterkt door de veelzijdige beleving van het pand als solitair gebouw.

De in 1968 toegevoegde elementen hebben geen monumentale waarde. De geplaatste wanden en plafonds doen afbreuk aan de oorspronkelijkheid en symmetrie van het gebouw. De relatie van de hoge kozijnen met de achtergelegen ruimte is deels verdwenen, maar deze vormt wel een belangrijk architectonische kwaliteit. De karakteristiek van het pand als speelhuis, is daarmee verloren gegaan, de oorspronkelijke structuur is echter nog altijd aanwezig. Het verwijderen van de in 1968 geplaatste indeling verbetert de architectonische kwaliteit en herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie. De plaats van de trapopgang is weliswaar oorspronkelijk, maar de uitvoering en detaillering van de trap duiden echter op een recentelijke wijziging. De monumentale waarde van de trapopgang is beperkt. De bouwhistorische waarde van de kapconstructie is gezien de lichte en ondergeschikte functionele ruimte beperkt, maar is wel authentiek en als dusdanig herkenbaar.

Het woonhuis verkeert op constructief belangrijke onderdelen (casco) in een redelijke staat. De onderhoudstoestand van het gebouw gaat langzaam achteruit door achterstallig onderhoud. De algemene onderhoudsstaat is nog redelijk, maar de dekking van het dak is redelijk tot slecht. Voor behoud is een algehele restauratie van het dak noodzakelijk, waarin onderdeel het vervangen van aangetaste kapdelen en dakbeschot, vervangen lood en zinken delen, herstel zijbetimmeringen van de dakkapellen, en vervanging van het roevendak, waarbij ook de aansluiting en de dakbalustrade herstelt dienen te worden. Voor een duurzame restauratie dient het aanbeveling een plan tot beperking energieverbruik op te stellen gezien de beperkte bouwfysische kwaliteit van het pand.

Van: [REDACTED]

Verzonden: 19-09-2025 11:56

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Document wettelijke kaders en procedure Beusichemsedijk 15 Culemborg

Goedemorgen,

Bijgevoegd nog een document met daarin wat nader uitgewerkt de wettelijke kaders en de procedure.
Tot volgende week donderdag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Team Vergunningen

[REDACTED]



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



Beusichemsedijk 15 Culemborg

1. Wettelijke kaders:

3 mogelijkheden legaliseren waarvan ODR en gemeente Culemborg hebben aangegeven dat dit niet mogelijk is of moet worden aangetoond.

- **10% (inhoud): Overgangsrecht in bestemmingsplan Buitengebied Culemborg, artikel 36.1**

36.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

36.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 36.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van **de inhoud** van een bouwwerk als bedoeld in 36.1.1 met maximaal 10%.

- **Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2e. (lid 1 artikel 4 uit bijlage II van het Bor)**

bijbehorend bouwwerk, niet hoger dan 5 meter, niet meer dan 150 m²

- **Gebruik van bouwwerken (lid 9 artikel 4 uit bijlage II van het Bor)**

het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

Daarnaast ligt het plan in een rijksmonumentaal park, waarbij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft aangegeven dat zij moeten adviseren. Dan geldt automatisch de uitgebreide procedure.

In het Besluit omgevingsrecht artikel 6.4 staat aangegeven wanneer de RCE of Provincie advies moeten uitbrengen. RCE heeft aangegeven dat zij hierover advies moeten uitbrengen. De Provincie moet hier ook advies over uitbrengen omdat het een rijksmonument betreft, buiten de bebouwde kom.

2. Proces

1. Bestaande aanvraag: uitgebreide procedure

- Aanvullende stukken (zie verderop in deze brief) moeten worden aangeleverd.
- Uw aanvraag moet worden beoordeeld door de Welstands en monumentencommissie, de RCE en de Provincie (dit alles heeft te maken met het feit dat u in de directe omgeving van het Rondeel woont en de locatie onderdeel is van een monumentaal park)

- Daarnaast moet uw aanvraag worden beoordeeld door de constructeur.
 - Indien alles positief is, wordt uw aanvraag met een positief advies voorgelegd aan het college van B&W en indien het college hiermee instemt, kan een ontwerpvergunning worden afgegeven. Het plan wordt gepubliceerd op regels op de kaart. Als na 6 weken inzage hier Pagina 2 van 2 Ons kenmerk ODR2304193 Omgevingsdienst Rivierenland geen bezwaar op is gekomen, kan de definitieve vergunning worden afgegeven.
2. Eerdere aanvraag intrekken en nieuwe aanvraag indienen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Het nieuwe plan is ingediend met alle stukken.
 - Uw aanvraag moet worden beoordeeld door de Welstands en monumentencommissie, de RCE en de Provincie (dit alles heeft te maken met het feit dat u in de directe omgeving van het Rondeel woont en de locatie onderdeel is van een monumentaal park)
 - Daarnaast moet uw aanvraag worden beoordeeld door de constructeur.
 - Indien alles positief is, wordt uw aanvraag met een positief advies voorgelegd aan het college van B&W en indien het college hiermee instemt, kan een ontwerpvergunning worden afgegeven. Het plan wordt gepubliceerd op regels op de kaart. Als na 6 weken inzage hier Pagina 2 van 2 Ons kenmerk ODR2304193 Omgevingsdienst Rivierenland geen bezwaar op is gekomen, kan de definitieve vergunning worden afgegeven.

Van: [redacted]

Verzonden: 12-09-2025 13:39

Aan: [redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Foto bijgebouwtje, tekening en gesprek

Geachte [redacted]

Bijgevoegd nog de foto die ik u zou toesturen van het bijgebouwtje bij het zwembad. Deze komt uit het Asbestinventarisatierapport van 18 januari . Ik heb ook nog een tekening gevonden van de bestaande situatie die hoorde bij de sloopmelding uit 2017. Hierop staat onder G het Pomphuisje.

Graag hoor ik van u of u kunt op donderdag 25 september 2025 in de middag voor een gesprek over het plan aan de Beusichemsedijk 15 in Culemborg. Andere mogelijkheden zijn 2 oktober 's middags of 9 oktober vanaf 15.30 uur. Van deze laatste 2 data weet ik nog niet of [redacted] van de gemeente Culemborg ook kan. U heeft het gesprek graag in het gemeentekantoor van Culemborg. Daar zullen we voor zorgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[redacted]



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]

Verzonden: 21-10-2025 10:20

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Afspraak 25 september 2025: samenwerken aan gezamenlijke conceptnotitie

Groeten,

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 20 oktober 2025 09:39

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Afspraak 25 september 2025: samenwerken aan gezamenlijke conceptnotitie

Hoi [REDACTED]

Deze mail heb ik nog ontvangen.

Van: [REDACTED]

Verzonden: zaterdag 18 oktober 2025 10:12

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Afspraak 25 september 2025: samenwerken aan gezamenlijke conceptnotitie

Geachte [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 / [REDACTED]

☒ U zou **samen met mij** [REDACTED] 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] bevestigd) 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 ≤5m is bouwen via kruimel mogelijk. = oplossing
- Art. 4 lid 11 Bor: gebruik bouwwerk → logies toegestaan (logies ≠ 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.
- [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 [REDACTED] 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,

[REDACTED]
[REDACTED]

Bestuursrecht

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.

Van: [redacted]

Verzonden: 24-09-2025 09:26

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: FW: Document wettelijke kaders en procedure Beusichemsedijk 15 Culemborg

[redacted] vraagt om de meeting op locatie te houden. Kan wat mij betreft. Of het handig is weet ik niet.

Groeten,

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 24 september 2025 09:02

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Document wettelijke kaders en procedure Beusichemsedijk 15 Culemborg

Geachte [redacted]

Op advies van onze jurist stellen we voor de meeting op locatie te houden. Dan kan iedereen zien waar we het over hebben. Het adres is Beusichemsedijk 15 te Culemborg.

Graag uw bevestiging of dat lukt en tot morgen.

Groeten,

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 19 sep 2025 om 11:56 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen,

Bijgevoegd nog een document met daarin wat nader uitgewerkt de wettelijke kaders en de procedure. Tot volgende week donderdag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Team Vergunningen

<image001.jpg>

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

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

<Toetsingskaders mogelijkheden bouw en procedures sep 2025.docx>

Van: [redacted]
Verzonden: 21-10-2025 10:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nogmaals opschorten beslisdatum

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 oktober 2025 12:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
[redacted]
[redacted]
Onderwerp: Re: Nogmaals opschorten beslisdatum

Geachte [redacted]

Reagerend op uw email: Alvorens in te stemmen met uw voorstel voor een laatste opschorting tot 15 april 2026, delen wij uw hoop dat dit daadwerkelijk de laatste verlenging zal zijn en dat legalisatie dan bereikt is.

Wij vinden het belangrijk dat van de meeting van 25 september notulen bestaan met de drie concrete acties die we toen samen hebben afgesproken. Aangezien wij nog geen notulen hebben ontvangen, sturen wij hierbij een conceptversie.

Graag ontvangen wij de feedback van de ODR en de gemeente op dit concept, zodat wij de afgesproken acties kunnen uitvoeren met als doel legalisatie. Dit is de reden dat ik iedereen die bij deze meeting aanwezig was in de cc heb gezet ter borging van volledige transparantie.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]

CONCEPT NOTULEN OVERLEG BEUSICHEMSEDIJK 15, CULEMBORG

Datum: 25 september 2025
Locatie: Beusichemsedijk 15
Tijd: 13:00 – ca. 14:00 uur

Aanwezig:

Gemeente Culemborg: [redacted]

Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) [redacted]

Initiatiefnemer / aanvrager: [redacted]

Juridisch adviseur aanvrager: [redacted]

1) Iedereen stelt zich voor.

Doel van de bijeenkomst: op korte termijn komen tot een oplossing voor de legalisatie van het reeds gerealiseerde (ondergeschikte) bijgebouw op Beusichemsedijk 15 en het afronden van het al jaren slepende dossier.

2) [REDACTED] geven de achtergrond van de gehele restauratie van het opengestelde NSW landgoed de Bol op Redichem. De samenwerking met de gemeente, provincie en de RCE is heel erg goed geweest. Vier vergunningen zijn verleend door de ODR/gemeente. Ook bij de gerealiseerde restauratie en uitbreiding van het bijgebouw gaf de gemeente aan medewerking te willen verlenen aan de legalisatie. Pas na de pensionering van Ambtenaar [REDACTED] ontstonden de problemen. [REDACTED] leest meerdere e-mails van de gemeente Culemborg voor, waarin:

- De gemeente geeft aan medewerking te willen verlenen aan legalisatie en streeft om de procedure “zo eenvoudig mogelijk” te laten zijn. (email 3 maart 2023)

[REDACTED] leest vervolgens passages voor uit interne communicatie verkregen via een WOO-verzoek tussen ODR en RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed):

- “In maart 2023 door iemand van de gemeente Culemborg (op advies van iemand van de ODR) per e-mail is aangegeven dat dit met een kruimelregeling wel gelegaliseerd kon worden.” (E-mail 25 sept 2023)
- “Vervelende is dat een collega heeft aangegeven dat dit te legaliseren is.” (E-mail 9 mei 2023)
- “Maar het is wel een hoofdpijndossier, is nl. al gebouwd en er zijn verwachtingen geschapen.” (E-mail 25 sept 2023)
- [REDACTED] heeft aangegeven dat het legaliseerbaar is. Mede doordat wij hierover iets hebben aangegeven :("

[REDACTED] geeft aan dat:

- Als de gemeente toezeggingen doet, moet een burger daarop mogen vertrouwen.
- De toezegging kwam van de bevoegde ambtenaar die verantwoordelijk is voor dit soort zaken.
- Uit interne communicatie tussen ODR / gemeente / RCE blijkt dat verwachtingen en toezeggingen zijn gedaan dat legalisatie via de kruimelregeling mogelijk zou zijn.
- Het proces sleept al drie jaar.
- Dit veroorzaakt financiële en vooral emotionele schade.

3 [REDACTED] ODR) bevestigt:

- Dat gemeente en ODR willen meewerken aan legalisatie.
- Dat men er samen uit wil komen.
- Dat het doel is dit dossier op korte termijn af te ronden.

4) De Gemeente/ODR vraagt aan [REDACTED] waarom wilt u geen uitgebreide procedure? [REDACTED] geeft aan:

- Een uitgebreide procedure is niet in lijn met de eerdere toezegging van een korte, eenvoudige procedure (kruimelregeling).
- [REDACTED] heeft een stappenlijst ontvangen voor de uitgebreide procedure: dit brengt veel werk en hoge kosten met zich mee en vergroot de onzekerheid en verkleint de kans op succes.
- Na duidelijke toezeggingen en gewekte verwachtingen is het niet redelijk om nu alsnog een zware en kostbare procedure op te leggen aan de burger.

5) Er is overeenstemming bereikt over de volgende drie concrete acties:

- 1) ODR/gemeente zal schriftelijk reageren op de door [REDACTED] opgestelde notitie met 7 vragen. (zie bijgevoegd)
- 2) [REDACTED] (ODR) zal samen met [REDACTED] werken aan een conceptnotitie om tot een gedragen oplossing te komen ter legalisatie.
- 3) ODR/gemeente zal alle relevante data uit het systeem "Open Wave" delen

Bijgevoegd de notitie met 7 vragen van [REDACTED]

1. Aanvraag reguliere procedure (kruimelgeval) circa 3 jaar geleden gedaan op basis van

toezegging gemeente (gisteren navraag gedaan bij [REDACTED] die op standpunt gemeen- te (volgen eenvoudige procedure) wees, verwoord in een document dat opgeborgen is in het zaaksysteem Open Wave (opvragen verzoek Woo)).

2. Hoofdpijndossier, hoezo? Waar zit de pijn, bij wie, waarom en bij wie uiteindelijk?!

3. Burger 3 jaar aan het lijntje geen schoonheidsprijs en de facto overschrijding redelijke

termijn! Waarom is besluit uitgebleven (beslistermijn 8 weken, met verlenging 12 weken na aanvraag)?

4. Overgangsrecht 10% vergroting volume. Hoe is deze berekend, wat is de afwijking?

Wabo max. 5 meter, niet meer dan 150 m² Wat is de afwijking? Art. 9, lid 4 bijl. II Bor. Logiesfunctie werknemers/opvang asielzoekers. Wat is het probleem?

5. Op grond van welk artikel advies Rijksdienst (RCE), Waar staat dat de uitgebreide pro-

cedure geldt, o.g.v. welk artikel. Datzelfde wordt gevraagd waar het de provincie betreft (monumentaal park). Hoelang duurt die procedure na de afgelopen 3 jaar en wat gebeurt er bij negatieve advisering RCE, provincie, welstand, monumentencommissie? Handhaven? Is het de bedoeling om het hoofdindossier -na deze uitvergroting van de

kwestie- verder uit te breiden?

6. Waarom geen beslissing op reguliere aanvraag na 3 jaar? Angst voor media-aandacht?

7 [REDACTED] is zwaar benadeeld, zowel financieel-economisch als qua reputatie en lijdt

hierdoor ernstige vermogens- en imagoschade. Termen als "illegaal" en "clandestien" zijn in dezen ongepast en ten onrechte gebezigd. Werpen hun schaduw over de goede intenties van [REDACTED] en diens architect. Hoe denkt u als gemeente (ODR) het vertrouwen bij [REDACTED] op deze manier te kunnen (her)winnen? Welke uitwerking denkt u dat uw handelwijze voor invloed heeft op het gezinsleven, de gevoelens van recht en rechtvaardigheid, correcte bejegening na drie jaar aan het lijntje te zijn gehouden en nu op- nieuw hem te confronteren met een nog langdurige, qua uitkomst onzekere uitgebreide procedure van minstens een half jaar! Respectloos als u bedenkt met welk doel het in verval geraakte Rijksmonument is gerestaureerd en welke diepgaande investeringen ter behoud daarvan zijn gedaan! U moet u oprecht schamen!

Op ma 13 okt 2025 om 09:12 schreef [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Graag zou ik nogmaals de termijn van beslissen willen opschorten tot en met 15 april 2026.

Ik hoop dat dit de laatste opschorting zal zijn.

Wilt u hiermee akkoord gaan? En dit met een retourmail bevestigen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Team Vergunningen
[REDACTED]



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]
Verzonden: 20-10-2025 09:29
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Nogmaals opschorten beslisdatum

Hoi [REDACTED]

Jij hebt deze ook gehad, maar in de cc 😊
Morgen in het overleg hier even over hebben?

In rood heb ik al wel commentaar aangegeven.
Punt 5.1: daar heb ik ook al in rood mijn antwoorden op gezet

Groeten,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 17 oktober 2025 12:36
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: Re: Nogmaals opschorten beslisdatum

Geachte [REDACTED]

Reagerend op uw email: Alvorens in te stemmen met uw voorstel voor een laatste opschorting tot 15 april 2026, delen wij uw hoop dat dit daadwerkelijk de laatste verlenging zal zijn en dat legalisatie dan bereikt is.

Wij vinden het belangrijk dat van de meeting van 25 september notulen bestaan met de drie concrete acties die we toen samen hebben afgesproken. Aangezien wij nog geen notulen hebben ontvangen, sturen wij hierbij een conceptversie.

Graag ontvangen wij de feedback van de ODR en de gemeente op dit concept, zodat wij de afgesproken acties kunnen uitvoeren met als doel legalisatie. Dit is de reden dat ik iedereen die bij deze meeting aanwezig was in de cc heb gezet ter borging van volledige transparantie.

Met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

CONCEPT NOTULEN OVERLEG BEUSICHEMSEDIJK 15, CULEMBORG

Datum: 25 september 2025
Locatie: Beusichemsedijk 15
Tijd: 13:00 – ca. 14:00 uur

Aanwezig:

Gemeente Culemborg: [REDACTED]

Omgevingsdienst Rivierenland (ODR): [REDACTED]

Initiatiefnemer / aanvrager [REDACTED]

Juridisch adviseur aanvrager: [REDACTED]

1) Iedereen stelt zich voor.

Doel van de bijeenkomst: op korte termijn komen tot een oplossing voor de legalisatie van het reeds gerealiseerde (~~ondergeschikte~~) bijgebouw op Beusichemsedijk 15 en het afronden van het al jaren slepende dossier.

2 [REDACTED] geven de achtergrond van de gehele restauratie van het opengestelde NSW landgoed de Bol op Redichem. De samenwerking met de gemeente, provincie en de RCE is heel erg goed geweest. Vier vergunningen zijn verleend door de ODR/gemeente. Ook bij de gerealiseerde restauratie en uitbreiding van het bijgebouw gaf de gemeente aan medewerking te willen verlenen aan de legalisatie. Pas na de pensionering van Ambtenaar [REDACTED] ontstonden de problemen. [REDACTED] leest meerdere e-mails van de gemeente Culemborg voor, waarin:

- De gemeente geeft aan medewerking te willen verlenen aan legalisatie en streeft om de procedure "zo eenvoudig mogelijk" te laten zijn. (email 3 maart 2023).

[REDACTED] leest vervolgens passages voor uit interne communicatie verkregen via een WOO-verzoek tussen ODR en RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed):

- "In maart 2023 door iemand van de gemeente Culemborg (op advies van iemand van de ODR) per e-mail is aangegeven dat dit met een kruimelregeling wel gelegaliseerd kon worden." (E-mail 25 sept 2023)
- "Vervelende is dat een collega heeft aangegeven dat dit te legaliseren is." (E-mail 9 mei 2023)
- "Maar het is wel een hoofdpijndossier, is nl. al gebouwd en er zijn verwachtingen geschapen." (E-mail 25 sept 2023)
- [REDACTED] heeft aangegeven dat het legaliseerbaar is. Mede doordat wij hierover iets hebben aangegeven :("

[REDACTED] geeft aan dat:

- Als de gemeente toezeggingen doet, moet een burger daarop mogen vertrouwen.
- De toezegging kwam van de bevoegde ambtenaar die verantwoordelijk is voor dit soort zaken.
- Uit interne communicatie tussen ODR / gemeente / RCE blijkt dat verwachtingen en toezeggingen zijn gedaan dat legalisatie via de kruimelregeling mogelijk zou zijn. **Er is één toezegging gedaan, die achteraf niet juist was. Dat is ook bij de eerste brief naar de aanvrager aangegeven.**
- Het proces sleept al drie jaar. **Komt door beide partijen, niet alleen door de ODR/Gemeente**

- Dit veroorzaakt financiële en vooral emotionele schade.

3) [redacted] (ODR) bevestigt:

- Dat gemeente en ODR willen meewerken aan legalisatie, **indien dit mogelijk is. Er moet (altijd) advies worden gevraagd aan de Welstandscommissie. En in dit geval ook aan de RCE en monumentencommissie en Provincie.**
- Dat men er samen uit wil komen.
- Dat het doel is dit dossier op korte termijn af te ronden.

4) De Gemeente/ODR vraagt aan [redacted] waarom wilt u geen uitgebreide procedure? [redacted] geeft aan:

- Een uitgebreide procedure is niet in lijn met de eerdere toezegging van een korte, eenvoudige procedure(kruimelregeling).
- [redacted] heeft een stappenlijst ontvangen voor de uitgebreide procedure: dit brengt veel werk en hoge kosten met zich mee en vergroot de onzekerheid en verkleint de kans op succes.
- Na duidelijke toezeggingen en gewekte verwachtingen is het niet redelijk om nu alsnog een zware en kostbare procedure op te leggen aan de burger. **Er is maar één toezegging geweest en daarvan is meteen gezegd dat die niet juist was. Dus die verwachting is meteen de kop in gedrukt.**

5) Er is overeenstemming bereikt over de volgende drie concrete acties:

- 1) ODR/gemeente zal schriftelijk reageren op de door [redacted] opgestelde notitie met 7 vragen. (zie bijgevoegd)
- 2) [redacted] (ODR) zal samen met [redacted] werken aan een conceptnotitie om tot een gedragen oplossing te komen ter legalisatie.
- 3) ODR/gemeente zal alle relevante data uit het systeem "Open Wave" delen

Bijgevoegd de notitie met 7 vragen van [redacted]

1. Aanvraag reguliere procedure (kruimelgeval) circa 3 jaar geleden gedaan op basis van

toezegging gemeente (gisteren navraag gedaan bij [redacted] die op standpunt gemeen- te (volgen eenvoudige procedure) wees, verwoord in een document dat opgeborgen is in het zaakstelsel Open Wave (opvragen verzoek Woo)).

Hier is al zo vaak over gesproken en aangegeven dat dit niet juist was. Dit is al in een B&W overleg behandeld en toen is aangegeven dat B&W hier niet in mee gaan. Dat is ook aan de aanvrager aangegeven. Aanvrager blijft daar telkens op terug komen.

2. Hoofdpijndossier, hoezo? Waar zit de pijn, bij wie, waarom en bij wie uiteindelijk?!

(Algemene) term, bij een dossier dat lastig is. Niks persoonlijks

3. Burger 3 jaar aan het lijntje geen schoonheidsprijs en de facto overschrijding redelijke

termijn! Waarom is besluit uitgebleven (beslistermijn 8 weken, met verlenging 12 weken na aanvraag)? Wij hebben vanaf begin aangegeven dat het een uitgebreide procedure zou worden. Daar was de aanvrager het niet mee eens. Daarom is er toen een overleg gehouden met de aanvrager en architect erbij. 2,5 jaar komt niet alleen door de ODR/Gemeente. Aanvrager wilde zelf per se de korte procedure, die volgens ons niet kon. Achteraf had ODR/Gemeente duidelijk moeten zijn: uitgebreid punt.

4. Overgangsrecht 10% vergroting volume. Hoe is deze berekend, wat is de afwijking? Moet de aanvrager aantonen, niet de ODR/ Gemeente. Vanaf foto's en streetview is wel te zien dat dit beduidend meer is.

Wabo max. 5 meter, niet meer dan 150 m² Wat is de afwijking? Art. 9, lid 4 bijl. II Bor. Logiesfunctie werknemers/opvang asielzoekers. Wat is het probleem? Hoger dan 5 meter. Geen logiesfunctie voor werknemers of asielzoekers.

5. Op grond van welk artikel advies Rijksdienst (RCE), Waar staat dat de uitgebreide pro-

cedure geldt, o.g.v. welk artikel. Datzelfde wordt gevraagd waar het de provincie betreft (monumentaal park). Hoelang duurt die procedure na de afgelopen 3 jaar en wat gebeurt er bij negatieve advisering RCE, provincie, welstand, monumentencommissie? Handhaven? Is het de bedoeling om het hoofdpijndossier -na deze uitvergroting van de kweste- verder uit te breiden?

Artikel 6.4 Besluit omgevingsrecht, voor zowel RCE als Provincie.

6. Waarom geen beslissing op reguliere aanvraag na 3 jaar? Angst voor media-aandacht? Voor een gebouw dat gebouwd is zonder vergunning?

7. [REDACTED] is zwaar benadeeld, zowel financieel-economisch als qua reputatie en lijdt

hierdoor ernstige vermogens- en imagoschade. Termen als "illegaal" en "clandestien" zijn in dezen ongepast en ten onrechte gebezigd. Werpen hun schaduw over de goede intenties van [REDACTED] en diens architect. Hoe denkt u als gemeente (ODR) het vertrouwen bij [REDACTED] op deze manier te kunnen (her)winnen? Welke uitwerking denkt u dat uw handelwijze voor invloed heeft op het gezinsleven, de gevoelens van recht en rechtvaardigheid, correcte bejegening na drie jaar aan het lijntje te zijn gehouden en nu op- nieuw hem te confronteren met een nog langdurige, qua uitkomst onzekere uitgebreide procedure van minstens een half jaar! Respectloos als u bedenkt met welk doel het in verval geraakte Rijksmonument is gerestaureerd en welke diepgaande investeringen ter behoud daarvan zijn gedaan! U moet u oprecht **schamen!**

Elk gebouw dat zonder vergunning is gebouwd en wel met vergunning had moeten worden gebouwd, wordt illegaal genoemd. Daar is dit geen uitzondering op. Clandestien is naar mijn weten (AB) nooit genoemd.

Ook al is het met de beste bedoelingen, voor elke burger geldt dat wij naar de regels kijken. Hoe zuur dat ook soms is, niet alleen voor aanvrager, maar voor iedereen.

Op ma 13 okt 2025 om 09:12 schreef [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Graag zou ik nogmaals de termijn van beslissen willen opschorten tot en met 15 april 2026.

Ik hoop dat dit de laatste opschorting zal zijn.

Wilt u hiermee akkoord gaan? En dit met een retourmail bevestigen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Team Vergunningen

[REDACTED]



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]

Verzonden: 04-11-2025 10:05

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Uitnodiging Adviescommissie Omgevingskwaliteit Culemborg

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 3 november 2025 14:47

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Re: Uitnodiging Adviescommissie Omgevingskwaliteit Culemborg

Geachte [redacted]

We hebben uw uitnodiging ontvangen. Wie binnen de ODR moet ik benaderen die dit op de agenda heeft laten plaatsen om te beoordelen in de adviescommissie Omgevingskwaliteit? Dan kan ik met deze ODR persoon contact opnemen. Dit is ons niet duidelijk. Wij hebben met de ODR andere afspraken gemaakt. Vandaar mijn CC aan de ODR leden met wie wij reeds contact hebben.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Op ma 3 nov 2025 om 13:03 schreef [redacted]

Geachte [redacted]

Als secretaris van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit in Culemborg breng ik u graag op de hoogte dat uw aanvraag aan de Beusichemsedijk 15 te Culemborg op **maandag 24 november** besproken gaat worden. Een week voor de vergadering zal de agenda worden vastgesteld en als uitnodiging verstuurd worden. Aangezien ik uw zaak al in de conceptagenda zie staan breng ik u alvast op de hoogte.

De commissie vergaderd om de 6 weken op maandag de vergadering duurt van 14:00 tot 17:00, u hoeft alleen maar aan te schuiven wanneer uw plan besproken wordt. Dit is een tijdsperiode tussen 14:30 en 17:00, omdat het eerste half uur gebruikt wordt voor administratieve zaken.

Hoe gaat de commissie verder te werk:

Tijdens de vergadering krijgt u de gelegenheid om uw plannen toe te lichten, waarop de commissie mogelijk vragen stelt.

Na afloop van deze toelichting en vragenronde zal de commissie advies geven op het plan. Dit advies wordt overgedragen aan het college die uiteindelijk de bevoegdheid heeft tot het verlenen van de vergunning. Als notulist bij de vergadering zal ik dit advies overnemen, een week na de vergadering krijgt u ook het vastgestelde advies doorgestuurd.

Mocht u vragen hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name] Adviseur cultuurhistorie

Team Specialisten & Advies | Cluster Cultureel Erfgoed

E-mail: [Redacted email address]

Werkzaam op maandag, dinsdag en donderdag



Omgevingsdienst
Rivierenland

Bezoekadres: J.S. de Jongplein 2 | 4001 WG | Tiel

Postadres: Postbus 137 | 4000 AC | Tiel

Telefoon: 0344 579 314

E-mail: ingekomenpost@odrivierenland.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 08-11-2025 17:16

Aan: [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Onderwerp: Fwd: Nogmaals opschorten beslisdatum

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [redacted]

We gaan akkoord met uw voorstel tot opschorten tot en met 15 april 2026.

Inmiddels hebben we, zoals de Rijksdienst Cultureel Erfgoed ons heeft verzocht in hun email van 30-10-2025, waarin u bent ingekopieerd, een onafhankelijke en kundige partij uitgenodigd om een aanvullende Bouwhistorische verkenning te verrichten ter onderbouwing van de beperkte aanpassing die we zullen doen op onze aanvraag. Wachtende op de uitkomst van dat onderzoek is alles met het uitdrukkelijk voorbehoud van wijziging en/of aanvulling van de tekst.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Op ma 13 okt 2025 om 09:12 schreef [redacted]

Geachte [redacted]

Graag zou ik nogmaals de termijn van beslissen willen opschorten tot en met 15 april 2026. Ik hoop dat dit de laatste opschorting zal zijn.

Wilt u hiermee akkoord gaan? En dit met een retourmail bevestigen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[redacted]



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]

Verzonden: 02-10-2025 14:04

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Klachtafhandeling Beusichemsedijk 15 Culemborg

Ho [REDACTED]

Bijgevoegd de klacht (per mail) en de afdoeningsbrief over de klacht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Team Vergunningen
[REDACTED]



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

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 juli 2025 12:43
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Officiële klacht dienstverlening ODR

Aan:

Directeur Omgevingsdienst Rivierenland
Postbus 6267
4000 HG Tiel

Van: [REDACTED]
Beusichemsdijk 15
4101 NV Culemborg
[REDACTED]

Datum: 23 juli 2025

Onderwerp: Formele klacht over het functioneren [REDACTED] in dossier **ODR2304193**

Geachte heer/mevrouw,

Op grond van **hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)** dien ik hierbij een formele klacht in over de wijze waarop [REDACTED] haar taak heeft uitgevoerd als behandelend ambtenaar van dossier ODR2304193.

De klacht is juridisch onderbouwd en ziet op het structureel niet naleven van fundamentele bestuursrechtelijke beginselen, waaronder het vertrouwensbeginsel, motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en het fair-playbeginsel. De onderstaande toelichting beperkt zich tot toetsbare gedragingen binnen het kader van behoorlijk bestuur.

1. Schending van het vertrouwensbeginsel

In een eerder stadium heeft de gemeente Culemborg zelf aangegeven medewerking te willen verlenen aan legalisatie via een kort traject, te doorlopen via de zogenoemde kleine commissie. Daarbij is namens de gemeente gecommuniceerd dat hiervoor enkel bouwkundige tekeningen nodig waren. Op basis van deze concrete en duidelijke uitingen heeft de aanvrager mogen vertrouwen dat legalisatie op deze wijze juridisch en bestuurlijk haalbaar was.

Naar aanleiding van dit bestuurlijk voorstel zijn op verzoek van de gemeente kosten gemaakt van € 900,- voor de inzet van een architect die de gevraagde tekeningen en onderbouwing heeft aangeleverd.

Na de pensionering van de betreffende gemeentelijke ambtenaar [REDACTED] heeft [REDACTED] betoogd dat geen toezegging is gedaan en dat er geen verwachtingen zijn gewekt. Dat is

aantoonbaar onjuist. Uit via Wob verkregen correspondentie blijkt dat [REDACTED] zelf in een e-mail aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft erkend dat er “verwachtingen zijn gewekt bij de initiatiefnemer.”

Deze erkenning is juridisch relevant in het kader van het vertrouwensbeginsel. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (onder meer ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694) is een toezegging of richtinggevend handelen van een daartoe bevoegd ambtenaar voldoende om gerechtvaardigd vertrouwen te doen ontstaan, zeker wanneer daaruit concrete kosten voortvloeien en het bestuursorgaan later zonder motivering een andere koers vaart.

Een deugdelijke juridische motivering waarom het eerder voorgestelde traject alsnog is verlaten, ontbreekt.

2. Schending van het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb)

Hoewel de kruimelregeling eerder als route is voorgesteld door de gemeente, stelt [REDACTED] nu dat deze juridisch niet mogelijk zou zijn — zonder dat dit is onderbouwd met verwijzing naar wetgeving, beleid of jurisprudentie.

Het motiveringsbeginsel is in dat kader niet slechts een formeel vereiste, maar een essentieel instrument voor transparante en navolgbare besluitvorming. Als het bestuursorgaan een standpunt inneemt, moet duidelijk zijn wat de juridische of beleidsmatige basis daarvan is. Zonder motivering kan een burger zich daartegen niet verdedigen of het standpunt toetsen. Zonder motivering is de mededeling inhoudsloos en bestuurlijk onbruikbaar.

3. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb)

De architectonische tekeningen die op verzoek van de gemeente zijn ingediend, zijn nimmer inhoudelijk besproken of beoordeeld. Ook is op geen enkel moment het feitelijk gebruik van het gebouw, de erfpositie of het aanpasbare karakter van de nokhoogte besproken. Daarnaast is een memo aan het college niet uit eigen beweging verstrekt, maar moest deze door aanvrager worden opgevraagd bij de griffie en bevatte deze onjuistheden.

Dergelijk handelen ondermijnt het beginsel van zorgvuldige voorbereiding en doorloop van een procedure op basis van hoor en wederhoor.

Daarnaast heeft [REDACTED] na afloop van een gezamenlijk overleg een definitieve versie van de notulen opgesteld waarin zij een nieuwe alinea toevoegde die niet besproken is tijdens de bijeenkomst en ook niet voorkwam in haar eigen conceptversie. Deze passage bevatte inhoudelijke elementen die nadelig waren voor de aanvrager. De feedback van de aanvrager op dit punt — inhoudelijk en procedureel onderbouwd — werd door [REDACTED] afgewezen op grond van de stelling dat deze te laat was ingediend. Zij heeft de passage niet aangepast.

Deze gang van zaken is in strijd met de vereisten van zorgvuldige verslaglegging, de correcte omgang met wederhoor en een neutrale verslagfunctie. Het geeft blijk van een onjuiste machtsverhouding in het proces en ondermijnt het vertrouwen van de burger in een correcte en transparante procedure.

4. Schending van het fair-playbeginsel (artikel 2:4 Awb)

De aanvrager is consequent niet betrokken geweest bij informatie-uitwisseling en voorbereiding van besluitvorming. Zo is geen overleg geweest over de memo aan het college die onjuistheden bevatte en is essentiële correspondentie niet gedeeld en zijn verzoeken tot hoor en wederhoor structureel afgehouden.

Daarbij is zonder afstemming met de aanvrager een adviesaanvraag aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gestuurd die inhoudelijk onjuist was. Deze aanvraag is later door [REDACTED] dan ook ingetrokken. Dit alles zonder dat de aanvrager hierover vooraf is geïnformeerd of om correctie is gevraagd. Deze werkwijze is in strijd met het beginsel van hoor en wederhoor en creëert een ongelijk speelveld in de procedure.

Deze handelwijze is strijdig met het transparantiebeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwen dat burgers in overheidshandelen moeten kunnen stellen.

5. Toepasbaarheid kruimelregeling ten onrechte uitgesloten

De kruimelregeling is juridisch toepasbaar op basis van vier inhoudelijke gronden:

a) De uitbreiding blijft binnen de 10%-grens (artikel 4 lid 1 bijlage II Bor)

Op uitdrukkelijk verzoek van [REDACTED] heeft de aanvrager een erkend architect ingeschakeld om vast te stellen of het bijgebouw binnen de 10%-uitbreidingsgrens valt. De architect heeft na inmeting vastgesteld dat dit het geval is. De kosten hiervoor bedroegen € 900,- en zijn geheel op verzoek van de ODR gemaakt.

Desondanks is door [REDACTED] geen enkele inhoudelijke vraag gesteld aan de architect over diens bevindingen. Zij heeft in plaats daarvan summier gesteld dat op basis van “een foto” zou blijken dat het gebouw groter is dan toegestaan. Tot op heden is deze foto, ondanks verzoek van onze zijde, niet gedeeld. Het is daarmee voor de aanvrager:

- onbekend welk beeldmateriaal is gebruikt;
- onduidelijk of deze foto reeds beschikbaar was vóórdat de opdracht aan de architect werd gegeven op verzoek van de ODR;
- en waarom het bestuur desondanks heeft verzocht kosten te maken voor een rapport dat vervolgens is genegeerd.

Een beoordeling op basis van niet-verifieerbare visuele indrukken — in plaats van toetsbare, professionele berekeningen — is strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) en het beginsel van hoor en wederhoor. Deze gang van zaken tast het vertrouwen aan in het proces, in de transparantie over het juridisch kader, en in de legitimiteit van de kosten die door burgers worden gemaakt.

b) De nokhoogte van 5,4 meter is beperkt, aanpasbaar en niet disproportioneel

Een overschrijding van 0,4 meter vormt geen wezenlijke aantasting van het ruimtelijk beeld en kan onder de kruimelregeling worden gelegaliseerd. Tevens is die technisch corrigeerbaar. Jurisprudentie laat ruimte voor redelijke uitleg in het licht van de context. [REDACTED] reageert niet inhoudelijk op deze optie.

c) Het gebruik betreft logies voor werknemers

Het gebouw wordt feitelijk gebruikt als logiesaccommodatie voor personeel. Daarmee is sprake van een uitzondering onder artikel 4 lid 9 bijlage II Bor, op grond waarvan vergroting van het bouwvolume buiten de bebouwde kom juridisch wél is toegestaan. [REDACTED] reageert niet inhoudelijk op deze optie.

d) Er is sprake van erf in de juridische zin

De functionele samenhang met de woning en het feitelijk gebruik duiden erop dat het bijgebouw tot het erf gerekend moet worden, conform de uitleg in recente rechtspraak.

6. Intentie tot oplossing – verzoek tot overleg en opschorting termijn

De inzet van de aanvrager is om via overleg tot een oplossing te komen en formele bezwaarprocedures te vermijden. We verzoeken daarom om:

- ruimte voor hoor en wederhoor in een vervolgoverleg;

Tevens hebben we vastgesteld dat na de pensionering van de gemeenteambtenaar [REDACTED] en nu ook na het vertrek van zijn opvolger [REDACTED], er ondanks ons verzoek geen enkele vertegenwoordiger van de gemeente meer is in dit proces. Wij zijn bezorgd over het ontbreken van een ‘vier ogen principe’. Ondanks ons verzoek om de opvolger [REDACTED] te introduceren in dit dossier en de jurist van de gemeente uit te nodigen om helderheid te verschaffen lijkt [REDACTED] het proces alleen te doen.

Dit vinden wij niet acceptabel. De kwaliteit van het proces wordt nu op geen enkele manier gewaarborgd door een vier ogen principe. Een additionele reden is dat zij zelf stelt in haar e-mail aan de RCE dat er niet alleen verwachtingen zijn gecreëerd maar dat dit een hoofdpijndossier is. Wij begrijpen niet waarom.

Het feit dat het dossier door de behandelend ambtenaar intern als “hoofdpijndossier” wordt aangeduid, is zorgelijk. Het roept de indruk op van een verstoorde, niet-neutrale opstelling en bevestigt het belang van onafhankelijke herbeoordeling.

Ons verzoek is dan ook om de opvolger aan de kant van de gemeente te introduceren in dit proces, de jurist van de gemeente en een nieuwe vertegenwoordiger van de ODR om fris en vooral feitelijk deze aanvraag te begeleiden en te beoordelen.

Dit om elke kans op emotionele betrokkenheid te voorkomen ter borging van de kwaliteit van het proces middels uitwisseling van inhoudelijke argumenten met toepassing van hoor en wederhoor, opvolging gevend aan het voornemen van de gemeente om mee te werken aan legalisatie.

- heroverweging van de juridische mogelijkheden van de kruimelroute;
- en opschorting van de beslistermijn mede omdat deze klacht rechtstreeks raakt aan de integriteit van het lopende proces.

De door [REDACTED] voorgestelde alternatieve procedures zijn financieel en inhoudelijk zwaar, niet nodig en afwijkend van het voorstel van de gemeente zelf, terwijl het hier een beperkte legalisatie betreft van een reeds bestaand gebouw dat past binnen de kruimelregeling. Het asbest is in 2017-2018 al verwijderd met goedkeuring van de ODR.

Verzoek op grond van hoofdstuk 9 Awb

Gelet op bovenstaande verzoek ik u:

- de klacht inhoudelijk in behandeling te nemen conform hoofdstuk 9 Awb;
- een onafhankelijke klachtbehandelaar aan te wijzen;
- binnen de wettelijke termijn schriftelijk te reageren op de klacht;
- tot die tijd geen onomkeerbare handavingsmaatregelen te nemen in dossier ODR2304193;
- de gestelde beslistermijn op te schorten totdat overleg heeft plaatsgevonden en de klacht is afgehandeld.

Desgewenst licht ik deze klacht mondeling toe.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beusichemsedijk 15
4101 NV Culemborg

[REDACTED]
[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Aan [REDACTED]
Beusichemsedijk 15
4101 NV Culemborg

Per e-mail naar: [REDACTED]

Onderwerp
Klacht over medewerker ODR

Geachte [REDACTED]

Op 30 juli 2025 heeft u een klacht ingediend bij Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) die betrekking heeft op één van onze medewerkers, [REDACTED] (vergunningverlener bouw).

Behandeltermijn

De termijn voor de afhandeling van uw klacht bedraagt zes weken. De beslistermijn op uw klacht loopt daarmee tot en met 11 september 2025.

Uw klacht is binnen de beslistermijn afgehandeld.

Klachtgesprek

Op 26 augustus 2025 bent u in de gelegenheid gesteld de klacht tijdens een gesprek nader toe te lichten ten overstaan van mijzelf, [REDACTED] en [REDACTED]. Tijdens dit gesprek heb ik toegelicht dat deze klachtenprocedure uitsluitend betrekking heeft op handelingen en/of gedragingen van medewerkers van ODR. De klachtenprocedure is niet bedoeld voor het beoordelen van besluiten die vatbaar zijn voor bezwaar en beroep. Inhoudelijke gronden in het klaagschrift waar bezwaar of beroep tegen kan worden ingediend, kunnen niet worden behandeld.

Reactie op klaagschrift

Ad 1 – Schending van het vertrouwensbeginsel

U heeft aangegeven dat er verwachtingen zijn gewekt door de gemeente en ODR, doordat is aangegeven door [REDACTED] dat de gemeente Culemborg medewerking wil verlenen aan het legaliseren van het gerealiseerde bijgebouw bij het pand aan de Beusichemsedijk 15 in Culemborg en dat het streven is om de procedure zo eenvoudig mogelijk te laten zijn. U geeft aan dat deze houding veranderde op het moment dat de aanvraag in behandeling kwam bij [REDACTED]. Volgens u ontkent [REDACTED] dat er verwachtingen zijn gecreëerd, terwijl uit de beschikbare stukken volgens u blijkt dat zij zelf ook erkent dat er eerder wel verwachtingen zijn gewekt. U geeft verder

Datum
10 september 2025

Pagina
1 van 7

Ons kenmerk
KL132025

Behandeld door [REDACTED]

0344 – 57 93 14



aan dat [redacted] heeft gesproken over een "hoofdpijndossier". U wilt dat de verwachtingen die volgens u zijn gecreëerd worden erkend en meegewogen in het verdere traject.

Datum
10 september 2025

pagina
2 van 7

Ons kenmerk
KL132025

Wij hebben [redacted] over deze klacht gehoord. [redacted] geeft aan dat de verwachting dat de legalisatie via een zogenoemde kruimelprocedure kan worden afgehandeld, in een eerder stadium is uitgesproken door [redacted]. Zij stelt echter dat al in een vroeg stadium, onder meer in een gesprek met [redacted] en u, is aangegeven dat dit juridisch niet mogelijk is. Ook is hierover een schriftelijke motivatie verstrekt in de e-mail van 11 september 2024. Over dit standpunt is door [redacted] intern advies ingewonnen bij een jurist, die deze conclusie bevestigt.

Verder geeft [redacted] aan dat zij niet heeft ontkend dat er in het verleden verwachtingen zijn gewekt, maar dat zij van mening is dat deze verwachtingen juridisch geen consequenties hebben. In de eerste correspondentie zou volgens haar reeds zijn aangegeven dat legalisering middels een kruimelgeval niet mogelijk is.

Ten aanzien van het gebruik van de term "hoofdpijndossier" bevestigt [redacted] dat zij deze term heeft gebruikt, maar zij benadrukt dat dit geen persoonlijke lading heeft. Zij licht toe dat zij dit dossier zo heeft benoemd, omdat het hier gaat om een proces dat naar haar zeggen moeizaam verloopt. Zij geeft aan dat zij deze term vaker gebruikt voor dossiers die als complex of moeizaam worden ervaren.

Conclusie

Zoals hierboven aangegeven, is een klachtenprocedure niet bedoeld voor een inhoudelijke/juridische beoordeling van het dossier. De klachtprocedure richt zich uitsluitend op de wijze waarop de medewerker van ODR zich jegens u heeft opgesteld.

In dat licht stel ik vast dat uit de stukken blijkt dat door [redacted] – in een vroeg stadium van de behandeling – is gecommuniceerd dat legalisatie via een zogenoemde kruimelprocedure juridisch niet mogelijk is. [redacted] heeft in het wederhoor verklaard dat zij niet ontkent dat er in het verleden mogelijk verwachtingen zijn gewekt, maar dat deze verwachtingen geen juridische consequenties hebben.

Met betrekking tot het gebruik van de term "hoofdpijndossier" merk ik op dat [redacted] heeft toegelicht dat dit geen persoonlijke of negatieve kwalificatie richting u betrof, maar dat zij deze term vaker gebruikt voor dossiers die als complex of moeizaam worden ervaren.

Er zijn in dit klachtonderdeel geen aanwijzingen gevonden dat u op onjuiste of onbehoorlijke wijze bent bejegend door [redacted]. De communicatie is steeds inhoudelijk van aard geweest en, voor zover blijkt, zakelijk en professioneel gebleven. Gelet op bovenstaande acht ik dit klachtonderdeel **ongegrond**.



Ad 2 – Schending van het motiveringsbeginsel

Datum
10 september 2025

pagina
3 van 7

Ons kenmerk
KL132025

U geeft aan dat sinds het vertrek van [REDACTED] [REDACTED] ogenschijnlijk los van de gemeente opereert. In haar e-mailcorrespondentie is geen gemeentelijke vertegenwoordiger meer betrokken en er lijkt geen sprake meer te zijn van het toepassen van het vier-ogenprincipe.

Daarnaast stelt u dat [REDACTED] onvoldoende ingaat op inhoudelijke argumenten. Volgens u worden er geen vragen gesteld of wederhoor toegepast en neemt zij standpunten in zonder het wettelijk kader te benoemen of haar redenering en onderbouwing inzichtelijk te maken. Hierdoor acht u haar conclusies niet transparant of toetsbaar.

Als voorbeeld noemt u haar stelling dat de uitbreiding niet binnen de toegestane 10% zou vallen, terwijl de door u ingeschakelde architect tot een andere conclusie komt. [REDACTED] zou zich daarbij baseren op een foto die niet met u is gedeeld, hetgeen u als een gebrek aan transparantie ervaart. Daarnaast geeft u aan dat er geen inhoudelijke reactie is gekomen op uw e-mail van 12 mei en dat op uw verzoek om een overleg niet is gereageerd. Volgens u is het bijgebouw onder de kruimelgevallenregeling eenvoudig en juridisch houdbaar te legaliseren.

Wij hebben [REDACTED] over deze klacht gehoord. [REDACTED] heeft in het wederhoorgesprek aangegeven dat haar handelen en correspondentie niet los van de gemeente heeft plaatsgevonden. Zij stelt dat zij de behandeling van de aanvraag voortdurend heeft afgestemd met vertegenwoordigers van de gemeente Culemborg, waaronder [REDACTED] en de heer De Rooij. Ook de uiteindelijke brieven zijn in overleg met de gemeente opgesteld en verstuurd. Volgens haar is er dan ook geen sprake van dat zij zelfstandig zou hebben geopereerd zonder betrokkenheid van de gemeente.

Wat betreft de bepaling of de uitbreiding binnen de 10% valt, stelt [REDACTED] dat zij expliciet aan de aanvrager heeft gevraagd om dit aan te tonen met een berekening. Er is een tekening overgelegd, maar deze bevatte volgens haar geen berekening die de 10%-grens onderbouwt. Zij geeft aan dat zij haar standpunt dat de uitbreiding mogelijk niet binnen de 10 % valt mede heeft gebaseerd op een foto die afkomstig was uit een asbestinventarisatierapport dat door de aanvrager zelf is aangeleverd. Tijdens het overleg waarbij u en [REDACTED] aanwezig waren, is volgens haar toegelicht om welke foto het ging.

Ten aanzien van de e-mail van 12 mei erkent zij dat daarop geen inhoudelijke reactie is gegeven, maar geeft zij aan dat zij deze e-mail heeft doorgestuurd naar een gemeentelijke contactpersoon [REDACTED] en dat er later (in juli) alsnog een formele reactie is verstuurd.

Over het voeren van een fysiek overleg geeft zij aan dat er in januari 2024 voorstellen voor data voor een overleg zijn gedaan, maar dat het



niet tot een overleg is gekomen, omdat de jurist van de aanvrager niet bij het overleg aanwezig kon zijn.

_____ benadrukt dat zij de behandeling van de aanvraag neutraal uitvoert en dat zij geen persoonlijke motieven heeft in deze zaak. Zij geeft aan dat een vergunning alleen verleend kan worden indien dit juridisch en planologisch toelaatbaar is.

Datum
10 september 2025

pagina
4 van 7

Ons kenmerk
KL132025

Conclusie

Uit de beschikbare informatie blijkt dat _____ haar werkzaamheden op een professionele en integere wijze heeft uitgevoerd. Zij heeft in dit dossier afgestemd met contactpersonen binnen de gemeente, wat overigens geen verplichte en standaardwerkwijze is. Uw e-mail van 12 mei is door _____ doorgestuurd aan de gemeentelijke contactpersoon, waarna in juli een formele reactie is gegeven.

De communicatie over onder andere de 10 % is steeds inhoudelijk van aard geweest en, voor zover blijkt, zakelijk en professioneel gebleven. Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat _____ u op onheuse of niet-professionele wijze heeft bejegend. Gelet op bovenstaande acht ik dit klachtonderdeel **ongegrond**.

Ad 3 - Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel

U geeft aan dat u op verzoek van _____ een architect heeft ingeschakeld om aan te tonen dat de uitbreiding binnen de toegestane 10% valt. De architect heeft dit volgens u bevestigd, maar desondanks zou _____ zonder het stellen van nadere vragen, hebben aangegeven dat dit niet is aangetoond. Volgens u baseert zij haar standpunt op een foto waaruit zou blijken dat het oorspronkelijke bijgebouw kleiner was dan de huidige situatie. Ook bij dit klachtonderdeel merkt u op dat er geen sprake meer lijkt te zijn van het vier-ogenprincipe, aangezien in de e-mailcorrespondentie geen gemeentelijke vertegenwoordiger meer wordt betrokken.

Op 12 oktober 2023 heeft een overleg plaatsgevonden, waarvan _____ op 18 oktober de conceptnotulen heeft toegezonden. Uw architect heeft op 12 december daaraan inhoudelijke feedback gegeven. U geeft aan dat _____ bij het versturen van de definitieve versie eigenhandig een passage aan het verslag heeft toegevoegd die niet tijdens het overleg is besproken. Ondanks uw verzoek is deze toevoeging volgens u nadien niet uit de notulen verwijderd of aangepast.

Wij hebben _____ over deze klacht gehoord. Wat betreft de beoordeling of de uitbreiding binnen de 10% valt, stelt _____ dat zij expliciet aan de aanvrager heeft gevraagd om dit aan te tonen met een berekening. Er is een tekening overgelegd, maar deze bevatte volgens haar geen berekening die de 10%-grens onderbouwt. Zij geeft aan dat zij haar standpunt dat de uitbreiding mogelijk niet binnen de 10 % valt mede heeft gebaseerd op een foto die afkomstig was uit een asbestinventarisatierapport dat door de aanvrager zelf is



aangeleverd. Tijdens het overleg waarbij u en [REDACTED] aanwezig waren, is volgens haar toegelicht om welke foto het ging.

Datum
10 september 2025

[REDACTED] erkent dat zij bij het opstellen van het definitieve gespreksverslag een passage heeft toegevoegd die tijdens het overleg zelf niet expliciet is besproken en dat dit niet ideaal is geweest. Zij heeft aangegeven dit te hebben gedaan na overleg met [REDACTED] waarmee zij dit onderdeel heeft afgestemd. Zij wilde u hierover informeren, maar het gespreksverslag was hier wellicht niet de juiste plek voor.

pagina
5 van 7

Ons kenmerk
KL132025

Conclusie

De communicatie over onder andere de 10 % is steeds inhoudelijk van aard geweest en, voor zover blijkt, zakelijk en professioneel gehouwen. Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat [REDACTED] u op onheuse of niet-professionele wijze heeft bejegend.

Het toevoegen van een niet-besproken passage aan het gespreksverslag heeft [REDACTED] in overleg met [REDACTED] gedaan. Zij had de intentie om u hierover te informeren. Het verslag is hiervoor niet de meest passende plek. Er zijn echter geen aanwijzingen dat sprake is geweest van onheuse bejegening. Dit klachtonderdeel achten wij daarom **ongegrond**.

Ad 4 - Schending van het fait-play beginsel

U geeft aan dat de zaak op 22 november 2023 is besproken in het college van burgemeester en wethouders, zonder dat u hiervan vooraf op de hoogte bent gesteld. U heeft de door ODR opgestelde stukken vooraf niet kunnen inzien of corrigeren. Volgens u bevatten deze stukken onjuistheden. Daarnaast geeft u aan dat u als belanghebbende niet bent uitgenodigd om bij de bespreking aanwezig te zijn.

Ook geeft u aan dat [REDACTED] een adviesvraag aan RCE heeft gedaan, terwijl niet vast staat dat de uitgebreide procedure wordt gevolgd. Dit heeft [REDACTED] volgens u op een later moment weer ingetrokken.

Wij hebben [REDACTED] gehoord over deze klacht. [REDACTED] heeft tijdens het wederhoorgesprek verklaard dat de memo die in het college is besproken niet door haar is opgesteld, maar afkomstig is van de gemeente Culemborg. Zij geeft aan dat zij deze memo heeft ontvangen van [REDACTED] en dat zij hier ook niet meer informatie over heeft.

[REDACTED] geeft aan dat de aanvraag betrekking heeft op een Rijksmonument, waardoor zij wettelijk verplicht is te beoordelen of er sprake is van een ingrijpende verandering. Hiervoor is een advies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Later is een tweede advies ingewonnen, dat negatief was.

Over de opmerking dat het RCE-advies weer zou zijn ingetrokken, stelt [REDACTED] dat dit niet klopt. [REDACTED] had wel een



vraag over de beoordeling van een zwembad en of dat onderdeel was van de aanvraag en dus beoordeeld moest worden. Aanvrager heeft verzocht tot intrekking van het advies, maar het advies van de RCE is nooit ingetrokken. Volgens [redacted] moest de RCE de situatie hoe dan ook beoordelen. Hiervoor wordt geen toestemming aan aanvrager gevraagd.

Datum
10 september 2025

pagina
6 van 7

Ons kenmerk
KL132025

Conclusie

Hoewel ik begrijp dat het voor u belangrijk is om op de hoogte te zijn van ontwikkelingen in uw dossier, is het in dit geval niet onjuist gehandeld door de betrokken medewerker. Uit het wederhoor blijkt dat de betreffende memo die op 22 november 2023 in het college van burgemeester en wethouders (B&W) is besproken, niet door [redacted] is opgesteld, maar is opgesteld binnen de gemeente Culemborg. [redacted] beschikte zelf ook niet over informatie over de bespreking in het college.

Daarnaast merk ik op dat vergaderingen van het college van B&W niet openbaar zijn en belanghebbenden niet worden uitgenodigd om bij dergelijke interne bestuursvergaderingen aanwezig te zijn.

Wat betreft de adviesvraag aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft [redacted] op grond van wettelijke verplichtingen moeten toetsen of de aanvraag ingrijpende gevolgen had voor het Rijksmonument. Het aanvragen van een advies aan de RCE is in deze context een gebruikelijke en noodzakelijke procedure. Hierbij wordt niet om toestemming van een aanvrager gevraagd. De klacht dat het advies zou zijn ingetrokken, berust op een misverstand; het advies is nooit ingetrokken.

Gelet op het bovenstaande is niet gebleken dat u onzorgvuldig of onbehoorlijk bent bejegend door [redacted]. De klacht wordt daarom **ongegrond** verklaard.

Verzoek nieuwe behandelaar

U geeft aan dat u het van groot belang acht dat er door ODR een nieuwe behandelaar van de aanvraag wordt aangewezen die het dossier neutraal en zonder hoofdpijn inhoudelijk kan beoordelen.

Onze reactie

Uit de beschikbare informatie blijkt dat [redacted] haar werkzaamheden op een professionele en integere wijze heeft uitgevoerd. Op basis hiervan zie ik geen aanleiding om in te stemmen met uw verzoek tot aanstelling van een nieuwe behandelaar.

Voortgang aanvraag omgevingsvergunning

Tijdens het klachtgesprek heeft u gevraagd waarom de procedure zo lang moet duren. Wij hebben met u afgesproken dat er – los van deze klachtenprocedure – een gesprek met u wordt ingepland om met u (de voortgang van) uw aanvraag omgevingsvergunning te bespreken.



Informatie

Wanneer u het niet eens bent met de inhoud van deze brief, kunt u bezwaar maken bij de Nationale Ombudsman. Dit moet u binnen een jaar na dagtekening van deze brief doen.

U kunt uw bezwaren toezenden naar het volgende adres:

Nationale Ombudsman
Postbus 93122
2509 AC Den Haag

U kunt uw klacht ook digitaal indienen via de website van de Nationale Ombudsman.

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen hebben, dan kunt u met mij contact opnemen via het algemene telefoonnummer van ODR.

Met vriendelijke groet,
Als klachtenbehandelaar,



Teammanager vergunningverlener bouw

Datum
10 september 2025

pagina
7 van 7

Ons kenmerk
KL132025

Van: [REDACTED]

Verzonden: 01-10-2025 11:24

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Goedemorgen [REDACTED]

N.a.v. het gesprek van vorige week donderdag heb ik een (zo beknopt mogelijke) memo opgesteld voor de Beusichemsedijk 15.

Het is nog een conceptversie, maar vooral het eerste gedeelte is wel van belang voor het gesprek met de RCE. Willen jullie kijken of jullie het in grote lijnen eens zijn hiermee?

Los nog van het advies van de RCE lijkt het mij goed dat vanuit RO en het college een standpunt wordt ingenomen. Als ik de tekeningen bekijk van het bijgebouw, en van hetgeen ik vorige week donderdag heb gezien, betreft het een volledig zelfstandige woning. Iets wat normaal gesproken niet wordt toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel

0344 579 314

[REDACTED]
www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

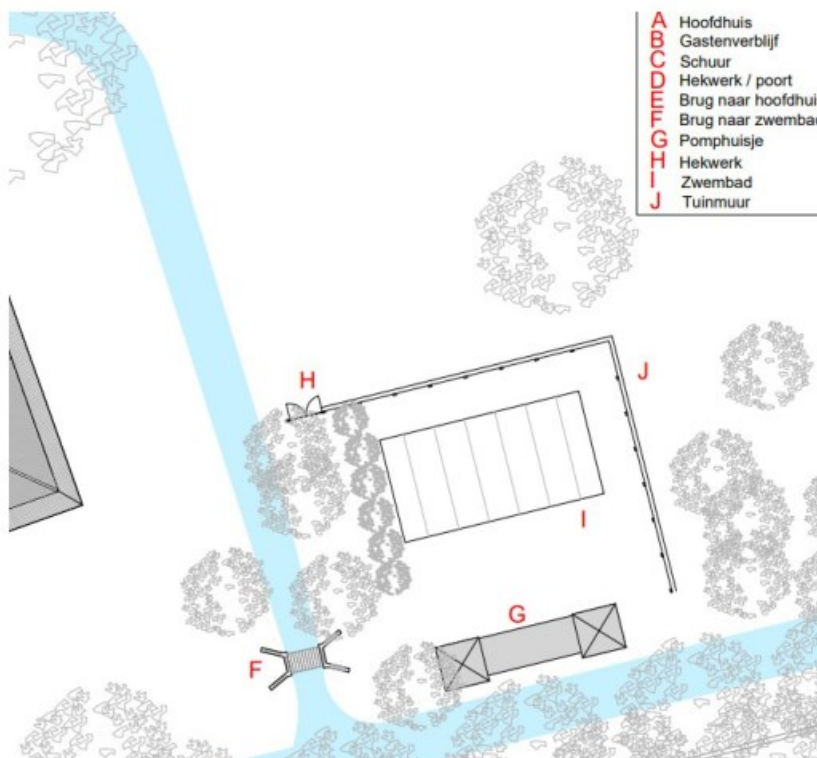
**MEMO – Omgevingsvergunning Beusichemsdijk 15 te Culemborg****1. Inleiding**

Voor het perceel aan de Beusichemsdijk 15 is op 28 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van een bijgebouw. Aangezien de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

In deze memo wordt de situatie uiteengezet en beoordeeld welke procedure kan worden doorlopen. Eerst wordt de oude en nieuwe situatie beschreven. Vervolgens volgt een planologische toets en een vergelijking van de toepasselijke procedures onder de Wabo en de Omgevingswet.

2. Oude situatie

Uit de aanvraag blijkt dat er in de oude situatie reeds een bijgebouw (pomphuis) aanwezig was, evenals een ommuring rondom het zwembad. Zichtbaar is dat het bijgebouw en de ommuring grotendeels aan het zicht onttrokken waren door bomen en begroeiing.



De Omgevingsdienst Rivierenland is een samenwerkingsverband van 6 gemeenten, te weten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel en de provincie Gelderland.

Datum

30-09-2025

Pagina

1 van 9

Ons kenmerk

ODR2304193

Uw kenmerk

Behandeld door



Situatietekening oude situatie



Beeld vanaf de doorgaande weg

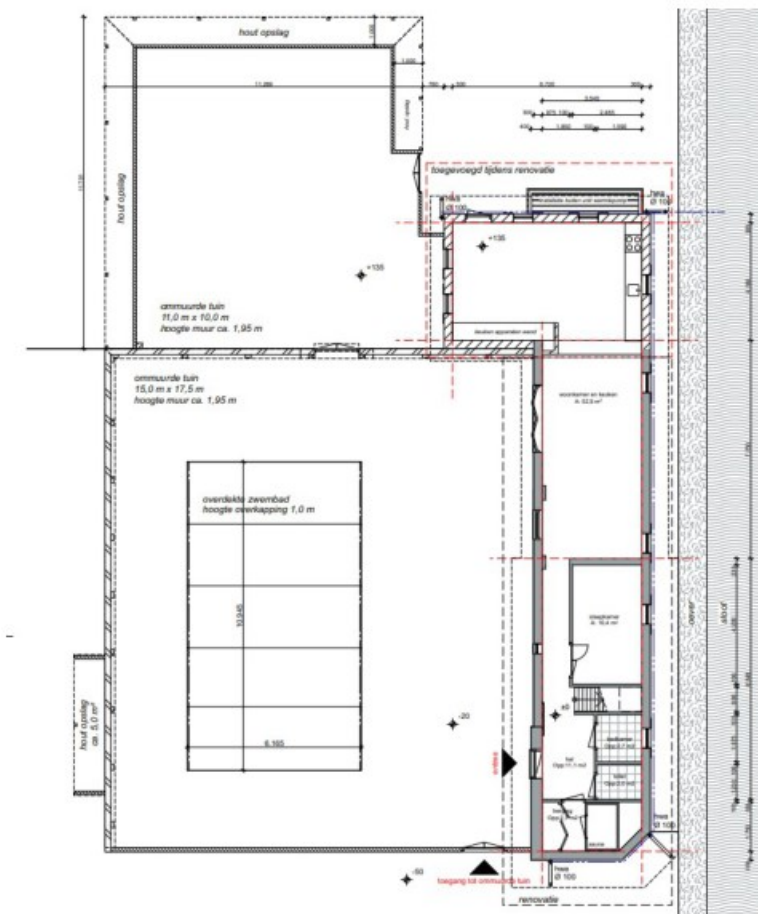
Pagina
2 van 9

ons kenmerk
ODR2504982

3. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is het bijgebouw volledig opnieuw opgebouwd en vergroot. Daarnaast is de ommuring rondom het zwembad uitgebreid en gewijzigd. Door snoeiwerkzaamheden is het perceel nu duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg.

Het bijgebouw beschikt over een keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamers.



Situatietekening huidige situatie



Beeld vanaf de doorgaande weg

Pagina
4 van 9

4. Luchtfoto's

Ons kenmerk
ODR2504982

Om een goed beeld te schetsen van de situatie zijn navolgend twee luchtfoto's weergegeven.

2018



2024



Het valt op dat er in de oude situatie ook al een ommuring was. Deze is in de nieuwe situatie gewijzigd en maar beperkt uitgebreid aan de linkerzijde. Het zwembad en omliggende verharding was reeds aanwezig. Het bijgebouw is nieuw opgebouwd waarbij deze deels is uitgebreid. Helaas beschikken we niet over oudere luchtfoto's. Een gedeelte van het bijgebouw was reeds in 2018 gesloopt in verband met de aanwezigheid van asbest. De palen zijn nog wel te zien op de luchtfoto (met rood omcirkeld).

5. Planologische toets

Bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied (onherroepelijk sinds 2014). Het perceel ligt binnen de bestemming *Agrarisch met waarden – Landschap 1*. Enkele relevante aspecten van deze bestemming betreffen:

- Bestemming: agrarisch gebruik en agrarisch bedrijf.
- Geen gebruik ten dienste van de woonbestemming toegestaan.
- Geen binnenplanse afwijkmogelijkheden voor bijgebouwen ten behoeve van wonen.

Overgangsrecht

Het oorspronkelijke bijgebouw met zwembad en ommuring was al langdurig aanwezig. Exacte realisatie en planologische status zijn niet meer vast te stellen. Uitgangspunt is dat deze destijds planologisch toelaatbaar waren.

Op grond van artikel 36 bestemmingsplan geldt:

- *Vernieuwen/veranderen* toegestaan, mits aard en omvang niet worden vergroot.
- Uitbreiding toegestaan tot max. 10%.

In dit geval is het bijgebouw aanzienlijk vergroot (>10%). Het overgangsrecht biedt daarom geen grondslag.

Kruimelregeling

De kruimelregeling (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo jo. art. 4 Bijlage II Bor) biedt mogelijkheden voor beperkte afwijkingen. Deze regeling is opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De kruimelregeling bevat een limitatieve opsomming van gevallen waarin met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kan worden verleend. Het gaat daarbij om relatief kleine en veelvoorkomende afwijkingen, zoals het plaatsen van bijbehorende bouwwerken, functiewijzigingen of het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan.

In onderhavig geval dienen we te kijken naar artikel 4 van bijlage II Bor. De vraag of onderhavig bouwplan vergund kan worden met een kruimelafwijking is tweeledig. Enerzijds is een afwijking nodig voor het strijdige gebruik, immers is een bijgebouw en zwembad aanwezig binnen de agrarische bestemming met waarden, ook al deze ten dienste staat van de woonbestemming. Anderzijds wordt er in strijd met het bestemmingsplan gebouwd.

- **Bouwen (art. 4 lid 1 Bor)**
 - Hoogte bijgebouw: 4,68 m (toegestaan ≤ 5 m).
 - Oppervlakte: ca. 110 m² (toegestaan ≤ 150 m²).
 - Het bouwen van het bouwwerk valt daarmee binnen de bouw mogelijkheden van de kruimelregeling.
- **Gebruik (art. 4 lid 9 Bor)**
 - Gebruik ten dienste van de woonbestemming is in strijd met de agrarische bestemming.
 - Afwijkingsmogelijkheid geldt uitsluitend voor logiesfuncties voor werknemers, asielzoekers of andere doelgroepen.
 - Deze situatie valt hier niet onder.

Conclusie planologische toets:

Zoals uiteengezet is de kruimelafwijking niet toereikend. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan, waarbij bijlage II Bor artikel 4 geen toepasbare afwijkingsmogelijkheden beidt. Daarom resteert alleen de uitgebreide voorbereidingsprocedure onder de Wabo.

5. Procedures

Tijdens het gesprek van 25 september 2025 kwam naar voren dat er onduidelijkheid bestaat over de te doorlopen procedures. Met name is er verwarring over de vraag welke adviesorganen moeten worden betrokken en of de reguliere of de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd.

Daarom wordt hieronder eerst uiteengezet welke activiteiten onder de Wabo vergunningplichtig zijn en welke procedure daaraan gekoppeld is. Vervolgens wordt hetzelfde gedaan voor de Omgevingswet.

Activiteiten en procedure onder de Wabo

Artikel 2.1, eerste lid, Wabo bevat de opsomming van activiteiten die omgevingsvergunningplichtig zijn. Voor de casus aan de (adres) zijn de volgende activiteiten van toepassing:

1. **Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 sub a Wabo)**
 - Het bouwen van een bouwwerk is vergunningplichtig.
 - Indien het vergunningsvrij bouwen ter discussie zou staan het volgende: Artikel 4a lid 1 Bor bepaalt dat vergunningsvrij bouwen niet mogelijk is indien het bouwwerk wordt gerealiseerd op of aan een rijksmonument, tenzij artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b, Erfgoedwet van toepassing is. Dat is hier niet het geval. In geen enkel geval is het bijgebouw vergunningsvrij te realiseren.

- Conclusie: het bijgebouw is vergunningplichtig voor de activiteit bouwen.
- 2. **Handelen in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo)**
 - Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming is verboden zonder omgevingsvergunning.
 - Het perceel heeft de bestemming *Agrarisch met waarden – Landschap 1*, waarin een bijgebouw ten behoeve van de woonbestemming niet is toegestaan.
 - Conclusie: deze activiteit is onmiskenbaar van toepassing.
- 3. **Wijzigen van een rijksmonument (art. 2.1 lid 1 sub f Wabo)**
 - Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument geldt een vergunningplicht.
 - Alleen voor regulier onderhoud of inpartij wijzigingen zonder monumentale waarde is géén vergunning vereist.
 - Nu het perceel deel uitmaakt van een rijksmonumentale context en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) reeds heeft bevestigd dat sprake is van rijksmonumentale waarden, is deze activiteit hier aan de orde.

Procedurekeuze onder de Wabo

Artikel 3.10 Wabo bepaalt in welke gevallen de uitgebreide voorbereidingsprocedure verplicht is bij het wijzigen van een rijksmonument. In artikel 3.10, eerste lid, onder d, is opgenomen dat dit geldt bij *ingrijpende wijzigingen* van een rijksmonument. De vraag of het herbouwen en vergroten van een bijgebouw daaronder valt, is niet eenduidig te beantwoorden. De praktijkvoorbeelden van de RCE laten zien dat een bijgebouw bouwen/ verbouwen in onderhavig geval in beginsel niet snel als ingrijpende wijziging wordt gezien, zodat op zichzelf de reguliere procedure volstaat.

Echter, omdat legalisatie van het gebruik uitsluitend mogelijk is via de buitenplanse afwijkmogelijkheid van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo, geldt alsnog de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Adviesplicht RCE

Daarnaast schrijft artikel 6.4 Bor voor dat bij iedere aanvraag voor de activiteit *wijzigen rijksmonument* het bevoegd gezag advies moet inwinnen bij de RCE. Dit advies is verplicht, maar niet bindend: het college kan er gemotiveerd van afwijken.

Conclusie Wabo

Onder de Wabo moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden doorlopen. Dit betekent dat een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, waartegen eenieder zienswijzen kan indienen, waarna het college na afweging van de zienswijzen een definitief besluit neemt.

Activiteiten en procedure onder de Omgevingswet

Indien de aanvraag na 1 januari 2024 was ingediend, zou de Omgevingswet van toepassing zijn. Artikel 5.1 Omgevingswet bepaalt welke activiteiten vergunningplichtig zijn. Voor deze casus gaat het om:

1. **Bouwen van een bouwwerk (art. 5.1 lid 1 sub a Ow)**
 - Het bouwen van een bouwwerk is vergunningplichtig, tenzij sprake is van een vergunningsvrije situatie.

Vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn niet uitgebreid bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, derhalve is het bijgebouw niet vergunningsvrij te realiseren.

- Voor het bijgebouw geldt geen vergunningsvrijstelling, zodat vergunningplicht bestaat.

2. Handelen in strijd met het omgevingsplan (art. 5.1 lid 1 sub a Ow)

- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan is verboden zonder vergunning.
- Ook onder de Omgevingswet geldt derhalve een vergunningplicht.

3. Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1 lid 1 sub b Ow)

- Het wijzigen, verstoren, verplaatsen of slopen van een rijksmonument is vergunningplichtig.
- Uitzonderingen zijn alleen mogelijk bij onderdelen zonder monumentale waarde.
- Omdat het perceel onderdeel uitmaakt van de redengevende beschrijving van het monument en de RCE reeds heeft aangegeven dat er monumentale waarden aanwezig zijn, is deze activiteit hier van toepassing.

Procedurekeuze onder de Omgevingswet

Artikel 16.65, eerste lid, onder a, Omgevingswet bepaalt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure verplicht is indien sprake is van een rijksmonumentenactiviteit die voldoet aan de criteria van artikel 10.24, eerste lid, onder a, Omgevingsbesluit. Dit artikel verwijst naar artikel 4.32 Omgevingsbesluit, dat voorschrijft dat in bepaalde gevallen altijd advies moet worden ingewonnen bij de RCE.

Omdat naar onze inschatting niet wordt voldaan aan de criteria voor een ingrijpende wijziging, kan hier worden volstaan met de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit afwegingskader is identiek aan hetgeen onder de Wabo/ Bor het geval was.

Wel geldt, ongeacht de procedure, de verplichting om advies in te winnen bij de RCE (art. 4.32 Omgevingsbesluit). Dit advies moet in de besluitvorming worden betrokken. Ook onder de Omgevingswet kan gemotiveerd afgeweken worden van het advies.

Conclusie Omgevingswet

Onder de Omgevingswet zou dezelfde aanvraag kunnen worden afgehandeld via de reguliere voorbereidingsprocedure. Daarbij blijft het advies van de RCE verplicht.

7. Eindoordeel

- Onder de Wabo (van toepassing op deze aanvraag) is de kruimelregeling niet toerijkend. Voor de aanvraag rest enkel de uitgebreide voorbereidingsprocedure.
- Onder de Omgevingswet zou dezelfde aanvraag met de reguliere voorbereidingsprocedure kunnen worden behandeld.

Disclaimer

Deze memo bevat een juridische en planologische beoordeling van de toepasselijke procedures en activiteiten. De inhoud is uitsluitend bedoeld ter verduidelijking en ondersteuning van de besluitvorming. Aan deze memo kunnen geen rechten worden ontleend en de uiteindelijke beslissing over de vergunningverlening wordt pas genomen na afronding van de formele procedure.

Pagina
9 van 9

Ons kenmerk
ODR2504982

Van: [redacted]

Verzonden: 08-10-2025 09:10

Aan: [redacted]

Onderwerp: POHO afgelopen maandag.

Hi [redacted]

Mijn verslag mbt de Beusichemsedijk in het POHO afgelopen maandag is niet opgeslagen.

Wil jij mij in het kort doorgeven wat er afgesproken over deze zaak?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Team Programma's Projecten en Vastgoed



M: [redacted] | T: 0345 477 700 | [redacted]
Ridderstraat 250 | Postbus 136, 4100 AC | Culemborg | www.culemborg.nl

Werkdagen: ma,di,do 08.00-15.00 uur + wo,vrij 08.00-12.00 uur

Van: [redacted]

Verzonden: 25-11-2025 16:20

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Beusichemsedijk 15 Culemborg toezeggingen

Goedemiddag [redacted]

In aanvulling op onderstaande mail heb ik aan de hand van de opmerkingen op de conceptverslaglegging bijgevoegde bevindingenbrief van 28 februari 2023 gevonden. Deze brief is naar [redacted] verstuurd.

Ook hierin wordt letterlijk aangegeven: *“Uit legalisatietoets blijkt dat wij bereid zijn mee te werken om de bouwwerken te legaliseren”*.

Ik zie echt geen enkele mogelijkheid meer om te motiveren dat er geen toezegging is gedaan. Vanuit drie kanten is de toezegging gedaan dat we bereid zijn om te legaliseren. Daarom nogmaals onderstaand voorstel. Ik verneem graag hoe jullie/ het college hierover denkt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch Adviseur



J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 23 oktober 2025 15:18

Aan: [redacted]

Onderwerp: Beusichemsedijk 15 Culemborg toezeggingen

Goedemiddag [redacted]

Ik heb samen met enkele collega's opnieuw naar deze zaak gekeken, naar aanleiding van de conceptverslaglegging van het gesprek van 25 september 2025.

Op basis daarvan moet ik helaas terugkomen op het eerder besproken voornemen om de vergunning te gaan weigeren. Hieronder licht ik toe waarom.

Toezegging

Naar aanleiding van de conceptnotulen van het gesprek van 25 september 2025 heb ik opnieuw gekeken naar de gestelde toezeggingen die volgens aanvrager zijn gedaan. Daarbij wordt verwezen naar een e-mail van [REDACTED] destijds medewerker team Projecten, Regie en Ruimte bij de gemeente Culemborg.

Ik heb deze e-mail als bijlage toegevoegd. In die e-mail staat het volgende:

“Geachte [REDACTED]

*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.
Tot zover.”*

De vraag is of dit is aan te merken als een toezegging waaraan wij ons moeten houden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierover meerdere uitspraken gedaan. Daarbij spelen drie stappen een rol:

1. Is sprake van een toezegging?

Een toezegging kan een uitspraak of gedraging zijn die bij betrokkene de indruk wekt dat het bestuursorgaan een standpunt heeft ingenomen over de wijze waarop het zijn bevoegdheid zal gebruiken.

Gezien de inhoud van de mail van [REDACTED] is het mijns inziens onmiskenbaar dat sprake is van een toezegging.

2. Is de toezegging toe te rekenen aan het bevoegde bestuursorgaan?

Daarbij geldt het zogenoemde burgerperspectief: mocht betrokkene erop vertrouwen dat de persoon die de toezegging deed dit namens het bestuursorgaan deed?

Gezien de functie van [REDACTED] en de formulering “Als gemeente Culemborg [REDACTED] mocht de aanvrager er redelijkerwijs van uitgaan dat hij namens de gemeente sprak. De toezegging is daarmee aan het bevoegde gezag toe te rekenen.

3. Weegt het algemeen belang zwaarder dan het belang van de betrokkene?

Ook bij een gerechtvaardigde toezegging kan het zo zijn dat andere belangen zwaarder wegen (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1185).

In dat geval kan er een verplichting ontstaan om de daaruit voortvloeiende schade (dispositieschade) te vergoeden.

In deze zaak zie ik echter geen zwaarwegend algemeen belang dat zou moeten prevaleren boven het gewekte vertrouwen. De toezegging is bovendien tijdens het gesprek van 25 september 2025 opnieuw (mondeling) bevestigd door [REDACTED] teammanager Vergunningen bij de ODR.

Gevolg en voorstel

De toezegging van [REDACTED] is naar mijn oordeel aan ons toe te rekenen. Ook collega-juristen bij de ODR delen deze conclusie.

Daarmee kunnen we er niet onderuit dat aan de toezegging gevolg moet worden gegeven, en dat de omgevingsvergunning verleend moet worden.

Daarbij weegt ook dat [REDACTED] tijdens het gesprek nogmaals het vertrouwen heeft gewekt dat we het bijgebouw willen legaliseren.

Mijn voorstel is daarom:

- De omgevingsvergunning te verlenen via de reguliere procedure;
- In de motivering duidelijk te vermelden dat dit een uitzonderlijk geval betreft, waarin de vergunning wordt verleend vanwege een eerdere toezegging. Hierdoor kunnen we afzien van een uitgebreide procedure;
- In de omgevingsvergunning aan te geven dat het advies van de RCE negatief is, maar dat de toezegging maakt dat verlening juridisch noodzakelijk is;
- Aan de vergunning het voorschrift te verbinden dat het gebouw uitsluitend als ondergeschikt bouwwerk mag worden gebruikt, conform de aanvraag.

Tot slot

Ik stel voor om dit punt voor te leggen aan het college, met de duidelijke toelichting dat een weigering juridisch geen stand zal houden gezien de expliciete toezegging.

Door het verbinden van voorschriften kunnen we wel borgen dat het bouwwerk niet wordt gebruikt voor zelfstandige bewoning of verhuur (bijvoorbeeld als B&B).

Daarbij betreft het een uitzonderlijke situatie, waarbij enkel een vergunning wordt verleend door eerder gedane toezeggingen. Door dit goed te benoemen in de omgevingsvergunning, ontstaat er geen precedentwerking.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314
[REDACTED]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Beusichemsedijk 15
4101 NV Culemborg

Onderwerp:
Bevindingenbrief

Geachte [REDACTED]

Op 27 januari 2023 hebben we uw bijgebouw met omliggende erfafscheidingen en zwembad gecontroleerd op het perceel O353. Dit ligt op het adres Beusichemsedijk 15 in Culemborg. De bouwwerken staan op een perceel met de bestemming Agrarisch met waarde - Landschap 1 en met dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 en Waarde Cultuurhistorie. Wij hebben geconstateerd dat u heeft gebouwd zonder dat u daarvoor een omgevingsvergunning heeft.

Dit mag niet. Dat staat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hieronder leest u wat we nu van u vragen.

Wat vragen we van u?

U kunt voor **1 mei 2023** een omgevingsvergunning aanvragen voor wat u heeft gebouwd. Uit legalisatietoets blijkt dat wij bereid zijn mee te werken om de bouwwerken te legaliseren.

Wij wijzen u erop dat dit niet automatisch betekent dat deze ook verleend wordt.

U kunt de aanvraag doen via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Houd hierbij rekening met de indieningsvereisten, zoals onder andere situatietekening, plattegrondtekening, geveltekening, foto's en eventuele constructieberekeningen en tekeningen.

Let erop dat u het ons laat weten als u dit gedaan heeft. Dan controleren wij of wij uw aanvraag hebben ontvangen.

Wat gebeurt er als u dit niet doet?

Doet u niet wat hierboven staat? Dan mogen wij er op een andere manier voor zorgen dat dit toch gebeurt. Dat staat in de wet. De kosten hiervan kunnen hoog zijn. U betaalt deze kosten. Wij gaan er daarom van uit dat u doet wat wij van u vragen.

Let op: heeft u bij de bouw nog meer gedaan wat niet mag van de wet? En hebben wij dat niet gezien bij onze controle? Dan kunt u ons daar niet verantwoordelijk voor maken. U moet er ook dan zelf voor zorgen dat u dit zo snel mogelijk volgens de regels in orde maakt.

Datum
28 februari 2023

Pagina
1 van 2

Ons kenmerk
ODR2206239

Uw kenmerk

Behandeld door
[REDACTED]

Omgevingsdienst Rivierenland
J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Geen formeel bezwaar maken

U kunt geen formeel bezwaar maken tegen de inhoud van deze brief. Dat kan eventueel pas in een later stadium.

Pagina
2 van 2

Ons kenmerk
ODR2206239

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met [REDACTED] telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg,



Coördinator Toezicht en Handhaving
Omgevingsdienst Rivierenland

Van: [redacted]
Verzonden: 17-09-2025 12:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beusichemsedijk 15 Culemborg

Ja, dat is prima. Ik kan een uur daarvoor.

Als jij een ruimte kan reserveren, graag. Dan zal ik nog een uitnodiging sturen, ook naar [redacted] Doe ik morgen, dan stuur ik nl meteen de wettelijke kaders en het proces. Dat laatste heb ik ook al bij de brief in juli aangegeven.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 september 2025 11:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Beusichemsedijk 15 Culemborg

Hoi [redacted]

Geen probleem. Zullen we dan ook even een afspraak vooraf inplannen?

Het was op het gemeentehuis toch? Ik zal even kijken of ik dan een ruimte kan reserveren.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig maandag & vrijdag middag



[redacted] | www.culemborg.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 september 2025 11:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: Beusichemsedijk 15 Culemborg

Hoi [REDACTED]

Kun jij volgende week donderdag 25 september nog om deze zaak met de aanvrager te bespreken? Om 13.30 - 15.00 uur?

Hij wil inhoudelijk bespreken wat mogelijk is (wettelijke kaders) Hij komt al een beetje terug op dat ze wel aan 10% voldoen. Hij dacht dat dit met de oppervlakte wel kon worden aangetoond, maar het gaat om de inhoud.

Hij denkt wel dat hij aan het logies kan voldoen, maar dat vind ik heel dubieus. Dan mag hij het gebouw uitsluitend voor logies van werknemers gebruiken.

Ik zal hem die kaders sturen.

Hij wil ook graag het proces bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Team Vergunningen
[REDACTED]



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]

Verzonden: 12-11-2025 10:33

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Re: De Bol op Redichem

Geachte [REDACTED]

Klopt, de 'bouwhistorische verkenning van de 'Buitenplaats de Bol op Redichem', door architectenbureau [REDACTED] in samenwerking met [REDACTED] van 11-10-2017 betreft met name het hoofdgebouw. Deze is gedeeld als onderdeel van het goedkeuringsproces van de grote restauratie van de Bol in 2018 met alle instanties inclusief de ODR en de RCE.

Het tweede document in de e-mail, zijnde de aanvullende bouwhistorische verkenning bouwt voort op deze verkenning en focust specifiek op het complex rond het bijgebouw. Hier zitten ook de slides in, die we gedeeld hebben met [REDACTED] van [REDACTED]. De Google-drive link lijkt echter niet te werken. Als het goed is moet die het nu wel doen. Zie bijgevoegd de link. Graag uw bevestiging of het werkt.

 _Aanvullingen ODR oude situatie 12112025_V1.pptx

Wij hebben, zoals verzocht door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, inmiddels contact gelegd met een onafhankelijk deskundig bureau om onze aanvullende bouwhistorische verkenning, met de focus op het bijgebouw, verhardingen, schuttingen en hout opslag, te checken en te verifiëren. We zullen uw foto's daarin verwerken. Bijgevoegd is dan ook een voorlopige versie. Dan kunt u al meekijken ten behoeve van de transparantie van het proces. Dit alles onder nadrukkelijk voorbehoud van wijzigingen na onderzoek van deze onafhankelijke deskundige.

Onze architect, [REDACTED] is 15 november terug van vakantie en zal dan op basis van deze aanvullingen en de feedback van de onafhankelijke deskundige de tekeningen aanpassen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het nameten van de nokhoogte om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. De bestaande aanvraag zal vervolgens beperkt worden aangepast. Dus geen nieuwe aanvraag.

Tijdspad en realistische planning: Wij zijn akkoord gegaan met uw voorstel tot opschorten tot en met 15 april 2026 om zorgvuldigheid te borgen in dit proces. Wij weten nog niet wat de beschikbaarheid is van het deskundigenbureau en hoeveel tijd dit onderzoek in beslag gaat nemen. De eerste indicatie was dat ze drie weken nodig hebben om het onderzoek te verrichten en dat de startdatum/beschikbaarheid nog niet bekend is. We verwachten daar later deze week dan wel volgende week uitsluitsel over te krijgen. Het rapport zal worden opgesteld en vervolgens worden gedeeld. De aanvraag zal op basis van dit rapport beperkt worden aangepast. De ODR en RCE hebben vervolgens tijd nodig om zowel het deskundigenrapport als ook de beperkt aangepaste aanvraag te bestuderen. Dan is er tijd nodig om hun eigen advies te bestuderen en mogelijk aan te passen op basis van deze nieuwe informatie.

Gezien bovenstaande en gezien het nu 12 november is met de feestdagen en vakanties voor de boeg is een meeting met de monumentencommissie in Culemborg op 5 januari niet realistisch. Bovendien is het niet noodzakelijk gezien de opschort-termijn tot en met 15 april 2026. Ons voorstel is dit proces zorgvuldig te doorlopen. Waarbij alle betrokken partijen de benodigde tijd krijgen om zorgvuldig hun werk te kunnen doen. Dat geeft dan een solide basis voor het inplannen van een datum voor een eventuele meeting met de

monumentencommissie in Culemborg, mocht die vereist zijn. Voor die tijd is een bespreking met hen niet zinvol en een verspilling van de tijd van deze commissieleden.

Mocht u vragen hebben, laat het ons gaarne weten.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

Op ma 10 nov 2025 om 15:27 schreef

[Redacted name]

[Redacted email address]

Geachte

[Redacted name]

Bedankt voor de historische verkenning. Deze gaat echter voornamelijk over het woonhuis, dus voor het zwembad en bijgebouw geeft dit weinig extra info. Ik zou ook de foto's die u had geappt met [Redacted] van [Redacted] nog toegestuurd krijgen. Deze zie ik ook graag nog tegemoet.

Ik zal het plan op de agenda van de eerst volgende vergadering van de monumentencommissie zetten, op 5 januari 2026. De vertraging komt dan wel van jullie kant.

Wat betreft het zwembad het volgende: ik heb aangegeven dat het zwembad met de omliggende verharding en muur voor ons een gegeven was. En dat daar geen discussie over was. Dit ging niet over de verharding ten oosten van het zwembad, de schutting, de houtopslag en de gesnoeide beplanting. Deze laatste punten zijn eigenlijk nauwelijks ter sprake geweest. Maar daarvan heb ik niet aangegeven dit voor ons een gegeven is.

Ik heb wel aangegeven dat het vooral om de uitbreiding gaat. Maar die andere punten (verharding ten oosten van het zwembad, de schutting, de houtopslag en gesnoeide beplanting) horen er wel degelijk ook bij.

Ik hoop dat dat nu helder is.

Bijgevoegd nog een foto uit 2018 van streetsmart, een eerdere datum heb ik niet.



18 apr 2018



Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[Redacted]



Omgevingsdienst
Rivierenland

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 10 november 2025 09:38

Aan: [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

CC:

Onderwerp: De Bol op Redichem

Geachte

Dank voor de foto's van Street Smart en het telefonisch gesprek. Is het mogelijk gelijke foto's te ontvangen van voor de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw? Dat geeft een helder vergelijk van voor en erna.

Bijgevoegd, zoals beloofd, de 'bouwhistorische verkenning van Buitenplaats de Bol op Redichem', door architectenbureau in samenwerking met van 11-10-2017. Deze is destijds met alle instanties, inclusief de ODR, gedeeld ten behoeve van de restauratie van de Bol zelf in 2018.

Wij hebben, zoals verzocht door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, contact gelegd met een onafhankelijk deskundige om onze aanvullende bouwhistorische verkenning, met de focus op het bijgebouw, verhardingen, schuttingen en hout opslag, te checken en te verifiëren. We zullen uw foto's daarin verwerken. Bijgevoegd de voorlopige versie. Dan kunt u al meekijken ten behoeve van de transparantie van het proces. Dit alles onder nadrukkelijk voorbehoud van wijzigingen na onderzoek van deze onafhankelijke deskundige.

Onze architect is 15 november terug van vakantie en zal dan op basis van deze aanvullingen en de feedback van de onafhankelijk deskundige de tekeningen aanpassen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het nameten van de nokhoogte om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. De bestaande aanvraag zal vervolgens beperkt worden aangepast. Dus geen nieuwe aanvraag. Na beoordeling van deze beperkte aanpassing door de ODR kunnen de volgende stappen ingepland worden. Voor die tijd is een bespreking in de monumentencommissie niet zinvol en een verspilling van de tijd van deze commissieleden.

Belangrijk was ons gesprek van afgelopen maandag, 3 november, waarin u aangaf dat het alleen gaat om de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw zelf. Dan kunnen we ons daar op focussen. Dat geeft veel helderheid en scheelt kosten. Het gaat dus niet om het reeds bestaande zwembad met verharding en de schutting, noch om de verharding ten oosten van het zwembad met de schutting, noch om de houtopslag en gesnoeide beplanting. Zonder tegenbericht gaan wij ervan uit dat dit het geval is. Dan heb ik u goed begrepen.

Aanvullingen ODR oude situatie 08112025_V2.pptx

Mocht u vragen hebben, laat het ons gaarne weten.

Met vriendelijke groeten,

Op di 4 nov 2025 om 11:49 schreef [REDACTED]

Goedemorgen [REDACTED]

Zoals afgesproken stuur ik u hierbij de foto's van streetsmart, zoals wij die kunnen zien van het bijgebouw met zwembad op de Beusichemsedijk 15 in Culemborg.

U zal mij nog zoveel mogelijk gegevens en foto's sturen van de situatie zoals die was. En het historisch bouwonderzoek dat is gemaakt in 2017 (voor de verbouw van de woning).

Ik zie deze gegevens graag zsm tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Team Vergunningen

[REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 12-11-2025 10:58

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Bedankt voor deze info. Dit geeft wel een duidelijk beeld van wat er al heeft gestaan en aanwezig is geweest.

De vergadering van de commissie zal waarschijnlijk op 12 januari zijn en niet op 5 januari 2026. Dat is nog 2 maanden. Lijkt me toch genoeg om het plan voor te leggen bij de monumentencommissie?
Nog langer uitstel lijkt me niet nodig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Team Vergunningen



Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 12 november 2025 10:34

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Klopt, de 'bouwhistorische verkenning van de 'Buitenplaats de Bol op Redichem', door architectenbureau [redacted] in samenwerking met [redacted] van 11-10-2017 betreft met name het hoofdgebouw. Deze is gedeeld als onderdeel van het goedkeuringsproces van de grote restauratie van de Bol in 2018 met alle instanties inclusief de ODR en de RCE.

Het tweede document in de e-mail, zijnde de aanvullende bouwhistorische verkenning bouwt voort op deze verkenning en focust specifiek op het complex rond het bijgebouw. Hier zitten ook de slides in, die

we gedeeld hebben met [REDACTED] van de [REDACTED]. De Google-drive link lijkt echter niet te werken. Als het goed is moet die het nu wel doen. Zie bijgevoegd de link. Graag uw bevestiging of het werkt.

[REDACTED]
_Aanvullingen ODR oude situatie 12112025_V1.pptx

Wij hebben, zoals verzocht door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, inmiddels contact gelegd met een onafhankelijk deskundig bureau om onze aanvullende bouwhistorische verkenning, met de focus op het bijgebouw, verhardingen, schuttingen en hout opslag, te checken en te verifiëren. We zullen uw foto's daarin verwerken. Bijgevoegd is dan ook een voorlopige versie. Dan kunt u al meekijken ten behoeve van de transparantie van het proces. Dit alles onder nadrukkelijk voorbehoud van wijzigingen na onderzoek van deze onafhankelijke deskundige.

Onze architect, [REDACTED], is 15 november terug van vakantie en zal dan op basis van deze aanvullingen en de feedback van de onafhankelijke deskundige de tekeningen aanpassen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het nameten van de nokhoogte om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. De bestaande aanvraag zal vervolgens beperkt worden aangepast. Dus geen nieuwe aanvraag.

Tijdspad en realistische planning: Wij zijn akkoord gegaan met uw voorstel tot opschorten tot en met 15 april 2026 om zorgvuldigheid te borgen in dit proces. Wij weten nog niet wat de beschikbaarheid is van het deskundigenbureau en hoeveel tijd dit onderzoek in beslag gaat nemen. De eerste indicatie was dat ze drie weken nodig hebben om het onderzoek te verrichten en dat de startdatum/beschikbaarheid nog niet bekend is. We verwachten daar later deze week dan wel volgende week uitsluitsel over te krijgen. Het rapport zal worden opgesteld en vervolgens worden gedeeld. De aanvraag zal op basis van dit rapport beperkt worden aangepast. De ODR en RCE hebben vervolgens tijd nodig om zowel het deskundigenrapport als ook de beperkt aangepaste aanvraag te bestuderen. Dan is er tijd nodig om hun eigen advies te bestuderen en mogelijk aan te passen op basis van deze nieuwe informatie.

Gezien bovenstaande en gezien het nu 12 november is met de feestdagen en vakanties voor de boeg is een meeting met de monumentencommissie in Culemborg op 5 januari niet realistisch. Bovendien is het niet noodzakelijk gezien de opschort-termijn tot en met 15 april 2026. Ons voorstel is dit proces zorgvuldig te doorlopen. Waarbij alle betrokken partijen de benodigde tijd krijgen om zorgvuldig hun werk te kunnen doen. Dat geeft dan een solide basis voor het inplannen van een datum voor een eventuele meeting met de monumentencommissie in Culemborg, mocht die vereist zijn. Voor die tijd is een bespreking met hen niet zinvol en een verspilling van de tijd van deze commissieleden.

Mocht u vragen hebben, laat het ons gaarne weten.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Op ma 10 nov 2025 om 15:27 schreef [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Bedankt voor de historische verkenning. Deze gaat echter voornamelijk over het woonhuis, dus voor het zwembad en bijgebouw geeft dit weinig extra info. Ik zou ook de foto's die u had geappt

met [REDACTED] nog toegestuurd krijgen. Deze zie ik ook graag nog tegemoet.

Ik zal het plan op de agenda van de eerst volgende vergadering van de monumentencommissie zetten, op 5 januari 2026. De vertraging komt dan wel van jullie kant.

Wat betreft het zwembad het volgende: ik heb aangegeven dat het zwembad met de omliggende verharding en muur voor ons een gegeven was. En dat daar geen discussie over was. Dit ging niet over de verharding ten oosten van het zwembad, de schutting, de houtopslag en de gesnoeide beplanting. Deze laatste punten zijn eigenlijk nauwelijks ter sprake geweest. Maar daarvan heb ik niet aangegeven dit voor ons een gegeven is.

Ik heb wel aangegeven dat het vooral om de uitbreiding gaat. Maar die andere punten (verharding ten oosten van het zwembad, de schutting, de houtopslag en gesnoeide beplanting) horen er wel degelijk ook bij.

Ik hoop dat dat nu helder is.

Bijgevoegd nog een foto uit 2018 van streetsmart, een eerdere datum heb ik niet.



18 apr 2018



Met vriendelijke groet,



Medewerker Team Vergunningen



Omgevingsdienst
Rivierenland

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 10 november 2025 09:38

Aan: [redacted]

[redacted]
[redacted] <S.Blokland@culemborg.nl>;
m.witte@cultureelergoed.nl

CC: [redacted]

Onderwerp: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Dank voor de foto's van Street Smart en het telefonisch gesprek. Is het mogelijk gelijke foto's te ontvangen van voor de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw? Dat geeft een helder vergelijk van voor en erna.

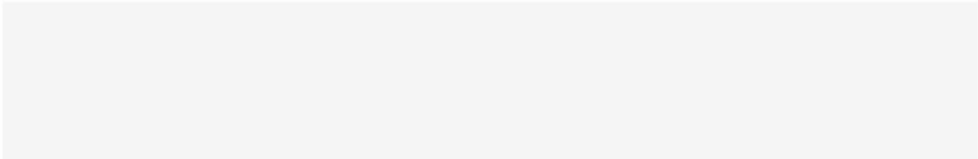
Bijgevoegd, zoals beloofd, de 'bouwhistorische verkenning van Buitenplaats de Bol op Redichem', door architectenbureau [redacted] in samenwerking met [redacted] van 11-10-2017. Deze is destijds met alle instanties, inclusief de ODR, gedeeld ten behoeve van de restauratie van de Bol zelf in 2018.

Wij hebben, zoals verzocht door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, contact gelegd met een onafhankelijk deskundige om onze aanvullende bouwhistorische verkenning, met de focus op het bijgebouw, verhardingen, schuttingen en hout opslag, te checken en te verifiëren. We zullen uw foto's daarin verwerken. Bijgevoegd de voorlopige versie. Dan kunt u al meekijken ten behoeve van de transparantie van het proces. Dit alles onder nadrukkelijk voorbehoud van wijzigingen na onderzoek van deze onafhankelijke deskundige.

Onze architect, [redacted] is 15 november terug van vakantie en zal dan op basis van deze aanvullingen en de feedback van de onafhankelijke deskundige de tekeningen aanpassen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het nameten van de nokhoogte om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. De bestaande aanvraag zal vervolgens bepikt worden aangepast. Dus geen nieuwe aanvraag. Na beoordeling van deze beperkte aanpassing door de ODR kunnen de volgende stappen ingepland worden. Voor die tijd is een bespreking in de monumentencommissie niet zinvol en een verspilling van de tijd van deze

commissieleden.

Belangrijk was ons gesprek van afgelopen maandag, 3 november, waarin u aangaf dat het alleen gaat om de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw zelf. Dan kunnen we ons daar op focussen. Dat geeft veel helderheid en scheelt kosten. Het gaat dus niet om het reeds bestaande zwembad met verharding en de schutting, noch om de verharding ten oosten van het zwembad met de schutting, noch om de houtopslag en gesnoeide beplanting. Zonder tegenbericht gaan wij ervan uit dat dit het geval is. Dan heb ik u goed begrepen.


_Aanvullingen ODR oude situatie 08112025_V2.pptx

Mocht u vragen hebben, laat het ons gaarne weten.

Met vriendelijke groeten,



Op di 4 nov 2025 om 11:49 schreef  

Goedemorgen 

Zoals afgesproken stuur ik u hierbij de foto's van streetsmart, zoals wij die kunnen zien van het bijgebouw met zwembad op de Beusichemsedijk 15 in Culemborg.

U zal mij nog zoveel mogelijk gegevens en foto's sturen van de situatie zoals die was. En het historisch bouwonderzoek dat is gemaakt in 2017 (voor de verbouw van de woning).

Ik zie deze gegevens graag zsm tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Medewerker Team Vergunningen

[Redacted contact information]

Fout! Bestandsnaam niet opgegeven.

Van: [redacted]

Verzonden: 18-11-2025 17:39

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Wij hebben, zoals verzocht door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, contact gelegd met een onafhankelijk deskundig bureau, zijnde het bureau [redacted] om onze aanvullende bouwhistorische verkenning, met de focus op het bijgebouw, verhardingen, schuttingen en houtopslag, te verifiëren. Wij hebben hen onze voorlopige 'aanvullende Bouwhistorische Verkenning rondom het bijgebouw' toegestuurd.

De RCE is akkoord met dit bureau en met [redacted] aan dit bureau. Ze hebben aangegeven dat dit onderzoek hen een goed beeld van de ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie zal geven en kan helpen in de beoordeling van hetgeen wat ervoor ligt. De RCE gaf het belang van een goede vraagstelling aan, namelijk om vanuit het perspectief van landschap en gebouwd erfgoed een antwoord te krijgen op wat de historische functie en betekenis van dit terrein binnen de totale historische ontwikkeling van de complex historische buitenplaats is geweest en of en zo ja hoe de huidige ingreep past binnen deze functie als ontspanningsruimte. Daarnaast is het advies van de RCE aan ons om aan het [redacted] te vragen aanbevelingen te doen. Deze ingreep, zijnde onze restauratie, is gericht op het behoud en herstel van de bestaande bebouwde en functionele situatie ter plaatse. Daarbij heeft binnen een in oppervlak beperkende omvang een niet-substantiële vergroting en verbetering van de huidige bebouwing plaatsgevonden met verwijdering van asbest en een foeilijke en gevaarlijke plastic achterwand.

We zullen ook de RCE stukken voorafgaand aan de aanwijzing en registratie in 2007 van 'De Bol' als rijksmonument meenemen in dit onderzoek. De inventarisatie en afwegingen. Dit geeft een mooi compleet beeld over de tijd heen.

Onze architect [redacted] zoals gezegd deze week terug van vakantie. Wij hebben hem gisteren om 16:00 bijgepraat. Hij gaat, op basis van de aanvullingen in onze eigen 'aanvulling op de bouwhistorische verkenning' van [redacted] en de feedback van de onafhankelijk deskundige, de tekeningen, voor zoveel nodig voor de beeldvorming aanpassen. Het onderzoek van [redacted] is hier natuurlijk essentieel in. Het is dus wachten totdat dat is afgerond voordat we op die solide basis de vervolgstappen kunnen bepalen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het na-meten van de bouwhoogten om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. Wij zullen een ondergeschikte aanpassing doen op het aanvraagformulier en de bouwtekening. Dus geen nieuwe aanvraag.

Zoals per eerdere mails al genoemd, ref. tijdspad en realistische planning: Wij zijn akkoord gegaan met uw voorstel tot opschorten tot en met 15 april 2026 om zorgvuldigheid te borgen in dit proces. Wij weten nu van [redacted] januari kan beginnen i.v.m. een reeds volle agenda en dat hun inschatting is 3 weken nodig te hebben. Ze heeft aangegeven te kijken of het sneller kan, op ons verzoek, ook mede door de hoeveelheid informatie die we reeds hebben kunnen aanleveren. We wachten op haar antwoord en stellen u zo snel mogelijk op de hoogte. Vervolgens zullen wij op basis van haar onderzoek een beperkte aanpassing doen op de aanvraag. Het rapport zal met de RCE, de ODR en de gemeente worden gedeeld. Die hebben vervolgens tijd nodig om zowel het deskundigenrapport als ook de beperkt aangepaste aanvraag te bestuderen. Dan is er tijd nodig om hun eigen advies te bestuderen en mogelijk aan te passen op basis van deze nieuwe informatie. Het lijkt ons prudent om dit nieuwe verzoek van de RCE, het uitvoeren van dit onderzoek door een onafhankelijk deskundige, een realistische termijn te geven, als ODR, om dit verantwoord te kunnen doen.

We hebben uw voorstel om de opschort-termijn tot en met 15 april 2026 te verlengen goedgekeurd. Dat geeft [REDACTED] een redelijke periode om het verzochte onderzoek te verrichten. Er is dan ook geen enkele noodzaak, noch andere reden om vanuit de ODR een meeting met de monumentencommissie in Culemborg op 12 januari in te plannen. De ODR weet van het RCE verzoek en weet ook dat de aanvraag beperkt aangepast zal worden. Ons voorstel is dit proces zorgvuldig te doorlopen. Waarbij alle betrokken partijen als de gemeente, ODR en de RCE de benodigde tijd krijgen om zorgvuldig hun advies te herijken op basis van het onderzoek van [REDACTED] en de beperkt aangepaste aanvraag. Dat geeft dan een solide basis voor het inplannen van een datum voor een eventuele meeting met de monumentencommissie in Culemborg, mocht die vereist zijn. Wij zijn daarvan op voorhand nog niet van overtuigd. U heeft onze destijds tijdens de meeting overgelegde vraagpunten in dat opzicht niet of in elk geval onvoldoende beantwoord.

Voor die tijd is een bespreking met incomplete informatie met hen niet zinvol en een verspilling van de kostbare tijd van deze commissieleden. Zoals gezegd wordt de schriftelijke aanvraag en tekening in ondergeschikte zin aangepast. Met die wetenschap is het ongerijmd als u desondanks zou volharden in uw standpunt om de bestaande aanvraag met tekening in de monumentencommissie van 12 januari 2026 aan de orde te stellen.

Wat we ons overigens afvragen is wat reden is, voor de ODR, om geen RCE advies aan te vragen in 2018, voor de restauratie van het hoofdgebouw "De Bol" zelf, dat nota bene wel een rijksmonument is, en dat u voor het de restauratie van een van de ondergeschikte bijgebouwen die juist niet rijks monumentaal zijn dit wel doet. Wij kijken uit naar uw onderbouwing en afwegingen.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Op wo 12 nov 2025 om 10:58 schreef [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Bedankt voor deze info. Dit geeft wel een duidelijk beeld van wat er al heeft bestaan en aanwezig is geweest.

De vergadering van de commissie zal waarschijnlijk op 12 januari zijn en niet op 5 januari 2026. Dat is nog 2 maanden. Lijkt me toch genoeg om het plan voor te leggen bij de monumentencommissie? Nog langer uitstel lijkt me niet nodig.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Team Vergunningen

[REDACTED]



Omgevingsdienst
Rivierenland

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 12 november 2025 10:34

Aan: [REDACTED]

Geachte

Het tweede document in de e-mail, zijnde de aanvullende bouwhistorische verkenning bouwt voort op deze verkenning en focust specifiek op het complex rond het bijgebouw. Hier zitten ook de slides in, die we gedeeld hebben met [REDACTED] van de RCE. De Google-drive link lijkt echter niet te werken. Als het goed is moet die het nu wel doen. Zie bijgevoegd de link. Graag uw bevestiging of het werkt.

Aanvullingen ODR oude situatie 12112025_V1.pptx

Onze architect, [REDACTED] is 15 november terug van vakantie en zal dan op basis van deze aanvullingen en de feedback van de onafhankelijk deskundige de tekeningen aanpassen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het nameten van de nokhoogte om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. De bestaande aanvraag zal vervolgens beperkt worden aangepast. Dus geen nieuwe aanvraag.

Tijdspad en realistische planning: Wij zijn akkoord gegaan met uw voorstel tot opschorten tot en met 15 april 2026 om zorgvuldigheid te borgen in dit proces. Wij weten nog niet wat de beschikbaarheid is van het deskundigenbureau en hoeveel tijd dit onderzoek in beslag gaat nemen. De eerste indicatie was dat ze drie weken nodig hebben om het onderzoek te verrichten en dat de startdatum/beschikbaarheid nog niet bekend is. We verwachten daar later deze week dan wel volgende week uitsluitsel over te krijgen. Het rapport zal worden opgesteld en vervolgens worden gedeeld. De aanvraag zal op basis van dit rapport beperkt worden aangepast. De ODR en RCE hebben vervolgens tijd nodig om zowel het deskundigenrapport als ook de beperkt aangepaste aanvraag te bestuderen. Dan is er tijd nodig om hun eigen advies te bestuderen en mogelijk aan te passen op basis van deze nieuwe informatie.

Gezien bovenstaande en gezien het nu 12 november is met de feestdagen en vakanties voor de boeg is een meeting met de monumentencommissie in Culemborg op 5 januari niet realistisch. Bovendien is het niet noodzakelijk gezien de opschort-termijn tot en met 15 april 2026. Ons voorstel is dit proces zorgvuldig te doorlopen. Waarbij alle betrokken partijen de benodigde tijd krijgen om zorgvuldig hun werk te kunnen doen. Dat geeft dan een solide basis voor het inplannen van een datum voor een eventuele meeting met de monumentencommissie in Culemborg, mocht die vereist zijn. Voor die tijd is een bespreking met hen niet zinvol en een verspilling van de tijd van deze commissieleden.

Mocht u vragen hebben, laat het ons gaarne weten.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

Op ma 10 nov 2025 om 15:27 schreef [Redacted]

Geachte [Redacted]

Bedankt voor de historische verkenning. Deze gaat echter voornamelijk over het woonhuis, dus voor het zwembad en bijgebouw geeft dit weinig extra info. Ik zou ook de foto's die u had geappt me [Redacted] van de RCE nog toegestuurd krijgen. Deze zie ik ook graag nog tegemoet.

Ik zal het plan op de agenda van de eerst volgende vergadering van de monumentencommissie zetten, op 5 januari 2026. De vertraging komt dan wel van jullie kant.

Wat betreft het zwembad het volgende: ik heb aangegeven dat het zwembad met de omliggende verharding en muur voor ons een gegeven was. En dat daar geen discussie over was. Dit ging niet over de verharding ten oosten van het zwembad, de schutting, de houtopslag en de gesnoeide beplanting. Deze laatste punten zijn eigenlijk nauwelijks ter sprake geweest. Maar daarvan heb ik niet aangegeven dit voor ons een gegeven is.

Ik heb wel aangegeven dat het vooral om de uitbreiding gaat. Maar die andere punten (verharding ten oosten van het zwembad, de schutting, de houtopslag en gesnoeide beplanting) horen er wel degelijk ook bij.

Ik hoop dat dat nu helder is.

Bijgevoegd nog een foto uit 2018 van streetsmart, een eerdere datum heb ik niet.



Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[Redacted]



Omgevingsdienst
Rivierenland

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 10 november 2025 09:38

Aan: [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Geachte

Dank voor de foto's van Street Smart en het telefonisch gesprek. Is het mogelijk gelijke foto's te ontvangen van voor de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw? Dat geeft een helder vergelijk van voor en erna.

Bijgevoegd, zoals beloofd, de 'bouwhistorische verkenning van Buitenplaats de Bol op Redichem', door architectenbureau in samenwerking met van 11-10-2017. Deze is destijds met alle instanties, inclusief de ODR, gedeeld ten behoeve van de restauratie van de Bol zelf in 2018.

Wij hebben, zoals verzocht door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, contact gelegd met een onafhankelijk deskundige om onze aanvullende bouwhistorische verkenning, met de focus op het bijgebouw, verhardingen, schuttingen en hout opslag, te checken en te verifiëren. We zullen uw foto's daarin verwerken. Bijgevoegd de voorlopige versie. Dan kunt u al meekijken ten behoeve van de transparantie van het proces. Dit alles onder nadrukkelijk voorbehoud van wijzigingen na onderzoek van deze onafhankelijke deskundige.

Onze architect is 15 november terug van vakantie en zal dan op basis van deze aanvullingen en de feedback van de onafhankelijk deskundige de tekeningen aanpassen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het nameten van de nokhoogte om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. De bestaande aanvraag zal vervolgens beperkt worden aangepast. Dus geen nieuwe aanvraag. Na beoordeling van deze beperkte aanpassing door de ODR kunnen de volgende stappen ingepland worden. Voor die tijd is een bespreking in de monumentencommissie niet zinvol en een verspilling van de tijd van deze commissieleden.

Belangrijk was ons gesprek van afgelopen maandag, 3 november, waarin u aangaf dat het alleen gaat om de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw zelf. Dan kunnen we ons daar op focussen. Dat geeft veel helderheid en scheelt kosten. Het gaat dus niet om het reeds bestaande zwembad met verharding en de schutting, noch om de verharding ten oosten van het zwembad met de schutting, noch om de houtopslag en gesnoeide beplanting. Zonder tegenbericht gaan wij ervan uit dat dit het geval is. Dan heb ik u goed begrepen.

Mocht u vragen hebben, laat het ons gaarne weten.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted]

Op di 4 nov 2025 om 11:49 schreef [Redacted]

[Redacted]

Goedemorgen [Redacted]

Zoals afgesproken stuur ik u hierbij de foto's van streetsmart, zoals wij die kunnen zien van het bijgebouw met zwembad op de Beusichemsedijk 15 in Culemborg.

U zal mij nog zoveel mogelijk gegevens en foto's sturen van de situatie zoals die was. En het historisch bouwonderzoek dat is gemaakt in 2017 (voor de verbouw van de woning).

Ik zie deze gegevens graag zsm tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[Redacted]

Fout! Bestandsnaam niet opgegeven.

Van: [redacted]

Verzonden: 25-11-2025 14:07

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Re: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Dank u wel. Is er een inschatting te maken van de benodigde tijd voor dit proces?

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 24 nov 2025 om 14:06 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb uw Woo-verzoek gestuurd naar de desbetreffende juridische afdeling van onze organisatie. Zij zullen dit verzoek verder oppakken.

Hopelijk u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig vrijdag middag

<image002.jpg>

[redacted] www.culemborg.nl

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 21 november 2025 10:40

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]

[redacted]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: De Bol op Redichem

Geachte [REDACTED]

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Graag uw hulp. Tijdens de vergadering van 25 september 2025 is besproken dat [REDACTED] voorafgaand aan deze bijeenkomst telefonisch overleg heeft gehad met de inmiddels gepensioneerde gemeenteamttenaar [REDACTED]

[REDACTED] heeft in dit gesprek verklaard dat de medewerking van de gemeente aan de legalisatie van het inmiddels gerealiseerde ondergeschikte bijgebouw niet alleen mondeling en schriftelijk, maar tevens door hem digitaal is vastgelegd in het systeem *OpenWave*.

Naar aanleiding hiervan hebben wij tijdens de vergadering verzocht om verstrekking van alle betreffende gegevens uit *OpenWave* en de daarmee samenhangende interne communicatie. Wij gingen ervan uit dat dit verzoek door de ODR/Gemeente was toegezegd. In de feedback van [REDACTED] op de conceptnotulen wordt dit echter ontkend. Onze reactie op zijn opmerkingen wordt separaat aan u toegezonden.

Ten behoeve van een volledig en zorgvuldig dossier dien ik hierbij, op grond van de Wet open overheid (Woo), een formeel verzoek in tot verstrekking van de volgende informatie, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W:

1. **Alle in het systeem OpenWave vastgelegde gegevens** met betrekking tot de locatie Beusichemsedijk 15, alsmede **alle interne communicatie** die hierop betrekking heeft.
2. **Alle documenten die hebben geleid tot de vastleggingen in OpenWave**, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W.
3. **Een afschrift van het mandaat** waarover [REDACTED] als gemeentefunctionaris beschikte om de betreffende registraties in OpenWave namens de gemeente te verrichten.
4. **Alle documenten waaruit blijkt dat [REDACTED] heeft gehandeld binnen het hem verleende mandaat.**
5. **Alle documenten waaruit volgt dat [REDACTED] mogelijk buiten het hem verleende mandaat heeft gehandeld.**
6. **Alle vastleggingen waaruit de beleidsmatige voorkeur of lijn van de gemeente blijkt** ten aanzien van het al dan niet toekennen van een logiesfunctie aan het ondergeschikte bijgebouw.
7. **Alle documenten betreffende het al dan niet aanvragen van een RCE-advies** voor de restauratie van het rijksmonumentale hoofdgebouw "De Bol" in de periode 2017–2019, inclusief de daaraan ten grondslag liggende afwegingen, onderbouwingen en wettelijke vereisten, alsmede de motivatie waarom voor een ondergeschikt bijgebouw — dat geen rijksmonument is — wél een dergelijk advies is aangevraagd.

Graag ontvang ik uw bevestiging dat dit Woo-verzoek langs deze weg rechtsgeldig kan worden ingediend. Indien een andere indieningswijze noodzakelijk is, verzoek ik u mij hierover te informeren. Tevens verneem ik graag binnen welke termijn u verwacht dit verzoek te kunnen behandelen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 25-11-2025 14:32

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Helder. Dank je wel.

Gr [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 25 nov 2025 om 14:14 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Nee hier heb ik geen inzicht over, aangezien dit verzoek via een andere afdeling gaat.

Met vriendelijke groeten,

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig vrijdag middag

<image003.jpg>

www.culemborg.nl

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 25 november 2025 14:07

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Re: De Bol op Redichem

Geachte [REDACTED]

Dank u wel. Is er een inschatting te maken van de benodigde tijd voor dit proces?

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 24 nov 2025 om 14:06 heeft [REDACTED]
[REDACTED] het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Ik heb uw Woo-verzoek gestuurd naar de desbetreffende juridische afdeling van onze organisatie. Zij zullen dit verzoek verder oppakken.

Hopelijk u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig vrijdag middag

<image002.jpg>

[REDACTED] www.culemborg.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 21 november 2025 10:40

Aan [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: De Bol op Redichem

Geachte [REDACTED]

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Graag uw hulp. Tijdens de vergadering van 25 september 2025 is besproken dat [REDACTED]
[REDACTED] voorafgaand aan deze bijeenkomst telefonisch overleg heeft gehad met de

inmiddels gepensioneerde gemeenteambtenaar, [REDACTED]

[REDACTED] heeft in dit gesprek verklaard dat de medewerking van de gemeente aan de legalisatie van het inmiddels gerealiseerde ondergeschikte bijgebouw niet alleen mondeling en schriftelijk, maar tevens door hem digitaal is vastgelegd in het systeem *OpenWave*.

Naar aanleiding hiervan hebben wij tijdens de vergadering verzocht om verstrekking van alle betreffende gegevens uit *OpenWave* en de daarmee samenhangende interne communicatie. Wij gingen ervan uit dat dit verzoek door de ODR/Gemeente was toegezegd. In de feedback van [REDACTED] op de conceptnotulen wordt dit echter ontkend. Onze reactie op zijn opmerkingen wordt separaat aan u toegezonden.

Ten behoeve van een volledig en zorgvuldig dossier dien ik hierbij, op grond van de Wet open overheid (Woo), een formeel verzoek in tot verstrekking van de volgende informatie, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W:

1. **Alle in het systeem OpenWave vastgelegde gegevens** met betrekking tot de locatie Beusichemsedijk 15, alsmede **alle interne communicatie** die hierop betrekking heeft.
2. **Alle documenten die hebben geleid tot de vastleggingen in OpenWave**, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W.
3. **Een afschrift van het mandaat** waarover [REDACTED] als gemeentefunctionaris beschikte om de betreffende registraties in OpenWave namens de gemeente te verrichten.
4. **Alle documenten waaruit blijkt dat** [REDACTED] **heeft gehandeld binnen het hem verleende mandaat.**
5. **Alle documenten waaruit volgt dat** [REDACTED] **mogelijk buiten het hem verleende mandaat heeft gehandeld.**
6. **Alle vastleggingen waaruit de beleidsmatige voorkeur of lijn van de gemeente blijkt** ten aanzien van het al dan niet toekennen van een logiesfunctie aan het ondergeschikte bijgebouw.
7. **Alle documenten betreffende het al dan niet aanvragen van een RCE-advies** voor de restauratie van het rijksmonumentale hoofdgebouw "De Bol" in de periode 2017–2019, inclusief de daaraan ten grondslag liggende afwegingen, onderbouwingen en wettelijke vereisten, alsmede de motivatie waarom voor een ondergeschikt bijgebouw — dat geen rijksmonument is — wél een dergelijk advies is aangevraagd.

Graag ontvang ik uw bevestiging dat dit Woo-verzoek langs deze weg rechtsgeldig kan worden ingediend. Indien een andere indieningswijze noodzakelijk is, verzoek ik u mij hierover te informeren. Tevens verneem ik graag binnen welke termijn u verwacht dit verzoek te kunnen behandelen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 10-11-2025 15:27

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Bedankt voor de historische verkenning. Deze gaat echter voornamelijk over het woonhuis, dus voor het zwembad en bijgebouw geeft dit weinig extra info. Ik zou ook de foto's die u had geappt met [redacted] van de RCE nog toegestuurd krijgen. Deze zie ik ook graag nog tegemoet.

Ik zal het plan op de agenda van de eerst volgende vergadering van de monumentencommissie zetten, op 5 januari 2026. De vertraging komt dan wel van jullie kant.

Wat betreft het zwembad het volgende: ik heb aangegeven dat het zwembad met de omliggende verharding en muur voor ons een gegeven was. En dat daar geen discussie over was. Dit ging niet over de verharding ten oosten van het zwembad, de schutting, de houtopslag en de gesnoeide beplanting. Deze laatste punten zijn eigenlijk nauwelijks ter sprake geweest. Maar daarvan heb ik niet aangegeven dit voor ons een gegeven is.

Ik heb wel aangegeven dat het vooral om de uitbreiding gaat. Maar die andere punten (verharding ten oosten van het zwembad, de schutting, de houtopslag en gesnoeide beplanting) horen er wel degelijk ook bij.

Ik hoop dat dat nu helder is.

Bijgevoegd nog een foto uit 2018 van streetsmart, een eerdere datum heb ik niet.



18 apr 2018

Met vriendelijke groet,

Medewerker Team Vergunningen



Omgevingsdienst
Rivierenland

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 10 november 2025 09:38

Aan: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Onderwerp: De Bol op Redichem

Geachte [REDACTED]

Dank voor de foto's van Street Smart en het telefonisch gesprek. Is het mogelijk gelijke foto's te ontvangen van voor de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw? Dat geeft een helder vergelijk van voor en erna.

Bijgevoegd, zoals beloofd, de 'bouwhistorische verkenning van Buitenplaats de Bol op Redichem', door architectenbureau [REDACTED] in samenwerking met [REDACTED] van 11-10-2017. Deze is destijds met alle instanties, inclusief de ODR, gedeeld ten behoeve van de restauratie van de Bol zelf in 2018.

Wij hebben, zoals verzocht door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, contact gelegd met een onafhankelijk deskundige om onze aanvullende bouwhistorische verkenning, met de focus op het bijgebouw, verhardingen, schuttingen en hout opslag, te checken en te verifiëren. We zullen uw foto's daarin verwerken. Bijgevoegd de voorlopige versie. Dan kunt u al meekijken ten behoeve van de transparantie van het proces. Dit alles onder nadrukkelijk voorbehoud van wijzigingen na onderzoek van deze onafhankelijke deskundige.

Onze architect [REDACTED] is 15 november terug van vakantie en zal dan op basis van deze aanvullingen en de feedback van de onafhankelijke deskundige de tekeningen aanpassen. Dit is, zoals met u besproken, inclusief het nameten van de nokhoogte om zeker te stellen dat de juiste methode is gebruikt. De bestaande aanvraag zal vervolgens beperkt worden aangepast. Dus geen nieuwe aanvraag. Na beoordeling van deze beperkte aanpassing door de ODR kunnen de volgende stappen ingepland worden. Voor die tijd is een bespreking in de monumentencommissie niet zinvol en een verspilling van de tijd van deze commissieleden.

Belangrijk was ons gesprek van afgelopen maandag, 3 november, waarin u aangaf dat het alleen gaat om de restauratie/uitbreiding van het bijgebouw zelf. Dan kunnen we ons daar op focussen. Dat geeft veel helderheid en scheelt kosten. Het gaat dus niet om het reeds bestaande zwembad met verharding en de schutting, noch om de verharding ten oosten van het zwembad met de schutting, noch om de houtopslag en gesnoeide beplanting. Zonder tegenbericht gaan wij ervan uit dat dit het geval is. Dan heb ik u goed begrepen.

[REDACTED]

Aanvullingen ODR oude situatie 08112025_V2.pptx

Mocht u vragen hebben, laat het ons gaarne weten.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Op di 4 nov 2025 om 11:49 schreef [REDACTED]

Goedemorgen [REDACTED]

Zoals afgesproken stuur ik u hierbij de foto's van streetsmart, zoals wij die kunnen zien van het bijgebouw met zwembad op de Beusichemsedijk 15 in Culemborg.

U zal mij nog zoveel mogelijk gegevens en foto's sturen van de situatie zoals die was. En het historisch bouwonderzoek dat is gemaakt in 2017 (voor de verbouw van de woning).

Ik zie deze gegevens graag zsm tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Team Vergunningen

[REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 24-09-2025 10:18

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Document wettelijke kaders en procedure Beusichemsdijk 15 Culemborg

Geachte [redacted]

Is akkoord. Dan zien wij u morgen om 13.30 uur op locatie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[redacted]



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]

Verzonden: woensdag 24 september 2025 09:02

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Document wettelijke kaders en procedure Beusichemsdijk 15 Culemborg

Geachte [redacted]

Op advies van onze jurist stellen we voor de meeting op locatie te houden. Dan kan iedereen zien waar we het over hebben. Het adres is Beusichemsdijk 15 te Culemborg.

Graag uw bevestiging of dat lukt en tot morgen.

Groeten,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 19 sep 2025 om 11:56 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen,

Bijgevoegd nog een document met daarin wat nader uitgewerkt de wettelijke kaders en de procedure.
Tot volgende week donderdag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Medewerker Team Vergunningen

[Redacted contact information]

<image001.jpg>

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

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

<Toetsingskaders mogelijkheden bouw en procedures sep 2025.docx>

Van: [redacted]

Verzonden: 24-09-2025 11:31

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Document wettelijke kaders en procedure Beusichemsedijk 15 Culemborg

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [redacted]

Ter voorbereiding: Wie komen er namens de gemeente en wie namens de ODR?

Tot morgen.

Gr [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 24 sep 2025 om 10:18 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Geachte [redacted]

Is akkoord. Dan zien wij u morgen om 13.30 uur op locatie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Team Vergunningen

<image001.jpg>

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]

Verzonden: woensdag 24 september 2025 09:02

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Document wettelijke kaders en procedure Beusichemsedijk 15 Culemborg

Geachte [redacted]

Op advies van onze jurist stellen we voor de meeting op locatie te houden. Dan kan iedereen zien waar we het over hebben. Het adres is Beusichemsedijk 15 te Culemborg.

Graag uw bevestiging of dat lukt en tot morgen.

Groeten,



Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 19 sep 2025 om 11:56 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen,

Bijgevoegd nog een document met daarin wat nader uitgewerkt de wettelijke kaders en de procedure.

Tot volgende week donderdag.

Met vriendelijke groet,



Medewerker Team Vergunningen



<image001.jpg>

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

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

<Toetsingskaders mogelijkheden bouw en procedures sep 2025.docx>

Van: [redacted]

Verzonden: 24-09-2025 09:02

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Document wettelijke kaders en procedure Beusichemsdijk 15 Culemborg

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [redacted]

Op advies van onze jurist stellen we voor de meeting op locatie te houden. Dan kan iedereen zien waar we het over hebben. Het adres is Beusichemsdijk 15 te Culemborg.

Graag uw bevestiging of dat lukt en tot morgen.

Groeten,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 19 sep 2025 om 11:56 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen,

Bijgevoegd nog een document met daarin wat nader uitgewerkt de wettelijke kaders en de procedure. Tot volgende week donderdag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[redacted]

<image001.jpg>

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

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

<Toetsingskaders mogelijkheden bouw en procedures sep 2025.docx>

Van: [redacted]

Verzonden: 15-10-2025 09:58

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [redacted]

Ik had afgelopen maand [redacted] aan de telefoon.

Hij stelt het op prijs als onze memo met hem gedeeld wordt.

Ik heb de memo nog wat aangepast. N.a.v. het gesprek met de RCE is het duidelijk dat zowel onder oude wetgeving als huidige wetgeving de uitgebreide procedure doorlopen moet worden. Dit omdat de RCE ook aangeeft dat het een ingrijpende wijziging betreft.

Ik heb de memo nog iets aangepast en het advies van de RCE opgenomen. Zijn jullie akkoord om dit te delen met [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel

0344 579 314
[redacted]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 12:21

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Ho [redacted]

Bedankt voor je heldere memo [redacted] Ik heb nog een paar opmerkingen, maar grotendeels wel akkoord, zie memo.

En inderdaad, volgens tekening een hele woning. Goed om vanuit RO en college hierover een standpunt in te nemen. Moet nog wel worden gedaan dan.

Groeten,

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 11:24

Aan: [Redacted]

Onderwerp: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [Redacted]

N.a.v. het gesprek van vorige week donderdag heb ik een (zo beknopt mogelijke) memo opgesteld voor de Beusichemsedijk 15.

Het is nog een conceptversie, maar vooral het eerste gedeelte is wel van belang voor het gesprek met de RCE. Willen jullie kijken of jullie het in grote lijnen eens zijn hiermee?

Los nog van het advies van de RCE lijkt het mij goed dat vanuit RO en het college een standpunt wordt ingenomen. Als ik de tekeningen bekijk van het bijgebouw, en van hetgeen ik vorige week donderdag heb gezien, betreft het een volledig zelfstandige woning. Iets wat normaal gesproken niet wordt toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

[Redacted]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

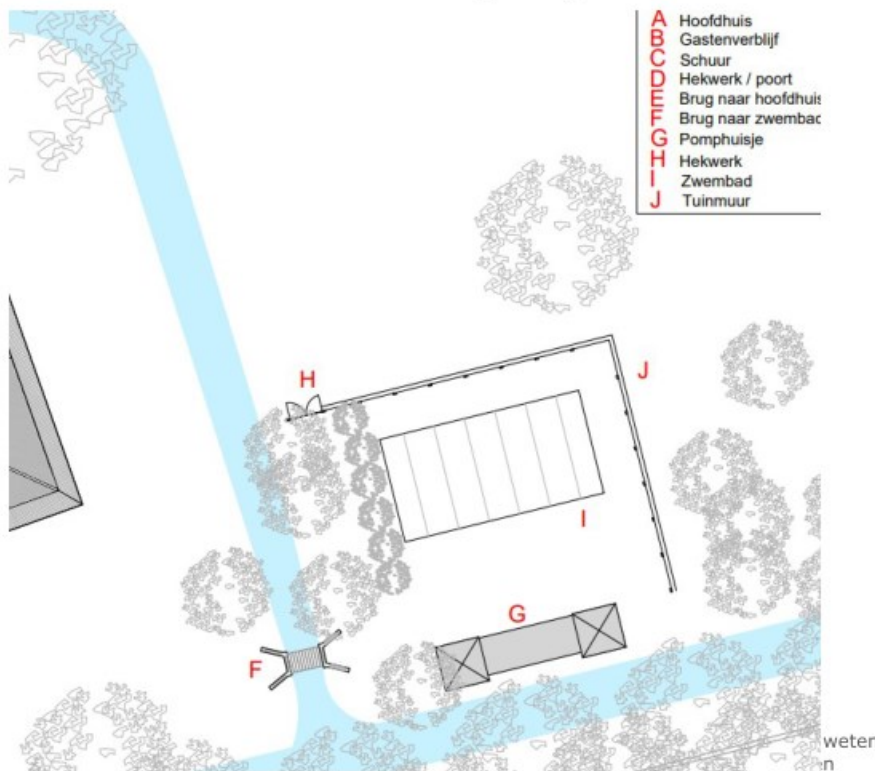
**MEMO – Omgevingsvergunning Beusichemsdijk 15 te Culemborg****1. Inleiding**

Voor het perceel aan de Beusichemsdijk 15 is op 28 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van een bijgebouw. Aangezien de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

In deze memo wordt de situatie uiteengezet en beoordeeld welke procedure kan worden doorlopen om tot een besluit op de aanvraag te komen. Eerst wordt de oude en nieuwe situatie beschreven. Vervolgens volgt een planologische toets en een vergelijking van de toepasselijke procedures onder de Wabo en de Omgevingswet.

2. Oude situatie

Uit de aanvraag blijkt dat er in de oude situatie reeds een bijgebouw (pomphuis) aanwezig was, evenals een ommuring rondom het zwembad. Zichtbaar is dat het bijgebouw en de ommuring grotendeels aan het zicht onttrokken waren door bomen en begroeiing.



Zaltbommel en de provincie Gelderland.

Datum

30-09-2025

Pagina

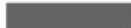
1 van 10

Ons kenmerk

ODR2304193

Uw kenmerk

Behandeld door



Situatietekening oude situatie



Beeld vanaf de doorgaande weg

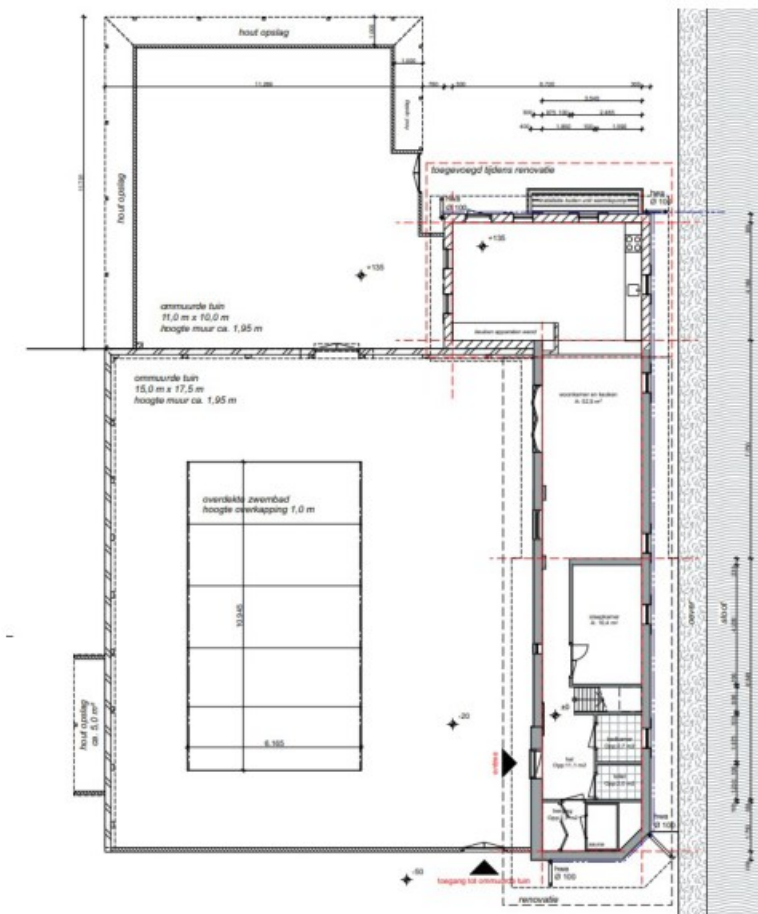
Pagina
2 van 10

ons kenmerk
ODR2504982

3. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is het bijgebouw volledig opnieuw opgebouwd en vergroot. Daarnaast is de ommuring rondom het zwembad uitgebreid en gewijzigd. Door snoeiwerkzaamheden is het perceel nu duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg.

Het bijgebouw beschikt over een keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamers.



Situatietekening huidige situatie



Beeld vanaf de doorgaande weg

Pagina
4 van 10

4. Luchtfoto's

Ons kenmerk
ODR2504982

Om een goed beeld te schetsen van de situatie zijn navolgend twee luchtfoto's weergegeven.

2018



2024



Het valt op dat er in de oude situatie ook al een ommuring was. Deze is in de nieuwe situatie gewijzigd en maar beperkt uitgebreid aan de linkerzijde. Het zwembad en omliggende verharding was reeds aanwezig. Het bijgebouw is nieuw opgebouwd waarbij deze deels is uitgebreid. Helaas beschikken we niet over oudere luchtfoto's. Een gedeelte van het bijgebouw was reeds in 2018 gesloopt in verband met de aanwezigheid van asbest. De palen zijn nog wel te zien op de luchtfoto (met rood omcirkeld).

4. Advies Rijksdienst voor cultureel erfgoed

Wij hebben de RCE om advies gevraagd in onderhavige procedure. Het advies van de RCE hebben wij op 16 oktober 2023 ontvangen. Navolgend relevante punten uit het advies.

De Complex Historische Buitenplaats De Bol op Redichem (monumentnummer 529928) betreft een beschermde buitenplaats nabij Culemborg, bestaande uit het omgracht landhuis Tusculum (monumentnummer 529929) en het 17e-eeuwse wandelpark Het Rondeel (monumentnummer 529930). Het perceel is in 1971 aangewezen als rijksmonument en omvat onder meer het hoofdhuis, toegangshek, oprijlaan, gracht en een aangrenzend weiland. In 2007 is Het Rondeel als onderdeel van het complex toegevoegd aan het Rijksmonumentenregister. In het register is middels kadastrale aanduiding aangewezen dat onder andere het kadastrale nummer Gemeente Culemborg, sectie 0, nummer 353 onderdeel uitmaakt van het monument.

De registeromschrijving benoemt specifiek:

- Een rechthoekige omgrachte structuur met het speelhuis.
- Een vierkante open ruimte met kruisvormig lanenstelsel, omgeven door greppels.

Deze elementen zijn van cultuurhistorisch belang vanwege hun gaafheid, ouderdom en representativiteit als Renaissance-aanleg. Het zwembad en bijgebouw bevinden zich op het beschermde perceel en vallen onder de monumentale bescherming.

Hoewel het weiland waarop de ingreep heeft plaatsgevonden binnen de contouren van de beschermde Complex Historische Buitenplaats valt, wordt dit perceel niet expliciet genoemd in de redengevende omschrijving van het rijksmonument. Daardoor deelt het perceel niet automatisch in de monumentale bescherming. Echter, bij nieuwe ingrepen of uitbreidingen dient wel rekening te worden gehouden met de aangrenzende beschermde historische tuin- en parkaanleg. Het perceel waarop het overdekte zwembad, bijgebouw, tegelvloer, tuinmuur, houten omheining en houtopslag zijn gerealiseerd, valt wél binnen het beschermde deel van het rijksmonument (complexnummer 529928, onderdeel 2: monumentnummer 529930). Voor deze wijzigingen is een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo, aangezien sprake is van een wijziging aan een rijksmonument.

Bij de beoordeling van het plan is uitgegaan van de oorspronkelijke situatie vóór de aanleg van het overdekte zwembad en bijgebouw. De historische tuin- en parkaanleg van De Bol op Redichem is van algemeen cultuurhistorisch belang vanwege: De uniciteit als Renaissance-aanleg van een Nederlandse buitenplaats, De gaafheid van de aanlegstructuur en de ouderdom van het complex

Kenmerkend zijn het omgracht hoofdgebouw en de geometrisch aangelegde tuinstructuur, gelegen in een open agrarisch landschap. Hoewel een zwembad en bijgebouw in principe verenigbaar zijn met het historische gebruik van het terrein als recreatiegebied, is het huidige plan qua omvang en uitvoering problematisch.

De ingreep is dermate fors dat deze niet langer ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en het monumentale ensemble. Door het verwijderen van groen en de toevoeging van een tuinmuur, schutting en houtopslag wordt de visuele dominantie versterkt. Dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke beleving en de open zichtlijn vanaf de Beusichemse Dijk, wat strijdig is met de monumentale waarden.

Een kleinschaliger oplossing, zoals een bescheiden bijgebouw achter een haag of houtopstand, ten dienste van het hoofdhuis, zou minder bezwaarlijk zijn vanuit het oogpunt van monumentenzorg.

Het advies van de RCE is 7 oktober 2025 besproken met behandelaars van onderhavig dossier. Hierbij is gevraagd of het advies wijzigt, aangezien bij de beoordeling uitgegaan dient te worden van het reeds aanwezige zwembad, de ommuring en aanwezig bijgebouw zoals onder kopje 2 'oude situatie' is omschreven in deze memo. Hierop geeft de RCE aan dat het advies niet wijzigt. De ingreep blijft dermate fors dat het gebouw niet langer ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

5. Planologische toets

Bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied (onherroepelijk sinds 2014). Het perceel ligt binnen de bestemming *Agrarisch met waarden – Landschap 1*. Enkele relevante aspecten van deze bestemming betreffen:

- Bestemming: agrarisch gebruik en agrarisch bedrijf.
- Geen gebruik ten dienste van de woonbestemming toegestaan.
- Geen binnenplanse afwijkmogelijkheden voor bijgebouwen ten behoeve van wonen.

Overgangsrecht

Het oorspronkelijke bijgebouw met zwembad en ommuring was al langdurig aanwezig. Exacte realisatie en planologische status zijn niet meer vast te stellen. Uitgangspunt is dat deze destijds planologisch toelaatbaar waren.

Op grond van artikel 36 bestemmingsplan geldt:

- Vernieuwen/veranderen toegestaan, mits aard en omvang niet worden vergroot.
- Uitbreiding toegestaan tot max. 10%.

In dit geval is het bijgebouw aanzienlijk vergroot (>10%). Het overgangsrecht biedt daarom geen grondslag.

Kruimelregeling

De kruimelregeling (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo jo. art. 4 Bijlage II Bor) biedt mogelijkheden voor beperkte afwijkingen. Deze regeling is opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De kruimelregeling bevat een limitatieve opsomming van gevallen waarin met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kan worden verleend. Het gaat daarbij om relatief kleine en veelvoorkomende afwijkingen, zoals het plaatsen van bijbehorende bouwwerken, functiewijzigingen of het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan.

In onderhavig geval dienen we te kijken naar artikel 4 van bijlage II Bor. De vraag of onderhavig bouwplan vergund kan worden met een kruimelafwijking is tweeledig. Enerzijds is een afwijking nodig voor het strijdige gebruik, immers is een bijgebouw en zwembad aanwezig binnen de agrarische bestemming met waarden, ook al deze ten dienste staat van de woonbestemming. Anderzijds wordt er in strijd met het bestemmingsplan gebouwd.

- Bouwen (art. 4 lid 1 Bor)
 - Hoogte bijgebouw: 5,3 m (toegestaan ≤ 5 m).
 - Oppervlakte: ca. 110 m² (toegestaan ≤ 150 m²).
 - Het bouwen van het bouwwerk valt daarmee binnen de bouw mogelijkheden van de kruimelregeling.
- Gebruik (art. 4 lid 9 Bor)
 - Gebruik ten dienste van de woonbestemming is in strijd met de agrarische bestemming.
 - Afwijkingsmogelijkheid geldt uitsluitend voor logiesfuncties voor werknemers, asielzoekers of andere doelgroepen.
 - Deze situatie valt hier niet onder.

Conclusie planologische toets:

Zoals uiteengezet is de kruimelafwijking niet toereikend. De bouwhoogte voldoet niet aan de reikwijdte van art. 4 lid 1 van Bor. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan, waarbij bijlage II Bor artikel 4 geen toepasbare afwijkingsmogelijkheden biedt. Daarom resteert alleen de uitgebreide voorbereidingsprocedure onder de Wabo.

6. Procedures

Tijdens het gesprek van 25 september 2025 kwam naar voren dat er onduidelijkheid bestaat over de te doorlopen procedures. Met name is er verwarring over de vraag welke adviesorganen moeten worden betrokken

en of de reguliere of de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd.

Daarom wordt hieronder eerst uiteengezet welke activiteiten onder de Wabo vergunningplichtig zijn en welke procedure daaraan gekoppeld is. Vervolgens wordt hetzelfde gedaan voor de Omgevingswet.

Activiteiten en procedure onder de Wabo

Artikel 2.1, eerste lid, Wabo bevat de opsomming van activiteiten die omgevingsvergunningplichtig zijn. Voor de casus aan de (adres) zijn de volgende activiteiten van toepassing:

1. **Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 sub a Wabo)**
 - Het bouwen van een bouwwerk is vergunningplichtig.
 - Indien het vergunningsvrij bouwen ter discussie zou staan het volgende: Artikel 4a lid 1 Bor bepaalt dat vergunningsvrij bouwen niet mogelijk is indien het bouwwerk wordt gerealiseerd op of aan een rijksmonument, tenzij artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b, Erfgoedwet van toepassing is. Dat is hier niet het geval. In geen enkel geval is het bijgebouw vergunningsvrij te realiseren.
 - Conclusie: het bijgebouw is vergunningplichtig voor de activiteit bouwen.
2. **Handelen in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo)**
 - Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming is verboden zonder omgevingsvergunning.
 - Het perceel heeft de bestemming *Agrarisch met waarden – Landschap 1*, waarin een bijgebouw ten behoeve van de woonbestemming niet is toegestaan.
 - Conclusie: deze activiteit is onmiskenbaar van toepassing.
3. **Wijzigen van een rijksmonument (art. 2.1 lid 1 sub f Wabo)**
 - Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument geldt een vergunningplicht.
 - Alleen voor regulier onderhoud of inpanidige wijzigingen zonder monumentale waarde is géén vergunning vereist.
 - Nu het perceel deel uitmaakt van een rijksmonumentale context en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) reeds heeft bevestigd dat sprake is van rijksmonumentale waarden, is deze activiteit hier aan de orde.

Procedurekeuze onder de Wabo

Artikel 3.10 Wabo bepaalt in welke gevallen de uitgebreide voorbereidingsprocedure verplicht is bij het wijzigen van een rijksmonument. In artikel 3.10, eerste lid, onder d, is opgenomen dat dit geldt bij *ingrijpende wijzigingen* van een rijksmonument. De vraag of het herbouwen en vergroten van een bijgebouw daaronder valt, is niet eenduidig te beantwoorden. De praktijkvoorbeelden van de RCE laten zien dat een bijgebouw bouwen/ verbouwen in onderhavig geval in beginsel niet snel als ingrijpende wijziging wordt gezien, zodat op zichzelf de reguliere procedure volstaat.

Echter, omdat legalisatie van het gebruik uitsluitend mogelijk is via de buitenplanse afwijkmogelijkheid van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo, geldt alsnog de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Adviesplicht RCE

Daarnaast schrijft artikel 6.4 Bor voor dat bij iedere aanvraag met een ingrijpende wijziging voor de activiteit *wijzigen rijksmonument* het bevoegd gezag advies moet inwinnen bij de RCE. Dit advies is verplicht, maar niet bindend: het college kan er gemotiveerd van afwijken. De RCE heeft in haar advies bevestigd dat onderhavig geval een ingrijpende wijziging betreft, derhalve is de RCE bevoegd te adviseren.

Conclusie Wabo

Onder de Wabo moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden doorlopen. Dit betekent dat een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, waartegen eenieder zienswijzen kan indienen, waarna het college na afweging van de zienswijzen een definitief besluit neemt.

Activiteiten en procedure onder de Omgevingswet

Indien de aanvraag na 1 januari 2024 was ingediend, zou de Omgevingswet van toepassing zijn. Artikel 5.1 Omgevingswet bepaalt welke activiteiten vergunningplichtig zijn. Voor deze casus gaat het om:

1. **Bouwen van een bouwwerk (art. 5.1 lid 1 sub a Ow)**
 - Het bouwen van een bouwwerk is vergunningplichtig, tenzij sprake is van een vergunningsvrije situatie. Vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn niet uitgebreid bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, derhalve is het bijgebouw niet vergunningsvrij te realiseren.
 - Voor het bijgebouw geldt geen vergunningsvrijstelling, aangezien het gebouw niet in het achtererfgebied staat en in de agrarische bestemming.
2. **Handelen in strijd met het omgevingsplan (art. 5.1 lid 1 sub a Ow)**
 - Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan is verboden zonder vergunning.
 - Ook onder de Omgevingswet geldt derhalve een vergunningplicht.
3. **Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1 lid 1 sub b Ow)**
 - Het wijzigen, verstoren, verplaatsen of slopen van een rijksmonument is vergunningplichtig.
 - Uitzonderingen zijn alleen mogelijk bij onderdelen zonder monumentale waarde.
 - Omdat het perceel onderdeel uitmaakt van de redengevende beschrijving van het monument en de RCE reeds heeft aangegeven dat er monumentale waarden aanwezig zijn, is deze activiteit hier van toepassing.

Procedurekeuze onder de Omgevingswet

Artikel 16.65, eerste lid, onder a, Omgevingswet bepaalt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure verplicht is indien sprake is van een rijksmonumentenactiviteit die voldoet aan de criteria van artikel 10.24, eerste lid, onder a, Omgevingsbesluit. Dit artikel verwijst naar artikel 4.32 Omgevingsbesluit, dat voorschrijft dat in bepaalde gevallen altijd advies moet worden ingewonnen bij de RCE. Kort samengevat dient

advies ingewonnen te worden bij de RCE, indien het een ingrijpende wijziging betreft. Zoals eerder benoemd heeft de RCE geoordeeld dat onderhavig plan een ingrijpende wijziging betreft. Derhalve geldt onder de Omgevingswet eveneens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Pagina
10 van 10

Ons kenmerk
ODR2504982

Daarnaast geldt, ongeacht de procedure, de mogelijkheid om advies in te winnen bij de RCE (art. 4.32 Omgevingsbesluit). Dit advies moet in de besluitvorming worden betrokken. Ook onder de Omgevingswet kan gemotiveerd afgeweken worden van het advies.

Conclusie Omgevingswet

Onder de Omgevingswet zou dezelfde aanvraag kunnen worden afgehandeld via de reguliere voorbereidingsprocedure. Daarbij blijft het advies van de RCE verplicht.

7. Eindoordeel

- Onder de Wabo (van toepassing op deze aanvraag) is de kruimelregeling niet toereikend. Voor de aanvraag rest enkel de uitgebreide voorbereidingsprocedure.
- Onder de Omgevingswet zou dezelfde aanvraag eveneens met de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen moeten worden.

Disclaimer

Deze memo bevat een juridische en planologische beoordeling van de toepasselijke procedures en activiteiten. De inhoud is uitsluitend bedoeld ter verduidelijking en ondersteuning van de besluitvorming. Aan deze memo kunnen geen rechten worden ontleend en de uiteindelijke beslissing over de vergunningverlening wordt pas genomen na afronding van de formele procedure.

Van: [redacted]

Verzonden: 15-10-2025 12:13

Aan: [redacted]

[redacted] >

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Ho [redacted]

Ja, ik vind het prima om het memo te delen. Op pagina 7 moet je nog wel onder de kruimelregeling bij de eerste bullit Bouwen onder de derde witte bullit aangeven dat dit **niet** met binnen de bouwmogelijkheden valt, want het is deels te hoog.

Verder akkoord.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 09:59

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [redacted]

Ik had afgelopen maandag [redacted] aan de telefoon.

Hij stelt het op prijs als onze memo met hem gedeeld wordt.

Ik heb de memo nog wat aangepast. N.a.v. het gesprek met de RCE is het duidelijk dat zowel onder oude wetgeving als huidige wetgeving de uitgebreide procedure doorlopen moet worden. Dit omdat de RCE ook aangeeft dat het een ingrijpende wijziging betreft.

Ik heb de memo nog iets aangepast en het advies van de RCE opgenomen. Zijn jullie akkoord om dit te delen met [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel

0344 579 314

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 12:21

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor je heldere memo. [REDACTED] Ik heb nog een paar opmerkingen, maar grotendeels wel akkoord, zie memo.

En inderdaad, volgens tekening een hele woning. Goed om vanuit RO en college hierover een standpunt in te nemen. Moet nog wel worden gedaan dan.

Groeten,

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 11:24

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [REDACTED]

N.a.v. het gesprek van vorige week donderdag heb ik een (zo beknopt mogelijke) memo opgesteld voor de Beusichemsedijk 15.

Het is nog een conceptversie, maar vooral het eerste gedeelte is wel van belang voor het gesprek met de RCE. Willen jullie kijken of jullie het in grote lijnen eens zijn hiermee?

Los nog van het advies van de RCE lijkt het mij goed dat vanuit RO en het college een standpunt wordt ingenomen. Als ik de tekeningen bekijk van het bijgebouw, en van hetgeen ik vorige week donderdag heb gezien, betreft het een volledig zelfstandige woning. Iets wat normaal gesproken niet wordt toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314



www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: 15-10-2025 16:09

Aan: [redacted]
[redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Volgens mij gaat de RCE nu niet opnieuw advies geven. Bij de monumentencommissie kwam nog naar voren dat zij graag het stedenbouwkundige oordeel van de gemeente zou zien. [redacted] was er ook bij aanwezig. De aanvrager zou zelf nog aan moeten tonen/ motiveren waarom het gebouw niet storend is in het park. Verder is nu nog geen advies gegeven. Het is alleen voorbesproken. Bij de monumentencommissie was het dan ook niet officieel, volgende keer is het pas officieel daar en kan de aanvrager er ook bij zijn.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 15:54

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Hoi [redacted]

Prima memo, ook heel duidelijk het advies van de RCE beschreven. Moeten we misschien nog iets zeggen over verdere behandeling bij de RCE, of laten we dat voor nu even ter zijde? Omdat dat niet het doel was van de memo.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig vrijdag middag



www.culemborg.nl

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 12:13

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Hoi [REDACTED]

Ja, ik vind het prima om het memo te delen. Op pagina 7 moet je nog wel onder de kruimelregeling bij de eerste bullit Bouwen onder de derde witte bullit aangeven dat dit **niet** met binnen de bouwmogelijkheden valt, want het is deels te hoog.

Verder akkoord.

Groeten,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 09:59

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED]

Ik had afgelopen maandag [REDACTED] aan de telefoon.

Hij stelt het op prijs als onze memo met hem gedeeld wordt.

Ik heb de memo nog wat aangepast. N.a.v. het gesprek met de RCE is het duidelijk dat zowel onder oude wetgeving als huidige wetgeving de uitgebreide procedure doorlopen moet worden. Dit omdat de RCE ook aangeeft dat het een ingrijpende wijziging betreft.

Ik heb de memo nog iets aangepast en het advies van de RCE opgenomen. Zijn jullie akkoord om dit te delen met [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel

0344 579 314

[REDACTED]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 12:21

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Ho [redacted]

Bedankt voor je heldere memo. [redacted] Ik heb nog een paar opmerkingen, maar grotendeels wel akkoord, zie memo.

En inderdaad, volgens tekening een hele woning. Goed om vanuit RO en college hierover een standpunt in te nemen. Moet nog wel worden gedaan dan.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 11:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

N.a.v. het gesprek van vorige week donderdag heb ik een (zo beknopt mogelijke) memo opgesteld voor de Beusichemsedijk 15.

Het is nog een conceptversie, maar vooral het eerste gedeelte is wel van belang voor het gesprek met de RCE. Willen jullie kijken of jullie het in grote lijnen eens zijn hiermee?

Los nog van het advies van de RCE lijkt het mij goed dat vanuit RO en het college een standpunt wordt ingenomen. Als ik de tekeningen bekijk van het bijgebouw, en van hetgeen ik vorige week donderdag heb gezien, betreft het een volledig zelfstandige woning. Iets wat normaal gesproken niet wordt toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314



www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: 15-10-2025 16:22

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemiddag,

Vanuit de RCE krijgen we inderdaad geen advies meer nu. Dat verhaal is duidelijk.

Ik heb voor de memo expres nog niks gezegd over de monumentencommissie, om zo het verhaal zo veel mogelijk te richten op de procedure die doorlopen moet worden. Aangezien het advies van de RCE daarvoor relevant was heb ik dat wel opgenomen.

Aanvrager zal (neem ik aan) binnenkort een uitnodiging krijgen voor de monumentencommissie?

Ik zal de memo morgen naar [REDACTED] sturen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel

0344 579 314
[REDACTED]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 16:09

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Volgens mij gaat de RCE nu niet opnieuw advies geven. Bij de monumentencommissie kwam nog naar voren dat zij graag het stedenbouwkundige oordeel van de gemeente zou zien. [REDACTED] was er ook bij aanwezig. De aanvrager zou zelf nog aan moeten tonen/ motiveren waarom het gebouw niet storend is in het park.

Verder is nu nog geen advies gegeven. Het is alleen voorbesproken. Bij de monumentencommissie was het dan ook niet officieel, volgende keer is het pas officieel daar en kan de aanvrager er ook bij zijn.

Groeten,

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 15:54

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Hoi [REDACTED]

Prima memo, ook heel duidelijk het advies van de RCE beschreven. Moeten we misschien nog iets zeggen over verdere behandeling bij de RCE, of laten we dat voor nu even ter zijde? Omdat dat niet het doel was van de memo.

Met vriendelijke groeten,

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig vrijdag middag



[REDACTED] www.culemborg.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 12:13

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Hoi [REDACTED]

Ja, ik vind het prima om het memo te delen. Op pagina 7 moet je nog wel onder de kruimelregeling bij de eerste bullit Bouwen onder de derde witte bullit aangeven dat dit **niet** met binnen de bouwmogelijkheden valt, want het is deels te hoog.

Verder akkoord.

Groeten,

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 09:59

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Ik had afgelopen maandag [redacted] aan de telefoon.

Hij stelt het op prijs als onze memo met hem gedeeld wordt.

Ik heb de memo nog wat aangepast. N.a.v. het gesprek met de RCE is het duidelijk dat zowel onder oude wetgeving als huidige wetgeving de uitgebreide procedure doorlopen moet worden. Dit omdat de RCE ook aangeeft dat het een ingrijpende wijziging betreft.

Ik heb de memo nog iets aangepast en het advies van de RCE opgenomen. Zijn jullie akkoord om dit te delen met [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel

0344 579 314

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 12:21

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Ho [redacted]

Bedankt voor je heldere memo. Ik heb nog een paar opmerkingen, maar grotendeels wel akkoord, zie memo.

En inderdaad, volgens tekening een hele woning. Goed om vanuit RO en college hierover een standpunt in te nemen. Moet nog wel worden gedaan dan.

Groeten,

[Redacted signature]

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 11:24

Aan: [Redacted]

Onderwerp: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemorge [Redacted] en [Redacted]

N.a.v. het gesprek van vorige week donderdag heb ik een (zo beknopt mogelijke) memo opgesteld voor de Beusichemsedijk 15.

Het is nog een conceptversie, maar vooral het eerste gedeelte is wel van belang voor het gesprek met de RCE. Willen jullie kijken of jullie het in grote lijnen eens zijn hiermee?

Los nog van het advies van de RCE lijkt het mij goed dat vanuit RO en het college een standpunt wordt ingenomen. Als ik de tekeningen bekijk van het bijgebouw, en van hetgeen ik vorige week donderdag heb gezien, betreft het een volledig zelfstandige woning. Iets wat normaal gesproken niet wordt toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

[Redacted signature]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: 15-10-2025 17:28

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Hoi,

Goed om nog niks te zeggen over de monumentencommissie. Aanvrager krijgt idd binnenkort een uitnodiging voor de commissie op 24 november 2025.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 16:23

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Goedemiddag,

Vanuit de RCE krijgen we inderdaad geen advies meer nu. Dat verhaal is duidelijk.

Ik heb voor de memo expres nog niks gezegd over de monumentencommissie, om zo het verhaal zo veel mogelijk te richten op de procedure die doorlopen moet worden. Aangezien het advies van de RCE daarvoor relevant was heb ik dat wel opgenomen.

Aanvrager zal (neem ik aan) binnenkort een uitnodiging krijgen voor de monumentencommissie?

Ik zal de memo morgen naar [redacted] sturen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314
[redacted]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 16:09

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Volgens mij gaat de RCE nu niet opnieuw advies geven. Bij de monumentencommissie kwam nog naar voren dat zij graag het stedenbouwkundige oordeel van de gemeente zou zien. [REDACTED] was er ook bij aanwezig. De aanvrager zou zelf nog aan moeten tonen/ motiveren waarom het gebouw niet storend is in het park. Verder is nu nog geen advies gegeven. Het is alleen voorbesproken. Bij de monumentencommissie was het dan ook niet officieel, volgende keer is het pas officieel daar en kan de aanvrager er ook bij zijn.

Groeten,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 15:54

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Hoi [REDACTED]

Prima memo, ook heel duidelijk het advies van de RCE beschreven. Moeten we misschien nog iets zeggen over verdere behandeling bij de RCE, of laten we dat voor nu even ter zijde? Omdat dat niet het doel was van de memo.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig vrijdag middag



[REDACTED] | www.culemborg.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 12:13

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Ho [REDACTED]

Ja, ik vind het prima om het memo te delen. Op pagina 7 moet je nog wel onder de kruimelregeling bij de eerste bullit Bouwen onder de derde witte bullit aangeven dat dit **niet** met binnen de bouwmogelijkheden valt, want het is deels te hoog.

Verder akkoord.

Groeten,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 oktober 2025 09:59

Aan: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED]

Ik had afgelopen maandag [REDACTED] aan de telefoon.

Hij stelt het op prijs als onze memo met hem gedeeld wordt.

Ik heb de memo nog wat aangepast. N.a.v. het gesprek met de RCE is het duidelijk dat zowel onder oude wetgeving als huidige wetgeving de uitgebreide procedure doorlopen moet worden. Dit omdat de RCE ook aangeeft dat het een ingrijpende wijziging betreft.

Ik heb de memo nog iets aangepast en het advies van de RCE opgenomen. Zijn jullie akkoord om dit te delen met [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314
[REDACTED]

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 12:21

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Ho [REDACTED]

Bedankt voor je heldere memo [REDACTED] Ik heb nog een paar opmerkingen, maar grotendeels wel akkoord, zie memo.

En inderdaad, volgens tekening een hele woning. Goed om vanuit RO en college hierover een standpunt in te nemen. Moet nog wel worden gedaan dan.

Groeten,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 11:24

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: memo Beusichemsedijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED]

N.a.v. het gesprek van vorige week donderdag heb ik een (zo beknopt mogelijke) memo opgesteld voor de Beusichemsedijk 15.

Het is nog een conceptversie, maar vooral het eerste gedeelte is wel van belang voor het gesprek met de RCE. Willen jullie kijken of jullie het in grote lijnen eens zijn hiermee?

Los nog van het advies van de RCE lijkt het mij goed dat vanuit RO en het college een standpunt wordt ingenomen. Als ik de tekeningen bekijk van het bijgebouw, en van hetgeen ik vorige week donderdag heb gezien, betreft het een volledig zelfstandige woning. Iets wat normaal gesproken niet wordt toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314



www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: 01-10-2025 12:20

Onderwerp: RE: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Hoi [redacted]

Bedankt voor je heldere memo, [redacted] Ik heb nog een paar opmerkingen, maar grotendeels wel akkoord, zie memo.

En inderdaad, volgens tekening een hele woning. Goed om vanuit RO en college hierover een standpunt in te nemen. Moet nog wel worden gedaan dan.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 11:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: memo Beusichemsdijk 15 te Culemborg

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

N.a.v. het gesprek van vorige week donderdag heb ik een (zo beknopt mogelijke) memo opgesteld voor de Beusichemsdijk 15.

Het is nog een conceptversie, maar vooral het eerste gedeelte is wel van belang voor het gesprek met de RCE. Willen jullie kijken of jullie het in grote lijnen eens zijn hiermee?

Los nog van het advies van de RCE lijkt het mij goed dat vanuit RO en het college een standpunt wordt ingenomen. Als ik de tekeningen bekijk van het bijgebouw, en van hetgeen ik vorige week donderdag heb gezien, betreft het een volledig zelfstandige woning. Iets wat normaal gesproken niet wordt toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel

0344 579 314



www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

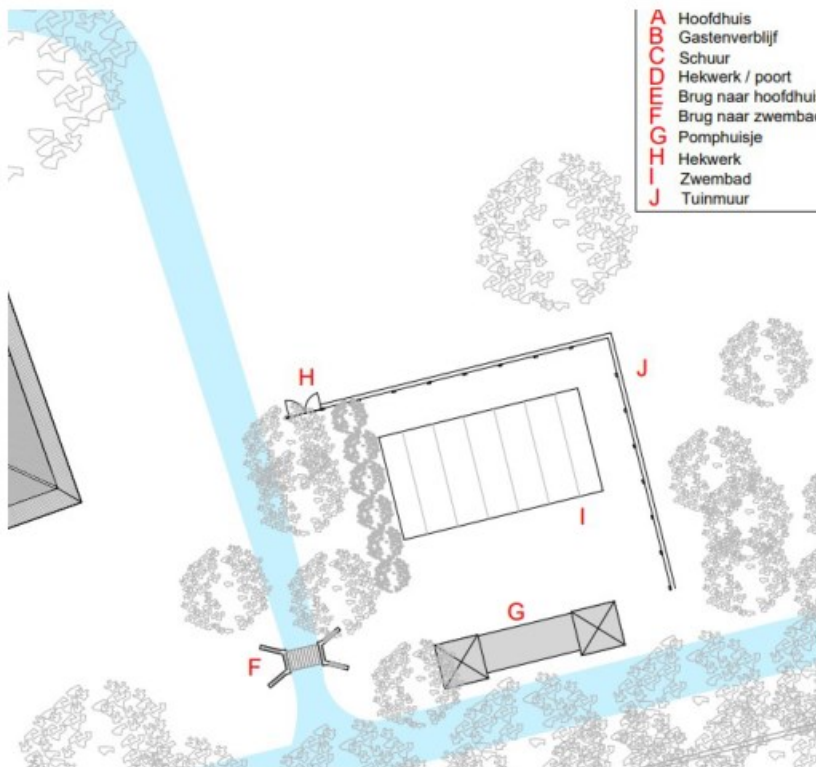
**MEMO – Omgevingsvergunning Beusichemsdijk 15 te Culemborg****1. Inleiding**

Voor het perceel aan de Beusichemsdijk 15 is op 28 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van een bijgebouw. Aangezien de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

In deze memo wordt de situatie uiteengezet en beoordeeld welke procedure kan worden doorlopen. Eerst wordt de oude en nieuwe situatie beschreven. Vervolgens volgt een planologische toets en een vergelijking van de toepasselijke procedures onder de Wabo en de Omgevingswet.

2. Oude situatie

Uit de aanvraag blijkt dat er in de oude situatie reeds een bijgebouw (pomphuis) aanwezig was, evenals een ommuring rondom het zwembad. Zichtbaar is dat het bijgebouw en de ommuring grotendeels aan het zicht onttrokken waren door bomen en begroeiing.



Datum

30-09-2025

Pagina

1 van 9

Ons kenmerk

ODR2304193

Uw kenmerk

Behandeld door



Situatietekening oude situatie



Beeld vanaf de doorgaande weg

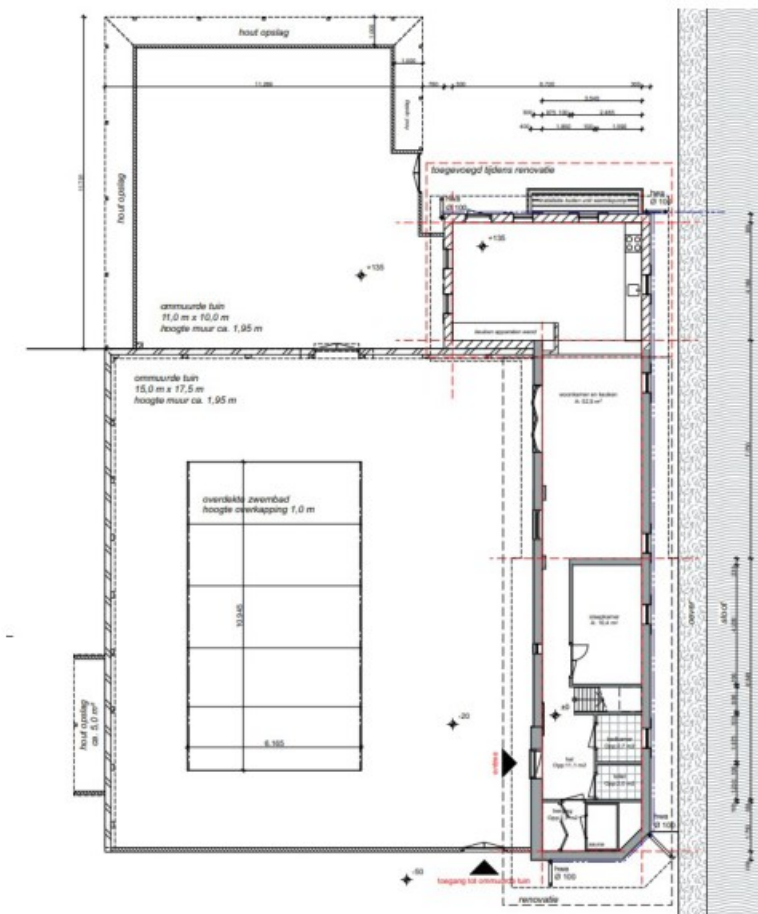
Pagina
2 van 9

ons kenmerk
ODR2504982

3. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is het bijgebouw volledig opnieuw opgebouwd en vergroot. Daarnaast is de ommuring rondom het zwembad uitgebreid en gewijzigd. Door snoeiwerkzaamheden is het perceel nu duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg.

Het bijgebouw beschikt over een keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamers.



Situatietekening huidige situatie



4. Luchtfoto's

Om een goed beeld te schetsen van de situatie zijn navolgend twee luchtfoto's weergegeven.

2018



2024



Het valt op dat er in de oude situatie ook al een ommuring was. Deze is in de nieuwe situatie gewijzigd en maar beperkt uitgebreid aan de linkerzijde. Het zwembad en omliggende verharding was reeds aanwezig. Het bijgebouw is nieuw opgebouwd waarbij deze deels is uitgebreid. Helaas beschikken we niet over oudere luchtfoto's. Een gedeelte van het bijgebouw was reeds in 2018 gesloopt in verband met de aanwezigheid van asbest. De palen zijn nog wel te zien op de luchtfoto (met rood omcirkeld).

5. Planologische toets

Bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied (onherroepelijk sinds 2014). Het perceel ligt binnen de bestemming *Agrarisch met waarden – Landschap 1*. Enkele relevante aspecten van deze bestemming betreffen:

- Bestemming: agrarisch gebruik en agrarisch bedrijf.
- Geen gebruik ten dienste van de woonbestemming toegestaan.
- Geen binnenplanse afwijkmogelijkheden voor bijgebouwen ten behoeve van wonen.

Overgangsrecht

Het oorspronkelijke bijgebouw met zwembad en ommuring was al langdurig aanwezig. Exacte realisatie en planologische status zijn niet meer vast te stellen. Uitgangspunt is dat deze destijds planologisch toelaatbaar waren.

Op grond van artikel 36 bestemmingsplan geldt:

- *Vernieuwen/veranderen* toegestaan, mits aard en omvang niet worden vergroot.
- Uitbreiding toegestaan tot max. 10%.

In dit geval is het bijgebouw aanzienlijk vergroot (>10%). Het overgangsrecht biedt daarom geen grondslag.

Kruimelregeling

De kruimelregeling (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo jo. art. 4 Bijlage II Bor) biedt mogelijkheden voor beperkte afwijkingen. Deze regeling is opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De kruimelregeling bevat een limitatieve opsomming van gevallen waarin met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kan worden verleend. Het gaat daarbij om relatief kleine en veelvoorkomende afwijkingen, zoals het plaatsen van bijbehorende bouwwerken, functiewijzigingen of het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan.

In onderhavig geval dienen we te kijken naar artikel 4 van bijlage II Bor. De vraag of onderhavig bouwplan vergund kan worden met een kruimelafwijking is tweeledig. Enerzijds is een afwijking nodig voor het strijdige gebruik, immers is een bijgebouw en zwembad aanwezig binnen de agrarische bestemming met waarden, ook al deze ten dienste staat van de woonbestemming. Anderzijds wordt er in strijd met het bestemmingsplan gebouwd.

- **Bouwen (art. 4 lid 1 Bor)**
 - Hoogte bijgebouw: 4,68 m (toegestaan ≤ 5 m).
 - Oppervlakte: ca. 110 m² (toegestaan ≤ 150 m²).
 - Het bouwen van het bouwwerk valt daarmee binnen de bouw mogelijkheden van de kruimelregeling.
- **Gebruik (art. 4 lid 9 Bor)**
 - Gebruik ten dienste van de woonbestemming is in strijd met de agrarische bestemming.
 - Afwijkingsmogelijkheid geldt uitsluitend voor logiesfuncties voor werknemers, asielzoekers of andere doelgroepen.
 - Deze situatie valt hier niet onder.

Conclusie planologische toets:

Zoals uiteengezet is de kruimelafwijking niet toereikend. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan, waarbij bijlage II Bor artikel 4 geen toepasbare afwijkingsmogelijkheden beidt. Daarom resteert alleen de uitgebreide voorbereidingsprocedure onder de Wabo.

5. Procedures

Tijdens het gesprek van 25 september 2025 kwam naar voren dat er onduidelijkheid bestaat over de te doorlopen procedures. Met name is er verwarring over de vraag welke adviesorganen moeten worden betrokken en of de reguliere of de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd.

Daarom wordt hieronder eerst uiteengezet welke activiteiten onder de Wabo vergunningplichtig zijn en welke procedure daaraan gekoppeld is. Vervolgens wordt hetzelfde gedaan voor de Omgevingswet.

Activiteiten en procedure onder de Wabo

Artikel 2.1, eerste lid, Wabo bevat de opsomming van activiteiten die omgevingsvergunningplichtig zijn. Voor de casus aan de (adres) zijn de volgende activiteiten van toepassing:

1. **Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 sub a Wabo)**
 - Het bouwen van een bouwwerk is vergunningplichtig.
 - Indien het vergunningsvrij bouwen ter discussie zou staan het volgende: Artikel 4a lid 1 Bor bepaalt dat vergunningsvrij bouwen niet mogelijk is indien het bouwwerk wordt gerealiseerd op of aan een rijksmonument, tenzij artikel 9.1, eerste lid, onderdeel b, Erfgoedwet van toepassing is. Dat is hier niet het geval. In geen enkel geval is het bijgebouw vergunningsvrij te realiseren.

- Conclusie: het bijgebouw is vergunningplichtig voor de activiteit bouwen.
- 2. **Handelen in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo)**
 - Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming is verboden zonder omgevingsvergunning.
 - Het perceel heeft de bestemming *Agrarisch met waarden – Landschap 1*, waarin een bijgebouw ten behoeve van de woonbestemming niet is toegestaan.
 - Conclusie: deze activiteit is onmiskenbaar van toepassing.
- 3. **Wijzigen van een rijksmonument (art. 2.1 lid 1 sub f Wabo)**
 - Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument geldt een vergunningplicht.
 - Alleen voor regulier onderhoud of inpartij wijzigingen zonder monumentale waarde is géén vergunning vereist.
 - Nu het perceel deel uitmaakt van een rijksmonumentale context en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) reeds heeft bevestigd dat sprake is van rijksmonumentale waarden, is deze activiteit hier aan de orde.

Procedurekeuze onder de Wabo

Artikel 3.10 Wabo bepaalt in welke gevallen de uitgebreide voorbereidingsprocedure verplicht is bij het wijzigen van een rijksmonument. In artikel 3.10, eerste lid, onder d, is opgenomen dat dit geldt bij *ingrijpende wijzigingen* van een rijksmonument. De vraag of het herbouwen en vergroten van een bijgebouw daaronder valt, is niet eenduidig te beantwoorden. De praktijkvoorbeelden van de RCE laten zien dat een bijgebouw bouwen/ verbouwen in onderhavig geval in beginsel niet snel als ingrijpende wijziging wordt gezien, zodat op zichzelf de reguliere procedure volstaat.

Echter, omdat legalisatie van het gebruik uitsluitend mogelijk is via de buitenplanse afwijkmogelijkheid van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo, geldt alsnog de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Adviesplicht RCE

Daarnaast schrijft artikel 6.4 Bor voor dat bij iedere aanvraag voor de activiteit *wijzigen rijksmonument* het bevoegd gezag advies moet inwinnen bij de RCE. Dit advies is verplicht, maar niet bindend: het college kan er gemotiveerd van afwijken.

Conclusie Wabo

Onder de Wabo moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden doorlopen. Dit betekent dat een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, waartegen eenieder zienswijzen kan indienen, waarna het college na afweging van de zienswijzen een definitief besluit neemt.

Activiteiten en procedure onder de Omgevingswet

Indien de aanvraag na 1 januari 2024 was ingediend, zou de Omgevingswet van toepassing zijn. Artikel 5.1 Omgevingswet bepaalt welke activiteiten vergunningplichtig zijn. Voor deze casus gaat het om:

1. **Bouwen van een bouwwerk (art. 5.1 lid 1 sub a Ow)**
 - Het bouwen van een bouwwerk is vergunningplichtig, tenzij sprake is van een vergunningsvrije situatie.

Vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn niet uitgebreid bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, derhalve is het bijgebouw niet vergunningsvrij te realiseren.

- Voor het bijgebouw geldt geen vergunningsvrijstelling, zodat vergunningplicht bestaat.

2. Handelen in strijd met het omgevingsplan (art. 5.1 lid 1 sub a Ow)

- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan is verboden zonder vergunning.
- Ook onder de Omgevingswet geldt derhalve een vergunningplicht.

3. Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1 lid 1 sub b Ow)

- Het wijzigen, verstoren, verplaatsen of slopen van een rijksmonument is vergunningplichtig.
- Uitzonderingen zijn alleen mogelijk bij onderdelen zonder monumentale waarde.
- Omdat het perceel onderdeel uitmaakt van de redengevende beschrijving van het monument en de RCE reeds heeft aangegeven dat er monumentale waarden aanwezig zijn, is deze activiteit hier van toepassing.

Procedurekeuze onder de Omgevingswet

Artikel 16.65, eerste lid, onder a, Omgevingswet bepaalt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure verplicht is indien sprake is van een rijksmonumentenactiviteit die voldoet aan de criteria van artikel 10.24, eerste lid, onder a, Omgevingsbesluit. Dit artikel verwijst naar artikel 4.32 Omgevingsbesluit, dat voorschrijft dat in bepaalde gevallen altijd advies moet worden ingewonnen bij de RCE.

Omdat naar onze inschatting niet wordt voldaan aan de criteria voor een ingrijpende wijziging, kan hier worden volstaan met de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit afwegingskader is identiek aan hetgeen onder de Wabo/ Bor het geval was.

Wel geldt, ongeacht de procedure, de verplichting om advies in te winnen bij de RCE (art. 4.32 Omgevingsbesluit). Dit advies moet in de besluitvorming worden betrokken. Ook onder de Omgevingswet kan gemotiveerd afgeweken worden van het advies.

Conclusie Omgevingswet

Onder de Omgevingswet zou dezelfde aanvraag kunnen worden afgehandeld via de reguliere voorbereidingsprocedure. Daarbij blijft het advies van de RCE verplicht.

7. Eindoordeel

- Onder de Wabo (van toepassing op deze aanvraag) is de kruimelregeling niet toereikend. Voor de aanvraag rest enkel de uitgebreide voorbereidingsprocedure.
- Onder de Omgevingswet zou dezelfde aanvraag met de reguliere voorbereidingsprocedure kunnen worden behandeld.

Disclaimer

Deze memo bevat een juridische en planologische beoordeling van de toepasselijke procedures en activiteiten. De inhoud is uitsluitend bedoeld ter verduidelijking en ondersteuning van de besluitvorming. Aan deze memo kunnen geen rechten worden ontleend en de uiteindelijke beslissing over de vergunningverlening wordt pas genomen na afronding van de formele procedure.

Pagina
9 van 9

Ons kenmerk
ODR2504982

Van: [redacted]

Verzonden: 28-11-2025 09:52

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [redacted]

Dank voor uw mail. Op de notulen zal ik op een later moment terugkomen.
Hierin zie ik enkele vragen/ verzoeken vanuit uw kant, waar ik alvast op reageer.

Legalisatieonderzoek n.a.v. brief van 28 februari 2023

U vraagt om de legalisatietoets, waarnaar wordt verwezen en de bijbehorende communicatie. Aan de hand hiervan heb ik in ons zaakstelsel drie bestanden gevonden en bijgevoegd bij deze mail:

- Adviesnotitie;
- Bevindingenbrief;
- Mail bij status update.

Overige documenten uit dat dossier betreffen luchtfoto's, asbestinventarisatie en een controlerapportage. Indien u deze documenten ook wenst te ontvangen, verneem ik het graag.

Dossier inzien Voortstraat 10

U wenst dossiers in te zien die gespeeld hebben op de Voortstraat 10. Indien u of [redacted] kunt aangeven welke procedure(s) het betrof of welk jaar, kan ik nagaan welke informatie ik daaruit kan verstrekken zonder WOO verzoek.

Voor het adres hebben er echter vele zaken gelopen, waardoor het voor mij niet duidelijk is waar [redacted] op doelt.

Afwezigheid [redacted]

[redacted] is momenteel langdurig niet beschikbaar. Of en wanneer hij weer inzetbaar is, is op dit moment niet bekend.

Hij kan derhalve helaas niet reageren op de notulen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 25 november 2025 14:30

Aan: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Onderwerp: Re: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [redacted]

Dank voor uw email.

Bijgevoegd zoals beloofd onze reactie op de door u voorgestelde wijzigingen in de notulen die wij hebben opgesteld na onze vergadering van 25 september 2025.

Graag ook een reactie van [redacted] elf.

Dit omdat hetgeen wat hij heeft gezegd naar onze mening op onjuiste wijze wordt gewijzigd door u. Wilt u graag alle aanwezigen bij deze vergadering in de cc houden van deze correspondentie? Dan is alles transparant.

Graag uw reactie op de gehele notulen opdat we deze kunnen afronden.

Wij zullen separaat reageren op de door u opgestelde notitie. Deze bevat vele onnauwkeurigheden en fouten. Het voorlopig historisch onderzoek dat we u hebben aangeleverd kan u van hulp zijn. Deze laatste wordt, op verzoek van de RCE, geverifieerd door [redacted] zoals u weet.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Op vr 24 okt 2025 om 07:30 schreef [redacted]

Geacht [redacted]

Algemeen

Zoals toegezegd kom ik hierbij terug op uw mails. In de bijlage treft u onze reactie op de notulen van het gesprek van 25 september 2025.

Eveneens treft u onder aan deze mail nog de expliciete reactie op de door u gestelde vragen. Ik was in de veronderstelling dat deze voldoende in de memo waren beantwoord.

Advies RCE

U vraagt om alle adviezen vanuit de RCE. Het advies wat wij hebben ontvangen van de RCE is als bijlage bijgevoegd. Overigens heeft [REDACTED] deze reeds ontvangen. Een advies vanuit de RCE voor het verwijderen van asbest is bij ons niet bekend. Deze kan ik in ieder geval niet terugvinden in ons systeem.

Mail [REDACTED]

In de bijlage treft u de mail van [REDACTED] U geeft aan dat ik het vertrouwensbeginsel niet heb benoemd in mijn memo.

Dit klopt, aangezien de memo enkel is ingesteld op de te doorlopen procedure.

Vergelijking Voorstraat 10

Het is voor mij niet duidelijk naar welke onderbouwing u verwijst in dit dossier. Overigens staat mij bij dat ik u heb gevraagd het betoog toe te sturen, indien u wenst dat ik dit betrek bij mijn memo. Uiteraard ben ik bereid om dit nog toe te voegen. In het zaakstelsel kan ik een stuk van u terugvinden met betrekking tot uw mening dat artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wabo zich enkel richt op verwaarlozing van monumenten. Doelde u hierop?

Relevante stukken Openwave

In uw mail geeft u aan dat wij zouden hebben afgesproken dat wij alle relevante stukken uit Openwave (ons zaakstelsel) met u zouden delen. Wij hebben het inderdaad gehad over Openwave, echter niet toegezegd dat wij alle relevante stukken met u zouden delen. Immers heeft uw cliënt deze stukken al, na het indienen van een Woo-verzoek. Wél heb ik nog de gevraagde mail van [REDACTED] bijgevoegd.

Reactie op uw mail van 22 oktober 2025

U geeft aan dat [REDACTED] bezig is met het opstellen van een historisch overzicht. Daarbij lijkt het u raadzaam om de adviesnota voor nu te parkeren, totdat dit overzicht is opgesteld. Dit lijkt mij een goed idee. Het lijkt mij inderdaad goed om daarna nog eens nader overleg te voeren.

Antwoorden op gestelde vragen

Zoals toegezegd ontvangt u hieronder nog een reactie op uw vragen.

1. Aanvraag reguliere procedure (kruimelgeval) circa 3 jaar geleden gedaan op basis van toezegging gemeente (gisteren navraag gedaan bij [REDACTED] die op standpunt gemeente (volgen eenvoudige procedure) wees, verwoord in een document dat opgeborgen is in het zaakstelsel Open Wave (opvragen verzoek Woo)).

In de memo wordt uitvoerig uiteengezet waarom de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is voor onderhavige aanvraag. Er is toegezegd om de meest eenvoudige procedure te doorlopen die mogelijk is. Dat vervolgens blijkt dat de uitgebreide

voorbereidingsprocedure van toepassing is, maakt dit niet anders. De gemeente heeft in beginsel de plicht om de meest eenvoudige procedure te doorlopen die mogelijk is. Voor dit geval is dat echter voor meerdere aspecten de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

2. Hoofdpijndossier, hoezo? Waar zit de pijn, bij wie, waarom en bij wie uiteindelijk?!

Dit volgt uit de stukken die middels een WOO-verzoek openbaar zijn gemaakt. In een mailwisseling is dit zo benoemd, waarbij de vraag is of dit terecht is. Het betreft in ieder geval een langlopend dossier waar wij ons voor inspannen om tot besluitvorming te komen.

3. Burger 3 jaar aan het lijntje geen schoonheidsprijs en de facto overschrijding redelijke termijn! Waarom is besluit uitgebleven (beslistermijn 8 weken, met verlenging 12 weken na aanvraag)?

Er zijn meerdere malen stukken opgevraagd, om zo tot verdere behandeling te kunnen komen. Nu de stukken niet zijn aangeleverd, kon verdere behandeling niet worden opgepakt. We spannen ons nu gezamenlijk in om de voortgang erin te houden en tot besluitvorming te komen.

4. Overgangsrecht 10% vergroting volume. Hoe is deze berekend, wat is de afwijking? Wabo max. 5 meter, niet meer dan 150 m² Wat is de afwijking? Art. 9, lid 4 bijl. II Bor. Logiesfunctie werknemers/opvang asielzoekers. Wat is het probleem?

Zoals tijdens het gesprek op 25 september 2025 besproken, wordt er niet voldaan aan de 10% toename van het volume. Initiatiefnemer is gevraagd om aan te tonen dat dit het geval is, deze onderbouwing is echter uitgebleven. Zoals tijdens het gesprek van 25 september 2025 al besproken en overeengekomen, wordt niet voldaan aan de 10% vergroting van het volume.

Daarbij blijkt uit de tekeningen dat het gebouw een nokhoogte heeft van meer dan 5 meter. Bij het beoordelen van een aanvraag dienen wij primair uit te gaan van de juistheid van de stukken.

Daarbij wordt nu aangehaald dat het gebruik ziet op logiesfunctie werknemers/ opvang asielzoekers, dit is niet aangevraagd. In het aanvraagformulier bij de aanvraag wordt aangevraagd: 'Legalisatie bijgebouw met overdekt zwembad'. De aanvraag ziet derhalve niet op het gebruik t.b.v. een logiesfunctie of opvang van asielzoekers.

Daarbij dient eveneens benoemd te worden dat de kruimelafwijking waarnaar verwezen wordt een discretionaire bevoegdheid betreft. Voor het toepassen van deze discretionaire bevoegdheid heeft het college onderliggend beleid vastgesteld. Het huisvesten van asielzoekers of het gebruik van het pand voor logiesfunctie valt niet binnen de reikwijdte van vigerend beleid.

5. Op grond van welk artikel advies Rijksdienst (RCE), Waar staat dat de uitgebreide procedure geldt, o.g.v. welk artikel. Datzelfde wordt gevraagd waar het de provincie betreft (monumentaal park). Hoelang duurt die procedure na de afgelopen 3 jaar en wat gebeurt er bij negatieve advisering RCE, provincie, welstand, monumentencommissie? Handhaven? Is het de bedoeling om het hoofdpijndossier -na deze uitvergroting van de kwestie- verder uit te breiden?

In de memo is uitgewerkt welke artikel uit de Wabo van toepassing (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo) zijn en waarom de uitgebreide procedure van toepassing is. Eveneens heeft de RCE zelf ook al aangegeven dat de uitgebreide procedure benodigd is voor deze aanvraag. Omdat de RCE negatief adviseert, zijn wij benieuwd naar het advies van de monumentencommissie. Immers is het advies van de RCE niet bindend en kan hiervan af geweken worden. Wij willen onderzoeken of er redenen/ gronden zijn om van het advies van de RCE af te wijken.

6. Waarom geen beslissing op reguliere aanvraag na 3 jaar? Angst voor media-aandacht?

Zoals in de memo eveneens uitgewerkt dient voor onderhavige aanvraag de uitgebreide procedure doorlopen te worden. Het is niet zo dat het bevoegd gezag een keuze heeft in de door reguliere of uitgebreide procedure.

7. [REDACTED] is zwaar benadeeld, zowel financieel-economisch als qua reputatie en lijdt hierdoor ernstige vermogens- en imagoschade. Termen als "illegaal" en "clandestien" zijn in dezen ongepast en ten onrechte gebezigd. Werpen hun schaduw over de goede intenties van [REDACTED] en diens architect. Hoe denkt u als gemeente (ODR) het vertrouwen bij [REDACTED] op deze manier te kunnen (her)winnen? Welke uitwerking denkt u dat uw handelwijze voor invloed heeft op het gezinsleven, de gevoelens van recht en rechtvaardigheid, correcte bejegening na drie jaar aan het lijntje te zijn gehouden en nu opnieuw hem te confronteren met een nog langdurige, qua uitkomst onzekere uitgebreide procedure van minstens een half jaar! Respectloos als u bedenkt met welk doel het in verval geraakte Rijksmonument is gerestaureerd en welke diepgaande investeringen ter behoud daarvan zijn gedaan! U moet u oprecht schamen!

Zoals tijdens ons gesprek van 25 september 2025 meermaals benoemd, begrijpen wij de frustratie in onderhavig dossier. Los hiervan dienen wij wél te benoemen dat uw cliënt zonder omgevingsvergunning werkzaamheden heeft uitgevoerd op het perceel, welke in geen enkel geval vergunningsvrij uitgevoerd hadden kunnen worden en ook niet in overeenstemming zijn met de regels van het Omgevingsplan/ bestemmingsplan. Ook niet als het geheel geen (rijks) monumentale status zou hebben. De schuld derhalve volledig afschuiven op de gemeente en omgevingsdienst is naar onze mening niet redelijk.

Tot slot

Ik ga er vanuit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft verneem ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

[REDACTED]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 22 oktober 2025 10:48

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [REDACTED] beste [REDACTED]

Dank voor je reactie.

Ik zou eigenlijk willen voorstellen om te beginnen met het geven van een reactie (1) op het toegezonden verslag van de bijeenkomst bij [REDACTED]. Dan kunnen we vaststellen wat met elkaar hebben afgesproken en hoe we, met als uitgangspunt de legalisatie van gebruik en gebouwde ter plaatse van de locatie met het bestaande zwembad, via de 'korte' procedure de kwestie kunnen oplossen.

Verder vind ik het jammer dat er inmiddels vanuit de ODR richting RCE contacten zijn geweest, die hebben geleid tot een brief (2), waarover wij niet zijn geïnformeerd, ook niet over het feit dat met die instantie contact zou worden opgenomen.

[REDACTED] is een historisch overzicht aan het maken over de locatie, waarbij in oude dossiers heeft gezocht naar informatie en foto's. Dat zal nog enige tijd in beslag nemen, dus lijkt het mij niet raadzaam om nu met elkaar een adviesnota (3) te concipiëren.

Ik zou willen voorstellen om even pas op de plaats te houden.

Als [REDACTED] alles in een logische en vooral overzichtelijke volgorde heeft verwerkt, lijkt het me zinvol om nader overleg (4) te hebben, ook eventueel om te bezien of de oorspronkelijke aanvraag met tekening kan worden aangepast of dat de bij elkaar gezochte gegevens en een eventueel anders geformuleerde aanvraag met aangepaste tekening in de plaats kunnen worden gesteld van de huidige aanvraag (5). Een dergelijke situatie is niet ongebruikelijk en gebeurt op pragmatische wijze vaker bij gemeenten, zeker in het geval er -zoals in

casu- geen bezwaren uit de omgeving zijn te verwachten.

Zonder tegenbericht veronderstel ik je met het voorgaande akkoord.
Mag ik op de aangehaalde punten een reactie van je ontvangen,
waarvoor alvast mijn dank.

Groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Netherlands [Redacted]

[Redacted]

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.

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 21 oktober 2025 15:52

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [Redacted]

Ik heb uw mails van vorige week in goede orde ontvangen.

Om zo volledig mogelijk te kunnen reageren heb ik voor deze week tijd gereserveerd om uw vragen en overige opmerkingen te beantwoorden.

U ontvangt zo spoedig mogelijk reactie van mij.

Ik ga er vanuit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Juridisch Adviseur



J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

[Redacted]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 16 oktober 2025 13:13

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [Redacted]

U zou ook nog de vragen behandelen, die ik tijdens de bijeenkomst heb uitgedeeld. Is mis de concrete antwoorden.

Kunt u mij uw reacties omgaand geven, waarvoor mijn dank.

Groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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.

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 16 oktober 2025 10:11

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [REDACTED]

In de bijlage treft u mijn memo aan inzake de Beusichemsedijk 15 te Culemborg.

Indien u hierop wenst te reageren verneem ik het uiteraard graag.

Zoals telefonisch ook al aangegeven hebben wij vorige een gesprek gehad met de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed.

De uitkomst van dit gesprek staat eveneens kort benoemd in de memo.

Ter aanvulling op het gesprek met de RCE willen wij ook advies ontvangen vanuit de Monumentencommissie.

Derhalve staat het plan ingepland voor de eerst volgende vergadering. U kunt bij deze vergadering aanwezig zijn.

Een uitnodiging voor deze vergadering ontvangt u nog.

Ik ga er vanuit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft verneem ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel

Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

[Redacted contact information]

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 11:00

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Nogmaals opschorten beslisdatum

Zie onderstaand

Groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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.

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 10:52

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Nogmaals opschorten beslisdatum

Eens. Beste de uitkomst van jouw bel afwachten. Kan 12:30 bellen als je wilt of erna

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 13 okt 2025 om 10:36 heeft [REDACTED]

het volgende geschreven:

Goedemorgen [REDACTED]

Waar haalt ze dit lef vandaan. Concreet is toegezegd, in het bijzijn van haar leidinggevende, dat ik een week na mijn vakantie een nieuw voorstel zou krijgen. Dat heb ik niet gehad. Daarover bel ik zo dadelijk.

Zomaar opschorten en zonder enige motivering? Schandalig na drie jaar!

Groet,



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.

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 09:14

Aan: [REDACTED]

[REDACTED]

Onderwerp: Fwd: Nogmaals opschorten beslisdatum

Hi [REDACTED]

Wat is wijsheid?

Groeten,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED]

Datum: 13 oktober 2025 om 09:12:55 CEST

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Nogmaals opschorten beslisdatum

Geachte [REDACTED]

Graag zou ik nogmaals de termijn van beslissen willen opschorten tot en met 15 april 2026.

Ik hoop dat dit de laatste opschorting zal zijn.

Wilt u hiermee akkoord gaan? En dit met een retourmail bevestigen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Team Vergunningen

[REDACTED]

<image001.jpg>

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

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 5 juli 2022 11:49
Aan: [REDACTED] Post
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Illegale bebouwing Beusichemsedijk 15 Culemborg.

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedemorgen,

In de BAG is het pand sinds begin mei "in onderzoek" gezet, dit houdt in dat er termijn van 6 maanden loopt om de terugmelding te onderzoeken en de bevindingen ervan te verwerken in de BAG.

Is hier al meer over bekend? Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Gegevensbeheerder


Bedrijfsvoeringsorganisatie
West-Betuwe

Telefoon

E-mail

(aanwezig op maandag t/m donderdag)

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 3 mei 2022 11:42
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Illegale bebouwing Beusichemsedijk 15 Culemborg.

Beste [REDACTED]

Nabij het pand Beusichemsedijk 15 is in 2020 gestart met de werkzaamheden voor het maken van een ommuring en het plaatsen van een schuur rond de voormalige tuinkas (zie hieronder bij het rode plusje). Bij mijn weten (en volgens mijn schaduwboekhouding) is hiervoor nooit een vergunning aangevraagd.

@ [REDACTED] Zou je ter plaatse kunnen gaan om dit te verifiëren.

Vanaf de weg zie je bijna niet dat er wat gebouwd is.

Wat mij betreft wordt de eigenaar [REDACTED] Beusichemsedijk 15, 4101 NV Culemborg) aangeschreven om hiervoor alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen.

Gelet op de reeds aanwezige bebouwing gaat dit de M2's te boven, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Graag dus even overleg met de afdeling vergunningen hoe hiermee om te gaan. Gezien de uitstraling van de bebouwing en het feit dat die ligt op het zgn. bouwperceel, mag je er van uitgaan, dat wij als gemeente hieraan onze medewerking willen verlenen. Ik reken dan ook wel op een positief advies van welstand.

Kortom, graag actie op dit dossier.

Alvast bedankt en we zien de aanvraag om vergunning wel langskomen voor RO-advies.



Met vriendelijke groeten,

Medewerker team projecten, regie en ruimte
gemeente Culemborg

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 2 mei 2022 15:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: afspraken ODR

Hoi [redacted]

Even een vraag: ik heb een terugmelding ontvangen over een gebouw op het perceel

Beusichemsedijk 15 te Culemborg, zie bijlage voor het pand rechts van het hoofdgebouw.

In S4O en OpenWave kan ik niets vinden over dit gebouw. Het is recent gebouwd.

Ik heb navraag gedaan bij de toezichthouder van de ODR maar hij geeft aan dat voor zijn tijd was en hier niets van te weten.

Hoe gaat dit nu verder? Gaat de toezichthouder dit zelf intern melden bij de ODR of moeten wij hiervoor een verzoek doen? Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groeten,


Gegevensbeheerder



Telefoon

E-mail

(aanwezig op maandag t/m donderdag)



Aan

Van

Onderwerp

Beusichemsedijk 15 Culemborg

Inleiding

Bijgebouw en zwembad (rechts van nr. 15)



Bijgebouw

De locatie valt niet aan te merken als achtererfgebied (bedankt voor de correctie). Derhalve niet vergunningvrij. In de archieven is geen bouwvergunning aangetroffen.

Zwembad

Voor de aanleg/bouwen van het zwembad is geen vergunning voor bouwen vereist (art. 3, onderdeel 5). Maar de bestemming 'Agrarisch met waarden', laat een zwembad niet toe. Tenzij er heel creatief gedacht wordt.

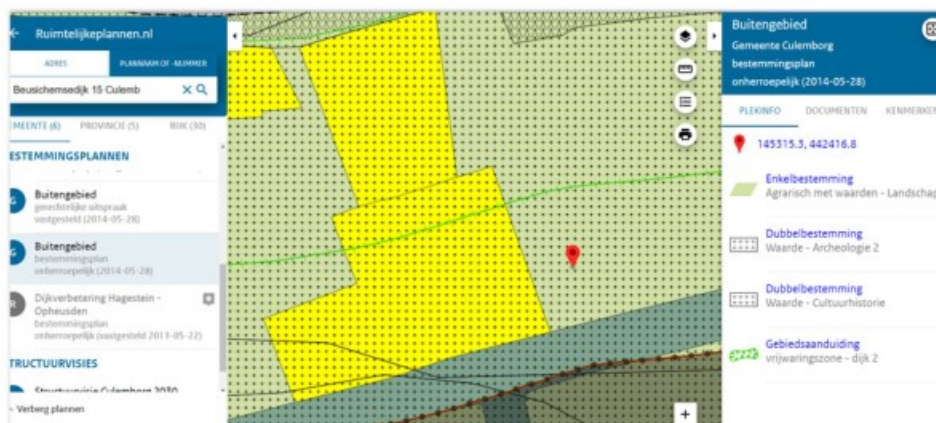
Bestemmingsplan Buitengebied

Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap 1

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk 2



De voor [Agrarisch met waarden - Landschap 1](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. agrarisch gebruik, waaronder mestbewerking en -verwerking ten behoeve van het eigen bedrijf;
- c. een gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- d. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e. bedrijfswoning;
- f. nevenactiviteiten, uitsluitend voorzover toegestaan in [3.1.2](#);
- g. kleinschalig kamperen en paalkamperen, uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in [3.6.2](#) respectievelijk [3.6.3](#);
- h. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- i. het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de oeverwalgebieden en de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- j. **extensief recreatief medegebruik, waaronder de aanleg en het gebruik van voet-, fiets- en ruiterspaden;**
- k. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in [Bijlage 2 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten](#);
- l. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- m. de bestaande nutsvoorzieningen;
- n. de opwekking van duurzame energie in de vorm van zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;

1.48 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving die verder geen op de activiteit gerichte inrichting of organisatie vergen, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, **zwemmen, vissen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;**

Conclusie:

Bijgebouw: strijdig met bestemmingsplan; kan met kruimelregeling (art. 4, onderdeel 1) worden vergund;

Omgevingsdienst Rivierenland

Zwembad strijdig met bestemmingsplan, tenzij bovengenoemde **in geel aangeduide** redenatie wordt gevolgd; anders kruimelen (art. 4, onderdeel 1).



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Beusichemsedijk 15
4101 NV Culemborg

Onderwerp:
Bevindingenbrief

Geachte [REDACTED]

Op 27 januari 2023 hebben we uw bijgebouw met omliggende erfafscheidingen en zwembad gecontroleerd op het perceel O353. Dit ligt op het adres Beusichemsedijk 15 in Culemborg. De bouwwerken staan op een perceel met de bestemming Agrarisch met waarde - Landschap 1 en met dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 en Waarde Cultuurhistorie. Wij hebben geconstateerd dat u heeft gebouwd zonder dat u daarvoor een omgevingsvergunning heeft.

Dit mag niet. Dat staat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hieronder leest u wat we nu van u vragen.

Wat vragen we van u?

U kunt voor **1 mei 2023** een omgevingsvergunning aanvragen voor wat u heeft gebouwd. Uit legalisatietoets blijkt dat wij bereid zijn mee te werken om de bouwwerken te legaliseren.

Wij wijzen u erop dat dit niet automatisch betekent dat deze ook verleend wordt.

U kunt de aanvraag doen via het omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Houd hierbij rekening met de indieningsvereisten, zoals onder andere situatietekening, plattegrondtekening, geveltekening, foto's en eventuele constructieberekeningen en tekeningen.

Let erop dat u het ons laat weten als u dit gedaan heeft. Dan controleren wij of wij uw aanvraag hebben ontvangen.

Wat gebeurt er als u dit niet doet?

Doet u niet wat hierboven staat? Dan mogen wij er op een andere manier voor zorgen dat dit toch gebeurt. Dat staat in de wet. De kosten hiervan kunnen hoog zijn. U betaalt deze kosten. Wij gaan er daarom van uit dat u doet wat wij van u vragen.

Let op: heeft u bij de bouw nog meer gedaan wat niet mag van de wet? En hebben wij dat niet gezien bij onze controle? Dan kunt u ons daar niet verantwoordelijk voor maken. U moet er ook dan zelf voor zorgen dat u dit zo snel mogelijk volgens de regels in orde maakt.

Datum
28 februari 2023

Pagina
1 van 2

Ons kenmerk
ODR2206239

Uw kenmerk

Behandeld door
[REDACTED]

Omgevingsdienst Rivierenland
J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Geen formeel bezwaar maken

U kunt geen formeel bezwaar maken tegen de inhoud van deze brief. Dat kan eventueel pas in een later stadium.

Pagina
2 van 2

Ons kenmerk
ODR2206239

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met [REDACTED] telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg,



Coördinator Toezicht en Handhaving
Omgevingsdienst Rivierenland

Van: [REDACTED]

Verzonden: 25-11-2025 14:30

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Re: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [REDACTED]

Dank voor uw email.

Bijgevoegd zoals beloofd onze reactie op de door u voorgestelde wijzigingen in de notulen die wij hebben opgesteld na onze vergadering van 25 september 2025.

Graag ook een reactie van [REDACTED] zelf.

Dit omdat hetgeen wat hij heeft gezegd naar onze mening op onjuiste wijze wordt gewijzigd door u. Wilt u graag alle aanwezigen bij deze vergadering in de cc houden van deze correspondentie? Dan is alles transparant.

Graag uw reactie op de gehele notulen opdat we deze kunnen afronden.

Wij zullen separaat reageren op de door u opgestelde notitie. Deze bevat vele onnauwkeurigheden en fouten. Het voorlopig historisch onderzoek dat we u hebben aangeleverd kan u van hulp zijn. Deze laatste wordt, op verzoek van de RCE, geverifieerd door [REDACTED] zoals u weet.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Op vr 24 okt 2025 om 07:30 schreef [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Algemeen

Zoals toegezegd kom ik hierbij terug op uw mails. In de bijlage treft u onze reactie op de notulen van het gesprek van 25 september 2025.

Eveneens treft u onder aan deze mail nog de expliciete reactie op de door u gestelde vragen. Ik was in de veronderstelling dat deze voldoende in de memo waren beantwoord.

Advies RCE

U vraagt om alle adviezen vanuit de RCE. Het advies wat wij hebben ontvangen van de RCE is als bijlage bijgevoegd. Overigens heeft [REDACTED] deze reeds ontvangen. Een advies vanuit de RCE voor het verwijderen van asbest is bij ons niet bekend. Deze kan ik in ieder geval niet terugvinden in ons systeem.

Mail

In de bijlage treft u de mail van [REDACTED] U geeft aan dat ik het vertrouwensbeginsel niet heb benoemd in mijn memo.

Dit klopt, aangezien de memo enkel is ingesteld op de te doorlopen procedure.

Vergelijking Voorstraat 10

Het is voor mij niet duidelijk naar welke onderbouwing u verwijst in dit dossier. Overigens staat mij bij dat ik u heb gevraagd het betoog toe te sturen, indien u wenst dat ik dit betrek bij mijn memo.

Uiteraard ben ik bereid om dit nog toe te voegen. In het zaakstelsel kan ik een stuk van u terugvinden met betrekking tot uw mening dat artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wabo zich enkel richt op verwaarlozing van monumenten. Doelde u hierop?

Relevante stukken Openwave

In uw mail geeft u aan dat wij zouden hebben afgesproken dat wij alle relevante stukken uit Openwave (ons zaakstelsel) met u zouden delen. Wij hebben het inderdaad gehad over Openwave, echter niet toegezegd dat wij alle relevante stukken met u zouden delen. Immers heeft uw cliënt deze stukken al, na het indienen van een Woo-verzoek. Wél heb ik nog de gevraagde mail van [REDACTED] bijgevoegd.

Reactie op uw mail van 22 oktober 2025

U geeft aan dat [REDACTED] bezig is met het opstellen van een historisch overzicht. Daarbij lijkt het u raadzaam om de adviesnota voor nu te parkeren, totdat dit overzicht is opgesteld. Dit lijkt mij een goed idee. Het lijkt mij inderdaad goed om daarna nog eens nader overleg te voeren.

Antwoorden op gestelde vragen

Zoals toegezegd ontvangt u hieronder nog een reactie op uw vragen.

1. Aanvraag reguliere procedure (kruimelgeval) circa 3 jaar geleden gedaan op basis van toezegging gemeente (gisteren navraag gedaan bij [REDACTED] die op standpunt gemeente (volgen eenvoudige procedure) wees, verwoord in een document dat opgeborgen is in het zaakstelsel Open Wave (opvragen verzoek Woo)).

In de memo wordt uitvoerig uiteengezet waarom de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is voor onderhavige aanvraag. Er is toegezegd om de meest eenvoudige procedure te doorlopen die mogelijk is. Dat vervolgens blijkt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, maakt dit niet anders. De gemeente heeft in beginsel de plicht om de meest eenvoudige procedure te doorlopen die mogelijk is. Voor dit geval is dat echter voor meerdere aspecten de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

2. Hoofdpijndossier, hoezo? Waar zit de pijn, bij wie, waarom en bij wie uiteindelijk?!

Dit volgt uit de stukken die middels een WOO-verzoek openbaar zijn gemaakt. In een mailwisseling is dit zo benoemd, waarbij de vraag is of dit terecht is. Het betreft in ieder geval een langlopend dossier waar wij ons voor inspannen om tot besluitvorming te komen.

3. Burger 3 jaar aan het lijntje geen schoonheidsprijs en de facto overschrijding redelijke termijn! Waarom is besluit uitgebleven (beslistermijn 8 weken, met verlenging 12 weken na aanvraag)?

Er zijn meerdere malen stukken opgevraagd, om zo tot verdere behandeling te kunnen komen. Nu de stukken niet zijn aangeleverd, kon verdere behandeling niet worden opgepakt. We spannen ons nu gezamenlijk in om de voortgang erin te houden en tot besluitvorming te komen.

4. Overgangsrecht 10% vergroting volume. Hoe is deze berekend, wat is de afwijking?

Wabo max. 5 meter, niet meer dan 150 m² Wat is de afwijking? Art. 9, lid 4 bijl. II Bor.

Logiesfunctie werknemers/opvang asielzoekers. Wat is het probleem?

Zoals tijdens het gesprek op 25 september 2025 besproken, wordt er niet voldaan aan de 10% toename van het volume. Initiatiefnemer is gevraagd om aan te tonen dat dit het geval is, deze onderbouwing is echter uitgebleven. Zoals tijdens het gesprek van 25 september 2025 al besproken en overeengekomen, wordt niet voldaan aan de 10% vergroting van het volume. Daarbij blijkt uit de tekeningen dat het gebouw een nokhoogte heeft van meer dan 5 meter. Bij het beoordelen van een aanvraag dienen wij primair uit te gaan van de juistheid van de stukken.

Daarbij wordt nu aangehaald dat het gebruik ziet op logiesfunctie werknemers/ opvang asielzoekers, dit is niet aangevraagd. In het aanvraagformulier bij de aanvraag wordt aangevraagd: 'Legalisatie bijgebouw met overdekt zwembad'. De aanvraag ziet derhalve niet op het gebruik t.b.v. een logiesfunctie of opvang van asielzoekers.

Daarbij dient eveneens benoemd te worden dat de kruimelafwijking waarnaar verwezen wordt een discretionaire bevoegdheid betreft. Voor het toepassen van deze discretionaire bevoegdheid heeft het college onderliggend beleid vastgesteld. Het huisvesten van asielzoekers of het gebruik van het pand voor logiesfunctie valt niet binnen de reikwijdte van vigerend beleid.

5. Op grond van welk artikel advies Rijksdienst (RCE), Waar staat dat de uitgebreide

procedure geldt, o.g.v. welk artikel. Datzelfde wordt gevraagd waar het de provincie betreft (monumentaal park). Hoelang duurt die procedure na de afgelopen 3 jaar en wat gebeurt er bij negatieve advisering RCE, provincie, welstand, monumentencommissie? Handhaven? Is het de bedoeling om het hoofdpijndossier -na deze uitvergroting van de kwestie- verder uit te breiden?

In de memo is uitgewerkt welke artikel uit de Wabo van toepassing (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo) zijn en waarom de uitgebreide procedure van toepassing is. Eveneens heeft de RCE zelf ook al aangegeven dat de uitgebreide procedure benodigd is voor deze aanvraag. Omdat de RCE negatief adviseert, zijn wij benieuwd naar het advies van de monumentencommissie. Immers is het advies van de RCE niet bindend en kan hiervan af geweken worden. Wij willen onderzoeken of er redenen/ gronden zijn om van het advies van de RCE af te wijken.

6. Waarom geen beslissing op reguliere aanvraag na 3 jaar? Angst voor media-aandacht?

Zoals in de memo eveneens uitgewerkt dient voor onderhavige aanvraag de uitgebreide procedure doorlopen te worden. Het is niet zo dat het bevoegd gezag een keuze heeft in de door reguliere of uitgebreide procedure.

7. [REDACTED] is zwaar benadeeld, zowel financieel-economisch als qua reputatie en lijdt hierdoor ernstige vermogens- en imagoschade. Termen als "illegaal" en "clandestien" zijn in dezen ongepast en ten onrechte gebezigd. Werpen hun schaduw over de goede intenties van [REDACTED] en diens architect. Hoe denkt u als gemeente (ODR) het vertrouwen bij [REDACTED] op deze manier te kunnen (her)winnen? Welke uitwerking denkt u dat uw handelwijze voor invloed heeft op het gezinsleven, de gevoelens van recht en rechtvaardigheid, correcte bejegening na drie jaar aan het lijntje te zijn gehouden en nu op- nieuw hem te confronteren met een nog langdurige, qua uitkomst onzekere uitgebreide procedure van minstens een half jaar! Respectloos als u bedenkt met welk doel het in verval geraakte Rijksmonument is gerestaureerd en welke diepgaande investeringen ter behoud daarvan zijn gedaan! U moet u oprecht schamen!

Zoals tijdens ons gesprek van 25 september 2025 meermaals benoemd, begrijpen wij de frustratie in onderhavig dossier. Los hiervan dienen wij wél te benoemen dat uw cliënt zonder omgevingsvergunning werkzaamheden heeft uitgevoerd op het perceel, welke in geen enkel geval vergunningsvrij uitgevoerd hadden kunnen worden en ook niet in overeenstemming zijn met de regels van het Omgevingsplan/ bestemmingsplan. Ook niet als het geheel geen (rijks) monumentale status zou hebben. De schuld derhalve volledig afschuiven op de gemeente en omgevingsdienst is naar onze mening niet redelijk.

Tot slot

Ik ga er vanuit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft verneem ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

[REDACTED]
www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 22 oktober 2025 10:48

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [REDACTED] beste [REDACTED]

Dank voor je reactie.

Ik zou eigenlijk willen voorstellen om te beginnen met het geven van een reactie (1) op het toegezonden verslag van de bijeenkomst bij [REDACTED]. Dan kunnen we vaststellen wat met elkaar hebben afgesproken en hoe we, met als uitgangspunt de legalisatie van gebruik en gebouwde ter plaatse van de locatie met het bestaande zwembad, via de 'korte' procedure de kwestie kunnen oplossen.

Verder vind ik het jammer dat er inmiddels vanuit de ODR richting RCE contacten zijn geweest, die hebben geleid tot een brief (2), waarover wij niet zijn geïnformeerd, ook niet over het feit dat met die instantie contact zou worden opgenomen.

[REDACTED] is een historisch overzicht aan het maken over de locatie, waarbij in oude dossiers heeft gezocht naar informatie en foto's. Dat zal nog enige tijd in beslag nemen, dus lijkt het mij niet raadzaam om nu met elkaar een adviesnota (3) te concipiëren. Ik zou willen voorstellen om even pas op de plaats te houden.

Als [REDACTED] alles in een logische en vooral overzichtelijke volgorde heeft verwerkt, lijkt het me zinvol om nader overleg (4) te hebben, ook eventueel om te bezien of de oorspronkelijke aanvraag met tekening kan worden aangepast of dat de bij elkaar gezochte gegevens en een eventueel anders geformuleerde aanvraag met aangepaste tekening in de plaats kunnen worden gesteld van de huidige aanvraag (5). Een dergelijke situatie is niet ongebruikelijk en gebeurt op pragmatische wijze vaker bij gemeenten, zeker in het geval er -zoals in casu- geen bezwaren uit de omgeving zijn te verwachten.

Zonder tegenbericht veronderstel ik je met het voorgaande akkoord. Mag ik op de aangehaalde punten een reactie van je ontvangen, waarvoor alvast mijn dank.

Groet,



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.

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 21 oktober 2025 15:52

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [REDACTED]

Ik heb uw mails van vorige week in goede orde ontvangen.
Om zo volledig mogelijk te kunnen reageren heb ik voor deze week tijd gereserveerd om uw vragen en overige opmerkingen te beantwoorden.
U ontvangt zo spoedig mogelijk reactie van mij.

Ik ga er vanuit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 16 oktober 2025 13:13

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [REDACTED]

U zou ook nog de vragen behandelen, die ik tijdens de bijeenkomst heb uitgedeeld. Is mis de concrete antwoorden.
Kunt u mij uw reacties omgaand geven, waarvoor mijn dank.

Groet,

[REDACTED]

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.

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 16 oktober 2025 10:11

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: memo inzake Beusichemsedijk 5 te Culemborg

Geachte [REDACTED]

In de bijlage treft u mijn memo aan inzake de Beusichemsedijk 15 te Culemborg.
Indien u hierop wenst te reageren verneem ik het uiteraard graag.

Zoals telefonisch ook al aangegeven hebben wij vorige een gesprek gehad met de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed.
De uitkomst van dit gesprek staat eveneens kort benoemd in de memo.

Ter aanvulling op het gesprek met de RCE willen wij ook advies ontvangen vanuit de Monumentencommissie.
Derhalve staat het plan ingepland voor de eerst volgende vergadering. U kunt bij deze vergadering aanwezig zijn.
Een uitnodiging voor deze vergadering ontvangt u nog.

Ik ga er vanuit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft verneem ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Juridisch Adviseur



Omgevingsdienst
Rivierenland

J.S. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Postbus 6267, 4000 HG, Tiel
0344 579 314

www.odrivierenland.nl

Werkzaam op maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 11:00

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Nogmaals opschorten beslisdatum

Zie onderstaand

Groet,



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.

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 10:52

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Nogmaals opschorten beslisdatum

Eens. Beste de uitkomst van jouw bel afwachten. Kan 12:30 bellen als je wilt of erna
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 13 okt 2025 om 10:36 heeft [REDACTED]
[REDACTED] het volgende geschreven:

Goedemorgen [REDACTED]

Waar haalt ze dit lef vandaan. Concreet is toegezegd, in het
bijzijn van haar leidinggevende, dat ik een week na mijn vakantie
een nieuw voorstel zou krijgen. Dat heb ik niet gehad. Daarover
bel ik zo dadelijk.

Zomaar opschorten en zonder enige motivering? Schandalig na
drie jaar!

Groet,



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.

Van: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 09:14

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Fwd: Nogmaals opschorten beslisdatum

Hi [REDACTED]

Wat is wijsheid?

Groeten,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED]

Datum: 13 oktober 2025 om 09:12:55 CEST

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Nogmaals opschorten beslisdatum

Geachte [REDACTED]

Graag zou ik nogmaals de termijn van beslissen willen opschorten tot en met 15 april 2026.

Ik hoop dat dit de laatste opschorting zal zijn.

Wilt u hiermee akkoord gaan? En dit met een retourmail bevestigen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Team Vergunningen

[REDACTED]

<image001.jpg>

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

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl

CONCEPT NOTULEN OVERLEG BEUSICHEMSEDIJK 15, CULEMBORG

Datum: 25 september 2025

Locatie: Beusichemsedijk 15

Tijd: 13:00 – ca. 14:00 uur

Aanwezig:

Gemeente Culemborg: [REDACTED]

Omgevingsdienst Rivierenland (ODR): [REDACTED]

Initiatiefnemer / aanvrager: [REDACTED]

Juridisch adviseur aanvrager: [REDACTED]

De concept notulen zijn opgesteld door [REDACTED] met feedback van [REDACTED] in rood en feedback daarop van [REDACTED] in groen.

1) Iedereen stelt zich voor.

Doel van de bijeenkomst: op korte termijn komen tot **besluitvorming inzake de lopende aanvraag omgevingsvergunning voor een oplossing voor de legalisatie van** in de notulen moet feitelijk staan wat is gezegd in de meeting zelf. Ik [REDACTED] heb het doel van de meeting geformuleerd en daar gezegd dat de legalisatie is. Iemand heeft dat toen gecorrigeerd zoals u achteraf probeert te doen. het reeds gerealiseerde (ondergeschikte) bijgebouw op Beusichemsedijk 15 en het afronden van het al jaren slepende dossier volgens de lopende procedure

2) [REDACTED] geven de achtergrond van de gehele restauratie van het opengestelde NSW landgoed de Bol op Redichem. De samenwerking met de gemeente, provincie en de RCE is heel erg goed geweest. Vier vergunningen zijn verleend door de ODR/gemeente. Ook bij de gerealiseerde restauratie en uitbreiding van het bijgebouw gaf de gemeente aan medewerking te willen verlenen aan de legalisatie. Pas na de pensionering van Ambtenaar [REDACTED] ontstonden de problemen. [REDACTED] leest meerdere e-mails van de gemeente Culemborg voor, waarin:

- De gemeente geeft aan medewerking te willen verlenen aan legalisatie en streeft om de procedure “zo eenvoudig mogelijk” te laten zijn. (email 3 maart 2023)

[REDACTED] leest vervolgens passages voor uit interne communicatie verkregen via een WOO-verzoek tussen ODR en RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed):

- “In maart 2023 door iemand van de gemeente Culemborg (op advies van iemand van de ODR) per e-mail is aangegeven dat dit met een kruimelregeling wel gelegaliseerd kon worden.” (E-mail 25 sept 2023)
- “Vervelende is dat een collega heeft aangegeven dat dit te legaliseren is.” (E-mail 9 mei 2023)
- “Maar het is wel een hoofdpijndossier, is nl. al gebouwd en er zijn verwachtingen geschapen.” (E-mail 25 sept 2023)

- [REDACTED] heeft aangegeven dat het legaliseerbaar is. Mede doordat wij hierover iets hebben aangegeven :("

[REDACTED] geeft aan dat:

- Als de gemeente toezeggingen doet, moet een burger daarop mogen vertrouwen.
- De toezegging kwam van de bevoegde ambtenaar die verantwoordelijk is voor dit soort zaken.

- Uit interne communicatie tussen ODR / gemeente / RCE blijkt dat verwachtingen en toezeggingen zijn gedaan dat legalisatie via de kruimelregeling mogelijk zou zijn.

Er is één toezegging gedaan in de mail van 30 maart 2023, die achteraf niet juist was. Dat is ook bij de eerste brief naar de aanvrager aangegeven. Interne

mailwisseling is op geen enkele wijze aan te merken als toezegging. Deze afname begint met [REDACTED] geeft aan: [REDACTED] voegt nu zaken toe die ik in de meeting niet heb gezegd. Dat is pertinent onjuist. Verzoek aan [REDACTED] om zijn toevoegingen weg te halen. Tevens is het inhoudelijk ook incorrect. Bewijs: Gemeenteambtenaar [REDACTED] heeft na het eerste contact geholpen en de luchtfoto's verschaft op 24 februari 2023 om te kunnen laten zien dat het bijgebouw, verhandingen, schuttingen en zwembad er allemaal al hele lange tijd stonden. Hij heeft zelf aangegeven dat de gemeente wilde meewerken aan de legalisatie. Hij heeft dat zowel mondeling als geschreven toegezegd aan zowel aanvrager als de architect in separate meetings en telefonisch gesprekken individueel en collectief. Hij heeft dit alles op 30 maart 2023 per email bevestigd voor zijn pensionering. Meer dan een maand later dan dat het eerste contact met als bewijs zijn email met luchtfoto's. Het is dus pertinent onjuist dat gesteld wordt dat [REDACTED] ook maar op enige wijze onder druk is gesteld door ons en dat dit over een zeer korte periode is geschied. Dat is dus gewoon onjuist. Ook heeft de [REDACTED] van de ODR dit bevestigd in zijn correspondentie mondeling en op papier, zie bijvoorbeeld zijn brief van 28 februari 2023 waarin hij aangeeft dat: 'Van de legalisatietoets blijkt dat wij bereid zijn mee te werken om de bouwwerken te legaliseren'. Deze brief is getekend door [REDACTED] Coördinator Toezicht en Handhaving Omgevingsdienst Rivierland. Niet de minste. Dus gaarna checken. Kunt u ons s.v.p. een copie sturen van deze legalisatietoets waar [REDACTED] naar verwijst en alle correspondentie daaromtrent of is hier een separaat WOO verzoek voor nodig? Graag u advies.

Vervolgens klopt wat u zegt dat uit de interne communicatie verkregen uit het WOO verzoek en legio voorbeelden zijn die illustreren dat ook de ODR aangeeft dat er verwachtingen zijn geschapen en dat de gemeente en de ODR hebben aangegeven dat er gelegaliseerd kan worden.

U stelt: 'Er is één toezegging gedaan in de mail van 30 maart 2023, die achteraf niet juist was. Dat is ook bij de eerste brief naar de aanvrager aangegeven. Interne mailwisseling is op geen enkele wijze aan te merken als toezegging. '

Ten eerste kunnen wij dus bewijzen dat het niet om een enkele toezegging ging maar om een meerdere gelijke toezeggingen van zowel de Gemeente en de ODR met zelfs legalisatietoetsen ter ondersteuning. Er was dus sprake van een heel gedegen proces met meerdere ODR gemeente mensen over een langere perioden.

Kunt u ons het bewijs leveren van uw statement: 'Dat is ook bij de eerste brief naar de aanvrager aangegeven', in welke brief kan? Graag een kopie. Graag uw bewijs dat dit de eerste brief aan de aanvrager was. Graag kopien. U stelt ook dat 'Interne mailwisseling is op geen enkele wijze aan te merken als toezegging', waar baseert u dit op? Wat is de logische of juridische basis hiervoor. Bovendien is het alleen maar bewijs dat ook de interne communicatie binnen de gemeente en de ODR en de ODR met de RCE duidelijk laat zien dat er toezeggingen zijn gedaan aan aanvrager die aanvrager gewoon netjes naast mondeling ook op papier heeft ontvangen van zowel de gemeente alsook separaat van de ODR. Kortom zowel in de interne als de externe communicatie en naar aanvrager en gemeente/ODR/RCE onderling volledig consistent en logisch. Uw punten zijn dus niet correct.

•

Het proces sleept al drie jaar. Komt door beide partijen, niet alleen door de ODR/Gemeente [redacted] voegt in rood zaken toe die ik [redacted] [redacted] niet heb gezegd in de meeting. Verzoek aan [redacted] Graag weghalen

- Dit veroorzaakt financiële en vooral emotionele schade. [correct]

3) [redacted] (ODR) bevestigt:

- Dat gemeente en ODR willen meewerken aan legalisatie, indien dit mogelijk is. Er moet (altijd) advies worden gevraagd aan de Welstandscommissie. En in dit geval ook aan de RCE, monumentencommissie en Provincie (ongeacht de reguliere of uitgebreide procedure). Deze alinea begint met [redacted] bevestigt. De toezeggingen van [redacted] zijn niet door [redacted] in de meeting gezegd. De notulen zijn een weergave van wat daadwerkelijk is gezegd. Actie [redacted] checken met [redacted] verwijderen toevoegingen.

- Dat men er samen uit wil komen.
- Dat het doel is dit dossier op korte termijn af te ronden.

4) De Gemeente/ODR vraagt aan [redacted] waarom wilt u geen uitgebreide procedure? [redacted] geeft aan:

- Een uitgebreide procedure is niet in lijn met de eerdere toezegging van een korte, eenvoudige procedure(kruimelregeling).
- [redacted] heeft een stappenlijst ontvangen voor de uitgebreide procedure: dit brengt veel werk en hoge kosten met zich mee en vergroot de onzekerheid en verkleint de kans op succes.
- Na duidelijke toezeggingen en gewekte verwachtingen is het niet redelijk om nu alsnog een zware en kostbare procedure op te leggen aan de burger. Er is maar één toezegging geweest en daarvan is meteen gezegd dat die niet juist was. Notulen moeten de feitelijke weergave zijn van de meeting zelf. Deze alinea begint met [redacted] geeft aan. Dan volgt de opsomming van [redacted] Dat heeft [redacted] dus aangegeven. Ik [redacted] heb niet gezegd wat [redacted] gevraagd. Actie [redacted] Graag weghalen. Ik krijg de indruk dat [redacted] als jurist van de ODR alsnog probeert mij woorden in de mond te leggen. Dat voelt onveilig. Ik heb dit niet gezegd [redacted] kan genugen als dat nodig is. Het is ook nog eens inhoudelijk incorrect. Zoals hierboven al aangegeven en bewezen is door [redacted]

verwachting structureel meerdere malen herhaald op zowel email, mondeling, naar de architect, naar de aanvrager, via zowel de gemeente als de ODR over een periode van weken, maanden. Ook intern is deze verwachting vastgelegd in de correspondentie tussen ODR, Gemeente RCE. Pas na pensionering en overdracht aan [REDACTED] werd dit meens ontkend. Ook [REDACTED] van de ODR heeft het op schrift bevestigd. Kortom gaarne uw zorgvuldigheid. Inhoudelijk klopt de toevoeging al niet. Immers mocht dit gezegd zijn geweest door u in de meeting dat was er een inhoudelijke discussie ontstaan. Die vervolgens weer genoteerd had moeten worden. Dit is niet het geval.

We hebben erg slecht ervaringen met de notulen van de ODR. [REDACTED] heeft reeds toegegeven dat zij zonder dat te delen zaken heeft toegevoegd aan de notulen. Zie onze klacht van destijds en het antwoord van de ODR dat ondanks het eenzijdig wijzigen van notulen door [REDACTED] zij wel in positie hoeft mogen blijven. In de advocatuur en bedrijfsleven gelden dit soort zaken als doodzonden en kom te er niet mee weg.

- De gemeente heeft toegelicht waarom ze van mening zijn dat de uitgebreide procedure van toepassing is. Hiervoor zal een separate memo opgesteld worden, om dit toe te lichten. [REDACTED] heeft gemeld dat de uitgebreide procedure v.w.b. het vragen van advies aan de RCE en de monumentencommissie helemaal niet nodig is. Hij heeft dit eerder aangegeven in een procedure die nog niet zo lang geleden heeft gespeeld in de gemeente Buren en waarbij [REDACTED] ook betrokken is geweest. Hoe doelt op het Rijksmonument Voorstraat 10 en hij verwijst daarvoor naar dat dossier bij de ODR. In dat dossier heeft hij aan de hand van de wetgeschiedenis en uitspraken van de Raad van State betoogd dat afgezien kan worden van het vragen van advies. Hij verzoekt aan [REDACTED] om dat dossier te lichten en dat document (bezwaarschrift, beroepschrift en pleitnota's) te bestuderen. [REDACTED] zegt aan dat dossier geen herinnering te hebben, hetgeen [REDACTED] heeft betwist. Kunt u ons een kopie sturen van dit dossier en de correspondentie hieromtrent of is daar een separaat WOO verzoek voor nodig? Wij stellen uw advies op prijs.

5) Er is overeenstemming bereikt over de volgende drie concrete acties:

- 1) ODR/gemeente zal schriftelijk reageren op de door [REDACTED] opgestelde notitie met 7 vragen. (zie bijgevoegd [REDACTED] en het dossier Voorstraat 10 te Buren te lichten en de documenten met wetgeschiedenis en uitspraken te bestuderen.
- 2) [REDACTED] (ODR) zal een memo opstellen over de mogelijke procedures en deze toesturen aan [REDACTED] samen met [REDACTED]. [REDACTED] werken aan een conceptnotitie om tot een gedragen oplossing te komen ter legalisatie. [REDACTED] heeft heel duidelijk aangegeven dat de heren [REDACTED] en [REDACTED] gezamenlijk aan een concept zouden werken om het op te lossen. Hij keek mij, [REDACTED] aan terwijl hij dat zei en ik respecteer het voornemen van [REDACTED] om hier in harmonie uit te komen samen. Verzoek aan [REDACTED] om dit te checken en aan [REDACTED] aan te geven ter correctie van de notulen.

Ter informatie. Overigens hebben wij de eenzijdige notitie van [REDACTED] ontvangen. Deze bevat veel onjuistheden. Mogelijk door het nieuw zijn op dit langdurige, steeds meer complex wordende dossier. Wij zullen hier in een separate notitie op reageren. Tevens heeft dat ons gedwongen zelf aanvullend bouwhistorisch onderzoek te moeten doen om ons te kunnen verdedigen tegen de aantijgingen van de ODR. De Gemeente en ODR hebben inmiddels een voorlopige versie ontvangen. De RCT heeft vervolgens aanvrager verzocht om dit onderzoek te laten verifiëren door een onafhankelijk en deskundig bureau. Het dossier wordt alsmaar groter en complexer met meer betrokken partijen en kosten voor aanvrager. Dit alles in schril contrast met de initiële verwachtingen die zijn gewekt en vastgelegd. Het bureau Hylkema Erfgoed gaat het uitvoeren in Januari 2026.

•—3) ODR/gemeente zal alle relevante data uit het systeem “Open Wave” delen—

De gemeente heeft aangegeven de relevante data uit OpenWave te delen. Verzoek aan [REDACTED] om dit te checken en aan [REDACTED] aan te geven ter correctie van de notulen. Ter informatie. Overigens hebben we om vaart te houden een WOO verzoek gedaan naar de OpenWave gegevens. Gemeentecambium aan [REDACTED] heeft aan [REDACTED] in een telefoongesprek immers expliciet aangegeven dat hij alles vastgelegd heeft in dit systeem.

Van: [redacted]

Verzonden: 25-11-2025 14:35

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Ontvangstbevestiging. RE: WOO verzoek - De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Dank u wel!

Weet u hoe lang het proces nodig heeft aan tijd? Dit in verband met onze planning.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 24 nov 2025 om 14:57 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Geachte [redacted]

Dank u wel.

Groeten

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 24 nov 2025 om 14:00 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Geachte heer, mevrouw,

Onderstaand verzoek is ons doorgestuurd.

Woensdagochtend wordt uw casus verdeeld onder de juridisch adviseurs, daarna verneemt u verder vanuit ons.

Bij vragen kunt u altijd mailen naar [redacted] bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

<image002.png>

<image001.png>

E-mail

(werkdagen: maandag, dinsdag, woensdagochtend en donderdag).

De Bedrijfsvoeringsorganisatie West-Betuwe verricht taken op het gebied van juridische zaken voor de gemeenten Culemborg en Tiel.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 21 november 2025 10:40

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

CC [redacted] | [redacted]

Onderwerp: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Graag uw hulp. Tijdens de vergadering van 25 september 2025 is besproken dat [redacted] voorafgaand aan deze bijeenkomst telefonisch overleg heeft gehad met de inmiddels gepensioneerde gemeenteambtenaar, [redacted]

[redacted] heeft in dit gesprek verklaard dat de medewerking van de gemeente aan de legalisatie van het inmiddels gerealiseerde ondergeschikte bijgebouw niet alleen mondeling en schriftelijk, maar tevens door hem digitaal is vastgelegd in het systeem *OpenWave*.

Naar aanleiding hiervan hebben wij tijdens de vergadering verzocht om verstrekking van alle betreffende gegevens uit *OpenWave* en de daarmee samenhangende interne communicatie. Wij gingen ervan uit dat dit verzoek door de ODR/Gemeente was toegezegd. In de feedback van [redacted] op de conceptnotulen wordt dit echter ontkend. Onze reactie op zijn opmerkingen wordt separaat aan u toegezonden.

Ten behoeve van een volledig en zorgvuldig dossier dien ik hierbij, op grond van de Wet open overheid (Woo), een formeel verzoek in tot verstrekking van de volgende informatie, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W:

1. **Alle in het systeem OpenWave vastgelegde gegevens** met betrekking tot de locatie Beusichemsedijk 15, alsmede **alle interne communicatie** die hierop betrekking heeft.

2. **Alle documenten die hebben geleid tot de vastleggingen in OpenWave,** waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W.
3. **Een afschrift van het mandaat** waarover [REDACTED] als gemeentefunctionaris beschikte om de betreffende registraties in OpenWave namens de gemeente te verrichten.
4. **Alle documenten waaruit blijkt dat** [REDACTED] **heeft gehandeld binnen het hem verleende mandaat.**
5. **Alle documenten waaruit volgt dat** [REDACTED] **mogelijk buiten het hem verleende mandaat heeft gehandeld.**
6. **Alle vastleggingen waaruit de beleidsmatige voorkeur of lijn van de gemeente blijkt** ten aanzien van het al dan niet toekennen van een logiesfunctie aan het ondergeschikte bijgebouw.
7. **Alle documenten betreffende het al dan niet aanvragen van een RCE-advies** voor de restauratie van het rijksmonumentale hoofdgebouw “De Bol” in de periode 2017–2019, inclusief de daaraan ten grondslag liggende afwegingen, onderbouwingen en wettelijke vereisten, alsmede de motivatie waarom voor een ondergeschikt bijgebouw — dat geen rijksmonument is — wél een dergelijk advies is aangevraagd.

Graag ontvang ik uw bevestiging dat dit Woo-verzoek langs deze weg rechtsgeldig kan worden ingediend. Indien een andere indieningswijze noodzakelijk is, verzoek ik u mij hierover te informeren. Tevens verneem ik graag binnen welke termijn u verwacht dit verzoek te kunnen behandelen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: 19-09-2025 10:40

Onderwerp: RE: Wettelijke kaders en proces Beusichemsedijk 15

Hoi [REDACTED]

Hij wil zich ook voorbereiden , dus eigenlijk wil ik dit vandaag naar hem toesturen. Het is grotendeels wa [REDACTED] en ik al eerder hadden aangegeven in een mail van sept 2024 en voor het proces heb ik hetzelfde aangegeven als in de brief van juli.

Hij heeft dit dus eigenlijk al, maar kennelijk bekijkt hij dat net goed. Of misschien wil hij nog meer, maar dat heb ik niet.

Heb jji al een ruimte gereserveerd?

Groeten,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 19 september 2025 10:19

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Wettelijke kaders en proces Beusichemsedijk 15

Hoi [REDACTED]

Ik ga ernaar kijken. Zullen wij het komende dinsdag dan tijdens het RIO-overleg voorbespreken? Mijn agenda is nogal vol volgende week namelijk.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig maandag & vrijdag middag



[REDACTED] www.culemborg.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 18 september 2025 11:13

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Wettelijke kaders en proces Beusichemsedijk 15

Hoi [REDACTED]

Voor het overleg voor volgende week 25 september 2025 wilde [REDACTED] nog graag de wettelijke kaders en het proces toegestuurd krijgen. Nu heb ik het proces gewoon uit de brief gehaald die ik in juli naar hem had gestuurd voor de keuzemogelijkheid. De wettelijke kaders: in een eerdere mail van [REDACTED] en mij hadden we al zoiets aangegeven, maar nu dan nogmaals op een rij.

Wil jij hier even naar kijken of je dit ook zo vindt kloppen, zodat ik dat naar hem toe kan sturen? (ook nog even de mail van [REDACTED] en mij erbij en de brief van juli.)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Team Vergunningen
[REDACTED]



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]

Verzonden: 24-11-2025 13:58

Onderwerp: RE: WOO verzoek - De Bol op Redichem

Hoi [redacted]

Dank voor het doorzenden, we pakken het hier op.

Woensdagochtend hebben we ons werk-verdeel-overleg, dan pakt één van de juridisch adviseurs het op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch Administratief Medewerker
Secretariaat bezwaren- en klachtencommissie



E-mail

(werkdagen: maandag, dinsdag, woensdagochtend en donderdag).

De Bedrijfsvoeringsorganisatie West-Betuwe verricht taken op het gebied van juridische zaken voor de gemeenten Culemborg en Tiel.

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 24 november 2025 12:57

Aan: [redacted]

Onderwerp: WOO verzoek - De Bol op Redichem

Goedemiddag,

Ik kreeg via mijn mail een WOO-verzoek binnen van een inwoner. Zouden jullie deze willen oppakken? Ik heb nog geen ontvangstbevestiging gestuurd.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groeten,

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Culemborg
Afwezig vrijdag middag



www.culemborg.nl

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 21 november 2025 10:40

Aan: [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: De Bol op Redichem

Geachte [redacted]

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Graag uw hulp. Tijdens de vergadering van 25 september 2025 is besproken dat [redacted] voorafgaand aan deze bijeenkomst telefonisch overleg heeft gehad met de inmiddels gepensioneerde gemeenteambtenaar, [redacted]

[redacted] heeft in dit gesprek verklaard dat de medewerking van de gemeente aan de legalisatie van het inmiddels gerealiseerde ondergeschikte bijgebouw niet alleen mondeling en schriftelijk, maar tevens door hem digitaal is vastgelegd in het systeem *OpenWave*.

Naar aanleiding hiervan hebben wij tijdens de vergadering verzocht om verstrekking van alle betreffende gegevens uit *OpenWave* en de daarmee samenhangende interne communicatie. Wij gingen ervan uit dat dit verzoek door de ODR/Gemeente was toegezegd. In de feedback van [redacted] op de conceptnotulen wordt dit echter ontkend. Onze reactie op zijn opmerkingen wordt separaat aan u toegezonden.

Ten behoeve van een volledig en zorgvuldig dossier dien ik hierbij, op grond van de Wet open overheid (Woo), een formeel verzoek in tot verstrekking van de volgende informatie, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W:

1. **Alle in het systeem OpenWave vastgelegde gegevens** met betrekking tot de locatie Beusichemsedijk 15, alsmede **alle interne communicatie** die hierop betrekking heeft.
2. **Alle documenten die hebben geleid tot de vastleggingen in OpenWave**, waaronder, maar niet beperkt tot, correspondentie, e-mails en openbare dan wel niet-openbare besluitenlijsten van het college van B&W.
3. **Een afschrift van het mandaat** waarover [redacted] als gemeentefunctionaris beschikte om de betreffende registraties in OpenWave namens de gemeente te verrichten.
4. **Alle documenten waaruit blijkt dat [redacted] heeft gehandeld binnen het hem verleende mandaat.**
5. **Alle documenten waaruit volgt dat [redacted] mogelijk buiten het hem verleende mandaat heeft gehandeld.**

6. **Alle vastleggingen waaruit de beleidsmatige voorkeur of lijn van de gemeente blijkt** ten aanzien van het al dan niet toekennen van een logiesfunctie aan het ondergeschikte bijgebouw.
7. **Alle documenten betreffende het al dan niet aanvragen van een RCE-advies** voor de restauratie van het rijksmonumentale hoofdgebouw “De Bol” in de periode 2017–2019, inclusief de daaraan ten grondslag liggende afwegingen, onderbouwingen en wettelijke vereisten, alsmede de motivatie waarom voor een ondergeschikt bijgebouw — dat geen rijksmonument is — wél een dergelijk advies is aangevraagd.

Graag ontvang ik uw bevestiging dat dit Woo-verzoek langs deze weg rechtsgeldig kan worden ingediend. Indien een andere indieningswijze noodzakelijk is, verzoek ik u mij hierover te informeren. Tevens verneem ik graag binnen welke termijn u verwacht dit verzoek te kunnen behandelen.

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted]

Verzonden: 18-09-2025 11:12

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Wettelijke kaders en proces Beusichemsedijk 15

Hoi [redacted]

Voor het overleg voor volgende week 25 september 2025 wilde [redacted] nog graag de wettelijke kaders en het proces toegestuurd krijgen. Nu heb ik het proces gewoon uit de brief gehaald die ik in juli naar hem had gestuurd voor de keuzemogelijkheid. De wettelijke kaders: in een eerdere mail van [redacted] en mij hadden we al zoiets aangegeven, maar nu dan nogmaals op een rij.

Wil jij hier even naar kijken of je dit ook zo vindt kloppen, zodat ik dat naar hem toe kan sturen? (ook nog even de mail van [redacted] en mij erbij en de brief van juli.)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Team Vergunningen

[redacted]



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

Postadres: Postbus 6267, 4000 AC, Tiel

Telefoon: 0344-579314

info@ODRivierenland.nl - www.ODRivierenland.nl



Beusichemsedijk 15 Culemborg

1. Wettelijke kaders:

3 mogelijkheden legaliseren waarvan ODR en gemeente Culemborg hebben aangegeven dat dit niet mogelijk is of moet worden aangetoond.

- **10% (inhoud): Overgangsrecht in bestemmingsplan Buitengebied Culemborg, artikel 36.1**

36.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

36.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 36.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van **de inhoud** van een bouwwerk als bedoeld in 36.1.1 met maximaal 10%.

- **Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2e. (lid 1 artikel 4 uit bijlage II van het Bor)**

bijbehorend bouwwerk, niet hoger dan 5 meter, niet meer dan 150 m²

- **Gebruik van bouwwerken (lid 9 artikel 4 uit bijlage II van het Bor)**

het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

Daarnaast ligt het plan in een rijksmonumentaal park, waarbij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft aangegeven dat zij moeten adviseren. Dan geldt automatisch de uitgebreide procedure.

In het Besluit omgevingsrecht artikel 6.4 staat aangegeven wanneer de RCE of Provincie advies moeten uitbrengen. RCE heeft aangegeven dat zij hierover advies moeten uitbrengen. De Provincie moet hier ook advies over uitbrengen omdat het een rijksmonument betreft, buiten de bebouwde kom.

2. Proces

1. Bestaande aanvraag: uitgebreide procedure

- Aanvullende stukken (zie verderop in deze brief) moeten worden aangeleverd.
- Uw aanvraag moet worden beoordeeld door de Welstands en monumentencommissie, de RCE en de Provincie (dit alles heeft te maken met het feit dat u in de directe omgeving van het Rondeel woont en de locatie onderdeel is van een monumentaal park)

- Daarnaast moet uw aanvraag worden beoordeeld door de constructeur.
 - Indien alles positief is, wordt uw aanvraag met een positief advies voorgelegd aan het college van B&W en indien het college hiermee instemt, kan een ontwerpvergunning worden afgegeven. Het plan wordt gepubliceerd op regels op de kaart. Als na 6 weken inzage hier Pagina 2 van 2 Ons kenmerk ODR2304193 Omgevingsdienst Rivierenland geen bezwaar op is gekomen, kan de definitieve vergunning worden afgegeven.
2. Eerdere aanvraag intrekken en nieuwe aanvraag indienen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Het nieuwe plan is ingediend met alle stukken.
 - Uw aanvraag moet worden beoordeeld door de Welstands en monumentencommissie, de RCE en de Provincie (dit alles heeft te maken met het feit dat u in de directe omgeving van het Rondeel woont en de locatie onderdeel is van een monumentaal park)
 - Daarnaast moet uw aanvraag worden beoordeeld door de constructeur.
 - Indien alles positief is, wordt uw aanvraag met een positief advies voorgelegd aan het college van B&W en indien het college hiermee instemt, kan een ontwerpvergunning worden afgegeven. Het plan wordt gepubliceerd op regels op de kaart. Als na 6 weken inzage hier Pagina 2 van 2 Ons kenmerk ODR2304193 Omgevingsdienst Rivierenland geen bezwaar op is gekomen, kan de definitieve vergunning worden afgegeven.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 september 2024 14:09
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op mail 5 april 2024, Beusichemsedijk 15 Culemborg

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van uw mail van 5 april 2024 sturen wij u onze reactie. Wij willen vooropstellen dat de situatie die is ontstaan vervelend is en dat u graag zekerheid wil rondom het gebouw. Daarom zijn wij ook samen met u opzoek naar een oplossing.

Ook wij zien graag een einde aan dit langlopende traject via de juiste juridische procedure. De gemeente heeft uitgezocht op welke manier er kan worden geprobeerd om dit te legaliseren. Dit is niet in lijn met de argumentatie van u en de aanvrager. De procedure die de aanvrager voorschrijft is juridisch niet mogelijk. De procedures die juridisch mogelijk zijn, zijn een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een uitgebreide omgevingsvergunning. Binnen een van deze procedures onderzoeken we wat gelegaliseerd kan worden. Later in deze reactie leest u de onderbouwing voor de procedure.

Hieronder reageren wij op uw mail:

Op 10 oktober 2023 hebben [REDACTED] de ODR en de gemeente om de tafel gezeten om de situatie te bespreken en in kaart te brengen. Tevens is op 10 oktober 2023 afgesproken dat [REDACTED] het college zou vragen een standpunt in te nemen of de mail van [REDACTED] van 30 april 2023 voor het college een reden is om dit te legaliseren. De memo die door het college besproken en gevolgd is, ontvangt u als bijlage van deze brief.

U geeft aan dat er 3 mogelijkheden zijn om te legaliseren, hieronder leest u onze reactie op deze mogelijkheden:

1) uitbreiding binnen 10%

Met de gestuurde tekening is niet aangetoond dat de uitbreiding binnen de 10% valt. Een foto toont aan dat het bestaande gebouw veel kleiner was dan wat er nu staat.

2) Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2^e. (lid 1 artikel 4 uit bijlage II van het Bor)

Uit de tekening blijkt dat de nokhoogte (deels) 5,4 meter is en geen 5 meter.

3) Gebruik van bouwwerken (lid 9 artikel 4 uit bijlage II van het Bor)

Betreffende locatie ligt buiten de bebouwde kom. Er kan dan alleen gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid wanneer het bouwvolume niet vergroot wordt. Het bouwwerk waarvoor we de procedure voeren is groter ten opzichte van de eerdere situatie. Er is dus sprake van het vergroten van het bouwvolume. Dat is enkel toegestaan als er sprake is van logiesfuncties voor werknemers of opvang asielzoekers. Daar is geen sprake van. Van deze mogelijkheid kan dus geen gebruik worden gemaakt.

De juridisch mogelijke procedure is zoals hierboven genoemd een uitgebreide omgevingsvergunning / Bopa.

Het hoofdgebouw/woning ligt in de bestemming wonen. Het (bij-)gebouw ligt in een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Op deze bestemming is geen bijgebouw ten dienste van de woonfunctie toegestaan. Er kan niet gesproken worden van een "erf" zoals bedoeld in bijlage II van het Bor. De woning en het (bij-)gebouw liggen in een andere bestemming. In bijlage 1 is een uitspraak opgenomen van de Raad van State over het begrip "erf".

Het (bij-)gebouw is ten dienste van de bestemming wonen, er zal dus afgeweken moeten worden van het huidige planologisch regime. Omdat het gebouw hoger is dan 5 meter en buiten de bebouwde kom ligt, kan deze medewerking niet middels de zo genoemde 'kruimelgevallenregeling'.

De huidige aanvraag, ingediend voor 1 januari 2024, zorgt voor een uitgebreide procedure volgens de oude wetgeving. Deze aanvraag moet ook door andere partijen worden beoordeeld. Wij kunnen niet op voorhand garanderen dat zij positief adviseren. Het plan ligt in een rijksmonumentaal park en is fors. Onder andere is advies van de RCE nodig en doordat het in het buitengebied ligt is ook advies van de Provincie nodig (artikel 6.4 lid 1 onder a en b van Bor).

In uw mail geeft u aan dat de ODR de adviesvraag aan de RCE heeft teruggetrokken, omdat deze niet correct was. Volgens u is het advies van de RCE dus niet meer relevant. Dat klopt niet. De adviesaanvraag is ingetrokken omdat een aspect niet juist was. Desondanks zal de RCE moeten adviseren en zal er een volledige juiste adviesvraag naar de RCE moeten gaan.

Als het goed is, is alle correspondentie tussen de ODR en RCE via een WOB verzoek aan u toegestuurd. Het negatieve advies van de RCE was ook al naar de gemachtigde van de aanvrager gestuurd.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. U kunt een nieuwe aanvraag indienen voor een Bopa (regulier). Ook in deze procedure zullen er andere partijen een oordeel moeten geven. De RCE volgens artikel 4.32 van het Omgevingsbesluit. De provincie volgens artikel 4.25 onder h van het Omgevingsbesluit. Er geldt ook een participatieplicht.

Voor beide procedures is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Er was al een archeologisch onderzoek nodig en een quickscan flora en fauna. Ook is in beide gevallen beoordeling door de Welstands- en monumentencommissie nodig.

Wij begrijpen dat de ontstane situatie een impact heeft op uw woongenot. Wij hopen net als u, dat we met de door ons voorgestelde procedure, dit langlopende traject tot een goed einde kunnen brengen. Wanneer u niet voor legalisatie kiest (via de door de gemeente voorgestelde procedure), dan kan de gemeente ervoor kiezen om handhavend op te treden tegen het gerealiseerde bouwwerk.

Met vriendelijke groet,

er



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Beusichemsedijk 15
4101 NV Culemborg

Onderwerp:
Keuzemogelijkheid

Geachte [REDACTED]

Datum
14 juli 2025

Pagina
1 van 2

Ons kenmerk
ODR2304193

Uw kenmerk

Behandeld door
[REDACTED]

Op 28 maart 2023 stuurde u ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning. U vraagt een omgevingsvergunning aan voor de legalisatie van een bijgebouw op het adres Beusichemsedijk 15 in Culemborg.

Wat hebben wij nog van u nodig?

Wij hebben u in een mail van 17 april 2025 gevraagd om een keuze te maken welke procedure u wil kiezen voor het verder afhandelen van uw plan:

1. Uw bestaande aanvraag verder behandelen met een uitgebreide procedure volgens de oude wetgeving (Wabo) of
2. Uw aanvraag intrekken en een nieuwe aanvraag indienen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) onder de Omgevingswet.

Het antwoord op deze vraag willen wij graag **voor 1 september 2025 ontvangen.**

Indien u kiest voor optie 2, dan willen wij ook dat u **voor 1 september 2025 een nieuwe aanvraag heeft ingediend.**

Voor beide opties leggen we hieronder het traject uit en wat we nog nodig hebben.

Optie 1: Bestaande aanvraag verder behandelen.

Traject:

- Aanvullende stukken (zie verderop in deze brief) moeten worden aangeleverd.
- Uw aanvraag moet worden beoordeeld door de Welstands en monumentencommissie, de RCE en de Provincie (dit alles heeft te maken met het feit dat u in de directe omgeving van het Rondeel woont en de locatie onderdeel is van een monumentaal park)
- Daarnaast moet uw aanvraag worden beoordeeld door de constructeur.
- Indien alles positief is, wordt uw aanvraag met een positief advies voorgelegd aan het college van B&W en indien het college hiermee instemt, kan een ontwerpvergunning worden afgegeven. Het plan wordt gepubliceerd op regels op de kaart. Als na 6 weken inzage hier

Omgevingsdienst Rivierenland
J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

geen bezwaar op is gekomen, kan de definitieve vergunning worden afgegeven.

Pagina
2 van 2

Optie 2: Uw eerdere aanvraag intrekken en een nieuwe aanvraag indienen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Ons kenmerk
ODR2304193

Traject:

- Het nieuwe plan is ingediend met alle stukken
- Uw aanvraag moet worden beoordeeld door de Welstands en monumentencommissie, de RCE en de Provincie. (dit alles heeft te maken met het feit dat u in de directe omgeving van het Rondeel woont en de locatie onderdeel is van een monumentaal park)
- Daarnaast moet uw aanvraag worden beoordeeld door de constructeur.
- Indien alles positief is, wordt uw aanvraag met een positief advies voorgelegd aan het college van B&W en indien het college hiermee instemt, kan een ontwerpvergunning worden afgegeven. Het plan wordt gepubliceerd op regels op de kaart. Als na 6 weken inzage hier geen bezwaar op is gekomen, kan de definitieve vergunning worden afgegeven.

Wat moet u nog aanleveren voor beide opties:

- Situatietekening van vòòr de verbouwing
- Tekening bijgebouw, plattegrond, gevels van vòòr de verbouwing
- Constructiegegevens, berekeningen en tekeningen
- Historisch bodemonderzoek
- Bouwbesluitberekeningen
- Rioleringstekeningen
- Beperkte motivatie (Evenwichtige toedeling functies aan locaties, Etfal), alleen bij een nieuwe aanvraag, Bopa

Wanneer moet u de gegevens opsturen?

U moet ons **uiterlijk 1 september 2025** aangegeven hebben welke keuze u heeft gemaakt en bij optie 2 ook een nieuwe aanvraag hebben ingediend. We willen **uiterlijk 1 oktober 2025 de aanvullende gegevens** ontvangen hebben. Indien u dat niet heeft gedaan, dan zullen we de vergunning gaan weigeren en gaan wij een handhavingstraject starten.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met  telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg,

Omgevingsdienst Rivierenland

'Deze brief is elektronisch vastgesteld en daarom niet ondertekend.'