

# Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie  
2020.01

## Aanvraaggegevens

### Algemeen

Aanvraagnummer	6310977
Aanvraagnaam	Wijziging Bothaplein 1, (dakramen/ventilatie)
Uw referentiecode	1210
Ingediend op	16-08-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Aanpassing dakvlak Bothaplein 1 . Plaatsing van dakramen en ventilatiepannen
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	is compleet omdat benodigde stukken al zijn ingediend bij de vorige aanvraag
Bijlagen n.v.t. of al bekend	is compleet omdat benodigde stukken al zijn ingediend bij de vorige aanvraag
<b>Bevoegd gezag</b>	
Naam:	Gemeente Arnhem
Bezoekadres:	Loket BWL, Stadhuis Koningstraat 38 Arnhem, alleen op afspraak; op ma 12:00-20:00 uur, wo t/m vr van 09:00-17:00 uur
Postadres:	Gemeente Arnhem Postbus 9200 6800 HA Arnhem
Telefoonnummer:	0800-1809
E-mailadres:	wabo@arnhem.nl
Website:	www.arnhem.nl
Contactpersoon:	Loket Bouwen Wonen en Leefomgeving
Bereikbaar op:	werkdagen van 9:00-17:00 uur

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen

- Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Bijlagen



# Locatie

## 1 Adres

Postcode	6814AJ
Huisnummer	1
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Bothaplein
Plaatsnaam	Arnhem
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee



# Bouwen

## Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen

### 1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen  
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen  
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Het betreft de plaatsing (en vervanging) van dakramen en ventilatiepannen in de Noordwestgevel van het pand.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☒ Ja  
☐ Nee

### 2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

### 3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

### 4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☐ Ja  
☒ Nee



# Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

## 1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- |   |  |
|---|--|
| Waar gaat het om?                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Rijksmonument<br><input type="checkbox"/> Provinciaal monument<br><input type="checkbox"/> Gemeentelijk monument     |
| Om welk soort rijksmonument gaat het?                   | <input checked="" type="checkbox"/> (Gebouwd) monument<br><input type="checkbox"/> Aangelegd monument<br><input type="checkbox"/> Archeologisch monument |
| Wat is het monumentnummer?                              | 516922   |
| Wat is de naam van het monument?                        | Bothaplein 1   |
| Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen?      | <input type="checkbox"/> Geheel slopen<br><input type="checkbox"/> Gedeeltelijk slopen<br><input checked="" type="checkbox"/> Niet slopen                |
| Is er sprake van een functiewijziging van het monument? | <input type="checkbox"/> Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> Nee   |

## 2 Ingreep aan het monument

- |   |  |
|---|--|
| Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? | <input checked="" type="checkbox"/> Daken en goten<br><input type="checkbox"/> Kozijnen, ramen en deuren<br><input type="checkbox"/> Gevels<br><input type="checkbox"/> Casco en constructie<br><input type="checkbox"/> Binnenwerk, interieurs<br><input type="checkbox"/> Buitenwerk (bouwwerken)<br><input type="checkbox"/> Orgel<br><input type="checkbox"/> Bijzondere onderdelen (algemeen)<br><input type="checkbox"/> Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen<br><input type="checkbox"/> Dijken, dijklichamen<br><input type="checkbox"/> Tuinen en parken<br><input type="checkbox"/> Archeologisch monument<br><input type="checkbox"/> Anders |
| Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren?           | <input type="checkbox"/> Vervanging conform bestaand<br><input checked="" type="checkbox"/> Verandering<br><input type="checkbox"/> Onderhoud met wijziging<br><input type="checkbox"/> (Gedeeltelijk) slopen  |



# Bouwen

## Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

### 1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen  
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen  
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

nieuw te plaatsen en vervanging van dakramen. Plaatsing van ventilatiepannen

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☒ Ja  
☐ Nee

### 2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

### 3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

### 4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☐ Ja  
☒ Nee



# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
_Noordwestgevel_gewijzigd_12-08-2021_.pdf	1210 3207 Noordwestgevel gewijzigd 12-08-2021.pdf	Gegevens overige wijzigingen monument	16-08-2021	In behandeling



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Onderwerp: Bevindingen brief

Geachte \_\_\_\_\_,

Op 4 augustus 2021 bezocht de toezichthouder \_\_\_\_\_ van Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), uw pand aan het Bothaplein 1 in Arnhem. Hij controleerde of u voldoet aan de voorschriften van de verleende omgevingsvergunning voor het transformeren van het kantoorpand naar 15 kamers (1952104815). Ook vertelde hij u dat u hierover nog een brief krijgt. Dat is deze brief. Hierin leest u onze bevindingen en wat wij van u verwachten.

Datum  
5 augustus 2021

Pagina  
1 van 3

Zaaknummer  
1952128859

OLO-nummer  
4563157

Behandeld door

## Resultaten

Tijdens de controle constateerde \_\_\_\_\_ de volgende overtredingen:

- de kelderramen wijken af van de verleende vergunning
- er zijn dakramen gerealiseerd aan de achterzijde van het pand en deze zijn niet vergund.

De relevante wetsartikelen vindt u in de bijlagen.

## Wat verwachten wij van u?

Het is belangrijk dat u de overtredingen beëindigt en beëindigd houdt. Zo voorkomt u dat er handhavend tegen u zal worden opgetreden.

Er zijn een aantal mogelijkheden om dit te voorkomen

*U kunt er voor kiezen om de en vergunning aan te vragen om de geconstateerde wijzigingen te legaliseren, of de kelder- en dakramen uitvoeren conform de aan u verleende vergunning (1952104815).*

## Termijn

Voor het aanvragen van de vergunning of het ongedaan maken van de overtredingen stellen wij een termijn tot maandag 6 september 2021.

**Omgevingsdienst Regio Arnhem**  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

026 377 16 00  
postbus@odra.nl  
www.odregioarnhem.nl

**KvK** 57137528



**Voldoen aan andere regelgeving**

Tijdens de controle heeft \_\_\_\_\_ alleen gelet op de voorschriften uit de verleende omgevingsvergunning. Hij heeft niet op alle andere regelgeving gecontroleerd. Twijfelt u of u aan de regels voldoet? Dan kunt u met uw vragen altijd bij ons terecht. Wij helpen u dan graag verder.

Datum  
5 augustus 2021

Pagina  
2 van 3

Zaaknummer  
1952128859

**Heeft u vragen?**

Dan kunt u contact opnemen met \_\_\_\_\_. Hij is bereikbaar op telefoonnummer: \_\_\_\_\_ of per e-mail via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl).

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Arnhem

Omgevingsdienst Regio Arnhem

Deze brief is automatisch verstuurd en is daarom niet ondertekend.

Bijlage(n):

- Relevante wetsartikelen

## **Bijlage: relevante wetsartikelen**

Datum  
5 augustus 2021

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.3**

Pagina  
3 van 3

Het is verboden te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning dat betrekking heeft op:  
b.activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, b, c, d, f, g, h of i;

Zaaknummer  
1952128859

#### **artikel 2.1, lid 1**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: a.het bouwen van een bouwwerk,

- Het vernieuwen van het binnen schilderwerk in een nader te onderzoeken en vast te stellen kleuren schema;
- Het verwijderen van licht armaturen en het aanhelen van de bestaande plafonds;
- Het maken van nieuwe lichtpunten in het midden van de gestukte rozetten;
- Het aanbrengen van nieuwe kabels en leidingen die gegroepeerd in brand- en geluidwerende schachten door het pand worden gevoerd;
- Het verwijderen van een glas pui tussen twee kamer op de begane grond en deze brand- en geluidwerend dichtzetten;
- Het verwijderen van historisch niet waardevolle bekledingen en betimmeringen in het monumentale trappenhuis;
- Het aanhelen van monumentale interieur elementen in het trappenhuis;
- Het zagen van een doorgang tussen een inpandige keuken en een kamer;
- Het verwijderen van verlaagde plafonds in vertrekken en de garage;
- Het aanhelen van binnen stucwerk op verschillende plaatsen in het pand;
- Het aanbrengen van rookmelders;
- Het aanbrengen van eigen sanitaire en keuken voorzieningen met hoogslaper per kamer;
- Het aanbrengen van nieuwe gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen, bereikbaar vanuit de centrale overloop;
- Het ontgraven t.b.v. een tweetal nieuw te maken kelderkoekoeken;
- Het maken van een fundering en schoonmetselwerk tot aan het bestaande maaiveld;
- Het afwerken van de nieuwe koekoeken met een rollaag;
- Het aanbrengen van grof grint in de bodem van de koekoek t.b.v. opvang van hemelwater;
- Het uitzagen van een tweetal sparingen t.b.v. nieuw te maken kozijnen;
- Het aanbrengen van een tweetal nieuwe naar binnen draaiende raamstellen inclusief kozijnen en afdeklijsten rondom;
- Het aanhelen van het bestaande stucwerk;
- Het aanbrengen van een reversibele brand- en geluidwerende constructie bij die binnendeuren die buiten gebruik raken door de nieuwe indeling;
- Het van binnenuit isoleren van de kap constructie;
- Het aanbrengen van knieschotten op de zolderverdieping om kabels en leidingen door te voeren en de borstwering te isoleren;
- Het inzagen van een inspectie luik in een technische leidingen schacht;
- Het aanbrengen van eenvoudige afzuigboxen t.b.v. de ventilatie van de kamers op de 2<sup>de</sup> verdieping;
- Het aanbrengen van de noodzakelijke warmwater- en ventilatie voorzieningen;
- Het aanbrengen van rookgasafvoeren;
- Het aanbrengen van een tweetal extra (klassieke) dakramen met een maximale maat van 66 cm breed;
- Het verwijderen van spijkers en schroeven e.d. in de kap constructie;
- Het reinigen van het historische houtwerk van de kap dat gedeeltelijk door verf is afgewerkt;
- Het verwijderen van boardplaten e.d.
- Het weg schilderen van de later aangebrachte beplating zichtbaar vanuit de Paul Krugerstraat met een grijze kleur;
- Het vernieuwen van het buiten schilderwerk in een ander vaste te stellen en goed te keuren kleuren schema;
- Het herstellen van de tuinhekken;
- Het ontroesten en afschilderen van de tuinhekken;
- Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan het casco.

**Afwegingen monumentale waarde(n) en motivering:**



Het pand Bothaplein 1 staat geruime tijd als kantoorpand te huur. De vraag naar een dergelijk groot monumentaal kantoorpand loopt terug. De eigenaar wil aansluiten op de toenemende vraag naar redelijk betaalbare woonruimte.

Het pand kent ruime kamers en gemeenschappelijke voorzieningen uit de tijd van de kantoor bestemming. Het is daardoor buitengewoon geschikt om als woonstudio's te gaan voldoen. In totaal worden er 15 studio's gerealiseerd.

Buiten het aanpassen van technische installaties, zijn de bouwkundige aanpassingen beperkt. De eigenaar heeft laten weten het interieur en het exterieur in historische kleuren te willen laten schilderen. Een kleurenonderzoek zal in de komende tijd door erfgoed Arnhem worden gedaan.

De Adviseur Architectuurhistorie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 14 augustus 2019 een bezoek aan het pand gebracht en tijdens het bouwplannenoverleg d.d. 3 september 2019 kennis genomen van het verbouwplan.

Voor dit plan is een schriftelijk advies noodzakelijk. Het plan met een verzoek om een schriftelijk advies moet nog aan de Rijksdienst gezonden worden.

**Conclusie en eindadvies: POSITIEF, mits:**

Het voorliggende plan voorziet in de transformatie van het interieur van het pand van kantoor naar 15 studio's met gedeeltelijk eigen voorzieningen. Een dergelijke aanpak leidt in de praktijk tot weinig bouwkundige aanpassingen aan het monument. De bestaande kamers zijn ruim van afmetingen en daardoor voldoende groot om als studio verhuurd te worden.

Lelijke aanpassingen uit het verleden worden zoveel mogelijk verwijderd, te denken valt aan airco installaties in de vertrekken en op het platte dak van de garage. Ook het verwijderen van glazen puien tussen kamers onderling en lichte scheidingswanden van latere datum zijn belangrijke verbeteringen.

Het schilderen van het pand in historische kleuren is voor erfgoed een belangrijk agendapunt. Erfgoed Arnhem is erg geïnteresseerd in de wijze van afwerken door architect. Diverse panden zijn al onderzocht en het pand Bothaplein 1 zal daar een aanvullende bijdrage gaan leveren.

Het pand wordt op de verdiepingen niet geïsoleerd, de zolder verdieping zal wel geïsoleerd worden. Om meer daglicht in de kelder te verkrijgen, wordt er voorgesteld een tweetal extra koekoeken in de tuin aan te brengen. Daar bestaat geen bezwaar tegen mits deze **onder het maaiveld van de tuin blijven** en zo als op tekening aangegeven terughoudend gedetailleerd. De koekoeken zijn in strijd met het bestemmingsplan en moeten via een aparte procedure worden geaccordeerd.

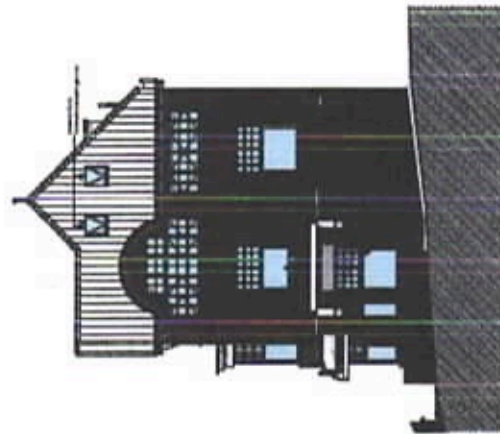
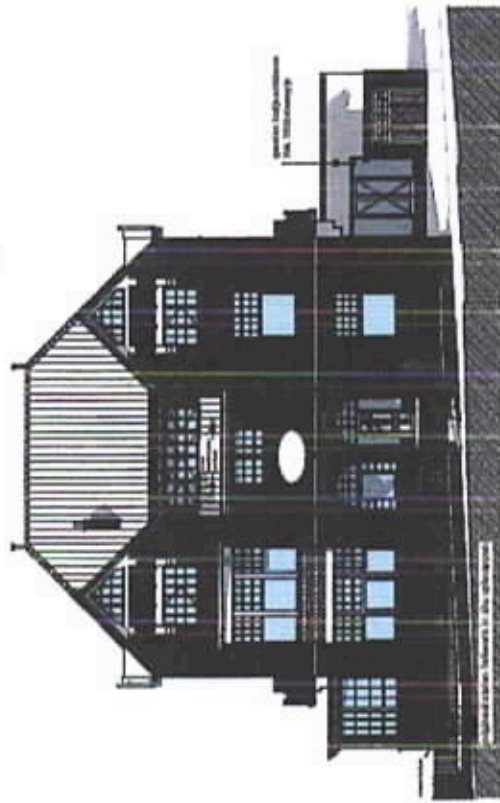
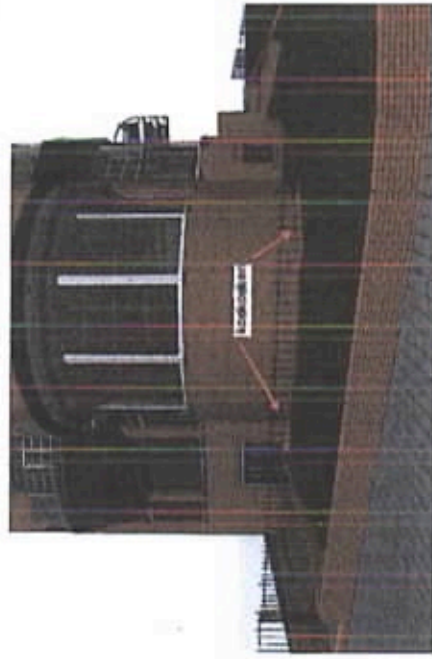
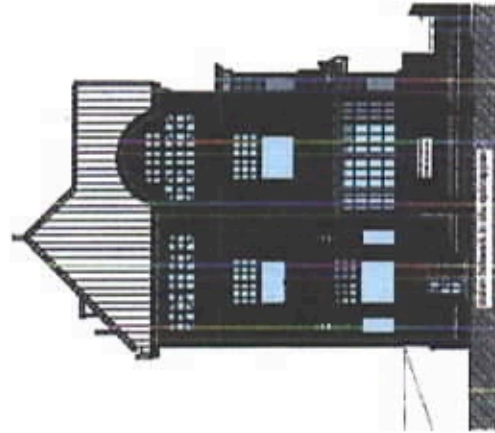
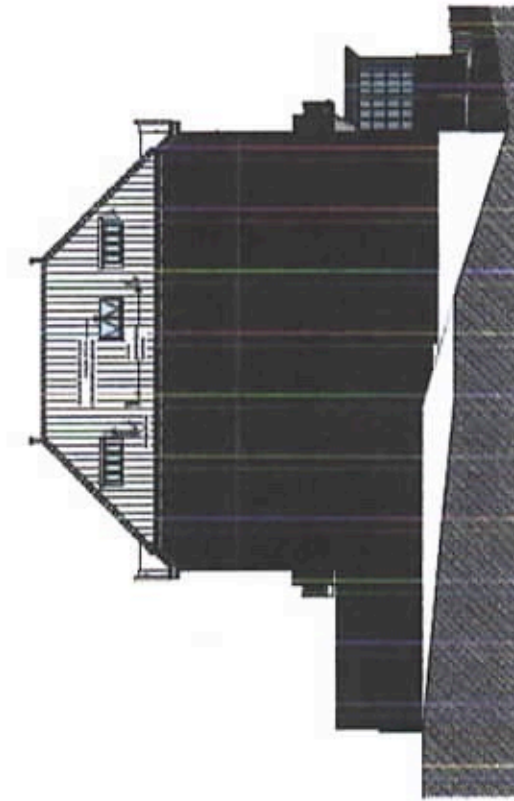
**Betreffende de werkzaamheden dienen de volgende opmerkingen gemaakt te worden:**

- de nieuwe dakramen kunnen een maximale breedte gaan krijgen van 66 cm;
- de bestaande gekoppelde dakramen, die worden voorgesteld vervangen te worden, dienen smaller te worden, zodat er tenminste twee rijen dakpannen tussen de ramen kunnen worden aangebracht;
- het kleurenonderzoek van het interieur daadwerkelijk door de adviseurs van erfgoed kan plaatsvinden;

*Alle VELUX Ramen zijn Nieuw; Voor Heer Pannen*

Alles afwegend kan worden gesteld dat het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarde(n) van het pand, mits de uitvoering van de restauratieve werkzaamheden in nauw overleg met de adviseur van erfgoed tot stand komt en de bovengenoemde aanpassingen worden doorgevoerd op papier én in de praktijk.



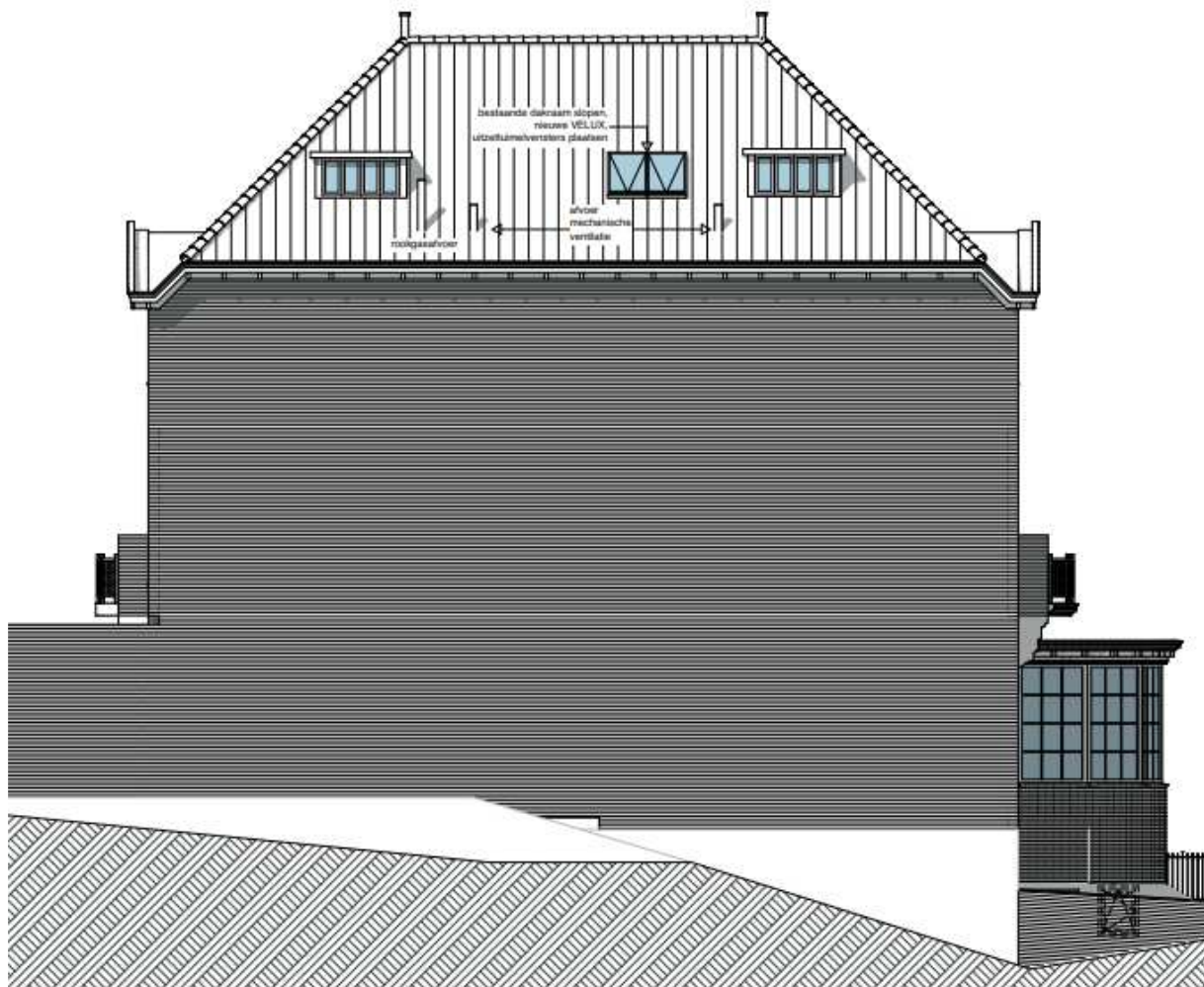
[illegible]

1-800-368-6868 Fax 1-800-368-6869 E-mail <a href="mailto:info@strategie.com">info@strategie.com</a>	1210 3201 strategie
---	------------------------



## Bothaplein 1 - Dakramen

Vergunning:



### achtergevel (noordwestgevel)

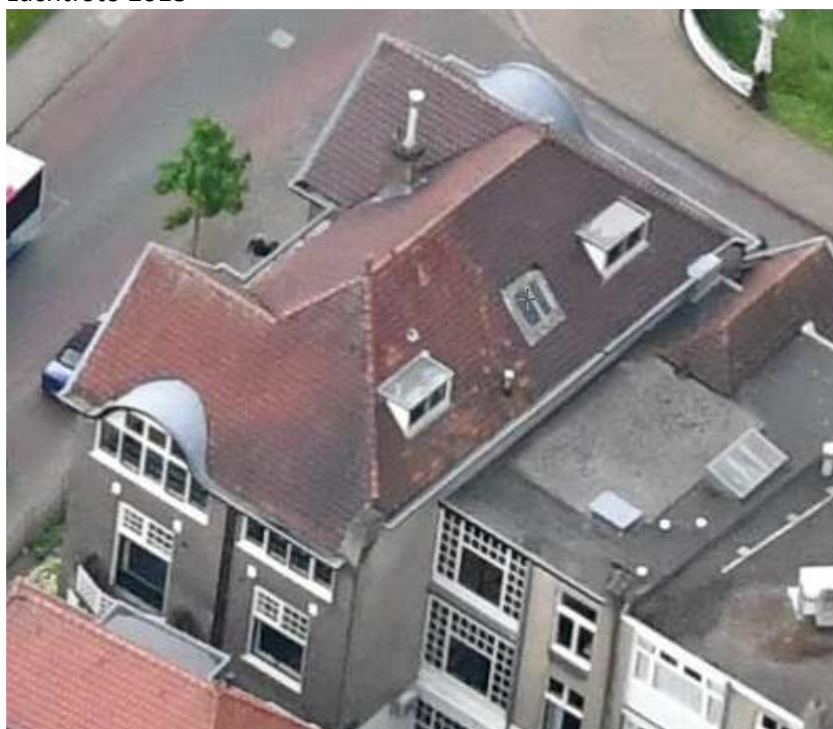
Het bestaande dakraam aan de achterzijde zou worden vervangen door nieuwe dakramen van vergelijkbare afmetingen.

Nu zijn er 9 dakramen geplaatst op twee verschillende posities op het dak, afwijking van vergunning.

Luchtfoto 2021



Luchtfoto 2018







2021



2021



**Van:**  
**Verzonden:** maandag 9 augustus 2021 11:55  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Bothaplein 1 dakramen  
**Bijlagen:** Bothaplein 1 dakramen.docx

Beste ,

Zoals beloofd in de bijlagen foto's van de dakramen en een tekening uit de vergunning. Zoals je kunt zien zijn er maar 2 dakramen vergund, en zijn er nu 9 geplaatst. Tevens zijn er 8 dakdoorvoeren gerealiseerd, op vergunning zouden dit er maar 3 zijn, 1x rookgasafvoer en 2x afvoer mechanische ventilatie. Deze doorvoeren moet je ook meenemen in de aanvraag, anders is dit alleen voer voor de bezwaarprocedure.

Ik heb geen legalisatie toets uitgevoerd dus kan ik je niet zeggen hoe groot de kans is dat dit ook wordt vergund, ik verwacht geen positieve reactie gezien de geschiedenis en omdat het in strijd is met het advies van erfgoed uit de vergunning. Ik zou wel aankaarten dat dit dakvlak bijna niet zichtbaar is vanaf de straat, zie hieronder. Je zou dus kunnen aanvoeren dat het weinig impact heeft op het monument en dat alle onderdelen te herstellen zijn.

Erfgoed heeft in de vergunning wel nog wat gezegd over deze dakramen:

*Betreffende de werkzaamheden dienen de volgende opmerkingen gemaakt te worden: - de nieuwe dakramen kunnen een maximale breedte gaan krijgen van 66 cm; - de bestaande gekoppelde dakramen, die worden voorgesteld vervangen te worden, dienen smaller te worden, zodat er tenminste twee rijen dakpannen tussen de ramen kunnen worden aangebracht;*

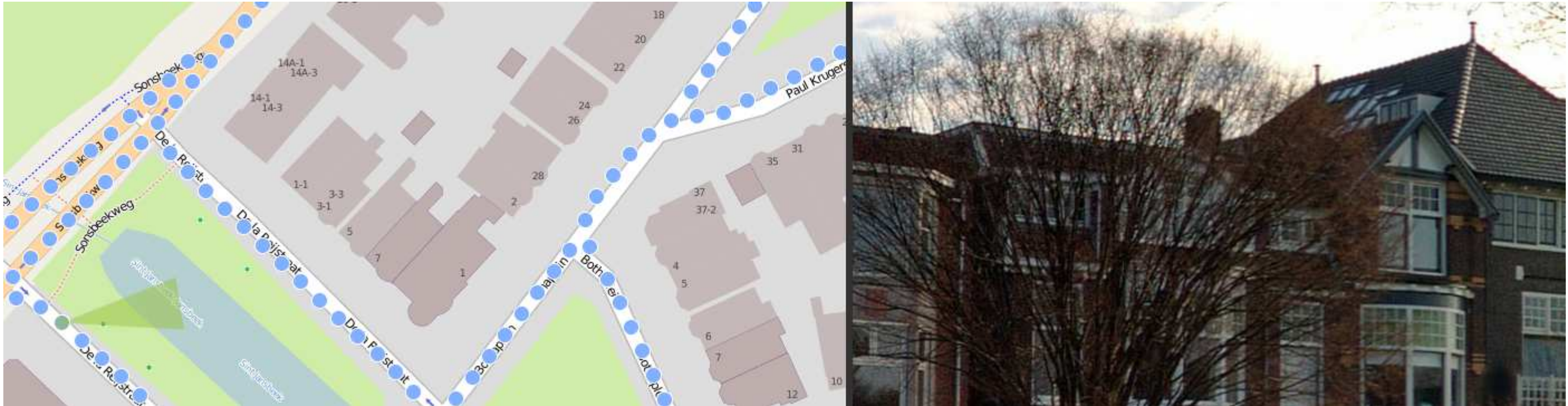


Foto vanaf de andere zijde van de Sintjansbeek, dakramen wel zichtbaar

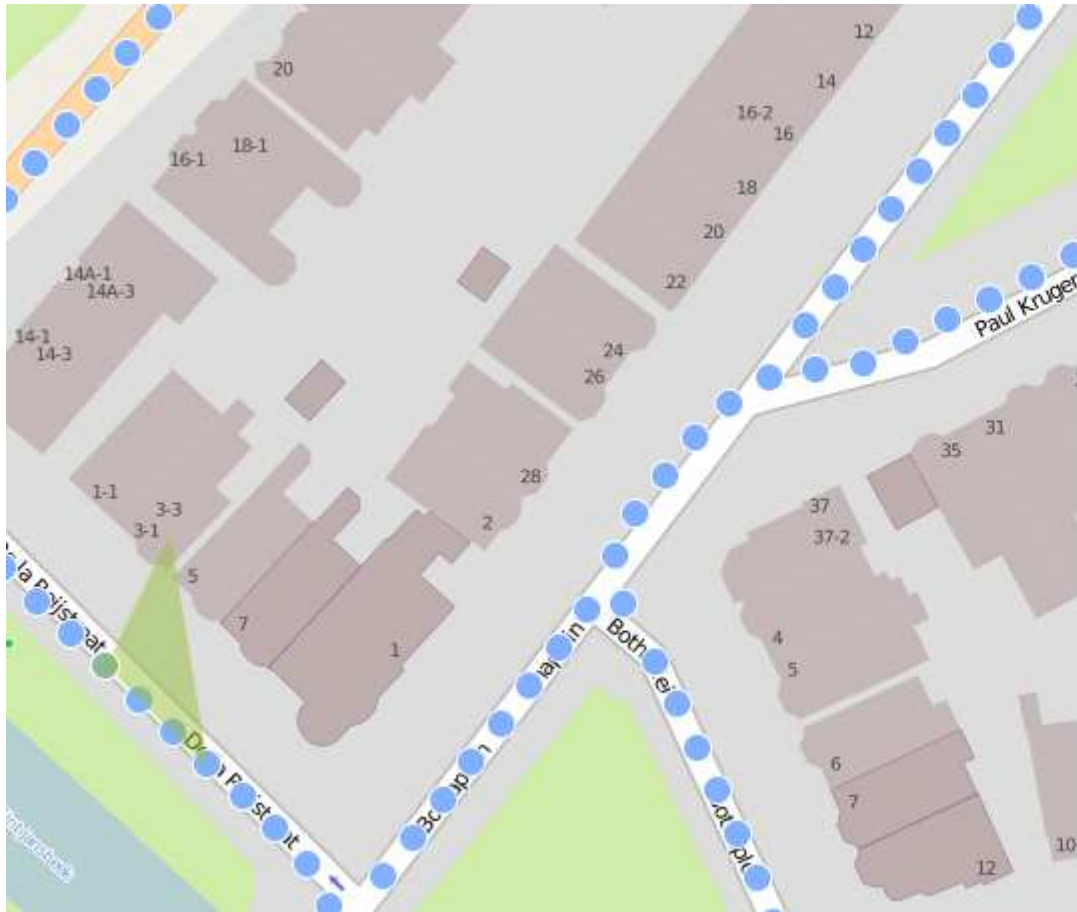


Foto vanaf de straat langs het pand, dakramen niet zichtbaar door de hoogte van het dak

Met vriendelijke groet,



Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

Internet  
[www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 26 juli 2021 12:39  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Dakramen Bothaplein 1

Geachte ,

Ik merk op dat de dakramen tevens afwijken van de oorspronkelijke tekeningen en omschrijvingen, nu deze in mijn bezit zijn.  
Het gaat om het pand Bothaplein 1, 6814 AJ te Arnhem. Zaakid: 1952104815.

Zou u mij de stukken kunnen toezenden op basis waarvan ODRA besloten heeft deze wijzigingen toe te staan.  
Het betreft dan het uitgebrachte advies van RCE en gemeentelijke goedkeuringen voor deze afwijking van tekening en omschrijving.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Maatschap Strategie Architecten Bna

Cornelis Koningstraat 3A  
6862 CK Oosterbeek

Onderwerp: Verzoek aanvullende gegevens

Geachte ,

Op 16 augustus 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het aanpassen van het dakvlak van een Rijksmonument op de locatie Bothaplein 1 in Arnhem. Uw aanvraag is nog niet compleet. In deze brief leest u wat dit betekent en welke gegevens wij nog van u nodig hebben.

### **Aanvraag niet compleet**

Wij hebben nog een aantal aanvullende gegevens van u nodig. Pas daarna kunnen wij uw aanvraag behandelen. Houd er dus rekening mee dat de beslissing op uw aanvraag langer kan duren. Zorg ervoor dat de ontbrekende gegevens uiterlijk 29 oktober 2021 bij ons binnen zijn. Zo voorkomt u dat wij uw aanvraag niet in behandeling nemen.

### **Welke gegevens hebben wij nog van u nodig?**

Ontbrekende gegevens:

- Korte werkomschrijving;
- Foto's van de binnen en buitenzijde van het gebouw;
- Type van de dakramen.

### **Heeft u vragen?**

Dan kunt u contact opnemen met  
op telefoonnummer:

. Hij is bereikbaar  
of per e-mail via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl).

Datum  
8 oktober 2021

Pagina  
1 van 3

Zaaknummer  
ODRA21AB1593

OLO-nummer  
6310977

Behandeld door

**Omgevingsdienst Regio Arnhem**  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

026 377 16 00  
[postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl)  
[www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

**KvK** 57137528

Wilt u documenten zoveel mogelijk digitaal opsturen? Dit is milieuvriendelijker en efficiënter. Dit kan via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl). Vermeld dan wel uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Arnhem,

Datum  
8 oktober 2021

Pagina  
2 van 3

Zaaknummer  
ODRA21AB1593

Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):  
- Relevante wetsartikelen



**Bijlage: Relevante wetsartikelen***Opschorten beslistermijn*

Omdat uw aanvraag niet compleet is, wordt op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken vanaf de dag van verzending van deze brief. De beslistermijn herstart op de dag waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen.

Uw aanvraag wordt op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht buiten behandeling gelaten als wij niet alle gegevens binnen deze termijn hebben ontvangen.

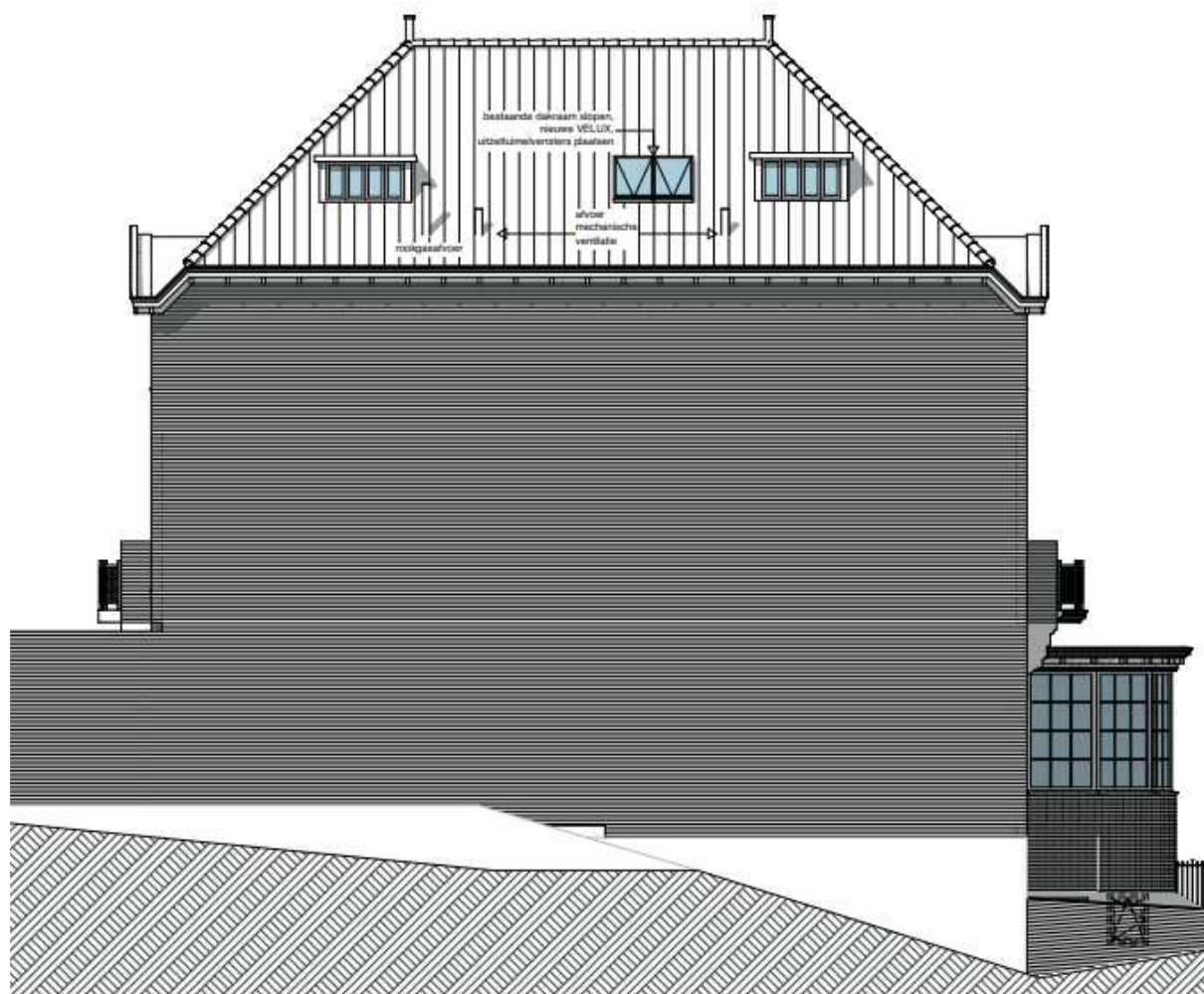
Datum  
8 oktober 2021

Pagina  
3 van 3

Zaaknummer  
ODRA21AB1593

## Bothaplein 1 - Dakramen

Vergunning:



### achtergevel (noordwestgevel)

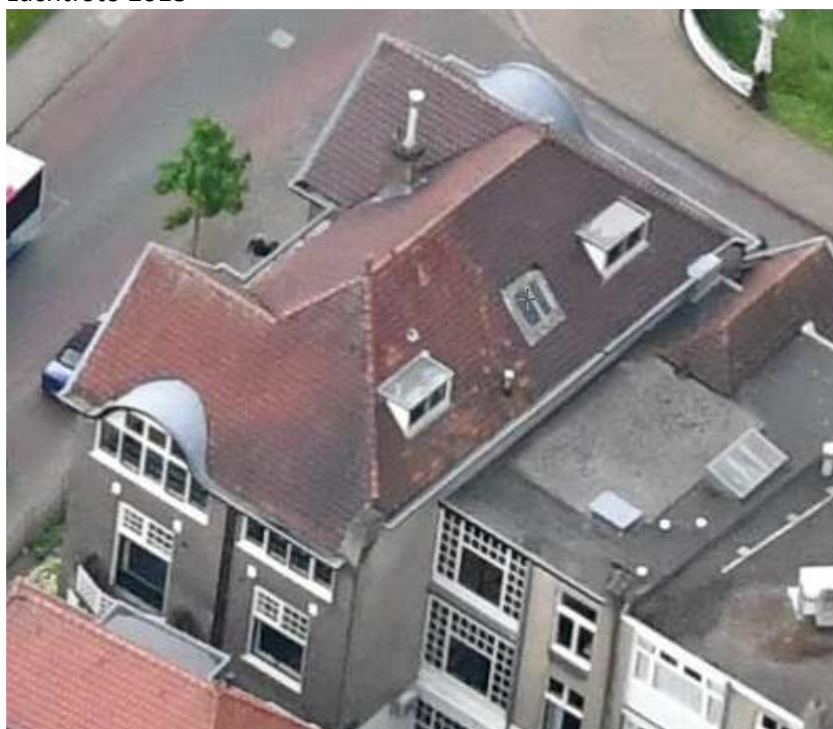
Het bestaande dakraam aan de achterzijde zou worden vervangen door nieuwe dakramen van vergelijkbare afmetingen.

Nu zijn er 9 dakramen geplaatst op twee verschillende posities op het dak, afwijking van vergunning.

Luchtfoto 2021



Luchtfoto 2018







2021



2021

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 11 augustus 2021 14:42  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** FW: Bothaplein 1 dakramen  
**Bijlagen:** Bothaplein 1 dakramen.docx

Nogmaals de mail met bijlagen, ik hoor het graag als er nog vragen en of opmerkingen zijn.

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 9 augustus 2021 11:55  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Bothaplein 1 dakramen

Beste ,

Zoals beloofd in de bijlagen foto's van de dakramen en een tekening uit de vergunning. Zoals je kunt zien zijn er maar 2 dakramen vergund, en zijn er nu 9 geplaatst. Tevens zijn er 8 dakdoorvoeren gerealiseerd, op vergunning zouden dit er maar 3 zijn, 1x rookgasafvoer en 2x afvoer mechanische ventilatie. Deze doorvoeren moet je ook meenemen in de aanvraag, anders is dit alleen voer voor de bezwaarprocedure.

Ik heb geen legalisatie toets uitgevoerd dus kan ik je niet zeggen hoe groot de kans is dat dit ook wordt vergund, ik verwacht geen positieve reactie gezien de geschiedenis en omdat het in strijd is met het advies van erfgoed uit de vergunning. Ik zou wel aankaarten dat dit dakvlak bijna niet zichtbaar is vanaf de straat, zie hieronder. Je zou dus kunnen aanvoeren dat het weinig impact heeft op het monument en dat alle onderdelen te herstellen zijn.

Erfgoed heeft in de vergunning wel nog wat gezegd over deze dakramen:

*Betreffende de werkzaamheden dienen de volgende opmerkingen gemaakt te worden: - de nieuwe dakramen kunnen een maximale breedte gaan krijgen van 66 cm; - de bestaande gekoppelde dakramen, die worden voorgesteld vervangen te worden, dienen smaller te worden, zodat er tenminste twee rijen dakpannen tussen de ramen kunnen worden aangebracht;*

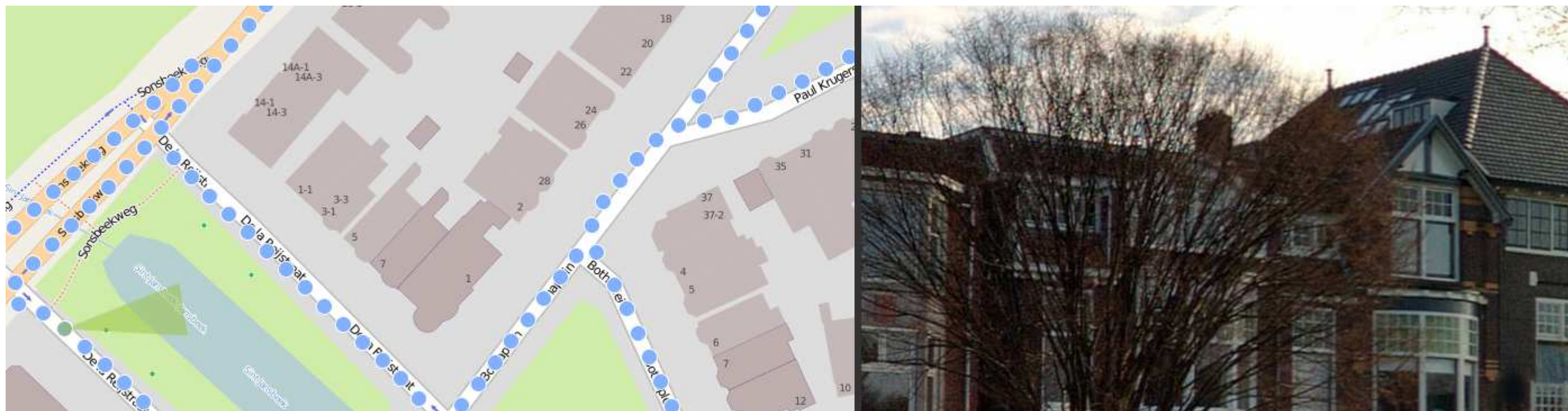


Foto vanaf de andere zijde van de Sintjansbeek, dakramen wel zichtbaar



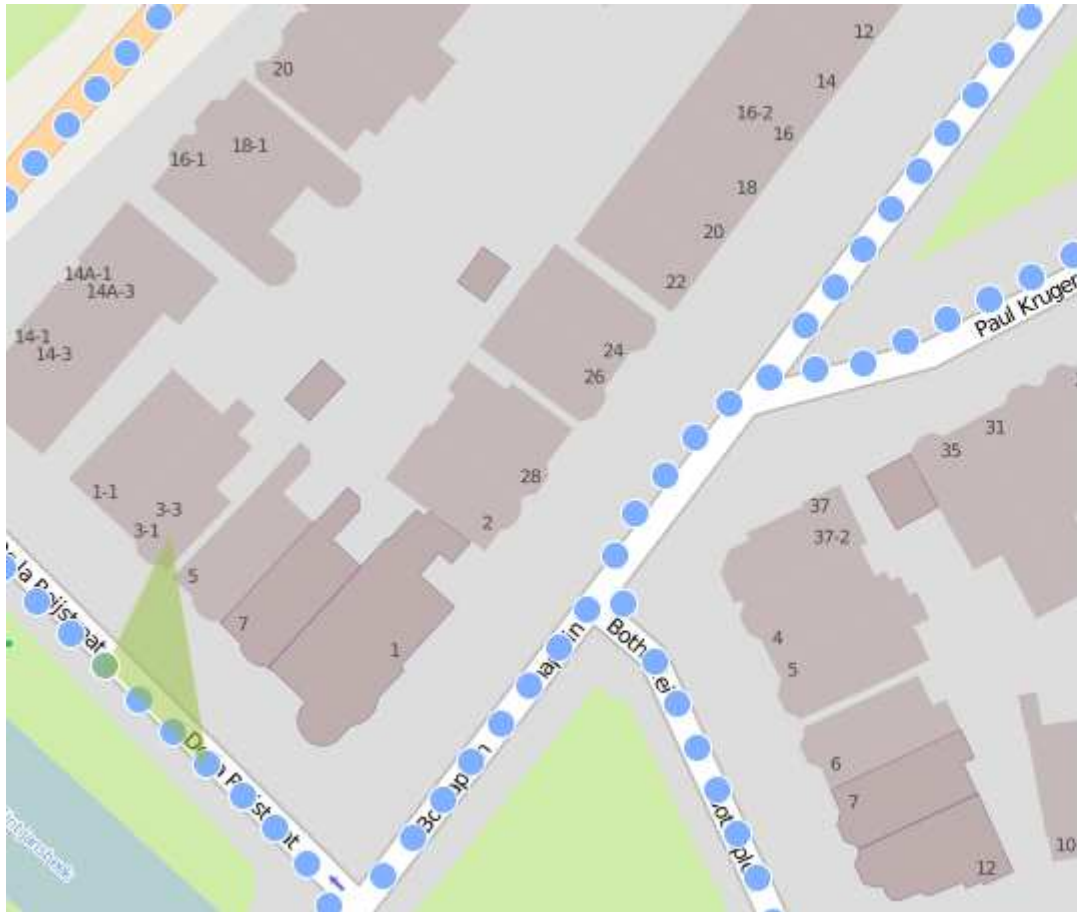


Foto vanaf de straat langs het pand, dakramen niet zichtbaar door de hoogte van het dak

Met vriendelijke groet,



Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

Internet  
[www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 29 juli 2021 14:52  
**Aan:**  
**Onderwerp:** illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1

Geachte ,

Heeft de gemeente Arnhem overwogen herstel te vorderen voor de illegaal aangebrachte dakramen?

Zo nee, wat is de reden om dit niet te vorderen?

Van u heb ik vernomen dat de gemeente niet op de hoogte was van deze afwijking van tekening.

Ik vraag mij af hoe het kan dat de gemeente Arnhem niet op de hoogte was van deze afwijking. Nadrukkelijk is aan mij vermeld door dat de gekozen procedure juist voor een veel grotere zorgvuldigheid ten aanzien van het gebouw en de omgeving zorgen. Dit heb ik direct in twijfel getrokken en zal de rechter voorleggen dat een reguliere procedure zorgvuldiger was geweest.

Inzake het illegale bouwwerk "verplaatsbaar balkon" is wel herstel gevorderd heb ik uit de stukken gelezen.

Graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 26 juli 2021 15:00  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Re: Dakramen Bothaplein 1  
**Bijlagen:** omschrijving nieuwe dakramen in gevels.pdf; tekening nieuwe dakramen in gevels.pdf

Geachte ,

Dank u voor uw antwoord. Bijgaand enige foto's en de omschrijving. zoals ontvangen.

Ter informatie, de reeds bestaande dakkapellen zijn niet origineel. Deze zijn geplaatst ten tijde dat gebouw in bezit was van de Gelderse Leergangen / Interstudie.

De bouw en vormgeving wijkt ook af van de rest van het gebouw, waaruit dit eenvoudig op te maken is door experts. Na de brand op zolder ten tijde van Interstudie zijn er overigens ook de verkeerde kleur kruispannen gelegd. Al met al, ook gelet op de nu geplaatste dakdoorvoeren, wordt het verre van monumentaal. Tevens vraag ik mij af in hoeverre de rookgassen uit de nu geplaatste afvoeren schadelijk kunnen zijn voor de bewoners, gelet op de plaatsing.

Met vriendelijke groet,







Op 26 jul. 2021, om 13:52 heeft   het volgende geschreven:

Geachte  ,

Dat de dakramen afwijken van de vergunning is mij niet opgevallen. Dit is dus niet goedgekeurd door de ODRA of de RCE.

Met vriendelijke groet,

Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

Telefoon

Internet  
www.odregioarnhem.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:

Verzonden: maandag 26 juli 2021 12:39

Aan:

Onderwerp: Dakramen Bothaplein 1

Geachte ,

Ik merk op dat de dakramen tevens afwijken van de oorspronkelijke tekeningen en omschrijvingen, nu deze in mijn bezit zijn.  
Het gaat om het pand Bothaplein 1, 6814 AJ te Arnhem. Zaakid: 1952104815.

Zou u mij de stukken kunnen toezenden op basis waarvan ODRA besloten heeft deze wijzigingen toe te staan.  
Het betreft dan het uitgebrachte advies van RCE en gemeentelijke goedkeuringen voor deze afwijking van tekening en omschrijving.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 26 juli 2021 13:52  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: Dakramen Bothaplein 1

Geachte ,

Dat de dakramen afwijken van de vergunning is mij niet opgevallen. Dit is dus niet goedgekeurd door de ODRA of de RCE.

Met vriendelijke groet,

Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

Internet  
[www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:  
Verzonden: maandag 26 juli 2021 12:39  
Aan:  
Onderwerp: Dakramen Bothaplein 1

Geachte

Ik merk op dat de dakramen tevens afwijken van de oorspronkelijke tekeningen en omschrijvingen, nu deze in mijn bezit zijn.  
Het gaat om het pand Bothaplein 1, 6814 AJ te Arnhem. Zaakid: 1952104815.

Zou u mij de stukken kunnen toezenden op basis waarvan ODRA besloten heeft deze wijzigingen toe te staan.  
Het betreft dan het uitgebrachte advies van RCE en gemeentelijke goedkeuringen voor deze afwijking van tekening en omschrijving.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,



**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 30 juli 2021 13:25  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1

Geachte ,

De aanschrijving voor het afwijken van de vergunning (kelderramen en dakramen) gaat volgende week de deur uit. Dan wordt er verzocht te herstellen of een vergunning aan te vragen, gebeurt dit niet volgt een last onder dwangsom.

Reguliere procedure of uitgebreide procedure, u mag hier een mening over hebben. Dat vindt ik op dit moment niet zo belangrijk, dat station is inmiddels gepasseerd.

Wat betreft de buitenruimte, ik ben niet de vergunning verlener geweest en deze persoon werkt niet langer voor de ODRA, ik durf hier geen uitspraken over te doen. Ik kan hier niets over terug vinden.

Ik zal u volgende week het advies van erfgoed geven over de kelderramen, volgens mij is op basis van dit advies de vergunning geweigerd.

Met vriendelijke groet,

Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

Internet  
[www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:  
Verzonden: donderdag 29 juli 2021 14:52  
Aan:  
Onderwerp: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1

Geachte ,

Heeft de gemeente Arnhem overwogen herstel te vorderen voor de illegaal aangebrachte dakramen?

Zo nee, wat is de reden om dit niet te vorderen?

Van u heb ik vernomen dat de gemeente niet op de hoogte was van deze afwijking van tekening.

Ik vraag mij af hoe het kan dat de gemeente Arnhem niet op de hoogte was van deze afwijking. Nadrukkelijk is aan mij vermeld door dat de gekozen procedure juist voor een veel grotere zorgvuldigheid ten aanzien van het gebouw en de omgeving zorgen. Dit heb ik direct in twijfel getrokken en zal de rechter voorleggen dat een reguliere procedure zorgvuldiger was geweest.

Inzake het illegale bouwwerk "verplaatsbaar balkon" is wel herstel gevorderd heb ik uit de stukken gelezen.

Graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 30 juli 2021 14:26  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Re: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1

Geachte \_\_\_\_\_,

Hartelijk dank voor uw antwoord. Voor ODRA is het inderdaad een gepasseerd station of het een reguliere of afwijkende procedure is, daar heeft u gelijk in. Voor mij is het nog geen gepasseerd station, gezien ik de rechter de verschillende procedures wil voorleggen ter beoordeling.

Inzake toetsing aan het bouwbesluit, wil ik dit ook aan de rechter voorleggen. Het pand is sinds begin jaren '60 vorige eeuw niet als woning gebruikt, voorzover ik zelf al kan nagaan..

Derhalve dient ook op hierbij passende wijze toetsing aan het bouwbesluit uitgevoerd te worden, derhalve niet als zijnde dat het al een woning was.

Op basis van de stukken die in mijn bezit zijn zal ik onderdelen trachten de uitvoering te toetsen aan het bouwbesluit. Tegenstrijdigheden in begrippen en uitvoering zijn mij al opgevallen.

De definitie kamergewijs strookt in vele gedrukte teksten niet met de definitie eigen keuken en badkamer. Alsmede niet met het toestaan van 2 bewoners per kamer en een maximum van 30 bewoners voor het pand. Ook spreekt de eigenaar nadrukkelijk van studio's in teksten en presentatie.

Als ik veel zaken op een rijtje zet, bijvoorbeeld de oorspronkelijke kostenopgave van de eigenaar, het laten staan van het bord kantoorvilla te huur, het aanvangen met verbouwen zonder de gemeente op de hoogte te stellen en vele andere zaken dan wordt een ongewenst patroon richting overheid zichtbaar. Waarbij ik opmerk dat een opmerkelijke rol gespeeld heeft in het tot stand komen van de vergunning. Het in mijn ogen te creatief omgaan met vigerende (bouw) voorschriften en niet de intentie van, of letterlijk, de voorschriften in acht te nemen, is door mogelijk gemaakt.

Gelet op ons directe belang en andere (directe) belangen in de omgeving reageer ik adequaat op de bevindingen.

Met vriendelijke groet,

> Op 30 jul. 2021, om 13:25 heeft [het volgende geschreven:](#)

>

> Geachte

>

> De aanschrijving voor het afwijken van de vergunning (kelderramen en dakramen) gaat volgende week de deur uit. Dan wordt er verzocht te herstellen of een vergunning aan te vragen, gebeurt dit niet volgt een last onder dwangsom.

>

> Reguleer procedure of uitgebreide procedure, u mag hier een mening over hebben. Dat vindt ik op dit moment niet zo belangrijk, dat station is inmiddels gepasseerd.

>

> Wat betreft de buitenruimte, ik ben niet de vergunning verlener geweest en deze persoon werkt niet langer voor de ODRA, ik durf hier geen uitspraken over te doen. Ik kan hier niets over terug vinden.

>

> Ik zal u volgende week het advies van erfgoed geven over de kelderramen, volgens mij is op basis van dit advies de vergunning geweigerd.

>

>

> Met vriendelijke groet,

>

>

>

> Eusebiusbuitensingel 53

> Postbus 3066

> 6802 DB Arnhem

>

>

>

>

 $\succ$  $\succ$  $\succ$ 

>

 $\sim$ 

✓

✓

✓

- > Internet

> [www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

>

 $\succ$ 

>

 $\gamma$  $\gamma$  $\gamma$

>  
> -----Oorspronkelijk bericht-----  
> Van:  
> Verzonden: donderdag 29 juli 2021 14:52  
> Aan:  
> Onderwerp: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1  
>  
> Geachte ,  
>  
> Heeft de gemeente Arnhem overwogen herstel te vorderen voor de illegaal aangebrachte dakramen?  
>  
> Zo nee, wat is de reden om dit niet te vorderen?  
>  
> Van u heb ik vernomen dat de gemeente niet op de hoogte was van deze afwijking van tekening.  
> Ik vraag mij af hoe het kan dat de gemeente Arnhem niet op de hoogte was van deze afwijking. Nadrukkelijk is aan mij vermeld door dat de gekozen  
procedure juist voor een veel grotere zorgvuldigheid ten aanzien van het gebouw en de omgeving zorgen. Dit heb ik direct in twijfel getrokken en zal de rechter voorleggen  
dat een reguliere procedure zorgvuldiger was geweest.  
> Inzake het illegale bouwwerk "verplaatsbaar balkon" is wel herstel gevorderd heb ik uit de stukken gelezen.  
>  
> Graag uw reactie.  
>  
> Met vriendelijke groet,  
>  
>  
>  
>  
>  
>

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 2 augustus 2021 10:29  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1

Geachte ,

Ik wil u best helpen de onderste steen boven te halen maar dit gaat best ver in detail. Een vergunning verlener zou u beter kunnen helpen met beantwoorden van uw vragen, maar ik zal mijn best doen.

Zo ver ik weet is er ondanks de functiewijziging sprake van het bestaande/verbouw niveau van het bouwbesluit. Ik heb niet kunnen constateren dat hier niet aan wordt voldaan.

Ik begrijp uw opmerking over de buitenruimte en kan dit niet verklaren, ik kan nergens de motivatie vinden waarom of hoe hier van af is geweken.

Wat betreft de term kamergwijze verhuur, dit is veelal een lastig begrip. Deze term houdt dit in dat er een gedeelte van de woning wordt gehuurd dat op zichzelf niet zelfstandig is, er moeten gedeelde/gezamenlijke functies aanwezig zijn. In dit geval is dat een toilet, maar dit kan ook een gedeelde hal zijn. De wet en jurisprudentie bieden de mogelijkheid hier heel creatief mee om te gaan.

Het is niet van belang hoe de eigenaar dit benoemd in zijn advertenties, hij mag het studio's, lofts, appartementen of villa's noemen. Natuurlijk stelt het bouwbesluit regels aan de bewoning maar dit is wel erg beperkt/lastig om op te gaan handhaven.

Bouwbesluit 7.18 overbewoning

1.  
Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.

Uw opmerking over de kostenopgaven is geheel terecht. De hoogte van de kosten bepaald de hoogte van de leges maar ook de hoeveelheid tijd die wij hebben om de vergunning te controleren/verlenen. Het is duidelijk dat hier vaak een veel te lage kostenopgave wordt vermeld en dat niemand hier wat van zegt. Als ik het constateer is de vergunning meestal al verleend en ben ik te laat.

Ik zal de aanschrijving voor de dak- en kelder ramen vandaag opstellen. Mocht u hier nog iets zijn opgevallen hoor ik dit graag, anders is de brief waarschijnlijk woensdag de deur uit.

Met vriendelijke groet,

Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

Internet  
[www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:  
Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 14:26  
Aan:  
Onderwerp: Re: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1

Geachte ,

Hartelijk dank voor uw antwoord. Voor ODRA is het inderdaad een gepasseerd station of het een reguliere of afwijkende procedure is, daar heeft u gelijk in. Voor mij is het nog geen gepasseerd station, gezien ik de rechter de verschillende procedures wil voorleggen ter beoordeling.

Inzake toetsing aan het bouwbesluit, wil ik dit ook aan de rechter voorleggen. Het pand is sinds begin jaren '60 vorige eeuw niet als woning gebruikt, voorzover ik zelf al kan nagaan..

Derhalve dient ook op hierbij passende wijze toetsing aan het bouwbesluit uitgevoerd te worden, derhalve niet als zijnde dat het al een woning was.

Op basis van de stukken die in mijn bezit zijn zal ik onderdelen trachten de uitvoering te toetsen aan het bouwbesluit. Tegenstrijdigheden in begrippen en uitvoering zijn mij al opgevallen.

De definitie kamergewijs strookt in vele gedrukte teksten niet met de definitie eigen keuken en badkamer. Alsmede niet met het toestaan van 2 bewoners per kamer en een maximum van 30 bewoners voor het pand. Ook spreekt de eigenaar nadrukkelijk van studio's in teksten en presentatie.

Als ik veel zaken op een rijtje zet, bijvoorbeeld de oorspronkelijke kostenopgave van de eigenaar, het laten staan van het bord kantoorvilla te huur, het aanvangen met verbouwen zonder de gemeente op de hoogte te stellen en vele andere zaken dan wordt een ongewenst patroon richting overheid zichtbaar. Waarbij ik opmerk dat een opmerkelijke rol gespeeld heeft in het tot stand komen van de vergunning. Het in mijn ogen te creatief omgaan met vigerende (bouw) voorschriften en niet de intentie van, of letterlijk, de voorschriften in acht te nemen, is door mogelijk gemaakt.

Gelet op ons directe belang en andere (directe) belangen in de omgeving reageer ik adequaat op de bevindingen.

Met vriendelijke groet,

> Op 30 jul. 2021, om 13:25 heeft het volgende geschreven:  
>  
> Geachte ,  
>  
> De aanschrijving voor het afwijken van de vergunning (kelderramen en dakramen) gaat volgende week de deur uit. Dan wordt er verzocht te herstellen of een vergunning aan te vragen, gebeurt dit niet volgt een last onder dwangsom.  
>  
> Reguliere procedure of uitgebreide procedure, u mag hier een mening over hebben. Dat vindt ik op dit moment niet zo belangrijk, dat station is inmiddels gepasseerd.  
>  
> Wat betreft de buitenruimte, ik ben niet de vergunning verlener geweest en deze persoon werkt niet langer voor de ODRA, ik durf hier geen uitspraken over te doen. Ik kan hier niets over terug vinden.  
>  
> Ik zal u volgende week het advies van erfgoed geven over de kelderramen, volgens mij is op basis van dit advies de vergunning geweigerd.  
>  
>  
>  
> Met vriendelijke groet,  
>  
>  
>  
>  
> Eusebiusbuitensingel 53  
> Postbus 3066  
> 6802 DB Arnhem  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
> Internet  
> [www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
>  
> -----Oorspronkelijk bericht-----  
> Van:  
> Verzonden: donderdag 29 juli 2021 14:52  
> Aan:  
> Onderwerp: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1  
>  
> Geachte ,  
>  
> Heeft de gemeente Arnhem overwogen herstel te vorderen voor de illegaal aangebrachte dakramen?  
>  
> Zo nee, wat is de reden om dit niet te vorderen?  
>  
> Van u heb ik vernomen dat de gemeente niet op de hoogte was van deze afwijking van tekening.  
> Ik vraag mij af hoe het kan dat de gemeente Arnhem niet op de hoogte was van deze afwijking. Nadrukkelijk is aan mij vermeld door dat de gekozen  
procedure juist voor een veel grotere zorgvuldigheid ten aanzien van het gebouw en de omgeving zorgen. Dit heb ik direct in twijfel getrokken en zal de rechter voorleggen dat een reguliere procedure zorgvuldiger was geweest.  
> Inzake het illegale bouwwerk "verplaatsbaar balkon" is wel herstel gevorderd heb ik uit de stukken gelezen.  
>  
> Graag uw reactie.  
>  
> Met vriendelijke groet,  
>

>  
>  
>  
>  
>  
>

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 2 augustus 2021 16:45  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Re: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Met vlag

Geachte ,

Hartelijk dank voor uw antwoord. Over mijn aanpak ben ik heel transparant en wil u niet meer belasten dan nodig. Een antwoord inzake de buitenruimte is niet nodig.

Ik waardeer het zeer dat ODRA nu weer een veel kritischer blik heeft dan ten tijde van . Voordien waren de medewerkers van ODRA ook erg kritisch overigens.  
Een aantrekkelijke, veilige en leefbare stad valt of staat immers met het kritisch en correct behandelen van aanvragen en vergunningen.

Ook heb ik zeer recent opgemerkt dat er veilige nieuwbouw studio's bij het station gerealiseerd worden voor de doelgroep, alsmede op enkele andere plaatsen in de stad.

Enkele hoofdlijnen van mijn aanpak zijn de op schrift gestelde stukken (bepalingen en richtlijnen) inzake kamergewijze verhuur van andere gemeenten en de gemeente Arnhem. Daarnaast de uitzonderingspositie die de gemeente Arnhem heeft uitsluitend voor kamergewijze verhuur bij de Brandweer. Bij de rechter leg ik vorenstaand voor ter vergelijking met andere gemeenten, uit het oogpunt van veiligheid, voorschriften en leefbaarheid. Daarnaast toets ik waar mogelijk aan het bouwbesluit. Bijvoorbeeld mocht er op zolder een hoogslaper zijn, dan heeft dit een belangrijk effect voor de vloerhoogte inzake brandveiligheid. De vloerhoogte komt dan waarschijnlijk uit op andere eisen ongeacht kamergewijze verhuur. Een vloerhoogte van 13 meter boven peil is de maatstaf voor andere eisen. Ook vanzelfsprekend komen de besluiten van erfgoed en de RCE aan bod, alsmede de onvolledige omschrijving van de dienst erfgoed. Een deel van de rechtzaak wordt puur bestuursrecht, daarnaast een deel regelgeving en andere wetgeving is mijn insteek. Mijn doel is geen overbelasting van het Rijksmonument en de buurt, (brand)veiligheid en geen aantasting van de monumentale omgeving en het pand. Nu al worden er nog maar sporadisch foto's gemaakt in de richting van Bothaplein 1. Voorheen vrij vaak door diverse mensen, met name vanaf de beek. In 2007/2008 stond het pand met de naastgelegen panden zelfs op de voorkant van de telefoongids. In de huidige staat zou de uitgever dit niet doen. Ook tracht ik een patroon van misleiding en niet conform de intentie van de wet handelen door de eigenaar en architect aan te geven. Dit betreft een aantal zeer opvallende feiten.  
De gemeente Arnhem reken ik aan dat ze te veel ruimte hebben gegeven voor de plannen van de eigenaar, door onder meer de gekozen procedure waartegen geen bezwaar gemaakt kon worden. Ik tracht dan ook aan te tonen dat kiezen voor deze procedure onrecht gedaan heeft aan belangrijke aspecten.  
Nu er weer gekozen wordt voor de gangbare procedures, zie ik dan ook als zeer positief.

Mocht ik vragen hebben dan zal ik deze zo helder mogelijk formuleren, opdat ze snel beantwoord kunnen worden.  
Verder wil ik u dus niet meer belasten dan noodzakelijk en bereid mij rustig voor op de rechtzitting. Alle stukken komen bij de afdeling juridische zaken.

Met vriendelijke groet,

> Op 2 aug. 2021, om 10:29 heeft het volgende geschreven:

>

> Geachte ,

>

> Ik wil u best helpen de onderste steen boven te halen maar dit gaat best ver in detail. Een vergunning verlener zou u beter kunnen helpen met beantwoorden van uw vragen, maar ik zal mijn best doen.

>

> Zo ver ik weet is er ondanks de functiewijziging sprake van het bestaande/verbouw niveau van het bouwbesluit. Ik heb niet kunnen constateren dat hier niet aan wordt voldaan.

> Ik begrijp uw opmerking over de buitenruimte en kan dit niet verklaren, ik kan nergens de motivatie vinden waarom of hoe hier van af is geweken.

>

> Wat betreft de term kamergwijze verhuur, dit is veelal een lastig begrip. Deze term houdt dit in dat er een gedeelte van de woning wordt gehuurd dat op zichzelf niet zelfstandig is, er moeten gedeelde/gezamenlijke functies aanwezig zijn. In dit geval is dat een toilet, maar dit kan ook een gedeelde hal zijn. De wet en jurisprudentie bieden de mogelijkheid hier heel creatief mee om te gaan.

> Het is niet van belang hoe de eigenaar dit benoemd in zijn advertenties, hij mag het studio's, lofts, appartementen of villa's noemen. Natuurlijk stelt het bouwbesluit regels aan de bewoning maar dit is wel erg beperkt/lastig om op te gaan handhaven.

>

> Bouwbesluit 7.18 overbewoning

> 1.

> Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.

>

> Uw opmerking over de kostenopgaven is geheel terecht. De hoogte van de kosten bepaald de hoogte van de leges maar ook de hoeveelheid tijd die wij hebben om de vergunning te controleren/verlenen. Het is duidelijk dat hier vaak een veel te lage kostenopgave wordt vermeld en dat niemand hier wat van zegt. Als ik het constateer is de vergunning meestal al verleend en ben ik te laat.

>

> Ik zal de aanschrijving voor de dak- en kelder ramen vandaag opstellen. Mocht u hier nog iets zijn opgevallen hoor ik dit graag, anders is de brief waarschijnlijk woensdag de deur uit.

>

>

> Met vriendelijke groet,

>

>

>

[illegible]



>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>> Internet  
>> [www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>> -----Oorspronkelijk bericht-----  
>> Van:  
>> Verzonden: donderdag 29 juli 2021 14:52  
>> Aan:  
>> Onderwerp: illegaal aangebrachte dakramen, Bothaplein 1  
>>  
>> Geachte ,  
>>  
>> Heeft de gemeente Arnhem overwogen herstel te vorderen voor de illegaal aangebrachte dakramen?  
>>  
>> Zo nee, wat is de reden om dit niet te vorderen?  
>>  
>> Van u heb ik vernomen dat de gemeente niet op de hoogte was van deze afwijking van tekening.  
>> Ik vraag mij af hoe het kan dat de gemeente Arnhem niet op de hoogte was van deze afwijking. Nadrukkelijk is aan mij vermeld door dat de  
gekozen procedure juist voor een veel grotere zorgvuldigheid ten aanzien van het gebouw en de omgeving zorgen. Dit heb ik direct in twijfel getrokken en zal de rechter  
voorleggen dat een reguliere procedure zorgvuldiger was geweest.  
>> Inzake het illegale bouwwerk "verplaatsbaar balkon" is wel herstel gevorderd heb ik uit de stukken gelezen.  
>>  
>> Graag uw reactie.  
>>  
>> Met vriendelijke groet,  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>>  
>

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 27 juli 2021 15:35  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: Overleg Bothaplein 1 kelderramen/schietgaten

Hoi ,

Ik vind het wel heel erg dat er zo wordt gelogen. Samen met de (eigenaar), en de (voorman/uitvoerder) heb ik een overleg gehad, alle drie schreeuwen ze moord en brand. Volgens hen ben jij dus op locatie geweest, na dat het zagen gereed was, en heb jij samen met ze besproken dat het ranke stalen raamkozijn niet kon worden geplaatst. Voorman zweert dat hij deze problemen met jou heeft besproken en dat in overleg met jou dit alternatief akkoord is bevonden.

Even samenvattend: Jij bent niet zonder mij op locatie geweest, jij hebt niet besproken dat het stalen kozijn niet kan worden geplaatst, jij hebt al helemaal geen alternatief besproken. Ik begrijp niet dat deze mensen hier zo over liegen. Ik verwacht nog wel dat ze in overleg willen hierover, kun jij dan aansluiten?

Ik wilde graag nog een onderdeel bespreken met jou, ik werd er door de buurman op gewezen dat de dakramen in afwijking van de vergunning zijn gerealiseerd. Er zijn er 2 vergund en nu zijn er 9 geplaatst, dit ga ik meenemen in een eventuele handhaving. Tevens zijn er een heel batterij aan afvoeren op het dak gekomen, helaas bied de vergunning hier niet veel duidelijkheid over.

Ik ga aangeven dat ik handhaving zal opstarten voor de kelderramen en voor de dakramen.



Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst  
**Regio Arnhem**

Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

Internet  
[www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 26 juli 2021 16:05  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Overleg Bothaplein 1 kelderramen/schietgaten

Hoi ,

Ja, die details bedoel ik inderdaad. 2021☺

Ik weet nog dat wij samen hadden doorgenomen hoe de ramen gezaagd konden worden en dat we allebei misschien later op de dag nog even polshoogte zouden nemen of de gaten volgens afspraak werden gezaagd.

Ik weet nog dat de conclusie van de zager was dat de baksteen hard is gebakken dus dat het zagen zonder probleem strak uitgevoerd kon worden.

Ik heb zeker niet op locatie doorgenomen dat ze in afwijking van de vergunning een raam kunnen plaatsen.

Geen sprake van.

Je kunt nog even bellen als je nog vragen hebt. Ik ben nu bereikbaar.

Met vriendelijke groet,



Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 99  
6800 AB Arnhem

internet

[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:**

**Verzonden:** maandag 26 juli 2021 14:27

**Aan:**

**Onderwerp:** Overleg Bothaplein 1 kelderramen/schietgaten

Beste ,

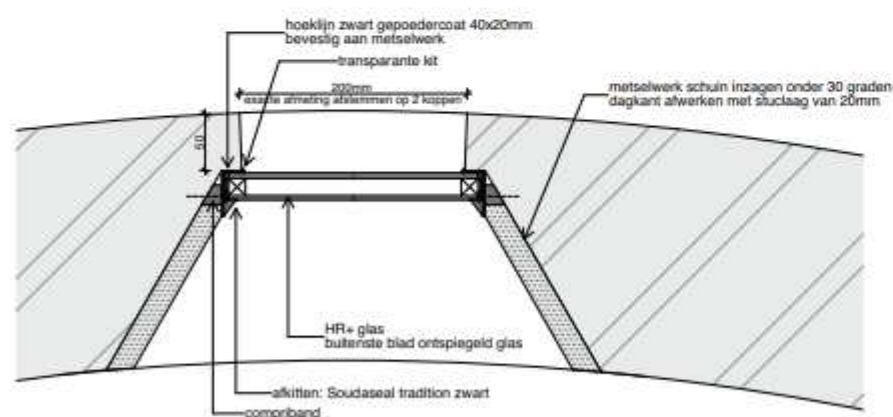
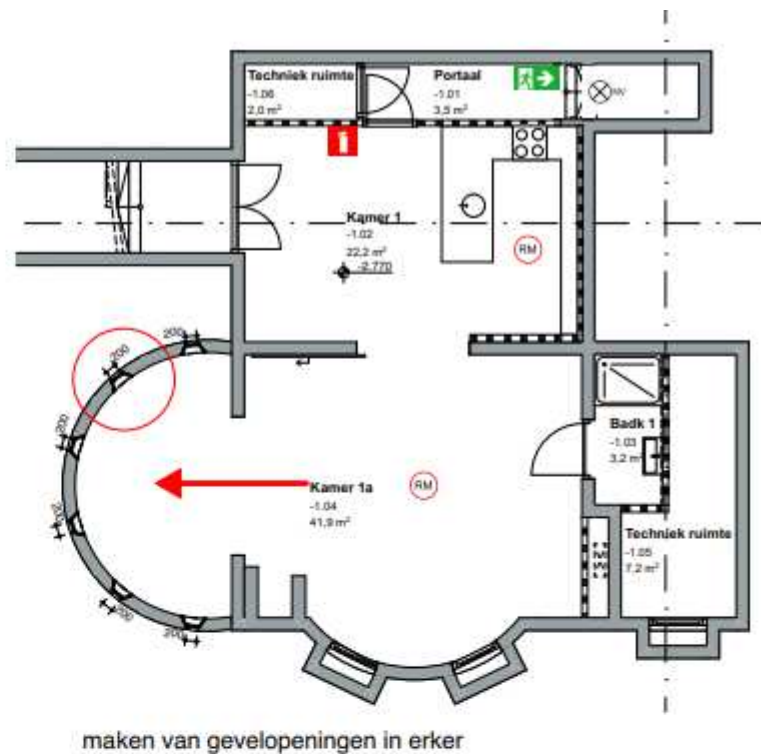
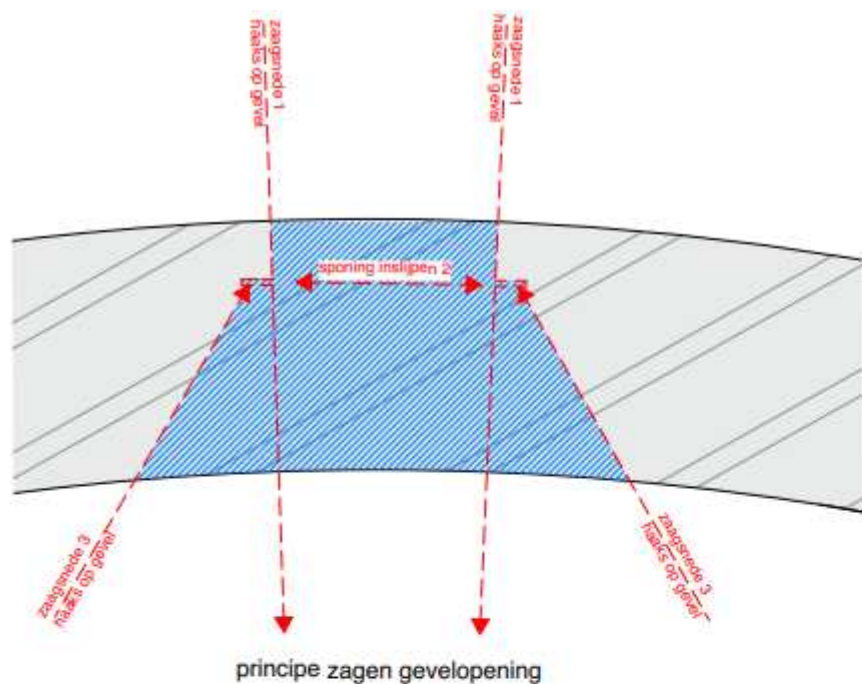
Graag wilde ik jou nog even spreken over het Bothaplein 1.

In jou laatste advies lees ik het volgende:

*Alles afwegend kan worden gesteld dat het plan onvoldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarde(n) van het pand.*

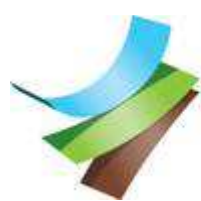
*Negatief tenzij de detaillering wordt uitgevoerd volgens het detail van 8 april 2020.*

Er is geen detailtekening van 8 april 2020, toen speelde dit probleem nog niet. Er is wel een detailtekening van 8 april 2021, deze heb ik bijgevoegd aan deze mail. Volgens mij is dit niet wat jij bedoelde? Welke detail tekening is nou van belang? Ik verwacht onderstaande:



Tevens heb ik nog een probleem. Van de eigenaar en aannemer krijg ik te horen dat jij op bezoek bent geweest tijdens het inzagen van de gevel(samen met mij) en dat jij op een later tijdstip/andere dag ook nog bent langs geweest op de locatie zonder mij. De eigenaar en aannemer stellen dat toen met jou is besproken dat het voorgestelde plan niet uit te voeren was en dat er een andere oplossing moest worden gezocht. Ze geven aan dat met jou is besproken dat hier een alternatief kozijn kon worden geplaatst. Deze mensen zijn dus nogal verontwaardigd dat dit nu niet akkoord is. Wat kun jij mij hierover vertellen? Klopt dit verhaal een beetje? Ben jij zonder mij ook langs geweest en heb jij alternatieven besproken, zo ja wat dan?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst  
**Regio Arnhem**

Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

Internet  
[www.odregioarnhem.nl](http://www.odregioarnhem.nl)

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 10 augustus 2021 14:09  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Re: verzonden mail Bothaplein 1 te Arnhem

Hoi ,

Even ter verduidelijking van het verzoek van .  
Ik zit in Frankrijk en krijg de brief met bijlagen niet gemaild.  
Vandaar dit verzoek.

Groet,

Op 10 aug. 2021 om 10:20 heeft het volgende geschreven:

Beste ,

Kun je ons, op verzoek van , de laats verzonden mail incl. alle bijlagen mbt het Bothaplein 1 te Arnhem toezenden?

Dank,

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 10 augustus 2021 10:21  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** verzonden mail Bothaplein 1 te Arnhem

,`

Kun je ons, op verzoek van , de laats verzonden mail incl. alle bijlagen mbt het Bothaplein 1 te Arnhem toezenden?

Dank,