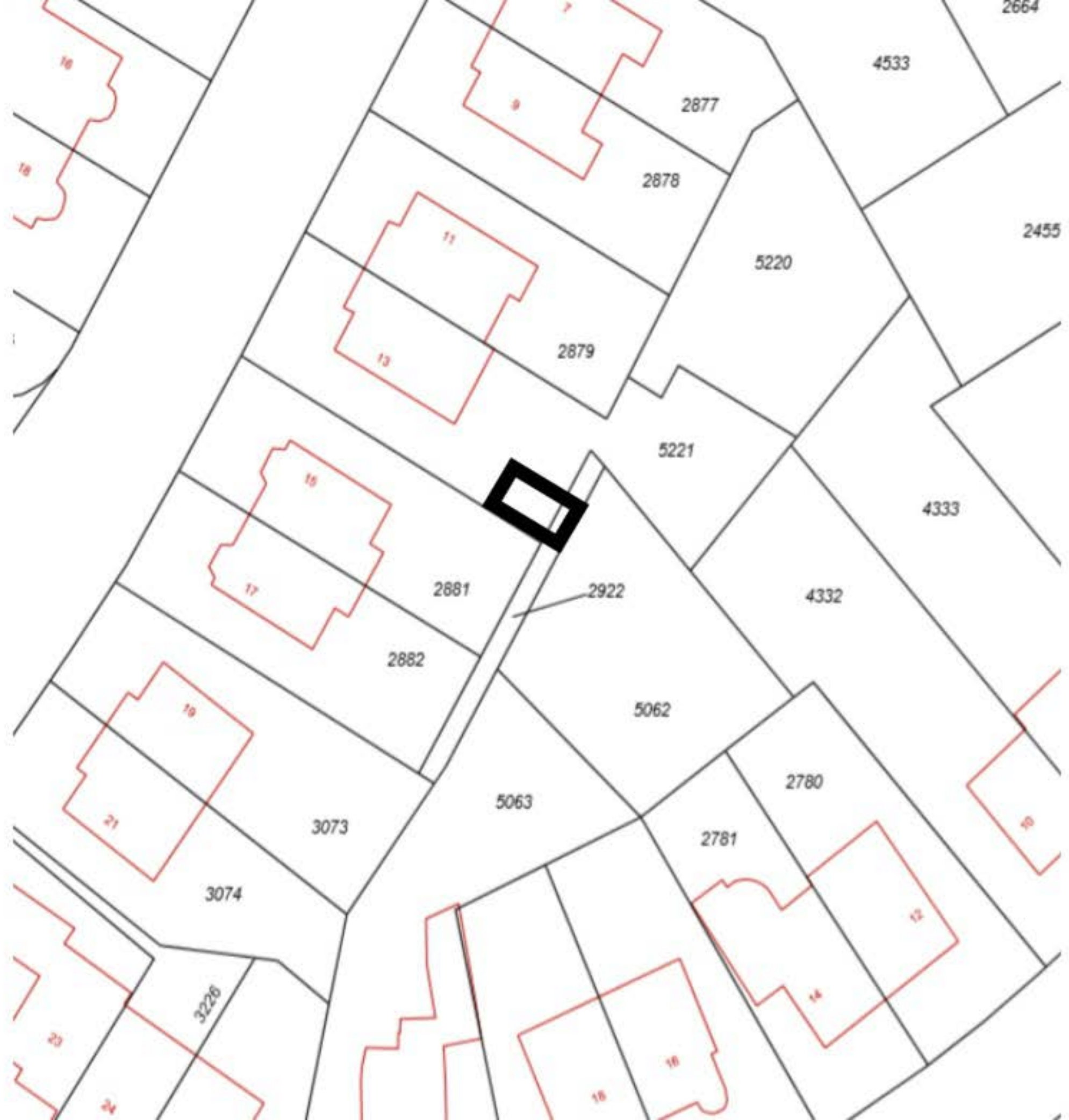




[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 16:04
Aan: [REDACTED]
CC: Postbus; [REDACTED]
Onderwerp: RE: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Categorieën: [REDACTED]

[REDACTED],

Een ontvangstbevestiging kan ook, maar wat mij betreft is enige uitleg aan een burger in het kader van het dienstbaarheidsbeginsel passend. Ik haal die laatste zin eruit.

[REDACTED], akkoord?

Groet, [REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 15:23

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>

Onderwerp: RE: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Hoi allen,

Wat mij betreft zou een ontvangstbevestiging volstaan op de e-mail. Ik kan me vinden in een uitgebreidere reactie, daarvoor heb ik e.e.a. doorgehaald in de tekst. Zie hieronder.

"Geachte [REDACTED] [REDACTED]

We hebben onderstaande e-mail in goede orde ontvangen.

Naar ons weten kunt u inderdaad zelf getuigen (dus ook [REDACTED] oproepen, daarvoor gelden wel formele eisen. Voor zover ons bekend is, betekent dit overigens niet dat een getuige die u oproept ook verplicht is om te verschijnen. Het is in dat geval aan de rechtbank om tot oproeping over te gaan. De rechtbank heeft volgens ons daarbij de bevoegdheid om af te zien van het horen van een getuige als hij van oordeel zou zijn dat dit redelijkerwijs niet kan bijdragen aan het beoordelen van de zaak. Wij raden u aan om zich hierover te laten adviseren door een jurist/advocaat en zich waar nodig tot de rechtbank te wenden.

Indien en voor zover [REDACTED] gehouden is om als getuige te verschijnen, zal [REDACTED] vanzelfsprekend aan deze verplichting gehoor geven.

Met vriendelijke groet,

Namens [REDACTED]

Vraag: wat is de status van de twee rechtszaken die komen? Is daar een datum van bekend?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 15:03
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Onderwerp: RE: TAV [redacted] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Wat mij betreft akkoord en zal het versturen als [redacted] akkoord geeft.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

[redacted]
Teamleider toezicht bouw en leefomgeving

Accountmanager gemeente Arnhem

Werkdagen

[redacted]
[redacted]

telefoon

[redacted]

e-mail

[redacted]@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 14:32

Aan: [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Onderwerp: RE: TAV [redacted] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Dag [redacted] en [redacted],

[redacted] en ik hebben even gekeken naar de e-mail van [redacted] [redacted] Onderstaand een conceptreactie. Graag jullie reactie. [redacted], verzend jij de reactie bij akkoord?

"Geachte [redacted] [redacted]

We hebben onderstaande e-mail in goede orde ontvangen.

Naar ons weten kunt u inderdaad zelf getuigen (dus ook [redacted] [redacted] oproepen, daarvoor gelden wel formele eisen. Voor zover ons bekend is, betekent dit overigens niet dat een getuige die u oproept ook verplicht is om te verschijnen. Het is in dat geval aan de rechtbank om tot oproeping over te gaan. De rechtbank heeft volgens ons daarbij de bevoegdheid om af te zien van het horen van een getuige als hij van oordeel zou zijn dat dit redelijkerwijs niet kan bijdragen aan het beoordelen van de zaak. Wij raden u aan om zich hierover te laten adviseren door een jurist/advocaat en zich waar nodig tot de rechtbank te wenden. Indien en voor zover [redacted] [redacted] gehouden is om als getuige te verschijnen, zal hij vanzelfsprekend aan deze verplichting gehoor geven.

Met vriendelijke groet,

Namens [redacted]
[redacted]

@ [redacted], ik zag je agendaverzoek net voorbijkomen, dat is naar ik aanneem niet meer nodig.

Groet, [redacted]

Van: Postbus <postbus@odra.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 13:11

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>

Onderwerp: FW: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 08:44

Aan: Postbus <postbus@odra.nl>

Onderwerp: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank en informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Bij deze en in direct volgende mails voorzie ik u van de laatste en oude informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098 en eerdere case -en zaaknummers ODRA21AB0793 en 1952128531, 1952136612, 537494, 1952133152, 1952142332, ODRA22HB0009, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA22WR0006, 1952142332, Odra22HV0080, 1952131904, 1952131967, 1952138098, ODRA23AB0139, ODRA22HV0097, ODRA21MA2559, 20220210.01, ODRA21WR0009, 21AB0793, 5411981, 1652136612, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA23AB0139, ODRA23HV0098, Odra22HV0080, V2020-003922. Case nummers: 667688 en 664818 Zaken Klachtencommissie Odra met kenmerken: 20220210.01, 20220314.01 Dossiers: 4.20.050870Dit betreft de Tooropstraat 13 [REDACTED] te Arnhem

Zoals u wellicht weet komen er nog twee rechtszaken en lopen er twee handhavingskwesties.

Omdat u een aantal jaar geleden de voormalig wethouder [REDACTED] heeft toegezegd toe te zien op een correct verloop van de situatie zult u, indien de zaak dan nog steeds loopt en/ of er nog steeds of laat niet correct gehandhaafd wordt bij de tweede rechtszaak opgeroepen worden onder ede te getuigen dat u bij deze zaak heeft toegezien op een correct verloop. De tweede zaak gaat over het tot drie maal toe "oneigenlijk" publiceren en algemeen bekend maken dat de vergunning in deze zaak wordt ingetrokken, vervolgens verkeerd is gepubliceerd dat dit verkeerd was gepubliceerd. Op mijn bezwaar hiertegen is weer een fout door de Odra gemaakt zodat dit alles bij de rechtbank afgehandeld moet worden. In deze zaak speelt tevens dat er een beroep gedaan is op grond intrekking van de vergunning op basis van artikel 5.19 Wabo.

Uit onder ander bijgevoegde stukken (volgende mails) en de eerder ter attentie van u en of uw collega's doorgezette informatie is door ons onder andere duidelijk en objectief bewezen dat de aannemelijkheidstoets waar de Odra en de Gemeente vanuit is gegaan niet juist was en er procedures vertraagd worden, er niet conform schriftelijk en opgenomen mondelinge afspraken gewerkt wordt (ook van juristen) en relevante informatie structureel wordt achtergehouden, er bewust onnodige druk op mij is gezet en er veel fouten zijn en worden gemaakt.

Nu de zaak al 4 jaar loopt komen er steeds meer concrete feiten naar voren dat de Odra niet correct heeft gehandeld en handelt.

Om de informatie voor u compleet te maken zullen er een aantal mails volgen met mogelijk voor u nog niet bekende informatie.

Voor de verdere behandeling van deze case ga ik er zonder tegenbericht vanuit dat u op de hoogte bent van deze situatie en zich op de hoogte hebt kunnen stellen van de reeds eerder verstrekte informatie hierover en u zich niet kan en zult beroepen op het feit dat u niet op de hoogte was of geen bewijs heeft kunnen inzien ten aanzien van de alle in deze mail gerefereerde correspondentie en de informatie uit de direct volgende mails.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com
06 [REDACTED]

--
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Tooropstraat 13
6813 KR Arnhem

Per aangetekende post, gewone post en email.

Arnhem, 21-04-2020

Betreft: Niet nakomen van afspraken, verjaring en maatregelen.

Beste [REDACTED]

Op 18 maart 2020 hebben jullie ons per mail bevestigd dat jullie voor 1 mei de achterzijde zo als gevraagd in onze brief van 04 maart 2020 zouden hebben afgewerkt. Dit was na aanleiding van onze brief van 17 maart 2020 omdat wij tot dat moment geen schriftelijke reactie hadden ontvangen op onze brief van 4 maart 2020.

Op 10 april 2020 heeft [REDACTED] geappt dat alles erop zit. Hierop heeft [REDACTED] direct op 10 april 2020 aangegeven dat dit niet conform de afspraken uitgevoerd is. Wij hebben laten weten dat de invulling die [REDACTED], pas achteraf (op 10 april), aangeeft niet conform de afspraak is en er wordt weer gewezen op de al eerder schriftelijk vastgelegde afspraken. Tot op heden hebben wij wederom nog geen reactie van jullie ontvangen. De afspraken waren dat ook het zicht vanaf het verhoogde terras met dezelfde houtsoort en afmetingen als de rest van het gebouw en verhoogde terras volledig zichtdicht zouden worden gemaakt.

Wij willen jullie er nogmaals op wijzen dat ons voorstel om via een onderlinge oplossing de illegale bebouwing toe te staan, direct per 1 mei 2020 komt te vervallen zolang niet aan alle voorwaarden van onze brief van 4 maart 2020 is voldaan. Tevens maakt het niet nakomen van de afspraken duidelijk dat wij nu ook voor 1 mei 2020 de getekende verklaring in ons bezit willen hebben zoals die in de brief van 04 maart 2020 is opgenomen. Indien aan alle voorwaarden niet is voldaan voor 1 mei 2020 zal er officieel melding gemaakt worden van illegale bebouwing en zullen alle nodige vervolgstappen ondernomen worden om hier tegen op te treden.

Ook willen nog wij reageren op jullie mail van 18 maart 2020. Het is concreet aantoonbaar met foto's en verklaringen dat er op de grens van perceel 2922 en 5062 geen houten keerwand heeft gestaan ter voorkoming van verzakking van jullie garage. Daarnaast was en is de grond van perceel 2922 immers ook nog steeds kadastraal eigendom van een derde. Perceel 2922 heeft nooit officieel gehoord bij perceel 5221 en of de (voormalige) eigenaren van Tooropstraat 13. Tevens is er nooit verjaring van deze situatie geclaimd. De erfafscheiding tussen perceel 2922 en 5062 mag volgens de notariële acte zelfs niet hoger zijn dan 1 meter en 20 centimeter.

Met de notariële eigendomsoverdracht, waarvan het origineel in ons bezit is, van de betreffende percelen van de Maatschappij tot Exploitatie en Administratie van het Arnhemsch Landgoed "Sterrenberg" uit 1933 met alle gegevens van de Maatschappij, alle betrokkenen en alle bepalingen die er toen zijn vastgelegd, de specifieke notariële aktes van onze percelen, de bij het kadaster

vastgelegde tekeningen vanaf 1933, foto's vanaf 1975, getekende verklaringen met legitimatie van vorige bewoners, nog aanwezige restanten in de grond en juridische stukken kunnen wij officieel aantonen dat alle aanwezige bomen en/of haag op en direct bij de erfgrans tussen perceel 2922 en 5060 en 5221 en 5060 aan onze kant van de juridische erfgrans staan. Jullie geven in de mail van 18 maart 2020 aan dat de haag in de jaren 80 door de gezamenlijke bewoners op de grans is aangebracht. Graag vernemen wij aan welke kant deze haag toen, volgens jullie, is geplaatst van het hekwerk dat er in die jaren nog stond. Wij vinden het opmerkelijk dat [REDACTED] enkele maanden daarvoor nog aangaf dat deze haag door de vorige bewoner van jullie huis op jullie grond is geplaatst. Nu is het ineens anders? Om eventueel met deze opmerking van jullie al iets te kunnen doen zou dit notarieel en of Kadastraal vastgelegd moeten liggen en had dit ons bij de aankoop van ons huis officieel bekend gemaakt moeten worden. Dat is allemaal niet het geval geweest.

Ook is door [REDACTED] eerder aangegeven dat de grond van perceel 2922 door verjaring officieel jullie eigendom was en de bebouwing aan alle voorwaarden die daarvoor gelden zou voldoen. Ook deze beide beweringen zijn aantoonbaar te weerleggen. Ook hebben jullie bij de vorige eigenaar, [REDACTED] van onze percelen en bij ons aangedrongen op de verkoop van een klein stukje grond van perceel 5060 grenzend aan 2922. Naast dat het erg onlogisch was een stukje grond een paar meter onder jullie bebouwing te hebben, is ons toen ook nooit aangegeven wat de werkelijke reden daarvan was. Pas toen ik bij [REDACTED] onlangs aangaf dat jullie niet officieel, bij het Kadaster vastgelegd, eigenaar zijn van perceel 2922 was zijn reactie: Waarom dacht je dat wij een stukje grond wilde hebben?

Tevens zijn er zonder toestemming van de vorige eigenaar, [REDACTED] en ons bomen en stukken boom met ernstige schade weggehaald die overduidelijk op perceel 5060 stonden, gedeeltelijk over perceel 2922 hingen. Perceel 2922 is echter niet jullie eigendom. Snoeien en of bomen of andere beplanting weghalen mag alleen met toestemming boven eigen grondgebied. 2922 is niet van jullie en toestemming is niet gegeven door de vorige eigenaar, erfgenamen of ons.

Wij zijn door [REDACTED] meerdere keren verkeerd of niet geïnformeerd over de feitelijke situatie. Jullie geven in jullie mail van 18 maart 2020 aan de verstandhouding een positieve richting te(willen) geven. Hoe moeten wij dit zien als naast alle tegenstrijdige informatie nu ook de eerste schriftelijk vastgelegde afspraak al niet nagekomen wordt en er niet meer wordt gereageerd?

Wij betreuren deze gang van zaken. Nog steeds willen wij deze situatie zo snel mogelijk correct afhandelen. Dat kan op de manier van onze brief van 4 maart voor 1 mei 2020 en anders zien wij ons genoodzaakt andere maatregelen te nemen.

Voor de volledigheid delen wij wederom onze brief van 04 maart 2020 en stuiten wij hiermee nogmaals officieel de verjaring van de illegale bebouwing op, over en aan de erfgrans van perceel 5060 en de verjaring van het in bezit nemen en bebouwen van grond op en over perceel 2922 en 5062 zoals beschreven in de onderstaande brief.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] en [REDACTED]

Oorspronkelijke brief van 4 maart 2020

Betreft: Afspraken, stuiting van de verjaring, bezwaar tegen de bebouwing en daardoor ontstane erfafscheiding in de achtertuin van de Tooropstraat 13 te Arnhem betreffende perceel 5221 en perceel 2922 grenzend aan perceel 5062 behorende bij [REDACTED] te [REDACTED]

De eigenaren van de [REDACTED] te [REDACTED] met perceel 2760 en 5062 maken bezwaar tegen de bebouwing, het verhoogde terras en de daardoor ontstane erfafscheiding in de achtertuin behorende bij Tooropstraat 13 te Arnhem op perceel 2922. Middels dit schrijven willen zij ook stuiting van eventuele verjaring voor de door de bebouwing ontstane situatie kenbaar maken. De bebouwing en het verhoogde terras boven een opslagruimte is gedeeltelijk geplaatst op het kadastraal perceel 2922 dat niet kadastraal vastgelegd in eigendom is van de bewoners van Tooropstraat 13 (met kadastraal perceel 5221). Deze bebouwing en situatie bestaat niet langer dan 10 jaar. Om eventueel aanspraak te maken op verkrijging van de grond door verjaring van een deel van perceel 2922 dient er een gerechtelijke uitspraak te zijn waarvan het resultaat is vastgelegd bij het kadaster. Dit is momenteel niet het geval. Voor de bebouwing op en aan de erfgrans tussen perceel 2922 en perceel 5062 was perceel 2922 via perceel 5062, op gelijke hoogte, vrijelijk toegankelijk.

De bebouwing die er niet langer dan 10 jaar staat is van ander materiaal (hout) en een andere kleur (onbewerkte houtkleur), geplaatst op een betonnen constructie van 2 meter hoog (kleur onbewerkt beton grijs), op een plaats waar tot voor die tijd geen keerwand, betonnen constructie of ondoordringbare erfafscheiding was, geen bebouwing stond en er geen verhoogd terras boven een opslagruimte was. De bebouwing is groter dan 10m² en de totale hoogte van de betonnen constructie, bebouwing en daarmee ontstane erfafscheiding is direct op en in ieder geval binnen 1 meter van de erfgrans met perceel 5062, hoger dan 4 meter. De bebouwing en daardoor ontstane erfafscheiding en het verhoogde terras is geplaatst zonder vergunning en/of overleg en toestemming van de toenmalige eigenaar en/of zijn erfgenamen van perceel 5062. Daarnaast is de bebouwing en het verhoogde terras en de daardoor ontstane erfafscheiding zonder overleg en vergunning gedeeltelijk op en over de feitelijke erfgrans van perceel 5062 geplaatst. De bebouwing van meer dan 10m² en de daardoor ontstane erfafscheiding van meer dan 4 meter hoog is in ieder geval zeker geplaatst binnen 1 meter van de erfgrans van perceel 5062. Ook zijn er gedeeltelijk doorzichtige vensters/zichtopeningen op of direct aan de erfgrans aan de zijde van perceel 5062 en is er een terras boven een opslagruimte voor deze bebouwing dat direct uitzicht biedt op perceel 5062. Aangezien deze kant van de bebouwing op deze positie in iedere geval ook volledig zichtdicht dient te zijn is er hier sprake van een bijgebouw omdat er een bouwwerk is met meer dan twee gesloten wanden en een dak. Er zijn aantoonbaar meerdere punten dat deze bebouwing, het verhoogde terras en daardoor ontstane erfafscheiding niet op deze positie en op deze manier geplaatst had mogen worden. Om eventuele verjaring van de hierboven omschreven situatie ten aanzien van bebouwing, erfafscheiding en in bezit name van niet in eigendom zijnde grond op en aan de erfgrans tussen perceel 2922 en perceel 5062 tegen te gaan willen de eigenaren van [REDACTED] te [REDACTED] verjaring van de ontstane situatie door de bebouwing stuiten. Hierbij wordt opgemerkt dat er voor illegale bouw geen verjaring speelt en hiervan altijd afbraak gevorderd kan worden.

Oplossing

De eigenaren van perceel 5062 behorende bij de [REDACTED] te [REDACTED] staan het (bij)gebouw en verhoogde terras voorlopig toe mits voor 1 mei 2020 de venster openingen en het zicht vanaf het verhoogde terras aan de directe zijde op de grens met perceel 5062, volledig

zichtdicht wordt gemaakt en zichtdicht blijven. De vensteropeningen en het zicht vanaf het verhoogde terras zullen daartoe met dezelfde houtsoort en afmetingen als de rest van het gebouw en verhoogde terras volledig zichtdicht worden gemaakt. De Hedera aan de zijde van perceel 5062 op de feitelijke erfgrens zal volledig mogen doorgroeien tot de wand bij het (bij)gebouw en het verhoogde terras volledig groen is. Indien de Hedera op of over de dakrand groeit zal de eigenaar van het (bij)gebouw aan de Tooropstraat 13 te Arnhem dat alleen op die hoogte zelf verwijderen. Zolang deze situatie zo blijft zullen de eigenaren van perceel 5062 behorende bij de [REDACTED] geen juridische stappen ondernemen tegen de bebouwing met bijbehorend verhoogd terras en erfafscheiding. De eigenaren van [REDACTED] zullen binnen de gestelde termijn eventuele verjaring blijven stuiten om, indien hier concrete aanleiding toe is, alsnog bezwaar te maken tegen de zaken die zouden kunnen verjaren. Bij eventuele verkoop van de woning aan de Tooropstraat 13 zal de toekomstige eigenaar aantoonbaar door de huidige eigenaren van Tooropstraat geïnformeerd worden over deze situatie en deze afspraak.

Daarnaast verklaren de eigenaren van de Tooropstraat 13 dat de bebouwing en de betonnen constructie/keerwand op de grens tussen percelen 2922 en 5062, is geplaatst op kosten en initiatief van de bewoners van de Tooropstraat 13 te Arnhem.

Alle eventuele kosten voor onderhoud en /of vervanging van deze betonnen keerwand/betonnen constructie en het daarbovenop geplaatste bebouwing en terras komen voor de huidige en toekomstige eigena(a)r(en) van het woonhuis op de Tooropstraat 13 te Arnhem. Ook bij verkoop van de Tooropstraat 13 te Arnhem en de [REDACTED] te Arnhem en of perceel 5062 zullen de toekomstige eigenaren op de hoogte worden gesteld van deze overeenkomst en zullen de eigenaren van kadastraal perceel 5062 niet aansprakelijk gesteld kunnen worden om te delen in kosten voor een betonnen constructie/ keerwand en het daarop gelegen bebouwing en terras.

Deze verklaring , stuiting van verjaring en overeenkomst is getekend door de eigenaren van de Tooropstraat 13 en [REDACTED] te [REDACTED] op 04-03-2020

Arnhem 04-03-2020

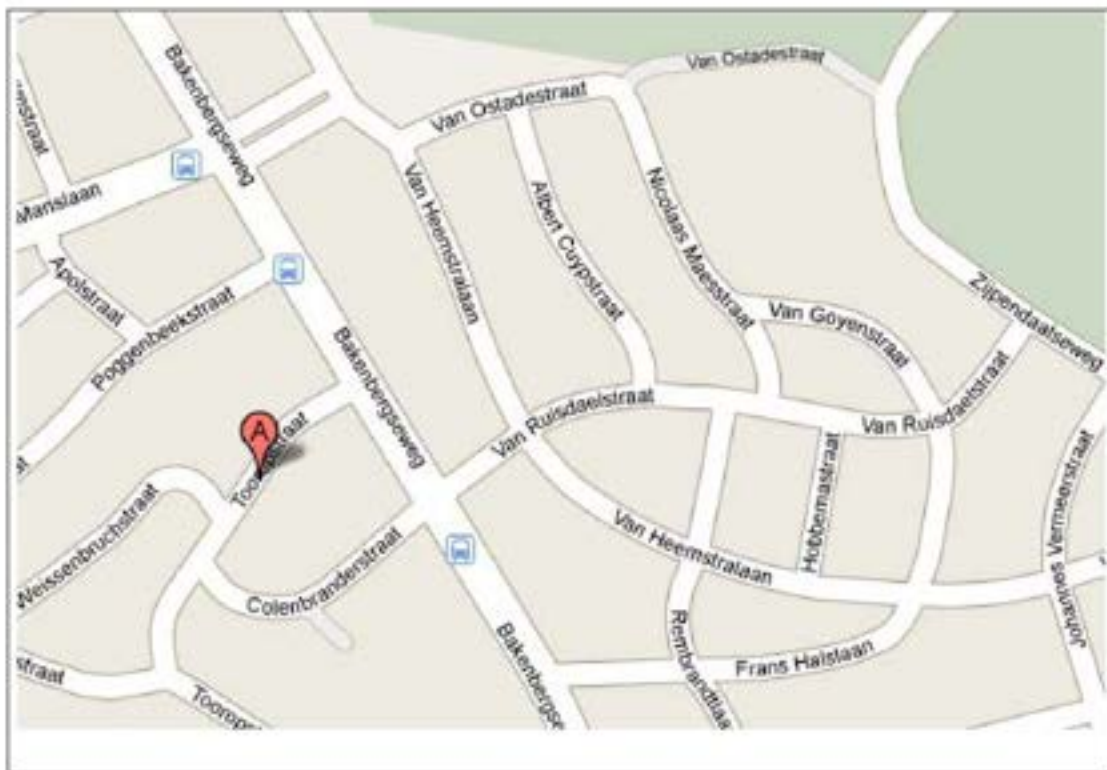
Eigenaren Tooropstraat 13 Arnhem

[REDACTED] [REDACTED]

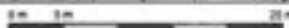
Eigenaren [REDACTED] Arnhem

[REDACTED] [REDACTED]

PLATTEGRONDEN WOONLOCATIE



Uw referentie: Toeropsstraat 13



Van een verspreiding uitkomst, ARH-ELM, 10 augustus 2008
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

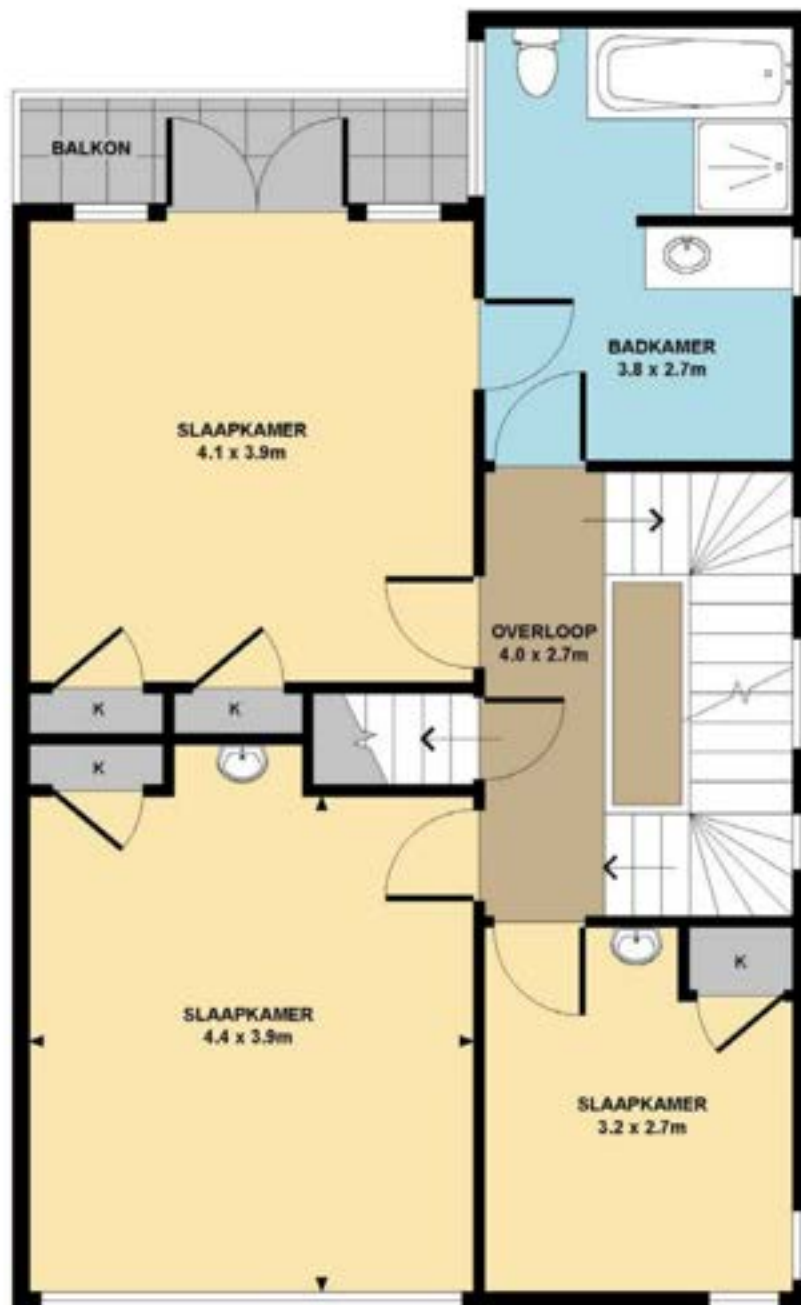
ARNHEM
M
5221



Niet de uitbreiding kunnen geen betrouwbare resultaten worden afgeleid.
De Dienst voor het Katoelien en de coördinatie houdt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



BEGANE GROND, VLOEROPPERVLAK CA. 71 M2, TOOROPSTRAAT 13 TE ARNHEM
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden



1^e VERDIEPING, VLOEROPPERVLAK CA. 68 M2, TOOROPSTRAAT 13 TE ARNHEM
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden



2^e VERDIEPING, VLOEROPPERVLAK CA. 36 M2, TOOROPSTRAAT 13 TE ARNHEM
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden



KELDER, VLOEROPPERVLAK CA. 39 M2, TOOROPSTRAAT 13 TE ARNHEM
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden

Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij de opdracht tot dienstverlening bij verkoop van het perceel

Adres : Tooropstraat 13

Plaats : Arnhem

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overg.*	niet van toe- passing
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/ beplanting/erfafscheiding	x	o	o	o
- buitenverlichting	x	o	o	o
tuinhuisje/buitenberging	o	o	o	x
- broeikas	o	o	o	x
- vlaggenmast	o	o	o	x
- voet droogmolen	o	o	o	x
- antenne	o	o	o	x
- brievenbus	x	o	o	o
- (voordeur)bel	x	o	o	o
- veiligheidsslots	o	o	o	x
- alarminstallatie	o	o	o	x
- rolluiken/zonwering buiten	o	o	o	x
- zonwering binnen	o	o	o	x
- gordijnrails	o	o	o	x
- gordijnen	x	o	o	o
- vitrages	x	o	o	o
- losse horren/rolhorren	o	o	o	x
- rolgordijnen	x	o	o	o
- vloerbedekking/linoleum	x	o	o	o
- parketvloer/kurkvloer	o	o	o	x
- warmwatervoorziening	x	o	o	o
te weten:				
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
- c.v. met toebehoren	x	o	o	o
- klokthermostaat	x	o	o	o
-	o	o	o	o
- (voorzet)open haard met toebehoren,	o	o	o	x
te weten:				
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
- kachels	o	o	o	x
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie, etc.)	x	o	o	o
te weten:				
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o

(*) doorhalen wat niet past

- ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overg.*	niet van toe- passing
keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	o	o	o
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	o	o	o	o
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:	o	o	o	x
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
- opbouwverlichting	o	o	o	x
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
- kasten	x	o	o	o
- spiegelwanden	o	o	o	x
- losse kasten, boeken-, legplanken	o	o	o	x
- wastafels met accessoires	o	o	o	x
- toiletaccessoires	o	o	o	x
- badkameraccessoires	o	o	o	x
- sauna met toebehoren, te weten:	o	o	o	x
-	o	o	o	o
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	o	o	o	x
- (huis)telefoon toestellen	o	o	o	x
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):	o	o	o	x
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
- bijzondere opmerkingen:	o	o	o	o
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o
-	o	o	o	o

LIJST BIJZONDERHEDEN

Algemeen

Warm water en verwarming middels: Nefit Top line HCR 30 uit 2008

Staat van onderhoud

De woning verkeert in een goede staat van onderhoud

Beglazing:	voorzetramen
Schilderwerk:	pand geschilderd in 2003
Status dak:	goed
Isolatie:	voorzetramen, spouwisolatie en dakisolatie
Elektra:	goed
Kozijnen:	houten kozijnen

Overige bijzonderheden: renovatie dakkapel 2008

Ligging

Gelegen nabij het Stadspark Sonsbeek en kasteel Zijpendael

Zeer kindvriendelijke en kinderrijke buurt in nabijheid van diverse scholen en sportvelden.

Unieke plek midden in het groene hart van Arnhem, omringd door bossen en parken en op loop- en fietsafstand van het Centrum.

Nabij de uitvalswegen A12 en A 50

Leeftijd burens : ouder echtpaar

Vaste lasten 2008

Onroerend zaakbelasting		
- eigenaargedeelte woonhuis		
Waterschapsheffing		Per jaar
Verontreinigingsheffing		Per jaar
Afvalstoffenheffing		Per jaar
Energienota		
Elektriciteit en gas		Per maand



HYPOTHEEK ADVIES PETRA DE KLEERMAEKER MAKELAARDIJ



Uw hypotheek wordt via Petra De Kleermaeker Makelaardij uitstekend geregeld.

Het kiezen van een hypotheek is een van de belangrijkste beslissingen die u neemt. Het is belangrijk vanwege:

- De grote bedragen die ermee gemoeid zijn.
- De zekerheden die u met uw hypotheek krijgt.
- De risico's die u neemt.
- De lange periode waarvoor u een hypotheek afsluit.

Om die reden dient u als huiskoper goed voorbereid te zijn om tot een beslissing te komen. Een gesprek met één van onze **Erkende Hypotheekadviseurs** is een aanzet om tot de juiste beslissing te komen.

Het draait bij hypotheeken eigenlijk om twee zaken; het hypotheekbedrag én de manier waarop u de lening wilt afbetalen. Voor het geld dat u leent betaalt u rente. Deze rente is één van de zaken die uw woonlasten (maandelijkse kosten) bepalen. De hoogte van de rente is onder meer afhankelijk van de wijze waarop u wilt aflossen en hoe lang u de rente vastzet.

De keuze van een hypotheek is net zo persoonlijk als de keuze van uw huis.

U wilt een hypotheek die bij u past. Zoveel mensen, zoveel wensen en zoveel hypotheekvormen. Het is lastig een juiste keuze te maken. Er zijn veel aanbieders op de markt actief waar u kunt lenen. Welk product past het beste bij uw situatie? Hoeveel kunt u precies lenen? Bij Petra De Kleermaeker Makelaardij krijgt u snel en duidelijk antwoord op al uw vragen.

De uiteindelijke keuze voor een hypotheek is meestal geen zwart/wit verhaal maar een keuze uit de beste combinatie aan voorwaarden, die verder gaan dan alleen de keuze voor de laagste rente!

Daarnaast veranderen wet- en regelgeving, hypotheekvormen en vooral ook de rente continu. Onze adviseurs volgen deze ontwikkelingen op de voet. De adviseurs van Petra De Kleermaeker Makelaardij hebben snel inzicht in uw huidige situatie. Samen met u kijken zij naar uw persoonlijke verwachtingen en plannen voor de toekomst. Vervolgens vergelijken zij de aanbieders in de markt en geven tenslotte een oplossing op maat.

Een duidelijk advies en uitstekende service voor een optimaal resultaat.

Voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek kunt u contact met ons opnemen via telefoonnummer [REDACTED]

Wij zijn u graag van dienst!

DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

U heeft een woning bezichtigd.... Hoe nu verder?

Om teleurstellingen en onduidelijkheden te voorkomen hebben wij de volgende meest gestelde vragen voor u op een rijtje gezet. Wij verwachten dat het duidelijk maakt hoe u verder kunt handelen. Uiteraard kunt u voor vragen altijd contact met ons opnemen.

Tien vragen met antwoorden over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer.

- 1. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?*

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

- 2. Wat is een optie?*

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

- 3. Wanneer ben ik in onderhandeling?*

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

4. *Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?*

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerst geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

5. *Word ik koper als ik de vraagprijs bied?*

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. *Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?*

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

7. *Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?*

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar de folder over deze procedure.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hiervoor moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

9. De makelaar vraagt een "belachelijke" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelfs aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (6%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Bron: NVM

ATTENTIE DIVERS

Vrijblijvende informatie

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Voorwaarden bij aankoop van een woning

- *Koopovereenkomst*
De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen een schriftelijke overeenkomst hebben getekend.
- *Wettelijke bedenktijd*
Per 1 september 2003 is de "Wet Koop op Onroerende Zaken" in werking getreden. Dit betekent dat de koper een bedenktijd van minimaal 3 dagen heeft. Binnen deze termijn kan de koper, zonder opgaaf van reden, van de koop afzien.
De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.
Minimaal 2 van de 3 dagen alsmede de laatste dag van de bedenktijd mogen niet in een weekend of op feestdagen vallen. Is dit wel het geval dan wordt de bedenktijd verlengd tot de eerste volgende werkdag.
Dat betekent als volgt;

<i>Akte getekend op</i>	<i>Laatste dag bedenktijd (*)</i>
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

() behoudens algemeen erkende feestdagen*

- *Koopakte*
Tenzij anders vermeld, zal de koopakte en bijbehorende bijlagen worden opgemaakt door Petra De Kleermaeker Makelaardij B.V. volgens de modelkoopakte (september 2003), die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
- *Notariskeuze*
Tenzij anders vermeld is de notariskeuze voorbehouden aan de koper.

- *Identificatieplicht*
De makelaar is wettelijk verplicht een kopie van een legitimatiebewijs van de verkopers en de kopers in het dossier te houden. Ook rust op de makelaar de plicht de geldigheid van dit document te controleren. Wij rekenen op uw medewerking hieraan.
- *Ontbindende voorwaarde voor financiering*
Vaak wordt bij de koop van een woning door de koper een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door de koper in de onderhandeling vermeld te zijn. Indien hierover geen speciale afspraken zijn gemaakt wordt er uit gegaan van een financiering tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven, en indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. De koper kan de koop ontbinden, wanneer binnen een termijn van 3 weken na het totstandkomen de mondelinge overeenkomst blijkt dat de koopsom en aankoopkosten niet te financieren zijn. Doet de koper een beroep op de ontbindende voorwaarden dan dient koper aan te tonen zich wel te hebben ingespannen om de financiering te verkrijgen. Koper dient hierbij de gegevens die aan de bank verstrekt zijn te overleggen met daarbij minimaal 2 afwijzingen van 2 verschillende geldverstrekkers.
- *Waarborgsom*
Tenzij anders vermeld, zal in alle koopaktes die door Petra De Kleermaeker Makelaardij bv zijn opgesteld, worden opgenomen dat de koper binnen 5 weken na het totstandkomen van de mondelinge overeenkomst een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris voor het bedrag van 10 % van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bouwkundige risico's

- *Kwaadaardige betonvloeren*
Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in de gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.
- *Asbest*
Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de

aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

TOELICHTING VERKOOPBROCHURE

Met deze verkoopbrochure hebben wij getracht u een zo goed en duidelijk mogelijk beeld te geven van hetgeen door onze opdrachtgever wordt aangeboden. U treft hier aan:

- Plattegronden woonlocatie;
- Kadastrale gegevens;
- Plattegronden woning;
- Lijst van zaken;
- Lijst bijzonderheden;
- Hypotheekadvies Petra De Kleermaeker Makelaardij;
- De 10 meest gestelde vragen;
- Attentie divers.

Mocht u na het lezen van deze verkoopbrochure alsnog vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u zich uiteraard wenden tot één van onze medewerkers.

Contactinformatie

Adres:

Petra De Kleermaeker Makelaardij bv
Amsterdamseweg 124
6814 GH ARNHEM

Telefoonnummer:

026-351 92 00

Faxnummer:

026-442 12 31

E-mail:

info@petradekleermaeker.nl

Internet:

www.petradekleermaeker.nl

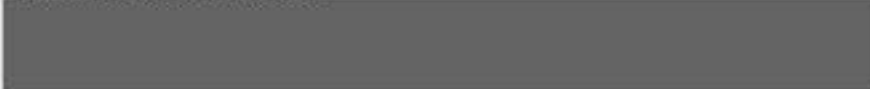
Team Petra De Kleermaeker Makelaardij

Om u snel en deskundig van dienst te kunnen zijn, zijn er op ons kantoor drie makelaars, twee hypotheekadviseurs, een aankoopcoördinator en drie binnendienstmedewerkers voor u aan het werk.

Uw makelaars



Uw hypotheekadviseurs



Uw aankoopcoördinator



Uw binnendienstmedewerkers

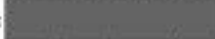


Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



PETRA DE KLEERMAEKER
MAKELAARDIJ

**Tooropstraat 13
6813 KR Arnhem**

Vraagprijs: 
Aanvaarding: in overleg



**Tooropstraat 13
6813 KR Arnhem**

Vraagprijs: [REDACTED]

Aanvaarding: in overleg



**PETRA DE KLEERMAEKER
MAKELAARDIJ**

Op fantastische locatie in de wijk "Sterrenberg" gelegen dertiger jaren Helft van dubbel Herenhuis met vrijstaande stenen garage en verrassend grote tuin met veel privacy op het zuiden.

De wijk Sterrenberg is gelegen bij de bossen van het landgoed Zijpendaal en Het Geldersch Landschap en in de directe nabijheid van openbaar vervoer en op loop-fietsafstand van het Centrum Arnhem. Het is een ruime gezellige woonwijk met veel dertiger jaren herenhuisen met brede lanen en oude bomen.

Indeling :

Stijlvolle overkapt entree naar ruime hal met toegang naar grote, in twee compartimenten verdeelde, kelder op stahoogte met c.v. opstelling (2008!). Toilet met fonteintje. Sfeervolle kamer en suite met veel ramen, waarvan gedeeltelijk glas in lood. De woonkamer is tevens voorzien van deur naar riante tuin/terras. Eenvoudige keuken met deur naar tuin.

Vaste trap naar 1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan een grote ouderslaapkamer met vaste kasten, openslaande deuren naar balkon en directe verbinding naar ruime badkamer voorzien van ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel en opbergkast. De overige 2 kamers zijn tevens voorzien van vaste wastafel en inbouwkasten.

Vaste trap naar 2e verdieping: overloop, twee slaapkamers, beiden met dakkapel en vaste kast, voldoende bergruimte en mogelijkheid voor het realiseren van een tweede badkamer.

De woning heeft aan de voorzijde een grote oprit, voor zeker twee auto's, naar een vrijstaande stenen garage met puintdak. Aan de achterzijde een prachtig grote tuin



op het zuiden met verschillende terrassen en niveau verschil.

De woning heeft een stoere uitstraling met veel stijl en allure op een fantastische plek in Arnhem Noord.





Voorzijde helft van dubbel herenhuis

Helft van dubbel Herenhuis met vrijstaande stenen garage en verrassend grote tuin



Woonkamer

Sfeervolle kamer en suite



Woonkamer





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer





Woonkamer



Keuken

Eenvoudige keuken met deur naar tuin



Slaapkamer

Grote ouderslaapkamer met vaste kasten



Slaapkamer





Badkamer

Ruime badkamer voorzien van ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel en opbergkast



Badkamer



zolderverdieping



Achteraanzicht





Tuin/Terras



Tuin

Verrassend grote tuin met veel privacy op het zuiden



Straatbeeld

Prachtige rustige laan met veel oude bomen



Omschrijving object

Type woning	Helft van Dubbel, Herenhuis
Bouwjaar/bouw	1931-1944
Woonoppervlakte	180 m ²
Inhoud	500 m ³

Kadastrale gegevens

Gemeente	Arnhem
Sectie + Nummer	M 5221
Perceeloppervlakte	485 m ²



■ Amsterdamseweg 124, 6814 GH Arnhem ■ telefoon 026 - 351 92 00 ■ fax 026 - 442 12 31
■ e-mail info@petradekleermaeker.nl ■ www.petradekleermaeker.nl



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 19:33
Aan: [REDACTED]
CC: Postbus; [REDACTED]
Onderwerp: RE: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Categorieën: [REDACTED]

[REDACTED] Stuur jij het door [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

We hebben onderstaande e-mail in goede orde ontvangen.

Naar ons weten kunt u inderdaad zelf getuigen (dus ook [REDACTED] oproepen, daarvoor gelden wel formele eisen. Voor zover ons bekend is, betekent dit overigens niet dat een getuige die u oproept ook verplicht is om te verschijnen. Het is in dat geval aan de rechtbank om tot oproeping over te gaan. De rechtbank heeft volgens ons daarbij de bevoegdheid om af te zien van het horen van een getuige als hij van oordeel zou zijn dat dit redelijkerwijs niet kan bijdragen aan het beoordelen van de zaak. Wij raden u aan om zich hierover te laten adviseren door een jurist/advocaat en zich waar nodig tot de rechtbank te wenden.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 17:43
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>
CC: Postbus <postbus@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>
Onderwerp: Re: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Akkoord

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>
Verzonden: Thursday, March 28, 2024 4:04:23 PM
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>
CC: Postbus <postbus@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>
Onderwerp: RE: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Dag,

Een ontvangstbevestiging kan ook, maar wat mij betreft is enige uitleg aan een burger in het kader van het dienstbaarheidbeginsel passend. Ik haal die laatste zin eruit.

[REDACTED], akkoord?

Groet, [REDACTED]

Van: [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 15:23

Aan: [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Onderwerp: RE: TAV [redacted] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Hoi allen,

Wat mij betreft zou een ontvangstbevestiging volstaan op de e-mail. Ik kan me vinden in een uitgebreidere reactie, daarvoor heb ik e.e.a. doorgehaald in de tekst. Zie hieronder.

"Geachte [redacted] [redacted]

We hebben onderstaande e-mail in goede orde ontvangen.

Naar ons weten kunt u inderdaad zelf getuigen (dus ook [redacted] oproepen, daarvoor gelden wel formele eisen. Voor zover ons bekend is, betekent dit overigens niet dat een getuige die u oproept ook verplicht is om te verschijnen. Het is in dat geval aan de rechtbank om tot oproeping over te gaan. De rechtbank heeft volgens ons daarbij de bevoegdheid om af te zien van het horen van een getuige als hij van oordeel zou zijn dat dit redelijkerwijs niet kan bijdragen aan het beoordelen van de zaak. Wij raden u aan om zich hierover te laten adviseren door een jurist/advocaat en zich waar nodig tot de rechtbank te wenden.

Indien en voor zover [redacted] gehouden is om als getuige te verschijnen, zal [redacted] vanzelfsprekend aan deze verplichting gehoor geven.

Met vriendelijke groet,

Namens [redacted]

Vraag: wat is de status van de twee rechtszaken die komen? Is daar een datum van bekend?

Van: [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 15:03

Aan: [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Onderwerp: RE: TAV [redacted] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Wat mij betreft akkoord en zal het versturen als [redacted] akkoord geeft.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

[redacted]
Teamleider toezicht bouw en leefomgeving
Accountmanager gemeente Arnhem

Werkdagen

telefoon

e-mail

██████████@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: ██████████ <██████████@odra.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 14:32

Aan: ██████████ <██████████@odra.nl>; ██████████ <██████████@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>; ██████████ <██████████@odra.nl>; ██████████

<██████████@odra.nl>

Onderwerp: RE: TAV ██████████ Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Dag ██████████ en ██████████,

██████████ en ik hebben even gekeken naar de e-mail van ██████████ ██████████ Onderstaand een conceptreactie. Graag jullie reactie. ██████████, verzend jij de reactie bij akkoord?

"Geachte ██████████ ██████████

We hebben onderstaande e-mail in goede orde ontvangen.

Naar ons weten kunt u inderdaad zelf getuigen (dus ook ██████████ ██████████ oproepen, daarvoor gelden wel formele eisen. Voor zover ons bekend is, betekent dit overigens niet dat een getuige die u oproept ook verplicht is om te verschijnen. Het is in dat geval aan de rechtbank om tot oproeping over te gaan. De rechtbank heeft volgens ons daarbij de bevoegdheid om af te zien van het horen van een getuige als hij van oordeel zou zijn dat dit redelijkerwijs niet kan bijdragen aan het beoordelen van de zaak. Wij raden u aan om zich hierover te laten adviseren door een jurist/advocaat en zich waar nodig tot de rechtbank te wenden. Indien en voor zover ██████████ ██████████ gehouden is om als getuige te verschijnen, zal ██████████ vanzelfsprekend aan deze verplichting gehoor geven.

Met vriendelijke groet,

Namens ██████████ ██████████

@ ██████████, ik zag je agendaverzoek net voorbijkomen, dat is naar ik aanneem niet meer nodig.

Groet, ██████████

Van: Postbus <postbus@odra.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 13:11

Aan: ██████████ <██████████@odra.nl>

Onderwerp: FW: TAV ██████████ Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Van: ██████████ <██████████@gmail.com>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 08:44

Aan: Postbus <postbus@odra.nl>

Onderwerp: TAV ██████████ Oproep tot getuigenis bij rechtbank

TAV ██████████ Oproep tot getuigenis bij rechtbank en informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098

Geachte ██████████ ██████████

Bij deze en in direct volgende mails voorzie ik u van de laatste en oude informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098 en eerdere case -en zaaknummers ODRA21AB0793 en 1952128531, 1952136612, 537494, 1952133152, 1952142332, ODRA22HB0009, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA22WR0006, 1952142332, Odra22HV0080, 1952131904, 1952131967, 1952138098, ODRA23AB0139, ODRA22HV0097, ODRA21MA2559, 20220210.01, ODRA21WR0009, 21AB0793, 5411981, 1652136612, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA23AB0139, ODRA23HV0098, Odra22HV0080, V2020-003922. Case nummers: 667688 en 664818 Zaken Klachtencommissie Odra met kenmerken: 20220210.01 , 20220314.01 Dossiers: 4.20.050870Dit betreft de Tooropstraat 13 te Arnhem

Zoals u wellicht weet komen er nog twee rechtszaken en lopen er twee handhavingskwesties.

Omdat u een aantal jaar geleden de voormalig wethouder heeft toegezegd toe te zien op een correct verloop van de situatie zult u, indien de zaak dan nog steeds loopt en/ of er nog steeds of laat niet correct gehandhaafd wordt bij de tweede rechtszaak opgeroepen worden onder ede te getuigen dat u bij deze zaak heeft toegezien op een correct verloop. De tweede zaak gaat over het tot drie maal toe "oneigenlijk" publiceren en algemeen bekend maken dat de vergunning in deze zaak wordt ingetrokken, vervolgens verkeerd is gepubliceerd dat dit verkeerd was gepubliceerd. Op mijn bezwaar hiertegen is weer een fout door de Odra gemaakt zodat dit alles bij de rechtbank afgehandeld moet worden. In deze zaak speelt tevens dat er een beroep gedaan is op grond intrekking van de vergunning op basis van artikel 5.19 Wabo.

Uit onder ander bijgevoegde stukken (volgende mails) en de eerder ter attentie van u en of uw collega's doorgezette informatie is door ons onder andere duidelijk en objectief bewezen dat de aannemelijkheidstoets waar de Odra en de Gemeente vanuit is gegaan niet juist was en er procedures vertraagd worden, er niet conform schriftelijk en opgenomen mondelinge afspraken gewerkt wordt (ook van juristen) en relevante informatie structureel wordt achtergehouden, er bewust onnodige druk op mij is gezet en er veel fouten zijn en worden gemaakt.

Nu de zaak al 4 jaar loopt komen er steeds meer concrete feiten naar voren dat de Odra niet correct heeft gehandeld en handelt.

Om de informatie voor u compleet te maken zullen er een aantal mails volgen met mogelijk voor u nog niet bekende informatie.

Voor de verdere behandeling van deze case ga ik er zonder tegenbericht vanuit dat u op de hoogte bent van deze situatie en zich op de hoogte hebt kunnen stellen van de reeds eerder verstrekte informatie hierover en u zich niet kan en zult beroepen op het feit dat u niet op de hoogte was of geen bewijs heeft kunnen inzien ten aanzien van de alle in deze mail gerefereerde correspondentie en de informatie uit de direct volgende mails.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

[Redacted email address]@gmail.com

06 [Redacted phone number]

--

[Redacted text]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 14:32
Aan: [REDACTED]
CC: Postbus; [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: RE: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Categorieën: [REDACTED]

[REDACTED] en [REDACTED],

[REDACTED] en ik hebben even gekeken naar de e-mail van [REDACTED] [REDACTED] Onderstaand een conceptreactie. Graag jullie reactie. [REDACTED], verzend jij de reactie bij akkoord?

"Geachte [REDACTED] [REDACTED]

We hebben onderstaande e-mail in goede orde ontvangen.

Naar ons weten kunt u inderdaad zelf getuigen (dus ook [REDACTED] [REDACTED] oproepen, daarvoor gelden wel formele eisen. Voor zover ons bekend is, betekent dit overigens niet dat een getuige die u oproept ook verplicht is om te verschijnen. Het is in dat geval aan de rechtbank om tot oproeping over te gaan. De rechtbank heeft volgens ons daarbij de bevoegdheid om af te zien van het horen van een getuige als hij van oordeel zou zijn dat dit redelijkerwijs niet kan bijdragen aan het beoordelen van de zaak. Wij raden u aan om zich hierover te laten adviseren door een jurist/advocaat en zich waar nodig tot de rechtbank te wenden. Indien en voor zover [REDACTED] Vlaander gehouden is om als getuige te verschijnen, zal [REDACTED] vanzelfsprekend aan deze verplichting gehoor geven.

Met vriendelijke groet,

Namens [REDACTED] [REDACTED]

@ [REDACTED], ik zag je agendaverzoek net voorbijkomen, dat is naar ik aanneem niet meer nodig.

Groet, [REDACTED]

Van: Postbus <postbus@odra.nl>
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 13:11
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>
Onderwerp: FW: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 08:44
Aan: Postbus <postbus@odra.nl>
Onderwerp: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank en informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Bij deze en in direct volgende mails voorzie ik u van de laatste en oude informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098 en eerdere case -en zaaknummers ODRA21AB0793 en 1952128531, 1952136612, 537494, 1952133152, 1952142332, ODRA22HB0009, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA22WR0006, 1952142332, Odra22HV0080, 1952131904, 1952131967, 1952138098, ODRA23AB0139, ODRA22HV0097, ODRA21MA2559, 20220210.01, ODRA21WR0009, 21AB0793, 5411981, 1652136612, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA23AB0139, ODRA23HV0098, Odra22HV0080, V2020-003922. Case nummers: 667688 en 664818 Zaken Klachtencommissie Odra met kenmerken: 20220210.01 , 20220314.01 Dossiers: 4.20.050870Dit betreft de Tooropstraat 13 [REDACTED] te Arnhem

Zoals u wellicht weet komen er nog twee rechtszaken en lopen er twee handhavingskwesties.

Omdat u een aantal jaar geleden de voormalig wethouder [REDACTED] heeft toegezegd toe te zien op een correct verloop van de situatie zult u, indien de zaak dan nog steeds loopt en/ of er nog steeds of laat niet correct gehandhaafd wordt bij de tweede rechtszaak opgeroepen worden onder ede te getuigen dat u bij deze zaak heeft toegezien op een correct verloop. De tweede zaak gaat over het tot drie maal toe "oneigenlijk" publiceren en algemeen bekend maken dat de vergunning in deze zaak wordt ingetrokken, vervolgens verkeerd is gepubliceerd dat dit verkeerd was gepubliceerd. Op mijn bezwaar hiertegen is weer een fout door de Odra gemaakt zodat dit alles bij de rechtbank afgehandeld moet worden. In deze zaak speelt tevens dat er een beroep gedaan is op grond intrekking van de vergunning op basis van artikel 5.19 Wabo.

Uit onder ander bijgevoegde stukken (volgende mails) en de eerder ter attentie van u en of uw collega's doorgezette informatie is door ons onder andere duidelijk en objectief bewezen dat de aannemelijkheidstoets waar de Odra en de Gemeente vanuit is gegaan niet juist was en er procedures vertraagd worden, er niet conform schriftelijk en opgenomen mondelinge afspraken gewerkt wordt (ook van juristen) en relevante informatie structureel wordt achtergehouden, er bewust onnodige druk op mij is gezet en er veel fouten zijn en worden gemaakt.

Nu de zaak al 4 jaar loopt komen er steeds meer concrete feiten naar voren dat de Odra niet correct heeft gehandeld en handelt.

Om de informatie voor u compleet te maken zullen er een aantal mails volgen met mogelijk voor u nog niet bekende informatie.

Voor de verdere behandeling van deze case ga ik er zonder tegenbericht vanuit dat u op de hoogte bent van deze situatie en zich op de hoogte hebt kunnen stellen van de reeds eerder verstrekte informatie hierover en u zich niet kan en zult beroepen op het feit dat u niet op de hoogte was of geen bewijs heeft kunnen inzien ten aanzien van de alle in deze mail gerefereerde correspondentie en de informatie uit de direct volgende mails.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]@gmail.com

06 [REDACTED]

--
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 08:44
Aan: Postbus
Onderwerp: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank
Categorieën: [REDACTED]

TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank en informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Bij deze en in direct volgende mails voorzie ik u van de laatste en oude informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098 en eerdere case -en zaaknummers ODRA21AB0793 en 1952128531, 1952136612, 537494, 1952133152, 1952142332, ODRA22HB0009, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA22WR0006, 1952142332, Odra22HV0080, 1952131904, 1952131967, 1952138098, ODRA23AB0139, ODRA22HV0097, ODRA21MA2559, 20220210.01, ODRA21WR0009, 21AB0793, 5411981, 1652136612, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA23AB0139, ODRA23HV0098, Odra22HV0080, V2020-003922. Case nummers: 667688 en 664818 Zaken Klachtencommissie Odra met kenmerken: 20220210.01 , 20220314.01 Dossiers: 4.20.050870Dit betreft de Tooropstraat 13 [REDACTED] te Arnhem

Zoals u wellicht weet komen er nog twee rechtszaken en lopen er twee handhavingskwesties.

Omdat u een aantal jaar geleden de voormalig wethouder [REDACTED] heeft toegezegd toe te zien op een correct verloop van de situatie zult u, indien de zaak dan nog steeds loopt en/ of er nog steeds of laat niet correct gehandhaafd wordt bij de tweede rechtszaak opgeroepen worden onder ede te getuigen dat u bij deze zaak heeft toegezien op een correct verloop. De tweede zaak gaat over het tot drie maal toe "oneigenlijk" publiceren en algemeen bekend maken dat de vergunning in deze zaak wordt ingetrokken, vervolgens verkeerd is gepubliceerd dat dit verkeerd was gepubliceerd. Op mijn bezwaar hiertegen is weer een fout door de Odra gemaakt zodat dit alles bij de rechtbank afgehandeld moet worden. In deze zaak speelt tevens dat er een beroep gedaan is op grond intrekking van de vergunning op basis van artikel 5.19 Wabo.

Uit onder ander bijgevoegde stukken (volgende mails) en de eerder ter attentie van u en of uw collega's doorgezette informatie is door ons onder andere duidelijk en objectief bewezen dat de aannemelijkheidstoets waar de Odra en de Gemeente vanuit is gegaan niet juist was en er procedures vertraagd worden, er niet conform schriftelijk en opgenomen mondelinge afspraken gewerkt wordt (ook van juristen) en relevante informatie structureel wordt achtergehouden, er bewust onnodige druk op mij is gezet en er veel fouten zijn en worden gemaakt.

Nu de zaak al 4 jaar loopt komen er steeds meer concrete feiten naar voren dat de Odra niet correct heeft gehandeld en handelt.

Om de informatie voor u compleet te maken zullen er een aantal mails volgen met mogelijk voor u nog niet bekende informatie.

Voor de verdere behandeling van deze case ga ik er zonder tegenbericht vanuit dat u op de hoogte bent van deze situatie en zich op de hoogte hebt kunnen stellen van de reeds eerder verstrekte informatie hierover en u zich niet kan en zult beroepen op het feit dat u niet op de hoogte was of geen bewijs heeft kunnen inzien ten aanzien van de alle in deze mail gerefereerde correspondentie en de informatie uit de direct volgende mails.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com
06 [REDACTED]

--
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 21:03
Aan: Postbus; [REDACTED]
Onderwerp: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank
Categorieën: [REDACTED]

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

We hebben onderstaande e-mail in goede orde ontvangen.

Naar ons weten kunt u inderdaad zelf getuigen (dus ook [REDACTED] [REDACTED] oproepen, daarvoor gelden wel formele eisen. Voor zover ons bekend is, betekent dit overigens niet dat een getuige die u oproept ook verplicht is om te verschijnen. Het is in dat geval aan de rechtbank om tot oproeping over te gaan. De rechtbank heeft volgens ons daarbij de bevoegdheid om af te zien van het horen van een getuige als hij van oordeel zou zijn dat dit redelijkerwijs niet kan bijdragen aan het beoordelen van de zaak. Wij raden u aan om zich hierover te laten adviseren door een jurist/advocaat en zich waar nodig tot de rechtbank te wenden.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

[REDACTED]
Teamleider toezicht bouw en leefomgeving

Accountmanager gemeente Arnhem

Werkdagen

Maandag, dinsdag, woensdag(ochtend),
donderdag en vrijdag

telefoon

(+31)(0)653 625 049

e-mail

[REDACTED]@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 08:44
Aan: Postbus <postbus@odra.nl>
Onderwerp: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank en informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Bij deze en in direct volgende mails voorzie ik u van de laatste en oude informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098 en eerdere case -en zaaknummers ODRA21AB0793 en 1952128531, 1952136612, 537494, 1952133152, 1952142332, ODRA22HB0009, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA22WR0006, 1952142332, Odra22HV0080, 1952131904, 1952131967, 1952138098, ODRA23AB0139, ODRA22HV0097, ODRA21MA2559, 20220210.01, ODRA21WR0009, 21AB0793, 5411981, 1652136612,

ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA23AB0139, ODRA23HV0098, Odra22HV0080, V2020-003922. Case nummers: 667688 en 664818 Zaken Klachtencommissie Odra met kenmerken: 20220210.01 , 20220314.01 Dossiers: 4.20.050870 Dit betreft de Tooropstraat 13 en 15 te Arnhem

Zoals u wellicht weet komen er nog twee rechtszaken en lopen er twee handhavingskwesties.

Omdat u een aantal jaar geleden de voormalig wethouder [REDACTED] heeft toegezegd toe te zien op een correct verloop van de situatie zult u, indien de zaak dan nog steeds loopt en/ of er nog steeds of laat niet correct gehandhaafd wordt bij de tweede rechtszaak opgeroepen worden onder ede te getuigen dat u bij deze zaak heeft toegezien op een correct verloop. De tweede zaak gaat over het tot drie maal toe "oneigenlijk" publiceren en algemeen bekend maken dat de vergunning in deze zaak wordt ingetrokken, vervolgens verkeerd is gepubliceerd dat dit verkeerd was gepubliceerd. Op mijn bezwaar hiertegen is weer een fout door de Odra gemaakt zodat dit alles bij de rechtbank afgehandeld moet worden. In deze zaak speelt tevens dat er een beroep gedaan is op grond intrekking van de vergunning op basis van artikel 5.19 Wabo.

Uit onder ander bijgevoegde stukken (volgende mails) en de eerder ter attentie van u en of uw collega's doorgezette informatie is door ons onder andere duidelijk en objectief bewezen dat de aannemelijkheidstoets waar de Odra en de Gemeente vanuit is gegaan niet juist was en er procedures vertraagd worden, er niet conform schriftelijk en opgenomen mondelinge afspraken gewerkt wordt (ook van juristen) en relevante informatie structureel wordt achtergehouden, er bewust onnodige druk op mij is gezet en er veel fouten zijn en worden gemaakt.

Nu de zaak al 4 jaar loopt komen er steeds meer concrete feiten naar voren dat de Odra niet correct heeft gehandeld en handelt.

Om de informatie voor u compleet te maken zullen er een aantal mails volgen met mogelijk voor u nog niet bekende informatie.

Voor de verdere behandeling van deze case ga ik er zonder tegenbericht vanuit dat u op de hoogte bent van deze situatie en zich op de hoogte hebt kunnen stellen van de reeds eerder verstrekte informatie hierover en u zich niet kan en zult beroepen op het feit dat u niet op de hoogte was of geen bewijs heeft kunnen inzien ten aanzien van de alle in deze mail gerefereerde correspondentie en de informatie uit de direct volgende mails.

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]@gmail.com

06 [REDACTED]

--
[REDACTED]

Van: [redacted] <[redacted]@arnhem.nl>
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 13:10
Aan: [redacted]
CC: Postbus
Onderwerp: RE: Conceptreactie [redacted] - ODRA23AB0139 - ODRA22HB0009 - ODRA23HV0098
Categorieën: [redacted]

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@arnhem.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Hoi [redacted],

Sorry voor het nog niet terugbellen, ik zit veel in overleggen. Het is wat chaotisch op het moment. Je concept reactie ziet er goed uit. Duidelijk verhaal!

Gr. [redacted]



[redacted]
Juridisch adviseur Omgevingsrecht
Afdeling Juridische Zaken
gemeente Arnhem

telefoon

06 [redacted]

E-mail

[redacted]@arnhem.nl



Van: [redacted] <[redacted]@odra.nl>
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 12:54
Aan: [redacted] <[redacted]@arnhem.nl>
CC: Postbus <postbus@odra.nl>
Onderwerp: Conceptreactie [redacted] - ODRA23AB0139 - ODRA22HB0009 - ODRA23HV0098

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@odra.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Dag [redacted],

Ik probeerde je al even te bellen. Kan jij je vinden in onderstaande conceptreactie t.a.v. [redacted]. Zie ook onderstaand een overzicht van de stavaza. Mochten er naar jouw idee dingen onjuist zijn / niet kloppen, bel me even. Dank alvast!

Groet, [redacted]

"Geachte [redacted] [redacted]"

U heeft ons op 27 februari jl. gemaïld inzake de dossiers met nummer: ARN24/172 en ARN 23/3308 en ODRA23AB0139.

De dossiers met nummer ARN24/172 en ARN 23/3308 zijn lopende procedures bij de rechtbank. De rechtbank bepaalt de voortgang hiervan, het college van B&W heeft hier geen invloed op. Wel kunnen en willen wij u - uit klantvriendelijkheid - voorzien van de stand van zaken in de verschillende dossiers:

Tooropstraat 13

- **ARN24/172 (procedure rechtbank):** u heeft beroep ingesteld bij de rechtbank tegen deze beslissing op bezwaar, inhoudende de weigering van het college van B&W om de omgevingsvergunning ten aanzien van de keerwand / het bouwwerk aan de Tooropstraat 13 in te trekken. De motivering hiervan is kortweg dat er géén grondslag is voor intrekking op basis van art. 2.33 Wabo en ook géén grondslag voor intrekking is op basis van art. 5.19 Wabo (intrekken als handhavingssanctie). De rechtbank zal hier t.z.t. uitspraak over doen.
- Er loopt op dit moment nog een handhavingprocedure over de keerwand / bouwwerk tegen de voormalige eigenaren, de [REDACTED] (Tooropstraat 13). Aan [REDACTED] is op 13 april 2022 namelijk een last onder dwangsom opgelegd naar aanleiding van het handelen in strijd met de omgevingsvergunning. [REDACTED] heeft bezwaar gemaakt en beroep ingesteld tegen dit besluit. Het college van B&W is net zoals u in afwachting van de rechtbank voor het vervolg (**ARN 23/3308, procedure rechtbank**).
 - Kanttekening: [REDACTED] is inmiddels verhuisd en heeft de woning overgedragen aan de nieuwe eigenaren: [REDACTED]
 - Kanttekening: de rechtbank heeft eerder al uitspraak gedaan over de rechtmatigheid van deze omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning voor de keerwand / bouwwerk is rechtmatig naar het oordeel van de rechtbank. Aangezien er geen hoger beroep is ingesteld, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.
- Er is naar aanleiding van uw melding een handhavingstraject gestart tegen de nieuwe eigenaren ([REDACTED]) met betrekking tot de keerwand / bouwwerk én de aanbouw. In februari '24 hebben twee toezichthouders van de ODRA controles uitgevoerd. Op basis daarvan zal het college van B&W al dan niet vervolg geven aan deze kwestie. U ontvangt in een afzonderlijke brief / e-mail een inhoudelijke terugkoppeling hierover. Deze e-mail gaat slechts over de stand van zaken, niet over inhoudelijke beslissingen.

[REDACTED]

- Het dossier ODRA23ABO139 betreft de aan [REDACTED] verleende omgevingsvergunning ter legalisatie, mits het bouwwerk (de keerwand) wordt hersteld overeenkomstig de aanvraag. Wij begrijpen dat de aannemer medio februari '24 werkzaamheden heeft uitgevoerd voor het verstevigen / herstellen van de keerwand. Op 28 februari '24 heeft de toezichthouder een controle uitgevoerd. Het controlerapport wordt op korte termijn opgesteld en op basis daarvan zal het college van B&W al dan niet vervolg geven aan deze kwestie. U ontvangt in een afzonderlijke brief / e-mail een inhoudelijke terugkoppeling hierover. Deze e-mail gaat zoals gezegd slechts over de stand van zaken, niet over inhoudelijke beslissingen.

Wij vragen u om eventueel aanvullende vragen met betrekking tot de verschillende dossiers separaat te stellen onder verwijzing naar het dossiersnummer. Op die manier kunnen wij uw e-mails sneller beantwoorden.

Met vriendelijke groet, [REDACTED]



**Omgevingsdienst
Regio Arnhem**

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch adviseur

telefoon

e-mail

[REDACTED]@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 11:24
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>;
[REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>

Onderwerp: Stavaza Tooropstraat 13 [REDACTED] ODRA23AB0139 - ODRA22HB0009 - ODRA23HV0098

Hi allen,

Hierbij een stavaza m.b.t. de Tooropstraat 13 [REDACTED]. Mochten er dingen niet kloppen, bel me even dan pas ik het overzicht aan zodat we procedureel allemaal hetzelfde pad volgen:

Tooropstraat 13:

- **ARN24/172 (procedure rechtbank)**: betreft besluit tot afwijzen van het verzoek van [REDACTED] om "intrekking van de omgevingsvergunning Tooropstraat 13". Beslissing op bezwaar genomen: afwijzing van het verzoek om intrekking blijft in stand (ODRA23HV0098). Vervolgens beroep van [REDACTED] bij de rechtbank ingesteld tegen deze beslissing op bezwaar. Kortweg onderbouwing van de beslissing op bezwaar van de gemeente / ODRA: (1) geen grondslag voor het intrekken als genoemd in artikel 2.33 lid 2 Wabo aan de orde en (2) intrekking op grond van 5.19 Wabo ook niet mogelijk omdat er een handhavingprocedure loopt.
 - o De bedoelde handhavingprocedure (ODRA22HB0009) loopt tegen [REDACTED] (voormalig eigenaar).
 - Achtergrond: de gemeente Arnhem heeft op 13 april 2022 een LOD opgelegd aan [REDACTED] i.v.m. handelen in strijd met de omgevingsvergunning. [REDACTED] heeft bezwaar gemaakt en beroep ingesteld. We [REDACTED] zijn in afwachting van de rechtbank voor het inplannen van een zitting (**ARN 23/3308, procedure rechtbank**). Kanttekening: [REDACTED] is verhuisd en heeft de woning inmiddels overgedragen aan de [REDACTED].
 - N.b. Hieraan voorafgaand heeft [REDACTED] beroep ingesteld over de rechtmatigheid van de verleende omgevingsvergunning voor de keerwand / bouwwerk aan de Tooropstraat 13. De rechtbank heeft uitspraak gedaan dat omgevingsvergunning rechtmatig is. [REDACTED] heeft geen hoger beroep ingesteld, dus de omgevingsvergunning is onherroepelijk.
 - o In 2024 van plan om een nieuw handhavingstraject op te starten tegen de [REDACTED] (nieuwe eigenaren) onder de omgevingswet m.b.t. bestaand bouwwerk en keerwand.
 - Controle door [REDACTED] & [REDACTED] op 21 februari '24: had betrekking op de nieuwbouw aan de Tooropstraat 13. Conclusie: alle uitgevoerde werkzaamheden zijn vergunningvrij, [REDACTED] heeft hierover een rapport gemaakt (ODRA23HV0098). Controlerapport is geupload in OpenWave. **Actie toezichthouder: terugkoppeling geven aan [REDACTED] door toezichthouder.**
 - (Nog) geen controle uitgevoerd met specifiek oog op de keerwand & bestaand bouwwerk. Tijdens de controle van 28 februari '24 heeft [REDACTED] hier wel foto's van gemaakt en feitelijke bevindingen vastgesteld.
 - **Actie [REDACTED] en [REDACTED] controleren of bestaand bouwwerk en keerwand aan Tooropstraat 13 in overeenstemming zijn met de onherroepelijke omgevingsvergunning.**
 - **Update 29/2**: de gestabiliseerde grond is aangebracht vanuit de zijde van Tooropstraat 13 en die grond is nog steeds aanwezig. Er is volgens [REDACTED] en [REDACTED] geen strijdigheid met de omgevingsvergunning. Er volgt nog een rapport.
 - Eventuele vervolgacties: indien nodig aanvullende controle inplannen. Eventueel advocaat van [REDACTED] bellen voor informeren stavaza [REDACTED]. En eventueel check uitvoeren of [REDACTED] zorgplicht onder de omgevingswet schendt in verband afgraven grondpeil waardoor stabiliteit bouwwerk Tooropstraat 13 in het geding komt en check of [REDACTED] eigenaren [REDACTED] toelaat voor noodzakelijke werkzaamheden.

Tooropstraat 15:

- 22 maart '23: omgevingsvergunning ter legalisatie verleend aan [REDACTED] [REDACTED], mits het bouwwerk (de keerwand) wordt hersteld conform de aanvraag. Zie ODRA23AB0139.

- Medio februari '24: de aannemer heeft werkzaamheden uitgevoerd voor het verstevigen / herstellen van de keerwand. Nadien heeft [REDACTED] ons gemaïld met de vraag af of keerwand is aangetast door vandalisme.
- 28 februari '24: controle door [REDACTED] m.b.t. de keerwand [REDACTED]. Dit vanuit de zijde van [REDACTED] **Actie** [REDACTED] opstellen en uploaden controlerapport.

Groet, [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 12:54
Aan: [REDACTED]
CC: Postbus
Onderwerp: Conceptreactie [REDACTED] - ODRA23AB0139 - ODRA22HB0009 - ODRA23HV0098

Categorieën: [REDACTED]

Dag [REDACTED],

Ik probeerde je al even te bellen. Kan jij je vinden in onderstaande conceptreactie t.a.v. [REDACTED] Zie ook onderstaand een overzicht van de stavaza. Mochten er naar jouw idee dingen onjuist zijn / niet kloppen, bel me even. Dank alvast!

Groet, [REDACTED]

"Geachte [REDACTED] [REDACTED]

U heeft ons op 27 februari jl. gemaild inzake de dossiers met nummer: ARN24/172 en ARN 23/3308 en ODRA23AB0139.

De dossiers met nummer ARN24/172 en ARN 23/3308 zijn lopende procedures bij de rechtbank. De rechtbank bepaalt de voortgang hiervan, het college van B&W heeft hier geen invloed op. Wel kunnen en willen wij u - uit klantvriendelijkheid - voorzien van de stand van zaken in de verschillende dossiers:

Tooropstraat 13

- **ARN24/172 (procedure rechtbank):** u heeft beroep ingesteld bij de rechtbank tegen deze beslissing op bezwaar, inhoudende de weigering van het college van B&W om de omgevingsvergunning ten aanzien van de keerwand / het bouwwerk aan de Tooropstraat 13 in te trekken. De motivering hiervan is kortweg dat er géén grondslag is voor intrekking op basis van art. 2.33 Wabo en ook géén grondslag voor intrekking is op basis van art. 5.19 Wabo (intrekken als handhavingssanctie). De rechtbank zal hier t.z.t. uitspraak over doen.
- Er loopt op dit moment nog een handhavingprocedure over de keerwand / bouwwerk tegen de voormalige eigenaren, [REDACTED] (Tooropstraat 13). Aan [REDACTED] is op 13 april 2022 namelijk een last onder dwangsom opgelegd naar aanleiding van het handelen in strijd met de omgevingsvergunning. [REDACTED] heeft bezwaar gemaakt en beroep ingesteld tegen dit besluit. Het college van B&W is net zoals u in afwachting van de rechtbank voor het vervolg (**ARN 23/3308, procedure rechtbank**).
 - Kanttekening: [REDACTED] is inmiddels verhuisd en heeft de woning overgedragen aan de nieuwe eigenaren: [REDACTED]
 - Kanttekening: de rechtbank heeft eerder al uitspraak gedaan over de rechtmatigheid van deze omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning voor de keerwand / bouwwerk is rechtmatig naar het oordeel van de rechtbank. Aangezien er geen hoger beroep is ingesteld, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.
- Er is naar aanleiding van uw melding een handhavingstraject gestart tegen de nieuwe eigenaren ([REDACTED] met betrekking tot de keerwand / bouwwerk én de aanbouw. In februari '24 hebben twee toezichthouders van de ODRA controles uitgevoerd. Op basis daarvan zal het college van B&W al dan niet vervolg geven aan deze kwestie. U ontvangt in een afzonderlijke brief / e-mail een inhoudelijke terugkoppeling hierover. Deze e-mail gaat slechts over de stand van zaken, niet over inhoudelijke beslissingen.

Tooropstraat 15

- Het dossier ODRA23AB0139 betreft de aan [REDACTED] [REDACTED] verleende omgevingsvergunning ter legalisatie, mits het bouwwerk (de keerwand) wordt hersteld overeenkomstig de aanvraag. Wij begrijpen dat de aannemer medio februari '24 werkzaamheden heeft uitgevoerd voor het verstevigen / herstellen van de keerwand. Op 28 februari '24 heeft de toezichthouder een controle uitgevoerd. Het controlerapport wordt op korte termijn opgesteld en op basis daarvan zal het college van B&W al dan

niet vervolg geven aan deze kwestie. U ontvangt in een afzonderlijke brief / e-mail een inhoudelijke terugkoppeling hierover. Deze e-mail gaat zoals gezegd slechts over de stand van zaken, niet over inhoudelijke beslissingen.

Wij vragen u om eventueel aanvullende vragen met betrekking tot de verschillende dossiers separaat te stellen onder verwijzing naar het dossiersnummer. Op die manier kunnen wij uw e-mails sneller beantwoorden.

Met vriendelijke groet, [REDACTED]



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch adviseur

telefoon

e-mail

[REDACTED]@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 29 februari 2024 11:24

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>;
[REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>

Onderwerp: Stavaza Tooropstraat 13 en 15 ODRA23AB0139 - ODRA22HB0009 - ODRA23HV0098

Hi allen,

Hierbij een stavaza m.b.t. de Tooropstraat 13 en 15. Mochten er dingen niet kloppen, bel me even dan pas ik het overzicht aan zodat we procedureel allemaal hetzelfde pad volgen:

Tooropstraat 13:

- **ARN24/172 (procedure rechtbank)**: betreft besluit tot afwijzen van het verzoek van [REDACTED] om "intrekking van de omgevingsvergunning Tooropstraat 13". Beslissing op bezwaar genomen: afwijzing van het verzoek om intrekking blijft in stand (ODRA23HV0098). Vervolgens beroep van [REDACTED] bij de rechtbank ingesteld tegen deze beslissing op bezwaar. Kortweg onderbouwing van de beslissing op bezwaar van de gemeente / ODRA: (1) geen grondslag voor het intrekken als genoemd in artikel 2.33 lid 2 Wabo aan de orde en (2) intrekking op grond van 5.19 Wabo ook niet mogelijk omdat er een handavingsprocedure loopt.
 - o De bedoelde handavingsprocedure (ODRA22HB0009) loopt tegen [REDACTED] (voormalig eigenaar).
 - Achtergrond: de gemeente Arnhem heeft op 13 april 2022 een LOD opgelegd aan [REDACTED] i.v.m. handelen in strijd met de omgevingsvergunning. [REDACTED] heeft bezwaar gemaakt en beroep ingesteld. We [REDACTED] zijn in afwachting van de rechtbank voor het inplannen van een zitting (**ARN 23/3308, procedure rechtbank**). Kanttekening: [REDACTED] is verhuisd en heeft de woning inmiddels overgedragen aan de [REDACTED]

- N.b. Hieraan voorafgaand heeft [REDACTED] beroep ingesteld over de rechtmatigheid van de verleende omgevingsvergunning voor de keerwand / bouwwerk aan de Tooropstraat 13. De rechtbank heeft uitspraak gedaan dat omgevingsvergunning rechtmatig is. [REDACTED] heeft geen hoger beroep ingesteld, dus de omgevingsvergunning is onherroepelijk.
- In 2024 van plan om een nieuw handhavingstraject op te starten tegen de [REDACTED] (nieuwe eigenaren) onder de omgevingswet m.b.t. bestaand bouwwerk en keerwand.
 - Controle door [REDACTED] & [REDACTED] op 21 februari '24: had betrekking op de nieuwbouw aan de Tooropstraat 13. Conclusie: alle uitgevoerde werkzaamheden zijn vergunningvrij, [REDACTED] heeft hierover een rapport gemaakt (ODRA23HV0098). Controlerapport is geupload in OpenWave. **Actie toezichthouder: terugkoppeling geven aan [REDACTED] door toezichthouder.**
 - (Nog) geen controle uitgevoerd met specifiek oog op de keerwand & bestaand bouwwerk. Tijdens de controle van 28 februari '24 heeft [REDACTED] hier wel foto's van gemaakt en feitelijke bevindingen vastgesteld.
 - **Actie [REDACTED] en [REDACTED] controleren of bestaand bouwwerk en keerwand aan Tooropstraat 13 in overeenstemming zijn met de onherroepelijke omgevingsvergunning.**
 - **Update 29/2:** de gestabiliseerde grond is aangebracht vanuit de zijde van Tooropstraat 13 en die grond is nog steeds aanwezig. Er is volgens [REDACTED] en [REDACTED] geen strijdigheid met de omgevingsvergunning. Er volgt nog een rapport.
 - Eventuele vervolgacties: indien nodig aanvullende controle inplannen. Eventueel advocaat van [REDACTED] bellen voor informeren stavaza [REDACTED]. En eventueel check uitvoeren of [REDACTED] zorgplicht onder de omgevingswet schendt in verband afgraven grondpeil waardoor stabiliteit bouwwerk Tooropstraat 13 in het geding komt en check of [REDACTED] Kwant eigenaren [REDACTED] toelaat voor noodzakelijke werkzaamheden.

Tooropstraat 15:

- 22 maart '23: omgevingsvergunning ter legalisatie verleend aan [REDACTED] [REDACTED], mits het bouwwerk (de keerwand) wordt hersteld conform de aanvraag. Zie ODRA23AB0139.
- Medio februari '24: de aannemer heeft werkzaamheden uitgevoerd voor het verstevigen / herstellen van de keerwand. Nadien heeft [REDACTED] [REDACTED] ons gemaaild met de vraag af of keerwand is aangetast door vandalisme.
- 28 februari '24: controle door [REDACTED] m.b.t. de keerwand [REDACTED]. Dit vanuit de zijde van [REDACTED] **Actie [REDACTED] opstellen en uploaden controlerapport.**

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 15:48
Aan: [REDACTED] Postbus
Onderwerp: RE: Voortgang zaak ARN24/172 ARN 23/3308, ODRA23ABO139 ODRA23HV0098 en WOO WOB informatie

Categorieën: [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

U heeft ons op 27 februari jl. gemaïld inzake de dossiers met nummer: ARN24/172 en ARN 23/3308 en ODRA23ABO139.

De dossiers met nummer ARN24/172 en ARN 23/3308 zijn lopende procedures bij de rechtbank. De rechtbank bepaalt de voortgang hiervan, het college van B&W heeft hier geen invloed op. Wel kunnen en willen wij u - uit klantvriendelijkheid - voorzien van de stand van zaken in de verschillende dossiers:

Tooropstraat 13

- ARN24/172 (procedure rechtbank): u heeft beroep ingesteld bij de rechtbank tegen deze beslissing op bezwaar, inhoudende de weigering van het college van B&W om de omgevingsvergunning ten aanzien van de keerwand/ het bouwwerk aan de Tooropstraat 13 in te trekken. De motivering hiervan is kortweg dat er géén grondslag is voor intrekking op basis van art. 2.33 Wabo en ook géén grondslag voor intrekking is op basis van art. 5.19 Wabo (intrekken als handhavingssanctie). De rechtbank zal hier t.z.t. uitspraak over doen.

- Er loopt op dit moment nog een handhavingprocedure over de keerwand / bouwwerk tegen de voormalige eigenaren, de [REDACTED] (Tooropstraat 13). Aan [REDACTED] is op 13 april 2022 namelijk een last onder dwangsom opgelegd naar aanleiding van het handelen in strijd met de omgevingsvergunning. [REDACTED] heeft bezwaar gemaakt en beroep ingesteld tegen dit besluit. Het college van B&W is net zoals u in afwachting van de rechtbank voor het vervolg (ARN 23/3308, procedure rechtbank).

- Kanttekening: [REDACTED] is inmiddels verhuisd en heeft de woning overgedragen aan de nieuwe eigenaren: [REDACTED]
- Kanttekening: de rechtbank heeft eerder al uitspraak gedaan over de rechtmatigheid van deze omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning voor de keerwand/ bouwwerk is rechtmatig naar het oordeel van de rechtbank. Aangezien er geen hoger beroep is ingesteld, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

- Er is naar aanleiding van uw melding een handhavingstraject gestart tegen de nieuwe eigenaren ([REDACTED] [REDACTED]) met betrekking tot de keerwand/ bouwwerk én de aanbouw. In februari '24 hebben twee toezichthouders van de ODRA controles uitgevoerd. Op basis daarvan zal het college van B&W al dan niet vervolg geven aan deze kwestie. U ontvangt in een afzonderlijke brief / e-mail een inhoudelijke terugkoppeling hierover. Deze e-mail gaat slechts over de stand van zaken, niet over inhoudelijke beslissingen.

Tooropstraat 15

- Het dossier ODRA23ABO139 betreft de aan [REDACTED] [REDACTED] verleende omgevingsvergunning ter legalisatie, mits het bouwwerk (de keerwand) wordt hersteld overeenkomstig de aanvraag. Wij begrijpen dat de aannemer medio februari '24 werkzaamheden heeft uitgevoerd voor het verstevigen/ herstellen van de keerwand. Op 28 februari '24 heeft de toezichthouder een controle uitgevoerd. Het controlerapport wordt op korte termijn opgesteld en op basis daarvan zal het college van B&W ook in dit geval al dan niet vervolg geven aan deze kwestie. U ontvangt in een afzonderlijke brief / e-mail een inhoudelijke terugkoppeling hierover. Deze e-mail gaat zoals gezegd slechts over de stand van zaken, niet over inhoudelijke beslissingen.

Wij vragen u om eventueel aanvullende vragen met betrekking tot de verschillende dossiers separaat te stellen onder verwijzing naar het dossiernummer. Op die manier kunnen wij uw e-mails sneller beantwoorden.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

[Redacted]
Teamleider toezicht bouw en leefomgeving

Accountmanager gemeente Arnhem

Werkdagen

telefoon

e-mail

[Redacted]@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: [Redacted] <[Redacted]@gmail.com>

Verzonden: dinsdag 27 februari 2024 12:45

Aan: [Redacted] <[Redacted]@arnhem.nl>; [Redacted] <[Redacted]@odra.nl>; [Redacted]

[Redacted] <[Redacted]@arnhem.nl>; Postbus <postbus@odra.nl>

CC: [Redacted] <[Redacted]@odra.nl>

Onderwerp: Voortgang zaak ARN24/172 ARN 23/3308, ODRA23ABO139 ODRA23HV0098 en WOO WOB informatie

Geachte betrokken,

Ik ben benaderd door de rechtbank en heb zojuist persoonlijk contact gehad met de rechtbank inzake RN24/172 ARN 23/3308, ODRA23ABO139. In ARN 23/3308 ben ik belanghebbende.

Ik heb bij de rechtbank reeds veel informatie ingediend, zoals de dwangsom die mij (onterecht) was opgelegd, informatie over WOB/WOO verzoeken verslag van de gesprekken en procedures en het negeren van objectieve informatie.

Ik ben achter nog meer informatie gekomen die nog niet allemaal bij de rechtbank is aangeleverd waarmee in deze procedure naar mijn mening aangetoond kan worden dat er binnen uw organisatie niet correct met informatie, standpunten en procedures is omgegaan. Zo heb ik meerdere voorbeelden van informatie die voor mij is achtergehouden maar wel relevant was, en het uitgaan van de aannemelijkheidstoetsen waarvan al bewezen was dat deze niet meer aannemelijk waren, erfgrenzen die al kadastraal waren vastgelegd maar door u werden genegeerd, eigendom van percelen die door u werd betwijfeld maar object bewijs over is aangeleverd, onderzoeken en metingen die gedaan zouden moeten zijn maar niet zijn gedaan en onderzoeken die wel zijn gedaan maar genegeerd worden etc etc. Gedurende deze gehele procedure en de steeds nieuwe informatie ontstaat er een steeds ander en completer beeld op de hele situatie.

Ik heb de rechtbank aangegeven eerst bij u navraag te doen over de voortgang en planning in deze zaak en met hen afgesproken eind van de week een update te geven over mijn vervolgacties in deze zaken. Deze zal afhangen van de update die ik van u deze week hoop te krijgen.

Ik wil nu echter maar één ding en dat is zo snel mogelijk kunnen roeren in mijn eigen grond, of in ieder geval zicht te hebben over de voortgang. Iets waar ik recht op heb maar iets dat u nu al 4 jaar belemmerd (zie advies in bijlage Hekkelman die ik ondanks verzoek daartoe helaas niet eerder had ontvangen)

Ook over toezegging dat er (tegen de nieuwe bewoners) per september 2023 gehandhaafd gaat worden, wordt niets meer vernomen.

Wat is de status en uw planning van uw handhavend optreden richting de huidige eigenaren van de Tooropstraat 13? Er is immers objectieve duidelijkheid over de erfgrenzen, het eigenaarschap van perceel 2922, de nog steeds onveilige situatie achter de keerwand en hoe de situatie en de gronddruk daar was en is en wat het wettelijk kader daar is (advies Hekkelman).

Morgen (28-02-2024) komt [REDACTED] [REDACTED] foto's maken van de gevaarlijke situatie bij de [REDACTED]
[REDACTED] Ik heb de indruk dat er in die case eindelijk stappen worden gezet.

Ik hoop dat u mij voor het eind van de week een update kan geven over u vervolgstappen en ik de rechtbank kan aangeven dat u meewerkt de situatie op te lossen (iets dat u hen ook heeft toegezegd maar waarvan ik niets merk) en er in ieder geval inhoudelijke informatie over verstrekt zodat ik de rechtbank niet hoeft te belasten met veel nieuwe informatie en procedures die zowel u als mij onnodige tijd, geld en energie gaan kosten.

Graag ontvang ik uw reactie voor 2 maart 2024.

Alvast dank voor de medewerking,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com

06-[REDACTED]

Verzonden:

donderdag 29 februari 2024 11:24

Aan:

CC:

Postbus

Onderwerp:

Stavaza Tooropstraat 13 [REDACTED] ODRA23AB0139 - ODRA22HB0009 - ODRA23HV0098

Categorieën:

Hi allen,

Hierbij een stavaza m.b.t. de Tooropstraat 13 [REDACTED]. Mochten er dingen niet kloppen, bel me even dan pas ik het overzicht aan zodat we procedureel allemaal hetzelfde pad volgen:

Tooropstraat 13:

- **ARN24/172 (procedure rechtbank)**: betreft besluit tot afwijzen van het verzoek van [REDACTED] om "intrekking van de omgevingsvergunning Tooropstraat 13". Beslissing op bezwaar genomen: afwijzing van het verzoek om intrekking blijft in stand (ODRA23HV0098). Vervolgens beroep van [REDACTED] bij de rechtbank ingesteld tegen deze beslissing op bezwaar. Kortweg onderbouwing van de beslissing op bezwaar van de gemeente / ODRA: (1) geen grondslag voor het intrekken als genoemd in artikel 2.33 lid 2 Wabo aan de orde en (2) intrekking op grond van 5.19 Wabo ook niet mogelijk omdat er een handhavingsprocedure loopt.
 - o De bedoelde handhavingsprocedure (ODRA22HB0009) loopt tegen [REDACTED] (voormalig eigenaar).
 - Achtergrond: de gemeente Arnhem heeft op 13 april 2022 een LOD opgelegd aan [REDACTED] i.v.m. handelen in strijd met de omgevingsvergunning. [REDACTED] heeft bezwaar gemaakt en beroep ingesteld. We [REDACTED] zijn in afwachting van de rechtbank voor het inplannen van een zitting (**ARN 23/3308, procedure rechtbank**). Kanttekening: [REDACTED] is verhuisd en heeft de woning inmiddels overgedragen aan [REDACTED].
 - N.b. Hieraan voorafgaand heeft [REDACTED] beroep ingesteld over de rechtmatigheid van de verleende omgevingsvergunning voor de keerwand / bouwwerk aan de Tooropstraat 13. De rechtbank heeft uitspraak gedaan dat omgevingsvergunning rechtmatig is. [REDACTED] heeft geen hoger beroep ingesteld, dus de omgevingsvergunning is onherroepelijk.
 - o In 2024 van plan om een nieuw handhavingstraject op te starten tegen [REDACTED] (nieuwe eigenaren) onder de omgevingswet m.b.t. bestaand bouwwerk en keerwand.
 - Controle door [REDACTED] op 21 februari '24: had betrekking op de nieuwbouw aan de Tooropstraat 13. Conclusie: alle uitgevoerde werkzaamheden zijn vergunningvrij, [REDACTED] heeft hierover een rapport gemaakt (ODRA23HV0098). Controlerapport is geupload in OpenWave. **Actie toezichthouder: terugkoppeling geven aan [REDACTED] door toezichthouder.**
 - (Nog) geen controle uitgevoerd met specifiek oog op de keerwand & bestaand bouwwerk. Tijdens de controle van 28 februari '24 heeft [REDACTED] hier wel foto's van gemaakt en feitelijke bevindingen vastgesteld.
 - **Actie [REDACTED] controleren of bestaand bouwwerk en keerwand aan Tooropstraat 13 in overeenstemming zijn met de onherroepelijke omgevingsvergunning.**
 - Eventuele vervolgacties: indien nodig aanvullende controle inplannen. Eventueel advocaat van [REDACTED] bellen voor informeren stavaza [REDACTED]. En eventueel check uitvoeren of [REDACTED] zorgplicht onder de omgevingswet schendt in verband afgraven grondpeil waardoor stabiliteit bouwwerk Tooropstraat 13 in het geding komt en check of [REDACTED] eigenaren [REDACTED] toelaat voor noodzakelijke werkzaamheden.

Tooropstraat 15:

- 22 maart '23: omgevingsvergunning ter legalisatie verleend aan [REDACTED], mits het bouwwerk (de keerwand) wordt hersteld conform de aanvraag. Zie ODRA23AB0139.
- Medio februari '24: de aannemer heeft werkzaamheden uitgevoerd voor het verstevigen / herstellen van de keerwand. Nadien heeft [REDACTED] ons gemaild met de vraag af of keerwand is aangetast door vandalisme.
- 28 februari '24: controle door [REDACTED] m.b.t. de keerwand [REDACTED]. Dit vanuit de zijde van [REDACTED] **Actie** [REDACTED] opstellen en uploaden controlerapport.

Groet, [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 14:27
Aan: [REDACTED]
CC: Postbus
Onderwerp: RE: Voortgang zaak ARN24/172 ARN 23/3308, ODRA23ABO139 ODRA23HV0098 en WOO WOB informatie

Categorieën: [REDACTED]

Dag Manfred, wil jij onderstaande e-mail in reactie aan [REDACTED] zenden? [REDACTED] is ook akkoord. Dank. Gr.

"Geachte [REDACTED] [REDACTED]

U heeft ons op 27 februari jl. gemaild inzake de dossiers met nummer: ARN24/172 en ARN 23/3308 en ODRA23ABO139.

De dossiers met nummer ARN24/172 en ARN 23/3308 zijn lopende procedures bij de rechtbank. De rechtbank bepaalt de voortgang hiervan, het college van B&W heeft hier geen invloed op. Wel kunnen en willen wij u - uit klantvriendelijkheid - voorzien van de stand van zaken in de verschillende dossiers:

Tooropstraat 13

- **ARN24/172 (procedure rechtbank):** u heeft beroep ingesteld bij de rechtbank tegen deze beslissing op bezwaar, inhoudende de weigering van het college van B&W om de omgevingsvergunning ten aanzien van de keerwand / het bouwwerk aan de Tooropstraat 13 in te trekken. De motivering hiervan is kortweg dat er geen grondslag is voor intrekking op basis van art. 2.33 Wabo en ook geen grondslag voor intrekking is op basis van art. 5.19 Wabo (intrekken als handhavingssanctie). De rechtbank zal hier t.z.t. uitspraak over doen.
- Er loopt op dit moment nog een handhavingprocedure over de keerwand / bouwwerk tegen de voormalige eigenaren, [REDACTED] (Tooropstraat 13). Aan [REDACTED] is op 13 april 2022 namelijk een last onder dwangsom opgelegd naar aanleiding van het handelen in strijd met de omgevingsvergunning. [REDACTED] heeft bezwaar gemaakt en beroep ingesteld tegen dit besluit. Het college van B&W is net zoals u in afwachting van de rechtbank voor het vervolg (**ARN 23/3308, procedure rechtbank**).
 - Kanttekening: [REDACTED] is inmiddels verhuisd en heeft de woning overgedragen aan de nieuwe eigenaren: [REDACTED]
 - Kanttekening: de rechtbank heeft eerder al uitspraak gedaan over de rechtmatigheid van deze omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning voor de keerwand / bouwwerk is rechtmatig naar het oordeel van de rechtbank. Aangezien er geen hoger beroep is ingesteld, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.
- Er is naar aanleiding van uw melding een handhavingstraject gestart tegen de nieuwe eigenaren ([REDACTED] met betrekking tot de keerwand / bouwwerk én de aanbouw. In februari '24 hebben twee toezichthouders van de ODRA controles uitgevoerd. Op basis daarvan zal het college van B&W al dan niet vervolg geven aan deze kwestie. U ontvangt in een afzonderlijke brief / e-mail een inhoudelijke terugkoppeling hierover. Deze e-mail gaat slechts over de stand van zaken, niet over inhoudelijke beslissingen.

Tooropstraat 15

- Het dossier ODRA23ABO139 betreft de aan [REDACTED] verleende omgevingsvergunning ter legalisatie, mits het bouwwerk (de keerwand) wordt hersteld overeenkomstig de aanvraag. Wij begrijpen dat de aannemer medio februari '24 werkzaamheden heeft uitgevoerd voor het verstevigen / herstellen van de keerwand. Op 28 februari '24 heeft de toezichthouder een controle uitgevoerd. Het controlerapport wordt op korte termijn opgesteld en op basis daarvan zal het college van B&W ook in dit geval al dan niet vervolg geven aan deze kwestie. U ontvangt in een afzonderlijke brief / e-mail

een inhoudelijke terugkoppeling hierover. Deze e-mail gaat zoals gezegd slechts over de stand van zaken, niet over inhoudelijke beslissingen.

Wij vragen u om eventueel aanvullende vragen met betrekking tot de verschillende dossiers separaat te stellen onder verwijzing naar het dossiernummer. Op die manier kunnen wij uw e-mails sneller beantwoorden.

Met vriendelijke groet, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Verzonden: woensdag 28 februari 2024 08:08

Aan: [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Onderwerp: FW: Voortgang zaak ARN24/172 ARN 23/3308, ODRA23ABO139 ODRA23HV0098 en WOO WOB informatie

Zorgt een van jullie beiden voor een antwoord? Ook [redacted] heeft een advies gegeven en die mail heb ik bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

[redacted]
Teamleider toezicht bouw en leefomgeving
Accountmanager gemeente Arnhem

Werkdagen

[redacted]
[redacted]

telefoon

[redacted]

e-mail

[redacted]@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>

Verzonden: dinsdag 27 februari 2024 12:45

Aan: [redacted] <[redacted]@arnhem.nl>; [redacted] <[redacted]@odra.nl>; [redacted] <[redacted]@arnhem.nl>; Postbus <postbus@odra.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@odra.nl>

Onderwerp: Voortgang zaak ARN24/172 ARN 23/3308, ODRA23ABO139 ODRA23HV0098 en WOO WOB informatie

Geachte betrokken,

Ik ben benaderd door de rechtbank en heb zojuist persoonlijk contact gehad met de rechtbank inzake RN24/172 ARN 23/3308, ODRA23ABO139. In ARN 23/3308 ben ik belanghebbende.

Ik heb bij de rechtbank reeds veel informatie ingediend, zoals de dwangsom die mij (onterecht) was opgelegd, informatie over WOB/WOO verzoeken verslag van de gesprekken en procedures en het negeren van objectieve informatie.

Ik ben achter nog meer informatie gekomen die nog niet allemaal bij de rechtbank is aangeleverd waarmee in deze procedure naar mijn mening aangetoond kan worden dat er binnen uw organisatie niet correct met informatie, standpunten en procedures is omgegaan. Zo heb ik meerdere voorbeelden van informatie die

voor mij is achtergehouden maar wel relevant was, en het uitgaan van de aannemelijkheidstoetsen waarvan al bewezen was dat deze niet meer aannemelijk waren, erfgrenzen die al kadastraal waren vastgelegd maar door u werden genegeerd, eigendom van percelen die door u werd betwijfeld maar object bewijs over is aangeleverd, onderzoeken en metingen die gedaan zouden moeten zijn maar niet zijn gedaan en onderzoeken die wel zijn gedaan maar genegeerd worden etc etc Gedurende deze gehele procedure en de steeds nieuwe informatie ontstaat er een steeds ander en completer beeld op de hele situatie. Ik heb de rechtbank aangegeven eerst bij u navraag te doen over de voortgang en planning in deze zaak en met hen afgesproken eind van de week een update te geven over mijn vervolgacties in deze zaken. Deze zal afhangen van de update die ik van u deze week hoop te krijgen.

Ik wil nu echter maar één ding en dat is zo snel mogelijk kunnen roeren in mijn eigen grond, of in ieder geval zicht te hebben over de voortgang. Iets waar ik recht op heb maar iets dat u nu al 4 jaar belemmerd (zie advies in bijlage Hekkelman die ik ondanks verzoek daartoe helaas niet eerder had ontvangen) Ook over toezegging dat er (tegen de nieuwe bewoners) per september 2023 gehandhaafd gaat worden, wordt niets meer vernomen.

Wat is de status en uw planning van uw handhavend optreden richting de huidige eigenaren van de Tooropstraat 13? Er is immers objectieve duidelijkheid over de erfgrenzen, het eigenaarschap van perceel 2922, de nog steeds onveilige situatie achter de keerwand en hoe de situatie en de gronddruk daar was en is en wat het wettelijk kader daar is (advies Hekkelman).

Morgen (28-02-2024) komt [REDACTED] [REDACTED] foto's maken van de gevaarlijke situatie bij de [REDACTED] [REDACTED] Ik heb de indruk dat er in die case eindelijk stappen worden gezet.

Ik hoop dat u mij voor het eind van de week een update kan geven over u vervolgstappen en ik de rechtbank kan aangeven dat u meewerkt de situatie op te lossen (iets dat u hen ook heeft toegezegd maar waarvan ik niets merk) en er in ieder geval inhoudelijke informatie over verstrekt zodat ik de rechtbank niet hoeft te belasten met veel nieuwe informatie en procedures die zowel u als mij onnodige tijd, geld en energie gaan kosten.

Graag ontvang ik uw reactie voor 2 maart 2024.
Alvast dank voor de medewerking,
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com
06-[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 29 maart 2024 09:16
Aan: [REDACTED]
CC: Postbus; [REDACTED]
Onderwerp: Re: TAV [REDACTED] Oproep tot getuigenis bij rechtbank

Categorieën: [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Bedankt voor uw reactie. Indien in beide rechtszaken [REDACTED] niet komt of wordt opgeroepen zijn er nog andere wegen hem ter verantwoording in deze zaak op te roepen. Hiermee zal gewacht worden omdat er steeds meer discutabele zaken naar voren komen gedurende deze procedure en er nog nieuwe discutabele zaken liggen. Zo vind ik het vreemd dat ik al wel een reactie op het schrijven hierover krijg maar niet op mijn eerder gestuurde mail en de daarbij behorende bijlagen van 26 maart 2024.

(Zie onder)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

aan [REDACTED]



Betreft: Sommatie tot handelen in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098

Geachte [REDACTED]

Zoals uit onderstaande mail blijkt heeft u mij al op 1 december 2023 toegezegd te gaan handhaven tegen de nieuwe bewoners van de Tooropstraat 13 omdat een handhavingstraject richting de oude bewoners [REDACTED] niet meer voortgezet kon worden. [REDACTED] heeft eerder laten weten dat dit versneld doorlopen kon worden omdat een aantal stappen sneller konden gaan. [REDACTED] heeft eerder de voormalig wethouder toegezegd toe te zien op een correct verloop in deze zaak en helemaal de juristen dienen conform de afgelegde eed / belofte te werken.

Uw collega's hebben zelf geconstateerd en vastgelegd dat er niet voldoende grond aan de voet van de keerwand ligt en dit losgepakte grond is die niet zelfstandig blijft liggen. Om die reden heeft de Odra mij opgedrongen geen werkzaamheden aan de voet van de keerwand uit te voeren en ik dit nu al 4 jaar niet kan doen. Dit terwijl uit het rapport van Hekkelman dat in de opdracht van juriste [REDACTED] van de Odra is opgesteld en voor deze case relevante informatie bevatte, voor mij en het verloop van deze zaak tot recentelijk (bewust) is achtergehouden, ik hiertoe wel in mijn rechte zou moeten staan. Ook is er bewijs aangeleverd dat de rapporten van Middelhuis waarop de vergunning is verleend aantoonbaar foute informatie bevat, dat de Odra/Gemeente daarop bent gewezen maar niets mee heeft gedaan of doet.

Uit de bijgevoegde koopacte van de Tooropstraat 13 blijkt dat de Odra/ De Gemeente [REDACTED] op 07-07-2023 een verklaring gemaild hebben dat de keerwand gelegaliseerd is. Dat zou betekenen dat aan alle voorwaarden is voldaan. Dit bevreemd mij ten eerste omdat er achter en onder de keerwand geen enkele aanpassing is gedaan.

Conform de toezeggingen van de Odra medewerkers en de Gemeenten (onder andere [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] en de conclusie van Hekkelman heb/had ik derhalve vanaf 07-07-2023 direct achter de keerwand het recht onder een hoek van 45 graden en 25 tot 30 cm diep in mijn eigen grond te graven. Het bevreemd mij dat u allen weet en wist dat hier een dispuut over was en wij van niets weten.

Als ik voor 03-04-2024 niets van u verneem gaat u ermee akkoord dat ik daar werkzaamheden ga uitvoeren binnen deze voorwaarden. U neemt er dan ook persoonlijk de verantwoordelijkheid doordat u hier ook direct of indirect in betrokken bent (geweest). Dit mede gezien alle informatie die ik u en of uw collega heb toegezonden en waarvan u op de hoogte was of had kunnen zijn die ik u heb verstrekt onder andere de volgende case/zaaknummers: ODRA21AB0793 en 1952128531, 1952136612, 537494, 1952133152, 1952142332, ODRA22HB0009, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA22WR0006, 1952142332, Odra22HV0080, 1952131904, 1952131967, 1952138098, ODRA23AB0139, ODRA22HV0097, ODRA21MA2559, 20220210.01, ODRA21WR0009, 21AB0793, 5411981, 1652136612, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA23AB0139, ODRA23HV0098, Odra22HV0080, V2020-003922. Case nummers: 667688 en 664818 Zaken Klachtencommissie Odra met kenmerken: 20220210.01, 20220314.01 Dossiers: 4.20.050870 en alle informatie bij de beroepen op bezwaar en gerechtelijke procedures.

Graag ontvang ik als belanghebbende per direct die verklaring en de bijbehorende correspondentie en documentatie die aantonen dat onbetwistbaar aan alle voorwaarden wordt voldaan. Hiermee doel ik ook op de informatie uit de bijgevoegde koopacte die gemaild zou zijn op 07-07-2023 aan [REDACTED]

Onlangs heb ik u en alle betrokken collega's bij de Odra en Gemeente volledig op de hoogte gesteld van alle informatie en feiten in deze zaak en zou een iedere bekend moeten (kunnen) zijn om dit te leveren.

Ik heb ook 16 maart 2024 aangetoond en bewijs aangeleverd dat de keerwand van de [REDACTED] ook per heden 26-03-2024 nog breuken en scheuren vertoont en niet veilig is. Ik heb hier aan meerdere keren aangetoond dat de door u gehanteerde aannemelijkheidstoets niet opgaat. Ook hier loopt de procedure erg traag en worden mijn belangen geschaad. Mijn aannemer, maar ook de aannemer van [REDACTED] [REDACTED] geeft aan dat er nog steeds geen sprake is van een veilige stabiele keerwand en derhalve geduid kan worden als een onveilige keerwand die niet voldoet aan de regels/bouwbesluit en voorwaarden die u gesteld heeft.

Waarom wordt er nu na 7 maanden dat u bekend bent met het feit dat er nieuwe eigenaren Van de Tooropstraat 13 zijn nog niet gehandhaafd tegen de nieuwe bewoners of wordt ik daarvan niet op de hoogte gehouden? Ook hier heb ik een aantal keer met bewijs aangetoond dat de door u en of uw collega's gehanteerde aannemelijkheidstoets bewijsbaar niet juist was. Of heeft de Odra/ Gemeente hier, zonder mij hiervan in kennis te stellen bepaalde toezeggingen / afspraken gemaakt?

Ik heb nu een aantal keren geconstateerd dat er in deze beide zaken niet professioneel gehandeld wordt, relevante informatie (bewust) voor mij wordt achtergehouden en de procedure onnodig vertraagd wordt. U heeft onder andere al berispingen gehad van de commissie van bezwaar, er zijn al twee hoge dwangsommen uitbetaald en het is objectief aantoonbaar dat er voor mij relevante informatie is achtergehouden en procedures beïnvloed zijn. Er wordt daarnaast nog steeds van feiten en aannemelijkheden uitgegaan die ik reeds al lang objectief heb weerlegd (erfgrenzen, eigenaarschap, deugdelijkheid constructie, fout aangeleverde informatie etc.). Zo blijkt ook weer uit bijgevoegde koopacte en eerder aangeleverde informatie dat nog [REDACTED], nog [REDACTED] of [REDACTED] ooit eigenaar is geweest of had kunnen worden van perceel 2922. Al 4 jaar zijn zij in de gelegenheid geweest dit aan te tonen maar ze kunnen en doen het niet. Nog langer beroep van uw kant dat hier sprake van zou kunnen zijn of worden gedaan zijn derhalve uiterst verwijtbaar en een bewuste beïnvloeding van het proces. Dit is laakbaar.

Door uw handelen frustriert u ook bewust de lopende en komende rechterlijke procedures. Ook dit is u mede verwijtbaar.

Er is mij eerder toegezegd dat de Odra en de Gemeente professioneel en onpartijdig en conform de eed/ belofte en regelgeving zou werken en dat er ook met mijn belangen rekening gehouden zou worden.

Ik wil u erop wijzen dat een ieder die aantoonbaar niet professioneel, niet conform gemaakte afspraken of regels of niet conform normale geldende verwachtingen handelt en of wist of had kunnen weten dat collega's dat doen en geen actie heeft ondernomen hierop persoonlijk verantwoordelijk kan en zal worden gesteld.

Ik verzoek u derhalve mij voor 4 april 2024 de mail en informatie over de legalisering van de keerwand van de Tooropstraat 13 (van 07-07-2023) door te zetten met daarbij een verklaring dat ik conform eerdere toezeggingen onder een hoek van 45 graden 25 tot 30 cm diep onder de voet van de keerwand mag graven en grond mag verwijderen.

Indien ik voor die tijd niets van u verneem ga ik ervan uit dat er aan alle voorwaarden van de vergunning is/wordt voldaan en dat ik zonder enig gevolg voor mij onder een hoek van 45 graden 25 tot 30 cm diep onder de voet van de keerwand mag graven en grond mag verwijderen. Daarnaast zou ik 4 april 2024 ook graag de concrete informatie, verslagen, correspondentie en vervolgstappen en de status over de handhaving tegen de keerwand en bouwvergunning van de nieuwe bewoners Van de Tooropstraat 13 [REDACTED], [REDACTED] en de vervolprocedure tegen de nog steeds onveilige keerwand van de [REDACTED] willen ontvangen

Indien deze er dan niet is rest mij niets anders dan 04 april 2024 wederom een WOO/ WOB verzoek te doen ten aanzien van deze beide cases. In dat geval zal dit gevraagd worden vanaf het moment van het laatste WOB / WOO verzoek en zal er met informatie die ons via een andere weg is toegekomen gecontroleerd kunnen worden of mij alle relevante informatie wordt doorgestuurd.

Ik hoop echter dat deze zeer tijdrovende en kostbare procedure door de Odra en Gemeente voorkomen wordt door mij gewoon te doen waar ik recht op heb, toezeggingen nakomen, handhaven op feiten en dit uitvoeren, open, eerlijk en tijdig communiceren en uitgaan van concrete feiten en zo min mogelijk van aannemelijkheden, al helemaal als deze aantoonbaar al zijn weerlegd.

Derhalve zie ik graag de gevraagde informatie en update voor 4 april 2024 tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com
06 [REDACTED]

Bijlagen: Koopacte Verlaan [REDACTED] Onderzoek Hekkelman.

[REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>

aan mij, Postbus

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

In uw mail van 23 november vraagt u of wij een nieuw handhavingstraject gaan starten tegen de nieuwe eigenaren van Tooropstraat 13 en hoe dit traject verder gaat. Wij starten een nieuw handhavingstraject tegen de nieuwe eigenaren. Volgens ons handhavingsbeleid zullen wij hen eerst een waarschuwing sturen voordat we een voornemen last onder dwangsom toesturen. In verband met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024, starten wij het handhavingstraject januari 2024.

Het bestaande traject kunnen wij niet voortzetten omdat de last onder dwangsom opgelegd aan [REDACTED] geen zakelijke werking heeft. Dat wil zeggen dat deze last enkel gericht is aan [REDACTED] en niet automatisch overgaat op de nieuwe eigenaar.

Met vriendelijke groet,

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

Teamleider toezicht bouw en leefomgeving

Accountmanager gemeente Arnhem

Werkdagen

telefoon

e-mail

@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

v

Van: <@gmail.com>

Verzonden: donderdag 23 november 2023 14:24

Aan: <@odra.nl>

CC: Postbus <postbus@odra.nl>

Onderwerp: Re: Besluit intrekkingverzoek omgevingsvergunning Tooropstraat 13 Arnhem ODRA22HV0080

Geachte

Dank u voor uw reactie. Ik kon contact met u opnemen als ik vragen heb.
Die heb en had ik en heb ik al eerder gesteld maar nog geen antwoord op gekregen.

Er loopt een handhavingstraject tegen, waar bezwaar bij de rechtbank tegen heeft aangetekend.

Ik heb u en de Odra eerder aangegeven dat geen eigenaar meer is van de Tooropstraat 13 en ik heb u en de Odra de gegevens van de nieuwe eigenaar gegeven, Ik heb u en de Odra ervan op de hoogte gesteld dat de handhaving richting hierdoor geen stand meer houdt omdat hij geen eigenaar meer is.

Er dient een nieuw traject tegen de huidige eigenaar opgestart te worden. Ik heb u en de Odra hier meerdere keren naar gevraagd maar geen antwoord op gekregen.

Nu dit traject al meer dan 3.5 jaar loopt willen wij niet nog meer (onnodige) vertraging en procedures krijgen.

Heel concreet wil ik dus antwoord op mijn vraag hoe het traject verder gaat nu u weet dat er een nieuwe eigenaar is van de Tooropstraat 13 en er geen handhavingstraject tegen de huidige eigenaar loopt.

Intrekking van artikel 5.19 Wabo zou dus wel richting hen ingezet kunnen worden. Of u dient handhaving tegen hen in te zetten. Graag vernemen ik wat u verdere acties tegen de nieuwe eigenaar worden.

Of moet ik, indien ik dit niet voor 4 december 2023 heb vernomen een heel nieuw traject gaan opstarten dat u en mij weer erg veel tijd gaat kosten.

Van wie kan ik een antwoord verwachten: of de Odra?

Graag verzoek ik u alle informatie die u onlangs van mij hierover ontvangen heeft mee te nemen in uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

2 bijlagen • Gescand door Gmail



Beantwoorden Doorsturen

Reactie toevoegen

Op do 28 mrt 2024 om 21:03 schreef [Redacted] <[Redacted]@odra.nl>:

Geachte [Redacted] [Redacted]

We hebben onderstaande e-mail in goede orde ontvangen.

Naar ons weten kunt u inderdaad zelf getuigen (dus ook [Redacted] oproepen, daarvoor gelden wel formele eisen. Voor zover ons bekend is, betekent dit overigens niet dat een getuige die u oproept ook verplicht is om te verschijnen. Het is in dat geval aan de rechtbank om tot oproeping over te gaan. De rechtbank heeft volgens ons daarbij de bevoegdheid om af te zien van het horen van een getuige als hij van oordeel zou zijn dat dit redelijkerwijs niet kan bijdragen aan het beoordelen van de zaak. Wij raden u aan om zich hierover te laten adviseren door een jurist/advocaat en zich waar nodig tot de rechtbank te wenden.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

[Redacted name]

Teamleider toezicht bouw en leefomgeving

Accountmanager gemeente Arnhem

Werkdagen

[Redacted contact information]

telefoon

e-mail

██████████@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: ██████████ <██████████@gmail.com>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 08:44

Aan: Postbus <postbus@odra.nl>

Onderwerp: TAV ██████████ Oproep tot getuigenis bij rechtbank

TAV ██████████ Oproep tot getuigenis bij rechtbank en informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098

Geachte ██████████

Bij deze en in direct volgende mails voorzie ik u van de laatste en oude informatie in onder andere case Odra23AB0139, ODRA23HV0098 en ODRA22HV0098 en eerdere case -en zaaknummers ODRA21AB0793 en 1952128531, 1952136612, 537494, 1952133152, 1952142332, ODRA22HB0009, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA22WR0006, 1952142332, Odra22HV0080, 1952131904, 1952131967, 1952138098, ODRA23AB0139, ODRA22HV0097, ODRA21MA2559, 20220210.01, ODRA21WR0009, 21AB0793, 5411981, 1652136612, ODRA21AB0793, ODRA21IM3028, ODRA23AB0139, ODRA23HV0098, Odra22HV0080, V2020-003922. Case nummers: 667688 en 664818 Zaken Klachtencommissie Odra met kenmerken: 20220210.01 , 20220314.01 Dossiers: 4.20.050870Dit betreft de Tooropstraat 13 en 15 te Arnhem

Zoals u wellicht weet komen er nog twee rechtszaken en lopen er twee handhavingskwesties.

Omdat u een aantal jaar geleden de voormalig wethouder ██████████ heeft toegezegd toe te zien op een correct verloop van de situatie zult u, indien de zaak dan nog steeds loopt en/ of er nog steeds of laat niet correct gehandhaafd wordt bij de tweede rechtszaak opgeroepen worden onder ede te getuigen dat u bij deze zaak heeft toegezien op een correct verloop. De tweede zaak gaat over het tot drie maal toe "oneigenlijk" publiceren en algemeen bekend maken dat de vergunning in deze zaak wordt ingetrokken, vervolgens verkeerd is gepubliceerd dat dit verkeerd was gepubliceerd. Op mijn bezwaar hiertegen is weer een fout door de Odra gemaakt zodat dit alles bij de rechtbank afgehandeld moet worden. In deze zaak speelt tevens dat er een beroep gedaan is op grond intrekking van de vergunning op basis van artikel 5.19 Wabo.

Uit onder ander bijgevoegde stukken (volgende mails) en de eerder ter attentie van u en of uw collega's doorgezette informatie is door ons onder andere duidelijk en objectief bewezen dat de aannemelijkheidstoets waar de Odra en de Gemeente vanuit is gegaan niet juist was en er procedures vertraagd worden, er niet conform schriftelijk en opgenomen mondelinge afspraken gewerkt wordt (ook van juristen) en relevante informatie structureel wordt achtergehouden, er bewust onnodige druk op mij is gezet en er veel fouten zijn en worden gemaakt.

Nu de zaak al 4 jaar loopt komen er steeds meer concrete feiten naar voren dat de Odra niet correct heeft gehandeld en handelt.

Om de informatie voor u compleet te maken zullen er een aantal mails volgen met mogelijk voor u nog niet bekende informatie.

Voor de verdere behandeling van deze case ga ik er zonder tegenbericht vanuit dat u op de hoogte bent van deze situatie en zich op de hoogte hebt kunnen stellen van de reeds eerder verstrekte informatie hierover en u zich niet kan en zult beroepen op het feit dat u niet op de hoogte was of geen bewijs heeft kunnen inzien ten aanzien van de alle in deze mail gerefereerde correspondentie en de informatie uit de direct volgende mails.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]@gmail.com

06 [Redacted]

--

[Redacted]

--

[Redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <marnix.kwant@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 12:25
Aan: [REDACTED] Postbus
Onderwerp: Re: ODRA21AB0793 Bezwaarschrift tegen intrekken omgevingsvergunning Tooropstraat 13
Bijlagen: 3bVerklaring [REDACTED] en [REDACTED] 1822020.pdf; Hoekpunt Kadaster oktober 2022 2.jpg; Paal perceel [REDACTED] positie uitbouw.jpg; Paal op perceel kwant met geel kadasterpunt.jpg; Dakkapel OdRN (1).pdf

Categorieën: [REDACTED]

Ik vind het erg teleurstellend dat ik u wederom moet betrappen op onjuiste informatie en een vooringenomen houding. U begint weer over mediation, Ik heb u meerder keren duidelijk gemaakt en laten weten dat dit allang een gepasseerd station was na onze eerdere constructieve pogingen dit onderling met [REDACTED] op te lossen. Wij waren door de houding en acties [REDACTED] al gedwongen dit anders (juridisch) op te lossen daarvan hebben wij u op de hoogte gesteld. U bent nooit op mijn aanbod ingegaan hier als jurist eens langs te komen en de situatie te aanschouwen.

Gedurende het proces waren er meer dan genoeg mogelijkheden om dit proces juridisch anders te laten verlopen. Waarom is er al zo vroeg definitief een vergunning verschaft als er al concreet bewijs is aangeleverd dat er achter de keerwanden geen gronddrukmetingen zijn gedaan en hier door de medewerkers van de Odra zelf voor het verlenen van de vergunning is geconstateerd en vastgelegd dat er sprake is van losgepakt zand dat niet zelfstandig blijft liggen. Er is zelfs een rapport overhandigd van een rechtbank gecertificeerd bouwkundige. Er is aantoonbaar nooit genoeg stabiele grond aanwezig geweest achter de keerwand. U bent voor het verlenen van de vergunning op de hoogte gesteld dat ophogen hier geen verbeterend effect voor heeft en dat dit alles op ons grondgebied moet gebeuren en wij kadastrale metingen hebben laten doen over de positie van de erfgrans en deze totaal verschillen van wat [REDACTED] heeft ingebracht. Ik wil u nu formeel laten weten dat wij u meer dan voldoende bewijs hebben aangeleverd dat het herstellen van de situatie zoals die op enig moment door u toezichthouders is geconstateerd aantoonbaar geen veilige situatie oplevert. Middelhuis heeft zijn eerder metingen ingetrokken en Badex en uw medewerkers hebben wel vastgelegd dat de grond niet van voldoende stabiliserende samenstelling is en was. Het herstellen van de situatie die er is geconstateerd is dus geen afdoende oplossing. U was en bent daarvan objectief en vooraf en dus ook nu op de hoogte gesteld.

U behoort te weten dat de meerdere keren door u aangehaalde aannemelijkheid toetst vervalst als er aantoonbaar bewijs is dat deze niet klopt. Daar was / is hier sprake van. Ik heb immers op uw verzoek een duur betaalde rechtbank gecertificeerd bouwkundige ingeschakeld en u laten weten waar de officiële erfgrans liggen. U heeft de bevindingen van de bouwkundige naast u neergelegd en doet dit ook nu nog steeds. Dit is nalatig en verwijtbaar.

Ook over de erfgrans en verjaring neemt u een partijdige stelling in. Waarom beweert u dat ik mogelijk geen partij ben in verjaring en de achterburen wel een procedure over verjaring zouden kunnen beginnen.

Ik heb u reeds eerder verklaringen gestuurd dat de vorige bewoners van ons huis perceel 2922 gebruikte (zie bijlage) en dat wij perceel 2922 ook gebruiken en dat verjaring juridisch gestuit is en dat wij via de notariële acte recht van overpad hebben op perceel 2922. Ik wil u derhalve middels dit schrijven ook formeel op de hoogte stellen dat wij om deze reden een partij zijn in alle zaken rondom perceel 2922 en ik wil ook dat u dit aan alle partijen binnen de Odra en of de Gemeente Arnhem doorgeeft en/of mij laat weten bij wie ik dit moet doorgeven. Indien er (juridische) zaken rondom dit perceel spelen dient u mij daarin te betrekken en vroegtijdig van op de hoogte te stellen omdat ik officieel belanghebbend ben en dat nu bij u kenbaar heb gemaakt. Net als dat ik u allen op de hoogte stel van het feit dat ik in het bezit en van de originele Notariële actie Van de directeur der naamloze vennootschap Maatschappij tot Exploitatie en Administratie van het Arnhemse Landgoed "Sterrenberg" van 27 november 1933 met ook de persoonsgegevens van de natuurlijk persoon en derhalve zijn rechtsopvolgers.

Uw opmerkingen in uw schrijven van 30-10-2023 hierover zijn derhalve ook als bevooroordeeld te duiden.

Ook nu begint u weer over de positie van de erfgrens. Ook daarvan heb ik u op de hoogte gesteld. Deze zijn afgelopen jaar door het Kadaster en [REDACTED] vastgelegd, ook daarvan bent u op de hoogte. Daar is uitgekomen dat er geen grond van perceel 2922 achter de keerwand is om stabiliserende maatregelen op te treffen zie de foto van de positie : gele punt van het Kadaster, de paal staat op ons kadastraal perceel, 2.22 meter daarachter richting het huis begint pas het perceel van de achterburen. Totaal anders dus dan u in de vergunningaanvraag is voorgehouden. Ik zou graag zien dat u ook alle zaken uit deze brief meeneemt in het verzoek tot intrekking van de vergunning.

Daarnaast heb ik u op de hoogte gesteld dat naast dat het bouwwerk ook op/boven onze grond is geplaatst het niet voldoet aan de civielrechtelijke eisen net zoals er bij de [REDACTED] meerdere civielrechtelijke zaken spelen (zie bijlage wat daar de gevolgen van kunnen zijn) Dat u bleef en blijft zinspelen op het feit dat wij niet meewerken aan een oplossing terwijl u ook hiervan reeds op de hoogte bent gesteld is weinig constructief en als bevooroordeeld te duiden.

Waarom heeft u of iemand anders in dit proces nog nooit de beide achterburen geadviseerd dit op te lossen door de officiële eigen erfgrenzen te respecteren en de (gebroken) keerwand op het eigen perceel te plaatsen en of veilig te maken? Maar alles zo te draaien dat er twee meter buiten die grenzen via onze grond aanpassingen gedaan moeten worden. Nooit heb ik iets gemerkt of waargenomen van dit standpunt. Was en is dat niet veel rechtvaardiger en eerlijker?

Het zou u zieren vanaf heden met ons mee te denken in plaats van steeds tegen ons. Ik hoop dat deze meerder zaken die ik hierboven beschreven hebben u dat duidelijk maken en dat u de nieuwe achterburen aangeeft dat zij er verstandig aan doen hun notariële en juridische erfgrenzen aan te houden omdat er ook nog civiel rechterlijke zaken zullen volgen.

Ik hoop dat deze uiteenzetting u een beeld geeft van mijn standpunt en gedachte in deze situatie en dat u alle informatie meeneemt in de reactie op de intrekkingsprocedure waarin blijkbaar ook fouten zijn gemaakt.

Bijlagen

Verklaringen vorige bewoners, positie erfgrens voorbeeld gelijk civiel/ bestuursrechtelijke situatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op ma 30 okt 2023 om 16:46 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>:

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Ik wil niet in een discussie terecht komen die verder niks oplevert, maar gezien uw antwoord wil ik nog wel één reactie geven.

Om te beginnen met uw laatste vraag. Het antwoord daarop is namelijk ja. Ik kan inderdaad met mijn hand op mijn hart zeggen dat wij als gemeente geen andere juridische mogelijkheden zien om dit op te lossen. Ik ben daar

volgens mij ook vanaf ons eerste contact (een telefonische toelichting op verzoek van de toenmalige vergunningverlener van de Odra) eerlijk over geweest en dat standpunt is ook niet veranderd. Wel hebben we alle ruimte geboden voor mediation omdat buiten het juridische kader partijen vaak samen tot goede oplossingen kunnen komen.

Als gemeente voeren wij wetten uit. Binnen die wetten bestaat er soms ruimte om als gemeente zelf keuzes te maken. Denk hierbij aan de gemeenteraad die bestemmingsplannen vaststelt, maar vaak is het gewoon het uitvoeren van rijksregelingen. Dat is ook wel logisch want je wil als burger overal binnen Nederland zoveel mogelijk hetzelfde behandeld worden. Wel dient de gemeente vaak een belangenafweging te maken bij de uitvoering van taken en die afweging dient altijd gemotiveerd te worden. Als zo'n afweging leidt tot een besluit dan staat daar altijd een rechtsmiddel tegen open. We doen dingen dus in alle openheid.

In uw geval zijn we niet op de beste voet begonnen omdat er eerst een handhavingsverzoek werd toegekend en later duidelijk werd dat de situatie gelegaliseerd kon worden. Hoewel de mogelijkheid van legalisatie in het handhavingsbesluit stond en deze gang van zaken juridisch niet fout is roept het natuurlijk wel verkeerde verwachtingen en weerstand op. Ik heb daar begrip voor maar kan dat niet veranderen.

Toen de vergunning voor nummer 13 werd verleend heb ik u uitgelegd dat dit een gebonden beschikking betrof. Dat houdt in dat wij als gemeente geen afwegingsruimte hebben. Als er wordt voldaan aan de regels (bestemmingsplan, welstand, bouwbesluit en bouwverordening) dan moeten wij de vergunning verlenen. Dit was het geval, waarbij benadrukt dient te worden dat voor het bouwbesluit alleen naar de papieren werkelijkheid gekeken hoeft te worden (de aannemelijkheidstoets). Zowel de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie als de rechtbank hebben hier kritisch naar gekeken waarbij al uw bezwaren zijn meegenomen, maar door het ontbreken van afwegingsruimte konden bijvoorbeeld alle zaken die het privaatrecht betreffen zoals de eigendomsverhoudingen niet worden meegewogen. De vergunning is inmiddels een gegeven en dat is niet expres gedaan, maar het gevolg van het systeem. Bij een verzoek om handhaving zijn wij immers verplicht om te beoordelen of iets gelegaliseerd kan worden en zo is het ook gegaan.

Vervolgens heeft u verzocht om handhaving op veiligheid. Daar is een potentiële onveiligheid geconstateerd en loopt nu een procedure over. Bij bestuursrechtelijk handhaving moet getoetst worden of handhaving mogelijk, opportuun en proportioneel is.

Als zoals in dit geval het gebouw een vergunning heeft en er geen sprake is van een acute situatie, zal handhaving er op gericht moeten zijn de veiligheid naar de toekomst toe te borgen. De snelste en minst ingrijpende manier is het herstellen van de situatie zoals die door onze toezichthouders op enig moment is geconstateerd. Voor handhaving is dat het uitgangspunt. Blijkt die mogelijkheid niet benut te kunnen worden moet verder worden gekeken, maar van bijvoorbeeld afbraak zal niet snel sprake zijn als je naar de proportionaliteit kijkt. Wel zal de onveiligheid uiteindelijk weggenomen moeten worden.

Waar wij als gemeente tegen aan lopen is dat er onenigheid is over de erfgronden. Wij kunnen hier niks mee omdat dit buiten onze bevoegdheid valt, maar het wordt wel steeds naar voren gebracht. Niet alleen door u maar ook door de wederpartij als zij verwijzen naar het via uw grond verrichten van aanpassingen. Alleen de betrokken partijen kunnen hier samen actie op ondernemen. Zolang die gesprekken niet of niet succesvol worden gevoerd blijft het voor ons als gemeente aftasten wat proportioneel is en hoe we partijen kunnen bewegen die gesprekken

toch te voeren. Dit is lastig want wij gaan daar eigenlijk niet over. Voor de gemeente beperkt de kwestie zich immers alleen tot de veiligheid en als die kwestie is verholpen blijft het privaatrechtelijke geschil nog over.

De burgerlijke rechter

Hoewel ik oprecht begrijp dat het frustrerend voor u is, kan ik alleen maar zeggen dat wij niet over de erfgrenzen gaan en al helemaal niet bevoegd zijn om afbraak van een bouwwerk te vorderen op grond van dat het op iemands anders grond gebouwd is.

Wat zaken nog gecompliceerder maakt is dat de grond in kwestie van een partij is die waarschijnlijk niet meer bestaat of actief is en zich dus ook niet in het conflict gemengd heeft. Privaatrechtelijk kan er wel wat zijn afgesproken, maar in het privaatrecht is dat een kwestie tussen die partijen en de partij "exploitatiemaatschappij sterrenberg" zit niet aan tafel en eist ook geen nakoming van de gemaakte afspraken.

Ik begrijp ook dat u niet wilt meewerken aan iets dat u bij het starten van een civiele procedure zal worden tegengeworpen, maar voor zover bij mij bekend is er nog geen civiele procedure gestart. In mijn optiek (maar ik ben hier geen specialist), zou een civielrechtelijke procedure ook alleen kunnen gaan over het al dan niet verkrijgen (door verjaring) van de gronden van de exploitatiemaatschappij door uw achterburen (een procedure waar u dan waarschijnlijk ook geen partij in bent omdat het niet over uw grond gaat) en een procedure over de vaststelling van de erfgrens. Alleen als uit deze procedures zou blijken dat het bouwwerk bijvoorbeeld ook op uw grond staat zou u op basis daarvan naar de burgerlijke rechter kunnen gaan om een vordering in te stellen om te proberen het bouwwerk te verwijderen.

Een andere procedure bij de burgerlijke rechter zou een vordering op grond van het ladderrecht kunnen zijn. In die procedure zou een van de achterburen toestemming kunnen eisen om vanaf uw grond een werkzaamheden te verrichten aan een bouwwerk dat hun eigendom is. Deze procedure staat echter verder los van het vraagstuk over eigendom.

Al deze zaken treffen de exclusieve bevoegdheid van de burgerlijke rechter. Hier hebben wij als gemeente geen invloed op.

Tot slot

De verhuizing van uw achterburen maakt de overtreding niet ongedaan. Wel kan het zijn dat de nieuwe eigenaar opnieuw aangeschreven dient te worden. Dit alles volgt uit de wet. Ik zal dit aan de Odra doorgeven.

De gemeente zal de handhavingprocedure op nummer 13 en de situatie op nr 15 nauwlettend volgen en steeds alle betrokken belangen afwegen met als uitgangspunt dat de situatie wel hersteld/veilig gemaakt dient te worden.

Overigens is de lange duur van dit traject niet alleen het gevolg van de begunstigingstermijn maar ook van de doorlooptijd van de bezwaar- en beroepsprocedures. Zo is algemeen aanvaard dat mensen wachten tot een vergunning onherroepelijk is voor ze kosten gaan maken. Hetzelfde geldt natuurlijk voor een last onder dwangsom, als je het er niet mee eens bent wil je het liefst zo veel mogelijk zekerheid voor je kosten gaat maken. Als er dan geen ander acuut belang (zoals een onveilige situatie) is dan kan die ruimte worden geboden.

U geeft aan vertraging op te lopen en dat begrijp ik, maar de vraag is wel waar u op wacht. De omgevingsvergunningen staan inmiddels in rechte vast en het ligt niet voor de hand dat die worden ingetrokken omdat u al tegen beide vergunningen geprocedeerd heeft en uw bezwaren al zijn meegewogen. De handhavingprocedure is gericht op het ongedaan maken van potentiële onveiligheden en niet op afbraak van de bouwwerken. Daarnaast zal u via de bestuursrechtelijk niets wijzer worden over de eigendomssituatie en de locatie van de erfgrans.

Voor eventuele bouw en of tuinrichtingsplannen kan ik me voorstellen dat juist duidelijkheid over die erfgrans van belang is en dat ook daar het gesprek als burens over gaat. Die procedure en/of dat gesprek lijkt, voor zover ik kan zien, niet opgestart.

Ik hoop dat deze uiteenzetting u een beeld heeft gegeven van ons handelen. Meer dan dit kan ik u niet meegeven.

Er vanuit gaand dat u nog altijd een besluit wenst op uw bezwaar tegen intrekkingpublicatie zal ik die nu als eerste oppakken.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

GEMEENTE
Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem

[Redacted name]

Juridisch adviseur Omgevingsrecht

Afdeling Juridische Zaken

gemeente Arnhem

telefoon

[Redacted phone number]

06

[Redacted phone number]

E-mail

[Redacted email address]@arnhem.nl



Van: [Redacted] <[Redacted]@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 18:54

Aan: [Redacted] <[Redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: Re: ODRA21AB0793 Bezwaarschrift tegen intrekken omgevingsvergunning Tooropstraat 13

Geachte [REDACTED]

bedankt voor uw reactie. Al blijft u met deze reactie wederom de situatie rekken en geen oog hebben voor het feit waarom dit al jaren duurt. In beide zaken hebben de personen gebouwd op een perceel dat niet van hen is waardoor er geen uitvoering kan worden gegeven aan de voorwaarden van de vergunning. Dit zal niet veranderen. Ik heb nu meerdere malen de redenen aangegeven waarom ik niet mee mag en kan werken. Waarom blijft u dan verklaren dat ik dwarslig door geen medewerking te verlenen. Ik kan en mag dit juridisch niet, dat zou u als jurist moeten weten. Moet ik die nogmaals uitleggen? Ik kan en mag niet beslissen over werkzaamheden eigendom van een ander. Ook bent u op de hoogte dat ik de notariële acte uit 1933 in het bezit heb dat de zaken die gedaan zijn strijdig zijn met de afspraken die daarover zijn vastgelegd. En ik kan en mag niet meewerken als er daarna door mij een civiele procedure gestart zal worden om hetgeen ik aan heb meegewerkt weer ongedaan te vorderen in een civiele procedure. Dat wordt tegen mij gebruikt. U blijft maar verklaren dat ik niet mee werk. Waarom? Bij de [REDACTED] had u al bewust een lange termijn van 3 maanden gegeven. Ik heb daar bezwaar tegen gemaakt maar de verklaring was dat deze lange termijn reëel was. Nu is er niets gebeurd en lijkt er nog steeds niets te gebeuren, net als de Tooropstraat 13. Wacht u en de eigenaresse tot zij ook verhuist? U geeft aan dat ze er mee bezig zijn. Wilt u mij dan laten weten waarmee? Ik kan u de redenen wel geven. Ook zij komen hier juridisch niet uit. Ook zij hebben, net als de Tooropstraat 13 hun advocaat allang op mij afgestuurd. Die komt niet verder omdat ook zij geen eigenaar zijn. U weet dit en benadeelt mij (bewust) door ook hier wederom mee te gaan in verlengen en niet te handhaven nadat u al een lange termijn had gegeven. Tevens heb ik u gevraagd wat er gebeurd nu de Tooropstraat 13 is verkocht. De rechterlijke procedure is tegen [REDACTED] Ik heb u alle informatie gegeven dat die daar niet meer woonachtig is. Indien u daar nu niets mee doet en dit feit later tot vertraging leidt en u daar nu al iets aan had kunnen doen is ook dit verwijtbaar handelen. Kortom ik zie graag dat u direct de juiste actie onderneemt in deze twee zaken om nog verdere vertraging te voorkomen. Tevens kunt u juridisch nog steeds de vergunning intrekken op basis van verkeerde informatie nu zij geen invulling aan de vergunning kunnen geven. Maar dit lijkt u gewoonweg niet te willen doen.

Ik betreur ook wederom deze reactie. Geef toch eens een keer aan dat u mij niet wilt helpen. Kan u met de hand op uw hart zeggen dat er geen juridische mogelijkheden zijn dit anders op te lossen?

Met teleurgestelde groet,

[REDACTED]

Op vr 27 okt 2023 om 18:05 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>:

Geachte [REDACTED]

Ik zag dat ik gisteren verschillende malen gebeld was via een zakelijk nummer. Ik had een afspraak buiten de deur maar heb na vijven nog teruggebeld, maar toen was de lijn al dicht. Vandaag hoorde ik u voicemail met uw verzoek om via email te reageren dus via deze weg een antwoord op uw verschillende vragen.

Ik heb naar aanleiding van uw email hier nogmaals en ook samen met de Omgevingsdienst naar gekeken. Voor zover ik kon achterhalen gaat het om een email van 16 april 2021 waarin een hoofdstuk over intrekking uit een juridisch naslagwerk is meegestuurd, zonder een echt concreet verzoek of toelichting. Hoewel op dat moment er al een omgevingsvergunning was afgegeven, liep er nog een bezwaarprocedure. Zoals bij u bekend wordt in bezwaar het besluit volledig heroverwogen en stond de rechtmatigheid van de verleende vergunning in die procedure ter discussie. Voor zover uit uw email al een rechtstreeks verzoek kon worden afgeleid zou ons antwoord toen geweest zijn dat u al uw inhoudelijke argumenten in de bezwaarprocedure kon inbrengen. Dit heeft u ook gedaan zoals u zelf in uw emails aangeeft. Na afronding van de bezwaarprocedure volgde een beroepsprocedure en ook die is inmiddels afgerond, waarbij de bestreden vergunning in stand is gelaten.

Zowel in bezwaar als in beroep is de kwestie dus inhoudelijk bekeken en omdat er geen hoger beroep is ingesteld staat de vergunning inmiddels in rechte vast. Op basis van deze gegevens ben ik voornemens uw bezwaarschrift niet ontvankelijk te verklaren vanwege het ontbreken van een besluit, waarbij meegewogen is dat er ook geen concrete aanvraag ligt waar nog op besloten dient te worden.

Het staat u uiteraard vrij om een nieuw verzoek tot intrekking in te dienen, maar in geval van een onherroepelijke vergunning die zowel de bezwaar- als beroepsprocedure heeft doorlopen, zal u wel met nieuwe feiten en omstandigheden moeten komen. Zeker nu de rechtbank zich ook al expliciet heeft uitgelaten over de vermeende onjuistheid van de gegevens bij de aanvraag én over de afwezigheid van een civielrechtelijke/privaatrechtelijke belemmering. Voor zover u verwijst naar het niet (kunnen) voldoen aan de vergunning geldt dat er nog een beroepsprocedure tegen het handhavingsbesluit loopt én de begunstigingstermijn tot 10 januari 2024 is verlengd. Zolang die procedures lopen kan überhaupt niet op grond van artikel 5.19 Wabo tot intrekking worden overgegaan.

Een nieuw verzoek lijkt op grond van wat u nu heeft aangegeven niet kansrijk.

De handhavingprocedure op Tooropstraat 13

In dit dossier loopt een beroepsprocedure. Het college heeft steeds tijdig verweer gevoerd en is voor de agendering van de zaak afhankelijk van de rechtbank. Lopende de bezwaarprocedure hebben wij de begunstigingstermijn verlengd voor de duur van de procedure. Dit gebeurt altijd op basis van een afweging van alle betrokken belangen. U heeft dit bij de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie aangekaart en deze heeft positief geadviseerd over onze verlenging. Ook in beroep is de begunstigingstermijn verlengd. Ditmaal met een concrete einddatum en voorwaarden waar, bij een eventuele verlenging, aan voldaan dient te worden. Ook dit is weer gebeurd op grond van een belangenafweging, waarbij ook uw belang om (tijdig) tot een definitieve oplossing te komen is meegewogen.

Zolang de beroepsprocedure en begunstigingstermijn lopen kunnen wij niks doen. Pas na een uitspraak van de rechtbank of bij een eventueel verzoek tot verlenging van de begunstigingstermijn zijn wij weer aan zet. Dit om uitvoering te geven aan de uitspraak van de rechtbank of om een belangenafweging te maken in het kader van de eventuele verlenging. Verlenging is een besluit en daartegen staat voor u ook de mogelijkheid voor het indienen van een bezwaarschrift open.

In dit dossier zijn de bezwaarprocedures tegen de vergunning en afwijzing van het verzoek om handhaving afgerond. Voor zover bij ons bekend is er geen beroep ingesteld tegen de beslissingen op bezwaar. Formeel staat hier dus geen procedure meer open. Wel is een mededeling gedaan in de vergunning dat er gecontroleerd zal gaan worden op de uitvoering van de vergunde situatie. Hierover is met enige regelmaat contact met de vergunninghouder. De Odra monitort deze situatie en controleert of er voortgang wordt gemaakt. Indien blijkt dat dit niet of onvoldoende gebeurd kan weer een formele handavingsprocedure worden opgestart. Vooralsnog is er geen reden om te twijfelen aan de intentie en inzet van de vergunninghouder om tot een oplossing te komen.

Ik begrijp goed dat deze procedures lang duren en dat dit voor frustratie zorgt. Ik krijg dit echter niet alleen van u terug, maar ook van de andere partijen. Zoals ik al eerder heb aangegeven staat de gemeente aan de lat bij alle zaken die het publiekrecht betreffen. Het gaat daarbij om de vergunningen en handhaving op grond van de publiekrechtelijke kaders zoals het bestemmingsplan en het bouwbesluit. Wij proberen hierbij transparant en zorgvuldig te handelen. In de bovengenoemde kwesties is onze besluitvorming meermaals getoetst door een onafhankelijke bezwaarschriftencommissie en in één geval ook door de rechtbank.

In uw reacties verwijst u naar zaken die het privaatrecht betreffen. Zaken zoals eigendoms kwesties, maar ook toepassing van het ladderrecht vallen buiten onze bevoegdheid en ook buiten de bevoegdheid van de bestuursrechter. Het is goed te begrijpen dat uw aandacht vooral uit gaat naar het probleem dat u ervaart en niet naar deze juridische nuance, maar voor onze besluitvorming speelt die nuance nu eenmaal wel een belangrijke rol. Zoals eerder aangegeven heeft ook de rechtbank zich hier al over uitgelaten.

Van mij mag u nu verwachten dat ik een beslissing neem op uw bezwaarschrift tegen de publicatie over de intrekking. In de andere zaken staat op dit moment geen concrete actie open. Bij de Odra houdt men een vinger aan de pols inzake de situatie op [REDACTED]. Mocht deze situatie te lang voortduren dan kan u daarover in contact treden met de Odra. Ik dien u er wel op te wijzen dat in alle situaties er geen concrete gevaarstelling is vastgesteld en dat, voor zover bij mij bekend, u in beide zaken geen medewerking wenst te verlenen aan herstelacties vanaf uw terrein. Dit maakt dat herstelwerkzaamheden meer planning en/of voorbereiding vergen en ook dit dient mee gewogen te worden bij het vaststellen van een begunstigingstermijn. Die dient immers voldoende lang te zijn om de overtreding te beëindigen. De overtreding is hierbij niet meer het bouwwerk op zich. De bouwwerken op nummer 13 [REDACTED] zijn immers gelegaliseerd middels een inmiddels onherroepelijke vergunning. De overtreding is enkel gelegen in een afwijking van de vergunning/danwel vastgesteld potentieel veiligheidsrisico.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u mij altijd bellen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>

Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 13:00

Aan: [redacted] <[redacted]@arnhem.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; postbus
<postbus@odra.nl>

Onderwerp: Re: ODRA21AB0793 Bezwaarschrift tegen intrekken omgevingsvergunning Tooropstraat 13

Geachte [redacted] [redacted]

Helaas heb ik geen reactie van u gehad.

Ik stuur u zo mijn eerste melding van bijna 4 jaar geleden toe.

In al die tijd heeft [redacted] geen maatregelen getroffen die afdoende zijn te voldoen aan de voorwaarden voor een veilige situatie en is hij niet aantoonbaar eigenaar van 2922 geworden zoals hij u heeft voorgehouden. U heeft mij dit steeds voorgehouden zonder concreet te worden. Ik heb vanaf het begin aangegeven en bewijs aangeleverd dat dit niet zo was en kon. U heeft [redacted] keer op keer uitstel verleend en u bleef hem geloven in zijn toezeggingen. Dit is verwijtbaar en laakbaar. Wij kunnen nu al 4 jaar niets. Er wordt/is nu begonnen met werkzaamheden. Indien dit tot problemen leidt zullen deze op deze nalatige handelswijze van de Odra en u verklaard en verhaald worden. U kunt, ook nu nog, de vergunning intrekken maar wilt dit niet en heeft het zover laten komen dat dit voor u steeds lastiger wordt. Hoe langer het nu nog gerekt wordt hoe lastiger dit wordt en hoe meer "bewijs" wij krijgen over laakbaar handelen (zie bv uit laatste mail aan ons) Dit alles gaat al 4 jaar ten koste van onze belangen.

Mijn vader is momenteel terminaal, ik wil hier na deze 4 jaar op dit moment niet onnodig mee bezig zijn en geen extra stress van krijgen. Ik vind derhalve dat u nu naar ons de verplichting heeft op korte termijn duidelijk te worden over de vervolgstappen van de Tooropstraat 13 [redacted] en ons in deze situatie onnodige stress moet zien te voorkomen. Vindt u dit nu zelf ook niet?

Indien dit wederom uitblijft zal ik zodra ik daar weer de tijd voor heb helaas weer verdere stappen op (moeten) nemen, ook tegen u. Het zou u sieren nu deze zaak ook eens vanuit onze kant te bekijken en een oplossing aan te dragen die onze belangen tegemoetkomt zonder dat wij deze (juridisch) moeten afdwingen.

Ik hoop nu snel een inhoudelijke concrete reactie te krijgen, ook nog op mijn vorige mail.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op di 17 okt 2023 om 12:03 schreef [redacted] <[redacted]@gmail.com>:

Geachte [REDACTED]

Graag reageer ik op uw mail van 16 oktober 2023 betreffende zaaknummer ODRA21AB0793.

De Odra heeft geen contact met mij gehad.

Ik wil de procedure tot intrekken zeker voortzetten om de volgende redenen:

U kunt een verleende vergunning intrekken als blijkt dat deze is verleend op basis van valse/ verkeerde informatie. Ik heb u hier reeds meerdere keren op gewezen. Vanaf dag 1 (ondertussen al bijna 4 jaar geleden jaren geleden) heb ik u aangegeven dat dit het geval is. Tot op heden kan door die valse informatie geen invulling aan de voorwaarden van de vergunning verleend worden. Dit is dus geen onmacht maar een bewust gecreëerde situatie door [REDACTED] waar hij altijd van op de hoogte was, of zeker had kunnen zijn.

U geeft in uw reactie aan dat het in het belang van rechtszekerheid belangrijk is dat partijen weten waar ze aan toe zijn. Vergeet u (bewust?) onze belangen en het feit dat ik u al jaren aangeef dat wij niet weten waar we aan toe zijn en niets kunnen doen op onze eigen grond?

Tevens geeft u aan dat het lijkt alsof de overtreder bereid is de vergunning ongedaan te maken. Waar baseert u dit op? Wederom bespeur ik hier een vooringenomen houding. Ik heb u reeds de stukken overhandigd dat ik 4 jaar geleden een oplossing aanbood die (met de inzichten van nu) veel te gunstig was voor [REDACTED]. Zij wilde niets vastleggen. U bleef de periode van voldoen aan de eisen maar verlengen en verlengen en verlengen zonder dat er ooit concreet iets is aangedragen door [REDACTED]. U negeerde het onderzoek van een onafhankelijk bouwkundige dat de grond achter de keerwand altijd ongeschikt is geweest en nu nog ongeschikt is. Tevens accepteerde u metingen die op de verkeerde plaats zijn uitgevoerd en ook aangaven dat de grond ongeschikt is. Daarnaast bestempelen de mensen van de Odra de grond achter de keerwand uit losgepakte grond die niet zelfstandig blijft liggen. Kortom, u doet niets met objectieve feiten over de grond achter de keerwand. Dit is nalatig. Een andere oplossing dan grond op ons perceel aanbrengen (wat geen verbeterend effect heeft) is nooit aangedragen.. Over onze nadelen daarvan heb ik u op de hoogte gesteld, nooit is er gebleken dat er met onze belangen rekening werd gehouden. Daarna is er door [REDACTED] ook nooit een constructieve oplossing voorgelegd. Na de kadastrale meting bleek deze zelfs onmogelijk zonder dat dit 1.5 meter op ons terrein zou gebeuren (los van perceel 2922 dat niet van hen was).

Daarnaast heb ik u aangegeven dat ze zonder oplossing of aanpassing het huis gingen verkopen. Zoals u uit de bijlage kan zien is dit inmiddels verkocht en overgedragen. Perceel 2922 is niet mee verkocht (zie bijlage 2). Ook met hun zogenaamde verkrijging door verjaring is dus nooit tot stand gekomen. Een oplossing op eigen terrein leek op basis van de door [REDACTED] gedane aanvraag mogelijk, maar deze informatie was vals. Ook daarvan bent u op de hoogte. Waar heeft ooit de bereidheid gezeten van [REDACTED] dit op te lossen? U bleef hem maar geloven en geeft aan dat het overmacht is. Het was altijd bewuste manipulatie. Het is nalatig handelen van u als dit alles wederom tot vertraging leidt.

[REDACTED] heeft geen invulling gegeven aan de voorwaarden van de vergunning en dit niet lijkt te kunnen. De vergunning op basis van valse informatie is verstrekt, daarom verzoek ik u deze zo spoedig mogelijk in te trekken. Indien u dit anders ziet verzoek ik u de huidige bewoners per direct aan te schrijven (gegevens zie koopakte in bijlage) zodat wij (zoals door u toegezegd) vanaf januari 2024 kunnen toezien op een beëindiging van deze zaak (na dan bijna 5 jaar)

Tevens verzoek ik u te gaan handhaven bij de [REDACTED]. Ook daar speelt hetzelfde probleem. Er is niets gebeurd en er kan niets gebeuren omdat ze dit ook daar niet gerechtigd zijn dit te doen. Er zou uiterlijk 12 weken na besluit een controle komen. (zie besluit) dat is volgende week. Nu hier precies hetzelfde speelt en u weet waar dit toe leidt, kan het niet zo zijn dat u ook hier blijft verlengen, verlengen en verlengen zonder rekening te houden met onze belangen.

Ik zou dus graag zien dat u de procedure voor intrekken doorzet om de reden dat [REDACTED] de voorwaarden niet invult of kan invullen. Indien er dan ook bij de nieuwe bewoners gehandhaafd moet worden zou ik graag zien dat u dat per direct doet en de termijn van januari 2024 aan blijft houden. De verkopende makelaar is aangetekend geïnformeerd over deze situatie en heeft de juridische plicht gehad de huidige bewoners hierover te informeren, met als [REDACTED] zelf.

Daarnaast verzoek ik u de handhaving van [REDACTED] per direct in gang te zetten en ervoor te zorgen dat hier geen onnodige vertraging ontstaat.

Bijlagen 3

- koopakte Tooropstraat 13 met gegevens nieuwe bewoners per 16-10-2023
- Eigenaar perceel 2922 op 17-10-2023
- Besluit [REDACTED]

Graag hoor ik voor 24- 10-2023 van u.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op ma 16 okt 2023 om 18:22 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>:

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Op 14 augustus 2023 heeft u een bezwaar gemaakt tegen een publicatie van 4 augustus 2023 op overheid.nl met het zaaknummer ODRA21AB0793.

Als het goed is heeft de Odra inmiddels contact met u gehad over deze publicatie. Voor zover ik begrepen heb betrof de publicatie een administratieve fout, waarna (volledig geautomatiseerd) een publicatie volgde.

Mocht er nog geen contact zijn geweest dan volgt hier nog een korte toelichting waarom de (inmiddels) onherroepelijke omgevingsvergunning niet kan worden ingetrokken op uw verzoek en een bezwaar ook niet inhoudelijk kan worden behandeld.

Geen besluit en volledige rechtsbescherming

De publicatie zelf rept alleen van het afbreken van een procedure. Ondanks de (wederom automatisch toegevoegde) bezwaarclausule ligt er dus geen besluit waar bezwaar of beroep tegen openstaat. Voor zover u bezwaar maakt zal dit bezwaar **niet ontvankelijk** zijn omdat de publicatie geen besluit inhoud, maar slechts een administratieve mededeling. Er is dus geen rechtsgevolg. Het indienen van een bezwaarschrift zal u dus niet helpen. Wel kan ik het bezwaar doorzenden naar de Odra en vragen om alsnog op uw verzoek om intrekking te

besluiten. De vraag is echter of u wel **belanghebbend** bent bij het doen van zo'n verzoek en wat u hier nog mee zou kunnen bereiken. U heeft immers de bezwaar- en beroepsprocedure tegen de oorspronkelijke omgevingsvergunning al volledig doorlopen. Die vergunning staat nu in rechte vast. Voor zover het bouwwerk niet aan de vergunning voldoet loopt er nog altijd een handhavingsprocedure die nu in beroep voorligt. U doorloopt dus het volledige aanbod van rechtsbescherming. In de eerste procedure is de rechtmatigheid van de vergunning komen vast te staan én in de tweede procedure wordt de kwestie van de afwijking van de vergunning besproken. Die discussie is nog niet definitief beslist (ligt nu bij de rechtbank) en hier bent u als het goed is als derde belanghebbende bij aangehaakt.

Intrekken kan niet zomaar

In het kader van de rechtszekerheid is het belangrijk dat alle partijen weten waar ze aan toe zijn. Als een vergunning eenmaal is afgegeven, kan men hiertegen bezwaar- en (hoger) beroep instellen. Als al die stappen zijn doorlopen en de vergunning onherroepelijk is geworden kan deze alleen nog in een beperkt aantal situaties worden ingetrokken. Zo weet een vergunninghouder waar hij aan toe is. Dit is geregeld in artikel 2.33 van de Wabo. Dit artikel bevat een limitatieve opsomming van intrekingsgronden. Een omgevingsvergunning kan dus enkel en alleen op de gronden genoemd in dit artikel worden ingetrokken.

In het eerste lid van dit artikel staan gronden op basis waarvan het college een vergunning moet in trekken. In het tweede lid staan gronden op basis waarvan het college een vergunning in kan trekken en dus een keuze heeft. Geen van de gronden zoals genoemd in artikel 2.33 Wabo doen zich hier voor.

Daarnaast kan het college op grond van artikel 5.19 Wabo een vergunning intrekken als er niet conform de vergunning wordt gehandeld, echter juist over deze vraag loopt er een handhavingsprocedure. Daarnaast bepaalt artikel 5.19, derde lid Wabo expliciet dat een bestuursorgaan niet tot intrekking als bedoeld in het eerste of tweede lid overgaat dan nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn zijn handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning of ontheffing, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels, bedoeld in het eerste of tweede lid, na te leven.

Deze termijn, ook wel begunstigingstermijn, is geboden en verlengd in de handhavingsprocedure. Ook hier stond een rechtsmiddel tegen open en daar heeft u ook gebruik van gemaakt. De verlenging is echter is stand gebleven dus vooralsnog kan er geen sprake zijn van een intrekking op grond van artikel 5.19 Wabo nu er nog altijd een begunstigingstermijn loopt. Daarnaast lijkt de overtreder ook gewoon bereid om de overtreding ongedaan te maken. De discussie lijkt er vooral in te zitten hoe de overtreding ongedaan gemaakt dient te worden. Er wordt immers een beroep gedaan op o.a. overmacht. Vooralsnog wordt er dus niet getwijfeld aan de wil om de last uit te voeren.

Tot slot

Ik begrijp de zaken die u in uw bezwaarschrift naar voren brengt, maar zoals ik hierboven geschetst heb dienen deze binnen de bezwaarprocedures tegen de vergunning en de handhaving aan bod te komen. Van intrekking kan in beginsel pas sprake zijn als de handhavingsprocedure de volledige rechtsbescherming van (hoger) beroep heeft doorlopen en de overtreder daarna niet binnen de door het college gestelde termijn aan de opgelegde last tegemoet komt.

Op dit moment kan het college de vergunning dus niet intrekken. Ik zou u daarom willen vragen of u bereid bent het door u ingediende bezwaar in te trekken. Het intrekken van dit bezwaar beperkt u naar de toekomst niet om een nieuw verzoek om intrekking te doen als u van mening bent dat de situatie veranderd is.

Graag hoor ik van u en uiteraard ben ik altijd bereid tot het geven van een (telefonische) toelichting bij deze email.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

GEMEENTE
Arnhem

Eusebiusbultensingel 53
6828 HZ Arnhem

[Redacted name]

Juridisch adviseur Omgevingsrecht

Afdeling Juridische Zaken

gemeente Arnhem

telefoon

[Redacted phone number]

06

[Redacted phone number]

E-mail

[Redacted email address] [@arnhem.nl](mailto:[Redacted email address]@arnhem.nl)



--

[Redacted signature]

--

[Redacted signature]

...

...

...

...

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 6 maart 2024 13:06
Aan: [REDACTED] Postbus
Onderwerp: ODRA23HV0098

Categorieën: [REDACTED]

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Bedankt voor uw mail en de bevestiging dat de afgelopen mails bij de betrokken personen zijn angekommen.

Zolang ik geen ontvangstbevestigingen van de postbus van de Odra krijg (iets dat mij is toegezegd om te voorkomen dat ik ook zaken naar individuen zou mailen wordt dit structureel niet gedaan ook niet als ik daar specifiek om vraag) en ik constateer dat mails aan de postbus niet aan de betreffende personen worden doorgestuurd zal ik ze ook aan individuen blijven doorsturen. Zo lang ik niet de concrete bevestiging krijg dat dit gebeurt en het voor mij aantoonbaar is dat de informatie is doorgezet aan de persoon aan wie de informatie gericht is blijf ik dit doen mede om in de komende twee rechtszaken er aantoonbaar van mijn kant alles aan gedaan te hebben de betrokken persoon van alle informatie voorzien te hebben.

Ik blijf tussendoor mails op gezette tijden sturen zolang de Odra toezeggingen niet nakomt, fouten maakt, laakbaar, verdragend, niet professioneel en niet conform de eigen regels en (algemene) juridische regels handelt. Helaas heb ik van elke van deze gebruikte termen meerdere concrete voorbeelden.

De reden dat ik dit (weer) heb moeten doen ligt bij de medewerkers (postbus) van de Odra zelf.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op wo 6 mrt 2024 om 12:03 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@odra.nl>:

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

De afgelopen dagen ontvingen wij van u een drietal e-mails gericht aan meerdere collega's en twee e-mails gericht aan [REDACTED] [REDACTED]

Uw e-mails zijn opgeslagen in de betreffende dossiers en doorgezet aan de betrokken medewerkers. Zoals afgesproken vragen wij u nogmaals uw e-mails niet te adresseren en/of in kopie toe te zenden aan verschillende individuele medewerkers. Hierdoor ontstaat namelijk het risico op ruis over de vraag wie wel of niet verantwoordelijk is voor uw e-mail. Dit willen wij voorkomen. Vriendelijk verzoek uw e-mails uitsluitend te richten aan de postbus. Wij zetten uw e-mail vervolgens intern door aan de betrokken medewerker(s).

Uw e-mails hebben o.m. betrekking op een controle die afgelopen week door onze toezichthouders heeft plaatsgevonden, informatie die met u gedeeld is en e-mails die u al eerder met ons heeft gedeeld. Wij nemen uw e-mails ter kennisgeving aan, maar zien voor dit moment geen aanleiding om hierop afzonderlijk te reageren. Nogmaals laten wij u weten dat wij eerst de schriftelijke bevindingen van de toezichthouders afwachten, voordat wij inhoudelijk reageren en een besluit kunnen nemen over het vervolg in de lopende zaken. Als wij voornemens zijn een besluit te nemen, bieden wij u vanzelfsprekend de mogelijkheid aan om een reactie hierop te geven. Bovendien kunt u opkomen tegen een (definitief) besluit waar u het niet mee eens zou zijn.

Om zo goed mogelijk te waarborgen dat wij uw input op het goede moment bij de besluitvorming betrekken, vragen wij u uw reacties in het vervolg te bundelen en op de daarvoor bedoelde momenten bij ons aan te leveren. Dit komt het verloop van de verschillende procedures ten goede. Het e.e.a. onder vermelding van het concrete dossiernummer. Voor zover uw reactie betrekking heeft op een lopende procedure bij de rechtbank, kunt u inderdaad bij de rechtbank aanvullende stukken indienen. De gemeente Arnhem ontvangt daar vervolgens een afschrift van.

Wij houden u uiteraard op de hoogte van het vervolg van de lopende dossiers.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 75
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

[Redacted]

Teamleider toezicht bouw en leefomgeving

Accountmanager gemeente Arnhem

Werkdagen

[Redacted]

telefoon

[Redacted]

e-mail

[Redacted]@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Betreft: Melding illegale bebouwing aan Tooropstraat 13 te Arnhem op perceel 5221 en op en over perceel 2922 grenzend aan ons perceel 5062 van [REDACTED] te [REDACTED]

Geachte [REDACTED], [REDACTED],

Graag willen wij melding maken van illegale bebouwing en plaatsing van en betonnen constructie op en buiten het perceel van de eigenaren van de woning van de Tooropstraat 13 te Arnhem ([REDACTED] [REDACTED]). Wij ondervinden hier ernstige hinder van en wij willen voorkomen dat ze door verjaring aanspraak maken op deze grond die niet van hen is. Wij willen u vragen hier handhavend tegen op te treden.

Wij, de eigenaren van de [REDACTED] te [REDACTED] met perceel 2760 en 5062 maken bezwaar tegen de illegale bebouwing een betonnen constructie een verhoogd plateau/terras en de daardoor ontstane erfafscheiding van verschillende materialen van meer dan 4 meter hoog in de achtertuin behorende bij Tooropstraat 13 te Arnhem.

De bebouwing, betonnen constructie en het verhoogde plateau/terras boven een opslagruimte is naast dat het zonder vergunning en toestemming is geplaatst ook geplaatst op het kadastraal perceel 2922 dat niet kadastraal vastgelegd in eigendom is van de bewoners van Tooropstraat 13 (met kadastraal perceel 5221) en gedeeltelijk op hun eigen perceel, tevens is het zelfs gedeeltelijk over ons perceel (5062) gebouwd. Deze bebouwing, betonnen constructie en situatie bestaat niet langer dan 10 jaar. Dit is in 2014/2015 gerealiseerd. Daarvoor was perceel 2922 op gelijke hoogte vrijelijk toegankelijk vanaf perceel 5062. De bebouwing en betonnen constructie die er zeker niet langer dan 10 jaar staat is van ander materiaal (hout) en een andere kleur (onbewerkte houtkleur), geplaatst op een door de eigenaren van Tooropstraat 13 geplaatste betonnen constructie van 2 meter hoog (kleur onbewerkt beton grijs); op een plaats waar tot voor die tijd geen keerwand, betonnen constructie of ondoordringbare erfafscheiding was, geen bebouwing stond en er geen verhoogd plateau boven een opslagruimte was. De bebouwing is groter dan 10m², heeft drie wanden, een dak en de totale hoogte van de betonnen constructie, bebouwing en daarmee ontstane erfafscheiding is direct op en in ieder geval binnen 1 meter van de erfgrans met perceel 5062, hoger dan 4 meter. De bebouwing en daardoor ontstane erfafscheiding en het verhoogde plateau/terras is geplaatst zonder vergunning en/of overleg en toestemming van de toenmalige eigenaar en/of zijn erfgenamen van perceel 5062. Daarnaast is de bebouwing en het verhoogde terras/ plateau en de daardoor ontstane erfafscheiding gedeeltelijk op en over de feitelijke erfgrans van perceel 5062 geplaatst. De bebouwing en de daardoor ontstane erfafscheiding van meer dan 4 meter hoog is in ieder geval zeker geplaatst binnen 1 meter van de erfgrans van perceel 5062. Ook zijn er zonder toestemming van ons en de vorige eigenaar bomen op perceel 5062 weggehaald en er zijn bomen ernstig gesnoeid zonder toestemming. Er zijn aantoonbaar meerdere punten dat deze bebouwing, betonnen constructie het verhoogde plateau en daardoor ontstane erfafscheiding niet op deze positie en op deze manier geplaatst had mogen worden

Deze bebouwing levert ons [REDACTED] directe overlast op door de hoge zichtpositie en activiteiten die plaatsvinden op het plateau/terras. Daarnaast kijken wij tegen een extreem hoge erfgrans aan van ons uit gezien meer dan 6 meter hoog van verschillende materialen die gedeeltelijk op onze grond staat. Tevens ontstaat er door deze manier van bebouwing een situatie waardoor de [REDACTED] een juridische claim op de grond zouden kunnen gaan leggen middels verjaring door bezit die voor ons absoluut niet wenselijk is. Dit door er een ondoordringbare erfafscheiding te plaatsen en de grond daarachter te gebruiken als ware het hun eigendom.

Als u zich afvraagt waarom wij pas na vijf jaar in actie komen is dat omdat de eigenaren van de Tooropstraat 13 ons altijd hebben aangegeven dat de grond door verjaring al hun eigendom zou zijn

en alles er volgens de regels is geplaatst. Wij zijn er onlangs door deskundige en de [REDACTED] op gewezen dat dit beide niet het geval is en dat dit gebouw er zonder vergunning en toestemming is neergezet. Wij hebben van alles gedaan het onderling goed op te lossen en vast te leggen maar onze achterburen willen daar niet meewerken.

Als de bebouwing daar illegaal staat dan verzoeken wij tot handhavend optreden tegen deze bebouwing, de betonnen constructie en invulling van de erfgrens.

In de bijlagen hebben wij foto's van de bebouwing en de kadastrale situatie opgenomen.

Wij hopen u hiermee van voldoende informatie te hebben voorzien om handhavend op te kunnen treden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED], [REDACTED]

Bijlagen ; Foto's situatie, kadastrale gegevens, positie bebouwing (zwart dik omlijnd blok)

Aanvullende gegevens:

Eigenaren Tooropstraat 6813 KR Arnhem 13 Arnhem: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] email: [REDACTED]

Eigenaren [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

email: [REDACTED]@gmail.com tel 06-[REDACTED]



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

██████████
Colenbranderstraat 12
6813 KW Arnhem

Tevens via e-mail:

Onderwerp: Besluit op intrekkingverzoek

Geachte ██████████,

Op 14 augustus 2023 heeft u bezwaar gemaakt tegen de publicatie van 4 augustus 2023 (ODRA21AB793) betreffende het intrekken van een omgevingsvergunning Tooropstraat 13 Arnhem. Wij hebben uw mail aangemerkt als een verzoek om intrekking van het besluit omgevingsvergunning Tooropstraat 13 van 23 november 2020. In deze brief informeren wij u hierover.

Uw e-mails van 14 augustus 2023 en daarna

Op 16 april 2021 heeft u een e-mail gestuurd die zag op het onderwerp intrekking. Op dat moment werd echter ook uw bezwaarschrift tegen de omgevingsvergunning Tooropstraat 13 Arnhem behandeld. Die bezwaarprocedure ziet uiteraard op de rechtmatigheid van de vergunning en betreft een volledige heroverweging. In dat kader is uw e-mail meegenomen, maar de e-mail was ook (onterecht) als zelfstandig verzoek met bijbehorend werkproces ingeboekt.

Dit werkproces stond nog open en is dit jaar afgesloten. Door een administratieve fout is het afsluiten van dit werkproces met bezwaarclausule gepubliceerd. Er is echter geen sprake van een besluit dat gepubliceerd had moet worden.

Omdat uit uw bezwaarschrift en de e-mails die daarop volgden blijkt dat u toch een verzoek tot intrekking wilt indienen nemen wij uw e-mail toch in behandeling als een verzoek tot intrekking.

Ons besluit

Wij wijzen uw verzoek om intrekking van de omgevingsvergunning af. Hieronder leggen wij uit waarom.

Geen grondslag voor intrekking op basis van artikel 2.33 Wabo

De omgevingsvergunning is verleend op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Als een omgevingsvergunning is verleend, kunnen belanghebbenden hiertegen bezwaar en beroep instellen. Wanneer deze stappen zijn doorlopen, en de omgevingsvergunning in stand is gebleven, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

Datum
23 november 2023

Pagina
1 van 6

Zaaknummer
ODRA22HV0080

Behandeld door
██████████

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 75
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

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

KvK 57137528

Een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden ingetrokken op basis van de gronden zoals die zijn opgenomen in de Wabo (artikel 2.33, tweede lid). Met andere woorden heeft het college de keuze om de omgevingsvergunning in te trekken, op voorwaarde dat een van deze gronden van toepassing is. De genoemde gronden bieden in dit geval geen grondslag om de omgevingsvergunning te kunnen intrekken.

Het college kan overgaan tot intrekking van een verleende omgevingsvergunning wanneer:

- Er binnen 26 weken geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden door de uitvoering van de omgevingsvergunning voor bouwen. Deze grond is niet van toepassing omdat al uitvoering is gegeven aan de omgevingsvergunning.
- De vergunninghouder daarom heeft verzocht. Deze grond is niet van toepassing omdat de vergunninghouder niet heeft verzocht om intrekking.
- De omgevingsvergunning betrekking heeft op het in gebruik nemen van bouwwerken met oog op de brandveiligheid. Het gaat hier om gebouwen waarin bedrijfsmatig of in kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft. Deze grond is niet van toepassing omdat de verleende omgevingsvergunning niet voorziet in het gebruiken van gebouwen met het oog op de brandveiligheid.
- De omgevingsvergunning betrekking heeft op een bedrijf waar milieubelastende activiteiten worden verricht (een inrichting). Deze grond is niet van toepassing omdat de verleende omgevingsvergunning geen betrekking heeft op een inrichting.
- De omgevingsvergunning betrekking heeft op een rijksmonument. Deze grond is niet van toepassing omdat er geen sprake is van een monument.
- De aangewezen activiteiten in artikel 2.2a Besluit omgevingsrecht. Dit artikel benoemt activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning met een beperkte milieutoets moet worden verleend. Deze grond is niet van toepassing omdat de verleende omgevingsvergunning geen betrekking heeft op activiteiten zoals opgenomen in artikel 2.2a Besluit omgevingsrecht.
- De omgevingsvergunning is verleend op basis van een gemeentelijke verordening en voor zover de intrekking in die verordening is bepaald. Deze grond is niet van toepassing omdat de verleende omgevingsvergunning niet op basis van een gemeentelijke verordening is verleend.

Deze gronden zijn opgenomen in de bijlage Wet- en regelgeving.

Geen grondslag voor intrekking op basis van artikel 5.19 Wabo

Ook de intrekking op basis van artikel 5.19, eerste lid Wabo biedt geen grondslag om de omgevingsvergunning in te kunnen trekken. Op dit moment loopt er een handhavingstraject. Voordat een omgevingsvergunning ingetrokken kan worden als zijnde handhavingssanctie moet de gelegenheid worden geboden om de strijdigheid te herstellen. Dat traject loopt op dit moment.

Keuze om de omgevingsvergunning in te trekken

Er is geen grondslag om de omgevingsvergunning in te trekken. Ten overvloede willen wij nog aangeven, als er wel een grondslag zou zijn,

het aan het college is om te bepalen of hij de omgevingsvergunning wil intrekken. Het is namelijk aan het college om de omgevingsvergunning in te trekken. Het college is hiertoe niet verplicht.

Datum
23 november 2023

Pagina
3 van 6

Zaaknummer
ODRA22HV0080

Tot slot een nieuw verzoek om handhaving

Voor zover u in de recente e-mailwisseling een nieuw handhavingsverzoek doet, wijzen wij u erop dat het college een last onder dwangsom heeft opgelegd en dat er een handhavingsprocedure loopt. U kunt niet nogmaals ten aanzien van dezelfde overtreding om handhaving verzoeken. Wel kunt u opkomen tegen de opgelegde begunstigingstermijn en van deze mogelijkheid heeft u ook al een keer gebruik gemaakt.

Niet eens met dit besluit?

U kunt binnen zes weken na verzending van deze brief bezwaar maken tegen dit besluit. In de bijlage leest u hoe u dit moet doen.

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] [REDACTED] per e-mail via postbus@odra.nl met vermelding van het zaaknummer ODRA22HV0080.

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)

- Wet- en regelgeving
- Rechtsmiddelen

Bijlage wet- en regelgeving

Datum
23 november 2023

Artikel 2.33, tweede lid Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Pagina
4 van 6

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover:

Zaaknummer
ODRA22HV0080

- a. gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- b. de vergunninghouder daarom heeft verzocht;
- c. deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d, indien dit in het belang van de brandveiligheid nodig is met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk, en het niet mogelijk blijkt door toepassing van artikel 2.31, tweede lid, onder a, dat belang voldoende te beschermen;
- d. deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e, indien:
 - 1°. dit in het belang van een doelmatig beheer van afvalstoffen nodig is;
 - 2°. de inrichting of het mijnbouwwerk geheel of gedeeltelijk is verwoest;
- e. deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, indien de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zodanig zijn gewijzigd dat het belang van de monumentenzorg zwaarder moet wegen;
- f. deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken algemene maatregel van bestuur;
- g. deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2, op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening;
- h. deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.19, op de gronden die zijn aangegeven in het betrokken wettelijk voorschrift.

Artikel 5.19 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1. Het bestuursorgaan dat bevoegd is een vergunning of ontheffing te verlenen, kan de vergunning of ontheffing geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:
 - a. de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - b. niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - c. de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - d. de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
2. Een vergunning of ontheffing, die betrekking heeft op het beheer van gevaarlijke afvalstoffen, of van andere afvalstoffen die van elders afkomstig zijn, kan, voor zover zij het beheer van afvalstoffen betreft, tevens worden ingetrokken, indien op grond van hoofdstuk 10 van de Wet milieubeheer voor de houder geldende voorschriften niet worden nageleefd.

3. Een bestuursorgaan gaat niet tot intrekking als bedoeld in het eerste of tweede lid over dan nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn zijn handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning of ontheffing, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels, bedoeld in het eerste of tweede lid, na te leven.
4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning tevens geheel of gedeeltelijk intrekken:
 - a. in gevallen als bedoeld in artikel 2.25, derde lid, indien het project niet overeenkomstig het krachtens dat artikellid bepaalde wordt uitgevoerd door een ander dan degene aan wie de vergunning is verleend;
 - b. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; artikel 2.20, tweede lid, is in dat geval van overeenkomstige toepassing.

Datum
23 november 2023

Pagina
5 van 6

Zaaknummer
ODRA22HV0080

Bijlage: Rechtsmiddelen

Datum
23 november 2023

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar maken tegen dit besluit. De termijn bedraagt zes weken en deze termijn gaat in op de dag na bekendmaking van het besluit.

Pagina
6 van 6

Zaaknummer
ODRA22HV0080

Het ondertekende bezwaarschrift kan worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders van Arnhem en dient gezonden te worden aan:

Cluster Intern Advies
Secretariaat van de Algemene bezwaarschriftencommissie
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM





Correspondentie met makelaar [REDACTED]

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

In reactie op uw schrijven van 31 oktober 2023 kan ik u het volgende mededelen.

Op 3 augustus om 16.00 uur heb ik (voor het ondertekenen van de koopovereenkomst) de makelaar van de koper, bij mij op kantoor, alle door u verstrekte informatie laten zien en lezen.

Daarmee heb ik voldaan aan mijn informatieplicht naar de koper.

Dit is zo ook vastgelegd in mijn verkoopdossier.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met hartelijke groet,

[REDACTED]

RM RT Makelaar

[REDACTED]@petradekleermaaker.nl

06-[REDACTED]

Arnhem: Beethovenlaan 62 / 6815 BM / 02-[REDACTED] / www.petradekleermaaker.nl

[REDACTED]

Beethovenlaan 62,
[REDACTED] Arnhem

Aangetekend verzonden

Arnhem, 31 oktober 2023

Betreft Ingebrekestelling informatieverstrekking Tooropstraat 13 Arnhem

Geachte [REDACTED] [REDACTED],

De huidige bewoners van de Tooropstraat 13, [REDACTED] en [REDACTED] hebben [REDACTED] en [REDACTED] verklaard dat zij via u/ medewerker van [REDACTED] (verder u) niet alle informatie en alle bijlagen hebben ontvangen die [REDACTED] u aangetekend op 31-07-2023 en 26-09-2023 heeft verstuurd met de opdracht uw de juridische plicht na te komen deze informatie door te geven aan de toekomstige bewoners van de Tooropstraat 13. Van alle verzonden zaken is er een ontvangstbevestiging aanwezig

Er is u gewezen op uw plicht deze informatie allemaal door te zetten aan de nieuwe bewoners. Nu de huidige bewoners verklaren dat u alleen een korte samenvatting heeft gegeven en niet alle informatie heeft doorspeeld en dat u heeft verklaard dat alles rondom de uitbouw op en over perceel 2922 en de benodigde vergunning, voorwaarden van vergunning en toekomstige civiele zaak rondom deze uitbouw geregeld is en er juridisch niets meer zou spelen stelt [REDACTED] u in gebreke.

Indien u niet voor 13.00 uur 3 november 2023 [REDACTED] een bewijs of een getekende verklaring stuurt dat u wel alle informatie en bijlagen zoals boven omschreven heeft overlegd aan [REDACTED] en/of [REDACTED] en dat u hen heeft laten weten dat er nog een zaak loopt en een civiele zaak zal volgen dan zal na voornoemd tijdstip de rechtbank van Arnhem dit schrijven en de boven omschreven informatie worden overhandigd ten behoeve van de lopende rechtszaak en de toekomstige civiele rechtszaak.

U zult door dit schrijven door ons (en mogelijk ook de huidige bewoners) als bedrijf en persoon verantwoordelijk worden gehouden voor alle directe en indirecte gevolgen die dit nalatig handelen (het bewust niet doorgeven van relevante informatie bij de verkoop van een huis als bemiddelend NVM makelaar) met zich mee hebben gebracht. Dit kan financieel en/of juridisch zijn, inclusief een melding bij de NVM op bedrijf en persoonlijke titel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com
06-[REDACTED]

Geachte belanghebbende,

Eerder is u aangetekend informatie toegekomen omtrent de situatie van de percelen aan de Tooropstraat 13 en zijn de eigenaren van de Tooropstraat 13 gesommeerd alles dat op ons perceel staat weg te halen. Het Kadaster heeft de erfgrenzen bepaald. Wij hebben u op de hoogte gesteld dat er op ons perceel met werkzaamheden begonnen wordt. Op bijgaande foto's is duidelijk te zien dat de paal die u ziet op ons perceel stond (zie gele kadasterpunt) Het perceel van de Tooropstraat 13 begint zelfs pas 2.22 meter richting dit huis vanaf dat paaltje. Deze paal is vandaag verdwenen. Wij hebben er een nieuwe afscheiding geplaatst van spullen die op ons perceel stonden. Dit alles dat er nu staat, staat ruim binnen de grenzen van ons perceel. Als er nog iets wordt weggehaald van ons perceel zal ook hiervan aangifte van diefstal gedaan worden bij de politie en zal deze handelwijze/ aangifte meegenomen worden in de verdere juridische afwikkeling van deze zaak. Bij

de overdracht van de Tooropstraat 13 richting de nieuwe eigenaren bent u ook verplicht dit dispuut te vermelden aan de nieuwe kopers. Nu wij u daar aantoonbaar van op de hoogte hebben gesteld, wij kunnen zien dat dit bericht goed is afgeleverd, gaan wij ervan uit, dat als er geen reactie volgt, dat de informatie goed is aangekomen en is doorgegeven aan de toekomstige bewoners en huidige bewoners van de Tooropstraat 13. Dit is ook uw formele plicht.

In de bijlage treft u de foto's van het paaltje dat op ons perceel stond met het gele kadasterpunt erbij. Tevens willen wij erop wijzen dat vanaf heden alles dat op ons perceel staat ons eigendom is en of zal /kan worden verwijderd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Petra de Kleermaeker

Beethovenlaan 62,
6815 BM Arnhem

Aangetekend verzonden

Arnhem, 31 juli 2023

Betreft: Relevante informatie ten aanzien van verkoop Tooropstraat 13 Arnhem

Geachte [Redacted], [Redacted],

Wij hebben vernomen dat u het huis aan de Tooropstraat 13 in de verkoop heeft en willen u hier informatie over verstrekken die u / [Redacted] verplicht bent door te geven aan (eventuele) nieuwe eigenaren.

Deze brief is zonder bijlagen aangetekend en per gewone post aan u verzonden. Daarnaast is deze brief met bijlage digitaal verstuurd naar info@petradekleermaeker.nl. Indien deze niet is aangekomen of onvolledig was verzoeken wij u dit te melden bij [Redacted]. Indien er geen vragen over komen wordt er bij verder vervolg van deze procedure uitgegaan van het feit dat alle informatie en bijlagen correct ontvangen zijn en duidelijk zijn.

Aangezien uw bedrijf ook de verkoop van de Tooropstraat 13 aan de familie [Redacted] in 2008 heeft begeleid bent u er aantoonbaar van op de hoogte dat alleen perceel ARNHEM M 5221 aan [Redacted] is verkocht en er toen geen overkapping of keerwand achter de garage aanwezig was. Dit is te zien in bijgevoegde brochure van de verkoop in 2008 (bijlage verkoopbrochure)

Perceel 2922 dat tussen perceel 5221 en ons [Redacted] perceel (5062) ligt is sinds 1933 in eigendom van Sterrenberg De Nv Mij Tot Exploitatie En Administratie Van Het Arnhemmsche Landgoed en is Kadastraal gedeeld als weg. [Redacted] is officieel aantoonbaar (notarieel /kadastraal of juridisch vastgelegd) alleen eigenaar van perceel 5221 dat aan de ene kant pas twee meter achter perceel 5062 begint aan de andere kant 2.22 meter achter het op 27 oktober 2022 door het kadaster vastgelegde meetpunt (zie bijlage hoekpunt)

Conform de notariële stukken (wij hebben het origineel van 27 november 1933 van Notaris [REDACTED] in ons bezit) zijn er rondom dit perceel en de omliggende percelen bepalende voorwaarden ten aanzien van bebouwing en grenzen opgenomen ten aanzien van bebouwing, perceelsgrenzen en glooiing van het landschap opgenomen. Perceel 2922 is vanaf het begin kadastraal geduid als een weg en had mede gezien de vorm en positie, grenzend aan 5 percelen, het feit dat dit stuk grond niet kadastraal bij andere percelen is getrokken en de bepalingen in de notarieel vastgelegde zaken deze bestemming. Conform de notarieel vastgelegde bepalingen is het niet toegestaan hier een bouwwerk en/ of afscheiding van hoger dan meter op te bouwen en de intentie was dat dit perceel en de omliggende percelen het glooiende karakter van het landschap zou volgen. Binnen deze bepalingen past een bebouwing op een keerwand van ruim 4 meter hoog totaal niet.

Wij vorderen via u en bij eventuele toekomstige bewoners dat deze voorwaarden worden gevolgd, mits er onderling andere afspraken juridisch dekkend zijn vastgelegd.

In uw huidige verkoop propositie voor de Tooropstraat 13 maakt u melding van een overkapping aangebouwd tegen de garage aan en neemt u er foto's en formaten van op waarmee u insinueert dat dit bij het te verkopen object hoort en eigendom verkregen wordt bij koop.

[REDACTED] heeft bij de gemeente Arnhem verklaard dat de plaatsing van de keerwand en de bebouwing in het verleden in goed overleg met de burens/voormalig eigenaar van perceel 5062 is gebeurd. Wij hebben echter verklaringen van [REDACTED] dat dit absoluut niet het geval was. (Zie bijlagen verklaringen)

De overkapping en de keerwanden waarop deze gebouwd zijn na het overleiden van de toenmalige eigenaar van perceel 5062 zonder overleg of toestemming met hen en of [REDACTED] en na het illegaal weghalen van bomen op perceel 5062 zonder vergunning door [REDACTED] op en over het perceel van derden (2922 en 5062) gebouwd. Getekende verklaringen hiervan zijn bijgevoegd (zie bijlagen verklaringen)

[REDACTED] heeft op 27 oktober 2022 een grensreconstructie laten doen van de grens tussen perceel 2922 en 5062 (zie foto hoekpunt Kadaster 1 en 2). Dit hoekpunt is gelegen op een meter achter de beuken die op ons terrein staan in de richting van [REDACTED]. Het perceel van [REDACTED] (5221) begint pas 2.22 meter achter dit hoekpunt van 2922 en 5062 in de richting van het huis van [REDACTED] (Bijlage hoekpunt kadaster en Kadastertekeningen Tooropstraat 1935 veldwerk 1961 met meetpunten). [REDACTED] is derhalve aantoonbaar op de hoogte van waar de grens ligt van het perceel dat nu verkocht wordt is (5221, 2922 en 5062 en (u) dient deze ook te duiden aan de toekomstige eigenaar. [REDACTED] is er ook van op de hoogte dat hij niet juridisch, niet kadastraal en niet notarieel aantoonbaar zeggenschap heeft en ook niet eigenaar is van perceel 2922 en dit ook niet kan claimen door verjaring. Daar kan immers nog geen sprake van zijn gezien de tijd daarnaast is deze juridisch gestuit. Voordat hij hier aanspraak op kan maken, rechten aan kan ontlenen en kan verkopen dient dit eventueel officieel te gebeuren en notarieel en kadastraal vastgelegd te worden. Tevens dienen voor alle betrokkenen de kadastrale en juridische erfgrenzen duidelijk te zijn en belangen en rechten afgewogen te zijn. Hier kan gezien de tijd en de open toegankelijkheid van het perceel en de stuiting echter geen sprake van zijn.

Perceel 2922 is tot een paar jaar geleden altijd aantoonbaar vrijelijk toegankelijk geweest vanaf perceel 5062 en er zijn schriftelijke verklaringen van [REDACTED] en vorige eigenaren bijgevoegd dat dit perceel ook betreden en gebruikt werd door derden. Dit perceel is bedoeld en staat kadastraal geduid als weg en is oorspronkelijk bewust niet bij een van de aangrenzende percelen opgenomen.

Het lager gedeelte van de tuin van [REDACTED] is na de aankoop door hun opgehoogd. Hierbij zijn bij de grenzen met perceel 5062 geen keerwanden aangebracht om de ophoging op te vangen maar is er grond op en over de erfgrens en keerwanden/ erfgrens aangebracht die er op dat moment

aanwezig waren en er al meer dan 20 jaar stonden. Hiervan zijn op het moment nog steeds restanten aanwezig.

heeft in de afgelopen jaren meerdere keren gepoogd om met onderling tot overeenstemming te komen over de situatie in de achtertuinen, het tussenliggende perceel van een derde en de bebouwing en keerwand op / over de grens tussen het perceel van een derde, 2922 en het perceel van 5062. Toen daar niet schriftelijk over wilde vastleggen is een andere weg ingeslagen.

Bij de is eventuele verkrijging door verjaring aangetekend juridisch gestuit en zij zijn gesommeerd zaken die niet op hun perceel staan te verwijderen en verwijderd te houden (zie bijlage)

was genooddaakt dure en langdurige procedures op te starten omdat hij van de Gemeente niet mocht bouwen bij de grens op eigen perceel 5062 en perceel 2922 wegens gevaar door de bebouwing van . De kosten hiervoor voor zijn al opgelopen tot over de los van de indirecte kosten en vertraging van de plannen. De aannemer van wilde/ kon niet bouwen wegens een gevaarlijk en instabiel bouwwerk door de bebouwing van bij/over de erfgrans. (zie rapport Badex van rechtbank gecertificeerd onafhankelijk bouwkundige)

Volgens het rapport Middelhuis dat heeft laten opstellen voor de vergunning dienen er op het perceel van grote hoeveelheden gestabiliseerd zand opgenomen te worden die er voorheen nimmer aanwezig waren (zie bijlage rapport Badex rechtbank gecertificeerd bouwkundige) zal hier nimmer toestemming voor geven. Mede omdat dit rapport aantoonbaar veel fouten bevat en het probleem daarmee niet is opgelost.

Aangezien geen afspraken wilde vastleggen over deze situatie is er voorafgaande aan een uiteindelijk te komen privaatrechtelijke zaak eerst melding bij de Odra gedaan in verband met de illegale bebouwing en is er een publiekrechtelijke zaak lopende. Momenteel loopt er nog een bezwaar van bij de rechtbank tegen een last onder dwangsom opgelegd aan in deze zaak. Dit wegens het niet (kunnen) voldoen aan de voorwaarden behorende bij de vergunning die de gemeente ondertussen heeft afgegeven.

Het lopende bezwaar van lijkt louter een formeel bezwaar te zijn. Er wordt onder andere beweerd dat wij grond hebben weggehaald zonder enig bewijs, terwijl wij wel bewijs hebben (zie bijlage situatie perceel) dat dit er al nooit gelegen heeft. De Odra heeft ons hier eerst ook een dwangsom voor willen opleggen maar die is ingetrokken op basis van onze zienswijze en bewijs (op verzoek ook verkrijgbaar voor jullie). geeft in het bezwaar aan dat de uitbouw op eigen perceel is gerealiseerd en er nog grond op eigen terrein moet worden aangebracht. Dit klopt niet, het zou op ons perceel moeten gebeuren. Daarnaast bewijst rapport Badex (zie bijlage) dat aanbrengen van grond geen verbeterend effect heeft. Als zou de door hen in deze procedure gevorderde bestuurlijke dwang toegewezen worden dan kan deze niet op hun perceel uitgevoerd worden en heeft deze niet het effect dat beoogt is omdat zij aantoonbaar onjuiste informatie over het perceel en constructie hebben aangeleverd.

Indien verhuist zal deze later bij de nieuwe bewoners worden opgelegd (zie bijlage vervolg last onder dwangsom Joosten) Het bezwaar van hiertegen bij de commissie van bezwaar is ongegrond verklaard. gaat deze afwijzing voorleggen bij de rechtbank. Als zij verhuizen zal dit proces door een nieuwe bewoner afgerond moeten worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een lopende rechtszaak niet door een rechtsbijstandverzekering van een derde gedekt zal worden.

Tevens dient opgemerkt te worden dat er dan nog niets is gedaan met de privaatrechtelijke zaken die ook nog spelen : overbouw op perceel derden, een uitbouw met direct zicht binnen twee meter op het perceel 5062, bouwen onder de kruin en op de wortels van een boom in eigendom van en

niet voldoen aan voorwaarden die gesteld zijn ten aanzien van de betreffende percelen in notariële akten en het gevaar van een onveilige constructie direct grenzend aan het perceel van [REDACTED] volgens een rechtbank gecertificeerd bouwkundige. De uitspraak van de publiekrechtelijke zaak ging immers alleen over het feit of er een vergunning afgegeven zou kunnen worden. Deze was nog niet over de inhoudelijke invulling daarvan.

Eventuele werkzaamheden om en bij de boom/bomen heg en eigendommen van [REDACTED] buiten het eigen notarieel perceel (heel specifiek perceel 2922 en 5062) van [REDACTED]/toekomstige eigenaar mogen nooit beschadigingen toebrengen aan eigendommen, begroeiing als bomen, heg en of de wortels onder de grond. Indien dit wel gebeurd zullen de uitvoerder en [REDACTED] en of nieuwe bewoners aansprakelijk worden gesteld voor alle directe in indirecte schade. [REDACTED] en of eventuele nieuwe bewoners zijn vanaf heden verplicht deze waarschuwing te melden aan een eventuele uitvoerder. Wij zullen eventuele derden ook direct aanspreken en hun hierop wijzen als zij met werkzaamheden op perceel 2922 bezig zijn en hun daarnaast attenderen op het feit dat zij werkzaamheden uitvoeren op het terrein van een derde zonder formele toestemming van de eigenaar.

Indien er voor de verkoop geen juridisch correct vastgelegde overeenstemming is over een oplossing voor deze situatie zal er bij eventuele nieuwe bewoners afbraak gevorderd worden van alle bebouwing (gebouw en keerwanden) die niet (gedeeltelijk of geheel) gelegen zijn op perceel 5221 en het vrij toegankelijk houden en/of voldoen aan de notarieel vastgelegde afspraken ten aanzien van perceel 2922 ook indien deze zaken niet door de nieuwe eigenaar geplaatst zouden zijn. Daarvoor zal er eerst toegezien worden dat de Odra de dwangsom van [REDACTED] gaat innen bij de nieuw eigenaren. Omdat [REDACTED] op de hoogte was van de bezwaren van [REDACTED] is hij verplicht deze situatie te melden bij een nieuwe eigenaar en u als makelaar. De nieuwe eigenaar kan en zal naar alle waarschijnlijkheid alle directe en indirecte kosten van deze situatie bij [REDACTED] en u kunnen verhalen als deze informatie en bijlagen niet volledig worden doorgespeeld door uw kantoor aan de nieuwe eigenaar nu zowel u als [REDACTED] hiervan op de hoogte bent.

Wij betreuren deze situatie en zouden liever zonder problemen onze eventuele nieuwe achterburen hebben willen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]@gmail.com
06-[REDACTED]

Bijlagen: 19

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■ ■■■■
Aangetekend verzonden

Arnhem, 31 juli 2023

Betreft: Relevante informatie ten aanzien van verkoop Tooropstraat 13 Arnhem

Geachte ■■■■■■, ■■■■■■,

Wij hebben vernomen dat u het huis aan de Tooropstraat 13 in de verkoop heeft en willen u hier informatie over verstrekken die u / ■■■■■■ verplicht bent door te geven aan (eventuele) nieuwe eigenaren.

Deze brief is zonder bijlagen aangetekend en per gewone post aan u verzonden. Daarnaast is deze brief met bijlage digitaal verstuurd naar info@petradekleermaaker.nl. Indien deze niet is aangekomen of onvolledig was verzoeken wij u dit te melden bij ■■■■■■. Indien er geen vragen over komen wordt er bij verder vervolg van deze procedure uitgegaan van het feit dat alle informatie en bijlagen correct ontvangen zijn en duidelijk zijn.

Aangezien uw bedrijf ook de verkoop van de Tooropstraat 13 aan de ■■■■■■ in 2008 heeft begeleid bent u er aantoonbaar van op de hoogte dat alleen perceel ARNHEM M 5221 aan ■■■■■■ is verkocht en er toen geen overkapping of keerwand achter de garage aanwezig was. Dit is te zien in bijgevoegde brochure van de verkoop in 2008 (bijlage verkoopbrochure)

Perceel 2922 dat tussen perceel 5221 en ons ■■■■■■ perceel (5062) ligt is sinds 1933 in eigendom van Sterrenberg De Nv Mij Tot Exploitatie En Administratie Van Het Arnhemmsche Landgoed en is Kadastraal geduid als weg. ■■■■■■ is officieel aantoonbaar (notarieel /kadastraal of juridisch vastgelegd) alleen eigenaar van perceel 5221 dat aan de ene kant pas twee meter achter perceel 5062 begint aan de andere kant 2.22 meter achter het op 27 oktober 2022 door het kadaster vastgelegde meetpunt (zie bijlage hoekpunt)

Conform de notariële stukken (wij hebben het origineel van 27 november 1933 van Notaris ■■■■■■ in ons bezit) zijn er rondom dit perceel en de omliggende percelen bepalende voorwaarden ten aanzien van bebouwing en grenzen opgenomen ten aanzien van bebouwing, perceelsgrenzen en glooiing van het landschap opgenomen. Perceel 2922 is vanaf het begin kadastraal geduid als een weg en had mede gezien de vorm en positie, grenzend aan 5 percelen, het feit dat dit stuk grond niet kadastraal bij andere percelen is getrokken en de bepalingen in de notarieel vastgelegde zaken deze bestemming. Conform de notarieel vastgelegde bepalingen is het niet toegestaan hier een bouwwerk en/ of afscheiding van hoger dan meter op te bouwen en de intentie was dat dit perceel en de omliggende percelen het glooiende karakter van het landschap zou volgen. Binnen deze bepalingen past een bebouwing op een keerwand van ruim 4 meter hoog totaal niet.

Wij vorderen via u en bij eventuele toekomstige bewoners dat deze voorwaarden worden gevolgd, mits er onderling andere afspraken juridisch dekkend zijn vastgelegd.

In uw huidige verkoop propositie voor de Tooropstraat 13 maakt u melding van een overkapping aangebouwd tegen de garage aan en neemt u er foto's en formaten van op waarmee u insinueert dat dit bij het te verkopen object hoort en eigendom verkregen wordt bij koop.

_____ heeft bij de gemeente Arnhem verklaard dat de plaatsing van de keerwand en de bebouwing in het verleden in goed overleg met _____/voormalig eigenaar van perceel 5062 is gebeurd. Wij hebben echter verklaringen van _____ dat dit absoluut niet het geval was. (Zie bijlagen verklaringen)

De overkapping en de keerwanden waarop deze gebouwd zijn na het overleiden van de toenmalige eigenaar van perceel 5062 zonder overleg of toestemming met hen en of _____ en na het illegaal weghalen van bomen op perceel 5062 zonder vergunning door _____ op en over het perceel van derden (2922 en 5062) gebouwd. Getekende verklaringen hiervan zijn bijgevoegd (zie bijlagen verklaringen)

_____ heeft op 27 oktober 2022 een grensreconstructie laten doen van de grens tussen perceel 2922 en 5062 (zie foto hoekpunt Kadaster 1 en 2). Dit hoekpunt is gelegen op een meter achter de beuken die op ons terrein staan in de richting van _____. Het perceel van _____ (5221) begint pas 2.22 meter achter dit hoekpunt van 2922 en 5062 in de richting van het huis van _____ (Bijlage hoekpunt kadaster en Kadastertekeningen Tooropstraat 1935 veldwerk 1961 met meetpunten) _____ is derhalve aantoonbaar op de hoogte van waar de grens ligt van het perceel dat nu verkocht wordt is (5221, 2922 en 5062 en (u) dient deze ook te duiden aan de toekomstige eigenaar. _____ is er ook van op de hoogte dat hij niet juridisch, niet kadastraal en niet notarieel aantoonbaar zeggenschap heeft en ook niet eigenaar is van perceel 2922 en dit ook niet kan claimen door verjaring. Daar kan immers nog geen sprake van zijn gezien de tijd daarnaast is deze juridisch gestuit. Voordat hij hier aanspraak op kan maken, rechten aan kan ontleen en kan verkopen dient dit eventueel officieel te gebeuren en notarieel en kadastraal vastgelegd te worden. Tevens dienen voor alle betrokkenen de kadastrale en juridische erfgrenzen duidelijk te zijn en belangen en rechten afgewogen te zijn. Hier kan gezien de tijd en de open toegankelijkheid van het perceel en de stuiting echter geen sprake van zijn.

Perceel 2922 is tot een paar jaar geleden altijd aantoonbaar vrijelijk toegankelijk geweest vanaf perceel 5062 en er zijn schriftelijke verklaringen van burens en vorige eigenaren bijgevoegd dat dit perceel ook betreden en gebruikt werd door derden. Dit perceel is bedoeld en staat kadastraal geduid als weg en is oorspronkelijk bewust niet bij een van de aangrenzende percelen opgenomen.

Het lager gedeelte van de tuin van _____ is na de aankoop door hun opgehoogd. Hierbij zijn bij de grenzen met perceel 5062 geen keerwanden aangebracht om de ophoging op te vangen maar is er grond op en over de erfgrens en keerwanden/ erfgrens aangebracht die er op dat moment aanwezig waren en er al meer dan 20 jaar stonden. Hiervan zijn op het moment nog steeds restanten aanwezig.

_____ heeft in de afgelopen jaren meerdere keren gepoogd om met _____ onderling tot overeenstemming te komen over de situatie in de achtertuinen, het tussenliggende perceel van een derde en de bebouwing en keerwand op / over de grens tussen het perceel van een derde, 2922 en het perceel van _____ 5062. Toen _____ daar niet schriftelijk over wilde vastleggen is _____ een andere weg ingeslagen.

Bij de familie _____ is eventuele verkrijging door verjaring aangetekend juridisch gestuit en zij zijn gesommeerd zaken die niet op hun perceel staan te verwijderen en verwijderd te houden (zie bijlage)

was genoodzaakt dure en langdurige procedures op te starten omdat hij van de Gemeente niet mocht bouwen bij de grens op eigen perceel 5062 en perceel 2922 wegens gevaar door de bebouwing van . De kosten hiervoor voor zijn al opgelopen tot over de los van de indirecte kosten en vertraging van de plannen. De aannemer van wilde/ kon niet bouwen wegens een gevaarlijk en instabiel bouwwerk door de bebouwing van bij/over de erfgrans. (zie rapport Badex van rechtbank gecertificeerd onafhankelijk bouwkundige)

Volgens het rapport Middelhuis dat heeft laten opstellen voor de vergunning dienen er op het perceel van grote hoeveelheden gestabiliseerd zand opgenomen te worden die er voorheen nimmer aanwezig waren (zie bijlage rapport Badex rechtbank gecertificeerd bouwkundige) zal hier nimmer toestemming voor geven. Mede omdat dit rapport aantoonbaar veel fouten bevat en het probleem daarmee niet is opgelost.

Aangezien geen afspraken wilde vastleggen over deze situatie is er voorafgaande aan een uiteindelijk te komen privaatrechtelijke zaak eerst melding bij de Odra gedaan in verband met de illegale bebouwing en is er een publiekrechtelijke zaak lopende. Momenteel loopt er nog een bezwaar van bij de rechtbank tegen een last onder dwangsom opgelegd aan in deze zaak. Dit wegens het niet (kunnen) voldoen aan de voorwaarden behorende bij de vergunning die de gemeente ondertussen heeft afgegeven.

Het lopende bezwaar van lijkt louter een formeel bezwaar te zijn. Er wordt onder andere beweerd dat wij grond hebben weggehaald zonder enig bewijs, terwijl wij wel bewijs hebben (zie bijlage situatie perceel) dat dit er al nooit gelegen heeft. De Odra heeft ons hier eerst ook een dwangsom voor willen opleggen maar die is ingetrokken op basis van onze zienswijze en bewijs (op verzoek ook verkrijgbaar voor jullie). geeft in het bezwaar aan dat de uitbouw op eigen perceel is gerealiseerd en er nog grond op eigen terrein moet worden aangebracht. Dit klopt niet, het zou op ons perceel moeten gebeuren. Daarnaast bewijst rapport Badex (zie bijlage) dat aanbrengen van grond geen verbeterend effect heeft. Als zou de door hen in deze procedure gevorderde bestuurlijke dwang toegewezen worden dan kan deze niet op hun perceel uitgevoerd worden en heeft deze niet het effect dat beoogt is omdat zij aantoonbaar onjuiste informatie over het perceel en constructie hebben aangeleverd.

Indien verhuist zal deze later bij de nieuwe bewoners worden opgelegd (zie bijlage vervolg last onder dwangsom Joosten) Het bezwaar van hiertegen bij de commissie van bezwaar is ongegrond verklaard. gaat deze afwijzing voorleggen bij de rechtbank. Als zij verhuizen zal dit proces door een nieuwe bewoner afgerond moeten worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een lopende rechtszaak niet door een rechtsbijstandverzekering van een derde gedekt zal worden.

Tevens dient opgemerkt te worden dat er dan nog niets is gedaan met de privaatrechtelijke zaken die ook nog spelen : overbouw op perceel derden, een uitbouw met direct zicht binnen twee meter op het perceel 5062, bouwen onder de kruin en op de wortels van een boom in eigendom van en niet voldoen aan voorwaarden die gesteld zijn ten aanzien van de betreffende percelen in notariële akten en het gevaar van een onveilige constructie direct grenzend aan het perceel van volgens een rechtbank gecertificeerd bouwkundige. De uitspraak van de publiekrechtelijke zaak ging immers alleen over het feit of er een vergunning afgegeven zou kunnen worden. Deze was nog niet over de inhoudelijke invulling daarvan.

Eventuele werkzaamheden om en bij de boom/bomen heg en eigendommen van buiten het eigen notariële perceel (heel specifiek perceel 2922 en 5062) van /toekomstige eigenaar mogen nooit beschadigingen toebrengen aan eigendommen, begroeiing als bomen, heg en of de

wortels onder de grond. Indien dit wel gebeurd zullen de uitvoerder en [REDACTED] en of nieuwe bewoners aansprakelijk worden gesteld voor alle directe in indirecte schade. [REDACTED] en of eventuele nieuwe bewoners zijn vanaf heden verplicht deze waarschuwing te melden aan een eventuele uitvoerder. Wij zullen eventuele derden ook direct aanspreken en hun hierop wijzen als zij met werkzaamheden op perceel 2922 bezig zijn en hun daarnaast attenderen op het feit dat zij werkzaamheden uitvoeren op het terrein van een derde zonder formele toestemming van de eigenaar.

Indien er voor de verkoop geen juridisch correct vastgelegde overeenstemming is over een oplossing voor deze situatie zal er bij eventuele nieuwe bewoners afbraak gevorderd worden van alle bebouwing (gebouw en keerwanden) die niet (gedeeltelijk of geheel) gelegen zijn op perceel 5221 en het vrij toegankelijk houden en/of voldoen aan de notarieel vastgelegde afspraken ten aanzien van perceel 2922 ook indien deze zaken niet door de nieuwe eigenaar geplaatst zouden zijn. Daarvoor zal er eerst toegezien worden dat de Odra de dwangsom van [REDACTED] gaat innen bij de nieuw eigenaren. Omdat [REDACTED] op de hoogte was van de bezwaren van [REDACTED] is hij verplicht deze situatie te melden bij een nieuwe eigenaar en u als makelaar. De nieuwe eigenaar kan en zal naar alle waarschijnlijkheid alle directe en indirecte kosten van deze situatie bij [REDACTED] en u kunnen verhalen als deze informatie en bijlagen niet volledig worden doorgespeeld door uw kantoor aan de nieuwe eigenaar nu zowel u als [REDACTED] hiervan op de hoogte bent.

Wij betreuren deze situatie en zouden liever zonder problemen onze eventuele nieuwe achterburen hebben willen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com
06-[REDACTED]

Bijlagen: 19

