

Raad van de gemeente Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

Datum 14 november 2013  
Ons nummer 201308403/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp  
Haarlem  
Bp. Oude Stad

Behandelend ambtenaar  
R. Hamelink  
070-4264012

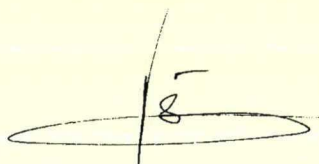
Bij deze brief treft u aan kopieën van beroepschriften, met eventuele bijlagen, met betrekking tot het bestemmingsplan Oude Stad. De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan deze brief onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

U dient binnen vier weken na de dag van verzending, dit is de dagtekening, van deze brief een verweerschrift in te dienen.

Over de verdere behandeling van deze zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De administratie is op 27 december gesloten.

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Nr. Reg. raadsst.:           | Raadsst. verg. d.d. |
| voor kennisgeving aangen.:   |                     |
| in h. b&w om preadvies       |                     |
| in h. b&w ter afdoening      |                     |
| in h. burg. ter afdoening    |                     |
| art. 35 RVO. vragen raadslid |                     |

Beste auteur, denkt u aan het  
afschrift van het antwoord!

s.v.p. sturen aan de Griffie



Haarlem

Gemeente Haarlem, Stadszaken

Ruimtelijk Beleid

1A

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

Datum 5 september 2013  
Ons kenmerk STZ//2013/346190  
Contactpersoon Mr. S.A. Vreeswijk-Rooth  
Doorkiesnummer 0235113549  
E-mail s.rooth@haarlem.nl  
Onderwerp bestemmingsplan Oude Stad



Geachte mevrouw, heer,

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oude Stad gewijzigd vastgesteld. Op 22 augustus 2013 is dit besluit gepubliceerd in de Staatscourant en stadskrant. Vanaf 23 augustus 2013 is de beroepstermijn gestart.

Op 26 augustus is bijgevoegd schrijven van DAS met kenmerk BAE.4.12.63486 bij ons binnengekomen hetgeen wij aanmerken als een beroepsschrift gericht tegen bovengenoemd bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.15 Awb maken wij derhalve gebruik van onze doorzendplicht.

Wij hebben hiervan gelijktijdig mededeling gedaan aan DAS.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,  
Dhr. J. van der Straaten  
Hoofd Ruimtelijk Beleid  
Gemeente Haarlem

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.  
Bezoekadres: Brinkmannpassage, Haarlem  
[www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)



Kantoor Zaandam / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam  
Bezoekadres: Provincialeweg 33, Zaandam Telefoon via Amsterdam

Beste auteur, denk u aan het  
afschrijven van het antwoord  
s.v.p. sturen aan de Giftee

## AANTEKENEN

De gemeenteraad van Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

Per telefax 0235115174  
Per e-mail obbo.reder@gmail.com

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| GEMEENTE HAARLEM        |                 |
| Zaak nr. 13/346190      | Doc nr.         |
| Afd. VVLT/OL            | Kopie.          |
| Reg. datum: 26 AUG 2013 |                 |
| Afdoen. datum:          | Ontv. bew.      |
| Behandelaar:            | Paraaf afgedaan |

**Bij antwoord vermelden:**  
BAE.4.12.63486  
De heer O. Reder

**Behandeld door:**  
SE  
**Telefoon:** 020-6518888  
**e-mail:** s.essakkili@das.nl

**Datum:**  
22 augustus 2013  
**Fax:** 020-6513601

**Betreft: verzoek om andere horeca aanduiding van pand aan de Zuiderstraat 39-41 op te nemen in het bestemmingsplan Oude Stad**

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij heeft zich gewend de heer O. Reder, wonende aan de Frans Leharstraat 135 te Heemstede, naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënt is eigenaar van het pand aan de Zuiderstraat 39-41 te Haarlem. Dit pand is door de burgemeester van Haarlem gesloten in verband met illegale activiteiten die de voormalig exploitant (huurder) daar heeft verricht. Inmiddels is de huurovereenkomst met deze exploitant beëindigd en wenst cliënt het pand op zo kort mogelijke termijn weer te kunnen verhuren.

Om herhaling van illegale activiteiten te voorkomen heeft de heer Fritz eerder namens cliënt verzocht om voor het pand een horeca 1 aanduiding in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Cliënt is daarbij, naar nu blijkt, onjuist voorgelicht over de gebruiksmogelijkheden bij een horeca 1 aanduiding. Cliënt wenst immers het pand ook aan de exploitant van een restaurant of snackbar te kunnen verhuren. Dat is slechts mogelijk indien een horeca 2 aanduiding in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Namens cliënt verzoek ik u dan ook om in het vast te stellen bestemmingsplan een horeca 2 aanduiding op te nemen zodat cliënt niet te zeer beperkt wordt in de mogelijkheid om zijn pand (in de toekomst) te kunnen verhuren aan exploitanten die in hoofdzaak maaltijden wensen te verstrekken.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Nr. Reg. raadsst.:                                 | Raadsst. verg. d.d. |
| voor kennisgeving aangen.                          |                     |
| in h. b&w om preadvies                             |                     |
| in h. b&w ter afdoening                            |                     |
| in h. burg. ter afdoening                          |                     |
| Kantoor Zaandam / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam |                     |

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk

Amsterdam

Karspeldreef 15

020 6517517

ABN AMRO 24 31 33 359 (premie)

33110754

Postadres

020 6914737

ABN AMRO 24 31 60 496 (oveng)

Postbus 23000

1100 DM Amsterdam

NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)

1100 DM Amsterdam

www.das.nl

NL06 ABNA 0243 1604 96 (oveng)

ABNANL2A



Post op rekening

R NL



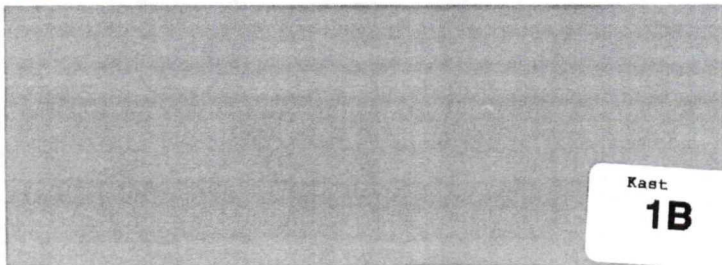
Aangetekend

G-A-1

Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas



3SRRC04215374



Kaas

**1B**

3SRRC04215374



Vak

**167**

1010u 2013-08-23 201 2003PB 511



Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

330-024

POSTNET





Kantoor Zaandam / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam  
Bezoekadres: Provincialeweg 33, Zaandam Telefoon via Amsterdam

1A'

## AANTEKENEN

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA 'S GRAVENHAGE

Per telefax 0703651380

FAX 02/10/2013

|                |         |
|----------------|---------|
| RAAD VAN STATE |         |
| INGEKOMEN      |         |
| 03 OKT. 2013   |         |
| ZAAKNR.        | R1 8403 |
| AAN:           |         |
| BEHANDELD DO:  | PAR:    |

**Bij antwoord vermelden:**  
BAE.4.12.63486  
De heer O. Reder

**Behandeld door:**  
SE  
**Telefoon:** 020-6518888  
**e-mail:** s.essakkili@das.nl

**Datum:**  
2 oktober 2013  
**Fax:** 020-6513601

### **Betreft: beroep tegen bestemmingsplan "Oude Stad"**

Grootedelachtbaar college,

Tot mij heeft zich gewend De heer O. Reder, wonende te 2102 GM HEEMSTEDE aan de Franz Leharlaan 135, eigenaar van het pand aan de Zuiderstraat 39-41 te Haarlem naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënt heeft kennis genomen van het besluit van de gemeenteraad van Haarlem van 4 juli 2013 waarbij het bestemmingsplan "Oude Stad" gewijzigd is vastgesteld.

Namens cliënt teken ik hierbij beroep aan tegen voornoemd besluit. Een kopie van het bestreden besluit treft u hierbij als bijlage aan.

De gronden van het beroep luiden als volgt:

Cliënt is van oordeel dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening met vaststelling van de bestemming voor het pand aan de Zuiderstraat 39-41 te Haarlem.

Namens cliënt is door de heer Fritz verzocht om voor het pand aan de Zuiderstraat 39-41 te Haarlem een horeca 1 aanduiding op te nemen. Het pand had op grond van het voorheen geldend planologisch regime een aanduiding horeca 5 (de hoogste categorie).

Het verzoek om een horeca 1 aanduiding op te nemen is gedaan op advies van de heer J.A.M. Lubbers, ambtenaar werkzaam bij de gemeente Haarlem, om herhaling van illegale activiteiten in het pand te voorkomen en om de kans op opheffing van de sluiting van het pand door de burgemeester groter te maken. Dit verzoek is onder grote tijdsdruk gedaan (in verband met de termijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan).

Cliënt was in de veronderstelling dat het gebruik als restaurant ook was toegestaan bij een horeca 1 aanduiding. Cliënt is pas nadat het verzoek om een horeca 1 aanduiding op te nemen bekend

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



**Keurmerk Klantgericht Verzekeren**

Amsterdam

Karspeldreef 15

Postadres

Postbus 23000

1100 DM Amsterdam

T 020 6517517

F 020 6914737

E info@das.nl

www.das.nl

ABN AMRO 24 31 33 359 (premie)

ABN AMRO 24 31 60 496 (overig)

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)

IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

KvK 33110754

BIC ABNANL2A

geworden met het feit dat een horeca 1 aanduiding een aanzienlijk beperkter gebruik inhoudt ten opzichte van een horeca 2 aanduiding. Het is voor cliënt van groot belang dat het pand, dat hij wenst te verhuren, ook aan exploitanten van restaurants verhuurd zou kunnen worden. Dat is met een horeca 1 aanduiding niet mogelijk en met een horeca 2 aanduiding wel.

Cliënt is dan ook van oordeel, gelet op het feit dat er op grond van het voorheen geldend planologisch regime een horeca 5 aanduiding gold, dat hij met een horeca 1 aanduiding te zeer wordt beperkt en onevenredig wordt benadeeld in zijn belangen. Cliënt is van oordeel dat zijn belang bij het kunnen gebruiken en exploiteren van het pand als restaurant zwaarder weegt dan het algemeen belang.

Cliënt behoudt zich het recht voor om de gronden van beroep in een later stadium aan te vullen en te onderbouwen door middel van aanvullende stukken en gegevens.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het beroep gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en verweerder te veroordelen in de kosten van de procedure.

Ten aanzien van de vereiste procesmachtiging verwijs ik u naar de algemene machtiging van DAS-medewerkers, gedeponeerde op uw griffie.

Hoogachtend,

DAS



Dhr. mr. S. Essakkili

# Raadsstuk

| GEMEENTE HAARLEM        |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Zaak nr.                | Doc nr.<br>2013/261895 |
| Afd. STZ/RB             | Kopie                  |
| Reg. datum: 26 JUN 2013 |                        |
| Afdoen datum.           | Ontv. bew.             |
| Behandelaar             | Paraaf afgedaan        |
|                         |                        |

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan Oude Stad  
**Reg.nummer:** STZ/RB/2013/165303

## 1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid omdat voor het gebied een bestemmingsplan geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Daarnaast is een aantal concrete ontwikkelingen in voorbereiding dat in dit bestemmingsplan is opgenomen. Verder gelden voor het gebied enkele partiële herzieningen en zijn vrijstellingen verleend op grond van artikel 19 WRO of projectbesluiten genomen. Ook deze zijn in dit bestemmingsplan meegenomen.

### Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplangebied vormt onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem en wordt aan de westzijde begrensd door het water van de Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door de Jansstraat, Klokhuisplein, Damstraat, water Spaarne en aan de zuidzijde door de Gedempte Oude Gracht, Verwulft, Botermarkt, Barvevoetstraat, Keizerstraat en Prins Hendrikstraat.

### Procesverloop

Het college heeft op 29 januari 2013 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en na instemming ter visie gelegd vanaf 1 maart 2013 voor de duur van zes weken. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Op 19 maart 2013 is een informatieavond gehouden, waarbij men in de gelegenheid is gesteld om vragen te stellen en de stukken in te zien.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich op het behoud en versterking van het beschermd stadsgezicht en biedt na vaststelling een eenduidig actueel juridisch-planologische kader. Er wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast wordt binnen het bestemmingsplan een aantal concrete ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

## 4. Argumenten

*Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.*

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 1

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld



*Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.*

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

*De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.*

Op grond van art. 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro juncto art.3.1 lid 4 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

*De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 44 zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen geven deels aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

*Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd*

De volgende concrete ontwikkelingen zijn in het plan ingepast:

- *Oude Groenmarkt/Lange Veerstraat*

Uitbreiding van Hotel Ambassador van 29 naar 77 kamers.

- *Kleine Houtstraat 19-21*

Realisering van een winkelruimte met 8 appartementen.

- *Zijlstraat 20*

Realisering van 6 woningen.

- *Melkbrughuisje*

Vervanging van het bestaande huisje

- *Parkeerterrein Schoolsteeg-Jansstraat/hoek Grote Markt-Jansstraat*

Het gaat hier om het herstel van de historische rooilijnen, ruimtewinst in verband met woningopgave en verkoop van gemeentegrond

- *Lange Margrethastraat 34*

Het gaat hier om vergroening van het binnenterrein en realisering van 1 woning.

- *Kromme Elleboogsteeg 3a*

In het kader van wonen boven winkels worden hier tevens twee woningen gerealiseerd rond een groene collectieve tuin.

- *Nieuwe Gracht 7 (Huis Barnaart)*

Het gaat hier om een wijziging van het gebruik ten behoeve van een publieksfunctie op de begane grond.

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*

Het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald bedraagt minder dan €10.000,- en de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op nutsvoorzieningen (art. 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening). Er is derhalve sprake van gevallen als genoemd in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 2

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

ordening. Om deze redenen wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## 5. Kanttekeningen

### *Verschillen met geldend bestemmingsplan*

In het vigerend bestemmingplan zijn geen achtergevelrooilijnen aangegeven en worden minimale en maximale hoogten aangegeven. Dat doet geen recht aan het Beschermd Stadsgezicht. In het nieuwe bestemmingsplan is deze methode verlaten teneinde de ruimtelijke kwaliteit van de binnenterreinen te waarborgen en de orde 1 en orde2 panden beter te beschermen. In de praktijk kan dit in individuele gevallen leiden tot een beperking van bouwrechten.

## 6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur gezonden;
- Communicatie:
  - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
  - Er wordt een persbericht uitgegeven;
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 3

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

**7. Bijlagen (ter inzage)**

- a. bestemmingsplan 'Oude Stad' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080005-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingkaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 4

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld



## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

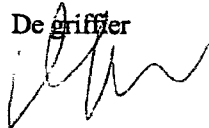
Besluit:

- Het bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

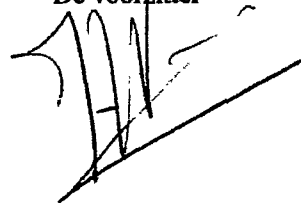
Vastgesteld met inachtneming van de brief d.d. 26 juni 2013 van wethouder Cassee (2013/263494)

Gedaan in de vergadering van ... .. 04 JUL 2013

De griffier



De voorzitter



Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 5

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

1B

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG



**HEDEN TEvens PER FAX: (070) 3651380 – exclusief bijlagen.**

Zoetermeer, 1 oktober 2013

Ons dossiernummer: 1440757 A.4 SAG  
Doorkiesnummer: (079) 3303282  
Faxnummer: (079) 3303960  
E-mail: sag@srk.nl  
Betreft: Beroep tegen vaststelling bestemmingsplan "Oude Stad" Haarlem;  
namens mevrouw S. Lolis inzake Grieks Restaurant Delphi V.O.F.

Hoogedelgestrenge heer, vrouwe,

Op basis van een rechtsbijstandverzekering behartig ik de belangen van mevrouw A. Lolis, handelende onder de naam Grieks Restaurant Delphi, gevestigd aan de Gravinnesteeg 2 te (2036 AA) Haarlem en hierna te noemen: appellante.

Appellante heeft mij verzocht haar bij te staan inzake de vaststelling van het in de aanheft genoemde bestemmingsplan door de gemeenteraad van Haarlem op 4 juli 2013. Tot en met 3 oktober 2013 kan tegen die vaststelling beroep worden ingesteld bij uw Afdeling.

Appellante kan zich op onderdelen niet vinden in de vaststelling van dit bestemmingsplan door de Raad. Een afschrift van het besluit treft u als productie 1 bij dit schrijven aan, exclusief de verzending per fax.

#### Procesformaliteiten

Voor zover bekend is de Crisis- en Herstelwet niet van toepassing op de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Verder verwijs ik naar de meest recente algemene machtiging die door SRK Rechtsbijstand bij uw griffie is neergelegd en de brief van de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 28 mei 1996 teneinde niet-ontvankelijkheid van het beroep reeds op voorhand te voorkomen.

De voor dit beroep verschuldigde griffierechten kunnen ten laste van de rekening-courant van SRK Rechtsbijstand bij uw Afdeling worden gebracht.

#### Voorafgaand aan beroep

Op 22 april 2013 heb ik namens appellante zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan, gevolgd door een rectificatie op 1 mei 2013. Deze zienswijzen hebben onder meer

## RECHTSBIJSTAND

betrekking gehad op het gebruik van het pand aan de Gravinnesteeg 10 voor opvang van verslaafden en het verstrekken van methadon. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid en het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat alsmede een aantrekkelijke buurt voor ondernemers is een dergelijke verstrekking in een steeg nabij de onderneming van onder meer appellante een ongewenste ontwikkeling. De tekst van de zienswijzen van 22 april 2013 luidt als volgt:

“Op enkele tientallen meters afstand van de locatie met het restaurant is gelegen het pand aan het Spaarne 106, dat net niet een hoekpand is met de Gravinnesteeg. Via een achteruitgang is vervolgens via een ander pand de Gravinnesteeg bereikbaar met een – vermoedelijk illegaal – bord met het huisnummer 10. Aldaar is een gebruikruimte en methadonpost bereikbaar of als zodanig gevestigd. In het verleden zijn tegen dat gebruik procedures gevoerd en reeds in 2004-2005 is door of namens het College van burgemeester en wethouders aangegeven dat verhuizing van deze praktijk naar een locatie elders in het verschieft ligt. In de praktijk is daar echter tot op heden geen uitvoering aan gegeven.

Los van de vraag of hier wellicht geen sprake is van een kwestie van toezicht en handhaving, blijkt dat het de facto toegestane gebruik niet in het ontwerp is opgenomen. Voor het pand, gelegen aan het adres Spaarne 106, geldt de bestemming ‘Gemengd-1’ als bedoeld in artikel 8 van het ontwerp, met de nadere functiaanduiding ‘maatschappelijk’. Belanghebbende gaat ervan uit dat met die functiaanduiding weer wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 14 van het ontwerp, maar blijkt niet dat de functiaanduiding ‘drugsopvang’, zoals in dit artikel opgenomen, aldaar van toepassing is.

Uiteraard kan belanghebbende zich zonder meer vinden in het feit dat de functiaanduiding ‘drugsopvang’ niet is vastgelegd in de bestemming voor het pand aan het Spaarne 106 alsmede het panden dat toegang geeft tot de Gravinnesteeg, maar het brengt ook met zich mee dat de voornoemde activiteiten aldaar niet langer stand kunnen of mogen houden. Belanghebbende verzoekt uw Raad vriendelijk, maar evenzeer ook dringend om rekenschap te geven van de ongewenste en hinder veroorzakende activiteiten rond de gebruikruimte en methadonpost en daar de gepaste gevolgtrekkingen aan te verbinden.”

In de beantwoording van de zienswijzen heeft verweerder aangegeven dat het adres Gravinnesteeg 10 niet bestaat, maar onderdeel vormt van het pand dat is gelegen aan het Spaarne 106. Daartoe verwijst ik naar de brief van verweerder van 29 juni 2013<sup>1</sup> welke een bijlage is van de brief met het vaststellingsbesluit. Uiteindelijk is bij de vaststelling van het bestemmingsplan het er niet van gekomen om op het gehele pand, met inbegrip van de panden die direct aan de Gravinnesteeg zijn gelegen, de bestemming ‘maatschappelijk’ op te leggen. Dit lijkt op het eerste gezicht de situatie van appellante ten goede te komen. Blijkens de uitdraai van dit specifieke deel van het plangebied (uitdraai van ruimtelijkeplannen.nl) – zie [productie 2](#) – is de functiaanduiding maatschappelijk van toepassing op het rood gearceerde deel, waarbij ik opmerk dat dit handmatig is ingekleurd aangezien dit niet als zodanig kon worden uitgeprint.

Onder de specifieke gebruiksregels van artikel 8.3, sub c. van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van het Spaarne 106 een uitgiftepunt Methadon en een andere gebruikersruimte is toegestaan.

De combinatie van de functiaanduiding maatschappelijk, als bedoeld in artikel 8.1.1, sub i van het bestemmingsplan in samenhang met die specifieke gebruiksregel laat in het midden tot welk specifiek plandeel die activiteiten beperkt blijven. Met het aangehaalde standpunt van verweerder dat het adres Gravinnesteeg 10 een niet bestaand adres is en dat dit behoort bij het pand, waarvan de hoofdingang is gelegen aan het Spaarne 106, komt appellante tot de conclusie dat in het gedeelte van het pand dat bereikbaar is via de Gravinnesteeg 10 in de toekomst toch weer gebruiks- en afgifteactiviteiten

<sup>1</sup> Kenmerk SZ/2013/263494.



## RECHTSBIJSTAND

plaatsvinden. Het pand aan het Spaarne 106 is immers groter dan het vlak met de functieaanduiding maatschappelijk en verweerder heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet specifiek gesteld dat de opvang van verslaafden en de afgifte van methadon etc. tot dit specifieke plandeel, namelijk het rood gearceerde vlak, beperkt dienen te blijven.

Op het ogenblik is dat niet het geval, maar met de onderhavige vaststelling van het bestemmingsplan kan een terugkeer naar de oude, ongewenste situatie niet worden uitgesloten. In die zin leidt de vaststelling van dit bestemmingsplan op dit onderdeel niet tot een goede ruimtelijke ordening en dient het bestemmingsplan dan ook te worden herzien.

### Voor het overige

Appellante wenst de beroepsgronden zo nodig nog nader aan te vullen.

### Verlof

Vanwege verlof ben ik afwezig in de periode van 5 tot en met 27 december aanstaande.

### Conclusie

Gelet op het voorgaande heeft de gemeenteraad van Haarlem naar de opvatting van appellante ten onrechte het bestemmingsplan "Oude Stad" op genoemd punt vastgesteld.

Redenen waarom appellante zich tot uw Afdeling wendt met het beleefd verzoek dit beroep gegrond te verklaren, het besluit van de Raad op het betreffende onderdeel te vernietigen, met veroordeling van verweerder in de kosten van onderhavige procedure voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand ex artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht.

Hoogachtend,  
SRK Rechtsbijstand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S.A.N. Geerling', with a long horizontal stroke extending to the right.

drs. S.A.N. Geerling

Bijlagen: als genoemd (bij verzending via de gewone post).



## PRODUCTIE 1



Gemeente Haarlem, Stadszaken

## Ruimtelijk Beleid

1440757 A.4 SAG

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

SRK rechtsbijstand, namens mw. Lolis  
Postbus 3020  
2700 LA Zoetermeer

23 AUG 2013

Datum 20 juli 2013  
Ons kenmerk STZ/RB/2013/312823  
Contactpersoon KW Glas  
Doorkiesnummer 0235113544  
E-mail kglas@haarlem.nl  
Bijlage 1  
Kopie aan DIV  
Onderwerp Besluit vaststellen bestemmingsplan Oude Stad

Geachte mevrouw/meneer,

Op 4 juli jongstleden heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan Oude Stad gewijzigd vastgesteld.

Een kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt op 22 augustus 2013 in de Staatscourant en stadskrant gepubliceerd. De beroepstermijn start met ingang van de dag na deze publicatie.

### Inzage

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunt u raadplegen op:

- Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) via het digitaal loket.
- Bij de afdeling Dienstverlening, publiekshal Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De publiekshal is op werkdagen open van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur.

### Beroep

Indien u het niet eens bent met dit raadsbesluit bestaat de mogelijkheid om – gedurende genoemde termijn - beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Inwerkingtreding

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn.

Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor de behandeling van zowel een

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.  
Bezoekadres: Brinkmannpassage, Haarlem  
[www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)

2

beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26).

Ik ga er hierbij vanuit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. van der Straaten', written in a cursive style.

namens burgemeester en wethouders,  
Dhr. J. van der Straaten  
Hoofd Ruimtelijk Beleid  
Gemeente Haarlem



Haarlem

# Raadsstuk

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| GEMEENTE HAARLEM        |                 |
| Zaak nr                 | Doc nr          |
|                         | 2013/261895     |
| Afd. STZ/RB             | Kopie           |
| Reg. datum: 26 JUN 2013 |                 |
| Afgeen datum            | Ontv. bew       |
| Paraaf: de laar         | Paraaf afgedaan |

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan Oude Stad  
**Reg.nummer:** STZ/RB/2013/165303

## 1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid omdat voor het gebied een bestemmingsplan geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Daarnaast is een aantal concrete ontwikkelingen in voorbereiding dat in dit bestemmingsplan is opgenomen. Verder gelden voor het gebied enkele partiële herzieningen en zijn vrijstellingen verleend op grond van artikel 19 WRO of projectbesluiten genomen. Ook deze zijn in dit bestemmingsplan meegenomen.

### *Begrenzing van het plangebied*

Het bestemmingsplangebied vormt onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem en wordt aan de westzijde begrensd door het water van de Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door de Jansstraat, Klokhuisplein, Damstraat, water Spaarne en aan de zuidzijde door de Gedempte Oude Gracht, Verwulft, Botermarkt, Barvoetestraat, Keizerstraat en Prins Hendrikstraat.

### *Procesverloop*

Het college heeft op 29 januari 2013 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en na instemming ter visie gelegd vanaf 1 maart 2013 voor de duur van zes weken. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Op 19 maart 2013 is een informatieavond gehouden, waarbij men in de gelegenheid is gesteld om vragen te stellen en de stukken in te zien.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich op het behoud en versterking van het beschermd stadsgezicht en biedt na vaststelling een eenduidig actueel juridisch-planologische kader. Er wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast wordt binnen het bestemmingsplan een aantal concrete ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

## 4. Argumenten

*Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.*

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 1

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld



*Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.*

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

*De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.*

Op grond van art 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro juncto art.3.1 lid 4 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

*De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 44 zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen geven deels aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

*Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd*

De volgende concrete ontwikkelingen zijn in het plan ingepast:

- *Oude Groenmarkt/Lange Veerstraat*

Uitbreiding van Hotel Ambassador van 29 naar 77 kamers.

- *Kleine Houtstraat 19-21*

Realisering van een winkelruimte met 8 appartementen.

- *Zijlstraat 20*

Realisering van 6 woningen.

- *Melkbrughuisje*

Vervanging van het bestaande huisje

- *Parkeerterrein Schoolsteeg-Jansstraat/hoek Grote Markt-Jansstraat*

Het gaat hier om het herstel van de historische rooilijnen, ruimtewinst in verband met woningopgave en verkoop van gemeentegrond

- *Lange Margrethastraat 34*

Het gaat hier om vergroening van het binnenterrein en realisering van 1 woning.

- *Kromme Elleboogsteeg 3a*

In het kader van wonen boven winkels worden hier tevens twee woningen gerealiseerd rond een groene collectieve tuin.

- *Nieuwe Gracht 7 (Huis Barnaart)*

Het gaat hier om een wijziging van het gebruik ten behoeve van een publieksfunctie op de begane grond.

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*

Het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald bedraagt minder dan €10.000,- en de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op nutsvoorzieningen (art. 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening). Er is derhalve sprake van gevallen als genoemd in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke

ordening. Om deze redenen wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## **5. Kanttekeningen**

### *Verschillen met geldend bestemmingsplan*

In het vigerend bestemmingplan zijn geen achtergevelrooilijnen aangegeven en worden minimale en maximale hoogten aangegeven. Dat doet geen recht aan het Beschermd Stadsgezicht. In het nieuwe bestemmingsplan is deze methode verlaten teneinde de ruimtelijke kwaliteit van de binnenterreinen te waarborgen en de orde 1 en orde2 panden beter te beschermen. In de praktijk kan dit in individuele gevallen leiden tot een beperking van bouwrechten.

## **6. Uitvoering**

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur gezonden;
- Communicatie:
  - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
  - Er wordt een persbericht uitgegeven;
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen (ter inzage)

- a. bestemmingsplan 'Oude Stad' met identificatienummer  
NL.IMRO.0392.BP1080005-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingkaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

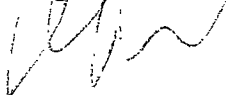
Besluit:

- Het bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Vastgesteld met inachtneming van de brief d.d. 26 juni 2013 van wethouder Cassee (2013/263494)

Gedaan in de vergadering van ... .. 04 JUL 2013

De griffier



De voorzitter





Haarlem

Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en  
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 29 juni 2013  
Ons kenmerk SZ//2013/263494  
Contactpersoon KW Glas  
Doorkiesnummer 023511 3544  
E-mail kglas@haarlem.nl  
Onderwerp Bestemmingsplan 'Oude Stad'

Geachte leden,

In de commissievergadering 20 juni is het bestemmingsplan 'Oude Stad' aan u voorgelegd. Tijdens de bespreking hiervan is een aantal vragen gesteld waarvan ik heb toegezegd u nader te informeren.

*Woningonttrekking gecompenseerd ten behoeve van het Ambassador City Centre Hotel*

Om het hotel mogelijk te maken wordt aan de adressen Lange Veerstraat 8 tot en met 14 de woonfunctie onttrokken. Het betreft in totaal 571 m<sup>2</sup>. In overleg met de ontwikkelaar is afgesproken dat dit volume wordt gecompenseerd in het bouwproject aan het Spaarne 82 -88 en Turfsteeg 8. Deze ontwikkeling is op 1 november 2011 met een projectbesluit door het college vergund. In het bouwplan wordt 650 m<sup>2</sup> aan extra woonoppervlak toegevoegd.

*Spaarne 106*

Eigenaresse van het naastgelegen restaurant aan de Gravinnesteeg 2 stelt dat de methadonverstrekking plaatsvindt vanuit het adres Gravinnesteeg 10, in plaats vanuit het adres Spaarne 106, hetgeen zij onjuist acht.

Het adres 'Gravinnesteeg 10' als zodanig bestaat niet, maar maakt kadastraal onderdeel uit van het adres Spaarne 106. Aan het gehele pand van stichting Brijder Verslavingszorg is in het geldend Stadsvernieuwingsplan 'Oude Stad' de bestemming Centrumvoorzieningen b toegekend. Het gebruik als methadonuitgiftepunt en gebruikersruimte is in overeenstemming met deze bestemming. Dit is onder meer bevestigd door de Raad van State d.d. 10 december 2008 bevestigd. Er is dus geen sprake van een onrechtmatige situatie.

Naar aanleiding van de toelichting van inspreker in uw commissie stel ik voor om ter verduidelijking de functieaanduiding 'maatschappelijk' die nu op slechts een gedeelte van Spaarne 106 ligt op het gehele pand te leggen. Verder wordt om



dezelfde redenen voorgesteld artikel 8.3 lid c 'Specifieke gebruiksregels' als volgt te wijzigen: 'uitsluitend ter plaatse van Spaarne 106 is een uitgiftepunt Methadon en een gebruikersruimte toegestaan.'

*Restaurant Gravinnesteeg 2/Kleine Houtstraat 47*

Namens eigenaresse van het restaurant aan de Gravinnesteeg 2 is een zienswijze ingediend waarin is verzocht aan het naastgelegen pand Kleine Houtstraat 47 een horeca-aanduiding toe te voegen, omdat zij voornemens is daar een restaurant te vestigen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat deze functie alleen toegekend wordt in geval van bestaande situaties. Voor nieuwe gevallen dient een concreet onderbouwde aanvraag te worden ingediend.

Pas in haar mondelinge toelichting tijdens de commissievergadering heeft zij te kennen gegeven dat de keuken van het restaurant gevestigd is op een deel van Kleine Houtstraat 47 gelegen achter de huidige kledingwinkel. Hoewel dit niet uit het bouwarchief is gebleken, is ter plaatse geconstateerd dat dit inderdaad het geval is. Om die reden wordt voorgesteld alsnog de aanduiding horeca-2 aan het perceel Kleine Houtstraat 47 toe te voegen.

*Maximale goothoogte Nieuwe Kruisstraat 4*

Tussen ontwerp en vaststelling zijn alle goot- en bouwhoogtes opnieuw bekeken. Dit heeft er onder meer toe geleid dat op de adressen Nieuwe Kruisstraat 2- 4 de maximale goothoogte is teruggebracht van 9 naar 8 meter. De eigenaar van Nieuwe Kruisstraat 4 heeft tijdens commissievergadering verzocht alsnog zijn maximale goothoogte te verhogen naar 9 meter. Hiermee meent hij in overleg met de ARK een 'parel op het dak' te kunnen realiseren. In het bestemmingsplan 'Oude Stad' is al sprake van een verruiming ten opzichte van de bestaande bouw mogelijkheden. De maximale goothoogte is verhoogd en het volume van de kaplaag kan worden vergroot, waarmee een toename van de woonkwaliteit kan worden gerealiseerd. Met een verder verhoging van de maximale goothoogte zou een hele extra bouwlaag kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt mede gezien het straatprofiel en de omliggende bebouwing als onwenselijk geacht.

*Bedieningspaneel Melkbrug*

De discussie of het bedieningspaneel van de Melkbrug in of naast het beoogde brugwachtershuisje moet worden geplaatst is nog niet afgerond. De Havendienst is hier nadrukkelijk bij betrokken. Het bestemmingsplan 'Oud Stad' vormt echter voor beide varianten geen belemmering.

Ik adviseer u het bestemmingsplan 'Oude Stad' met voorgestelde verbeteringen vast te stellen.

Ik ga er hierbij vanuit u voldoende te hebben geïnformeerd.

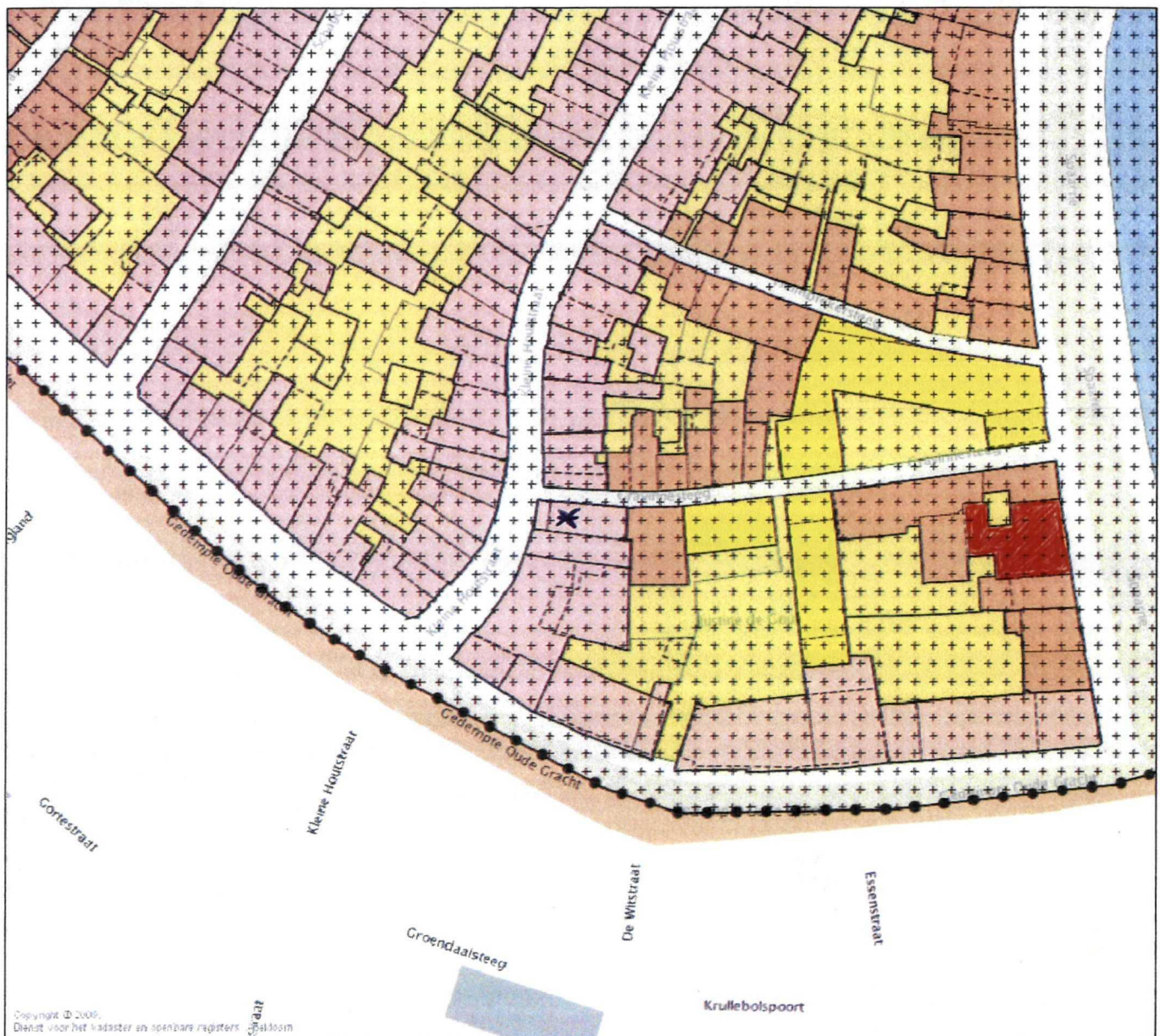
Met vriendelijke groet,

Drs. Ewout P. Cassee

## PRODUCTIE 2

Plannaam: Oude Stad  
 Planstatus: vastgesteld  
 Datum: 2013-07-04  
 PlanIdn: NL.IMRO.0392.BP1080005-0003  
 Plantype: bestemmingsplan  
 Bronhouder: Haarlem

Ruimtelijkeplannen.nl



### Legenda

- Best./inp.plan e.d.
- Bestem.plangeb.
- Best.hoofdgroepen
- centrum
- gemengd
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- Dubbelbestemmingen
- waarde
- onbekend
- Bouvvlakken
- bouwwak
- Bouwaanduidingen
- bouwaanduiding
- Functionaanduidingen
- functionaanduiding
- Maatvoeringen
- maatvoering

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend  
 Datum afdruk: 27 september 2013

Rode vlak is functieaanduiding maatschappelijk  
 \* onderkenning appellante.



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG

**HEDEN TEVENS PER FAX: (070) 3651380**

1B'

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| <b>RAAD VAN STATE</b> |          |
| INGEKOMEN             |          |
| 28 OKT 2013           |          |
| ZAAKNR.               | R1       |
| AAN:                  | Handelsh |
| BEHANDELD: DD:        | PAR:     |

Zoetermeer, 24 oktober 2013

Uw kenmerk: 201308403/1/R1  
Ons dossiernummer: 1440757 A.4 SAG  
Doorkiesnummer: (079) 3303282  
Faxnummer: (079) 3303960  
E-mail: sag@srk.nl  
Betreft: Haarlem, Bp. Oude Stad, betreft Grieks Restaurant Delphi V.O.F.

Hoogedelgestrenge heer, vrouwe,

In bovengenoemde procedure heb ik op 1 oktober 2013 beroep ingesteld tegen voornoemd bestemmingsplan, namens mevrouw A. Lolis en handelende onder de naam Grieks Restaurant Delphi. Namens appellante wens ik heden nog het volgende aan te vullen in beroep.

In mijn zienswijzen van 22 april 2013 tegen het ontwerp van voornoemd bestemmingsplan heb ik onder meer aangevoerd inzake het pand aan de Kleine Houtstraat 47 te Haarlem:

“In het verlengde daarvan zou ik u tevens willen verzoeken om het bedoelde adres toe te voegen aan Bijlage 3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (Milieuzonering bedrijfsactiviteiten oude stad). Terecht heeft uw organisatie het pand aan de Gravinnestraat 2 aldaar opgenomen, met inbegrip van de bedrijfsnaam, en wel onder toepassing van categorie 2 waar overigens categorie 3 de gewenste aanduiding vormt.”

Bij nader inzien blijkt verweerder geen uitwerking te hebben gegeven aan dit specifieke onderdeel waartoe ik verwijs naar de bijlage bij dit schrijven. In die zin moet worden geconstateerd dat de vaststelling van het bestemmingsplan onvolledig is verricht en alsnog aanpassing behoeft, los van de vraag of de horeca op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan daar al is gevestigd.

Dan speelt nog het volgende onderdeel waartoe ik verwijs naar de bijgevoegde kleurenfoto van de website van google.streetview welke overigens al weer enigszins gedateerd is.

Het pand waar op de winkelruit de naam ‘Bojangles’ is vermeld, behoort tot het adres Kleine Houtstraat 47 waar de bestemming “Centrum-2” ingevolge artikel 5 van het bestemmingsplan op

rust met de functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2. Aldaar bevindt zich de locatie waar appellante haar onderneming wil uitbreiden. De voordeur met het huisnummer 47 is rechts van de naam 'Bojangles' gelegen.

Echter, ten onrechte is bij de vaststelling van het bestemmingsplan nagelaten om de ruimte rechts daarvan, namelijk waar de fiets tegen de voorgevel of winkelruit is geparkeerd, van diezelfde functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2 te voorzien.

Laatstgenoemde beroepsgrond kan overigens mogelijk voor intrekking in aanmerking komen omdat ik thans wacht op nader bericht van appellante over de juistheid van dit standpunt.

Ik wil uw Afdeling beleefd verzoeken om bovengenoemde punten nog te betrekken in het beroep van appellante tegen het onderhavige bestemmingsplan.

Vertrouwende op uw medewerking in deze.

Hoogachtend,  
SRK Rechtsbijstand



drs. S.A.N. Geerling

Bijlagen: als genoemd.



|                                     |                      |         |          |     |                                         |
|-------------------------------------|----------------------|---------|----------|-----|-----------------------------------------|
| Brasserie L 'Anders                 | Grote Markt          | 12      | 1642     | 2 A | Restaurant                              |
| Shoe-Point                          | Grote Markt          | 14      | 947      | 1 A | Schoenen- en lederwarenreparatie        |
| Gemeentelijke Vleeshal/Verweyhal    | Grote Markt          | 18      | 1643     | 2 A | Museum met thee-paviljoen               |
| Grand Café Madame Marlie            | Grote Markt          | 21      | 7709     | 2 A | Café                                    |
| Grand café Fortuijn                 | Grote Markt          | 23      | 2395     | 2 A | Café                                    |
| Applause                            | Grote Markt          | 23 a    | 68       | 2 A | Restaurant                              |
| Studio                              | Grote Markt          | 25      | 1062     | 2 A | Café                                    |
| Carillon                            | Grote Markt          | 27      | 67       | 2 A | Hotel-café-restaurant                   |
| Café De Lift                        | Grote Markt          | 29      | 926      | 2 A | Café                                    |
| Piazza Viva                         | Grote Markt          | 31      | 1063     | 2 A | Pizzeria                                |
| Hasret Döner                        | Grote Markt          | B       | 8092     | 2 A | Snackwagen                              |
| V.O.F. Vishandel J.F. Lijnzaat      | Grote Markt          | A       | 2397     | 2 A | Viskraam                                |
| Otelli Gelateria & Caffee           | Hortusplein          | 1       | 9319     | 2 A | IJssalon en broodjes                    |
| VERLOF Otelli Gelateria & Caffee    | Hortusplein          | 1       | 9404     | 0 A | IJssalon en broodjes                    |
| Woodstone Pizza                     | Hortusplein          | 2       | 9392     | 0 A | Café-restaurant                         |
| Shabu Shabu Haarlem                 | Hortusplein          | 3       | 9497     | 2 A | Horeca                                  |
| Parkeergarage Raaks                 | Jansstraat           | 1       | 1191     | 2 B | Parkeergarage                           |
| Stichting Hervormde Diaconale Huize | Jansstraat           | 27      | -29 2779 | 1 A | Kantoorgebouw                           |
| J.W.M. Rijbroek                     | Jansstraat           | 71      | 1142     | 2 B | Elektrotechnisch/san.inst.bedrijf       |
| Afzondissementsrechtbank            | Jansstraat           | 77      | -85 63   | 2 A | Rechtbank                               |
| Gasstation arrond. rechtbank        | Jansstraat           | A       | 1543     | 1 B | Gasdrukregel- en meetstation            |
| Thai Wan Phen                       | Keizersstraat        | 1 a     | 73       | 2 A | Afhaalrestaurant                        |
| VABEMA                              | Kinderhuisvest       | 31      | -33 2085 | 1 B | Groothandel magazijnstellingen          |
| Schaarenhout BV                     | Kinderhuisvest       | 43      | 6377     | 0 A | Kantoor                                 |
| De Witte Zwaan                      | Kinderhuisvest       | 51      | -53 1369 | 2 A | Café                                    |
| Al Dente                            | Kleine Houtstraat    | 2 zw    | 1428     | 2 A | Pizzeria                                |
| Flamboyant                          | Kleine Houtstraat    | 3       | 1298     | 2 A | Restaurant                              |
| Firma. L. Faber en Zn               | Kleine Houtstraat    | 10      | 105      | 2 A | Schoenen- en lederwarenreparatie        |
| Lunchroom Van Dam                   | Kleine Houtstraat    | 13      | 9702     | 2 A | Lunchroom                               |
| DHW Haarlems Genieten               | Kleine Houtstraat    | 13      | 9400     | 0 A | Restaurant                              |
| Rio Negro                           | Kleine Houtstraat    | 29      | 362      | 2 A | Restaurant                              |
| Restaurant Noor                     | Kleine Houtstraat    | 31      | 361      | 2 A | Restaurant                              |
| VERLOF State of Mind (Smartshop)    | Kleine Houtstraat    | 34      | 8873     | 0 A | Coffeeshop                              |
| LEEG                                | Kleine Houtstraat    | 36 38   | 8377     | 2 A |                                         |
| Pebbels                             | Kleine Houtstraat    | 40      | 360      | 2 A | Café-bar                                |
| Restaurant Scampi                   | Kleine Houtstraat    | 42      | 359      | 2 A | Restaurant                              |
| Restaurant Subliem                  | Kleine Houtstraat    | 44      | 358      | 2 A | Restaurant                              |
| Soellaart B.V. H. & J.C.            | Kleine Houtstraat    | 49 A-53 | 106      | 1 A | Detailhandel sport/kampeerbenodigdheden |
| Café Jac. van Egmond                | Kleine Houtstraat    | 55      | 1648     | 2 A | Café                                    |
| La Cubanita Haarlem                 | Kleine Houtstraat    | 58      | 7141     | 2 A | Café-restaurant                         |
| DHW Cocoloco Restaurant             | Kleine Houtstraat    | 62      | 9639     | 0 A | DHW                                     |
| Restaurant Bams                     | Kleine Houtstraat    | 62 zw   | 108      | 2 A | Restaurant                              |
| In den gevulde broodmand            | Kleine Houtstraat    | 66      | 2650     | 1 A | Tearoom                                 |
| Hensen Bedrijfskleding BV           | Koningstraat         | 13      | 117      | 1 A | Kledingatelier                          |
| Meneer Paprika                      | Koningstraat         | 19 21   | 9118     | 2 A | Horeca                                  |
| Toyzon                              | Koningstraat         | 21      | 9100     | 1 A | Detailhandel                            |
| Café Pitcher                        | Koningstraat         | 46      | 2668     | 2 A | Café                                    |
| Toko Nina                           | Koningstraat         | 48      | 1892     | 2 A | Afhaalrestaurant                        |
| La Pien Noir                        | Koningstraat         | 58      | 1125     | 2 A | Café-bar                                |
| DHW La Pien Noir                    | Koningstraat         | 58      | 8861     | 0 A | Café-bar                                |
| KPN, telefoondistrict Haarlem       | Korte Zijlstraat     | 1       | 516      | 3 A | Telefoondistrict & Kantoren             |
| Overdevest, R.J.L.                  | Korte Zijlstraat     | 10      | 487      | 2 B | Opslag/werkruimte bouwbedrijf           |
| El en Ben                           | Krocht               | 2       | 1067     | 2 A | Café                                    |
| Empire                              | Krocht               | 8       | 1665     | 2 A | Coffeeshop                              |
| Phang-Nga Bay                       | Krocht               | 10 b    | 1480     | 2 A | Restaurant                              |
| Subway Haarlem                      | Krocht               | 12      | 128      | 2 A | Broodjeszaak                            |
| Gemeentelijke drukkerij TOP-Service | Kromme Elleboogsteeg | 8       | -10 2016 | 2 B | Huisdrukkerij                           |
| Stalker                             | Kromme Elleboogsteeg | 12 20   | 1476     | 3 B | Discotheek                              |

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

Kleine Houtstraat 47, Haarlem - Google Maps - Windows Internet Explorer

https://maps.google.nl

Favorieten Intranet SRK Rechtsbijstand

Kleine Houtstraat 47, Haarlem - Google Maps

Google

Kleine Houtstraat 47, Haarlem

Inloggen



© 2013 Google - Fotodatum: juni 2008

Gereed

Internet | Beveiligde modus: ingeschakeld

Een probleem melden



182

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG

**HEDEN TEvens PER FAX: (070) 3651380**



Zoetermeer, 1 november 2013

Uw kenmerk: 201308403/1/R1  
Ons dossiernummer: 1440757 A.4 SAG  
Doorkiesnummer: (079) 3303282  
Faxnummer: (079) 3303960  
E-mail: sag@srk.nl  
Betreft: Haarlem, Bp. Oude Stad, betreft Grieks Restaurant Delphi V.O.F.;  
gedeeltelijke intrekking beroepsgrond

Hoogedelgestrenge heer, vrouwe,

Per brief van 24 oktober 2013 heb ik namens appellante als aanvullende beroepsgrond onder meer het volgende naar voren gebracht:

“Dan speelt nog het volgende onderdeel waartoe ik verwijs naar de bijgevoegde kleurenfoto van de website van google.streetview welke overigens al weer enigszins gedateerd is.

Het pand waar op de winkelruit de naam ‘Bojangles’ is vermeld, behoort tot het adres Kleine Houtstraat 47 waar de bestemming “Centrum-2” ingevolge artikel 5 van het bestemmingsplan op rust met de functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2. Aldaar bevindt zich de locatie waar appellante haar onderneming wil uitbreiden. De voordeur met het huisnummer 47 is rechts van de naam ‘Bojangles’ gelegen.

Echter, ten onrechte is bij de vaststelling van het bestemmingsplan nagelaten om de ruimte rechts daarvan, namelijk waar de fiets tegen de voorgevel of winkelruit is geparkeerd, van diezelfde functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2 te voorzien.”

Hierbij bericht ik uw Afdeling dat ik dit onderdeel van het beroep intrek; het bedoelde pand blijkt toch niet tot het eigendom van appellante te behoren.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben kunnen informeren.

Hoogachtend,  
SRK Rechtsbijstand

drs. S.A.N. Geerling

POSTADRES Postbus 2888  
3000 CW ROTTERDAM  
KANTOORADRES Blaak 31  
3011 GA ROTTERDAM  
TELEFOON +31 (0)10 224 66 17  
FAX +31 (0)10 224 65 26  
E-MAIL remco.backer@loyensloeff.com  
INTERNET www.loyensloeff.com

**AANTEKENEN**(14610642 -VEGA-70089506)  
**ALSMEDE PER TELEFAX: 070 365 1380**

Afdeling bestuursrechtspraak  
van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG

VAN mr. R.J.G. Bäcker - advocaat  
REFERENTIE 14610642 - RB/AV - 70089506  
DATUM 2 oktober 2013  
BETREFT bestemmingsplan "Oude Stad"  
**pro forma beroepschrift**



Edelachtbaar College,

Namens cliënten LCG Real Estate 15 B.V., statutair gevestigd te Vught en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146, LCG Commercial B.V. en Cerentino B.V., beide statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146 (hierna gezamenlijk te noemen: "**Cliënten**"), die in deze zaak woonplaats kiezen te Rotterdam, aan de Blaak 31 (Postbus 2888, 3000 CW Rotterdam) bij Loyens & Loeff N.V., advocaten, belastingadviseurs en notarissen, van wie mr. R.J.G. Bäcker als advocaat-gemachtigde zal optreden, zulks met recht van substitutie, bericht ik u als volgt.

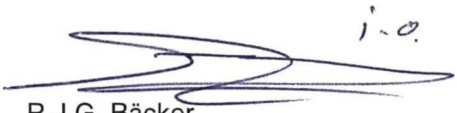
Cliënten hebben kennis genomen van het besluit van de Raad van de gemeente Haarlem d.d. 4 juli 2013, ter inzage gelegd op 22 augustus 2013 (hierna: "**het bestreden besluit**"), houdende de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Oude Stad". Een afschrift van het bestreden besluit is als **productie 1** bijgevoegd.

Cliënten kunnen zich met het bestreden besluit niet verenigen en stellen hierbij op nader aan te voeren gronden beroep in tegen het bestreden besluit. Cliënten zullen de gronden waarop hun beroep rust in een aanvullend beroepschrift uiteenzetten. Zij verzoeken u hun voor het indienen daarvan een termijn te stellen.

Op grond van het voorgaande en de nog nader aan te voeren gronden, verzoeken cliënten u hun beroep gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen, alsmede de Raad van de gemeente Haarlem ex artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht te veroordelen tot vergoeding van de kosten die cliënten redelijkerwijs in verband met de behandeling van dit beroep hebben moeten maken.

Het voor dit beroepschrift verschuldigde griffierecht kunt u in rekening-courant met mijn kantoor verrekenen.

Hoogachtend,  
Loyens & Loeff N.V.

  
R.J.G. Bäcker



## Productie 1



Gemeente Haarlem, Stadszaken

## Ruimtelijk Beleid

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Loyens & Loeff advocaten  
Postbus 2888  
3000 CW Rotterdam

Datum 20 juli 2013  
Ons kenmerk STZ/RB/2013/312823  
Contactpersoon KW Glas  
Doorkiesnummer 0235113544  
E-mail kglas@haarlem.nl  
Bijlage 1  
Kopie aan DIV  
Onderwerp Besluit vaststellen bestemmingsplan Oude Stad

Geachte mevrouw/meneer,

Op 4 juli jongstleden heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan Oude Stad gewijzigd vastgesteld.

Een kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt op 22 augustus 2013 in de Staatscourant en stadskrant gepubliceerd. De beroepstermijn start met ingang van de dag na deze publicatie.

### Inzage

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunt u raadplegen op:

- Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) via het digitaal loket.
- Bij de afdeling Dienstverlening, publiekshal Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De publiekshal is op werkdagen open van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur.

### Beroep

Indien u het niet eens bent met dit raadsbesluit bestaat de mogelijkheid om – gedurende genoemde termijn - beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Inwerkingtreding

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn.

Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor de behandeling van zowel een

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.  
Bezoekadres: Brinkmannpassage, Haarlem  
[www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)

2

beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26).

Ik ga er hierbij vanuit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



namens burgemeester en wethouders,  
Dhr. J. van der Straaten  
Hoofd Ruimtelijk Beleid  
Gemeente Haarlem

# Raadsstuk

| GEMEENTE HAARLEM        |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Zaak nr.:               | Doc nr.: 2013/261895 |
| Afd.: STZ/RB            | Kopie.               |
| Reg. datum: 26 JUN 2013 |                      |
| Aldoen. datum:          | Dntv. bew.           |
| Behandelaar:            | Paraaf afgedaan      |
|                         |                      |

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oude Stad  
Reg.nummer: STZ/RB/2013/165303

## 1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid omdat voor het gebied een bestemmingsplan geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Daarnaast is een aantal concrete ontwikkelingen in voorbereiding dat in dit bestemmingsplan is opgenomen. Verder gelden voor het gebied enkele partiële herzieningen en zijn vrijstellingen verleend op grond van artikel 19 WRO of projectbesluiten genomen. Ook deze zijn in dit bestemmingsplan meegenomen.

### Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplangebied vormt onderdeel van de historische binnenstad van Haarlem en wordt aan de westzijde begrensd door het water van de Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door de Jansstraat, Klokhuisplein, Damstraat, water Spaarne en aan de zuidzijde door de Gedempte Oude Gracht, Verwulft, Botermarkt, Barvoetestraat, Keizerstraat en Prins Hendrikstraat.

### Procesverloop

Het college heeft op 29 januari 2013 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en na instemming ter visie gelegd vanaf 1 maart 2013 voor de duur van zes weken. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Op 19 maart 2013 is een informatieavond gehouden, waarbij men in de gelegenheid is gesteld om vragen te stellen en de stukken in te zien.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich op het behoud en versterking van het beschermd stadsgezicht en biedt na vaststelling een eenduidig actueel juridisch-planologische kader. Er wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast wordt binnen het bestemmingsplan een aantal concrete ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

## 4. Argumenten

*Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.*

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 1

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld



*Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.*

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

*De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.*

Op grond van art. 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro juncto art.3.1 lid 4 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

*De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 44 zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen geven deels aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

*Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd*

De volgende concrete ontwikkelingen zijn in het plan ingepast:

- *Oude Groenmarkt/Lange Veerstraat*

Uitbreiding van Hotel Ambassador van 29 naar 77 kamers.

- *Kleine Houtstraat 19-21*

Realisering van een winkelruimte met 8 appartementen.

- *Zijlstraat 20*

Realisering van 6 woningen.

- *Melkbrughuisje*

Vervanging van het bestaande huisje

- *Parkeerterrein Schoolsteeg-Jansstraat/hoek Grote Markt-Jansstraat*

Het gaat hier om het herstel van de historische rooilijnen, ruimtewinst in verband met woningopgave en verkoop van gemeentegrond

- *Lange Margrethastraat 34*

Het gaat hier om vergroening van het binnenterrein en realisering van 1 woning.

- *Kromme Elleboogsteeg 3a*

In het kader van wonen boven winkels worden hier tevens twee woningen gerealiseerd rond een groene collectieve tuin.

- *Nieuwe Gracht 7 (Huis Barnaart)*

Het gaat hier om een wijziging van het gebruik ten behoeve van een publieksfunctie op de begane grond.

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*

Het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald bedraagt minder dan €10.000,- en de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op nutsvoorzieningen (art. 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening). Er is derhalve sprake van gevallen als genoemd in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 2

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

**7. Bijlagen (ter inzage)**

- a. bestemmingsplan 'Oude Stad' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080005-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingkaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 4

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

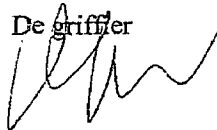
Besluit:

- Het bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

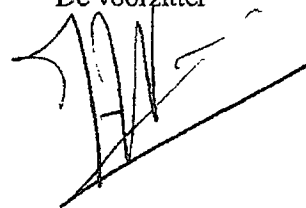
Vastgesteld met inachtneming van de brief d.d. 26 juni 2013 van wethouder Cassee (2013/263494)

Gedaan in de vergadering van ... .. 04. JUL 2013

De griffier



De voorzitter



Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 5

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

POSTADRES Postbus 2888  
3000 CW ROTTERDAM  
KANTOORADRES Blaak 31  
3011 GA ROTTERDAM  
TELEFOON +31 (0)10 224 66 17  
FAX +31 (0)10 224 65 26  
E-MAIL remco.backer@loyensloeff.com  
INTERNET www.loyensloeff.com

**AANTEKENEN** (14803240-VEGA-70089506)  
**ALSMEDE PER TELEFAX: 070 365 1380**

Afdeling bestuursrechtspraak  
van de Raad van State  
d.t.v. R. Hamelink  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG

VAN mr. R.J.G. Bäcker - advocaat  
REFERENTIE 14803240 - RB/AV - 70089506  
DATUM 30 oktober 2013  
UW REFERENTIE 201308403/1/R1

BETREFT bestemmingsplan "Oude Stad" Haarlem  
aanvullend beroepschrift



Edelachtbaar College,

Namens cliënten LCG Real Estate 15 B.V., statutair gevestigd te Vught en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146, LCG Commercial B.V. en Cerentino B.V., beide statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146 (hierna gezamenlijk te noemen: "**Cliënten**"), heb ik bij brief d.d. 2 oktober 2013 pro forma beroep ingesteld tegen het besluit van de Raad van de gemeente Haarlem (hierna: "**de Raad**") d.d. 4 juli 2013, ter inzage gelegd op 22 augustus 2013 (hierna: "**het bestreden besluit**"), houdende de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Oude Stad" (hierna: "**het bestemmingsplan**"). Een afschrift van het pro forma beroepschrift inclusief bijlagen is als **productie 1** bijgevoegd.

Bij brief d.d. 2 oktober 2013 hebt u Cliënten in de gelegenheid gesteld hun gronden van beroep aan te voeren. Namens Cliënten maak ik hierbij gebruik van die gelegenheid.

## 1 Inleiding

- 1.1 Het plangebied maakt deel uit van de historische binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 30 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het water van de Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door de Jansstraat, het Klokhuisplein, de Damstraat, het water van het Spaarne en aan de zuidzijde door Gedempte Oude Gracht, het Verwulft, de Botermarkt, de Barrevoetestraat, de Keizerstraat en de Prins Hendrikstraat.
- 1.2 Cliënten zijn eigenaar van percelen grond gelegen aan onder meer de Barteljorisstraat 35



te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem nummer C 7043 A3 en de Brinkmannpassage 101, kadastraal bekend gemeente Haarlem nummer C 7034 A4 (hierna: “**de Percelen**”). Ter plaatse bevinden zich woningen en worden winkels geëxploiteerd, dit wordt ook wel het Brinkmanncomplex genoemd. Cliënten zijn reeds geruime tijd in overleg met de gemeente Haarlem over de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex.

- 1.3 Bij brief d.d. 22 maart 2013 hebben Cliënten een aantal zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht (**productie 2**). De Raad heeft een aantal van deze zienswijzen overgenomen. Cliënten zijn echter van mening dat de Raad twee van hun zienswijzen - die cruciaal zijn voor de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex op de door beide partijen beoogde wijze - ten onrechte niet heeft overgenomen.
- 1.4 Om die reden hebben Cliënten tegen het vaststellingsbesluit beroep ingesteld bij uw Afdeling. In aanvulling hierop hebben Cliënten - met het oog op een spoedige(re) afwikkeling en ter voorkoming van onnodige vertraging in de realisatie van hun herontwikkelpannen - bij de Raad een aanvraag ingediend om wijziging van het vastgestelde bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening.<sup>1</sup>

## 2 Gronden van het beroep

### *Opnemen wijzigingsbevoegdheid*

- 2.1 De eerste zienswijze waarvan Cliënten van mening zijn dat deze ten onrechte niet is overgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan, is de door hen geopperde mogelijkheid tot vergroting van de maximale bouwhoogte ter plaatse van de percelen aan de Barteljorisstraat 35 en de Brinkmannpassage 101 tot 37 meter. Cliënten hebben de Raad in dit verband verzocht ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die voorziet in deze ontwikkeling.
- 2.2 In de beantwoording van de zienswijzen overweegt de Raad dat de plannen van Cliënten om in het Brinkmanncomplex woningen op zeven tot acht woonlagen en/of een hotel te realiseren niet zodanig concreet zouden zijn dat deze kunnen worden omgevormd tot een concreet bouwplan. Gelet hierop heeft de Raad het verzoek van Cliënten ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid op te nemen - overigens zonder nadere motivering - niet overgenomen. Cliënten kunnen zich hierin niet vinden.
- 2.3 Cliënten stellen voorop dat hun plannen met betrekking tot de realisatie van woningen op zeven tot acht woonlagen en/of een hotel deel uitmaken van de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex. In lijn met vaste jurisprudentie van uw Afdeling kwalificeren de

<sup>1</sup> Bij nota van wijziging (Kamerstukken, 28 916, nr. 9) is voorzien in de procedure voor een aanvraag om een (gewijzigd) bestemmingsplan vast te stellen.

herontwikkelingsplannen van het Brinkmanncomplex, waaronder de plannen met betrekking tot de te realiseren woningen en/of hotel, wel degelijk als concrete bouwplannen waarmee rekening moet worden gehouden bij de vaststelling van een bestemmingsplan.<sup>2</sup> De Raad is deze mening kennelijk eveneens toegedaan. De Raad heeft het bestemmingsplan immers gewijzigd vastgesteld (onder meer) naar aanleiding van (andere onderdelen van) de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex.

- 2.4 Zoals Cliënten in hun zienswijze naar voren hebben gebracht, is het doorgang vinden van dit gedeelte van de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex (nagenoeg) uitsluitend afhankelijk van de privaatrechtelijke uitvoerbaarheid daarvan. Dit doet echter niet af aan de mate van concreetheid van hun plannen. Overigens zijn Cliënten van mening dat het opnemen van een wijzigingsgebied conform de in hun zienswijze voorgestelde bewoording voldoende waarborgt dat ter plaatse geen andere dan de door hen beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Indien en voor zover deze plannen geen doorgang zouden vinden, dan kan door de zinsnede dat *“op de derde tot en met de tiende bouwlaag uitsluitend de functie(s) ‘horeca = 4’ en/of ‘wonen’ is/zijn toegestaan”* daarvoor in de plaats immers geen andere bebouwing tot de voorgestelde bouwhoogte van 37 meter worden gerealiseerd.
- 2.5 Gelet op het voorgaande zijn Cliënten dan ook van mening dat de door hen verzochte wijzigingsbevoegdheid ten onrechte niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Om deze reden verzoeken Cliënten uw Afdeling om, zelf in de zaak te voorzien, alsnog ter plaatse van de Percelen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

#### *Samenvoegen van gebouwen*

- 2.6 Daarnaast kunnen zich Cliënten (nog steeds) niet vinden in de naar aanleiding van hun zienswijzen (aangepaste) formulering van artikel 22.4, sub h van de planregels. Dit artikel luidt thans als volgt.

*[Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van] het bepaalde in lid 2 onder c en toestaan dat gebouwen worden samengevoegd, mits:*

- (a) het de bestemmingen Centrum 1, 2 en 3 betreft;*
- (b) bij de overige bestemmingen niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd, waarbij de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 m is;*
- (c) de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;*
- (d) de samenvoeging omkeerbaar is;*

<sup>2</sup> Vgl. ABRvS 25 juli 2012, nr. 201107570/5/T1/R1; ABRvS 16 november 2011, nr. 201004147/1/R1; ABRvS 17 augustus 2011, nr. 201008938/1/R1 en ABRvS 17 augustus 2011, nr. 200906463/1/R1.

(e) *door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.*

- 2.7 In hun zienswijze hebben Cliënten naar voren gebracht dat de oude formulering van dit artikel vatbaar was voor meerderlei uitleg. De formulering van artikel 22.4, sub h van de vastgestelde planregels is dat echter nog steeds. Cliënten begrijpen de huidige formulering aldus dat de voorwaarden dat de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven, de samenvoeging omkeerbaar is en door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt, uitsluitend van toepassing zijn op de samenvoeging van panden bij andere bestemmingen dan Centrum 1, 2 en 3. Het artikel kan echter ook aldus worden uitgelegd dat deze voorwaarden ook betrekking hebben op de bestemmingen Centrum 1, 2 en 3. Voor zover de Raad de laatste uitleg voor ogen staat, geldt het volgende.
- 2.8 Het is Cliënten in de eerste plaats niet duidelijk wat de Raad verstaat onder de onder (d) genoemde voorwaarde dat de samenvoeging omkeerbaar moet zijn. Daarnaast is Cliënten niet duidelijk waarom deze voorwaarde noodzakelijk zou zijn. In beginsel is namelijk elke samenvoeging omkeerbaar. Dit zal afhankelijk van het geval alleen gemoeid gaan met de nodige kosten. Kort en goed zijn Cliënten van mening dat deze voorwaarde overbodig is c.q. in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.
- 2.9 In het licht hiervan verzoeken Cliënten uw Afdeling dan ook dit gedeelte van het bestreden besluit c.q. de planregels te vernietigen dan wel de Raad op te dragen dit gedeelte van de planregels te verduidelijken.

### 3 Conclusie

- 3.1 Op deze en eventueel nader aan te vullen gronden verzoeken Cliënten uw Afdeling hun beroep gegrond te verklaren, zelf in de zaak te voorzien door ter plaatse van de Percelen de door Cliënten verzochte wijzigingsbevoegdheid op te nemen alsmede het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan "Oude Stad" gedeeltelijk te vernietigen dan wel de Raad op te dragen de planregels op genoemd punt te verduidelijken en de gemeente Haarlem ex artikel 8:75 Awb te veroordelen tot vergoeding van de kosten die Cliënten redelijkerwijs in verband met de behandeling van dit beroep hebben moeten maken.

Hoogachtend,  
Loyens & Loeff N.V.

R.J.G. Bäcker

## PRODUCTIE 1



**AANTEKENEN**(14610642 -VEGA-70089506)  
**ALSMEDE PER TELEFAX: 070 365 1380**  
Afdeling bestuursrechtspraak  
van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG

VAN mr. R.J.G. Bäcker - advocaat  
REFERENTIE 14610642 - RB/AV - 70089506  
DATUM 2 oktober 2013  
  
BETREFT bestemmingsplan "Oude Stad"  
pro forma beroepschrift

Edelachtbaar College,

Namens cliënten LCG Real Estate 15 B.V., statutair gevestigd te Vught en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146, LCG Commercial B.V. en Cerentino B.V., beide statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146 (hierna gezamenlijk te noemen: "**Cliënten**"), die in deze zaak woonplaats kiezen te Rotterdam, aan de Blaak 31 (Postbus 2888, 3000 CW Rotterdam) bij Loyens & Loeff N.V., advocaten, belastingadviseurs en notarissen, van wie mr. R.J.G. Bäcker als advocaat-gemachtigde zal optreden, zulks met recht van substitutie, bericht ik u als volgt.

Cliënten hebben kennis genomen van het besluit van de Raad van de gemeente Haarlem d.d. 4 juli 2013, ter inzage gelegd op 22 augustus 2013 (hierna: "**het bestreden besluit**"), houdende de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Oude Stad". Een afschrift van het bestreden besluit is als **productie 1** bijgevoegd.

Cliënten kunnen zich met het bestreden besluit niet verenigen en stellen hierbij op nader aan te voeren gronden beroep in tegen het bestreden besluit. Cliënten zullen de gronden waarop hun beroep rust in een aanvullend beroepschrift uiteenzetten. Zij verzoeken u hun voor het indienen daarvan een termijn te stellen.

Op grond van het voorgaande en de nog nader aan te voeren gronden, verzoeken cliënten u hun beroep gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen, alsmede de Raad van de gemeente Haarlem ex artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht te veroordelen tot vergoeding van de kosten die cliënten redelijkerwijs in verband met de behandeling van dit beroep hebben moeten maken.



LOYENS  LOEFF

Het voor dit beroepschrift verschuldigde griffierecht kunt u in rekening-courant met mijn kantoor verrekenen.

Hoogachtend,  
Loyens & Loeff N.V.

  
R.J.G. Bäcker

Productie 1



Gemeente Haarlem, Stadszaken

## Ruimtelijk Beleid

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Loyens & Loeff advocaten  
Postbus 2888  
3000 CW Rotterdam

Datum 20 juli 2013  
Ons kenmerk STZ/RB/2013/312823  
Contactpersoon KW Glas  
Doorkiesnummer 0235113544  
E-mail [kglas@haarlem.nl](mailto:kglas@haarlem.nl)  
Bijlage 1  
Kopie aan DIV  
Onderwerp Besluit vaststellen bestemmingsplan Oude Stad

Geachte mevrouw/meneer,

Op 4 juli jongstleden heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan Oude Stad gewijzigd vastgesteld.

Een kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt op 22 augustus 2013 in de Staatscourant en stadskrant gepubliceerd. De beroepstermijn start met ingang van de dag na deze publicatie.

### Inzage

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunt u raadplegen op:

- Op [www.ruimtelijkoplannen.nl](http://www.ruimtelijkoplannen.nl) via het digitaal loket.
- Bij de afdeling Dienstverlening, publiekshal Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De publiekshal is op werkdagen open van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur.

### Beroep

Indien u het niet eens bent met dit raadsbesluit bestaat de mogelijkheid om – gedurende genoemde termijn - beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Inwerkingtreding

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn.

Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor de behandeling van zowel een

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.  
Bezoekadres: Brinkmannpassage, Haarlem  
[www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)

2

beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26).

Ik ga er hierbij vanuit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



namens burgemeester en wethouders,  
Dhr. J. van der Straaten  
Hoofd Ruimtelijk Beleid  
Gemeente Haarlem





*Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.*

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

*De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.*

Op grond van art. 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro juncto art.3.1 lid 4 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

*De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 44 zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen geven deels aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

*Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd*

De volgende concrete ontwikkelingen zijn in het plan ingepast:

- *Oude Groenmarkt/Lange Veerstraat*

Uitbreiding van Hotel Ambassador van 29 naar 77 kamers.

- *Kleine Houtstraat 19-21*

Realisering van een winkelruimte met 8 appartementen.

- *Zijlstraat 20*

Realisering van 6 woningen.

- *Melkbrughuisje*

Vervanging van het bestaande huisje

- *Parkeerterrein Schoolsteeg-Jansstraat/hoek Grote Markt-Jansstraat*

Het gaat hier om het herstel van de historische rooilijnen, ruimtewinst in verband met woningopgave en verkoop van gemeentegrond

- *Lange Margrethastraat 34*

Het gaat hier om vergroening van het binnenterrein en realisering van 1 woning.

- *Kromme Elleboogsteeg 3a*

In het kader van wonen boven winkels worden hier tevens twee woningen gerealiseerd rond een groene collectieve tuin.

- *Nieuwe Gracht 7 (Huis Barnaart)*

Het gaat hier om een wijziging van het gebruik ten behoeve van een publieksfunctie op de begane grond.

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*

Het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald bedraagt minder dan €10.000,-- en de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op nutsvoorzieningen (art. 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening). Er is derhalve sprake van gevallen als genoemd in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 2

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

ordening. Om deze redenen wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## 5. Kanttekeningen

### *Verschillen met geldend bestemmingsplan*

In het vigerend bestemmingsplan zijn geen achtergevelrooilijnen aangegeven en worden minimale en maximale hoogten aangegeven. Dat doet geen recht aan het Beschermd Stadsgezicht. In het nieuwe bestemmingsplan is deze methode verlaten teneinde de ruimtelijke kwaliteit van de binnenterreinen te waarborgen en de orde 1 en orde 2 panden beter te beschermen. In de praktijk kan dit in individuele gevallen leiden tot een beperking van bouwrechten.

## 6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur gezonden;
- Communicatie:
  - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
  - Er wordt een persbericht uitgegeven;
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 3

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

## 7. Bijlagen (ter inzage)

- a. bestemmingsplan 'Oude Stad' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080005-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

**Besluit:**

- Het bestemmingsplan met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP1080005-0003, gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Vastgesteld met inachtneming van de brief d.d. 26 juni 2013 van wethouder Cassee (2013/263494)

Gedaan in de vergadering van ... .. 04 JUL 2013

## De Griffier



De voorzitter



Orde 1: rijks- en gemeentelijke monumenten 5

Orde 2: bouwwerken van voor 1960 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld

\*\*\*\*\*  
\*\*\* TX RAPPORT \*\*\*  
\*\*\*\*\*

VERZENDING OK

TX/RX NR 4096  
BESTEMMINGSAFRES 00703651380  
ID AANSLUITING  
ST. TIJD 02/10 09:33  
GEBR. T. 03'24  
VERZONDEN PAGINA'S 10  
RESULTAAT OK

LOYENS  LOEFF

**AANTEKENEN**(14610642 -VEGA-70089506)  
**ALSMEDER TELEFAX: 070 365 1380**  
Afdeling bestuursrechtspraak  
van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG

POSTAFRES Postbus 2888  
3000 CW ROTTERDAM  
KANTORAFRES Blaak 31  
3011 GA ROTTERDAM  
TELEFOON +31 (0)10 224 66 17  
FAX +31 (0)10 224 66 26  
E-MAIL remco.backer@loyensloeff.com  
INTERNET www.loyensloeff.com

VAN mr. R.J.G. Bäcker - advocaat  
REFERENTIE 14610642 - RB/AV - 70089506  
DATUM 2 oktober 2013  
  
BETREFT bestemmingsplan "Oude Stad"  
pro forma beroepschrift

Edelachtbaar College,

Namens cliënten LCG Real Estate 15 B.V., statutair gevestigd te Vught en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146, LCG Commercial B.V. en Cerentino B.V., beide statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146 (hierna gezamenlijk te noemen: "**Cliënten**"), die in deze zaak woonplaats kiezen te Rotterdam, aan de Blaak 31 (Postbus 2888, 3000 CW Rotterdam) bij Loyens & Loeff N.V., advocaten, belastingadviseurs en notarissen, van wie mr. R.J.G. Bäcker als advocaat-gemachtigde zal optreden, zulks met recht van substitutie, bericht ik u als volgt.

Cliënten hebben kennis genomen van het besluit van de Raad van de gemeente Haarlem d.d. 4 juli 2013, ter inzage gelegd op 22 augustus 2013 (hierna: "**het bestreden besluit**"), houdende de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Oude Stad". Een afschrift van het bestreden besluit is als productie 1 bijgevoegd.

Cliënten kunnen zich met het bestreden besluit niet verenigen en stellen hierbij op nader aan te voeren gronden beroep in tegen het bestreden besluit. Cliënten zullen de gronden waarop hun beroep rust in een aanvullend beroepschrift uiteenzetten. Zij verzoeken u hun voor het indienen daarvan een termijn te stellen.



## PRODUCTIE 2

POSTADRES Postbus 2888  
3000 CW ROTTERDAM  
KANTOORADRES Blaak 31  
3011 GA ROTTERDAM  
TELEFOON +31 (0)10 224 66 17  
FAX +31 (0)10 224 65 26  
E-MAIL remco.backer@loyensloeff.com  
INTERNET www.loyensloeff.com

**AANTEKENEN**(13389454-VEGA-70089506)  
**TEVENS PER TELEFAX: 023 511 3440 / 023 511 3448**  
Gemeenteraad van Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

VAN R.J.G. Bäcker - advocaat  
REFERENTIE 13389454-RB/AV-70089506  
DATUM 22 maart 2013  
UW REFERENTIE NL.IMRO.0392.BP1080005-0002  
  
BETREFT Ontwerp bestemmingsplan "Oude Stad";  
Zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten LCG Real Estate 15 B.V., statutair gevestigd te Vught en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146, LCG Commercial B.V. en Cerentino B.V., beide statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (5263 EH) Vught aan de Helvoirtseweg 146 (hierna gezamenlijk: "LCG") die in deze zaak woonplaats kiezen te Rotterdam, aan de Blaak 31 (Postbus 2888, 3000 CW Rotterdam) bij Loyens & Loeff N.V., advocaten, belastingadviseurs en notarissen, van welk kantoor mr. R.J.G. Bäcker als advocaat-gemachtigde zal optreden, bericht ik u als volgt.

## 1 Inleiding

- 1.1 De gemeente Haarlem en LCG zijn reeds geruime tijd in overleg over de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex. LCG heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stad" (hierna: het "ontwerpbestemmingsplan"). Naar haar inzicht is het ontwerpbestemmingsplan niet geheel in lijn met de door beide partijen beoogde herontwikkeling. Om te waarborgen dat de herontwikkeling niettemin op de door beide partijen beoogde wijze doorgang kan vinden, acht LCG het van belang haar zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan aan uw Raad kenbaar te maken.
- 1.2 Volgens publicatie in de Staatscourant ligt het ontwerpbestemmingsplan vanaf 1 maart 2013 voor een periode van zes weken het ter inzage, gedurende welke periode een ieder daartegen zienswijzen kan indienen.

- 1.3 Het plangebied maakt deel uit van de historische binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 30 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het water van de Leidsevaart/Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Nieuwe Gracht, aan de oostzijde door de Jansstraat, het Klokhuisplein, de Damstraat, het water van het Spaarne en aan de zuidzijde door Gedempte Oude Gracht, het Verwulft, de Botermarkt, de Barrevoetestraat, de Keizerstraat en de Prins Hendrikstraat.
- 1.4 Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (hierna: de “Plantoelichting”) blijkt dat het hoofddoel van het ontwerpbestemmingsplan is het opstellen van een actueel planologisch-juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het tweede doel van het ontwerpbestemmingsplan is aan te geven waar (in beperkte mate) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden.<sup>1</sup>
- 1.5 LCG is eigenaar van percelen grond gelegen aan onder meer de Barteljorisstraat 35 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem nummer C 7043 A3 en de Brinkmannpassage 101, kadastraal bekend gemeente Haarlem nummer C 7034 A4 (hierna: “de Percelen”). Ter plaatse bevinden zich woningen en worden winkels geëxploiteerd. LCG kan zich met het ontwerpbestemmingsplan niet verenigen en maakt derhalve thans van de gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen.

## 2 Juridisch kader

- 2.1 Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ("Wro") in werking getreden. Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan dient zodoende te worden getoetst aan de Wro en het daarop gebaseerde Besluit ruimtelijke ordening ("Bro"). Op grond van artikel 3.1 lid 1 Wro dient aan een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening ten grondslag te liggen. Verder dient de toelichting bij een bestemmingsplan te voldoen aan de eisen van artikel 3.1.6 Bro.

### 3 Zienswijze

- 3.1 Samenvoegen gebouwen
- 3.1.1 Op de Percelen rusten de bestemmingen “Centrum-1” en “Centrum-3”. Op grond van artikel 4.2 respectievelijk artikel 6.2<sup>2</sup> van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan (hierna: de “Planregels”) gelden voor bouwwerken de bouwregels van artikel 22 van de Planregels. Artikel 22.2, sub c van de Planregels bepaalt dat gebouwen niet mogen worden samengevoegd.

<sup>1</sup> Plantoelichting, p. 6.

<sup>2</sup> Met betrekking tot de verwijzing in artikel 6.2 is sprake van een omissie. Zie hiervoor nader het in randnummer 3.4.2. naar voren gebrachte.

*Primair: samenvoegen niet beperken*

- 3.1.2 LCG kan zich niet vinden in dit verbod. In het kader van de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex zullen onder meer ter plaatse van de Percelen gebouwen worden samengevoegd. Dit sluit aan bij de "Gebiedsvisie Brinkmann" uit 2009, die mede ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan.<sup>3</sup>
- 3.1.3 Uit de Gebiedsvisie volgt dat binnen Haarlem behoefte bestaat aan grootschalige detailhandel op onder meer de locatie van het Brinkmanncomplex. Om deze behoefte te verwezenlijken, zullen onder meer ter plaatse van de Percelen gebouwen moeten worden samengevoegd. Het in artikel 22.2, sub c van de planregels neergelegde verbod staat hieraan echter in de weg. LCG verzoekt uw Raad dan ook om, in lijn met de Gebiedsvisie, het verbod op samenvoeging van gebouwen te schrappen.

*Subsidiair: samenvoegen toestaan onder voorwaarden*

- 3.1.4 Indien en voor zover uw Raad het samenvoegen van (bepaalde) gebouwen zou wensen te reguleren dan verzoekt LCG uw Raad het samenvoegen van gebouwen toe te staan onder duidelijk geformuleerde voorwaarden, in die zin dat die voorwaarden samenvoeging ter plaatse van de Percelen zo veel als mogelijk faciliteren met het oog op de realisatie van de toegelaten functies. Een voorbeeld hiervoor kan worden gevonden in artikel 5 van het thans vigerende bestemmingsplan "Oude Stad". Ingevolge dit artikel mogen panden worden samengevoegd, maar mag het bestaande aantal zelfstandige opgangen voor (boven)woningen niet onevenredig worden aangetast, tenzij op andere wijze in de toegankelijkheid van buitenaf wordt voorzien.
- 3.1.5 Artikel 22.2 onder c. kan naar het oordeel van LCG als volgt komen te luiden:

*Gebouwen mogen worden samengevoegd, met dien verstande dat (i) maximaal twee gebouwen mogen worden samengevoegd en (ii) het bestaande aantal zelfstandige opgangen voor (boven)woningen niet onevenredig wordt aangetast, tenzij op andere wijze in de toegankelijkheid van buitenaf wordt voorzien.*

*De onder (i) genoemde voorwaarde dat maximaal twee gebouwen mogen worden samengevoegd, geldt niet met betrekking tot gebouwen met de bestemming "Centrum-1" en "Centrum-3".*

<sup>3</sup> Plantoelichting p. 23

*Meer subsidair: samenvoegen toestaan bij omgevingsvergunning voor binnenplans afwijken*

- 3.1.6 Indien en voor zover uw Raad het in artikel 22.2 onder c opgenomen (algemene) verbod zou wensen te handhaven, dan verzoekt LCG gebouwen binnen de bestemming "Centrum-1" en "Centrum-3" door duidelijke bewoordingen van dit verbod uit te sluiten. Hiertoe kan bijvoorbeeld in artikel 4.2 respectievelijk artikel 6.2 de volgende zinsnede worden opgenomen: *"met uitzondering van artikel 22.2 onder c en 22.4 onder h."*
- 3.1.7 Indien en voor zover uw Raad het in artikel 22.2 onder c opgenomen (algemene) verbod niettemin tevens van toepassing wenst te laten zijn op gebouwen binnen de bestemming "Centrum-1" en "Centrum-3", dan brengt LCG het volgende naar voren.
- 3.1.8 Artikel 22.4 onder h van de Planregels luidt:
- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:*
- 1. niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd met uitzondering van gebouwen met de bestemming centrum;*
  - 2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;*
  - 3. de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;*
  - 4. de samenvoeging omkeerbaar is;*
  - 5. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.*
- 3.1.9 LCG is in van mening dat de in artikel 22.4 onder h van de Planregels opgenomen voorwaarden/beperkingen onduidelijk zijn geformuleerd. Hierdoor is op voorhand niet duidelijk in hoeverre al dan niet aan deze voorwaarden/beperkingen wordt voldaan. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- 3.1.10 Meer in het bijzonder is LCG daarnaast van mening dat de onder 1. van artikel 22.4 opgenomen zinsnede *"met uitzondering van gebouwen met de bestemming centrum"* niet (voldoende) waarborgt dat gebouwen binnen de bestemming "Centrum-1" en "Centrum-3" mogen worden samengevoegd.
- 3.1.11 In de eerste plaats bevat het ontwerpbestemmingsplan geen bestemming "centrum". Het is gelet hierop dan ook niet (onomstotelijk) duidelijk welke bestemming(en) zijn uitgezonderd van de onder 1. opgenomen beperking.

- 3.1.12 In de tweede plaats is de huidige formulering voor meerderlei uitleg vatbaar. LCG gaat ervan uit dat uw Raad met genoemde zinsnede gebouwen binnen de bestemming "Centrum-1", "Centrum-2" en "Centrum-3" heeft willen uitzonderen van de beperking dat ten hoogste (slechts) twee gebouwen mogen worden samengevoegd. De huidige formulering in het ontwerpbestemmingsplan kan echter ook aldus worden gelezen dat de gebouwen met de bestemming centrum (lees: "Centrum-1", "Centrum-2" en "Centrum-3") zijn uitgezonderd van de mogelijkheid te worden samengevoegd.
- 3.1.13 Om alle mogelijke onduidelijkheid op dit punt weg te nemen, verzoekt LCG uw Raad aan het artikellid expliciet toe te voegen: *"Het hiervoor onder 1. opgenomen vereiste geldt niet met betrekking tot gebouwen met de bestemming "Centrum-1", "Centrum-2" en "Centrum-3"."*
- 3.1.14 Ten aanzien van de onder 2. van artikel 22.4 genoemde beperking is LCG van mening dat deze in de eerste plaats onduidelijk is geformuleerd. Door de verruiming van de mogelijkheid tot samenvoegen van gebouwen met de bestemming "Centrum-1", "Centrum-2" en "Centrum-3", zoals hiervoor is beschreven, heeft uw Raad kennelijk beoogd mogelijk te maken dat meer dan twee gebouwen met voornoemde bestemmingen worden samengevoegd. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk hoe de onder 2. opgenomen beperking moet worden gelezen in het geval dat meer dan twee gebouwen worden samengevoegd.
- 3.1.15 In elk geval beperkt de onder 2. van artikel 22.4 genoemde beperking de door uw Raad beoogde verruiming van de mogelijkheid tot samenvoegen van gebouwen met de bestemming "Centrum-1", "Centrum-2" en "Centrum-3", zoals hiervoor is beschreven. LCG gaat ervan uit dat uw Raad dit niet kan hebben bedoeld, aangezien uw Raad deze mogelijkheid juist heeft willen verruimen.
- 3.1.16 Gelet hierop verzoekt LCG uw Raad eveneens voor deze beperking een uitzondering op te nemen voor gebouwen met de bestemming "Centrum-1", "Centrum-2" en "Centrum-3". De hiervoor onder randnummer 3.1.13 voorgestelde volzin kan dan als volgt worden aangevuld: *"De onder 1. en 2. opgenomen vereisten (...)."*
- 3.1.17 De in 4. van artikel 22.4 onder h genoemde beperking dat de samenvoeging omkeerbaar moet zijn, is eveneens onduidelijk geformuleerd. Het is LCG niet duidelijk wat uw Raad verstaat onder het begrip 'omkeerbaar' en wanneer daarvan sprake is. Mede gelet hierop verzoekt LCG uw Raad deze beperking eveneens niet van toepassing te laten zijn op gebouwen binnen de bestemming "Centrum-1" en "Centrum-3".



3.1.18 Namens LCG wordt (subsidiar) verzocht artikel 22.4 onder h dan als volgt te laten luiden:

*Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2 onder c. en toestaan dat gebouwen worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:*

1. *niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;*
2. *de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;*
3. *de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;*
4. *de samenvoeging omkeerbaar is;*
5. *het bestaande aantal zelfstandige opgangen voor (boven)woningen niet onevenredig worden aangetast, tenzij op andere wijze in de toegankelijkheid van buitenaf wordt voorzien.*

*De onder 1., 2. en 4. van deze bepaling genoemde vereisten gelden niet met betrekking tot gebouwen met de bestemming "Centrum-1", "Centrum-2" en "Centrum-3".*

3.1.19 Overigens wijst LCG uw Raad op artikel 22.4 onder j. Naar de mening van LCG wordt hier per abuis verwezen naar lid 3 terwijl dit lid 4 (artikel 22.4) moet zijn. LCG verzoekt uw Raad deze verschrijving te herstellen.

#### *Tussenconclusie*

3.1.20 Gelet op het voorgaande verzoekt LCG uw Raad primair het verbod tot samenvoeging te schrappen (met betrekking tot haar de Percelen), dan wel (subsidiar) samenvoeging toe te staan onder duidelijk geformuleerde voorwaarden, dan wel (meer subsidiar) samenvoeging toe te staan bij omgevingsvergunning onder duidelijk geformuleerde en minder stringente voorwaarden dan thans het geval is.

### 3.2 Mogelijkheid vestigen hotel

3.2.1 In het kader van de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex zal ter plaatse van de Percelen, indien privaatrechtelijk mogelijk, een hotel worden gevestigd. Onder het ontwerpbestemmingsplan kwalificeert een hotel (waarschijnlijk) als "horeca 4".<sup>4</sup>

3.2.2 Ten aanzien van voor "Centrum-1" aangewezen gronden bepaalt artikel 4.1.1 onder f dat deze gronden op de begane grond/kelder onder meer zijn bestemd voor "horeca= 4".<sup>5</sup> Artikel 4.1.2 onder b bepaalt voorts dat het gebruik op de begane grond mag worden

<sup>4</sup> Artikel 1.52 definieert "horeca 4" als "horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen."

<sup>5</sup> Overigens merkt LCG op dat het ontwerpbestemmingsplan onder meer het begrip "horeca 4" niet uniform hanteert. In artikel 1.52 wordt "horeca 4" gehanteerd terwijl in onder meer de artikelen 4.1.1 en 6.1.1 "horeca= 4" wordt gehanteerd. Met betrekking tot de overige categorieën horeca wordt soms wel en soms niet het woord "categorie" toegevoegd. Voor de volledigheid verzoekt LCG uw Raad de begrippen in het gehele plan te uniformeren.

voortgezet op de overige verdiepingen bij de adressen genoemd in bijlage 2 van de Planregels. Een aantal van de panden die deel uitmaken van de beoogde herontwikkeling is genoemd in bijlage 2.

- 3.2.3 LCG verzoekt uw Raad "horeca 4" volledigheidshalve uit te sluiten van de in artikel 4.1.2 onder b opgenomen beperking, opdat dit punt geen belemmering kan vormen voor de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex met een hotel. Hiertoe kan uw Raad, evenals het geval is in artikel 6.1.2, aan artikel 4.1.2 een sublid toevoegen "d. horeca=4."

### 3.3 Mogelijkheid vergroten bouwhoogte

- 3.3.1 In het kader van de herontwikkeling van het Brinkmanncomplex zal ter plaatse van de Percelen, indien privaatrechtelijk mogelijk, de bouwhoogte worden vergroot ter realisatie van woningen op zeven tot acht woonlagen en/of een hotel. De bouwhoogte zal hierdoor maximaal 37 meter bedragen.

- 3.3.2 De onder het ontwerpbestemmingsplan toegestane maximale bouw-/goothoogte ter plaatse waar de woningen en/of het hotel (potentieel) zullen worden gerealiseerd, bedraagt tussen de 8 meter en 20 meter. LCG verzoekt uw Raad ter plaatse van het Brinkmanncomplex een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die inhoudt dat het college van burgemeester en wethouders de bouw-/goothoogte ter plaatse kunnen wijzigen.

- 3.3.3 Hiertoe kan uw Raad een nieuw artikellid 22.5 (Wijzigingsgebied) opnemen die naar het oordeel van LCG als volgt kan komen te luiden:

*Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' de maatvoeringaanduidingen op de verbeelding wijzigen, in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 37 meter, waarbij op de derde tot en met de tiende bouwlaag uitsluitend de functie(s) 'horeca = 4' en/of 'wonen' is/zijn toegestaan.*

- 3.3.4 LCG verzoekt uw Raad voorts het Brinkmanncomplex op de verbeelding aan te duiden als 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'.

### 3.4 Verbeelding niet duidelijk

- 3.4.1 De bij het ontwerpbestemmingsplan behorende verbeelding is niet duidelijk. Dit komt met name doordat meerdere aanduidingen op de verbeelding elkaar overlappen. Hierdoor zijn enkele onderdelen/aanduidingen op de verbeelding niet (of niet goed) leesbaar. LCG verzoekt uw Raad dan ook de verbeelding aan te passen, zodat deze in het geheel (goed) leesbaar(der) wordt.

3.5 Omissies artikel 6

3.5.1 Artikel 6.1 luidt: *"De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:"* Gelet op het feit dat artikel 6 van de Planregels is getiteld "Centrum-3" en op de plankaart de bestemming "Centrum" zonder nadere cijferaanduiding als zodanig niet voorkomt, is LCG van mening dat hier sprake is van een kennelijke omissie. Zij verzoekt uw Raad deze omissie volledigheidshalve te herstellen.

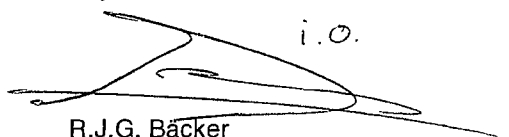
3.5.2 Artikel 6.2 luidt: *"Voor bouwwerken gelden tevens de bouwregels zoals aangegeven in artikel"*. LCG is van mening dat ook hier kennelijk sprake is van een omissie en dat dit zou moeten zijn *"artikel 22"*. Zij verzoekt uw Raad deze omissie volledigheidshalve te herstellen.

4 **Conclusie**

4.1 Op grond van het voorgaande verzoekt LCG uw Raad het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stad", niet, althans niet overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, maar met inachtneming van hetgeen LCG in deze zienswijze heeft opgemerkt, vast te stellen.

4.2 LCG behoudt zich het recht voor deze zienswijze nog nader aan te vullen en/of mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,  
Loyens & Loeff N.V.

  
R.J.G. Bäcker

|                       |      |
|-----------------------|------|
| <b>RAAD VAN STATE</b> |      |
| INGEKOMEN             |      |
| 02 OKT 2013           |      |
| ZAAKNR.               |      |
| AAN: RI               |      |
| BEHANDELD DO:         | PAR: |

# Beroepschrift

ID

## Geadresseerde

Raad van State  
Afdeling bestuursrechtspraak

## Soort beroep

Beroep tegen een besluit van een bestuursorgaan

## Bestreden besluit

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Bestuursorgaan          | Gemeenteraad                      |
| Vestigingsplaats        | Haarlem                           |
| Datum besluit           | 20-07-2013                        |
| Kenmerk                 | STZ/RB/2013/312823                |
| Waar gaat de zaak over? | Bestemmingsplan Oude Stad haarlem |

## Indiener

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Voorletter(s)    | K.C.             |
| Tussenvoegsel    | van              |
| Achternaam       | Engelen          |
| Geboortedatum    | 23-03-1972       |
| Straatnaam       | Cesar Francklaan |
| Huisnummer       | 41               |
| Postcode         | 2102EB           |
| Woonplaats       | HEEMSTEDE        |
| Telefoonnummer 1 | 06-51622012      |

## Motivering van het beroep

Gronden van het beroep

Betreft: 'Pro Forma' beroep tegen bestemmingsplan NL.IMRO.0392.BP1080005-0003

Geachte Raad van State,

Via deze brief willen wij als Vereniging van Eigenaren Nassaulaan 68 te Haarlem 'Pro Forma' beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan NL.IMRO.0392.BP1080005-0003. Dit bestemmingsplan is op 4 juli vastgesteld in de gemeenteraad van Haarlem en op 22 augustus gepubliceerd in de Staatscourant.

Wij zijn van mening dat de gemeente onvoldoende de wensen van omwonenden mee heeft laten wegen in het vaststellen van het bestemmingsplan.

Graag dienen wij de inhoudelijke motivering van ons beroep op een later tijdstip in.

Kunt u aangeven welke termijn hiervoor staat?

Hoogachtend,

K.C. van Engelen  
Voorzitter Vereniging van Eigenaren Nassaulaan 68

Bijlage(n):

**Carnal, P.C.J.**

---

**Van:** DigitaalLoket@RaadVanState.nl  
**Verzonden:** woensdag 2 oktober 2013 14:17  
**Aan:** Centrale FAX; Piket Jurist  
**Onderwerp:** Digitaal loket (P)- Verzonden op: 02-10-2013 14:02:17  
**Bijlagen:** 152899145\_20131002140217\_20131002141334.pdf

Digitaal loket Bsn: 152899145 Verzonden op: 02-10-2013 14:02:17



1D

|                         |      |
|-------------------------|------|
| <b>RAAD VAN STATE</b>   |      |
| INGEKOMEN               |      |
| 29 OKT 2013             |      |
| ZAAKNR.                 |      |
| AAN: <i>RL Hamelink</i> |      |
| BEHANDELD DD:           | PAR: |

Afz: K.C. van Engelen  
 Voorzitter Vereniging van Eigenaren Nassaulaan 68  
 Cesar Francklaan 41  
 2102 EB Heemstede  
 06-51622012

Aan: Raad van State  
 t.a.v. afdeling Bestuursrechtspraak  
 Postbus 20019  
 2500 EA Den Haag

Haarlem, 16 oktober 2013

**Zaaknaam:** Haarlem Bp. Oude Stad  
**Zaaknummer:** 201308403/1/R1

**Betreft:** gronden voor het beroep op het bestemmingsplan "Oude Stad"  
 NL.IMRO.0392.BP1080005-0003

Geachte Raad,

4 juli 2013 heeft de gemeente Haarlem het bestemmingsplan "Oude Stad" goedgekeurd. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om midden in een *binnengebied* van een historisch bouwblok een woning te bouwen met een dakopbouw boven de goothoogte (zie rode pijl in bijlage 1).

Wij zijn echter van mening dat de gemeenteraad bij het bieden van deze mogelijkheid niet correct de belangen heeft afgewogen tussen de wensen van bewoners en omwonenden. Dit bestemmingsplan is ons inziens zelfs in strijd met de richtlijnen uit de Nota Ruimtelijke kwaliteit en de Nota dak van de gemeente Haarlem.

Wij leggen de verschillende feiten graag nogmaals bij u neer:

- De eigenaar van het betreffende perceel, dhr Flip Boeree, heeft ons aangegeven dat hij in eerste instantie een bouwplan ingediend heeft bij de gemeente om een woning te bouwen van slechts één woonlaag.
- Dhr Flip Boeree heeft, op aangeven van de gemeente, dit bouwplan moeten wijzigen in een woning met een *verplichte* dakopbouw.
- Als er echter onvoldoende woonruimte is op alleen de begane grond, kan ook overwogen worden om *souterrain* te gaan. Dit is door de gemeente niet overwogen, terwijl deze ouderwetse oplossing goed mogelijk is aangezien het grondwater vrij diep zit.
- De dakopbouw zal een aantasting vormen van de *privacy* van omwonenden (slaapkamers bevinden zich voornamelijk aan de achterzijde van de woningen).
- De dakopbouw zal een *nog minder vrij uitzicht en (zon)lichtinval* geven door hogere bouw (het vrije zicht is in de loop van de jaren al verplaatst van begane grond naar de 1e verdieping)

De gemeente gebruikt als hoofdargument om deze bestemming goed te keuren het extra groen óm de woning. Wij als omwonenden juichen deze vergroening van het binnengebied toe, echter vergroening kan ook op andere manieren, zoals gesteld wordt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit:

- Groen in de stad levert een belangrijke bijdrage aan verschillende aspecten van duurzaamheid. Omdat in de binnenstad op de grond steeds minder ruimte is voor groen, kan het *daklandschap* hiervoor een oplossing bieden.
- Juist in versteende binnengebieden dienen *niet-toegankelijke daktuinen* te worden *gestimuleerd*. Deze hebben het meeste baat bij groene daken. In dit deel van de stad dragen groene daken dan ook het meeste bij aan de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en duurzaamheid.
- De voormalig groene binnenterreinen zijn vaak dichtgezet met aanbouwen en bijgebouwen met platte daken, waardoor ze voor een groot deel versteend zijn. Door het aanleggen van *groene daken* ontstaat een *tweede maaiveld*. Het verlies van groene ruimte in het binnenterrein wordt gecompenseerd. Dit heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit.
- Een groen dak heeft behalve een positieve invloed op de beeldkwaliteit, ook een niet te verwaarlozen positieve invloed op de *leefbaarheid*.
- Niet-toegankelijke daktuinen zijn in elk geval wenselijk en mogelijk op alle platte daken en daken met een beperkte hellingshoek tot 7 graden in Haarlem.

#### Conclusie:

Een woning met een *verplichte* dakopbouw veroorzaakt onevenredig last voor de omwonenden. Wij stellen dat laagbouw met een groen dak (daktuin) midden in een binnengebied een hogere leefkwaliteit oplevert dan de mogelijkheid die momenteel wordt geboden binnen het bestemmingsplan (dakopbouw). Wij zijn er van overtuigd dat dit voor zowel omwonenden als eigenaar van het betreffende perceel een oplossing naar tevredenheid zou zijn.

Wij zijn dus van mening dat de gemeente Haarlem de mogelijkheid aan zich voorbij heeft laten gaan om een bestemmingsplan goed te keuren dat wél naar tevredenheid is van alle bewoners en omwonenden. De gemeente Haarlem heeft niet correct gehandeld.

Hoogachtend,

K.C. van Engelen

Voorzitter Vereniging van Eigenaren Nassaulaan 68



#### Referentie:

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, Haarlem, Juli 2012, [www.haarlem.nl/goudenregels](http://www.haarlem.nl/goudenregels)

Bijlage 1: Locatie van bestemming Wonen midden in een binnengebied van een historisch bouwblok







# Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

**KvK-nummer** 34322023

Deze inschrijving valt onder beheer van Kamer van Koophandel Amsterdam

**Pagina** 1 (van 1)

## Rechtspersoon

|                           |                                                                                                                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RSIN                      | 820331375                                                                                                                                     |
| Rechtsvorm                | Vereniging van Eigenaars                                                                                                                      |
| Statutaire naam           | Vereniging van Eigenaars van de Appartementsrechten Nassaulaan 68                                                                             |
| Statutaire zetel          | Haarlem                                                                                                                                       |
| Bezoekadres               | Nassaulaan 68 A, 2011PE Haarlem                                                                                                               |
| Postadres                 | César Francklaan 41, 2102EB Heemstede                                                                                                         |
| Telefoonnummer            | 0238441993                                                                                                                                    |
| E-mailadres               | koen@vanengelen.nl                                                                                                                            |
| Datum akte van oprichting | 17-05-1993                                                                                                                                    |
| Activiteiten              | SBI-code: 94997 - Overige belangenbehartiging n.e.g.<br>Regelen van onderhoud en service aan de appartementen aan de Nassaulaan 68 in Haarlem |

## Bestuurders

|                          |                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| Naam                     | van Engelen, Koen Christian                             |
| Geboortedatum en -plaats | 23-03-1972, Waalwijk                                    |
| Adres                    | César Francklaan 41, 2102EB Heemstede                   |
| Datum in functie         | 01-10-2002                                              |
| Titel                    | Voorzitter                                              |
| Bevoegdheid              | Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf) |

|                          |                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| Naam                     | Michel - Limmen, Jeroen                                 |
| Geboortedatum en -plaats | 21-08-1966, Velsen                                      |
| Adres                    | Nassaulaan 68 B, 2011PE Haarlem                         |
| Datum in functie         | 01-10-2002                                              |
| Titel                    | Penningmeester                                          |
| Bevoegdheid              | Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf) |

Amsterdam, 14-10-2013. Uittreksel is vervaardigd om 12.18 uur.  
Voor uittreksel

N. Snijders, Plv. Directeur



Tav. Dhr. v. LommerenKAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN  
VOOR AMSTERDAM

JvE/ah

splitsing

pagina 1

34322023

- 9 JAN. 2009

Op heden, de z e v e n t i e n d e m e i \_\_\_\_\_  
negentienhonderd drieënnegentig, \_\_\_\_\_  
verscheen voor mij, Mr Lodewijk Bernard Eduard Willem van  
der Putt, notaris ter standplaats Haarlem:

de heer Petrus Johannes Maria Lubbers, aannemer, wonende te  
2023 EA Haarlem, Velsersstraat 7, geboren te Haarlem op acht-  
entwintig oktober negentienhonderd tweeëndertig en in alge-  
hele gemeenschap van goederen, in wederzijds eerste echt, in  
~~algehele gemeenschap van goederen~~, gehuwd met mevrouw Maria  
Hendrica Cornelia van Schie, volgens zijn verklaring te  
dezen handelende:

- 1 voor zich in privé;
- 2 in zijn hoedanigheid van bestuurder van - en als zodanig  
rechtsgeldig vertegenwoordigende - de besloten vennoot-  
schap met beperkte aansprakelijkheid Aannemingsbedrijf  
P.J.M. Lubbers B.V., gevestigd te Haarlem, Nassaulaan 68,  
economisch eigenaar van na te melden registergoed.

De comparant verklaarde:

- dat hij eigenaar is van:
  - een perceel grond met daarop aanwezige opstallen aan de —
  - Nassaulaan 68 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente, sec-
  - tie C, nummer 4746, groot twee are drieëntachtig centiare,
  - waarvan voormelde besloten vennootschap economisch eigenaar
  - is;
- dat de comparant dit registergoed heeft verkregen door de  
overschrijving ten hypotheekkantore te Haarlem op negenen-  
twintig januari negentienhonderd achtenzestig in deel 2647  
nummer 140 van een afschrift van een akte van verkoop en  
levering, inhoudende kwijting en uitsluiting van de moge-  
lijkheid tot ontbinding op grond van de toenmalige artikelen  
1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, diezelfde dag voor  
notaris A. Wintgens te Haarlem verleden;
- dat de comparant op een september negentienhonderd tweeënne-  
gentig de economische eigendom van vorenomschreven register-  
goed heeft overgedragen aan voornoemde besloten vennoot-  
schap;
- dat op voormelde grond voorzover niet reeds bebouwd een  
gebouw zal worden gesticht bevattende een bedrijfsruimte,  
drie bovenwoningen, bergingen en aanhorigheden;
- dat de comparant, handelend als gemeld, heeft besloten over  
te gaan tot:
  - a splitsing van de eigendom van vorenbedoelde - gestichte  
en te stichten - opstallen, ondergrond en aanhorigheden  
in appartementsrechten als bedoeld in artikel 107 juncto  
artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111  
lid d boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
  - c oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld  
in artikel 112 lid 1 sub e boek 5 Burgerlijk Wetboek;
- dat vorenbedoelde opstallen, ondergrond en aanhorigheden  
zijn uitgelegd in een tekening die aan deze akte zal worden  
gehecht en die is goedgekeurd door de bewaarder van de





pagina 2

Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam, op welke tekening de gedeelten van de opstallen en de grond die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer en van welk registergoed de complexaanduiding is 7130 A;

• dat het registergoed de navolgende appartementsrechten zal bevatten;

- $\frac{16}{38}$  a het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten met bergingen, binnenplaats en verdere aanhorigheden plaatselijk bekend als Nassaulaan 68 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7130 A-1, uitmakende een onverdeeld zestien/achtendertigste aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsruimte met drie bovenwoningen, bergingen, werkplaats, binnenplaats en verdere aanhorigheden aan de Nassaulaan 68, 68A, 68B en 68C te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 4746, groot twee are drieëntachtig centiare;
- $\frac{8}{38}$  b het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met berging op de begane grond en verdere aanhorigheden plaatselijk bekend als Nassaulaan 68 A te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7130 A-2, uitmakende een onverdeeld acht/achtendertigste aandeel in vorenomschreven gemeenschap;
- $\frac{8}{38}$  c het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met berging op de begane grond en verdere aanhorigheden plaatselijk bekend als Nassaulaan 68 B te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7130 A-3, uitmakende een onverdeeld acht/achtendertigste aandeel in vorenomschreven gemeenschap;
- $\frac{6}{38}$  d het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met berging op de begane grond en verdere aanhorigheden plaatselijk bekend als Nassaulaan 68 C te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7130 A-4, uitmakende een onverdeeld zes/achtendertigste aandeel in vorenomschreven gemeenschap;

alle thans toebehorende aan de comparant in privé in juridische zin en aan voormelde vennootschap in economische zin.

De comparant verklaarde vervolgens, handelend als gemeld, ter uitvoering van voormeld besluit over te gaan tot splitsing in appartementsrechten als hiervoor bedoeld en tot vaststelling van het navolgende reglement eveneens als hiervoor bedoeld.

Als reglement zal gelden het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, hierna te noemen het reglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgelegd in een akte op twee januari negentienhonderd tweeëntig verleden voor de plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht januari daaraanvolgende in deel 10777 nummer 49,

modelreglement is dus  
een losse akte.  
Rest van dit document  
zijn wijzigingen en  
aanvullingen liegt?





pagina 3

V met dien verstande dat voor het onderhavige geval dat reglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt, zijnde met de hierna genoemde artikelen de artikelen van genoemd reglement aangeduid, tenzij het tegendeel blijkt: \_\_\_\_\_

**Artikel 1:**

toegevoegd wordt:

1. "hoofdgebouw": het gedeelte van het registergoed dat vier bouwlagen omvat.

Artikel 2:

De leden 1, 2 en 3 van dit artikel zullen als volgt luiden:

68-16/38

68A-0/38

68B - 8/38

68c - 6/38

68 - 4/15

60A - 4/15

68B - 4/15

680 - 345

1 De eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 1 is in de gemeenschap gerechtigd voor zestien/achtendertigste gedeelte, de eigenaars van de appartementsrechten met de appartementsindices 2 en 3 ieder voor acht/achtendertigste gedeelte en de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 4 voor zes/achtendertigste gedeelte.

2 De eigenaars van de appartementsrechten met de appartementsindices 1, 2 en 3 zijn ieder in de gemeenschappelijke baten gerechtigd voor vier/vijftiende gedeelte en de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex 4 voor drie/vijftiende gedeelte, behoudens verzekeringsuitkeringen ter zake van schades die zich aan de in lid 3 hierna bedoelde werkplaats en bergingen hebben voorgedaan, welke uitkeringen toekomen aan de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 1. \_\_\_\_\_

De eigenaars zijn voor de in lid 2 genoemde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijk eigenaars zijn, met dien verstande evenwel dat de premies voor de in artikel 8 bedoelde verzekeringen voorzover deze dekking geven voor schades aan de werkplaats en de bergingen waarvan het uitsluitend gebruik toekomt aan de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 1 voor diens rekening zijn voor een zonedig door de betrokken verzekeringsmaatschappij vast te stellen deel, zulks onverminderd het in artikel 8 lid 9 bepaalde.

**Artikel 3:**

Aan het onder a van dit artikel bepaalde wordt na het woord "daarvan" toegevoegd: \_\_\_\_\_

" , doch alleen voorzover die niet op grond van het hierna  
" bepaalde ten laste komen van bepaalde eigenaars;".

### Artikel 9:

In lid 1 wordt na de woorden: "voorzover aanwezig" toegevoegd: "uitsluitend voorzover betrekking hebbend op het hoofdgebouw".

### Artikel 13:

Lid 1 van dit artikel wordt na het woord: "verboden" aangevuld met de woorden: ", behoudens wijziging in of uitbreiding van de achtergelegen werkplaats voorzover niet hoger dan een bouwlaag vanaf de grond wordt gebouwd, zijnde onder uitbreiding tevens begrepen overkapping van de binnenplaats".

In lid 2 vervallen de woorden: "naamborden, reclame-aandui-  
dingen, uithangborden".

Aan lid 2 wordt toegevoegd: "Het aanbrengen van naamborden,

artikel 8 = gisat + WA-verred





pagina 4

reclame-aanduidingen en uithangborden is toegestaan mits daardoor geen onredelijke hinder voor anderen ontstaat en mits het aangebrachte niet reikt voorbij het gevelgedeelte van het betrokken appartement."

**Artikel 14:**

Het woord "gebouw" wordt telkens vervangen door het woord "hoofdgebouw".

**Artikel 17:** → *gebruik privé gedeelte*

De bestemming van het appartementsrecht met appartementsindex 1 is bedrijfsruimte; de bestemming van de drie andere appartementsrechten is woonruimte met berging.

**Artikel 18:** → *onderhoud privé gedeelte*

Tot het onderhoud als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dat geheel ten laste van de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht komt, behoort met name ook het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de navolgende zaken:

- a de ramen, deuren en kozijnen, ook al bevinden deze zich in de buitengevel;
- b het schilderwerk;
- c het balkon;
- d de kranen en schakelaars.

ack.  
kant.

68 Tot het onderhoud als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dat geheel ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 komt behoort ook het gehele onderhoud, waaronder dat aan het dak en de funderingen, van de tot dat appartementsrecht behorende bergingen en de achtergelegen werkplaats, zulks alsof hij enig eigenaar van deze opstallen is.

68a/b/c Tot het onderhoud als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dat geheel ten laste van de respectieve eigenaars van de appartementsrechten met de indices 2, 3 en 4 komt behoort ook het gehele onderhoud, waaronder dat aan het dak en de funderingen, van de tot die appartementsrechten behorende bergingen.

**Artikel 20:**

Dit artikel zal als volgt luiden:

Het voortbrengen of doen voortbrengen van geluid dat een onredelijke hinder voor anderen veroorzaakt is verboden.

**Artikel 28:**

In lid 3 worden de woorden "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" vervangen door de woorden "voor extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".

**Artikel 34:**

Lid 2 zal luiden:

✓ Het totaal aantal stemmen, dat kan worden uitgebracht, bedraagt vier. Ieder der appartements-eigenaars brengt een stem uit.

**Artikel 41:**

Lid 1 van dit artikel wordt aangevuld met de volgende volzin:

Indien en voorzolang geen bestuurder in functie is wordt het bestuur gevormd door de eigenaars; de bepalingen omtrent de vergaderingen van eigenaars en de besluitvorming in die vergaderingen zijn voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de vergaderingen van het bestuur.

Na artikel 45 wordt toegevoegd:

**Artikel 46:**





pagina 5

Overgangsbepalingen

- 1 De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover daaraan het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- 2 De in lid 1 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin die verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel indien ten minste drie van de appartementsrechten door de eerste eigenaar aan derden zijn overgedragen.

=====

Annex 1 van het modelreglement is niet van toepassing.

Mede ter voldoening aan het bepaalde in artikel 30 lid 1 van het reglement en met inachtneming van het bepaalde in artikel 112 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij deze opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging draagt de naam: Vereniging van eigenaars van de appartementsrechten Nassaulaan 681 en is gevestigd te Haarlem.

De comparant verklaarde, handelend als gemeld, ter zake voormeld woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparant verklaarde tenslotte, handelend als gemeld, volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, afzonderlijk te verlenen om voorzover nodig deze akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren, indien zulks voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 16 en volgende van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt verlangd casu quo geëist.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut.

Aldus verleden te Haarlem, ten tijde in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud dezer akte aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud dezer akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om negentien vijfendertig minuten.

REP. NO. GERECHTSDIENST IN  
ECHTEL-VOUD  
TE Haarlem D.D. 19-05-1993  
IN REG. 2 ONDER NUMMER 3.315847.006  
KINDVOOL(EN) : TWEE  
AKKER(EN) : ZEEN  
KOSTEN VAN REGISTRATIE : FL 77775.00  
DE INSPECTEUR. DE ONTVANGER.

MARION KLOMP WIELING

TOTAL P.05



## **Splitsingsreglement 1992**

### **MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN (1992)**

Akte de dato 2 januari 1992 voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden.

#### **A Definities**

##### **Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

#### **B Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

##### **Artikel 2**

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

#### **C Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars**

##### **Artikel 3**

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

#### **D Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen**

##### **Artikel 4**

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over



dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht:

Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

#### Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.

Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

#### Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden (f. 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen.

Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

#### Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

### **E Verzekeringen**

#### Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op



deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136

vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f. 2.500,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

## **F Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**

### Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

### Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

### Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van



de andere eigenaars en gebruikers.

#### Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

#### Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

#### Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

#### Artikel 15

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

#### Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

### **G Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten**

#### Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.
5. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
6. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
7. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
8. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

#### Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.



2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

#### Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

#### Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

#### Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.

2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

#### Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

#### **H** Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

#### Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk



reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

#### Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging, als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

#### Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

### I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

#### Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;

c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;

d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.



## **J. Vervreemding van een appartementsrecht**

### **Artikel 28**

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. = in andere handen brengen

Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid (lees: artikel 38 zevende lid), en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.

8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

## **K. Overtredingen**

### **Artikel 29**

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

## **L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars**

### **I. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 30**

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

#### **Artikel 31**

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

#### **Artikel 32**

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerde op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.



## II. Vergadering van eigenaars

### Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

### Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.  
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluitend te worden uitgebracht.  
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

### Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

### Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

### Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.  
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.  
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in



aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

#### Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

### III. Bestuur van de vereniging

#### Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het



periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

#### Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

#### Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

### **M. Huishoudelijk Reglement**

#### Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

b. het gebruik van privé gedeelten;

c. de orde van de vergadering;

d. de instructie aan het bestuur;

e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

### **N. Slotbepaling**

#### Artikel 45

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

#### Annex 1 (Uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen)

Variatie op het reglement:

**BEPALINGEN OP TE NEMEN WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN HET BESTUUR**

Artikel 24 wordt vervangen door:

NVT



#### Artikel 24

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d:

#### Artikel 26a

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

#### Artikel 26b

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen (lees; te bepalen) bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege



dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

#### Artikel 26c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker zijn recht ontleent of zal ontleen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.

#### NT Artikel 26d

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven.
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating.