

## **B Raamsingel - Tempeliersstraat**

- 1 Advies stadsadvocaat over servituut Raamsingel en Tempeliersstraat. Versie 7 oktober 2010**
- 2 Uitsnede besluit GS d.d. 12-6-2001 m.b.t. Raamsingel en Tempeliersstraat.**
- 3 Bouwplannotitie HBB m.b.t. Raamsingel en Tempeliersstraat.**
- 4 Toekomstig gevelaanzicht Tempeliersstraat.**
- 5 Toekomstig gevelaanzicht Raamsingel.**
- 6 Eventuele uitbreiding dansschool.**

# SMITHUIJSEN

## ADVOCATEN

Let op! Dit is de (bij velen reeds bekende) meest recente versie van het advies van de stadsadvocaat.

Gemeente Haarlem  
t.a.v. de heer drs. E.P. Cassee  
Wethouder Ruimtelijke Ordening, Grondbeleid en  
Regionale Samenwerking  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

Haarlem, 7 oktober 2010

uw ref :  
onze ref : Bz/mlw/36467  
inzake :

advocaat : mr. M.E. Biezenaar  
e-mail : biezenaar@smithuijsen.nl  
doorkiesnr. : 023-5175136

Dreef 48  
Haarlem  
Postbus 169  
2000 AD Haarlem

telefoon 023-517 51 00  
fax 023-532 17 00

advocaten@smithuijsen.nl  
www.smithuijsen.nl

bankrek.nr 67.09.63.089  
ten name van  
Stichting derdengelden  
Smithuijsen Advocaten

Geachte heer Cassee,

Naar aanleiding van uw verzoek te adviseren over de status van de erfdiensbaaheid aan de Raamsingel, waarop de heer W.M. Schröder een beroep doet, kan ik u als volgt berichten.

### Geschiedenis en omschrijving van de erfdiensbaaheid

Schröder is eigenaar van het perceel met opstallen aan de Raamsingel 16. Aan het begin van de twintigste eeuw was het huidige perceel Raamsingel 16 onderdeel van een veel groter perceel, dat zich over een aanzienlijke breedte uitstrekte van de Raamsingel tot de Tempelierstraat, en waarop aan de zijde van de Raamsingel een villa stond. In 1919 heeft de toenmalige eigenaar van het perceel (het thans nog steeds bestaande H.C. Krusemanfonds) een deel van zijn grond in negen percelen (genummerd I tot en met IX) verdeeld en deze percelen verkocht en geleverd aan derden.

#### Bijlage 1. Tekening

Bij de levering is een recht van erfdiensbaaheid gevestigd ten gunste van de aan het H.C. Krusemanfonds verblijvende perceel (de villa met omliggende grond). Het recht van erfdiensbaaheid houdt in, kort gezegd, dat voor de percelen I tot en met IX een verbod geldt het perceel te bebouwen anders dan met één woonhuis per perceel, en voorts dat ten laste van de percelen VIII en IX aan de zijde van de Raamsingel een recht op onbelemmerd uitzicht moet worden gerespecteerd.

#### Bijlage 2. Tekst erfdiensbaaheid

# SMITHUIJSEN ADVOCATEN

2

Enige tijd nadien is de erfdienstbaarheid vervallen voor de percelen I, II, III, IV, V en één meter van perceel VI, ten behoeve van de bouw van de kegelhal aan de Tempelierstraat. Vermoedelijk is dit in 1923 geweest.

De villa is in 1941 gesloopt, het perceel is verkocht en daarop zijn drie aaneengesloten panden gebouwd, plaatselijk bekend Raamsingel 16 a/c, 16 en 18 a/b, thans alle drie eigendom van verschillende eigenaren.

De percelen VI, VII, VIII en IX zijn onbebouwd en doen dienst als parkeerterrein.

## **Einde van een erfdienstbaarheid; algemeen**

Een erfdienstbaarheid ontstaat door vestiging of verjaring. Het recht eindigt door

- non usus,
- verjaring van de rechtsvordering na inbreuk op de erfdienstbaarheid,
- opheffing of wijziging door de rechter,
- het doen van afstand of
- vermenging (= heersend en dienend erf bij dezelfde eigenaar).

De laatste twee mogelijkheden doen zich niet voor en worden buiten beschouwing gelaten, de andere worden hieronder besproken.

## **Non usus**

Tot 1 januari 1992 kende het Burgerlijk Wetboek (verder: BW) het te niet gaan van erfdienstbaarheden door non usus. De op die datum vervallen bepalingen luiden aldus:

### **Artikel 754 lid 1 BW:**

Een erfdienstbaarheid gaat ook te niet, wanneer daarvan in dertig achtereenvolgende jaren geen gebruik is gemaakt.

### **Artikel 754 lid 2 BW:**

Deze dertig jaren beginnen niet te lopen dan van den dag waarop men eene blijkbare en met de erfdienstbaarheid strijdige daad heeft verrigt.

Hoewel het huidige BW de non usus niet meer kent, is dit leerstuk nog steeds van belang omdat gezien moet worden of het recht van Schröder te niet is gegaan door non usus, voordat het nieuwe BW in werking is getreden.

# SMITHUIJSEN

## ADVOCATEN

3

Op grond van het overgangsrecht is de werking van het oude recht met een jaar verlengd. Dit betekent dat, indien de periode van non usus vóór 1 januari 1993 dertig jaar heeft geduurd, de erfdienstbaarheid toen als gevolg van non usus te niet is gegaan. Een recht dat eenmaal teniet is gegaan, kan niet meer tot leven komen bijvoorbeeld omdat de wet wordt gewijzigd.

De volgende vraag is of er sprake is van 'een met de erfdienstbaarheid strijdige daad', waardoor de verjaringstermijn van artikel 754 lid 2 BW is gaan lopen. In de akte is niet vastgelegd met welk doel de erfdienstbaarheid is gevestigd. Echter, informatie ingewonnen bij het H.C. Krusemanfonds leert dat in de notulen van de bestuursvergadering van 25 juni 1919 staat dat de percelen worden geveild met de conditie dat op deze percelen niet meer dan steeds één huis mag worden gebouwd: "Dit laatste ter wille van de omgeving om die niet door boven- en benedenwoningen te laten ontsieren". De erfdienstbaarheid is dus gevestigd om te voorkomen dat op de omliggende percelen gebouwen waarin ruimte is voor meerdere woningen, zouden worden gebouwd, relatief grote gebouwen dus.

De kegelhal is rechthoekig van vorm, vele malen groter dan de villa en meerdere verdiepingen hoog. Het gebouw was breder dan de villa toen die er nog stond en dan de grond die daar bij hoorde en verder is relevant dat de kegelhal pal achter de villa gebouwd is. Het is zonder meer te kwalificeren als een relatief groot gebouw.

Het streven te voorkomen dat de omgeving wordt ontsierd door een groot gebouw, is hiermee ernstig geweld aangedaan. De inbreuk op deze doelstelling is dermate ernstig en ingrijpend voor de omgeving dat daardoor ook het met de erfdienstbaarheid te dienen belang voor de percelen VI, VII, VIII en IX niet meer tot zijn recht kan komen. Het bouwen van de hal moet derhalve ten aanzien van die percelen worden geëvalueerd als een handelen in strijd met de erfdienstbaarheid.

Voorts dient ook de sloop van de villa en de bouw van de drie panden te worden gekwalificeerd als een met de erfdienstbaarheid strijdige daad. Aan de eis dat door de sloop van de villa en de bouw van de drie panden het belang van de erfdienstbaarheid (het voorkomen van ontsiering van de omgeving door boven- en benedenwoningen) niet meer kon worden gediend, is voldaan. Deze eis moet worden zeer feitelijk uitgelegd.

Verwezen zij naar een uitspraak van de Rechtbank Leeuwarden van 23 februari 2000<sup>1</sup>. Ten behoeve van een kleinschalig boerenbedrijf was een recht van erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende een recht van overpad voor het vervoer van vee, mest en hooi. Het vertrek van het kleinschalig boerenbedrijf werd door de rechtbank als een blijkbare en met het servituut strijdige daad gekwalificeerd. Immers, de erf-

---

<sup>1</sup> Rb Leeuwarden, KG 2000/81

# SMITHUIJSEN

## ADVOCATEN

4

dienstbaarheid werd niet meer gebruikt op de wijze waarop deze in de akte was omschreven: voor het vervoer van vee, mest en hooi.

Nu de villa niet meer bestaat en vervangen is door drie panden die zelf al aangemerkt kunnen worden als de boven- en benedenwoningen die men juist wilde weren, kan de erfdienstbaarheid niet meer worden gebruikt voor het belang waarvoor hij was gevestigd: het vrijwaren van (de omgeving van) de villa van boven- en benedenwoningen.

### **Verjaring van de rechtsvordering ex artikel 3:106 BW.**

In het BW dat sinds 1 januari 1992 van kracht is, geldt dat een met de erfdienstbaarheid strijdige situatie op vordering van de rechthebbende kan worden opgeheven; deze vordering verjaart na twintig jaar. Rechthebbende in dit geval is Schröder zelf. Nu de strijd met de erfdienstbaarheid door de rechthebbende zelf is veroorzaakt (het opheffen van de erfdienstbaarheid ten behoeve van de oprichting van de kegelhal en/of de sloop van de villa en de bouw van de drie panden) is duidelijk dat dit artikel in deze situatie geen toepassing kan vinden.

### **Wijziging van recht van erfdienstbaarheid ex artikel 5:78 BW.**

Op grond van dit artikel kan de rechter op vordering van de eigenaar van het dienende erf (de gemeente) een erfdienstbaarheid wijzigen of opheffen:

- a. op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de erfdienstbaarheid niet van de eigenaar van het dienende erf kan worden gevergd;
- b. indien ten minste twintig jaren na het ontstaan van de erfdienstbaarheid zijn verlopen en het ongewijzigd voortbestaan van de erfdienstbaarheid in strijd is met het algemeen belang.

De gemeente kan wijziging van de erfdienstbaarheid vorderen op grond dat zich onvoorziene omstandigheden hebben voorgedaan, bestaande in de noodzaak van woningbouw en ontwikkeling van het gebied. Dit is tegelijkertijd een algemeen belang als bedoeld in art 5:78 lid 2 BW op grond waarvan eveneens de wijziging van de erfdienstbaarheid kan worden gevorderd.

Een vordering tot wijziging van een erfdienstbaarheid op de voet van artikel 5:78 sub b BW was aan de orde in een uitspraak van de Hoge Raad van 15 december 1995<sup>2</sup>. Gevorderd werd

---

<sup>2</sup> HR 15 december 1995, NJ 1996/691.

# SMITHUIJSEN

## ADVOCATEN

5

een wijziging van een erfdienstbaarheid van weg om een "adequate bebouwing van het lijdend erf te realiseren". De rechtbank oordeelde dat de gewenste bebouwing een stedenbouwkundig en daarmee algemeen belang dient. Dit oordeel is in stand gelaten door het Hof en de Hoge Raad.

### **Opheffing van recht van erfdienstbaarheid ex artikel 5:79 BW.**

Een andere mogelijkheid die de gemeente ten dienste staat is de vordering tot opheffing van de erfdienstbaarheid op grond van artikel 5:79 BW: indien de uitoefening van de erfdienstbaarheid onmogelijk is geworden of de eigenaar van het heersende erf geen redelijk belang bij de uitvoering meer heeft.

Voorwaarde voor de opheffing is dat het niet aannemelijk is dat de mogelijkheid van uitoefening of het redelijk belang zal terugkeren. Het bewijs daarvan is aan degene die opheffing vordert.

De vraag of nog een redelijk belang aanwezig is, dient te worden beantwoord aan de hand van een afweging van belangen van de eigenaar van het heersende erf enerzijds, en die van het dienende erf anderzijds.

Gelet op de onderhavige feitelijke situatie zijn er voldoende argumenten die een beroep op deze bepaling rechtvaardigen, zowel op het aspect dat de uitoefening onmogelijk is geworden als het aspect dat Schröder geen redelijk meer heeft bij de uitoefening.

Aan de achterzijde van het pand van Schröder en bijna daaraan vast gebouwd, staat een hoog, breed en massief gebouw waarvoor de beperkte bouwmogelijkheid van de percelen 1 tot en met V is opgeheven en waardoor de beperkte bouwmogelijkheid voor de overige percelen VI tot en met IX zinledig is geworden. Bovendien heeft de bebouwing op het perceel ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid van beperkte bebouwing is gevestigd, zeer ingrijpende wijzigingen ondergaan waardoor het belang van de erfdienstbaarheid voor dat perceel verdwenen moet worden geacht. Voorts staat vastgebouwd aan het pand van Schröder een pand dat het zicht van Schröder op de percelen VI en VII bemoeilijkt en het zicht op de percelen VIII en IX feitelijk vrijwel onmogelijk maakt; van een redelijk belang van de erfdienstbaarheid is ook daarom geen sprake meer. Een en ander gezamenlijk bezien leidt dit tot de conclusie dat uitoefening van de oorspronkelijk erfdienstbaarheid feitelijk onmogelijk is geworden en opheffing van het recht van erfdienstbaarheid gerechtvaardigd is.

**Tot slot**

Ik heb niet onderzocht of vorenstaande opties ook van toepassing zijn voor de erfdienstbaarheid van vrij uitzicht aan de kant van de Raamsingel. Desgevraagd zal ik het advies op dit punt gaarne aanvullen.

**SMITHUIJSEN  
ADVOCATEN**

6

Tot een toelichting ben ik uiteraard gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,  
Smithuijsen Advocaten

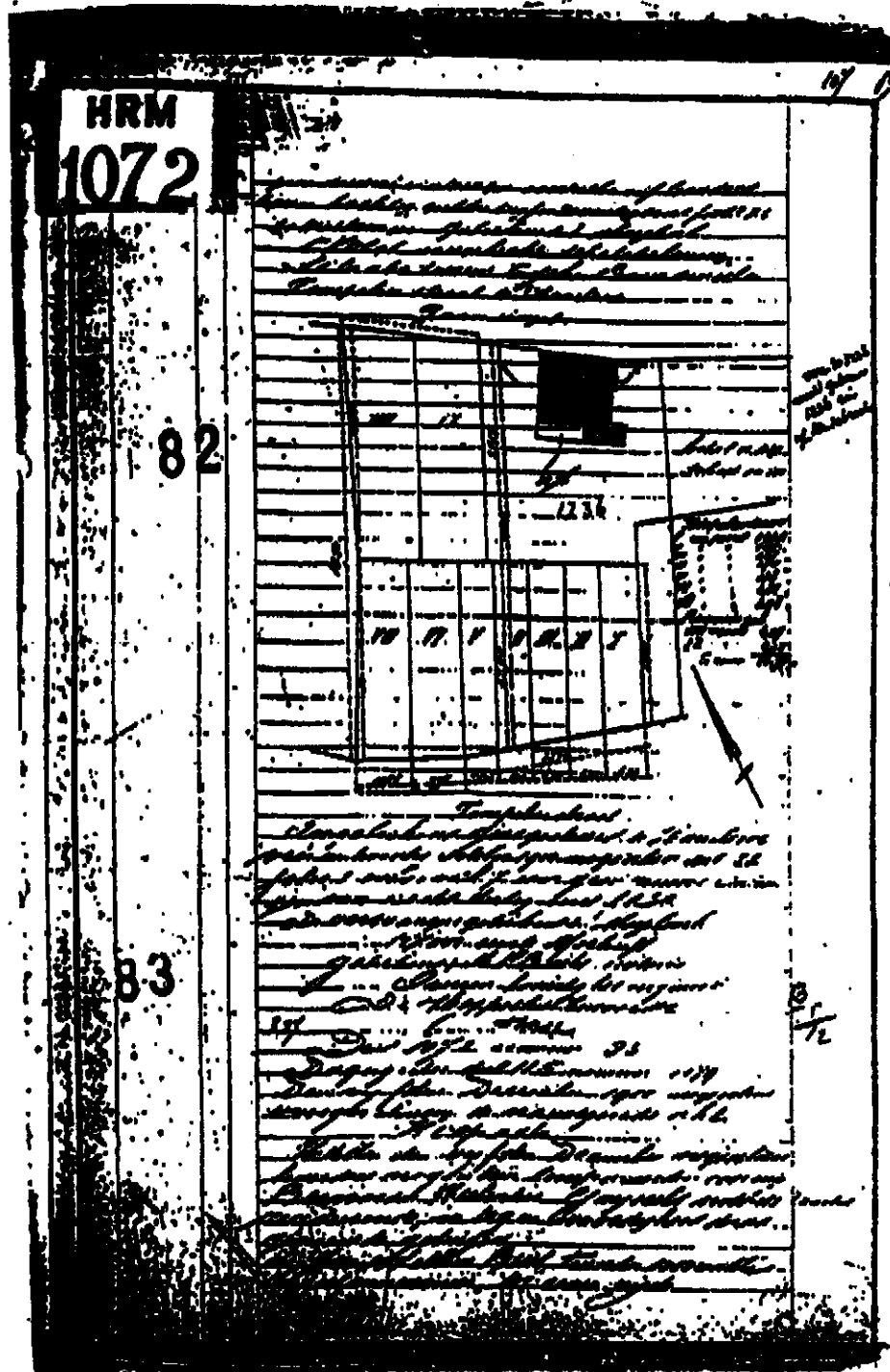
M.E. Biezenaar



Bijlagen

SMITHUIJSEN  
ADVOCATEN

Bijlage 1. Tekening van 1919.



# SMITHUIJSEN

## ADVOCATEN

8

### Bijlage 2

De thans nog relevante tekst van het recht van erfdienstbaarheid luidt als volgt:

*"Ten vierde: Ten nutte en ten behoeve van het perceel, gelegen te Haarlem, kadastraal in die gemeente bekend sectie I nummer 1236 ter grootte van tien are negentig centiaren, (aan voornoemde stichting het te Haarlem gevestigde "Hendrik Cornelis Krusemanfonds toebehorende (...)) en ten laste van de bij deze onder nummers VI, VII, VIII en IX bedoelde percelen, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend sectie I nummer 1020, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van het verbod om op die percelen te bouwen, anders dan op de wijze hierna omschreven, te weten: Vooreerst: op elk der percelen nummers VI, VII, VIII en IX mag niet meer dan één enkel woonhuis worden gebouwd, bestemd en ingericht om door niet meer dan door één gezin te worden bewoond.*

*(.....)-*

*Ten vijfde: De op de percelen vermeld onder de nummer VIII en IX te bouwen woonhuizen of woonhuis, moeten aan de zijde van de Raamsingel tuintjes of open terreinen hebben over de gehele breedte dier percelen en ter diepte van minstens twee meter, gemeten vanaf de Noord-oostelijke grens dier percelen, zoodat de gevels der te bouwen huizen aan die zijde op niet minder dan minstens twee meter afstand van die noord-oostelijke grens mogen worden opgetrokken; terwijl op die tuintjes of op dat open terrein nimmer eenig getimmerte of beplanting of iets anders aanwezig mag zijn, dat het uitzicht van uit het voormeld perceel sectie I nummers 1236 belemmert of wordt bij deze alzo gevestigd de erfdienstbaarheid van onbelemmerd uitzicht ten behoeve van het perceel gemeente Haarlem, sectie I nummer 1236 en ten laste van de percelen VIII en IX, deel uitmakende van het perceel gemeente Haarlem, sectie I nummer 1020."*

#### Algemene voorwaarden Smithuijzen Advocaten

- 1 Smithuijzen Advocaten is een maatschap van advocaten die bestaat uit besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en natuurlijke personen. Een lijst van vennoten van de maatschap wordt op verzoek toegezonden.
- 2 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten en aanvullende (vervolg)opdrachten van de opdrachtgever aan Smithuijzen Advocaten en mede bedongen ten behoeve van de bestuurders van de besloten vennootschappen (zijnde vennoten) en de voor de maatschap werkzame personen.
- 3 Alle opdrachten worden - met uitsluiting van artikel 7:404 BW en artikel 7:407 lid 2 BW - alleen aanvaard en uitgevoerd door Smithuijzen Advocaten. Niettemin staat het Smithuijzen Advocaten vrij om bij de aan haar verleende opdrachten derden in te schakelen. De keuze van de door Smithuijzen Advocaten in te schakelen derden zal, waar mogelijk, geschieden in overleg met de opdrachtgever en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid. Smithuijzen Advocaten is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van tekortkomingen van derden. Smithuijzen Advocaten is gemachtigd eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen van die derden namens de opdrachtgever te aanvaarden.
- 4 De gezamenlijke aansprakelijkheid van Smithuijzen Advocaten, de bestuurders van de besloten vennootschappen (zijnde vennoten) en de voor Smithuijzen Advocaten werkzame personen is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Smithuijzen Advocaten wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de polisvoorwaarden in voorkomend geval voor rekening van Smithuijzen Advocaten komt.
- 5 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden van de opdrachtgever jegens Smithuijzen Advocaten, de bestuurders van de besloten vennootschappen (zijnde vennoten) en de voor Smithuijzen Advocaten werkzame personen in verband met door Smithuijzen Advocaten verrichte werkzaamheden vervallen op het moment dat een periode van één jaar is verstreken na de dag waarop de opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn met het bestaan van die rechten en bevoegdheden.
- 6 De uitvoering van de verstrekte opdrachten geschiedt uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden geen (vorderings)rechten onttelen.
7. Indien de opdrachtgever de inhoud van de door Smithuijzen Advocaten voor hem verrichte werkzaamheden aan derden kenbaar maakt, is de opdrachtgever jegens Smithuijzen Advocaten gehouden die derde en op te wijzen dat de werkzaamheden worden verricht onder toepassing van deze algemene voorwaarden. Indien een derde van de inhoud van de werkzaamheden op enigelei wijze gebruik maakt, is die derde aan de inhoud van deze algemene voorwaarden gebonden.
- 8 De opdrachtgever vrijwaart Smithuijzen Advocaten tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van juridische bijstand daaronder begrepen, die op enigelei wijze samenhangen met of voortvloeien uit de werkzaamheden voor de opdrachtgever verricht, behoudens opzet of grove schuld aan de zijde van Smithuijzen Advocaten.
- 9 De hoogte van de tarieven van de advocaten van Smithuijzen Advocaten varieert afhankelijk van de ervaring en de specialistische kennis. De in rekening te brengen tarieven worden behoudens inhoudelijke tariefaanpassingen telkens met ingang van 1 januari aangepast overeenkomstig de consumentenprijsindex alle huishoudens over de daaraan voorafgaande periode oktober/oktober, met dien verstande dat de bedragen worden afgerond op een veelvoud van € 5,-.
- 10 De door Smithuijzen Advocaten te verzenden declaraties dienen binnen 30 dagen te worden voldaan bij gebreke waarvan de opdrachtgever in verzuim zal verkeren.
- 11 Op de rechtsverhouding tussen Smithuijzen Advocaten en de opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing.
12. De bevoegde rechter in Haarlem is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van geschillen tussen Smithuijzen Advocaten en de opdrachtgever; indien Smithuijzen Advocaten als eisende partij optreedt, is zij echter gerechtigd het geschil in afwijking van het voorgaande aanhangig te maken bij de voor de opdrachtgever in aanmerking komende rechter.

**Onze conclusie** is dan ook dat deze nieuwbouw uit functioneel, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt op deze plaats past en goed kan functioneren. Ook het feit dat een bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft, betekent niet dat er niets meer gebouwd zou mogen worden. Dit zo zijnde, behoeft een **alternatief nieuwbouwplan** niet in overweging te worden genomen en behoefde evenmin de door 369 personen **ondertekende petitie** te leiden tot weigering van de gemeentelijke medewerking aan dit bouwinitiatief.

In hoeverre de **nieuwbouw qua uiterlijk** in de omgeving past, is een kwestie van ontwerp en welstand. Dit zijn echter zaken die volgens de wetgever niet in het bestemmingsplan geregeld mogen worden. Het gaat bij bestemmingsplannen om de bestemming van de in het plan begrepen grond en, zonodig, de hierbij behorende voorschriften omtrent het gebruik van die grond en de eventuele zich daarop bevindende opstallen. De -bestreden- wijze van bestemming van het betrokken perceel is op geen enkele wijze in strijd met de Wro.

Over de gestelde nadelige gevolgen van de nieuwbouw voor de monumentale bomen, **eventuele bouwoverlast**, sluiten wij ons aan bij het gemeentelijk commentaar (blz.4). In tegenstelling tot wat reclamant C3 onder c heeft verwoord is een Milieu Effect Rapport voor ingrepen als hier aan de orde, niet nodig en -wettelijk- niet verplicht.

**Concluderend** zijn wij van mening dat de bedenkingen van deze reclamanten, met uitzondering van de bedenkingen van reclamant C15 op het onderdeel parkeren, **geen aanleiding** geven tot onthouding van goedkeuring aan de bestreden plandelen.

#### **Uitwerkingsgebied Tempelierstraat/Raamsingel (reclamant C12 en C13)**

Met reclamanten zijn wij van mening dat er sprake is van erige tegenstrijdigheid waar het gaat om de toegestane en toegepaste **gothoogten** in artikel 7, lid 3b. De gothoogte van de belendende percelen aan de Raamsingel is volgens de plankaart 10 meter aan de oostzijde en 9 meter aan de westzijde. Aan de Tempelierstraat is dat respectievelijk 8 en (gerelateerd aan het hoekpand) 7 meter. De raad heeft nu voor de Raamsingel een gothoogte van 12 meter en aan de kant van de Tempelierstraat een gothoogte van 10 meter in het plan opgenomen. Nu de Raamsingelzijde bovendien is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht is aansluiting bij de bestaande gothoogten van de belendende percelen, de nrs. 12/14 en 18 e.v. consequent en achten wij dit onderdeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook voor de bebouwing aan de Tempelierstraat vinden wij dat aansluiting bij de op de plankaart vermelde gothoogte van de belendende percelen het meest consequent is. Dit laat onverlet de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen voor een 1 meter hogere gothoogte als dat naar hun mening verantwoord is. De bedenking van reclamant C13 hierover achten wij **gegrond**.

Het omstreden **hoogte-accent** is naar onze mening in deze stedelijke situatie niet onaanvaardbaar, maar dan tot maximaal 13 meter totale hoogte (inclusief eventuele kap) en gesitueerd rond het midden van de gevel van de Tempelierstraat opdat ook hier de gewenste aansluiting bij de bestaande (goot)hoogten in stand blijft.

Het **middengebied** leidt blijkbaar tot onduidelijkheid. Wij zijn van mening dat de tekst van artikel 7, lid 3b op dat punt weliswaar duidelijker kan, maar dat de omvang van dit gebied voor een objectieve lezer toch uit de tekst valt af te leiden. Wanneer immers de maat en schaal van de nieuwbouw dienen aan te sluiten op die van de aangrenzende panden, dan is alles dat zich daartussen bevindt, **middengebied**. Die aangrenzende panden kunnen overigens naar onze mening geen andere zijn dan de eerdergenoemde belendende percelen voor de bepaling van de goothoogten. Hoewel enige flexibiliteit in een uitwerkingsregeling onontbeerlijk is, moet niettemin voldoende (in)zicht bestaan in/op de eindsituatie.

De **bebouwing van dit middengebied** met maximaal 3 meter vanaf de begane grond is, gezien de bestaande en toegekende functies, acceptabel. Bezwaar bestaat tegen de mogelijke dakterrassen en/of binnentuinen uit oogpunt van **privacy**. Wij menen dat de mate waarin privacy gerespecteerd moet worden, net zo als bij de nieuwbouw aan de Olieslagerslaan, in een centrumgebied als dit, voor discussie vatbaar is, danwel een rekbaar begrip is. De nieuw te bouwen woningen aan de noord- en zuidzijde hebben al enige aantasting van de privacy van de bestaande woningen tot gevolg. Met reclamant C13 zijn wij van mening dat enige beperkingen voor de situering van de gewenste dakterrassen en/of -tuinen op de bebouwde eerste laag van het middengebied, op hun plaats zijn. Wij suggereren daartoe twee mogelijkheden: aan weerszijden van het middengebied (oost en west) wordt een dakterras en/-tuinvrije zone van ca. 10 meter in acht genomen. Of de dakterrassen en -tuinen strekken zich niet verder uit dan bijvoorbeeld 7 meter uit de achtergevelrooilijnen van de noordelijke en zuidelijke bebouwing. Op deze laatste manier blijft een strook van 12 tot 18 meter in het midden onbebouwd hetgeen op zich weer mogelijkheden biedt voor de toetreding van daglicht in de bebouwing.

Reclamant C12 (Seunke & Welschen advocaten namens gebruikers/eigenaren kantoorpand Van Eedenstraat 7) is van mening dat de **gewijzigde vaststelling niet op correcte wijze** is geschied omdat een duidelijke opsomming van alle gewijzigde onderdelen ontbreekt. Verwezen wordt naar hetgeen in het raadsvoorstel *schuingedrukt* staat en deze teksten zijn niet in alle gevallen voor één uitleg vatbaar, hetgeen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel wordt geacht. Verder is reclamant van mening dat het uitbreidingsgebied U bij de vaststelling in **omvang toegenomen** zou zijn en dat de **concreetheid** van het bouwplan voor dit uitwerkingsgebied nu zodanig is dat ook hier een positieve bestemming mogelijk is. Tenslotte maakt reclamant bezwaar tegen het feit dat de gewijzigde uitwerkings-

regels geen toegang mogelijk maken tot het parkeerterrein van zijn cliënten. Over de gewijzigde vaststelling zijn wij van mening dat een overzicht van oude en nieuwe tekst op zich duidelijker was geweest, maar dat nu voldoende duidelijk valt af te leiden tot welke wijzigingen de raad bij de vaststelling besloten heeft. Die onduidelijkheden of omissies die wij zelf hebben geconstateerd, zijn al eerder in dit besluit aan de orde geweest.

Nu wij tot de conclusie komen dat aan het uitwerkingsgebied U op de plankaart en aan artikel 7 van de voorschriften de goedkeuring moet worden onthouden behoeven de overige bedenkingen van reclamant C12, op één uitzondering na, geen nadere beschouwing meer. Bij de herziening van dit planonderdeel dient een oplossing te komen voor de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen behorende bij het pand Van Eedenstraat 7.

**De gelijkgetrokken voor- en achtergevelrooilijnen. (reclamanten groep B, C3, C10, C15 en C16).**

Hoewel reclamanten niet ontzegd kan worden dat dit gelijktrekken enigszins ongenueanceerd lijkt te zijn gebeurd, leidt het naar onze mening evenwel niet tot zodanige onaanvaardbare situaties dat hieraan de goedkeuring moet worden onthouden. In sommige situaties worden hierdoor weliswaar enigszins ruime uitbouw-mogelijkheden aan de achterzijde mogelijk, maar over het algemeen zijn dat percelen die zodanig groot zijn, dat hierdoor ruimtelijk geen onaanvaardbare situaties zullen gaan ontstaan. Wij vinden dat de hiertegen ingediende bedenkingen niet behoeven te leiden tot onthouding van goedkeuring.

**Bebouwingsmogelijkheden tuinen en erven. (reclamanten groep B, C1, C3, C10, C15 en C16).**

Er bestaat hiertegen veel oppositie omdat de in het plan opgenomen maxima (50% van het erf mag bebouwd worden tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>) in strijd worden geacht met het consoliderende karakter. Wij kunnen ons vinden in het gemeentelijk commentaar. Ook in andere bestemmingsplannen zijn dit gebruikelijke erfbebouwingsmaten. Sommige reclamanten schijnen te vrezen dat ook grote tuinen/erven van 100m<sup>2</sup> en meer tot 50% bebouwd mogen worden. Dat is onjuist omdat er een maximum geldt van 40 m<sup>2</sup> per perceel. De omvang van de bestaande bebouwing op het achtererf wordt hierbij meegerekend. Hierdoor wordt onaanvaardbare verstening van de achtererven voorkomen. Ook hier betekent het consoliderende karakter van het plan niet dat een redelijke mate van erfbebouwing onthouden moet worden. Wij zijn van mening dat deze bedenkingen niet leiden tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel.

**Florapark 8/Floraplein (reclamanten C7 en C14)**

Op dit perceel is de bouw mogelijk van, naar wij begrijpen, 3 woningen. Deze kavel ligt nagenoeg geheel tussen rijksmonumenten. Wij achten deze bouw-mogelijkheid uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar. Het is enigszins achteraf gesitueerd en



## Notitie – bouwplan Tempelierstraat / Raamsingel – HBB 4 oktober 2010

Notitie is tot stand gekomen naar aanleiding van overleg met omwonenden, waaronder met name: Jan Smit – Van Eedenstraat (individueel en werkgroep Wijkraad Welgelegen) / Cora Gravenstein (toehoorder wijkraad) / Arend Jan Welseness - directe buurman Raamsingel (individueel en werkgroep Wijkraad Welgelegen) / fam. Schröder (Raamsingel).

- 1. Minder bouwdiepte Raamsingel** – Naar aanleiding van bezwaren op de bouwdiepte / het grote volume aan de Raamsingel, waaronder de directe burens (belendende panden: fam. Schröder / fam. Welseness) is de achtergevelrooilijn van het plandeel aan de Raamsingel naar binnen verplaatst. Hierbij zijn de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping op de oude dieptemaat van het ontwerp bestemmingsplan gehouden - vanaf de tweede verdieping volgt een correctie van de bouwdiepte die is afgestemd op de bouwdiepte van de directe burens.
- 2. Hoogte bebouwing** – In de overleggen met de omwonenden blijkt dat de hoogte in mindere mate relevant is voor de directe omwonenden. Zij vinden het plan meer in de zin van het huidige programma te veel – een duidelijk standpunt in kwantitatieve zin wordt overigens niet gegeven. Het totale profiel van de Raamsingel is in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat de nieuwbouwlocatie aan de Raamsingel geen dissonant is in de hoogte. Het huidige plan gaat uit van 4 bouwblokken waarbij de 2 buitenblokken (gelegen tegen het de belendingen (pand van de heer Van Welseness en de fam. Schröder)) zijn opgebouwd uit 3 lagen en een kap en het middengedeelte uit 4 lagen en een kap. Aan deze zijde van de fam. Schröder is de nieuwe situatie zelfs lager dan het huidige 'Willy Wortel'-pand.
- 3. Bezonningssituatie** – Door het architectenbureau is een bezonningsstudie gemaakt welke vervolgens is doorgesproken met de omwonenden. De bezonningsstudie geeft bij verschillende jaargetijden en tijdstippen de schaduwwerking weer. Dit is aangegeven in de bestaande situatie én in de nieuwe situatie aan de Tempelierstraat met 3 lagen en met 4 lagen. Geconstateerd wordt dat er geen substantiële veranderingen zijn met de bestaande situatie (het voormalige HKB-pand). Alleen in december aan het begin van de ochtend is de schaduwwerking in de nieuwe situatie (zowel 3 als 4 lagen) van kleine invloed. Een bouwlaag minder (van 4 naar 3) heeft geen verbetering van de situatie. De bezonningsstudie toont voorts aan dat voor alle direct omwonenden geen grote nadelige veranderingen in de bezonning zullen plaatsvinden.
- 4. Fietsparkeren.** In het nieuwe plan is aan de Tempelierstraat en de Raamsingel voorzien in de toevoeging van totaal 110 fietsplaatsen extra (een strook van 54 fietsen aan de Raamsingel en 56 fietsen aan de Tempelierstraat). Om de fietsparkeerplaatsen efficiënter te benutten wordt op dit moment door de ontwikkelaar onderzocht of de circulatie van de dansschool beter kan worden opgelost door in de plannen aan de Tempelierstraat voorzieningen voor de dansschool op te nemen, waardoor de doorloop van de bezoekers aan weerszijde wordt verbeterd – dit kan overigens ook zorgen dat de overdekte stalling van de 'blauwe tram' beter gebruikt kan gaan worden. In november dit jaar zal hierover een vervolgbespreking bij de familie Schröder plaatsvinden.
- 5. Autoparkeren.** De circa 55 parkeerplaatsen op maaiveld in de huidige situatie zullen verdwijnen. In het nieuwe plan wordt er ondergronds geparkeerd. In totaal komen er 68 parkeerplaatsen terug in het plan. De parkeerdruk zal niet substantieel toenemen als gevolg van het verdwijnen van de verkeersaantrekkende functies, namelijk de supermarkt (Aldi) en het snookercentrum. Verder is er nog een uitwijkmogelijkheid naar de nabij gelegen garage op het Houtplein.

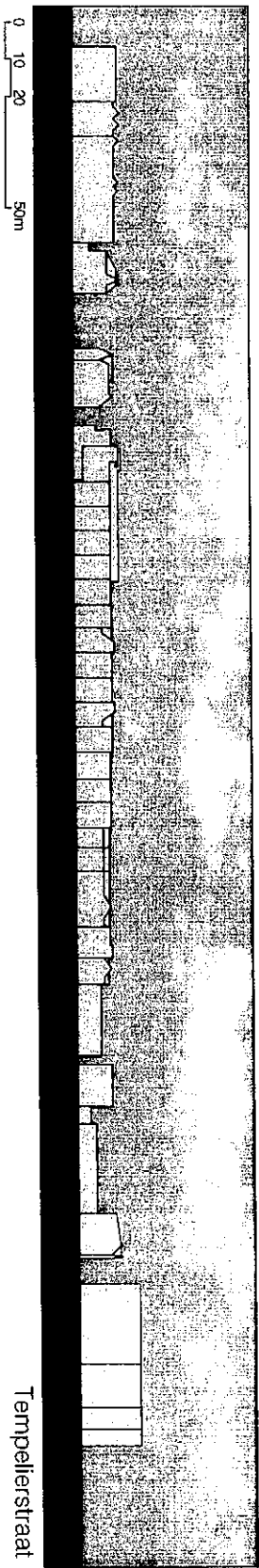


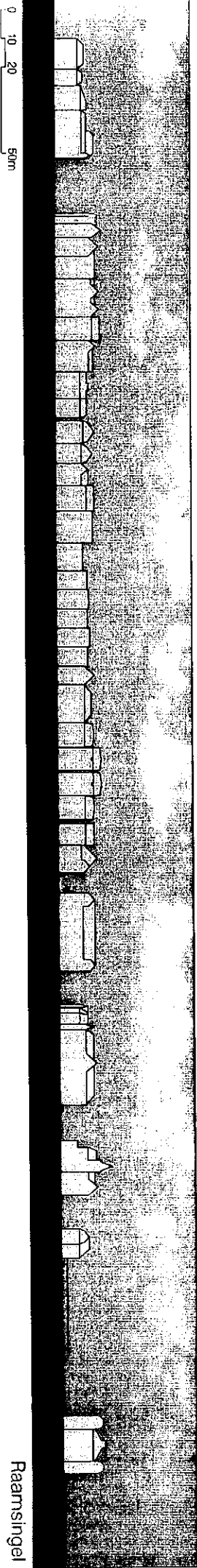
6. **Maten huidige plan t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan.** Het voorliggende plan is qua volume veel kleiner dan de mogelijkheden binnen het huidige ontwerp bestemmingsplan. Onder andere is de bebouwing van het plandeel aan de Tempelierstraat veel minder diep ontworpen dan wat mogelijk is volgens het ontwerp bestemmingsplan. Het bouwplan heeft een diepte van 14,1 m1 / 17,0 m1 terwijl het ontwerp bestemmingsplan een bebouwingsdiepte van maximaal 22,6 m1 toestaat. Daar komt bij dat nu ook het plandeel aan de Raamsingel de bebouwing vanaf de eerste verdieping substantieel minder diep zal worden dan de grenzen die in het ontwerp bestemmingsplan zijn aangegeven (zie ook punt 1).
7. **Groen / kwalitatief maaiveld.** Het huidige maaiveld is een donkere onprettige (onveilige) plek. In de nieuwe plannen wordt ingezet op een hoogwaardig kwalitatief binnengebied met veel groen in de vorm van een zogenaamde parkachtige uitstraling.

#### **Recapitulatie naar aanleiding van de diverse voorgaande punten**

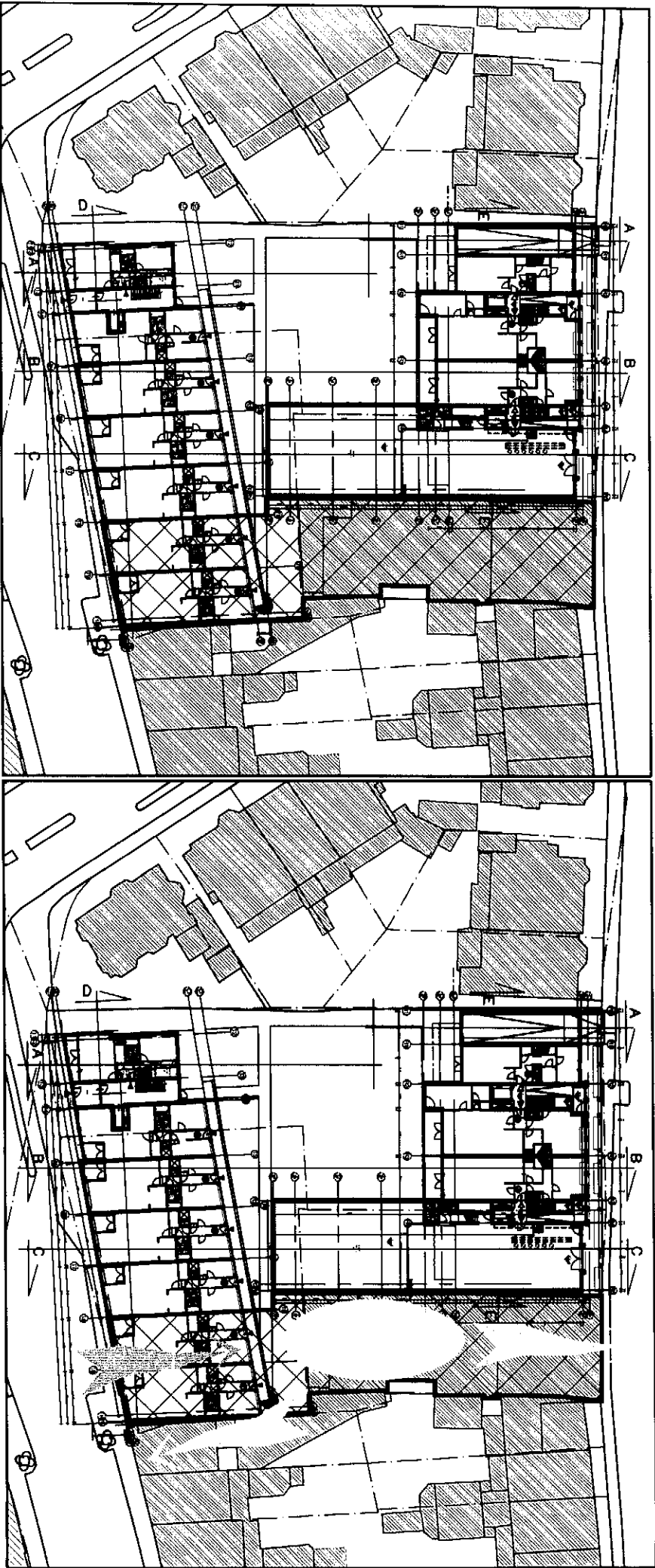
Alhoewel de omwonenden / belanghebbenden positief zijn over de planaanpassingen blijft met name het intensieve programma een aandachtspunt. Naar alle opmerkingen / aandachtspunten zijn door de ontwikkelaar onderzoeken gedaan c.q. is aanvullende informatie aangeleverd (bij omwonenden en gemeente). Het plan is aan de Raamsingel inmiddels in de bebouwingsdiepte fors verminderd en er zijn oplossingen aangedragen voor het fietsparkeren. De nieuwe plannen blijken nagenoeg niet van invloed op de bezonning in de achtertuinen van de direct omwonenden.

Verder ziet de ontwikkelaar kansen om de circulatie bij de dansschool te verbeteren waarmee gelijk ook het gebruik van het fietsparkeren efficiënter kan worden opgelost. Verder geeft de parkeersituatie geen substantiële verhoging van de parkeerdruk en zal er in het binnengebied een kwalitatief hoogwaardig groen park ontstaan wat van grote toegevoegde waarde zal zijn voor de direct omwonenden en toekomstige bewoners in het nieuwbouwplan.





Raamsingel



DANSSCHOOL - TOEGEVOEGD

324.7 M2

project . TEMPELIERSSTRAAT  
projectnummer . 1596  
onderwerp . UITBREIDING DANSSCHOOL  
ROUTING

schaal . N.V.T  
datum . 04 10 2010  
gewijzigd

**BRAAKSMA & ROOS**  
ARCHITECTENBUREAU