

Binda M.R.D. (Madhoe)

Van: Jan de Jonge - & De Jonge Advocaten <dejonge@endejonge.nl>
Verzonden: woensdag 28 september 2022 16:07
Aan: Ferreira N.M. (Natalia); Binda M.R.D. (Madhoe)
CC: smith@fundamentadvocatuur.nl
Onderwerp: RE: Gemeente Rotterdam Tol / Bergse Dorpsstraat [&DJ:Dossier:19644]VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen.
Uw kenmerk: 22gr000224



Geachte dames, heren,

Voor alle duidelijkheid:

Clënten, de heren P. Tol en P. Tol en mevrouw L. Stam -Tol, hebben zich gebogen over het eerdere Ontwerp Bestemmingsplan Kern en Plassen waarbij zij concludeerden dat er op dat moment geen noodzaak was om zienswijzen in te dienen.

Echter: na ontvangst van uw brief van 8 september 2022 (N.B.: pas ontvangen op vrijdagmiddag 16 september 2022 einde dag) en lezing van het opgestelde raadsvoorstel 22bb005005 met daarin opgenomen een reactie op de zienswijzen van de VVE Bergse Dorpsstraat 98-106 etc en slagerij Tol (zienswijzen 16 en 17) zijn zij daar anders over gaan denken en is door mij hun standpunt verwoord in mijn mails aan u van 21 september 2022 en 28 september 2022.

Clënten verzoeken hierbij de Gemeente Rotterdam rekening te houden met hetgeen zij in die mails naar voren hebben laten brengen en dat het eventueel aangepaste Ontwerp Bestemmingsplan Kern en Plassen alsdan wederom ter inzage dient te worden gelegd omdat dit wijzigingen kan en zal betreffen ten opzichte van het eerdere Ontwerp. Dit ter voorkoming van onnodige procedures en verdere kosten. Nogmaals: cliënten konden niet eerder op de hoogte geraken van de voorgestelde wijzigingen om welke reden dit verzoek wordt gedaan.

Gaarne verneem ik van u.

Tenslotte: in onderstaande mail wordt in de derde alinea verwezen naar punt 16.1 van het eerder genoemde document, maar dat moet punt 16 zijn.

Met vriendelijke groet,
&De Jonge Advocaten

Jan de Jonge
Advocaat

&De Jonge Advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen. De maatschap geldt als enige opdrachtnemer en uitsluitend haar algemene voorwaarden zijn van toepassing. Op eerste verzoek sturen wij hiervan een exemplaar toe. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op onze [website](http://www.endejonge.nl). Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico. Dit bericht is vertrouwelijk (inclusief alle eventuele bijlagen) en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Openbaarmaking of verveelvoudiging is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, wordt u verzocht dit onmiddellijk aan de verzender te melden.

&De Jonge Advocaten is a civil partnership of companies with limited liability. The civil partnership is the exclusive contracting party and its general conditions exclusively apply. Upon first request we will forward a copy of these conditions. The general conditions can also be found on our [website](http://www.endejonge.nl). Any liability is limited to the amount to which our professional liability insurance provides coverage including the deductible own risk. This message is confidential (all eventual exhibits included) and is exclusively meant for the recipient. Disclosure or copying is prohibited. Please notify the sender immediately if you are not the intended recipient.

Van: Jan de Jonge - &De Jonge Advocaten

Verzonden: woensdag 28 september 2022 15:13

Aan: 'n.ferreira@griffie.rotterdam.nl' <n.ferreira@griffie.rotterdam.nl>; 'mrd.binda@griffie.rotterdam.nl' <mrd.binda@griffie.rotterdam.nl>

CC: 'smith@fundamentadvocatuur.nl' <smith@fundamentadvocatuur.nl>

Onderwerp: FW: Gemeente Rotterdam Tol / Bergse Dorpsstraat [&DJ:Dossier:19644]VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen. Uw kenmerk: 22gr000224



Geachte dames, heren,

De mail van mevrouw Binda van 27 september jl. is in goede orde ontvangen, maar het lijkt mij zinvol nog even via deze mail aan te geven dat er begripsverwarring dreigt -onder meer- waar het gaat om de begrippen "eerste en tweede verdieping". Ik verwijs naar de zienswijzen 16 en 17 zoals ingediend door de advocaat van de VVE (bovenvermeld) en Slagerij Tol en de daaropvolgende reacties en voorstellen.

Zie bijlagen: een doorsnede van de 4 bouwlagen + situatie overzicht waarop te zien is waar de door mijn cliënten (de heren P. Tol en P. Tol en mevrouw L. Stam-Tol) genoteerde rode scheidslijn loopt van het eigendom (perceel 1980) resp. het appartementsrecht (A-10) van mijn cliënten.

Punt 16.1 van de zienswijzen vermeldt: drie bouwlagen, maar dat moet dus 4 bouwlagen zijn.

- Begane grond
- Entresol, vide of splitlevel. Deze (halve) etage behoort bij de begane grond
- 1^e Verdieping zijn woonhuizen en niets anders dan woonhuizen met die bestemming en dat gebruik.
- 2^e Verdieping behoort bij de woonhuizen.

Ik citeer uit 16.1: "Het gebruik van de eerste en tweede verdieping geeft een gemengd beeld: deels woningen en deels gebruik voor detailhandel, voornamelijk opslag".
Dat is dus onjuist.

In punt 16.2 staat dat diverse ondernemers op de verdieping plaats ingeruimd hebben voor opslag en administratie. Waarschijnlijk wordt bedoeld de entresol. In elk geval zijn op de eerste en tweede verdieping louter woningen gevestigd.

Het voorstel vermeldt dat de verdiepingen mede mogen worden gebruikt voor bijbehorende opslag en administratieruimte. Maar dat kan niet bedoeld zijn voor de eerste en tweede verdiepingen (immers: de woningen). Slechts voor de entresol.

In punt 16.6 staat dat Oude Raadhuislaan 2 tot en met 22 nu nog detailhandel hebben waar dat niet zou zijn toegestaan, maar deze adressen betreffen woningen.

In punt 16.6 staat ook dat de VVE graag ziet dat percelen binnen de vereniging een gelijke bestemming hebben. Daar is geen besluit over bekend bij mijn cliënten dus dat kan als zodanig niet gesteld worden. Het daaropvolgend voorstel is dus niet gewenst. Het gaat hier over de Oude Raadhuislaan 2-22 welke panden als woningen worden gebruikt.

Het gaat om meerdere bestemmingen en zo wordt dat ook gebruikt. Standaardisering is niet conform de realiteit.

De splitsingsakte vermeldt bestemming o.a.:

- Winkel
- Woning
- Berging
- Parkeerplaats

Deze bestemmingen mogen en kunnen niet zonder toestemming van de vergadering van eigenaars worden gewijzigd en de VVE heeft geen toestemming gevraagd aan de leden.

In punt 17.1 staat dat er sprake is van twee bouwlagen, maar dat moet drie bouwlagen zijn

- Kelder met autolift i.v.m. stalling auto's
- Begane grond werkruimte
- Verdieping opslagruimten

Ik vertrouw u over dit onderwerp thans voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
&De Jonge Advocaten

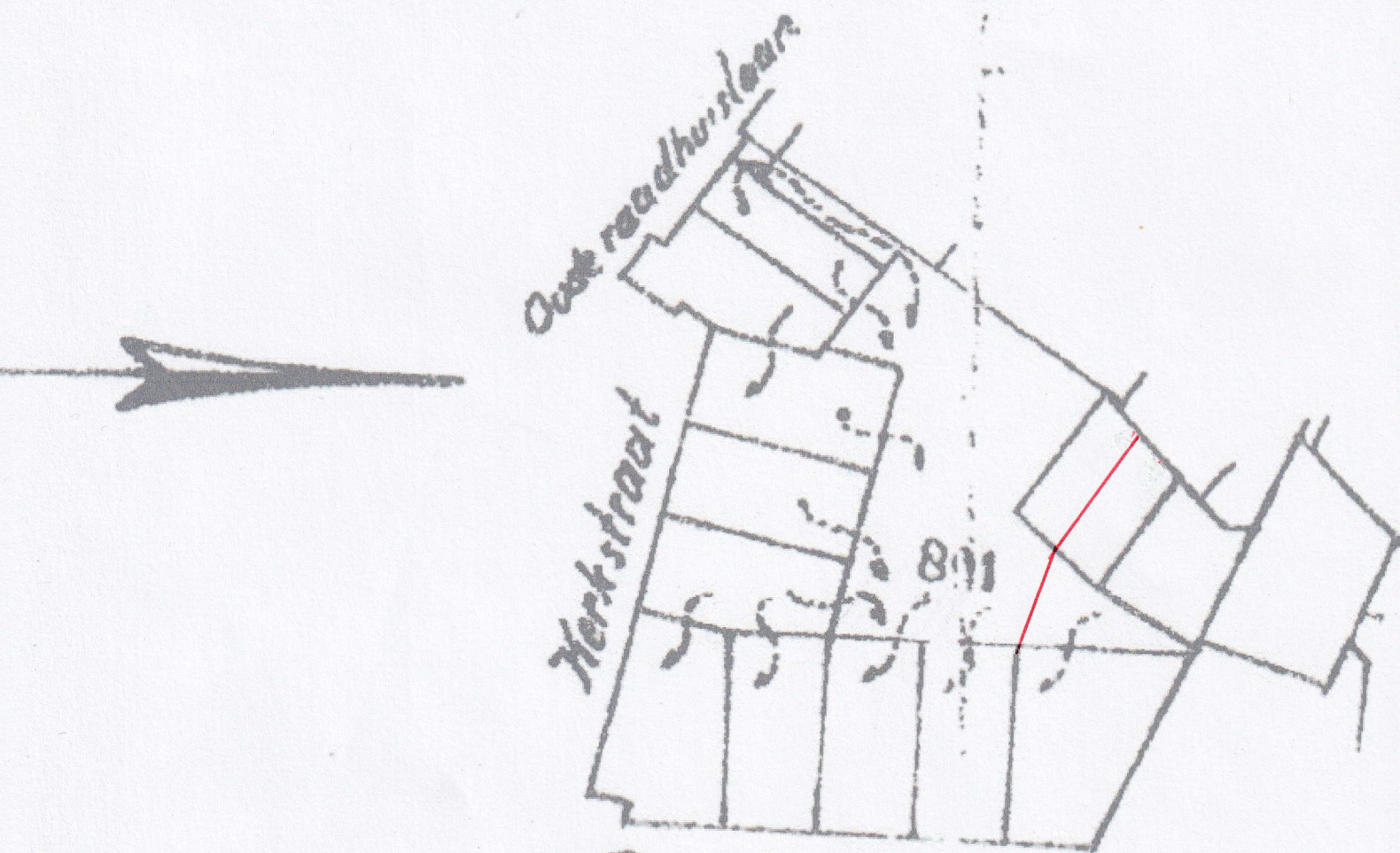
Jan de Jonge
Advocaat

&De Jonge Advocaten
Kralingse Plaslaan 40
3061 BA Rotterdam
tel. +31(0)10- 21 40 400

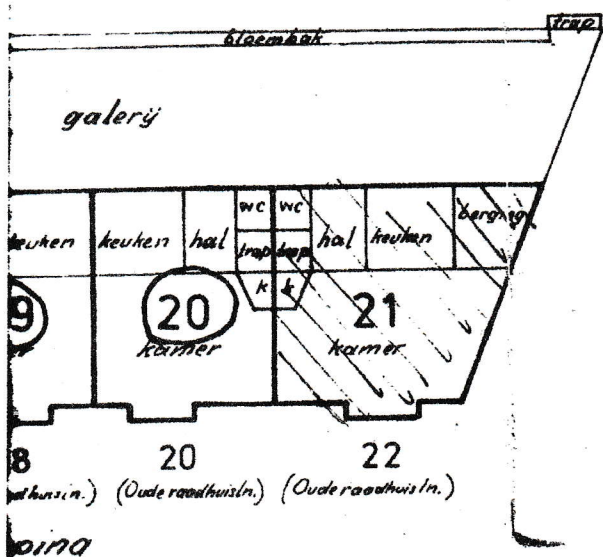
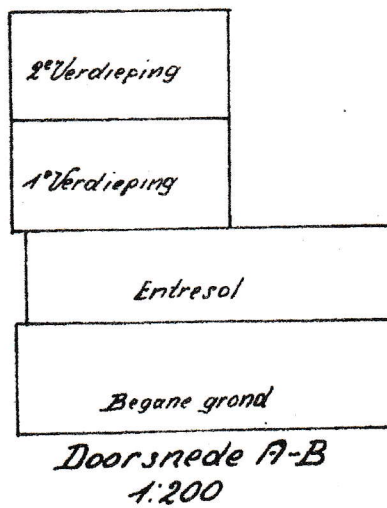
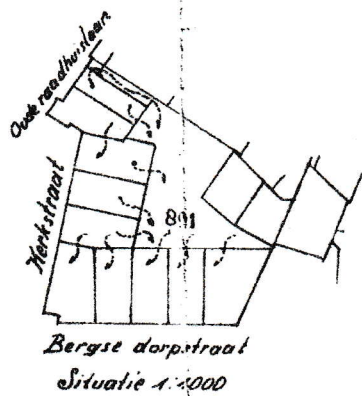
dejonge@endejonge.nl
www.endejonge.nl

&De Jonge Advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen. De maatschap geldt als enige opdrachtnemer en uitsluitend haar algemene voorwaarden zijn van toepassing. Op eerste verzoek sturen wij hiervan een exemplaar toe. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op onze [website](http://www.endejonge.nl). Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico. Dit bericht is vertrouwelijk (inclusief alle eventuele bijlagen) en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Openbaarmaking of verveelvoudiging is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, wordt u verzocht dit onmiddellijk aan de verzender te melden.

&De Jonge Advocaten is a civil partnership of companies with limited liability. The civil partnership is the exclusive contracting party and its general conditions exclusively apply. Upon first request we will forward a copy of these conditions. The general conditions can also be found on our [website](http://www.endejonge.nl). Any liability is limited to the amount to which our professional liability insurance provides coverage including the deductible own risk. This message is confidential (all eventual exhibits included) and is exclusively meant for the recipient. Disclosure or copying is prohibited. Please notify the sender immediately if you are not the intended recipient.



Bergse dorpsstraat
Situatie 1:1000



Ontwerpbestemmingsplan Kern en Plassen
Hoorzitting 4 oktober 2022
Schriftelijke reactie inspreker, mr De Jonge

Van: Jan de Jonge - & De Jonge Advocaten <dejonge@endejonge.nl>

Verzonden: woensdag 21 september 2022 13:39

Aan: Ferreira N.M. (Natalia) <n.ferreira@griffie.rotterdam.nl>

CC: smith@fundamentadvocatuur.nl

Onderwerp: FW: VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen. Uw kenmerk: 22gr000224 [&DJ:Dossier:19644]



Geachte dames, heren,

Namens mijn cliënten, de heren P. Tol (2 personen met dezelfde namen) en mevrouw L. Stam-Tol bericht ik u als volgt.

Cliënten zijn eigenaar van het perceel met kadastraal nummer 1980 met adres Oude Raadhuislaan 2A te Rotterdam.

Tevens zijn zij eigenaar van het appartementsrecht met adres Bergse Dorpsstraat 106 te Rotterdam onderdeel van de VVE Bergse Dorpsstraat 98 tot en met 106 (even nummers), Kerkstraat 2 tot en met 8 (even nummers), Oude Raadhuislaan 2 tot en met 22 (even nummers), te Rotterdam, verder te noemen: de "VVE".

Tenslotte zij zijn eigenaar van het appartementsrecht (een woning) aan de Oude Raadhuislaan 22 te Rotterdam.

In dit kader willen zij worden aangemerkt als belanghebbenden.

Bij mail van vrijdag 16 september 2022 om 17.20 uur ontvingen zij de uitnodiging voor de hoorzitting van de subcommissie Bestemmingsplannen op 4 oktober 2022.

Daarbij kregen zij inzage in de ingediende zienswijzen; de reactie van de Gemeente Rotterdam en de daarop gebaseerde voorstellen voor aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Ik doel op zienswijze 16.6 en zienswijze 17.2. Zienswijze 16.6 heeft betrekking op de adressen Kerkstraat 8 en Oude Raadhuislaan 2-22 en zienswijze 17.2 heeft betrekking op het achterterrein van de panden van de VVE (het onbebouwde gemeenschappelijk binnenterrein) en tevens ook perceel 1980, eigendom van mijn cliënten.

In beide gevallen gaat het om wijziging van de bestemming van Gemengd – 2 naar Detailhandel. Zij maken daartegen bezwaar en willen daartoe worden gehoord.

Bij deze derhalve de mededeling dat zij aanwezig zullen zijn bij de hoorzitting voornoemd.

Eerdere lezing van het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan leidde niet tot zienswijzen. Maar de voorstellen als gevolg van ingediende zienswijzen stuiten wel op bezwaren. In de visie van cliënten beperkt een gewijzigde bestemming hen in het (toekomstige) gebruik van hun perceel 1980.

Reclamant Slagerij Tol heeft en behoudt te allen tijde toegang tot zijn eigendommen (percelen 1979 en 825) in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd. Daarbij is van belang op te merken dat perceel 825 uitsluitend via een andere toegang te bereiken dan perceel 1979 en 1980 en 891. Perceel 825 is te bereiken via Oude Raadhuislaan 28. Het perceel 1979 is uitsluitend te bereiken via Oude Raadhuislaan 2. De percelen 1980 en 891 via de Oude Raadhuislaan 2 en via het appartementsrecht van cliënten aan de Bergse Dorpsstraat 106.

Blijkens de bijgevoegde 2 pagina's uit de splitsingsakte, waarbij Bergse Dorpsstraat 106 is aangegeven met nummer 10 en onder artikel 2 C van het Bijzonder Reglement op pagina 5 is bepaald dat de eigenaar van appartementsrecht A-10 (het object van cliënten) de open plaats -behorende bij appartementsrecht A-10- moet kunnen bebouwen mits daartoe een bouwvergunning (omgevingsvergunning) is afgegeven. Tezamen met perceel 1980 dient het gebruik zo breed mogelijk te blijven (en dus Gemengd -2) om welke reden bezwaar wordt gemaakt tegen de vastlegging van slechts Detailhandel als bestemming (ook voor perceel 891 waar de open plaats van het appartementsrecht A-10 ook een onderdeel van is).

Bijlagen:

- Uitnodiging hoorzitting dd. 8 september 2022 ontvangen door cliënten op 16 september 2022;
- Afdruk perceel 1980
- Foto perceel 1980
- Afdruk perceel 891
- 2 pagina's uit de splitsingsakte.

Met vriendelijke groet,
&De Jonge Advocaten

Jan de Jonge
Advocaat

&De Jonge Advocaten
Kralingse Plaslaan 40
3061 BA Rotterdam
tel. +31(0)10- 21 40 400

dejonge@endejonge.nl
www.endejonge.nl

&De Jonge Advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen. De maatschap geldt als enige opdrachtnemer en uitsluitend haar algemene voorwaarden zijn van toepassing. Op eerste verzoek sturen wij hiervan een exemplaar toe. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op onze [website](#). Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico. Dit bericht is vertrouwelijk (inclusief alle eventuele bijlagen) en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Openbaarmaking of verveelvoudiging is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, wordt u verzocht dit onmiddellijk aan de verzender te melden.

&De Jonge Advocaten is a civil partnership of companies with limited liability. The civil partnership is the exclusive contracting party and its general conditions exclusively apply. Upon first request we will forward a copy of these conditions. The general conditions can also be found on our [website](#). Any liability is limited to the amount to which our professional liability insurance provides coverage including the deductible own risk. This message is confidential (all eventual exhibits included) and is exclusively meant for the recipient. Disclosure or copying is prohibited. Please notify the sender immediately if you are not the intended recipient.

Van: F.v.B. VvE Beheer <fb.vvebeheer@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 16 september 2022 17:20

Aan: R. van Ballegooijen <fb.vvebeheer@gmail.com>

Onderwerp: VvE Bergse Dorpsstraat 98/106 etc. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kern en Plassen

Geachte leden,

Tijdens de vakantie is de reactie van de gemeente op onze zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan binnen gekomen.

De gemeente heeft ten aanzien van een groot aantal van de zienswijzen de VvE in het gelijk gesteld. U ziet de punten onder 16) terug komen.

Dit betreft alleen nog het standpunt van de gemeente, de gemeenteraad zal uiteindelijk mede op basis van deze reactie het bestemmingsplan vaststellen. Zie bijlage.

Tevens in de bijlage zend ik u de brief van de Gemeente Rotterdam inzake een hoorzitting. Op deze hoorzitting kan de VvE de zienswijze mondeling toelichten en er kan gereageerd worden op het voorstel van het college van burgemeester en wethouders. Dhr. Smith van Fundament Advocatuur, die het proces vanaf het begin begeleidt, zal namens de VvE aanwezig zijn op de hoorzitting.

BCC: Alle leden.

Met vriendelijke groet,

Remy van Ballegooijen

FvB VvE Beheer

T : 085-0805072
E : fb.vvebeheer@gmail.com
W : www.fbvvebeheer.nl
KvK: 58254064

Perceel HLG03 D 1980 ×



Eigenschappen perceel

Gemeentecode	HLG03
Sectie	D
Perceel	1980
Grootte	128 m ²
Laatste wijziging	28-8-2002
Kadastrale gemeente	Hillegersberg



Adressen op perceel - geen -



Eigendomsinformatie [Opvragen](#)



Downloads

[Alle](#)

[bekijken](#)



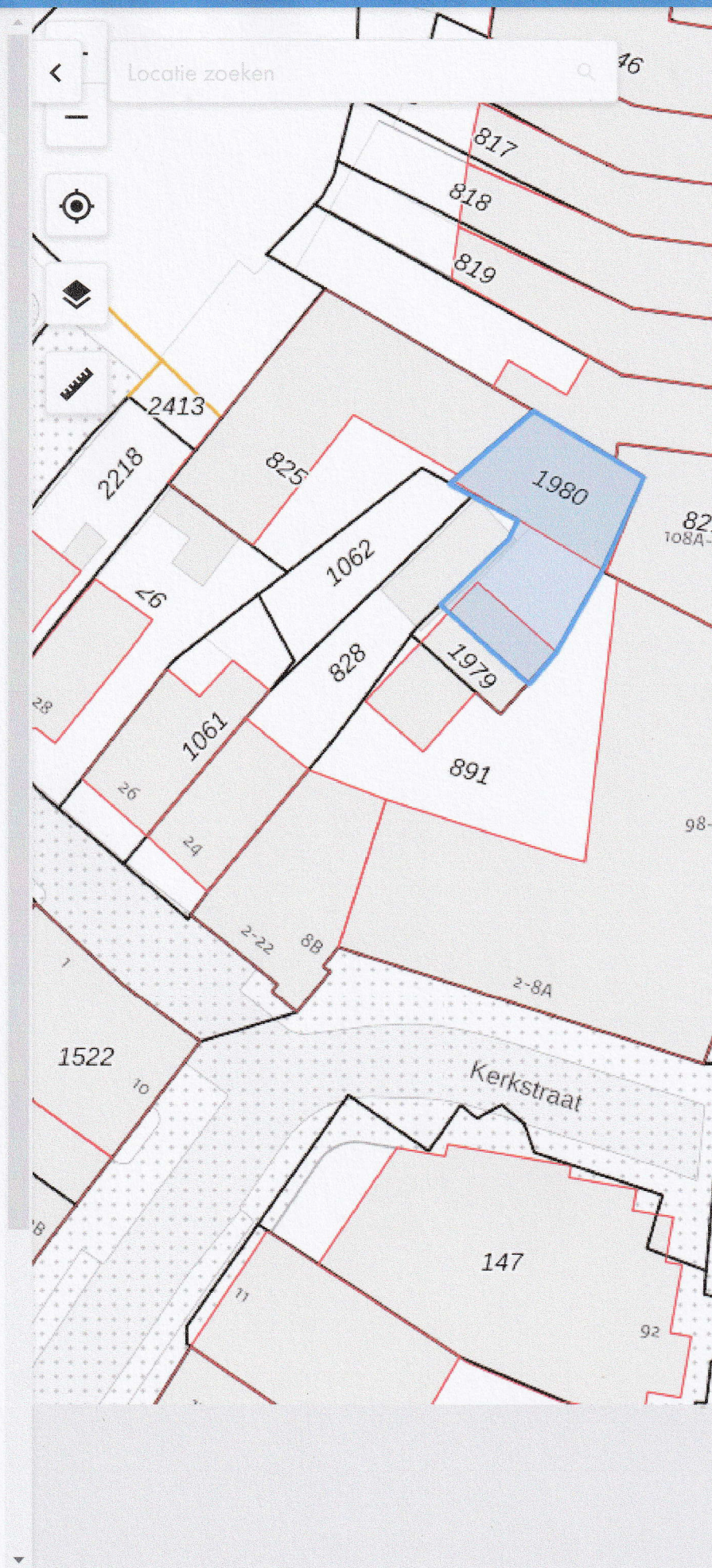
**Kadastrale
kaarten - Vanaf
€ 1,49**

Verschillende
schalen, luchtfoto's
en topografie.

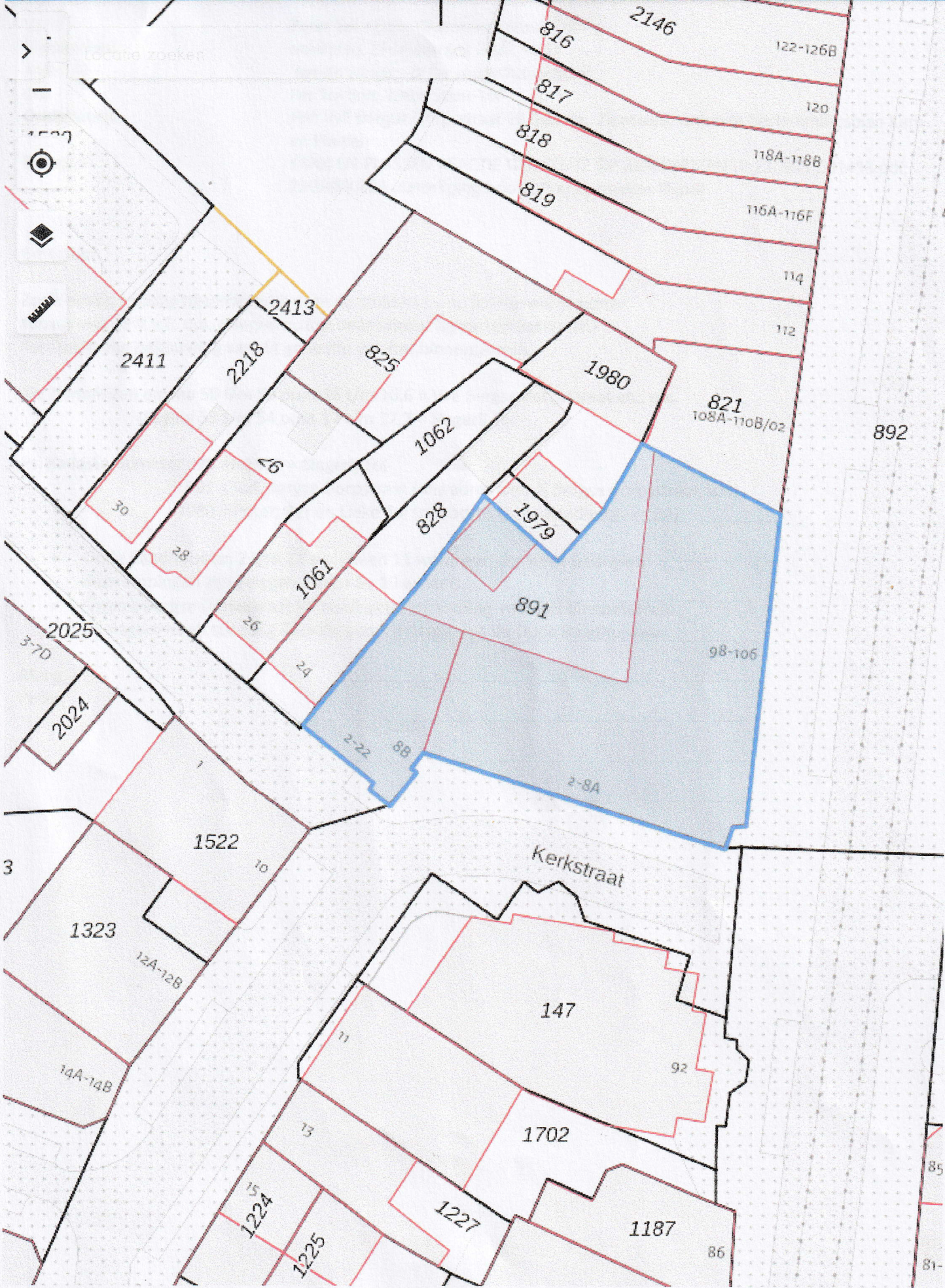


**Rapporten - €
5,99**

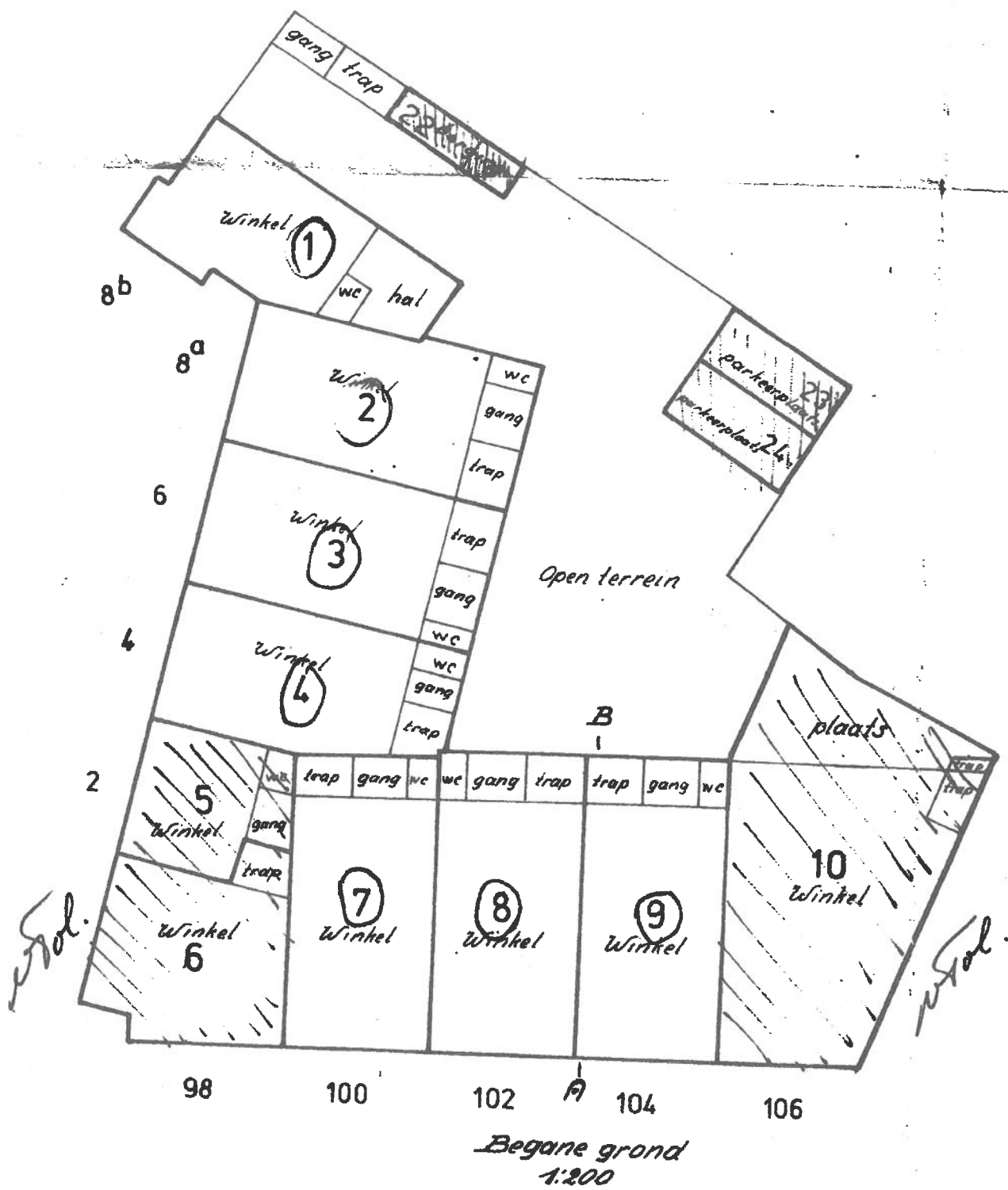
Achterhaal de
eigendomssituatie
van dit perceel.







1.200



v. J.
F

schap der Notarissen in Nederland, hetwelk is vast---
gesteld bij akte, tweeëntwintig februari negentien---
honderd drieënzeventig voor notaris mr J. Schrijner---
te Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift---
is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam---
op één maart negentienhonderd drieënzeventig in deel---
4397 nummer 82 en zoals deze bepalingen zijn aange---
vuld en gewijzigd bij het hierna opgenomen bijzonder---
reglement, terwijl ook Annex 1 van gemeld reglement---
ten deze van toepassing wordt verklaard, met dien---
verstande, dat artikel 20 lid 3 van voormeld regle---
ment dient te worden gelezen als volgt :-----
" De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden---
" ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen
" die eerst na de verklaring worden vastgesteld ten---
" zij een beroep op die bepalingen jegens de gebrui---
" ker in strijd zou zijn met de goede trouw."-----
De bepalingen van het Reglement en Annex 1 worden ge-
acht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en---
daarvan deel uit te maken.-----

B i j z o n d e r R e g l e m e n t .-----

1. In afwijking van het in artikel 2 sub b. van het---
Algemeen Reglement bepaalde zullen de leidingen---
voor gas, water en electriciteit ten dienste van---
een bepaald appartementsrecht niet tot de gemeen-
schappelijke gedeelten worden gerekend voorzover---
deze leidingen zich in de privé gedeelten bevin-
den; zullende de eigenaren der overdekte parkeer-
plaatsen deze overdekking geheel voor eigen reke-
ning mogen instandhouden en in elk geval in be---
hoorlijke staat van onderhoud moeten houden.-----
2. Met betrekking tot het onbebouwde gemeenschappe-
lijk binnenterrein wordt bepaald :-----
 - a. Dit terrein mag uitsluitend worden gebruikt---
door de eigenaren of gebruikers van de appar-
tementsrechten A-1, A-2, A-3, A-4, A-8, A-9 en
A-22, doch uitsluitend om te laden en te los-
sen;-----
 - b. Aan de eigenaren of gebruikers van de apparte-
mentsrechten A-10, A-23 en A-24, dient steeds-
vrije doorgang te worden verleend om, ook met-
motorvoertuigen, te komen en te gaan van en---
naar hun appartementsrechten;-----
 - c. De eigenaar van het appartementsrecht A-10 mag
de daartoe behorende open plaats voor eigen re-
kening bebouwen, mits hij bouwvergunning van
gemeente Rotterdam kan overleggen aan de Vere-
niging van Eigenaars en het onderhoud van de-
bijbouw geheel voor zijn rekening neemt. Zola
deze eigenaar geen bouwvergunning kan overleg-
gen, mag hij de tot zijn appartementsrecht be-
horende plaats niet afscheiden, wel markeren;
 - d. Het onderhoud van het onbebouwde gemeenschapp-
lijke binnenterrein komt uitsluitend ten last
van de eigenaren der appartementsrechten A-1,
A-2, A-3, A-4, A-8, A-9, A-10, A-22, A-23 en
A-24 en wel ieder voor één/tiende gedeelte.--
3. De bestemming van de appartementsrechten is die-
van winkel, woning, berging, parkeerplaats en wa