

Tuinreglement Binnentuin Eelderdiephof

Januari 2010

1. Terrein

- 1.1 De Binnentuin Eelderdiephof (de **Binnentuin**) bestaat uit het tot het gemeenschappelijk gebruik bestemde perceel grond met groenvoorziening en infrastructuur behorende bij het project Timmerwerf (zoals gedefinieerd in de statuten van de beheervereniging van de Binnentuin, de **Statuten**), met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen gelegen te Utrecht, nabij het Eelderdiephof, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D nummer 9649A-8, nummer 9691A-8 en mogelijk delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D nummers 8565, 8584, 8585, 9685 en 9687.
- 1.2 Het terrein is een semi-openbaar.

2. Eigendom

- 2.1 De Binnentuin is eigendom van en wordt in beheer gehouden door de Beheervereniging Binnentuin Eelderdiephof (de **BBE**).
- 2.2 Alle eigenaren van een appartement in fase 1 en 2 van het project Timmerwerf (torens 1 t/m 12) en/of alle eigenaren van een parkeerplaats gelegen onder de Binnentuin, zijn op grond van de splitsingsakte van fase 1 en 2 (de **Splitsingsakten**) lid van de Binnentuin (de **Leden**).
- 2.3 In aanvulling op artikel 2.2 zullen op het moment dat fase 3 en 4 van het project Timmerwerf (torens 13 t/m 23) en de daarbij behorende parkeergarage worden opgeleverd, eveneens die eigenaren van een appartement en/of parkeerplaats behoren tot de Leden, tenzij de splitsingsakte van fase 3 en 4 en de betreffende parkeergarage anders bepalen.

3. Doel

- 3.1 De BBE heeft tot doel de belangen van alle leden van de beheervereniging zo optimaal mogelijk te behartigen. Daarnaast heeft de BBE tot doel het beheren, onderhouden, in stand houden en zonodig vernieuwen van het terrein zoals nader uiteengezet in de Statuten.
- 3.2 In dit kader is de BBE bevoegd een huishoudelijk reglement (het **Reglement**) op te stellen.
- 3.3 Het Reglement dient ter aanvulling / verduidelijking van de Statuten en de Splitsingsakten en zal nimmer dienen ter vervanging van de Statuten en/of de Splitsingsakten.

4. Inrichting tuin

- 4.1 De inrichting van de tuin heeft plaats gevonden onder architectuur van Copijn en dient in haar fundamentele ontwerp te worden gerespecteerd. Dit betekent onder meer dat:
 - a. De tuin een gemeenschappelijk karakter heeft.
 - b. Dat het beplantingsschema zoals dat door de tuinarchitect is ontworpen wordt gerespecteerd, zodat de Leden niet op eigen initiatief beplanting mogen verwijderen (anders dan het verwijderen van onkruid) en aanleggen, tenzij toestemming van de algemene ledenvergadering dan wel het bestuur van de BBE is verkregen. Dit artikel heeft dus geen betrekking op het verwijderen van onkruid.
 - c. Dat de inrichting van de privé-terrassen ter beoordeling van de eigenaar is, met uitzondering van het toegepaste kleurenschema en materiaal van de buitenzijde van de appartementen, waaronder – maar niet limitatief – de terrasstenen conform het bepaalde in artikel 64.4 van de Splitsingsakte.
- 4.2 Het bepaalde in artikel 4.1.c geldt conform artikel 64.4 van de Splitsingsakte voor een periode van 10 jaar na oplevering van het laatste appartement van fase 4. Na afloop van de genoemde periode van 10 jaar kan de BBE besluiten tot toepassing van een ander kleurenschema en andere, mits gelijkwaardige, materialen. Voorstellen hiertoe kunnen door de leden worden ingediend bij de BBE. Mogelijke veranderingen dienen te allen tijde door de BBE aan haar leden te worden voorgelegd.

5. Gebruik tuin

- 5.1 De Leden zijn te allen tijde gerechtigd de Binnentuin te betreden. Niet-leden mogen de Binnentuin slechts betreden van zonsopgang tot zonsondergang.
- 5.2 Van een ieder wordt in ieder geval verwacht dat zij tussen 23.00 uur en 08.00 uur 's ochtends de rust van de andere bewoners respecteren.
- 5.3 Het gebruik van de Binnentuin mag geen overlast voor derden veroorzaken. Overlast wordt persoonlijk ervaren en wel op zeer verschillende wijze: waar de één zich stoort aan een hond ergert de ander zich aan barbecues of lachende kinderen, waar de één de tuin ervaart als een gezellige ontmoetingsplek, ervaart de ander drukte als inbreuk op de privacy van het eigen terras. De Leden zijn dan ook gehouden om hiermee en met elkaar rekening te houden.
- 5.4 Het gebruik van de Binnentuin dient schadevrij plaats te vinden. Dit betekent dat:
 - a. Rommel, vuil en afval moeten worden opgeruimd door degene die deze heeft veroorzaakt.
 - b. Geen vernielingen mogen worden aangericht. Het niet respecteren van het beplantingsschema als bedoeld in artikel 4.1.b wordt aangemerkt als vernieling.
 - c. Niet mag worden gegraven in de Binnentuin ter voorkoming van schade aan de garage en alle mogelijke kabels en leidingen, anders dan na toestemming van de BBE of het in het kader van door de BBE aan derden opgedragen werkzaamheden.
 - d. Geen parasols en tenten met haringen in de Binnentuin mogen worden opgezet ter voorkoming van schade aan de garage en alle mogelijke kabels en leidingen.
 - e. Honden moeten worden aangelijnd.
 - f. De Binnentuin mag niet gebruikt worden als hondentoilet.
 - g. Alleen het middenpad en het grasveld mogen worden betreden om schade aan planten te voorkomen, tenzij er redenen zijn om elders te lopen waaronder het onderhouden van de tuin en door de BBE aan derden opgedragen werkzaamheden.
 - h. Balspelen in de tuin zijn niet toegestaan voor zover dit tot beschadiging van het gazon en de beplanting leidt.
 - i. Het is niet toegestaan fietsen te stallen in de Binnentuin.

6. Toegankelijkheid tuinzijde Eelderdiephof

- 6.1 Het pad aan de tuinzijde Eelderdiephof is afgesloten met (uitneembare) paaltjes. Dit pad is slechts toegankelijk voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten.
- 6.2 Het in 6.1 bepaalde leidt slechts uitzondering indien de appartementseigenaren die een appartement hebben dat grenst aan dit pad, toegang dienen te verkrijgen in verband met verhuizen, laden en lossen.
- 6.3 De sleutel kan op verzoek van de in artikel 6.2 bedoelde appartementseigenaren, voorzien van een korte toelichting, worden opgevraagd. Dergelijke verzoeken dienen te worden ingediend via tuin.eelderdiephof@gmail.com of parkeergarage@timmerwerf.nl
De sleutel dient – indien mogelijk – nog dezelfde dag te worden geretourneerd.
Voor eventuele noodsituaties kan het noodnummer (06-17 70 81 00) van de parkeergarage worden gebruikt.

7. Boete en schadeverhaal

- 7.1 De BBE zal schade aan de Binnentuin rechtstreeks verhalen op degene die de schade heeft veroorzaakt. Onder schade worden eveneens de kosten van verhaal begrepen.

8. Geschillen

- 8.1 De BBE doet een uitdrukkelijk beroep op de Leden en overige gebruikers van het terrein (de **Betrokkenen**) om geschillen op grond van (artikel 5 van) het Reglement onderling op te lossen.
- 8.2 Uit de actieve leden van de BBE zal een Tuinreglementcommissie (hierna: TRC) worden gevormd. Aan de TRC kunnen geschillen worden voorgelegd met betrekking tot (de uitvoering van) het Reglement, geconstateerde overtredingen van het Reglement en geschillen tussen bewoners onderling met betrekking tot het Reglement waarin niet op grond van artikel 8.1 onderling tot een oplossing kan worden gekomen.

- 8.3 De TRC zal binnen zo kort mogelijke termijn in overleg met de betrokkenen trachten tot een oplossing te komen. Indien betrokkenen ook dan niet tot een oplossing komen, zal de TRC binnen 4 weken na dit overleg een bindende beslissing geven.
- 8.4 Het hiervoor onder 8.1 tot en met 8.3 laat het recht van de betrokkenen om het geschil aan de daartoe bevoegde rechter voor te leggen onverlet.

9. Slotbepalingen

- 9.1 Het Reglement is opgesteld conform de Statuten, de Splitsingsakten en eventueel andere toepasselijke regelgeving.
- 9.2 Indien er onduidelijkheid is over de bepalingen in dit Reglement of indien de bepalingen in dit reglement dusdanig afwijken van de bepalingen in Statuten en de Splitsingsakten, dan zijn de bewoording en de uitleg van de Statuten en de Splitsingsakten doorslaggevend.
- 9.3 Indien een bepaling in dit reglement nietig of vernietigbaar is, laat dit de overige bepalingen van dit reglement onverlet. De BBE zal alsdan een bepaling formuleren in de geest van het Reglement, de nietige of vernietigbare bepaling.

10. Inwerkingtreding

- 10.1 Het Reglement zal tijdens de algemene ledenvergadering van 11 februari 2010 worden vastgesteld en treedt vanaf dat moment dan ook in werking.
- 10.2 Het Reglement kan op een algemene ledenvergadering worden gewijzigd met de vereiste stemverhoudingen die zijn vastgelegd in de Statuten benodigd voor een Statutenwijziging.

Aanvulling Tuinreglement Binnentuin Eelderdiephof Goedgekeurd op ALV 7 maart 2011

Richtlijn A: Uniforme uitstraling terrassen en balkons

Om de uniforme uitstraling aan de buitenzijde van de torens te handhaven heeft de BBE enkele richtlijnen opgesteld voor het inrichten van het privé terras of balkon. Bij het opstellen van haar richtlijnen heeft de BBE aansluiting gezocht bij het bepaalde in artikel 22 lid 2 en 4 van de Splitsingsakte van fase 1 en 2. Artikel 22 lid 2 en 4 van de Splitsingsakte. Het daadwerkelijk opstellen van regels omtrent het aanbrengen van losse voorwerpen op de gevel en pui van privégedeelten is voorbehouden aan de afzonderlijke VVE's van iedere toren. De BBE doet hierin slechts een aanbeveling.

- a. Voorwerpen op terras: Leden zijn vrij om naar eigen inzicht losse voorwerpen te plaatsen op het privéterras. Om het open karakter van de binnentuin te bewaren mag het terras niet worden afgeschermd met een schutting of hekwerk (of een daarop lijkende afscherming).
- b. Voorwerpen op balkon: Leden zijn vrij om losse voorwerpen te plaatsen aan de binnenzijde van de glazen rand van het balkon. Aan de glazen rand zelf mogen losse voorwerpen worden gehangen die iets naar buiten uitsteken, mits deze goed bevestigd zijn. Ook hier geldt dat het open karakter van de Binnentuin in acht moet worden genomen (geen schutting of hekwerk). Gelieve geen voorwerpen te plaatsen op de grijze rand aan de buitenzijde van het glas, dit om redenen van veiligheid en uniforme uitstraling.
- c. Voorwerpen aan buitenmuur: Leden vrij om voorwerpen op te hangen aan het gedeelte van de buitenmuur dat naar het terras of balkon zelf toe is gericht. Gelieve het gedeelte van de buitenmuur dat naar buiten toe is gericht (boven en onder de grijze rand) vrij te houden van voorwerpen.

Aanvulling Tuinreglement Binnentuin Eelderdiephof

Besluit ALV 25 maart 2019 (met aanpassing)

- 1) Zonneschermen kunnen voor de ramen aan de zijgevels worden bevestigd mits ze voldoen aan volgende kenmerken
 - a. Kleur kap/ consoles RAL 1035; laagdikte 90 mm; 80% glans
 - b. Kleur doek: Serge S1313 brons/ brons
 - c. Kapafmetingen max. 95x95
- 2) Windschermen op terrassen en binnenzijde van het balkon zijn toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
 - a. Gebruik van opbergcassettes, masten en doek in juiste kleuren.
 - b. Cassettes moeten aan muur worden bevestigd zodat er sprake is van horizontale opstelling. Ophangen aan bovenzijde balkon is niet toegestaan.
 - c. Doek op de balkons 150 cm hoog en op de begane grond 180 cm hoog (vanaf de kale grond). Maximaal 450 cm lengte doek.
 - d. Bevestiging kan alleen aan de binnenzijde van het eigen terras (niet in de tuin) of aan de binnenzijde van het balkon.
 - e. Bevestiging van de cassette waar mogelijk met voetplaten anders aan de muur.
 - i. Op de balkons bevestiging in het beton achter de trespaplaten.
 - ii. Indien aan de muur bevestiging niet op het gedeelte van de buitenmuur dat naar buiten toe is gericht. Bevestiging dient plaats te vinden in de voegen, niet in de stenen.
 - f. Kleur cassette RAL 1035, kleur scherm brons. Indien achter cassette trespaplaten terugkomen, dan daar witte /crèmekleurige cassettes gebruiken.
 - g. Het gaat om een windwering dus alleen gesloten bij daadwerkelijk gebruik.
 - h. Dakterrassen: doek mag niet zichtbaar zijn vanaf begane grond.
- 3) Horren en vergelijkbare elementen dienen conform art 4.2 te voldoen aan het geldende kleurenschema (zie artikel 1) om verstoring van het gevelbeeld te voorkomen.
- 4) Glazen afsluiting van de balkons is niet toegestaan.
- 5) Het is verder niet toegestaan andere uitstekende schermen of parasols te bevestigen, aangezien deze de uniforme uitstraling en openheid nadelig beïnvloeden.
- 6) Voor de artikelen 1 tot en met 3 is afstemming met dan wel toestemming van de vereniging van eigenaren van de eigen toren nodig.