

BEZWAARSCHRIFT

Aan:

Gemeente Zeist
Het college van burgmeester en wethouders
T.a.v. team Ruimtelijke Ontwikkeling
Het Rond 1
Postbus 513
3700 AM Zeist

Van:

- [redacted] Bosch en Duin
- [redacted] Bosch en Duin
- Vereniging Bosch en Duin [redacted]

Betreft : Bezwaarschrift tegen het ontwerpbesluit Baarnseweg 18 van d.d. 13 januari 2022

Pagina's : 6 exclusief bijlagen

Bijlage(n) : 4, te weten:

1. Studie Cushman & Wakefield naar verschillende opties uitbreiding Sparrenheuvel

2. Vergunningsbrief 2011

3. Afschrift kadaster grond transactie [redacted]

4. Afschrift kadaster transactie [redacted] inclusief
privaatrechtelijke afspraken

Uw kenmerk : OV20201387

Bosch en Duin, 22 februari 2022,

Geacht college,

Ondergetekenden, [redacted]

[redacted] gesteund door de [redacted]
maken hierbij bezwaar tegen het ontwerpbesluit Baarnseweg 18 van 13 januari 2022, betreffende het

uitbreiden van de bestaande woonzorgvoorziening Sparrenheuvel met 6 extra wooneenheden in één bouwlaag voor bewoners met een psychogeriatrische zorgvraag zoals dementie en Alzheimer aan de Baarnseweg 18 te Bosch en Duin.

Redenen oneens beslissing

Wij zijn het niet eens met uw beslissing om de volgende redenen:

1. Reeds in de behandeling van het huidige verzoek is vastgesteld dat het niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan voldoet

De voorgenomen verdere uitbreiding is deels buiten het bouwvlak, in vlakken bos-tuin (en overschrijdt de maximale toegestane bebouwing van de kavel). Dat er naar mogelijkheden wordt gezocht door de gemeente om de gigantische uitbreiding van bijna (+/-) 400 vierkante meter, een goede 7% van het totale oppervlak van de kavels behorende bij Baarnseweg 18 toch mogelijk te maken valt te prijzen.

Echter, gezien ook de punten hieronder en in het bijzonder 3, 4 en 5, zou het voor de gemeente een signaal moeten zijn dat de grenzen van het bestemmingsplan constant opgezocht en continue opgerekend worden. Dat leidt tot de vraag in hoeverre Sparrenbosch nog wel op Baarnseweg 18 gesitueerd zou moeten zijn. Dit is geen houdbare situatie naar de toekomst toe, zeker gezien de tendens in de zorg waarin schaalgrootte de sleutel is tot een rendabele bedrijfsvoering. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald zou hier het devies moeten zijn. Immers, hoeveel meer uitbreidingen zou de gemeente nog toe willen staan indien over enige tijd zou blijken dat de zes additionele wooneenheden niet tot het gewenste bedrijfsresultaat leidt.

2. Andere bouwopties zijn met betrekking tot het bouwvlak wel in lijn met de bepalingen uit het bestemmingsplan, maar zijn niet overwogen in de aanvraag van de vergunning

Ons is op het bewonersoverleg op 21 januari 2022, 4 werkdagen voor de deadline voor het indienen van het bezwaar, een overzicht gegeven van de verschillende opties die overwogen zijn voorafgaand aan het indienen van het verzoek bij de gemeente. Uit de studie van Cushman & Wakefield (zie bijlage 1 van dit bezwaarschrift) blijkt dat er vier opties bestaan voor het realiseren van de zes additionele woonunits. Op basis van de getoonde tekeningen kan vastgesteld worden dat de vierde optie, een zijvleugel die meer aan de voorkant van het object op de Baarnseweg 18 ligt, meer in lijn is met de regels uit het bestaande bestemmingsplan (voor wat betreft het bouwvlak) en acceptabeler is voor alle omwonenden. Deze optie zou de voorkeur moeten dragen van de gemeente en omwonenden/direct betrokkenen.

3. Gemeente heeft in 2011 al een uitbreiding toegestaan die tegen het bestemmingsplan druist

De argumenten destijds om het toch toe te staan waren te begrijpen gezien de kleinschaligheid ervan, de voorgenomen huidige forse uitbreiding getoetst aan deze argumenten zou een afwijzing moeten opleveren. De huidige uitbreiding is bovendien te groot om te vallen onder artikel 2.12 lid 1 a 2 van de Wabo

4. De Gemeente heeft eerder al expliciet een stop gezet op verdere uitbreiding middels een schrijven naar de vorige eigenaren van Baarnseweg 18

Aangezien de gemeente al in een eerder schrijven (zie hiervoor bijlage 2 van dit bezwaarschrift) aangegeven heeft aan de vorige eigenaren van Baarnseweg 18 dat het object conform de regels van het bestemmingsplan niet verder uitgebreid kan worden, zou het op de weg van de gemeente liggen om een vergunning voor de nieuwe forse uitbreiding niet te verstrekken. Immers, van de gemeente mag verwacht worden dat zij, ook over langere periode van tijd, een betrouwbare partij is. Zeker omdat er geen zwaarwegende omstandigheden zijn om de verdere uitbreiding uit te voeren, terwijl er wel zwaarwegende redenen zijn om de verdere uitbreiding van bijna 400 vierkante meter tegen te houden.

5. De essentie en het karakter van Bosch en Duin wordt geschonden

Het bestemmingsplan van de gemeente Zeist, zoals vastgesteld op 17 april 2012 (ID nummer: NL.IMRO.0355.BPDDZBDHtHN-VS01) draagt een heldere visie uit met betrekking tot het karakter van

Bosch en Duin. Er wordt een heldere omschrijving gegeven van de karakteristiek van het dorp Bosch en Duin. Vanaf pagina 41 (artikel 3.4 gemeentelijk beleid – groenstructuurplan voor Bosch en Duin) wordt helder gemaakt wat dit is:

Ten aanzien van Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord wil de gemeente het karakter behouden en versterken. Daarbij staan de landschapswaliteiten van het villapark centraal. De gemeente wenst de ecologische waarde te versterken en gaat negatieve ontwikkelingen van sluipverkeer tegen.

...

Bosch en Duin ligt in het boslandschap van de Heuvelrug. Het zuidelijk deel ligt in het grid van de Amersfoortseweg en maakt deel uit van het cultuurhistorische groene raamwerk, zij het in het deel dat nooit verkaveld is geweest. Lanen langs wegen zijn belangrijkste elementen van de gemeentelijke groenstructuur. Parken en plantsoenen ontbreken. Een deel van Bosch en Duin ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die door de provincie Utrecht is vastgesteld.

Kenmerkend voor de wijk is de sfeer van wonen in het bos. Grote kavels met bostuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het tot stand komen van dit beeldkarakter. De herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap als onderlegger van de wijk opbouw vormt een ander essentieel beeldkenmerk. Het streefbeeld is het waarborgen van het karakteristieke groene weefsel van bostuinen en landschap, met aandacht voor behoud van het microreliëf en grove den als kenmerkende boomsoort.

Doelstelling is om het bos in het “binnenterreinen” als ecologische stapstenen veilig te blijven stellen.

Door een goede 400 vierkante meter in de achtertuin (achtererf) te bouwen wordt het kenmerkende voor Bosch en Duin, de sfeer van wonen in het bos, teniet gedaan. Te meer omdat de eigenaar van Baarnseweg 18 gelijktijdig een kapvergunning heeft aangevraagd om een aantal (minimaal 5 volgens onderstaande tekening) bomen in de achtertuin van Sparrenheuvel te kappen die juist bijdragen aan het beeldkarakter, de bostuin verdwijnt door de bebouwing en het kappen. De doelstelling om het bos in het “binnenterrein” als ecologische stapstenen veilig te blijven stellen worden dus niet gehaald met indien de vergunningen worden verleend. De impressietekening op pagina 10 van bijlage 6 bij de vergunningaanvraag geeft het nog een keer goed weer:



Een groot gedeelte van de 5575 vierkante meter grote kavel is bebouwd, met de verdichte woningbouw naar achteren is er geen sprake meer van een bostuin. Over de volledige breedte van de kavel, 50 meter, komt een groot gebouw te staan. Het beplantingsplan dat is weergegeven is mooi, maar met jonge planten en bomen zal het decennia duren alvorens dit tot wasdom komt.

De gemeente stelt verder inzake functies en bestemmingen op hoofdlijnen voor de functie wonen in de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord het volgende (pagina 56 en verder):

Tegelijkertijd waarborgen de bouwvlakken dat de ruime en groene kavels niet kunnen dichtslippen met bebouwing, waardoor het groene karakter van de deelgebieden aangetast zou kunnen worden. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangeduid. Dit betreft het bestaande aantal woningen. Hierdoor kan het aantal woningen niet verder toenemen. Verdere verdichting met woonbebouwing is in deze deelgebieden vanuit ruimtelijk oogpunt namelijk niet gewenst.

Ook hier druist de voorgenomen verdere uitbreiding van Sparrenheuvel in tegen de visie van de gemeente, immers er worden 6 wooneenheden additioneel toegevoegd aan het bouwvlak (en daarbuiten) terwijl het aantal woningen niet verder zou mogen toenemen. De verdichting met woonbebouwing is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst, dat valt echter niet te verenigen met de voorgenomen uitbreiding van maar liefst bijna 400 vierkante meter. Deze achtererfverdichting druist volledig tegen de geest van het bestemmingsplan in.

De essentie en karakteristiek van Bosch en Duin zoals de gemeente voor ogen heeft wordt dus met op flagrante wijze geschonden indien de vergunningen worden verleend. Het geheel voldoet niet aan goede ruimtelijke ordening zoals verwacht zou morgen worden van de gemeente Zeist.

6. De ruimtelijke onderbouwing om de afwijkingen van het bestemmingsplan te rechtvaardigen bevat open eindjes in is niet op alle vlakken deugdelijk uitgevoerd

In bijlage zes bij de aanvraag zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, die allemaal vallen onder de noemer haalbaarheid. Voor verschillende onderwerpen worden conclusies getrokken op basis van rapporten die niet beschikbaar zijn. Het is dus niet na te gaan (te controleren/toetsen) in hoeverre de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de rapporten en conclusies betrouwbaar uitgevoerd zijn, zie bijvoorbeeld het onderwerp verkeer (4.4) en economische uitvoerbaarheid (4.6).

De participatie is beschreven in hoofdstuk 5. Hierover kunnen we kort zijn. De participatie is ondeugdelijk uitgevoerd.

Ten eerste, de wel geraadpleegde en in het proces betrokken partijen, te weten de directe burens (Baarnseweg 16 en Baarnseweg 18a) hebben een belangenconflict en laten zich derhalve positief uit.

- De eigenaren op Baarnseweg 16 hebben op 1 maart 2021, exact 1 week voordat de hieronder genoemde participatie overleg plaatsvond, een grondtransactie uitgevoerd met de huidige eigenaar van Baarnseweg 18. Een stuk grond van 135 vierkante meter (ontstaan uit kavel Zeist K 4349) is van eigenaar verwisseld (van Sparrenheuvel naar Baarnseweg 16). Zie hiervoor bijlage 3 van dit bezwaarschrift.
- Feit is dat de eigenaar van de Baarnseweg 18a de vorige eigenaar van Baarnseweg 18 was en Sparrenheuvel opgezet heeft. Bij de verkoop van Sparrenheuvel aan de huidige eigenaar heeft hij een erfdiensbaarheid laten vestigen om gedurende de periode dat hij de buurman is er geen extra woonlagen op de achterbouw van Sparrenheuvel mag komen. In wezen wordt door deze bepaling een uitbreiding in de hoogte voor een bepaalde periode beperkt en is de voorgenomen uitbreiding de enige mogelijke. Bovendien is de eigenaar van Baarnseweg 18a de geestelijk vader van de huidige uitbreidingsplannen. Zie hiervoor bijlage 4 van dit bezwaarschrift.

In de memo van het “participatie overleg”, van 8 maart 2021, opgenomen als laatste bijlage in Bijlage 6 van de aanvraag, is een kaart opgenomen van de direct omliggende kavels. Op basis van deze kaart is goed op te maken dat niet alle directe belanghebbenden meegenomen zijn in de participatie, immers,

duidelijk is dat de voorgenomen uitbreiding direct gebouwd wordt aan de erfgrans van de kavels met de achterburen (Dennenweg 27 en 29).

Het is wrang dat de achterburen meer dan 10 maanden na het "participatie overleg" pas uitgenodigd worden op een "bewonersoverleg", halverwege de vrijdagmiddag op 21 januari 2022. De timing hiervan is zodanig dat er vrijwel geen mogelijkheid meer is om een bezwaar in te dienen aangezien de termijn vier werkdagen daarna verstrijkt. Het had op de weg van de eigenaar van Baarnseweg 18 gelegen om de achterburen direct te betrekken bij de participatie, toch is dit niet gebeurd.

7. Privacy

Er wordt niet stilgestaan bij aspecten als privacy en overlast die de uitbreiding van het complex en de zorg zelf veroorzaakt voor omwonenden, anders dan in verkeer en milieu. Dit had meegenomen moeten worden, zeker gezien het feit een deel van de wooneenheden uitzicht heeft op/georiënteerd is in de richting van de kavelgrens, de ruimte voor recreatie beperkt wordt tot een smal en specifiek stuk aan de achterkant van de kavels van Baarnseweg 18, grenzend aan de kavels van Dennenweg 27 en 29. Daarnaast branden de lichten buiten 24 uur per dag, hetgeen tot overlast leidt, zeker in de winter wanneer de bladeren en naalden van de bomen zijn gevallen.

8. Aanpassing van het bestemmingsplan leidt tot ongewenste verdere gevolgen

Door deze vergunning af te geven zal logischer wijze bij een toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan het bouwvlak meegroeien met de nieuwe bebouwing. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor de eigenaar om over het hele bebouwde vlak een tweede en derde verdieping te bouwen met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 9 meter. Dat betekent dat er achterop de kavel opeens een hoog gebouw kan komen te staan dat het uitzicht voor alle omwonenden nog meer verpest en tot een nog hogere mate van planschade leidt. Bovendien zal dit nog sterker indruisen tegen het karakter dat Bosch en Duin in het bestemmingsplan toegedicht wordt. De gemeente geeft geen enkele garantie dat dit voorkomen kan worden in de toekomst, sterker nog, zij zullen er op dat moment niets tegen kunnen ondernemen omdat het bestemmingsplan dit zal toestaan.

Kort samengevat zijn wij van mening dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat er geen zorgvuldige belangenafweging is gemaakt. Wij komen derhalve tot de conclusie dat de gemeente Zeist de vergunning niet af zou moeten geven (dan wel in zou moeten trekken).

Het leidt geen twijfel dat indien de vergunning afgegeven wordt, er aanzienlijke (plan)schade zal ontstaan bij de eigenaren van Dennenwg 27 en 29. De grootte van de verbouwing (+/- 400 vierkante meter) over de volledige achterkant van de kavels waarop Sparrenheuvel gesitueerd is heeft significant impact op het uitzicht, privacy en het woongenot van de achterburen. Ondanks dat de gemeente hier niet voor verantwoordelijk is, zou onzes inziens wel de afweging gemaakt moeten worden door de gemeente of zij haar burgers in deze positie wil brengen zonder dat hiervoor zwaarwegende redenen zijn.

Mondeling toelichten

Ons bezwaar lichten wij graag verder mondeling toe in een hoorzitting. Graag gaan wij in overleg met u om deze hoorzitting te plannen. Wij verzoeken u verder om de beslissing niet uit te voeren tot u een beslissing op ons bezwaarschrift heeft genomen.

Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

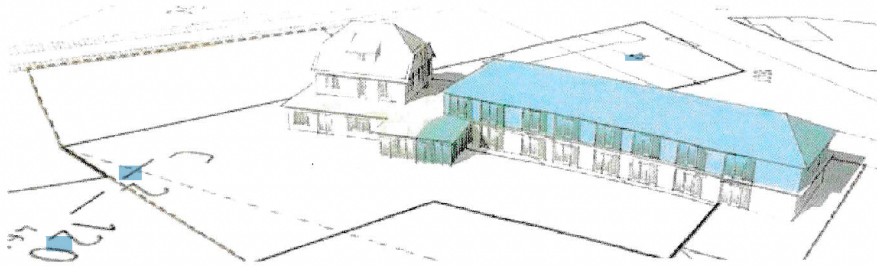
Vereniging Bosch en Duin

BIJLAGE 1

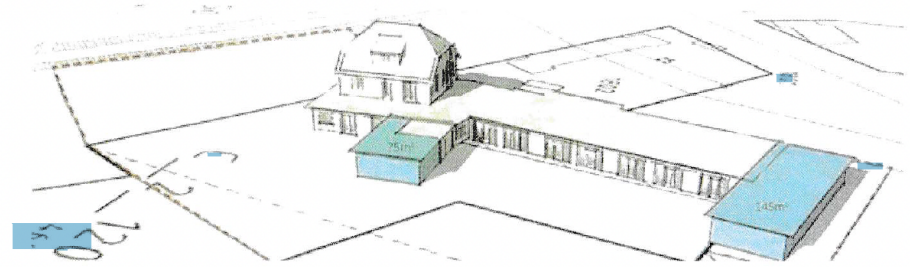
**Studie [REDACTED] naar verschillende opties
uitbreiding Sparrenheuvel**

Op deze tekening
rusten auteursrechten.

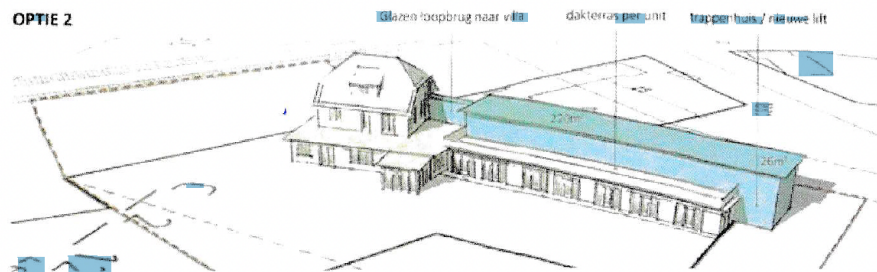
OPTIE 1



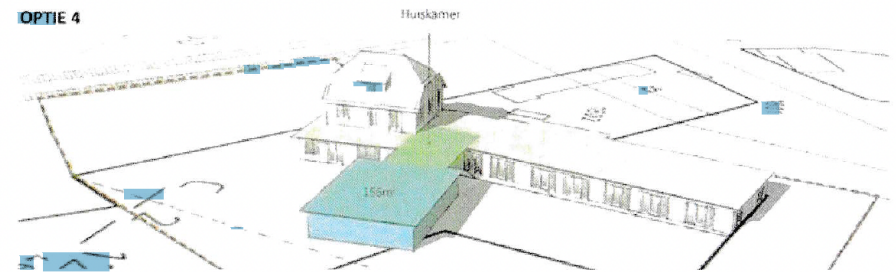
OPTIE 3



OPTIE 2



OPTIE 4



BIJLAGE 2

Vergunningsbrief 2011

[REDACTED]



[REDACTED]

ARCHIEFEXEMPLAAR

[REDACTED]

[REDACTED]

VERZONDEN 15 JULI 2011

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

DATUM : 15 juli 2011
BEHANDELD DOOR : D [REDACTED]
TEAM : Vergunningen
ONDERWERP : Beschikking verlenen

Wij hebben op 17 juni 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een serre. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20110530 en heeft betrekking op de locatie, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie K, nummer 00005, plaatselijk bekend als

Baarnseweg 18 te Bosch en Duin

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure conform het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen, artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Planologisch strijdig gebruik, artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo;

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2003, de Bouwverordening 2010, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag aan de genoemde regelgeving voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen

- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Bosch en Duin'.
- In dit bestemmingsplan zijn de betrokken gronden bestemd voor 'Woondoeleinden' met de aanwijzing 'Bijzondere Woonvorm';
- Het plan is in strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan, omdat bij percelen met de aanwijzing 'Bijzondere Woonvorm' uitbreiding van de bebouwing niet is toegestaan.
- In de voorschriften van het bestemmingsplan zelf zijn geen mogelijkheden opgenomen om voor de geconstateerde afwijking vrijstelling te verlenen.
- Artikel 2.12 lid 1 a 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een bevoegdheid om af te wijken van dit bestemmingsplan, zodat het plan na gebruikmaking van die bevoegdheid, gerealiseerd kan worden.
- Wij zijn van oordeel dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is, omdat het plan geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving.
- Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit 'Welstand en Monumenten Midden Nederland'.

BIJLAGE 3

**Afschrift kadaster grond transactie van huidige eigenaar
Baarnseweg 18 naar eigenaren Baarnseweg 16**

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zeist K 4381](#)

Kadastrale objectidentificatie : 029280438170000

Kadastrale grootte 135 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 145054 - 459372

Ontstaan uit [Zeist K 4349](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [REDACTED]

Ingeschreven op 27-09-2019 om 11:42

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 3/4

Afkomstig uit stuk [REDACTED]

Ingeschreven op 01-03-2021 om 12:26

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Aanvullend stuk [REDACTED]

Ingeschreven op 04-11-2021 om 14:21

Verbetering

Is aanvulling op [REDACTED]

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

[REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk [REDACTED]

Ingeschreven op 01-03-2021 om 12:26

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

BETREFT

Zeist K 4381

UW REFERENTIE

b18

GELEVERD OP

23-02-2022 - 14:06

PRODUCTIEORDERNUMMER

[REDACTED]

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

22-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

22-02-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

Aanvullend stuk [Hyp4 82529/34](#)

Ingeschreven op 04-11-2021 om 14:21

Verbetering

Is aanvulling op [REDACTED]

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

[REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

BIJLAGE 4

**Afschrift kadaster transactie Baarnseweg 18 van vorige
eigenaar naar nieuwe eigenaar inclusief privaatrechtelijke
afspraken**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Heden, zesentwintig september tweeduizend negentien, verscheen voor mij, m [REDACTED]
[REDACTED] notaris te Amsterdam:

[REDACTED] te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde – blijkens één (1)
onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte is gehecht – van:

1. de statutair te Bosch En Duin (feitelijk adres: [REDACTED])
gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Sparrenheuvel
Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder
nummer 7 [REDACTED],

Sparrenheuvel Vastgoed B.V., voornoemd, hierna te noemen: **Partij 1**; en

2. a. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- b. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] beiden voornoemd, hierna
tezamen te noemen: **Partij 2**;

Partij 1 en Partij 2 hierna tezamen ook te noemen: Partijen.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden als volgt:

1. OVERWEGINGEN

- a. Partijen hebben een overeenkomst gesloten strekkende tot het vestigen van een
erfdienstbaarheid ten laste van de hierna sub 2.a vermelde onroerende zaak als het
dienende erf en ten behoeve van de hierna sub 2.b vermelde onroerende zaak als het
heersende erf.
- b. Bij deze akte wordt deze erfdienstbaarheid gevestigd.
Tevens worden de inhoud van deze erfdienstbaarheid en de rechtsverhouding tussen
de gerechtigde tot het dienende erf en de gerechtigden tot het heersende erf
vastgelegd.

2. OMSCHRIJVING DIENENDE EN HEERSENDE ERF

- a. Het dienende erf is:
het woonzorgcomplex met ondergrond, erf, tuin en verdere aan- en toebehoren,
plaatselijk bekend te 3735 MG Bosch en Duin, Baarnseweg 18, kadastraal bekend

gemeente Zeist, sectie K, nummers 5, groot veertig are en vijfentwintig centiare en 463, groot acht are vijfenvijftig centiare;

- b. Het heersende erf is:
het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere bestanddelen, plaatselijk bekend te 3735 MG Bosch en Duin als Baarnseweg 18 a, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie K nummer 4240, groot zestien are en vijf en twintig centiare.

3. EIGENDOMSVERKRIJGINGEN

- a. De hiervoor sub 2.a vermelde onroerende zaak werd door Partij 1. in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig maart tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 75290, nummer 44, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, welke akte op diezelfde dag voor mij, notaris, is verleden.
- b. De hiervoor sub 2.b vermelde onroerende zaak werd door Partij 2. in eigendom verkregen - ieder voor de onverdeelde helft – door de inschrijving voormelde Openbare Registers op één oktober tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 57254, nummer 19, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, welke akte dertig september tweeduizend negen voor een waarnemer van [REDACTED] notaris te Almere, is verleden.

4. VOORBELASTING

Het dienend erf is met geen andere hypothecaire inschrijvingen, beperkte rechten of kwalitatieve verbintenissen belast dan met:

- een recht van recht van hypotheek, gevestigd bij akte verleden op vijfentwintig oktober negentienhonderdzesennegentig voor [REDACTED] destijds notaris te Utrecht, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Utrecht, op diezelfde dag in register 3, deel 8733 nummer 45;
- een recht van recht van hypotheek, gevestigd bij akte verleden op negentien augustus negentienhonderdzevenennegentig voor genoemde notaris [REDACTED] waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Utrecht, op diezelfde dag in register 3, deel 9446 nummer 9.

Blijkens een aan deze akte roymentsvolmacht zullen voormelde rechten van hypotheek worden geroyeerd.

5. VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID

De comparante, handelend als vermeld, verklaarden ingevolge de tussen Partijen gesloten overeenkomst de hierna vermelde erfdienstbaarheid te vestigen ten laste van het hiervoor sub 2.a vermelde erf en ten behoeve van het hiervoor sub 2.b vermelde erf.

De comparante, handelend in haar onder 2. vermelde hoedanigheid, verklaarde de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het hiervoor sub 2.b vermelde erf

te aanvaarden.

ERFDIENSTBAARHEID

Omschrijving erfdiensbaaheid van licht en uitzicht

De erfdiensbaaheid wordt als volgt omschreven:

De erfdiensbaaheid van licht en uitzicht, inhoudende het verbod om op de laagbouw aan de achterzijde van het gebouw, gelegen op het dienend erf, een opbouw danwel extra verdieping te plaatsen gedurende de periode dat de voornoemde heer [REDACTED] woonachtig zijn/is in de voormelde woning gelegen aan de Baarnseweg 18 a te Bosch en Duijn.

6. TEGENPRESTATIE

Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid.

7. ALGEMEEN

Voormelde overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

- a. Partijen staan in voor hun bevoegdheden tot het vestigen van gemelde erfdiensbaaheid.
- b. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

BIJLAGEN

De volgende documenten worden aan deze akte gehecht:

- één volmacht;
- de royementsvolmacht.

KOSTEN EN BELASTINGEN

De kosten van deze akte komen voor rekening van Partij 2.

Aangezien de onderhavige vestiging geschiedt zonder tegenprestatie en de waarde van het recht door de eigenaar van het heersend erf wordt bepaald op nihil, is te dezen geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

SLOT

De comparante, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Ik, notaris, heb de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb haar daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparante tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparante verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparante en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend, om tien uur vijftig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) [REDACTED]

De ondergetekende, [REDACTED] notaris te Amsterdam,
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het
stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-09-2019 om 11:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76474 nummer 79.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer [REDACTED] toebehoort aan [REDACTED].

Naam bewaarder: [REDACTED]