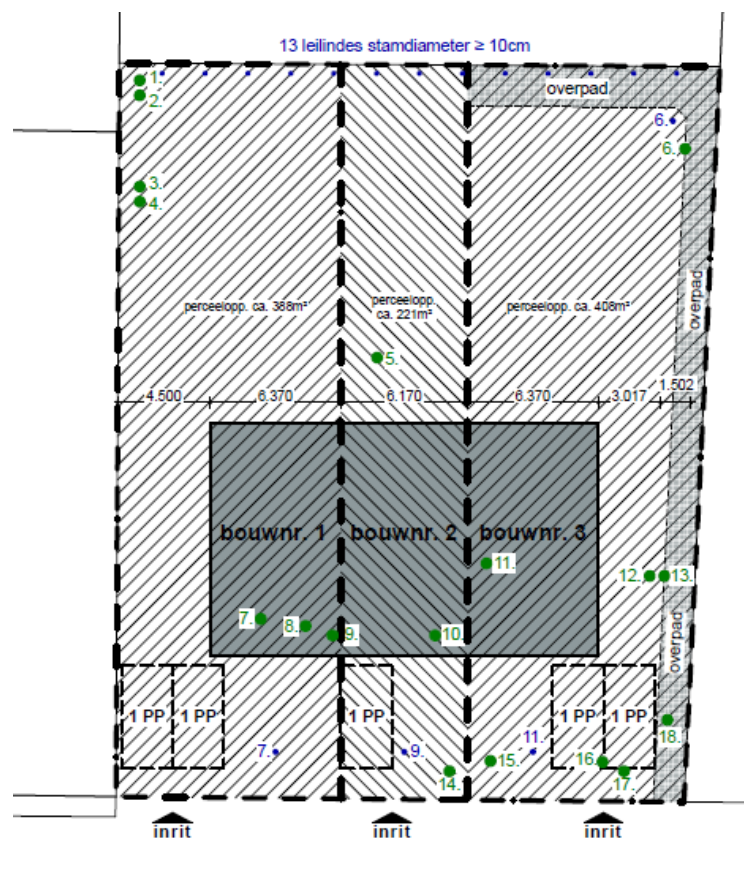
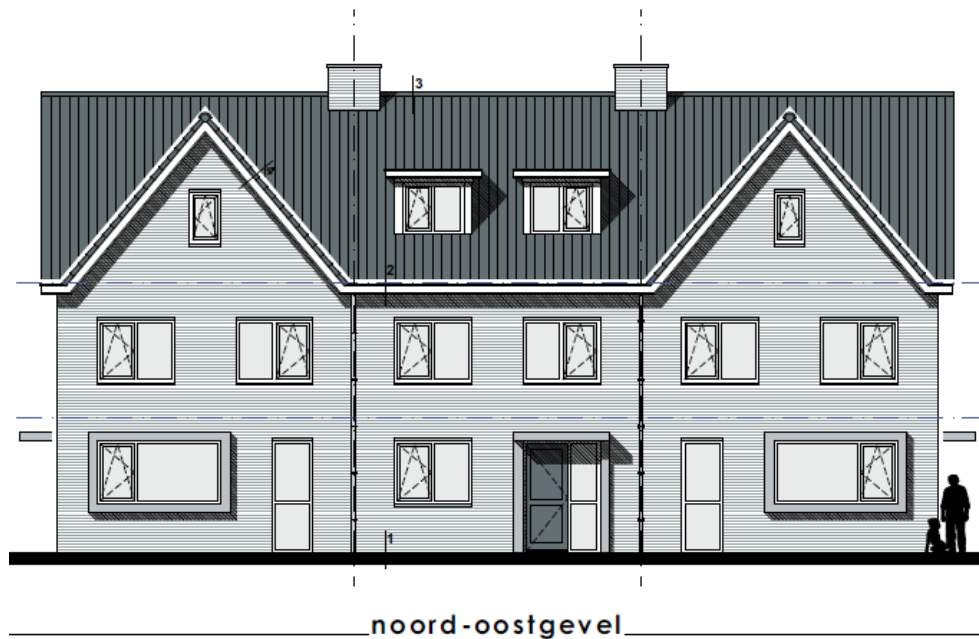


Zienswijzennota 'Bouwplan 3 woningen perceel naast Willem Barentszweg 216'



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding

Hoofdstuk 2. Zienswijzen Ontwerp-omgevingsvergunning

2.1 Zienswijze reclamant 1 (brief van 27 januari 2020, ingekomen op 29 januari 2020)

2.2 Zienswijze reclamant 2 (brief van 28 januari 2020, ingekomen 30 januari 2020)

Bijlage 1: zienswijzen geanonimiseerd

Hoofdstuk 1. Inleiding

Algemeen

De ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 3 woningen, het kappen van 18 bomen en de realisatie van 3 uitritten op een perceel naast Willem Barentszweg 216 in Hilversum heeft gezamenlijk met diverse bijbehorende stukken, zoals de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp verklaring van de geen bedenkingen zoals afgegeven door de gemeenteraad, voor een periode van zes weken (vanaf vrijdag 20 december 2019 tot en met donderdag 30 januari 2020) ter inzage gelegen.

Dat is vooraf bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (o.a. in de Gooi en Eembode en in de Staatscourant).

Die periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om te reageren op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, de aangevraagde kap van 18 bomen en de realisatie van 3 uitritten. Van die mogelijkheid om te reageren is gebruik gemaakt. Er zijn 2 brieven met zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

In deze zienswijzennota worden in hoofdstuk 2 de twee ingediende zienswijzen over deze aanvraag omgevingsvergunning behandeld.

De zienswijzen zijn integraal in de bijlage van deze zienswijzennota opgenomen en zijn in de voorliggende nota van een gemeentelijke beantwoording en een conclusie voorzien.

Als bijlage 1 bij deze nota zijn beide zienswijzen compleet en geanonimiseerd bijgevoegd.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze reclamant 1 (brief van 27 januari 2020, ingekomen op 29 januari 2020)

Reclamant woont aan de Soesdijkerstraatweg en heeft per brief van 27 januari 2020 een zienswijze ingediend tegen de ontwerpvergunning voor de bouw van 3 woningen, het kappen van 18 bomen en de realisatie van 3 uitritten.

Hieronder wordt per onderdeel een antwoord gegeven op de zienswijze van deze reclamant. De zienswijze is niet samengevat, maar is in zijn geheel in de bijlage na te lezen. In de beantwoording is de zienswijze ook deels opgenomen.

Onderdeel 1 Bomenkap

Gemeentelijke beantwoording:

Het gemeentebestuur heeft begrip voor de reactie van reclamant die graag zoveel mogelijk bomen op het betreffende perceel wil behouden. Tegen de voorgestelde kap van twee specifieke bomen heeft reclamant bezwaar. Het gemeentebestuur heeft de voorgestelde kap van 1 van deze bomen in de ontwerpvergunning geweigerd, omdat er geen dringende reden is om deze te kappen. Deze boom, een eik in de achtertuin van bouwnummer 3, blijft dus staan, zoals reclamant ook verzoekt.

De andere boom die reclamant aangeeft te willen behouden staat in de voortuin van het perceel van bouwnummer 3. Deze eik mag volgens de ontwerpvergunning worden gekapt en hiervoor wordt in de achtertuin een leilinde (van een flinke omvang) geplaatst ter compensatie. De kap van deze eik blijft wat het gemeentebestuur betreft ook mogelijk in de definitieve vergunning. Hierbij speelt onder andere mee dat deze boom in de bouwfase van de 3 woningen erg in de weg zal staan en er een goede compensatie voor het kappen van deze boom is voorgesteld.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning.

Onderdeel 2 Herplant

Gemeentelijke beantwoording:

Het gemeentebestuur is van mening dat de voorgestelde aanplant van 13 leilindes met een stamdiameter van 10 cm of groter een juiste compensatie is in dit geval. Het zijn leilindes die bij aanplant al een flinke maat hebben en een grote kans hebben om 'aan te slaan' (niet direct zullen sterven). Wanneer grotere bomen (dan voorgesteld) worden geplant is er een grotere kans dat deze niet zullen aanslaan. Dit is een algemene regel voor de plant van bomen.

Er is veel ruimte tussen de 3 nieuwe woningen en de bestaande woningen gelegen aan de Soesdijkerstraatweg. De bestaande woningen aan de Soesdijkerstraatweg hebben grote percelen en ruime en vrij diepe achtertuinen. Als de bewoners van deze woningen minder zicht naar de achterburen willen hebben staat het hen vrij om op hun eigen perceel nieuwe bomen te planten, dit mogen uiteraard ook eiken en beuken zijn.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning.

Onderdeel 3 Beschermde natuur

Gemeentelijke beantwoording:

Het gemeentebestuur onderschrijft de reactie van reclamant die aangeeft dat er wel flora en fauna aanwezig is op het betreffende braakliggende perceel. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde onderzoeken die zijn toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezige flora en fauna op het perceel zijn echter niet van dusdanige omvang, kwaliteit, type en/of soort dat deze de realisatie van het geplande bouwplan en de kap van de voorgestelde bomen in de weg staan. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit onderdeel aangepast, omdat de daarin opgenomen conclusie niet gelijk was aan de conclusie van het onderzoek. Bij de uitvoering van de werkzaamheden blijft uiteraard altijd de zorgplicht vanuit de wet Natuurbescherming van kracht.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt deels overgenomen en geeft aanleiding tot aanpassing van de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing. Het leidt niet tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning zelf.

De volgende conclusie wordt in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen:

‘De beoogde werkzaamheden ten behoeve van realisatie van nieuwbouwwoningen op het perceel naast de Willem Barentzweg 216 leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.’

Onderdeel 4 Plaatsing warmtepompen

Gemeentelijke beantwoording:

Reclamant uit zorgen over de geluidseffecten over de te plaatsen warmtepompen bij de 3 nieuwe energie neutrale woningen. Reclamant neemt aan dat deze buiten de woningen geplaatst worden. Deze zorgen zijn in dit geval niet terecht volgens het gemeentebestuur, want de 3 nieuwe warmtepompen worden alle drie in de woningen geplaatst. Het is niet de verwachting dat deze situering geluidseffecten met zich mee zal brengen die de leefbaarheid op omliggende percelen zal aantasten.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning.

Onderdeel 5 Overleg met omwonenden

Gemeentelijke beantwoording:

Reclamant geeft aan in het voortraject geen overleg te hebben gevoerd met de aanvrager over de voorliggende aanvraag. De aanvrager heeft dit initiatief richting reclamant niet genomen. De aanvrager heeft wel met diverse andere omwonenden en directe burens van het perceel overleg gevoerd. Het gemeentebestuur was in de veronderstelling dat er ook met de bewoners van nabijgelegen woningen aan de Soestdijkerstraatweg overleg gevoerd was. Dit blijkt niet zo te zijn. Het gemeentebestuur betreurt deze gang van zaken. Namens het gemeentebestuur is hierover gesproken met de aanvrager. Voor deze aanvraag is de situatie nu niet anders. Voor toekomstige aanvragen zal het gemeentebestuur meer aandacht vragen bij initiatiefnemers voor het tijdig informeren en betrekken van de bewoners van minimaal alle aangrenzende percelen.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt echter niet overgenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning.

Conclusie: De zienswijze van reclamant 1 heeft geen aanpassingen van het bouwplan (inclusief kap van de bomen en de aangevraagde uitritten) tot gevolg. Wel is de ruimtelijke onderbouwing, die is verbonden met de omgevingsvergunning, als gevolg van deze zienswijze, op onderdeel 3 beschermde natuur, aangepast.

2.2 Zienswijze reclamant 2 (brief van 28 januari 2020, ingekomen 30 januari 2020)

Reclamant is een bewoner van een nabij gelegen woning aan de Soesdijkerstraatweg. Namens de bewoner heeft ARAG een zienswijze ingediend. Deze zienswijze bestaat uit 9 onderdelen, waarvan de onderdelen 1 t/m 4 betrekking hebben op een privaatrechtelijke belemmering, de onderdelen 5 en 6 gaan over het afwijken van het bestemmingsplan, onderdeel 7 gaat over parkeren, onderdeel 8 gaat over natuur en onderdeel 9 is de conclusie. Hieronder volgt de gemeentelijke beantwoording van deze zienswijze.

Onderdelen 1 t/m/ 4 privaatrechtelijke belemmering

Gemeentelijke beantwoording:

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering, op basis van aangeleverde notariële aktes, die de realisatie van de 3 betreffende nieuwe woningen in de weg zou staan. Deze belemmering is volgens reclamant zelfs evident. Het gemeentebestuur heeft de door reclamant bijgevoegde stukken doorgenomen en beoordeeld. Ook de aanvrager heeft de stukken van reclamant laten beoordelen door een ter zake deskundige en het advies met het gemeentebestuur gedeeld.

Zowel de adviseur van de aanvrager als het gemeentebestuur komt tot de conclusie dat er geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die de realisatie van de voorliggende aanvraag in de weg staat. De erfdiensbaarheid waaraan gerefereerd wordt, is niet van toepassing op het perceel van de aanvrager. Het lijkt erop dat men destijds wilde bewerkstelligen dat aan de zijde van de Soesdijkerstraatweg uitsluitend enkele of dubbele villa's zouden worden gebouwd met onbebouwde achtertuinen tot een diepte van 48 meter, gerekend vanaf de Soesdijkerstraatweg.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning.

Onderdelen 5 en 6 afwijken van het bestemmingsplan

Gemeentelijke beantwoording:

Het geldende bestemmingsplan voor dit perceel laat, binnen de beperkingen van de regels van het bestemmingsplan, de realisatie van een appartementengebouw toe. Een dergelijk plan kan binnen de regels van het bestemmingsplan worden verleend, zonder het doorlopen van een aanvullende procedure.

De aanvrager wil echter 3 grondgebonden woningen bouwen en daarom wordt afgeweken van de bepalingen in het bestemmingsplan. Deze afwijkingsprocedure is in dit geval, op verzoek van de aanvrager, een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure. Hierbij wordt door middel van een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze procedure moet de gemeenteraad, voordat de vergunning verleend kan worden, een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Naar de mening van het gemeentebestuur is er in de ruimtelijke onderbouwing voldoende onderbouwd dat de realisatie van de 3 nieuwe woningen voldoen aan het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning.

Onderdeel 7 parkeren

Gemeentelijke beantwoording:

Reclamant heeft gelijk dat er in de ruimtelijke onderbouwing een verkeerd aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein staat. De aanvraag is nogmaals beoordeeld en op basis van de gemeentelijke parkeernormen en het type woningen is het aantal parkeerplaatsen bepaald. Dit type woningen, waarvan er 3 worden gerealiseerd, heeft als gevolg dat er op eigen terrein 5 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Dit staat ook zo op tekening bij de aangevraagde omgevingsvergunning. Enkel in de ruimtelijke onderbouwing was een aantal van 6 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is aangepast in een verbeterde versie van de ruimtelijke onderbouwing.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt deels overgenomen en geeft aanleiding tot aanpassing van de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing. Het leidt niet tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning zelf.

Onderdeel 8 natuur

Gemeentelijke beantwoording:

Reclamant geeft aan dat er op het betreffende perceel wel beschermde diersoorten voorkomen en dat de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing op dit onderdeel niet klopt.

Reclamant heeft hierin gelijk net zoals reclamant 1 op dit punt. De aanwezige flora en fauna op het perceel zijn echter niet van dusdanige omvang, kwaliteit, type en/of soort dat deze de realisatie van het geplande bouwplan en de kap van de voorgestelde bomen in de weg staan. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit onderdeel aangepast, omdat de daarin opgenomen conclusie niet gelijk was aan de conclusie van het onderzoek. Bij de uitvoering van de werkzaamheden blijft uiteraard altijd de zorgplicht vanuit de wet Natuurbescherming van kracht.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt deels overgenomen en geeft aanleiding tot aanpassing van de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing. Het leidt niet tot aanpassingen aan de ontwerp-omgevingsvergunning zelf.

De volgende conclusie wordt in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen:

‘De beoogde werkzaamheden ten behoeve van realisatie van nieuwbouwwoningen op het perceel naast de Willem Barentzweg 216 leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.’

Onderdeel 9 conclusie

Gemeentelijke beantwoording:

Reclamant verzoekt op basis van de genoemde argumenten in de zienswijze om de aangevraagde vergunning voor dit bouwplan niet te verlenen. Het gemeentebestuur is van mening het bouwplan passend is op dit perceel en in de omgeving. In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt dit ook nader gemotiveerd. Het gemeentebestuur is van mening dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de diverse activiteiten verleend kan.

Conclusie: Als gevolg van deze zienswijze wordt voorgesteld om de ruimtelijke onderbouwing op het onderdeel parkeren en parkeerplaatsen te verduidelijken. Er komen 5 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van de 3 nieuwe woningen. Ook het onderdeel 3 beschermde natuur wordt in de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Het bouwplan (de ontwerp-omgevingsvergunning) zelf wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Bijlage 1: Zienswijzen geanonimiseerd

Inhoud van de zienswijze van reclamant 1.

1. Bomenkap

Er wordt een vergunning aangevraagd voor de kap van 18 bomen (Het is onduidelijk voor welke bomen de vergunning wordt verleend en voor welke deze geweigerd is omdat de nummering in het ontwerpbesluit niet overeenkomt met de nummering in de bijlage D003). Ik begrijp dat de bomen die niet gezond zijn en de bomen in het bouwvlak gekapt worden. Echter, een aantal bomen zijn gezond en worden nog steeds gekapt. Dit zijn wat mij betreft bomen nr. 6 en 15 volgens de nummering in bijlage D003. Er worden dan wel bomen herplant, echter, deze bomen leveren pas over een aantal decennia de huidige natuurwaarde. Tevens is boom nr. 6 een mooie eik is die ook gezichtsbepalend is voor de groenwaarde vanuit de tuinen aan de soestdijkerstraatweg 85, 87 en 95. Deze boom is gezond volgens het uitgevoerde onderzoek en staat niet in het bouwvlak. De enige reden dat deze boom gekapt zou moeten worden zou kunnen zijn dat deze de geplande achterom ten dele blokkeert. Ik ben van mening dat de achterom voor dit deel dan aan de oostzijde van de boom gepland zou kunnen worden ipv deze boom te kappen en een nietige kleine eik hiervoor een halve meter verder te herplanten. Daarom maak ik er bezwaar tegen dat bomen 6 en 15 gekapt worden.

2. Bomen herplant

De meeste bomen die herplant worden zijn leilinden op de erfgrens met het perceel aan de soestdijkerstraatweg 87. Dit betekent dat het groene gezicht van alle grote bomen voor altijd verloren gaat omdat de leilinden maar een beperkt deel van het groene gezicht vervangen. Graag zou ik zien dat er, als er dan bomen herplant worden, bomen terugkomen die ook weer de ruimte krijgen om op termijn het groene gezicht van de omliggende percelen met grote eiken en beuken te versterken. Graag zou ik zien dat dit in overleg gebeurt met de omwonenden aan de soestdijkerstraatweg.

3. Beschermde natuur

Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing vanaf pg. 142 van de gecombineerde stukken vermeld dat er een flora- en faunaonderzoek is geweest. De conclusie dat er geen beschermde soorten voorkomen op het betreffende gebied betwijfel ik ten eerste, ook omdat de Bijlage 2 waar dit oriënterend verkennend onderzoek zou zijn toegelicht uit de gecombineerde stukken is weggelaten. Er komen zeker muizensoorten, eekhoorns, egels en padden voor op het terrein. Sterker nog, op een zomeravond vliegen er iedere avond vleermuizen rond in onze achtertuin, welke zeer waarschijnlijk wonen op het betreffende perceel dat de enige plek in de omgeving is dat al jaren met rust gelaten is in de wijde omgeving. Ik maak bezwaar tegen de bouw van de woningen en de bomenkap tenzij een onafhankelijk onderzoek aantoont dat er expliciet geen vleermuizen wonen op het betreffende perceel.

4. Plaatsing warmtepompen

Ik constateer dat er energieneutraal gebouwd wordt. Dit is mooi. Er worden hiervoor een aantal warmtepompen ingezet. Deze zijn ten opzichte van concurrerende systemen misschien stil zoals de specificatie doet vermoeden, echter ze maken nog steeds geluid dat storend kan zijn voor burens als deze te dicht op de erfgrans worden geplaatst. In het verwarmingsseizoen is dit niet zo'n probleem, echter als deze gebruikt worden voor koeling in de zomer genieten de burens van de rust in de achtertuinen. Er wordt in de omgevingsvergunning geen melding gemaakt waar deze systemen geplaatst gaan worden en dat deze een minimale afstand hebben tot de perceelgrenzen. Ik zou graag zien dat er een restrictie is voor het plaatsen van de warmtepompen tot een maximale afstand van 3 meter vanaf de achtergevels van de betreffende huizen zodat in de aangrenzende achtertuinen geen hoorbaar geluid van deze warmtepompen waar te nemen is.

5. Overleg met omwonenden

Er wordt verschillende malen vermeld dat er overleg is geweest met omwonenden. Dit is niet het geval voor de omwonenden aan de soestdijkerstraatweg. Dit betreurt ik ten eerste, te meer omdat de bouw van de 3 woningen maar vooral het kappen van al het groen dat het gezicht bepaald vanuit de achtertuin een grote inbreuk zijn op het woongenot. Graag had ik overleg gevoerd om te kijken hoe de bouwplannen beter hadden kunnen aansluiten op mijn / onze wensen.

Op basis van deze punten verzoek ik u dan ook het voorgenomen besluit niet te nemen.

Inhoud van de zienswijze van reclamant 2

Geacht college,

Tot mij heeft zich gewend de heer [REDACTED] wonende te Hilversum aan de [REDACTED] Soestdijkerstraat [REDACTED] die mij verzocht heeft om namens hem een zienswijze in te dienen tegen uw ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor het kappen van 18 bomen, het bouwen van 3 woningen en het maken van uitritten op het adres Willem Barentsweg (C 9435). Het nummer van het ontwerpbesluit is 512125. Bij deze dien ik namens client de volgende zienswijze in.

Evidente privaatrechtelijke belemmering

1. In uw ontwerpbesluit wordt onder meer overwogen dat de omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van de voorschriften van het bestemmingsplan "Van Riebeeck/Bonairelaan" omdat het bouwplan op een aantal punten – aangegebouwde woningen en maximale bouwhoogte – in strijd is met dat bestemmingsplan. Indien dan toch een omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt verleend, dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij de vraag of daar sprake van is, dienen alle betrokken belangen tegen elkaar afgewogen te worden. Dat is in het voorliggende ontwerp niet het geval. De belangen van mijn client, zijn niet in de ruimtelijke onderbouwing betrokken. Op dat punt is het volgende van belang.

2. Het beoogde bouwplan is gesitueerd op het perceel ten westen van de Willem Barentsweg 216 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummer 9435. Dit perceel grenst onder andere aan het perceel van mijn client. Dat is het adres Soestdijkerstraat [REDACTED] kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie [REDACTED]. Voorheen vormden deze percelen één perceel, namelijk perceel C [REDACTED]. Op dit perceel rust ingevolge twee notariële aktes (zie bijlagen) een recht van erfdienstbaarheid, ten behoeve van de eigenaar van perceel gemeente Hilversum, sectie D nummer [REDACTED]. Nadien is het perceel C [REDACTED] gesplitst in twee percelen, dat van client [REDACTED] en het perceel waarop het bouwplan zie [REDACTED].

Door de splitsing vervalt het recht van erfdienstbaarheid niet (artikel 5:76, lid 2 BW).

3. De erfdienstbaarheid betreft ingevolge de notariële akten – kort gezegd – de verplichting voor de eigenaar van het perceel [REDACTED] om op dit perceel slechts óf een enkele óf een dubbele villa te (laten) bouwen. Andere bebouwing, zoals nu is beoogd, is op dit perceel niet toegestaan.

4. Het bovenstaande betekent dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die het bouwplan in de weg staat omdat zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisering van het beoogde bouwwerk, de erfdienstbaarheid een obstakel vormt. Dat betekent dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend, althans niet voor het onderhavige bouwplan, tenzij het bouwplan op dat punt wordt aangepast.

Afwijken van het bestemmingsplan

5. Het bouwplan voldoet op een aantal punten niet aan het bestemmingsplan. Zo is de hoogte van de beoogde woningen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, dat een maximale bouwhoogte van 9.00 meter toestaat. De bouwhoogte wordt met maar liefst 0,9 meter dan wel 1,00 meter overschreden. Voor deze overschrijding is geen goede ruimtelijke onderbouwing in het ontwerp terug te vinden. De enkele overweging dat andere gebouwen in de directe omgeving hoger zijn of een hoger goothoogte hebben, is niet afdoende. Dat was reeds bij u bekend ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan, waarin expliciet een bouwhoogte van 9.00 meter is opgenomen.

6. Het bestemmingsplan laat ook geen rijtje van drie woningen toe. Die passen ook helemaal niet in de omgeving die hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen of dubbele villa's bestaat. Ook daar is in het Ontwerp geen goede ruimtelijke onderbouwing voor te vinden.

7. Voorts zit het ontwerpbesluit niet goed in elkaar wat betreft de parkeerplaatsen. In de bouwtekening van BTA Veenendaal (tekening D003) is te zien dat er op eigen terrein plaats is voor maar vijf auto's, terwijl in de ruimtelijke onderbouwing op pagina 15 wordt vermeld dat per kavel twee parkeerplaatsen zijn voorzien, dus in totaal zes parkeerplaatsen. Dat is dus onjuist en levert meer parkeerdruk in de omgeving op, hetgeen door u in het gemeentelijk parkeerbeleid juist tegengegaan wordt.

8. Voorts wordt in het ontwerpbesluit overwogen dat er op het perceel of de naast omgeving geen beschermde diersoorten voorkomen. Dat is onjuist. Aanwezige diersoorten in het plangebied of de directe omgeving zoals beschreven in Bijlage 3.10 van de Wet Natuurbescherming onder het kopje "Zoogdieren zijn in ieder geval:

- Egel
- Eekhoorn
- Muizen, diverse soorten en maten

En onder kopje Amfibieën in ieder geval:

- Gewone pad"

Ook op dat punt is er sprake van een gebrek in de besluitvorming.

Conclusie

9. Het ontwerpbesluit kent een gebrekkige ruimtelijke onderbouwing en kan los daarvan, vanwege een evidente privaatrechtelijke belemmering, niet tot definitieve besluitvorming komen. Ik verzoek u dan ook het voorgenomen besluit niet te nemen.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk [REDACTED]

Heden, achtentwintig juni tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, Mr JOHANNES -----
GERARDUS MARIA RUIJGROK, notaris te Hilversum: -----

1. a. de heer [REDACTED] geboren te Stockport, Groot-Brittannië (en Noord- ---
Ierland) op achttien mei negentienhonderdzesentachtig, zich identificerende met zijn ---
paspoort, met kenme [REDACTED], uitgegeven te Groot-Brittannië (en Noord-Ierland),
op twintig december tweeduizend dertien; -----
b. mevrouw [REDACTED], geboren te Koeweit, -
Koeweit op achttien mei negentienhonderdnegenentachtig, zich identificerende met ---
haar paspoort, met kenme [REDACTED], uitgegeven te Koeweit, op tien februari -----
tweeduizend vijftien; -----
gehuwde echtgenoten, tezamen wonende [REDACTED] -----
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; en -----
2. a. de heer [REDACTED] geboren te Naarden op vierentwintig april -----
negentienhonderdzesenzeventig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk -
[REDACTED] uitgegeven te Hilversum, op negen april tweeduizend dertien; -----
b. mevrouw [REDACTED] geboren te Sarajevo, Joegoslavië op elf april -----
negentienhonderdeenentachtig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk -
[REDACTED] uitgegeven te Hilversum, op zeven april tweeduizend zeventien; -----
gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te [REDACTED] Kamerlingh Onnesweg ---
[REDACTED] -----
en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen, -----
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper". -----

De verschenen personen verklaarden: -----

KOOP

Verkoper en koper hebben op twee januari tweeduizend zeventien een koopovereenkomst -----
gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. -----
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de --
Koopovereenkomst". -----

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt,
ieder voor de onverdeelde helft: -----

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met ondergrond en verdere -----
aanhorigheden gelegen te [REDACTED] Hilversum, Soestdijkerstraatweg [REDACTED] kadastraal bekend -----
gemeente Hilversum, sectie C, numme [REDACTED] ter grootte van achttien are (18 a), -----
hierna aangeduid met: "het Verkochte". -----

INSCHRIJVING KOOP

De koop, zoals bedoeld in de Koopovereenkomst is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor
het kadaster en de openbare registers op twaalf januari tweeduizend zeventien in register -----
Hypotheek 4 Onroerende Zaken in deel 69872 en nummer 162 welke inschrijving door de -----
inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden. -----

KOOPPRIJS

[REDACTED] -----
[REDACTED] -----

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen
de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats ----

gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

EINDE KADASTERDEEL -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Het verkochte is door verkoper, ten tijde van na te melden eigendomsverkrijging reeds met elkaar gehuwd, in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registre -----

----- op diezelfde dag
voor genoemde notaris Ruijgrok verleden. -----

KWITANTIE -----

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. -----

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs. -----

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN -----

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Deze verrekende zakelijke belastingen kunnen zijn gebaseerd op de voor dit kalenderjaar door de gemeente ----- vastgestelde economische waarde van het verkochte. Indien de hiervoor bedoelde economische waarde voor dit lopende kalenderjaar alsnog wordt gewijzigd, dan zullen verkoper en koper - ----- desgewenst en zo nodig – rechtstreeks met elkaar in onderling overleg tot aanvullende ----- verrekening van de zakelijke lasten overgaan. Gelet op het vorenstaande wordt door verkoper --- voorwaardelijke kwijting verleend voor wat betreft de verrekening van de lopende termijnen van - de zakelijke belastingen. -----

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de ----- volgende: -----

BEPALINGEN -----

Kosten en belastingen -----

Artikel 1. -----

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale -- recht, zijn voor rekening van koper. -----

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat -----

Artikel 2. -----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: -----
 - a. onvoorwaardelijk is; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens eventueel hierna vermeld; -----
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventueel hierna vermeld; -----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens ----- eventueel hierna vermeld. -----
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het ----- verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontfangen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de ----- wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied. -----
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten - van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht. -- Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale - slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. -----

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als woonhuis. -----

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet --- bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. -----
4. Het is verkoper niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beperkingenbesluiten ----- bestaan zoals bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen -- onroerende zaken, behoudens eventueel hierna vermeld. -----

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico -----

Artikel 3. -----

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 - Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties

Artikel 5.

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

Ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6.

1. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig.
2. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte levering (deel 67403 nummer 46), waarin woordelijk voorkomt:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van transport, waarin woordelijk voorkomt: --

"C. Op dat gedeelte van het bij deze akte overgedragene, hetwelk ligt tussen de Soestdijkerstraatweg en een denkbeeldige lijn, lopende van kadastrale grens tot kadastrale grens, evenwijdig aan en op ongeveer acht en veertig meter afstand van evengemelde weg, zal niet anders mogen worden gebouwd dan een enkele of dubbele villa, bestemd voor bewoning, welke bepaling bij deze als erfdienstbaarheid ten laste van het bij deze overgedragen perceel en ten behoeve van het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel gemeente Hilversum, sectie D nummer 3253, wordt gevestigd."

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Davina & Partners werkzame personen om zondig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

TOESTEMMING

De comparanten sub 1.a. en 1.b. verklaarden elkander over en weer de vereiste toestemming tot verkoop en levering zoals bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek te hebben verleend.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit - energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Partijen verklaren dat op onderhavige akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag ad z [REDACTED]

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en voorzover nodig is hun identiteit door mij, -- notaris, vastgesteld aan de hand van de hiervoor vermelde legitimatiebewijzen. -----

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Hilversum op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting aan de verschenen personen in aanwezigheid van [REDACTED] te dezen woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, geboren te 's-Gravenhage op achttien februari negentienhonderd ----- vierenzestig, houder van paspoort numme [REDACTED] afgegeven te 's-Gravenhage op vijf ---- december tweeduizend dertien, volgens haar verklaring onafhankelijk beroepsmatig tolk in de --- Engelse taal, die verklaarde de zakelijke opgave van de inhoud van deze akte van mij, notaris, -- mijn toelichting daarop en mijn beperkte voorlezing aan de comparanten sub 1. genoemd, ----- woordelijk te hebben vertaald, terwijl zij voorts verklaarde alle eventuele vragen van ----- laatstbedoelde personen en de antwoorden van mij, notaris, op de eventuele vragen, over en ---- weer te hebben vertaald, hebben de verschenen personen eenparig verklaard van die inhoud te hebben kennisgenomen en op de volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----- Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen, de -- tolk en mij, notaris, ondertekend om tien uur dertig minuten (10:30 uur). ----- (Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Mr Johannes Gerardus Maria Ruijgrok, notaris te Hilversum



BEWARING:

In bewaring genomen:

AMSTERDAM

10 juli 1862

Dagregister

De Hypotheekbewaarder,

Deel

166

Nr.

144

- met -
zonder

vervolgblad

Aantekeningen:

Een verklaring van / eenwege / eenwege / of
verkoopers is niet vereist ingevolge het bevel
van art. 27a van de wet op de verveemering
van landbouwgronden.

De Bewaarder

doorgehaald
twee woorden

Heden, de drie-juli, derde-juli tweede juli
negentienhonderd twee en zestig, verschenen voor mij, Hendrik van
Steeg, notaris ter standplaats Amsterdam, in tegenwoordigheid der
na te noemen getuigen:

1. [redacted] particulier, wonende te Hilversum,
Soestdijkerstraatweg 82, volgens zijn verklaring geboren te Nieuwerkerk
aan den IJssel op vier en twintig januari negentienhonderd zeven
en dertig, hierna te noemen: koper.

2. [redacted] drogist, wonende te Hilversum
Huygenstraat 11, volgens zijn verklaring geboren te Nieuwerkerk
aan den IJssel op vier en twintig januari negentienhonderd zeven
en dertig, hierna te noemen: koper.

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

De comparanten verklaarden dat [redacted]
[redacted]

doorgehaald
twee woorden

Hilsum
C
5212

7 bewoning
doorgehaald
negen letteren
en vervangen
door boven-
staand het
woord.

georgehall
zes en twintig
woorden.

W

gemeente Hilversum, sectie B nummer 3253, wordt gevestigd.

D. 1. Afstand te doen van het recht tot het vorderen van ontbinding van voormelde overeenkomsten van verkoop en koop, eventueel voortvloeiende uit het bepaalde bij de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek;

2. Voor de gerechtelijke uitvoering van deze overeenkomst domicilie te kiezen ten kantore van de wettige bewaarder dater alhier.

Neder veracheen voor mij

[redacted] die verklaarde niet het bestuur te hebben over voormeld onroerend goet. De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Naarvan akte, opgemaakt in mijn kantoor, is verleend te Amsterdam op de datum als in het hoofdstuk dater vermeld. In tegenwoordigheid van

[redacted]

[redacted] als getuigen.

Onmiddellijk na voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten, de getuigen en mij, notaris.

(was ondertekend)

[redacted]

VOOR AFSCRIFT

(was getekend)

De ondergetekende,

[redacted] notaris ter standplaats Amsterdam, wende aldaar, verklaart, dat bovenstaand afschrift eenkluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.