

<p>Brief van stadsadvocaat Smithuijsen:</p> <p style="text-align: center;">S M I T H U I J S E N A D V O C A T E N</p>	<p>Reactie en commentaar:</p>
<p>Gemeente Haarlem t.a.v. de heer drs. E.P. Cassee Wethouder Ruimtelijke Ordening, Grondbeleid en Regionale Samenwerking Postbus 511 2003 PB Haarlem</p> <p style="text-align: right;">Haarlem, 7 oktober 2010</p> <p>uw ref : onze ref : Bz/mlw/36467 inzake :</p> <p style="text-align: right;">advocaat : mr. M.E. Biezenaar e-mail : biezenaar@smithuijsen.nl doorkiesnr. : 023-5175136</p>	
<p>Geachte heer Cassee,</p> <p>Naar aanleiding van uw verzoek te adviseren over de status van de erfdienstbaarheid aan de Raamsingel, waarop de heer W.M. Schröder een beroep doet, kan ik u als volgt berichten.</p>	
<p>Geschiedenis en omschrijving van de erfdienstbaarheid</p> <p>Schröder is eigenaar van het perceel met opstallen aan de Raamsingel 16. Aan het begin van de twintigste eeuw was het huidige perceel Raamsingel 16 onderdeel van een veel groter perceel, dat zich over een aanzienlijke breedte uitstrekte van de Raamsingel tot de Tempelierstraat, en waarop aan de zijde van de Raamsingel een villa stond. In 1919 heeft de toenmalige eigenaar van het perceel (het thans nog steeds bestaande H.C. Krusemanfonds) een deel van zijn grond in negen percelen (genummerd I tot en met IX) verdeeld en deze percelen verkocht en geleverd aan derden.</p>	<p>Het pand waarnaar verwezen wordt is anno 2010 nog steeds plaatselijk bekend is als Raamsingel 16. Het werd in de 19^e eeuw gebouwd ⁽¹⁾. De toen daarbij behorende grond was grotendeels een boomkwekerij ⁽²⁾</p> <p>Onjuist is de suggestie als zou er een villa zijn gewéést. Hij is er nog steeds.</p>
<p style="text-align: center;">Bijlage 1. Tekening</p> <p>Bij de levering is een recht van erfdienstbaarheid gevestigd ten gunste van de aan het H.C. Krusemanfonds verblijvende perceel (de villa met omliggende grond). Het recht van erfdienstbaarheid houdt in, kort gezegd, dat voor de percelen I tot en met IX een verbod geldt het perceel te bebouwen anders dan met één woonhuis per perceel, en voorts dat ten laste van de percelen VIII en IX aan de zijde van de Raamsingel een recht op onbelemmerd uitzicht moet worden gerespecteerd.</p>	<p>Er zijn toen twee erfdienstbaarheden gevestigd ten gunste van –na verkoop van de kavels- de villa met de daarbij resterende grond (Raamsingel 16 met grond aan weerszijden en erachter).</p>

¹ Als bouwjaar wordt 1896 genoemd.

² Eigenaren van de kwekerij: de Fam. Scherzer en Groenewoud. In de tweede helft van 1900 voortgezet door dhr. Kruseman. Kwekerij Kruseman zou rond 1932 zijn overgenomen door Fa. Roozen/Spekstraat.

	<p>De twee erfdiensbaarheden houden in dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. op vier (4) van de negen verkochte kavels niet méér dan één woning mag worden gebouwd, en 2. dat onbelemmerd uitzicht aan de Raamsingel moet worden gerespecteerd. <p>(De kavels VI, VII, VIII en IX waarop de erfdiensbaarheden wél rusten zijn eigendom van de gemeente en ingericht tot parkeerterrein (sinds ca 1970).)</p> <p>Onjuist is de vaststelling van de stadsadvocaat dat de erfdiensbaarheden ook hebben gegolden voor de kavels I tot en met V.</p>
<p>Bijlage 2. Tekst erfdiensbaarheid</p> <p>Enige tijd nadien is de erfdiensbaarheid vervallen voor de percelen I, II, III, IV, V en één meter van perceel VI, ten behoeve van de bouw van de kegelhal aan de Tempelierstraat. Vermoedelijk is dit in 1923 geweest.</p>	<p>Nogmaals: voor de percelen I, II, III, IV en V heeft nooit de erfdiensbaarheid bestaan en deze kan dan ook niet “ten behoeve van bouw van de Kegelhal” zijn vervallen.</p> <p>Onjuist is de vaststelling van de stadsadvocaat.</p>
<p>De villa is in 1941 gesloopt, het perceel is verkocht en daarop zijn drie aaneengesloten panden gebouwd, plaatselijk bekend Raamsingel 16 a/c, 16 en 18 a/b, thans alle drie eigendom van verschillende eigenaren.</p> <p>De percelen VI, VII, VIII en IX zijn onbebouwd en doen dienst als parkeerterrein.</p>	<p>In overheidsarchieven ontbreekt over de periode van 1906 tot heden ieder spoor van een sloopvergunning van “een villa aan de zijde van de Raamsingel”.⁽³⁾ Mocht het huidige pand nummer 16 worden bedoeld dan is dat aantoonbaar nièt gesloopt. In het Bouwarchief is geen sloopvergunning aangetroffen. Dat zou ook niet mogelijk zijn want onderzoek wees uit dat er nooit een heeft gestaan.</p> <p>De panden plaatselijk bekend als 16 a/b/c en 18 a/b ⁽⁴⁾ zijn in 1932 aan weerszijden van het</p>

³ Zie luchtfoto 1923 (Historische rond tussen Tempelierstraat en Raamsingel)

⁴ De eigenaren van die percelen hebben delen het recht op erfdiensbaarheden met de eigenaar van Raamsingel 16 omdat die panden op het ‘erf’ zijn gebouwd ten behoeve waarvan de erfdiensbaarheden zijn gevestigd.

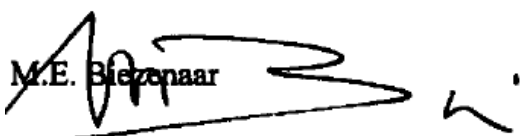
	<p>uit de negentiende eeuw stammende pand Raamsingel 16 gebouwd; ook daarvoor is niets gesloopt.</p> <p>Onjuist is de vaststelling van de stadsadvocaat</p>
<p>Einde van een erfdienstbaarheid; algemeen</p> <p>Een erfdienstbaarheid ontstaat door vestiging of verjaring. Het recht eindigt door</p> <ul style="list-style-type: none"> - non usus, - verjaring van de rechtsvordering na inbreuk op de erfdienstbaarheid, - opheffing of wijziging door de rechter, - het doen van afstand of - vermenging (= heersend en dienend erf bij dezelfde eigenaar). <p>De laatste twee mogelijkheden doen zich niet voor en worden buiten beschouwing gelaten, de andere worden hieronder besproken.</p>	
<p>Non usus</p> <p>Tot 1 januari 1992 kende het Burgerlijk Wetboek (verder: BW) het te niet gaan van erfdiensbaarheden door non usus. De op die datum vervallen bepalingen luiden aldus:</p>	
<p>Artikel 754 lid 1 BW: Een erfdienstbaarheid gaat ook te niet, wanneer daarvan in dertig achtereenvolgende jaren geen gebruik is gemaakt.</p>	
<p>Artikel 754 lid 2 BW: Deze dertig jaren beginnen niet te lopen dan van den dag waarop men eene blijkbare en met de erfdienstbaarheid strijdige daad heeft verrigt.</p>	
<p>Hoewel het huidige BW de non usus niet meer kent, is dit leerstuk nog steeds van belang omdat gezien moet worden of het recht van Schröder te niet is gegaan door non usus, voordat het nieuwe BW in werking is getreden.</p> <p>Op grond van het overgangsrecht is de werking van het oude recht met een jaar verlengd. Dit betekent dat, indien de periode van non usus vóór 1 januari 1993 dertig jaar heeft geduurd, de erfdienstbaarheid toen als gevolg van non usus te niet is gegaan. Een recht dat eenmaal teniet is gegaan, kan niet meer tot leven komen bijvoorbeeld omdat de wet wordt gewijzigd.</p>	<p>Er is feitelijk nooit sprake geweest van Non Usus (onder oude recht ivm overgangsrecht) omdat de percelen grond altijd onbebouwd zijn gebleven. Sinds omstreeks 1970 is er een parkeerterrein gevestigd, dat omvat minder dan op grond van de erfdiensbaarheden is toegestaan.</p> <p>Feitelijk is dus altijd wel degelijk de erfdienstbaarheid ruimtelijk gevolgd.</p> <p>Onjuist is de vaststelling van de stadsadvocaat</p>
<p>De volgende vraag is of er sprake is van 'een met de erfdienstbaarheid strijdige daad', waardoor de verjaringstermijn van artikel 754 lid 2 BW is gaan lopen. In de akte is niet vastgelegd met welk doel de erfdienstbaarheid is gevestigd. Echter, informatie ingewonnen bij het H.C. Krusemanfonds leert dat in de notulen van de bestuursvergadering van 25 juni 1919 staat dat de percelen worden geveild met de conditie dat op deze percelen niet meer dan steeds één huis mag worden gebouwd:</p>	<p>In de akte is wel degelijk een doel vastgelegd. tw. (citaat): <i>"... of iets anders aanwezig mag zijn dat het uitzicht van het voormeld perceel sectie I nummer 1236 belemmert en wordt bij deze alzo gevestigd de erfdienstbaarheid om onbelemmerd uitzicht."</i> Voorts is onontkoombaar vast te stellen dat het servituut als geheel werd</p>

<p>“Dit laatste ter wille van de omgeving om die niet door boven- en benedenwoningen te laten ontsieren”. De erfdienstbaarheid is dus gevestigd om te voorkomen dat op de omliggende percelen gebouwen waarin ruimte is voor meerdere woningen, zouden worden gebouwd, relatief grote gebouwen dus.</p>	<p>opgesteld met het doel ongebreidelde bebouwing te voorkomen. Ook de formulering “Dit laatste ter wille van de omgeving om die niet door boven- en benedenwoningen te laten ontsieren” laat niets over een doel aan duidelijkheid te wensen over.</p> <p>Met de “omliggende percelen” worden uiteraard bedoeld de percelen waarop het Krusemanfonds dan ook de erfdienstbaarheid vervolgens heeft gevestigd, te weten: de grond van het huidige parkeerterrein en niet meer dan dat.</p>
<p>De kegelhal is rechthoekig van vorm, vele malen groter dan de villa en meerdere verdiepingen hoog. Het gebouw was breder dan de villa toen die er nog stond en dan de grond die daar bij hoorde en verder is relevant dat de kegelhal pal achter de villa gebouwd is. Het is zonder meer te kwalificeren als een relatief groot gebouw.</p> <p>Het streven te voorkomen dat de omgeving wordt ontsierd door een groot gebouw, is hiermee ernstig geweld aangedaan. De inbreuk op deze doelstelling is dermate ernstig en ingrijpend voor de omgeving dat daardoor ook het met de erfdienstbaarheid te dienen belang voor de percelen VI, VII, VIII en IX niet meer tot zijn recht kan komen. Het bouwen van de hal moet derhalve ten aanzien van die percelen worden geëuid als een handelen in strijd met de erfdienstbaarheid.</p>	<p>De Kegelhal werd gebouwd op de kavels waarop erfdienstbaarheid nooit heeft gerust (kavels I, II, III, IV en V.) De Kegelhal heeft helemaal niets met de erfdienstbaarheid van doen.</p> <p>Onduidelijk waarom en irrelevant is dan ook dat de Kegelhal wordt genoemd. De bouw van de HKB Kegelhal kon op basis van het servituut door de servituuthouder nooit worden tegengehouden. De percelen waren niet bij de erfdienstbaarheid betrokken) (Zie ook de kaart 1924 NH Archief)</p> <p><u>Onjuist, althans irrelevant is de benoeming van de Kegelhal door de stadsadvocaat en onjuist is dan ook de vaststelling van de stadsadvocaat dat de bouw van de Kegelhal “een handelen in strijd met de erfdienstbaarheid” is geweest.</u></p>
<p>Voorts dient ook de sloop van de villa en de bouw van de drie panden te worden gekwalificeerd als een met de erfdienstbaarheid strijdige daad. Aan de eis dat door de sloop van de villa en de bouw van de drie panden het belang van de erfdienstbaarheid (het voorkomen van ontsiering van de omgeving door boven- en benedenwoningen) niet meer kon worden gediend, is voldaan. Deze eis moet worden zeer feitelijk uitgelegd.</p>	<p>De formulering doet het voorkomen als zouden er drie panden tegelijkertijd zijn gebouwd en dat terwijl aan ter weerszijde van het uit de 19e eeuw stammende pand nr 16 in 1932 twee panden (16a/b/c en 18 a/b) gebouwd. Deze volgen het servituut. (Mogelijkerwijs is het misverstand ontstaan door een</p>

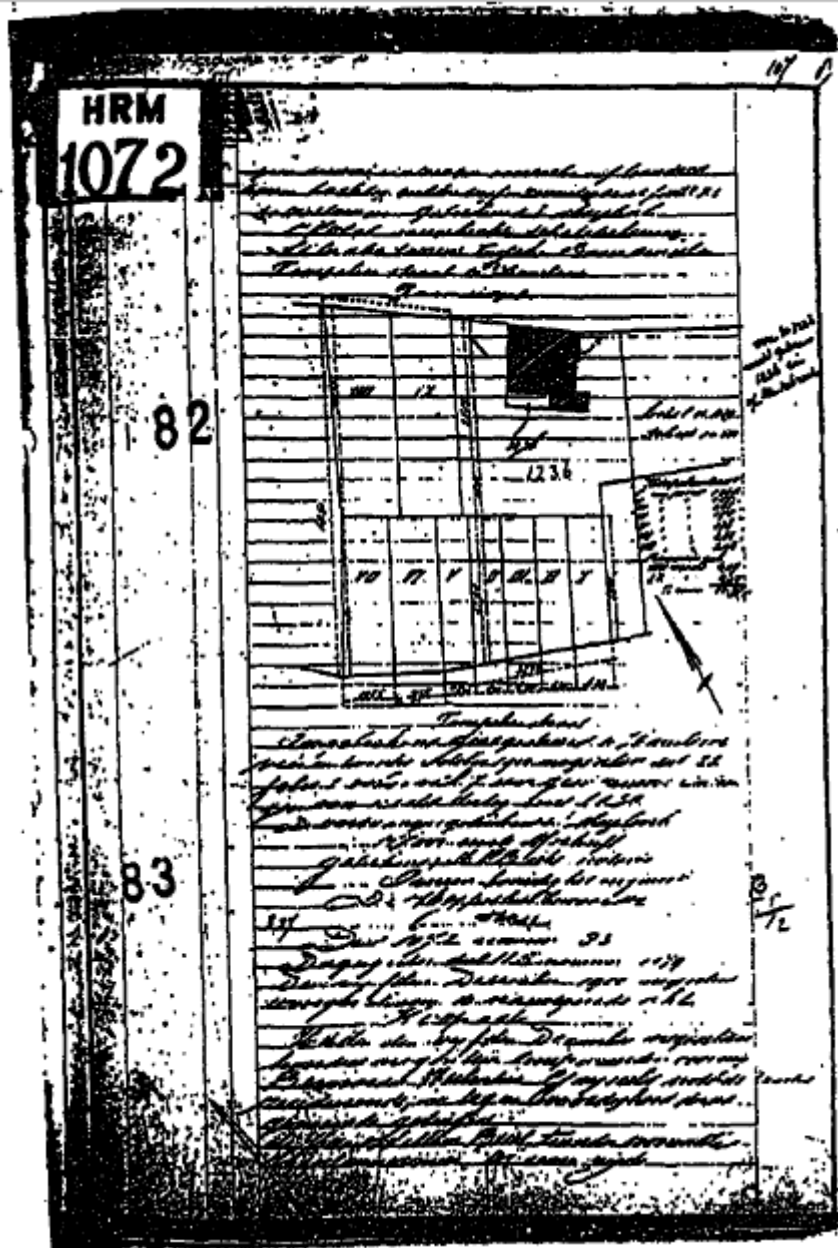
	<p>kaart uit 1906/7 (zie bijlage). Kavel 508 is daarin gearceerd als bouwgrond ⁽⁵⁾.)</p> <p>Onjuist is de vaststelling van de stadsadvocaat dat hierbij sprake zou zijn van een ‘strijdige daad’. Een niet bestaande villa kan niet worden gesloopt.</p>
<p>Verwezen zij naar een uitspraak van de Rechtbank Leeuwarden van 23 februari 2000¹. Ten behoeve van een kleinschalig boerenbedrijf was een recht van erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende een recht van overpad voor het vervoer van vee, mest en hooi. Het vertrek van het kleinschalig boerenbedrijf werd door de rechtbank als een blijkbare en met het servituut strijdige daad gekwalificeerd. Immers, de erf-</p> <hr/> <p>¹ Rb Leeuwarden, KG 2000/81</p> <p>dienstbaarheid werd niet meer gebruikt op de wijze waarop deze in de akte was omschreven: voor het vervoer van vee, mest en hooi.</p>	<p>Niet relevant</p>
<p>Nu de villa niet meer bestaat en vervangen is door drie panden die zelf al aangemerkt kunnen worden als de boven- en benedenwoningen die men juist wilde weren, kan de erfdienstbaarheid niet meer worden gebruikt voor het belang waarvoor hij was gevestigd: het vrijwaren van (de omgeving van) de villa van boven- en benedenwoningen.</p>	<p>Onjuiste stelling Er is immers geen villa gesloopt, noch vervangen door drie panden.</p> <p>De erfdienstbaarheden kunnen daar dus niet door zijn aangetast.</p>
<p>Verjaring van de rechtsoverdracht ex artikel 3:106 BW.</p> <p>In het BW dat sinds 1 januari 1992 van kracht is, geldt dat een met de erfdienstbaarheid strijdige situatie op vordering van de rechthebbende kan worden opgeheven; deze vordering verjaart na twintig jaar. Rechthebbende in dit geval is Schröder zelf. Nu de strijd met de erfdienstbaarheid door de rechthebbende zelf is veroorzaakt (het opheffen van de erfdienstbaarheid ten behoeve van de oprichting van de kegelhal en/of de sloop van de villa en de bouw van de drie panden) is duidelijk dat dit artikel in deze situatie geen toepassing kan vinden.</p>	<p>Dat dit artikel niet van toepassing is klopt, maar de genoemde punten in hetgeen geschreven is zijn onjuiste vaststellingen zoals bovenstaand aangegeven.</p> <p>Terzijde: de rechthebbende tot de erfdienstbaarheid is niet alleen de eigenaar van Raamsingel 16 (Schröder), maar dat zijn ook de eigenaren aan weerszijden daarvan, de nummers 16 a/b/c en 18 a/b.</p>
<p>Wijziging van recht van erfdienstbaarheid ex artikel 5:78 BW.</p> <p>Op grond van dit artikel kan de rechter op vordering van de eigenaar van het dienen de erf (de gemeente) een erfdienstbaarheid wijzigen of opheffen:</p>	<p>Een opsomming van een wetsartikel.</p>

⁵ (Een kerkgenootschap overwoog destijds grond aan te kopen voor de bouw van een kerk.)

<p>a. op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de erfdiensbaarheid niet van de eigenaar van het dienende erf kan worden gevergd;</p> <p>b. indien ten minste twintig jaren na het ontstaan van de erfdiensbaarheid zijn verlopen en het ongewijzigd voortbestaan van de erfdiensbaarheid in strijd is met het algemeen belang.</p>	<p>Irrelevant. Onvoorziene omstandigheden zijn hier afwezig.</p>
<p>De gemeente kan wijziging van de erfdiensbaarheid vorderen op grond dat zich onvoorziene omstandigheden hebben voorgedaan, bestaande in de noodzaak van woningbouw en ontwikkeling van het gebied. Dit is tegelijkertijd een algemeen belang als bedoeld in art 5:78 lid 2 BW op grond waarvan eveneens de wijziging van de erfdiensbaarheid kan worden gevorderd.</p>	<p>Uitleg van een wetsartikel.</p>
<p>Een vordering tot wijziging van een erfdiensbaarheid op de voet van artikel 5:78 sub b BW was aan de orde in een uitspraak van de Hoge Raad van 15 december 1995². Gevorderd werd</p> <hr/> <p>² HR 15 december 1995, NJ 1996/691. een wijziging van een erfdiensbaarheid van weg om een "adequate bebouwing van het lijdend erf te realiseren". De rechtbank oordeelde dat de gewenste bebouwing een stedenbouwkundig en daarmee algemeen belang dient. Dit oordeel is in stand gelaten door het Hof en de Hoge Raad.</p>	
<p>Opheffing van recht van erfdiensbaarheid ex artikel 5:79 BW.</p> <p>Een andere mogelijkheid die de gemeente ten dienste staat is de vordering tot opheffing van de erfdiensbaarheid op grond van artikel 5:79 BW: indien de uitoefening van de erfdiensbaarheid onmogelijk is geworden of de eigenaar van het heersende erf geen redelijk belang bij de uitvoering meer heeft.</p>	<p>Dit dient dan te worden aangetoond door de gemeente.</p>
<p>Voorwaarde voor de opheffing is dat het niet aannemelijk is dat de mogelijkheid van uitoefening of het redelijk belang zal terugkeren. Het bewijs daarvan is aan degene die opheffing vordert.</p> <p>De vraag of nog een redelijk belang aanwezig is, dient te worden beantwoord aan de hand van een afweging van belangen van de eigenaar van het heersende erf enerzijds, en die van het dienende erf anderzijds.</p>	<p>Dit dient dan ook te worden aangetoond door de gemeente.</p> <p>De gerechtigden tot de erfdiensbaarheden zullen ook hun belang dienen aan te tonen. Het redelijk belang is ononderbroken aanwezig geweest . Onjuist te spreken van 'terugkeren'.</p>
<p>Gelet op de onderhavige feitelijke situatie zijn er voldoende argumenten die een beroep op deze bepaling rechtvaardigen, zowel op het aspect dat de uitoefening onmogelijk is geworden als het aspect dat Schröder geen redelijk meer heeft bij de uitoefening.</p>	<p>Hier ontbreekt niet alleen een woord (waarschijnlijk het woord 'belang') maar ook een onderbouwing.</p>
<p>Aan de achterzijde van het pand van Schröder en bijna daaraan vast gebouwd, staat een hoog, breed en massief gebouw waarvoor de beperkte bouwmogelijkheid van de percelen I tot en met V is opgeheven en waardoor de beperkte bouwmogelijkheid voor de overige percelen VI tot en met IX zinledig is geworden. Bovendien heeft de bebouwing op het perceel ten behoeve waarvan de erfdiensbaarheid van beperkte bebouwing is gevestigd, zeer ingrijpende wijzigingen ondergaan waardoor het belang van de erfdiensbaarheid voor dat perceel verdwenen moet worden geacht. Voorts staat vastgebouwd aan het pand van Schröder een pand dat het zicht van Schröder op de percelen VI en VII bemoeilijkt en het zicht op de percelen VIII en IX feitelijk vrijwel onmogelijk maakt; van een redelijk belang van de erfdiensbaarheid is ook daarom geen sprake meer. Een en ander gezamenlijk bezien leidt dit tot de conclusie dat uitoefening van de oorspronkelijk erfdiensbaarheid feitelijk onmogelijk is geworden en opheffing van het recht van erfdiensbaarheid gerechtvaardigd is.</p>	<p>Deel uitmakend van pand nr. 16 is zaal uit 1935/36, zijnde de danszaal van Dansschool Schröder, houder van de erfdiensbaarheid. Volgens de akte maakt deze grond geen deel uit van de erfdiensbaarheid. Het perceel valt er niet onder en wordt niet genoemd.</p> <p>Onduidelijke formulering. In de brief lijkt verwezen te worden naar het HKB gebouw. Dat werd echter gebouwd op grond (m.u.v. een klein deel van</p>

	<p>perceel VI) die geen deel uitmaakte van de erfdienstbaarheid mbt uitzicht.</p> <p>De erfdienstbaarheid ter bescherming van het uitzicht geldt alleen voor de percelen gelegen aan de Raamsingel (VIII en IX). Van beperking van uitzicht is helemaal geen sprake, althans deze is geheel in lijn met de gevestigde erfdienstbaarheid. (Zie hieronder).</p> <p>De erfdienstbaarheid van uitzicht is niet geschreven voor de percelen VI en VII. Deze percelen zijn dus in dit verband ten onrechte genoemd.</p> <p><u>Onjuist</u> is de vaststelling van de stadsadvocaat dat erfdienstbaarheden zijn opgeheven. (zie vorenstaande)</p>
<p>Tot slot</p> <p>Ik heb niet onderzocht of vorenstaande opties ook van toepassing zijn voor de erfdienstbaarheid van vrij uitzicht aan de kant van de Raamsingel. Desgevraagd zal ik het advies op dit punt gaarne aanvullen.</p>	<p>De erfdienstbaarheid die voor het uitzicht geldt, gaat over het uitzicht naar links vanuit het pand Raamsingel 16 over de kavels VIII en IX. Geconstateerd is dat het in 1932 naast nr. 16 gebouwde pand, tw. nr. 16 a/b/c in lijn is met de erfdienstbaarheid (twee meter uit de rooilijn!).</p> <p>Een daadwerkelijk "advies" ontbreekt. Wel is er sprake van een reeks onjuiste vaststellingen en aannames. "Het advies aanvullen" lijkt slechts retoriek. Aan de brief kunnen door de gemeente verkeerde conclusies worden verbonden.</p> <p><u>Onjuist</u> is te spreken van een advies.</p>
<p>Tot een toelichting ben ik uiteraard gaarne bereid.</p> <p>Met vriendelijke groet, Smithuijsen Advocaten</p> <p> M.E. Biezenaar</p>	<p>Opstellers: Johan Roerdomp specialist vastgoed-contracten E. Haverkorn* Drs. W.J.M. Holthuisen* Stichting Haarlemsbouwplannen.nl</p>

Bijlage 1. Tekening van 1919.



(Zie de verbeterde scan van de kaart verder in deze tekst.)
Zie ook de kaartmontages op de pagina Alditerrein.

Bijlage 2

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

"Ten vierde: Ten nutte en ten behoeve van het perceel, gelegen te Haarlem, kadastraal in die gemeente bekend sectie I nummer 12.36 ter grootte van tien are negentig centiaren, (aan voornoemde stichting hel te Haarlem gevestigde "Hendrik Cornelis Krusemanfonds toebehorende (...)) en ten laste van de bij deze onder nummers VI, VI, VIJ en IX bedoelde percelen, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend sectie I nummer 1020, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van het verbod om op die percelen te bouwen, anders dan op de wijze hierna omschreven, te weten:

Vooreerst: op elk der percelen nummers VI, VI, VIII en IX mag niet meer dan één enkel woonhuis worden gebouwd, bestemd en ingericht om door niet meer dan door één gezin te worden bewoond.

(.....)-

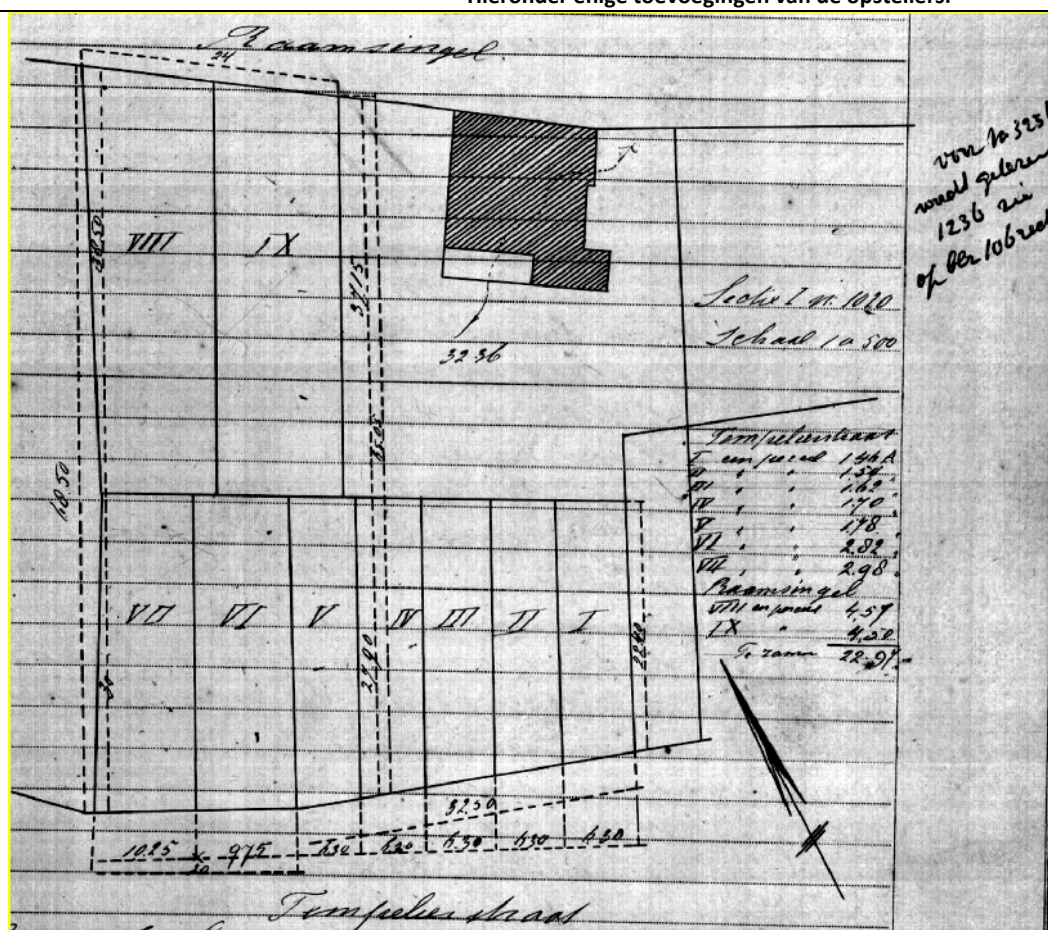
Ten vijfde: De op de percelen vermeld onder de nummer VIJ en IX te bouwen woonhuizen

(NB. De tekst in de brief wijkt op details af van de originele tekst die onderaan dit document is te vinden is.)

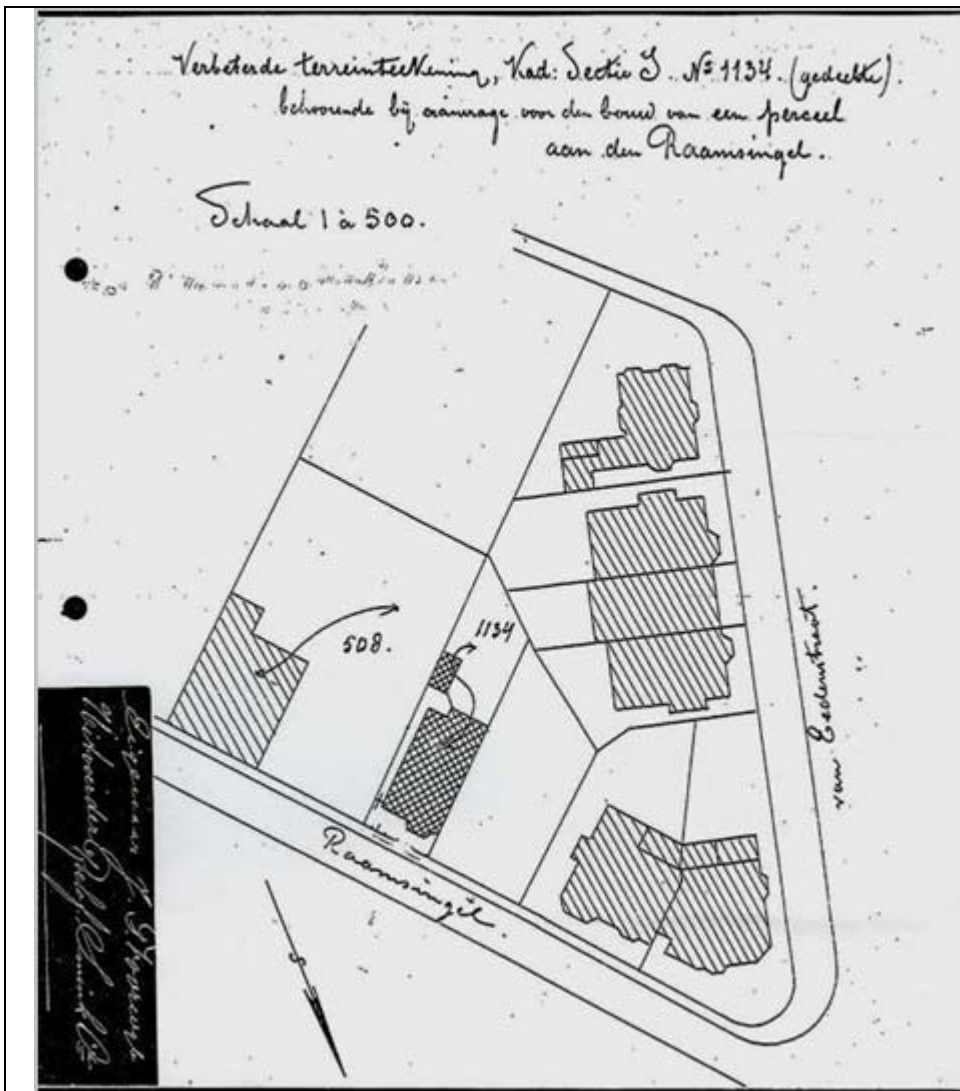
of woonhuis, moeten aan de zijde van de Raamsingeltuintjes of open terreinen hebben over de gehele breedte dier percelen en ter diepte van minstens twee meter, gemeten vanaf de Noord-oostelijke grens dier percelen, zoodat de gevels der te bouwen huizen aan die zijde op niet minder dan minstens twee meter afstand van die noord-oostelijke grens mogen worden opgetrokken; terwijl op die tuintjes of op dat open terrein nimmer enig getimmerte of beplanting of iets anders aanwezig mag zijn, dat het uitzicht van uit het voormeld perceel sectie I nummers 12.36 belemmert of wordt bij deze alzoo gevestigd de erfdiensbaarheid van onbelemmerd uitzicht ten behoeve van het perceel gemeente Haarlem, sectie I nummer 12.36 en ten laste van de percelen VIIJ en IX. deel uitmakende van het perceel gemeente Haarlem, sectie I. nummer 1020. "

Algemene voorwaarden Smithuijsen Advocaten

Hieronder enige toevoegingen van de opstellers:



Verbeterde scan van de kaart die deel uitmaakt van de akte.



Kaart uit 1906/7 Bouwarchief Haarlem. Aandacht voor kavel 508 dat niet werd bebouwd, noch bebouwd is geweest. (Zie ook ons document [Historische grond en kaartprojecties](#).)

Uitgetypte passage over de erfdienstbaarheid

Ten vierde: Ten nutte en ten behoeve van het perceel, gelegen te Haarlem kadastraal in die gemeente bekend in sectie I nummer **12366** ter grootte van tien aren negentig centiaren (aan voornoemde stichting toebehoorende en aan die stichting eigen geworden bij voormelde akte van afgifte legaat, overgeschreven ten hypotheekantore te Haarlem den negenden juli negentienhonderd vier in deel 765 nummer 18 en **ten laste van** de bij deze onder nummers **VI, VII, VIII en IX** bedoelde perceelen, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend sectie I nummer 1020, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van het verbod om op die perceelen te bouwen anders dan op de voege hierna omschreven te weten:

Vooreerst op elk der perceelen nummers VI, VII, VIII en XI mag niet meer dan een enkel woonhuis worden gebouwd bestemd en ingericht om door niet meer dan door een gezin te worden bewoond.

Ten tweede in dien de perceelen nummers VI en VII worden verheeld, mogen op de aldus verheelde percelen niet meer dan twee woonhuizen worden gebouwd, bestemd en ingericht om door niet meer dan een gezin te worden bewoond; in dien de perceelen nummers VIII en IX worden verheeld, mogen op de aldus verheelde percelen niet meer dan twee woonhuizen worden gebouwd, bestemd en ingericht om door niet meer dan een gezin te worden bewoond.

Ten vijfde. De op de perceelen vermeld onder de nummers VIII en IX te

bouwen woonhuizen of woonhuis moeten aan de zijde van den Raamsingel tuintjes of open terreinen hebben over de geheele breedte dier perceelen en ter diepte van minstens twee meter, gemeten vanaf de noordoostelijke grens der perceelen zoodat de gevels der te bouwen huizen aan die zijde op niet minder dan minstens twee meter afstand van die noordoostelijke grens mogen worden opgetrokken, terwijl op die tuintjes of op dat open terrein nimmer enig getimmerte of beplanting of iets anders aanwezig mag zijn dat het uitzicht van het voormeld perceel sectie I nummer 1236 belemmert en wordt bij deze alzoo gevestigd de erfdienstbaarheid om onbelemmerd uitzicht ten behoeve van het perceel gemeente Haarlem sectie I nummer 1236 en ten laste van de perceelen nummers VIII en IX deel uitmakende van de perceelen nummers VIII en IX deel uitmakende van het perceel gemeente Haarlem sectie I nummer 1020.

Enz.