

MEMO

Aan : Gemeente Zeist, t.a.v. de heer Niels Geelkerken

Van : mr. Marlies Knook

Datum : 5 november 2018

Inzake : Zeist, gem./ Verlengde Slotlaan 77

1. Inleiding en Vraagstelling

1.1

In deze zaak is het de vraag of er op het perceel Verlengde Slotlaan 77 te Zeist een erfdienstbaarheid dan wel een kettingbeding rust. Wanneer dit het geval zou zijn, is de volgende vraag of hier sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering (bij de vaststelling van het bestemmingsplan).

1.2

Verlengde Slotlaan 77 bestaat uit drie kadastrale percelen, namelijk nummers 5047, 5674 en 3289 (voorerf). Op de percelen 5047 en 5674 willen de eigenaren, de heer Wijkstra en mevrouw Heering (een) woning(en) ontwikkelen (bijgestaan door mr. Van Kippersluis).

1.3

Breevast B.V. is (echter) van mening dat zij, als rechtsopvolger van Schaerweijder Bosschen B.V., een erfdienstbaarheid heeft op deze percelen en daarmee de ontwikkeling kan tegenhouden.

1.4

De gemeente Zeist vraagt zich af of deze gestelde erfdienstbaarheid kwalificeert als een 'evidente privaatrechtelijke belemmering' bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording

Voorbeeld-akte Schaerweijder Bosschen

2.1

Breevast B.V. en de belangenvereniging 'Lyceumkwartier Zeist' (hierna: belangenvereniging) zijn van mening dat op het gehele Lyceumkwartier -alwaar ook Verlengde Slotlaan 77 is gelegen- een erfdienstbaarheid ligt. De belangenvereniging verwijst hierbij naar een voorbeeld-akte (uit 1933) voor de percelen aan de Professor Lorentzlaan. Een aantal bepalingen van deze akte zien wij terug in de verschillende leveringsaktes van de percelen waar het hier om gaat. Deze voorbeeld-akte (**Bijlage 2**) is ten tijde van onderhavige notitie te vinden op de website van de belangenvereniging (<http://www.lyceumkwartierzeist.nl/wp-content/uploads/Eerste-akte-servituut-Schaerweijder-Bossen-1933.pdf>).

2.2

In deze voorbeeld-akte zijn twee artikelen opgenomen die relevant zijn voor de onderhavige casus, te weten art. 3 en 4.

Art. 3 luidt:

Behoudens bevoegdheid tot het gewone onderhoud en noodige herstellingen ingeval van bliksem, brand of dergelijke schade, zullen de koopers, op grond van de bepalingen dezer akte, alvorens op den gekochten grond eenig gebouw of getimmerte op te trekken of op te richten, of eenige verandering aan te brengen aan den uitwendigen vorm of de bestemming van eenig gebouw of getimmerte of afrastering, dat zich te eenigen tijd op den gekochten grond bevindt, - te wijzigen, de desbetreffende plannen aan de genoemde Naamloze Vennootschap – 'Schaerweijder Bosschen' moeten overleggen, welke plannen het eigendom blijven van de Vennootschap

Art. 4 luidt:

Op elke volle duizend vierkante meter van den bij dezen akte overgedragen grond, zal mogen worden gesticht een huis, waarin slechts eene woning en met bijbehorende gebouwen ten dienste van het te stichten huis en op elke volle vijftienhonderd vierkante meter van den bij deze akte overgedragen grond twee huizen onder één dak met bijbehorende gebouwen ten dienste van de te stichten huizen.

Art. 4 stelt (dus) -kort gezegd- dat op elke 1000 vierkante meter maar één huis mag worden gebouwd en op elke 1500 vierkante meter mag één twee-onder-één-kapwoning worden gebouwd.

Volgens art. 10 is art. 4 (en art.5) een erfdienstbaarheid.

Als laatste is art. 12 nog belangrijk omdat dit een boeteclausule betreft voor art. 3 tot en met 9 (en art. 12) en het een kettingbeding betreft.

Als deze voorbeeld-akte op een objectieve manier (CAO-norm) wordt uitgelegd¹ moet art. 4 dus worden gelezen als een erfdienstbaarheid (art. 4 jo. art. 10).

Perceelnr. 3289

2.3

Voor wat betreft onderhavige casus geldt dat de enige akte waar art. 4 in voorkomt (weliswaar in gewijzigde vorm, namelijk niet 1000 en 1500 vierkante meter maar 2000 en 3000), de akte d.d. 1 maart 1965 betreffende perceel 3289 is. In deze akte is art. 10 echter *niet* opgenomen (zie daartoe de akte 2 oktober 1995, op pag. 8, opgesteld door mr. Begheijn). Naar objectieve interpretatie van deze akte is hier dus geen sprake van een erfdienstbaarheid (art. 10 is namelijk *niet* opgenomen) maar is sprake van een kettingbeding (zie ook de boeteclausule die wel opgenomen is, art. 12). Het was blijkbaar niet

¹ Een erfdienstbaarheid moet op deze manier worden uitgelegd zie Hof Arnhem-Leeuwarden 14-08-2018, ECLI:NL:GHARL:2018:7343 wat de meest recente verwijzing is naar de standaarduitspraak van de HR, namelijk HR 08-12-2000.

de bedoeling om op de Verlengde Slotlaan 77 (perceelnummer 3289) een erfdiensbaarheid te vestigen (anders had men art. 10 wel overgenomen uit de voorbeeldakte). De beoogde ontwikkeling heeft alleen géén betrekking op perceel 3289 (maar op perceelnrs. 5047 en 5674), waardoor dit voor de beantwoording / beoordeling van de zaak verder niet direct relevant is.

Perceelnrs. 5047 en 5674

2.4

In de leveringsaktes van 5047 en 5674 wordt niet verwezen naar (of expliciet opgenomen) art. 4 van de voorbeeld-akte. Noch wordt dit gedaan in de eerdere leveringsaktes (zie de leveringsakte van 20 maart 1964).

2.5

In de akte van perceel 5674 d.d. 28 december 2010 wordt (zelfs) vermeld dat er géén erfdiensbaarheden aanwezig zijn (zie onder E.2. 'Verklaringen van Verkoper' onder 6 en zie de ongedateerde brief van VBK advocaten onder bullet 6). Voorts is onder bullet 8 van die akte vermeld dat aan koper géén kettingbedingen behoeven te worden opgelegd.

2.6

In de leveringsakte d.d. 4 oktober 1996 van perceel 5047 wordt bij erfdiensbaarheden terug verwezen naar een eerdere leveringsakte, namelijk die van 19 april 1988 deel 5836 nr. 9 opgesteld door mr. Dierkens Schuttevaer. In deze akte wordt art. 4 (van de voorbeeld-akte) niet genoemd.

2.7

Zoals de gemeente (rapport bestemmingsplan), VBK advocaten (in haar ongedateerde brief) en Breevast B.V. zelf (in haar brief betreffende zienswijze van 8 juni 2017) stellen kan hier sprake zijn van een fout in de doorlegging. Máár moet ook geconcludeerd worden dat art. 4 (van de voorbeeld-akte) niet voorkomt in de aktes tot en met die van 20 maart 1964. Het is daarom mijns inziens niet waarschijnlijk dat art. 4 (van de voorbeeld-akte) ooit van toepassing is geweest op het perceel.

Desondanks valt niet uit te sluiten dat in een voor ons (vooralnog) onbekende akte het betreffende art. 4 wel is opgenomen als een kettingbeding dan wel een erfdienstbaarheid.

2.8

Indien ervan uitgegaan wordt dat de gehele Verlengde Slotlaan 77 op een dezelfde wijze (in origine) is getransporteerd zoals perceel 3289, dan kan deze leveringsakte (van 20 maart 1964) als leidraad genomen worden.

2.9

Zoals wij hierboven (alinea 2.3) gezien hebben is art. 10 (die expliciet verklaart dat art 4 een erfdienstbaarheid is) weggelaten. Daaruit kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat art. 4 hiermee is te kwalificeren als een kettingbeding (zie art. 12). In dat geval is dit (mogelijke) kettingbeding komen te vervallen toen het niet werd doorgegeven

2.10

Wanneer art. 4 in de originele aktes op een vergelijkbare manier was opgenomen zoals bij perceel 3289, is sprake van een kettingbeding dat niet is doorgegeven. Hiermee is dat kettingbeding dus komen te vervallen. Het is alleen niet zeker of art. 4 in de eerdere aktes überhaupt is opgenomen.

Hierbij is het ook relevant om op te merken dat perceel 5047 rond dezelfde tijd als perceel 3289 is getransporteerd door dezelfde notaris. Waarbij deze notaris in het ene geval: perceel 3289 art. 4 wel heeft opgenomen en in het andere geval: perceel 5047 niet. Het is in ieder geval zeker dat er geen onomstotelijke erfdienstbaarheid op beide percelen ligt.

2.11

In de leveringsakte van 19 april 1988 (perceel 5047) wordt art. 3 van de voorbeeldakte nog wel opgenomen. Er is hier tevens waarschijnlijk ook sprake van een kettingbeding, omdat zelfs in de voorbeeldakte art. 3 buiten de reikwijdte van art. 10 ligt.

Art. 3 is daarmee ook in de meest recente akte doorgegeven. In principe is dit kettingbeding daarmee ook nog van kracht. In art. 3 wordt alleen niet bepaald wat het directe gevolg is wanneer de Schaerweijder Bosschen B.V. geen toestemming geeft. Het regelt namelijk alleen hoe een dergelijke conflict opgelost moet worden (via een scheidsgerecht). De uitkomst van deze procedure staat niet vast (zie ook memo van mr. Van Kippersluis d.d. 24 juli 2018). Of hier sprake is van een evidente belemmering bespreek ik hierna.

Evident privaatrechtelijke belemmering

2.12

Zoals hierboven reeds aangegeven is het niet zeker dat er een erfdienstbaarheid zit op de percelen 5047 en 5674; er zijn veel indicaties dat dit *niet* het geval is.

2.13

De Raad van State (hierna: de RvS) heeft expliciet geoordeeld dat wanneer de erfdienstbaarheid redelijkerwijs niet met zekerheid is vast te stellen, zij hier geen oordeel over velt (dat is overgelaten aan de burgerlijke rechter). Daarmee is er in dat geval dan ook geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De burgerlijke rechter moet namelijk eerst bepalen of er sprake is van een erfdienstbaarheid.² Waarbij de RvS als indicatie ook kijkt naar het feit dat de erfdienstbaarheid wordt betwist door partijen. Het moet in ieder geval evident zijn dat er een erfdienstbaarheid is gevestigd op het perceel.³ In dit geval is het karakter van de betoogde erfdienstbaarheid niet evident, nu niet zeker is of deze überhaupt gevestigd is op de percelen.

2.14

Art. 3 in de leveringsakte van 5047 vereist voorafgaande toestemming van Schaerweijder Bosschen voordat er kan worden gebouwd. Dit kettingbeding geldt vooralsnog wel voor perceel 5047. Breevast stelt dat zij voor het bouwen geen toestemming gaat verlenen. Waarmee er volgens haar sprake is van

² ABRvS 26-10-2016, ECLI:NL:RVS:2016:2830.

³ ABRvS 11-01-2012, ECLI:RVS:2012:BV0576.

een evidente privaatrechtelijke belemmering. Hierbij verwijst Breevast ook naar een uitspraak van de rechtbank Gelderland.⁴ Deze zaak is alleen niet één op één toepasbaar op perceel 5047. Bij de rechtbank Gelderland was het namelijk zeker dat toestemming niet zou worden verleend (twee partijen in VvE, tegenstander had een meerderheidsbelang). Er is alleen geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering wanneer weigering niet vast staat.⁵

2.15

Bij perceel 5047 moet, volgens art. 3, eerst toestemming worden gevraagd aan Schaerweijder Bosschen B.V. Wanneer deze geen toestemming geeft moet men de kwestie voorleggen aan een scheidsgerecht. Het staat dus niet met zekerheid vast dat er geen toestemming wordt gegeven voor het bouwen.

2.16

Verder is het ook zo dat mr. Van Kippersluis betwijfelt of Breevast daadwerkelijk rechtsopvolger is van Schaerweijder Bosschen en daarmee dus ook geen beroep kan doen op de bepalingen in de leveringsakte. Dit punt ben ik overigens in het bestek van onderhavige notitie verder niet nagegaan.

Het een en ander betekent naar mijn mening dat ook in dit geval het kettingbeding niet een dusdanig evident karakter heeft dat dit een bestemmingsplanspanwijziging in de weg staat.

3. Conclusie

3.1

Voor wat betreft de vraag of er sprake is van een erfdiensbaarheid bestaat enige onzekerheid. Uit de (door mij ontvangen) bekende leveringsaktes van de percelen 5047 en 5674 blijkt dit alleen niet.

⁴ Rb. Gelderland 10-05-2016, ECLI:RBGEL:2016:6181.

⁵ ABRvS 04-11-2015, ECLI:RVS:2015:3359.

Tevens kunnen we uit de leveringsakte van 3289 een indicatie halen dat wanneer art. 4 eerder wel is opgenomen, het hier gaat om een kettingbeding. Nu dit (mogelijke) kettingbeding niet is doorgegeven voor de percelen 5047 en 5674 geldt dit kettingbeding niet (meer) (als dit op deze wijze is vastgelegd).

Mocht er op enig moment alsnog sprake blijken te zijn van een erfdienstbaarheid dan is deze naar mijn mening op dit moment niet evident genoeg om tegengeworpen te worden in een bestuursrechtelijke procedure. Art. 3 heeft ook geen evident karakter omdat de uitkomst van deze conflictprocedure niet vaststaat. Waarschijnlijk is hiermee geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

0-0-0

BIJLAGEN:

BIJLAGE 1 – tijdelijk transportaktes

BIJLAGE 2 – Voorbeeld akte

BIJLAGE 1

KienhuisHoving N.V.

Postbus 109, 7500 AC Enschede, Tel. 053-4804760 Fax 053-4804781

Deze zaak is in behandeling bij mr. M-L.W.J.S. Knook

BIJLAGE 1 – Tijdlĳn transportaktes

Perceel 5047

-Leveringsakte 21 november 1952 (opgesteld door mr. C.B. Goemans),
bij welke akte de Parochie van de Heilige Joseph de eigendom verkreeg van het perceel bouwterrein gelegen te Zeist aan de Oude Woudebergse Zandweg, kadastraal bekend Gemeente Zeist, Sectie H, nummer 2461, groot twee hectaren, twee aren vier en tachtig centiaren

Opmerking: deze akte d.d. 21 november 1952 is door mij niet ontvangen. Doch wordt deze akte genoemd in de hieronder te noemen akte d.d. 20 maart 1964.

-Leveringsakte 20 maart 1964 (opgesteld mr. H.B. Van Rhijn),
het perceel bouwterrein gelegen te Zeist aan de Oude Woudebergse Zandweg, kadastraal bekend Gemeente Zeist, Sectie H, nummer 2461, groot twee hectaren, twee aren vier en tachtig centiaren wordt door de Parochie van de Heilige Joseph in eigendom overgedragen aan N.V. Schaerweijder Bosschen.

In deze akte is vermeld dat koopster (N.V. Scharweijder Bosschen) het perceel aanvaardt *“in de staat waarin het zich thans bevindt, met al de daaraan verbonden rechten en lasten, heersende en lijdende erfdiensbaaheden”*. In de akte wordt verder echter niet vermeld of daadwerkelijk sprake is van (een) erfdiensbaahede(heden).

Opmerking: in deze akte d.d. 20 maart 1964 wordt –naast de akte van 21 november 1952- ook genoemd de akte van transport d.d. 20 mei 1944 verleden voor notaris F.L.E. van Hoogstraten en is vermeld:

“met betrekking tot voorschreven onroerend goed diverse welstandsbepalingen gemaakt zijn ten behoeve van de N.V. Schaerweijder Bosschen voornoemd, doch dat deze bepalingen, thans niet meer van belang zijn door het voorschreven perceel thans weer eigendom wordt van de N.V. Schaerweijder Bosschen”.

Deze akte d.d. 20 mei 1944 heb ik niet ontvangen bij de stukken.

-Leveringsakte 19 april 1988 (opgesteld door mr. J.P. Dierkens Schuttevaer). In deze akte wordt voor het eerst gerefereerd naar specifieke erfdiensbaarheden dan wel kettingbedingen (zie vanaf art. 9 “Bijzondere verklaringen verkoper”). Het gaat hierbij om art. 3 en 10 van de voorbeeld- akte.

Opmerking: Bij deze leveringsakte d.d. 19 april 1988 ‘horen’ voorts de volgende door mij ontvangen akten:

- *Rectificatie-akte d.d. 19 juli 1988 (mr. J.P. Dierkens Schuttevaer)*
- *Bekrachtigingsakte d.d. 10 oktober 1988 (mr. J.P. Dierkens Schuttevaer)*
- *Akte ter verbetering van kadastrale aanduiding d.d. 9 oktober 2000 (mr. L. Engel-Kroezen)*

-Leveringsakte 4 oktober 1995 (opgesteld door mr. Swane).

In deze akte wordt betreffende de erfdiensbaarheden onder het kopje “Omschrijving erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen” verwezen naar voornoemde akte van 19 april 1988.

Perceel 5674

-Leveringsakte 28 december 2010

In deze akte wordt v.w.b. de voorafgaande verkrijging verwezen naar de akte d.d. 19 april 1988 (notaris mr. Dierkens Schuttevaer) alsmede de ‘bijbehorende’ rectificatie – en/of bekrachtigingsaktes van latere datum

Onder het kopje “Verklaringen van Verkoper “(op pag. 3 van de akte) is onder 6. Vermeld: “*er zijn geen erfdiensbaarheden*” en onder 8. “*Er behoeven aan Koper geen kettingbedingen te worden opgelegd*”

Perceel 3289 (‘voor erf’)

-Leveringsakte 1 maart 1965 (opgesteld door notaris mr. Van Rhijn). Waarin art. 3, 4 (in gewijzigde vorm) en 12 van de voorbeeld-akte zijn opgenomen.

Opmerking: deze akte d.d. 1 maart 1965 is door mij niet ontvangen. Doch wordt deze akte genoemd (en geciteerd) in de hieronder te noemen akte d.d. 2 oktober 1995 .

-Leveringsakte 2 oktober 1995 (opgesteld door mr. Begheijn). In deze akte wordt terugverwezen naar de akte van 1 maart 1965 betreffende de erfdienstbaarheden (zie v.a. pagina 5 onder het kopje “Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen”).

BIJLAGE 2

KienhuisHoving N.V.

Postbus 109, 7500 AC Enschede, Tel. 053-4804760 Fax 053-4804781

Deze zaak is in behandeling bij mr. M-L.W.J.S. Knook

(Uitgetypte versie van de eerste akte op naam van Schaerweijder Bosschen N.V. die het kettingbeding / de erfdienstbaarheid bevat)

Deel 771 nr 7
Amersfoort

Dagregister deel 95 No. 642.

Heden den Zestienden Juni 1933

Heden den Zestienden Juni negentienhonderd drie en dertig verscheen voor mij Frederik Leo Maria van Hoogstraten, notaris te Zeist in tegenwoordigheid van de na te noemen getuigen.
de Heer Louis Dignus Baron van der Goes van Dirxland, koopman, wonende te Zeist in Zijnen hoedanigheid van directeur der te Zeist gevestigde Naamloze vennootschap "Schaerweijder Bosschen" en als zoodanig die Naamloze Vennootschap ingevolge het bepaalde bij artikel 9 harer statuten ten deze vertegenwoordigende met goedkeuring van de Algemeene Vergadering van Aandeelhouders blijkens een uittreksel der notulen, gehouden in hunne vergadering van den zevenden Januari negentienhonderd negen en twintig gehecht aan ene akte van verkoop en koop, den zestienden December negentienhonderd negen en twintig voor mij notaris verleden.

De comparant in zijne gemelde hoedanigheid verklaarde, dat door de Naamloze Vennootschap "Schaerweijder Bosschen" gevestigd te Zeist, is verkocht en dat hij bij deze eigendom overdraagt aan en ten deze mede verschenen

....., hierbij mede verschenen verklarende de comparanten zoo voor zich als in hoedanigheid gemeld te hebben gekocht en in koop aan te nemen; zulks ter uitvoering van een bij akte van scheiding den zestienden juni negentien honderd dertig voor notaris Karel Wessel van *Gorhorn* te Zeist, verleden aan den koopers opgelegde verplichting tot betaling van den koopprijs van nagemeld door den comparant, voornoemd, voor zijn nader te noemen lastgevers aangekocht onroerend goed. Een perceel grond te Zeist, gelegen aan de, kadastraal bekend gemeente te Zeist, sectie nummer, groot een hectare twaalf Aren vijfvijftig centiaren van welk onroerend goed de Naamloze Vennootschap voornoemd den eigendom heeft verkregen door inbreng blijkens akte den tweeden januari negentienhonderd vier verleden voor notaris M. Frank te s-'Gravenhage, overgeschreven ten hypotheekantore te Amersfoort den negentienden Februari daaraanvolgende in deel 388 nummer 83
Deze verkoop en koop is geschied voor de som van vijf en twintigduizend gulden, welke koopsom de heer van der Goes van Dirxland voornoemd, in zijne gemelde hoedanigheid verklaarde te hebben ontvangen, waarvoor kwitantie bij deze en voorts onder de volgende.

Bedingen:

Artikel 1. Het verkochte gaat over voetstoots in den staat waarin het zich thans bevindt met alle belendingen, stichtingen en gemeenschappen, rechten en lasten, heerschende en lijdende erfdiensbaarheden, zichtbare en verborgen, bekende en onbekende gebreken welke het heeft om door de koopers te kunnen worden aanvaardt op heden.

Artikel 2. De verkoopster waarborgt de koopers alleen haar bevoegdheid tot verkoop en levering van het goed, vrij van hypothecair verband. Zij zal tot geene verdere vrijwaring gehouden zijn.

Artikel 3. Behoudens bevoegdheid tot het gewone onderhoud en noodige herstellingen ingeval van bliksem, brand of dergelijke schade, zullen de koopers, op grond van de bepalingen dezer akte, alvorens op den gekochten grond eenig gebouw of getimmerte op te trekken of op te richten, of eenige verandering aan te brengen aan den uitwendigen vorm of de bestemming van eenig gebouw of getimmerte of afrastering, dat zich te eenigen tijd op den gekochten grond bevindt, -te wijzigen, de desbetreffende plannen aan de genoemde Naamloze Vennootschap - 'Schaerweijder Bosschen' moeten overleggen, welke plannen het eigendom blijven van de Vennootschap.

Indien binnen veertien dagen na de overlegging der plannen door de beheerders van genoemde Naamlooze Vennootschap daartegen geen bezwaar bij den eigenaar — van den verkochten grond is gemaakt geworden, zal met de uitvoering dier plannen dadelijk kunnen worden begonnen.

Indien binnen veertien dagen eenig bezwaar door die beheerders wordt gemaakt, zal met de uitvoering van het plan niet eerder een begin mogen worden gemaakt dan nadat het bezwaar zal zijn opgelost, hetzij tengevolge van gezamenlijk overleg, hetzij tengevolge van een rechterlijke uitspraak.

Aan deze beslissing moeten partijen zich onvoorwaardelijk onderwerpen onverschillig of de uitspraak al dan niet gevallen is naar de regelen van de artikelen 620 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De verplichting tot overlegging der plannen vervalt zodra de Naamloze Vennootschap mocht opgehouden hebben te bestaan. Indien wordt gebouwd zonder ingeleverde plannen of indien in strijd met het door gemelde beheerders goedgekeurde plan wordt gebouwd, vertimmerd of herstellingen zijn gedaan of reeds vóór de goedkeuring der tekening met de bebouwing, vertimmering, of herstelling een aanvang is gemaakt, zal door de koopers ten behoeve van de verkoopster zijn verbeurd, een som van eenduizend gulden onverminderd het recht der verkoopster om hetgeen in afwijking van evengemelde tekening is gebouwd, vertimmerd of hersteld, te doen afbreken en wegruimen ten koste van de koopers, terwijl de verkoopster in geen geval tot schadevergoeding zal gehouden zijn op grond van de bepalingen dezer akte. De koopers moeten betalen een bedrag van dertig gulden voor de goedgekeurde tekening betreffende de bebouwing van het bij deze verkochte, welk bedrag moet worden gestort bij de inlevering der tekening.

Artikel 4. Op elke volle duizend vierkante meter van den bij dezen akte overgedragen grond, zal mogen worden gesticht een huis, waarin slechts eene woning en met bijbehorende gebouwen ten dienste van het te stichten huis en op elke volle vijftienhonderd vierkante meter van den bij deze akte overgedragen grond twee huizen onder één dak met bijbehorende gebouwen ten dienste van de te stichten huizen.

Artikel 5. Op het gekochte terrein of in of de gebouwen er op, zullen niet mogen worden gevestigd:

- a. Arbeiderswoningen of huizen van minder dan zevenhonderd gulden werkelijke huurwaarde per jaar,
- b. Geneeskundige inrichtingen, kloosters, winkels, fabrieken, trafieken of inrichtingen, waartoe bij de Wet bijzondere vergunning van overheidswege moet verkregen worden.
- c. Danshuizen, herbergen, kroegen, koffiehuisen, bierhuizen, pensions en lunchrooms, logementen (waaronder niet worden bedoeld hotels van den eersten rang), opslagplaatsen.

Artikel 6. De op den verkochten grond te stichten huizen, met uitzondering van paardenstallen, koetshuizen, koetsiers- en tuinmanswoning of chauffeurswoning of andere dienstwoningen, moeten zoodanig worden gebouwd dat zij minstens twee verdiepingen boven den begane grond hebben.

Artikel 7. Voor zover van het recht tot het hebben van koetshuis, paardenstal met bijbehorende koetsierswoning of andere dienstwoningen gebruik gemaakt wordt, zal door den eigenaar van den te bebouwen grond gezorgd moeten worden:

- a. dat alle zijden der gebouwen met uitzondering van den voorgevel;
- b. dat alle vuilnis - ook van stal en koetshuis afkomstig;

door dicht houtgewas aan het gezicht van buiten het gekochte zoveel mogelijk onttrokken worden.

Artikel 8. Op het bij deze verkochte mogen geen aan den publieken weg zichtbare reclameborden worden geplaatst (behalve bij verkoop of verhuur tot ten hoogste twee borden)

Artikel 9. Het onderhoud nu en mettertijd van het hek (omheining of afsluiting), dienende om den bij dezen verkochten grond af te scheiden van de aangrenzende perceelen der verkoopster, vernieuwing en herstelling onder dit onderhoud begrepen, wordt beheerscht door de te dien opzichte bestaande wettelijke bepalingen, met dien verstande echter, dat voorzover die bepalingen den last gedeeltelijk mochten leggen op de Naamlooze Vennootschap 'Schaerweijder Bosschen' voornoemd, zij van dien last zal zijn ontheven en deze geheel zal komen voor rekening van de koopers en de opvolgende eigenaren.

Deze ontheffing geldt slechts voor de Naamlooze Vennootschap "Schaerweijder Bosschen" voornoemd zelve.

Artikel 10. De bepalingen vervat in de artikelen 4 en 5 worden als erfdiensbaarheden gevestigd, ten laste van het gekochte perceel en ten nutte en ten gebruike van de perceelen kadastraal bekend Gemeente Zeist, onder sectie , nummers en

Artikel 11. De koopers kunnen zelf zich de levering van den eigendom van hetgekochte verschaffen.
Artikel 12. De bedingen der artikelen 3 tot en met 9 en van dit artikel zullen op boete van vijfduizend gulden ten behoeve van genoemde Naamlooze Vennootschap "Schaerweijder Bosschen" of hare rechtverkrijgenden, en voor elk verzuim, bij vervreemding, uitgiften in erfpacht, opstal of vruchtgebruik van het geheel of een gedeelte van het gekochte, aan den nieuwen verkrijger, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker worden opgelegd en ten behoeve van genoemde Naamlooze Vennootschap worden bedongen en aangenomen.

Artikel 13. De koopers zijn verplicht de definitieve afrastering van den gekochte grond te doen in overleg met Naamlooze Vennootschap 'Schaerweijder Bosschen' voornoemd, bij niet nakoming nakoming dezer verplichting zullen alle onkosten die hieruit ontstaan ten laste van de kopers komen.

Artikel 14. De kosten van opmeting door den landmeter komen ten laste van de koopers.

Artikel 15. De rechten en kosten dezer akte en die der levering van het gekochte worden door de koopers gedragen en betaald.

Tenslotte verklaarden de comparanten dat zij voor de executie dezer domicilie kiezen ten kantore van den bewaarder dezer minute.

De comparanten zijn mij nochtans bekend.

Waarvan akte.

Verleden te Zeist, ten dage in het hoofd dezer akte gemeld, in tegenwoordigheid van de Heeren Klaas van den Berg en Cornelis *Zijbardus* Knoppers beiden notarisklerk en wonende te Zeist, als getuigen.
Onmiddellijk na voorlezing dezer akte door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.

(handtekeningen)

Voor Afschrift
van Hoogstraten
Notaris

Overeenkomstig het origineel verklaard door mij Bewaarder
279 regels