

# Is erfdiensbaaheid dienstbaar aan het cultureel erfgoed ?

door

J. Kwantes

## Inleiding

Ongemerkt verdwijnen buitenplaatsen en vallen grotere villa's aan sloop ten offer. Andere maatschappelijke omstandigheden maken een passend gebruik moeilijk en goed onderhoud tot een drukkende last.

En wat brengt het groeiend streven naar stedeboekkundige verdichting? In Hilversum is aanvaard, dat een verdere uitbreiding naar de resterende vrije ruimte, naar buiten, niet toelaatbaar is. Bouwgrond is daarmee schaars geworden. In de villaparken is nog ruimte... Door het kleiner worden der huishoudens neemt het inwonertal en daarmee het draagvlak voor aanwezige voorzieningen af. Woningbouw kan de teruggang temperen. Door een wijziging van de financiële verhoudingswet rijk-gemeenten weegt het criterium "aantal woningen" nu zwaarder voor de hoogte van de - toch al dalende - rijksuitkeringen. Het nog altijd grote aantal ingeschreven woningzoekenden vraagt bovendien om ruimte voor sociale woningbouw.

De bedreiging van villaparken doet tegelijk de aandacht voor hun cultuurhistorische betekenis toenemen. De architectuur van gebouwen en tuinen, de menging van cultuur en natuur is juist door hun combinatie van essentieel belang voor de kwaliteit van een deel van onze omgeving.

De moeilijke verenigbaarheid van verschillende doeleinden maakt een politieke keuze tot een zware en ondanbare taak.

## Mogelijkheden van bescherming

Een ambitieus programma van voorbereiding van bestemmingsplannen - vooral voor de villagebieden - zal de aard van de bestemming en het gebruik van de grond gaan

regelen. Inspraak zal mogelijk zijn, maar de Raad stelt vast. Het bestemmingsplan vindt zijn basis in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Naast deze vorm van publiek recht bestaan er ook privaatrechtelijke belangen, die het recht van eigendom begrenzen. De belangrijkste bepalingen van civielrechtelijke aard die de bouw van onroerend goed belemmeren, zijn de erfdiensbaarheden. Juist in oude villaparken bestaan veel erfdiensbaarheden en kettingbedingen. De vermaatschappelijking van de eigendom heeft na 1900 belangrijke vorderingen gemaakt. Vóór die tijd zijn veel privaatrechtelijke bepalingen vastgelegd, die nu ten dele door het publiek recht worden geregeld. Belangrijke zakelijke belangen eisten destijds voor de villaparken een zekere garantie voor handhaving van een bepaald welstandsniveau. Die bepalingen zijn niet altijd meer bekend. Er was geen verplichting ze in latere akten over te nemen. Ze komen evenmin voor in de kadastrale legger (het register van eigenaren met de percelen, die tot het eigendom behoren).

Niettemin hebben veel erfdiensbaarheden hun betekenis behouden, kunnen ze zelfs het publieke recht doorkruisen. Het is daarom zinvol in voorkomende gevallen daarnaar onderzoek te (laten) doen.

### Het voormalige landgoed Corvin

De villa Corvin - de laatste 25 jaar onderdak biedend aan de technische school voor electronica Rens en Rens - werd gesticht in 1892. In het architectuurrapport voor Hilversum wordt de villa "tot één van de goede voorbeelden gerekend van villabouw na 1874 in Hilversum". De ruimte van de oorspronkelijke tuin en het koetshuis zijn nog aanwezig. De villa is in de kwalitatief hoogste categorie - ten behoeve van behoud - ingedeeld. Eind 1982 leek de villa te worden bedreigd door een plan voor uitbreiding van het naburige Christelijk Verpleeghuis Hilversum. En Rens en Rens wilde het complex wel kwijt. Historisch onderzoek bracht een oud recht aan het licht, dat verkoop en kans op sloop bemoeilijkte. Voor een goed begrip van de situatie moeten wij teruggaan naar de jaren dertig van de vorige eeuw. Het ge-

bied rond de Boomberg bestond toen uit akkerland. Tussen 1831 en 1841 kocht Jan van Ravenzwaay, schilder te Hilversum (verwant aan Albertus Perk) - mede namens J.A. Hinsbeek, kassier-generaal aan de Nederlandse Bank, Jan Boelen, koopman, A. van Geuns, koopman en Jan Jasmaan (?) assuradeur, allen wonend te Amsterdam - verschillende stukken bouwland. Zij waren deelgenoten "van de onderneming tot bespitten en beplanten van eenige gronden aan de westzijde des dorp Hilversum".

In 1835 zag hun bezit er uit, zoals kaart 1 weergeeft. Het donker gekleurde deel was bebost: Peerlkamplaan van Schuttersweg over de Boomberg naar de Boomberglaan met paden om de Boomberg naar de Vaartweg. Deze wandelmogelijkheid in het groen vormde de basis voor een later villapark.

De grond werd in 1847 aan de gemeente aangeboden. De overdracht van beboste grond met paden had plaats op 14 september 1848. In de akte werd het volgende beding opgenomen: "Uitdrukkelijk wordt bepaald, dat de publieke wandeling ten allen tijde zal moeten worden gelaten onverlet zoo als die nu is bestaande en alzoo eene belommerde wandeling opleverende van den hoek van het Schoenmakersweegje of den diepenweg (resp. Boomberglaan en verharde Peerlkamplaan) over den berg tot bij de gronden van den Heer Corver Hooft, aan de schapenstal (Corversbos) en tevens aan de oost en westzijde van den berg om, naar de Molendrift (Vaartweg) zonder dat hierop als eene voorwaarde door de verkoopers bedongen, in vervolg van tijd, eenigen inbreuk zal mogen worden gemaakt door de besturen in deze tijd, of de regtverkrijgenden van gemelde gronden. Het oostelijke pad (4 m breed) is vermoedelijk ontstaan op de grond van de percelen F 104, 105, 108 en 109. In de akte is namelijk bedongen "dat de Heer Van Ravenzwaaij of de eigenaars in der tijd aan het perceel Sectie F nummers 104, 105, 108, 109 steeds voor hetzelfde vrijen overweg zullen hebben en behouden voor de thans verkocht worden de percelen".

De kadastrale verdeling en de eigendom der gronden was omstreeks 1850, zoals kaart 2 - afkomstig uit de Collectie Boekschoten - weergeeft. Op kaart 3 (van J. Rietbergen van 1884) komen de paden rond de Boomberg nog

voor in hun oorspronkelijke staat.

In 1892 zocht Alexander Lodewijk Grothe "zonder beroep", maar kennelijk niet onbemiddeld, grond voor het stichten van een villa. Op 6 september van dat jaar kocht hij van de zoons van Albertus Perk, Jan en Karel Jan "een perceel boschgrond of bouwterrein op den kruin van de Boomberg, vormende de zuidelijke helft van dien kruin, belend ten noorden van een voetpad en grintweg genaamd Bergweg en overigens gronden der gemeente Hilversum" (F 2063, d.w.z. het zwarte deel ten westen en ten zuiden en het voetpad ten oosten); de kadastrale percelen 104 en 105 op kaart 2. Op die grond werd later Corvin gebouwd.

In de koopakte werd het volgende servituut opgenomen: "de koper en opvolgende eigenaren zullen gedurende den tijd van 25 achtereenvolgende jaren ingaande op de dag der aanvaarding van die gronden geen fabrieken of andere inrichtingen mogen stichten waarin gebruik wordt gemaakt van stoomwerktuigen, welke rook veroorzaken en na gemeld tijdvak van 25 jaar niet anders dan met toestemming van B en W van Hilversum".

De heer Grothe wenste een villa en een daarbij passende tuin van allure. Hij kocht daarvoor van de gemeente een aansluitend stuk bosgrond met voetpad ten zuiden van de Bergweg (de onderste punt van perceel 79 en het midden-deel van perceel 78 volgens kaart 2). Het gevolg daarvan was een duidelijke inbreuk op de bepalingen van de akte van 1848 bij de overdracht van die grond aan de gemeente. De publieke wandeling zou door de verkoop namelijk niet meer onverlet blijven en zo die er nog mocht zijn door het kappen van bomen niet meer "belommerd" zijn. Daartegenover werd in de koopakte de volgende bepaling opgenomen: "Noch door de koper, noch door zijne rechtverkrijgenden zullen bij de afscheiding van den overblijvenden grond (van de gemeente), hetzij van anderen aldaar gekochte grond of nog te koopen grond schuttingen of muren hooger dan een meter mogen worden geplaatst en tot op een afstand van vijf meter van deze genoemde scheidingen, geen gebouw, stal of schuur, mest of vuilnis hoop mogen worden daargesteld zonder goedvinden van

B en W der gemeente Hilversum."

Grothe kocht op 16 december 1892 nog een stuk grond (62 a 50 ca), liggend ten westen van de strook, die hij van de gemeente kocht. Aan de zuidzijde was het gekochte begrensd door de grond van de heer B.R.G. Bouricius, Deze had daar in 1880 de villa Palaboean laten bouwen. Bouricius had op 24 mei 1879 de Park en Bouwmaatschappij Hilversum gesticht tezamen met: D.P.H. Aberson, griffier bij het Kantongerecht Den Helder, J.C.Gülcher, A. Holtzman, assureur, Chr. van Lennepe, koopman, J.J. Servais en C.F. Suermondt.

Deze maatschap kocht op 16 juni 1879 10 percelen bouwland (de percelen F 62-71, totaal 4 ha 68 a 10 ca). Bovendien werd een deel van de percelen F 76 en 77 van Park gekocht. In de akte van overdracht bij verkoop aan Grothe in 1892 werd het volgende opgenomen:

"Speciaal wordt ten aanzien van servituten bepaald en overeengekomen: dat het verkochte perceel en de nog aan de verkoopers behorende bij voormelde titels door hen verkregen perceelen te Hilversum Sectie F nr 1900, 2061 en 2062 groot 2 ha 31 a 40 ca ten behoeve en ten nutte en wederkeerig ten laste van elkander en over en weder worden bezwaard en bevoorrecht met de erfdiensbaarheid, dat daarop nooit fabrieken, koffiehuzen, arbeiderswoningen of winkelhuizen mogen worden opgericht of uitgeoefend, dat het verkochte ten behoeve en ten nutte van gemelde perceelen Sectie F nr 1900, 2061 en 2062 wordt bezwaard met de erfdiensbaarheid: dat hetzelfde in de eerste 50 jaren ingaande heden niet in perceelen bouwterrein mag worden gesplitst en niet mag worden doorsneden door nieuw aan te leggen publieke wegen en dat het verkochte perceel van de publieke rij of wandelwegen niet mag worden afgeheind door schuttingen of muren."

Beziet men kaart 4, dan rijst het vermoeden dat Bouricius de erfdiensbaarheid van een verbod van splitsing in percelen bouwterrein in de eerste 50 jaren enz. heeft bedongen om van Palaboean uit ook een ruim uitzicht naar de noordzijde te behouden.

Op 3 februari 1919 verkocht de heer Grothe Corvin met stal, koetshuis en erf, groot 1 ha 3 a 20 ca aan C. Roetman, makelaar in tabak, en twee anderen. Zij verkoch-

ten het landgoed weer op 10 mei 1920 aan H. de Graaff, kok en pasteibakker, enig directeur der N.V. Huize Zomerdijk Bussink, gevestigd te Amsterdam. Corvin werd toen hotel-restaurant.

Op 12 juli 1928 ging Corvin over naar de Friedman Stichting en werd een vacantiehuis voor Joodse kinderen. In de akte werd "speciaal verwezen naar het verbod tot het oprichten of uitoefenen van fabrieken, koffiehuisen enz. en tot het splitsen van voormeld perceel in bouwterreinen, het doorsnijden van dat perceel door nieuw aan te leggen publieke wegen en tot het afheinen door schuttingen of muren van voormeld perceel van de publieke rij- of wandelweg".

Op 28 december 1961 verkocht de Stichting Corvin aan Cornelis Rens. Het verkocht ging over "met alle bekende en onbekende erfdiensbaarden".

#### De betekenis van het bovenstaande voor het mogelijk behoud van cultureel erfgoed

De verkoop in 1892 door de gemeente van de grond met het westelijke pad was in feite onrechtmatig. B en W hadden het verzoek van Grothe tot verkoop afgewezen, maar de Raad ging accoord. Na 30 jaar was deze onrechtmatigheid verjaard.

Aan het onverlet laten van de wandeling op de overgebleven paden is de gemeente nog steeds gebonden, namelijk tegenover alle omwonenden. De bepaling geldt ook voor rechtverkrijgenden van de grond, waarop het pad ligt: de gegadigde daarvoor was het C.V.H., dat voor uitbreiding op de grond van Corvin het pad nodig had. Voorlopig is van de transactie afgezien. Voor het open houden van het terrein ten westen van de villa kan uit hoofde van privaatrechtelijke verplichtingen mogelijk een beroep worden gedaan op de op 10 december 1892 met de gemeente gesloten akte: "...dat er nooit fabrieken, koffiehuisen, arbeiderswoningen of winkelhuizen mogen worden opgericht".

De vraag zou zich dan kunnen voor doen of sociale woningbouw onder het begrip "arbeiderswoningen" valt. De rechtsopvolgers van de wederpartij van Grothe volgens de akte van 16 december 1892, de gebruikers van het

heersend erf, zijn de eigenaren en huurders van de gronden in het voormalige Suzannapark.

Verwijzing naar en gebruik van de privaatrechtelijke verplichtingen (van het dienend erf, d.w.z. van Corvin) is van belang als een onvoldoende of ongewenste regeling volgens het publiek recht daartoe aanleiding geeft.

### Bronnen

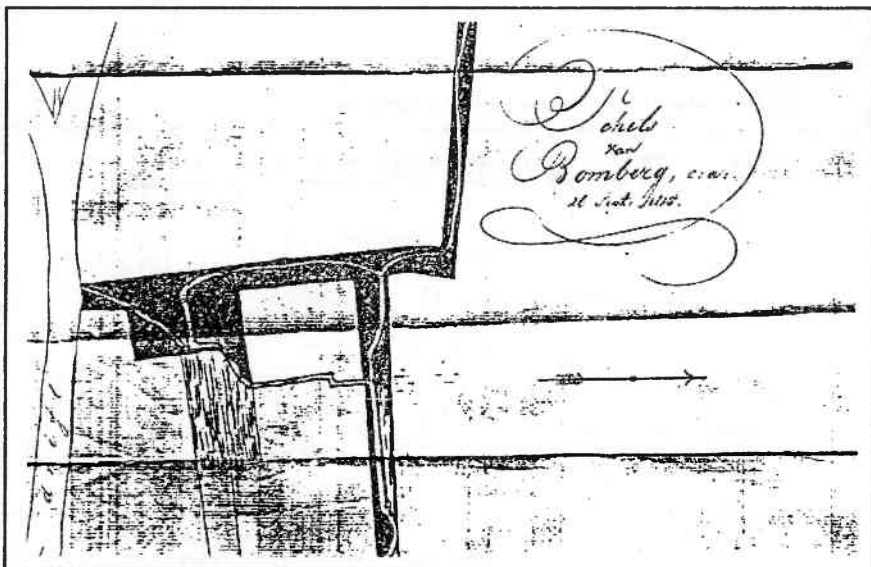
Cultuurhistorische betekenis van villaparken, Studierapport 19 van de Prov. Planol. Dienst N. Holland, 1982. Historische Afdeling van het Cultureel Centrum De Vaart. Oud-Archief van de Gemeente Hilversum.

J.Th. Smalbraak: Burenrecht en erfdiensbaarheden, 1980.

Mr. A.A. van Velten: Bepalingen van civielrechtelijke aard welke de bouw of de verkoop van het gebouwde belemmeren. In: Bouwrecht, feb. en maart 1983.

De Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in Noord-Holland te Amsterdam.

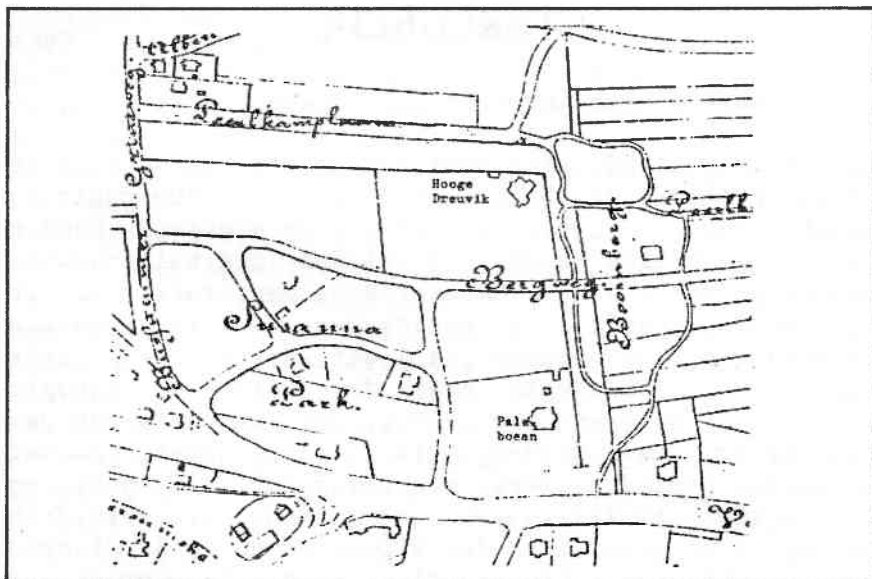
Op de kaart uit de Coll. Boekschoten werd de auteur attent gemaakt door dr. P.W. de Lange.



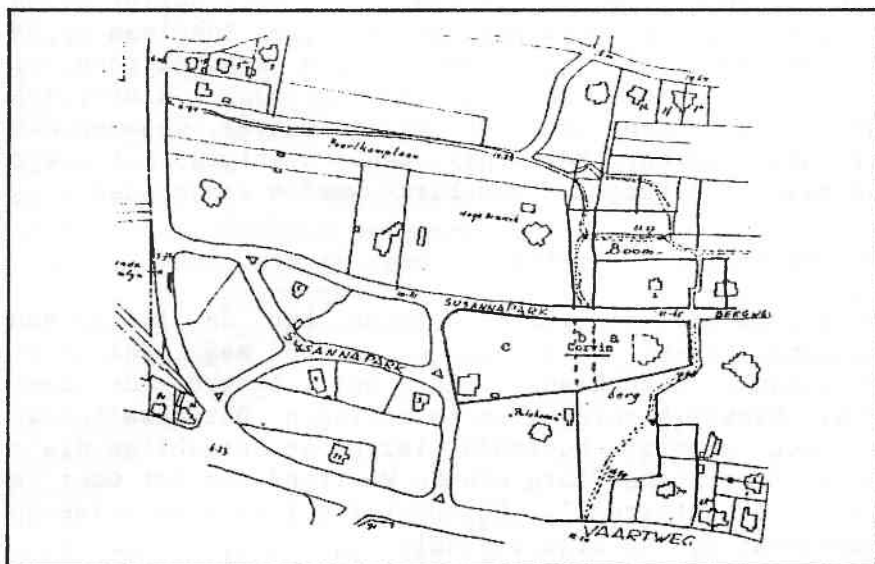
Kaart 1. Schets van Boomborg c a in 1835: bos met paden van J. van Ravenzwaaij c s, in 1848 aan de gemeente overgedragen







Kaart 3. Het Suzannapark in 1884



Kaart 4. Het Suzannapark omstreeks 1895 en de door A.L. Grothe voor Corvin aangekochte grond van:  
 a. J. en K.J. Perk op 6-9-1892  
 b. gemeente Hilversum op 10-9-1892  
 c. Park en Bouwmaatschappij(Bouricius c s) op 16-12-1892