

Voorgenomen vestiging zakelijk recht van opstal aan Melkweg te Zuidland

Voorgenomen vestiging zakelijk recht van opstal ten behoeve van de aanleg, het in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een transformatorstation met de daarbij behorende kabels- en leidingen met eventuele bijbehoren alsmede het vestigen van een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van genoemde opstallen op de locatie Melkweg te Zuidland ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V.

Voorgenomen vestiging zakelijk recht van opstal ten behoeve van de aanleg, het in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een transformatorstation met de daarbij behorende kabels- en leidingen met eventuele bijbehoren op het perceel kadastraal bekend gemeente Bernisse, sectie B, nummer 2037 (ontstaan uit gemeente Bernisse, sectie B, nummer 2034, daarvoor ontstaan uit gemeente Bernisse, sectie B, nummer 2026), ter grootte van circa 6 vierkante meter, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, plaatselijk bekend Melkweg te Zuidland;

Voorgenomen vestiging van een erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van en naar de bedoelde opstallen op het perceel kadastraal bekend gemeente Bernisse, sectie B, nummer 2036, ter grootte van circa 221.173 vierkante meter, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, plaatselijk bekend als Fibula 1a te Zuidland;

In het Didam-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Hoge Raad bepaald dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt volgens de Hoge Raad ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden een overheidslichaam een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit volgens de Hoge Raad voort dat een overheidslichaam bij een voorgenomen verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak gelegenheid moet bieden aan alle (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de betreffende onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Gelet op de algemeen geformuleerde overwegingen van de Hoge Raad (het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten), lijkt het aannemelijk dat de door de Hoge Raad gestelde regels in het Didam-arrest van toepassing zijn op al het privaatrechtelijk overheidshandelen, dus ook op vestiging opstalrechten c.q. erfdienstbaarheden.

Om de mededingingsruimte te waarborgen, heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest specifieke procedurele regels geformuleerd, waaraan een overheidslichaam zich in het kader van een verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak dient te houden ("Procedurele Regels"). Afwijking van de Procedurele Regels is mogelijk indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de betreffende aankoop ("Uitzonderingssituatie").

De gemeente Nissewaard is voornemens om een zakelijk recht van opstal alsmede een erfdienstbaarheid van weg te vestigen c.q. te verlenen aan Stedin Netbeheer B.V. in het kader van de energietransitie en meer specifiek het uitbreiden en versterken van het netwerk. Op basis van de op dit moment ingediende aanvragen gaat de gemeente ervan uit dat Stedin Netbeheer B.V. de enige geïnteresseerde is welke tot aanleg, het in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een transformatorstation met de daarbij behorende kabels- en leidingen met eventuele bijbehoren over wenst te gaan. De gemeente meent dan ook op grond van het voorgaande dat Stedin Netbeheer B.V. de enige gegadigde is om het opstalrecht alsook de erfdienstbaarheid te verkrijgen.

Mocht een belanghebbende bezwaren hebben tegen de vestiging ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V. dan dient hij die bezwaren binnen drie weken na publicatie van dit bericht kenbaar te maken door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Rotterdam. Blijft een kort geding uit, dan is de gemeente vrij om (verder) vervolg te geven aan de verlening van het opstalrecht c.q. erfdienstbaarheid.

Voor nadere inlichtingen kunt u zich melden bij de gemeente Nissewaard, F. Rensen, (f.rensen@nissewaard.nl).