

Gemeente Landgraaf – Voorgenomen vestiging van een recht van opstal voor het hebben van peilputten op diverse locaties in Landgraaf voor monitoring van het grondwaterpeil door de gemeente Heerlen.

De Hoge Raad heeft op 28 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Als er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen. Het Didam-arrest is niet alleen van toepassing op verkoop van vastgoed, maar ook op de vestiging van zakelijke rechten.

Dit kan achterwege blijven als 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 of verkrijging van het zakelijk recht. In dat geval moet het voornemen tot de een-op-een verkoop of vestigen van het zakelijk recht wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt.

De gemeente Landgraaf is voornemens om voor onderstaande locaties een opstalrecht te verlenen aan de gemeente Heerlen voor het hebben van een negental peilbuizen voor grondwatermonitoring.

Het betreft de volgende locaties allen ter grootte van minder dan 1 m2:

1. Kadastraal bekend gemeente Nieuwenhagen, sectie A, nummer 3539 gedeeltelijk, plaatselijk bekend Exdel (2 buizen) en Uurwerkersweg (1 buis);
2. Kadastraal bekend gemeente Schaesberg sectie B, nummer 4813 gedeeltelijk, plaatselijk bekend Graaf Johan Frederikstraat (1 buis);
3. Kadastraal bekend gemeente Schaesberg, sectie E, nummer 1859 gedeeltelijk, plaatselijk bekend Kasteelweg (1 buis);
4. Kadastraal bekend gemeente Schaesberg, sectie E, nummer 2411 gedeeltelijk, plaatselijk bekend Bartokring (1 buis);
5. Kadastraal bekend gemeente Schaesberg, sectie F, nummer 1200 gedeeltelijk, plaatselijk bekend Strikkerstraat (1 buis);
6. Kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, nummer 1113 gedeeltelijk, plaatselijk bekend Koempel (1 buis);
7. Kadastraal bekend gemeente landgraaf, sectie B, nummer 1550 gedeeltelijk, plaatselijk bekend Vakschoolweg (1 buis).

Motivering

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de voorgenomen vestiging van een recht van opstal. De gemeente voert hiertoe de volgende argumenten aan:

1. De gemeente Landgraaf heeft in 2001 in aan de gemeente Heerlen toestemming gegeven voor het plaatsen van de betreffende peilbuizen om het grondwaterpeil te kunnen monitoren. In deze toestemming is onder andere bepaald dat na plaatsing een zakelijk recht van opstal voor het hebben van deze buizen wordt gevestigd.
2. Met de monitoringswerkzaamheden door de gemeente Heerlen wordt het publieke belang gediend.
3. Het is een wettelijke beheerstaak om het grondwaterpeil te monitoren. Om deze taak uit te kunnen voeren dient de gemeente Heerlen op hoger gelegen gebieden, in onder andere in de gemeente Landgraaf, peilbuizen te hebben.

Wilt u reageren naar aanleiding van de hierboven voorgenomen vestiging van de opstalrechten dan kunt u binnen 20 dagen na het plaatsen van deze publicatie een mail sturen naar gemeente @landgraaf.nl.