Gemeente Voorschoten

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Voorschoten

Nr. 471623

6 november 2023

Voorgenomen vestiging opstalrecht ten behoeve van Woningbouwvereniging de Sleutels

Dossiernummer: Z/23/080752/371642

De gemeente Voorschoten heeft het voornemen om overeenkomstig artikel 5:101 BW een recht van opstal te vestigen op een perceel, kadastraal bekend als Gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2650, ter grootte van ca. 796 m²/ha/a/ca, plaatselijk bekend als Waddingerhoorn 1 tot en met 65 (onevennummers).
De vestiging van het recht van opstal vindt plaats voor de realisatie van een collectief warmtesysteem ten behoeve van het gebouw op hetzelfde perceel. Op de grond, die bezwaard wordt met een zakelijke recht van opstal, zullen verticale bodemwisselaars van het systeem worden geplaatst. Met deze publicatie geeft de gemeente Voorschoten uitvoering aan het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Motivering
De gemeente acht het vanuit het publieke belang wenselijk om investeringen in duurzame verwarmingsopties toe te staan en te stimuleren. De plaatsing van deze opstallen is ten behoeve van een dergelijk systeem op de gemeentelijke gronden wenselijk is. Gezien het kleine aandeel van het gehele systeem op de gronden van de gemeente stelt de gemeente Voorschoten zich daarom op het standpunt dat er in dit geval geen ruimte is voor mededinging. Woningbouwvereniging de Sleutels is de enige serieuze gegadigde om deze opstallen te plaatsen en aan te leggen en het voornoemde perceel grond te bezwaren met een recht van opstal.

Wat is een verticale bodemwarmtewisselaar?
De bodemwarmtewisselaar is onderdeel van een gesloten bodemenergiesysteem. Die systemen zijn er in verschillende vormen. De warmtewisselaar pompt water (eventueel met een biologisch afbreekbaar antivriesmiddel) door de bodem en onttrekt daarmee warmte of koude aan de bodem.Verticale bodemwarmtewisselaars beslaan vrijwel geen (horizontale) oppervlakte. Ze worden geboord tot een diepte van 20 à 50 meter of dieper. Diepte en aantal wisselaars van een installatie zijn afhankelijk van factoren als warmtevermogen van de warmtepomp, bodemgesteldheid en beschikbare ruimte. Bron: https://www.rvo.nl/onderwerpen/bodemenergie-aardwarmte/gesloten-systemen/bodemwisselaars

Wat is een recht van opstal?
Als eigenaar van grond wordt je automatisch eigenaar van zaken die op je grond worden geplaatst. Dit heet ‘natrekking’ of de ‘natrekkingsregel’ die voortvloeit uit de wet. Om dat te voorkomen kun je via de notaris een recht van opstal vestigen. Door dit recht van opstal maak je als het ware een (juridische) scheiding tussen de grond en hetgeen dat erop gebouwd wordt of erin ligt. De gemeente wordt door dit opstalrecht expliciet geen eigenaar van het collectief warmtesysteem van het appartementencomplex en geeft woningbouwvereniging de Sleutels toestemming om dit in de grond aan te brengen.

Reactie
Tegen de voorgenomen overdracht kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Awb worden ingediend c.q. ingesteld. Indien u van mening bent dat u op basis van de hiervoor gestelde criteria: **ook in aanmerking dient te komen** voor het opstalrecht op deze gronden of **u niet kunt verenigen met dit voornemen**, dan dient u dat binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie op de gemeentelijke website kenbaar te maken door een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag. U dient dit tijdig vooraf te melden door een digitaal afschrift van de dagvaarding te zenden aan grondzaken@voorschoten.nl. Vermeld daarbij het kenmerk en de titel van de publicatie (Z/23/080752/371642).

Reactietermijn
Met het oog op de voortgang in deze uitgiftetrajecten en het verkrijgen van duidelijkheid over de rechtszekerheid van de transacties, hanteert de gemeente een reactietermijn van 20 kalenderdagen. Dit is een vervaltermijn. Indien u niet binnen de gestelde vervaltermijn van 20 kalenderdagen een reactie heeft gegeven of een kort geding aanhangig heeft gemaakt, dan wordt u geacht zich niet te verzetten tegen de hiervoor voorgenomen gronduitgifte en wordt u geacht uw rechten ter zaken te hebben verwerkt.

Vragen?

Gemeente Voorschoten

Mocht u vragen over de voorgenomen vestiging van zakelijk recht hebben, dan kunt u contact opnemen met team Grondzaken, e-mailadres: grondzaken@voorschoten.nl of per adres: Leidseweg 25, 2250 AJ Voorschoten, onder vermelding van het dossiernummer.