Gemeente Voorschoten

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Voorschoten

Nr. 117524

15 maart

2024

Voorgenomen vestiging huurafhankelijk opstalrecht twee locaties (Richard Wagnerlaan en Rosenburgherlaan)

Dossiernummer: Z/23/080420

De gemeente Voorschoten heeft het voornemen om op:

1. een deel van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2736, te weten de grond tussen Richard Wagnerlaan 85 en Voorwatering (ca. 50 m2) te verhuren en te bezwaren met een opstalrecht;
2. een deel van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 8654, te weten grond nabij Rosenburgherlaan 5 (ca. 50 m2) te verhuren en te bezwaren met een opstalrecht.

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

Op 2 maart 2023 is gebleken dat er noodzaak is voor het plaatsen van twee nieuwe opstelpunten voor zendmasten ten behoeve van de dekking en dienstverlening van telecomnetwerken in de gemeente. De gemeente heeft besloten om de hiervoor genoemde percelen aan te wijzen als plaats om de zendmasten op te richten. Door het verhuren en bezwaren van de betreffende gronden kunnen twee nieuwe opstelpunten voor zendmasten worden gerealiseerd. Hierdoor worden de oude en te kleine opstelpunten (van (spoorweg)masten 20 en 31, eigendom van Prorail) vervangen om zodoende te voldoen aan de (grotere vraag van de) dekkings- en snelheidsverplichtingen (DSV). In het antenneconvenant is de verplichting op genomen om het plaatsen van antenne-installaties op een zorgvuldige wijze te laten geschieden, waarbij ook rekening dient te worden gehouden met de openbare ruimte. De afstemming van dit proces is gecoördineerd voor meerdere telecomaanbieders. Bovendien zijn mobiele operators op grond van de Telecommunicatiewet verplicht om aan elkaar medegebruik van zendmasten toe te staan. Hierdoor ziet de gemeente af van een openbare aanbieding van de gronden en geeft ze één op één uit aan één gegadigde.

Hiervan uitgaande verhuurt de gemeente de beschreven gronden één op één aan NOVEC B.V. voor het plaatsen, hebben en onderhouden van de zendmasten. Daarnaast worden huurafhankelijke opstalrechten gevestigd, waarmee de gebouwde opstallen eigendom blijven van de huurder.

Wat is een recht van opstal?

De eigenaar van grond wordt automatisch eigenaar van zaken die op die grond worden geplaatst en daarmee duurzaam verenigd worden. Het gaat dan om bijvoorbeeld een huis dat op de grond wordt gebouwd. Dit heet 'natrekking' en vloeit voort uit de wet (artikel 5:20 van het Burgerlijk Wetboek). Om dat te voorkomen kunnen de eigenaar van de grond en de eigenaar van de opstal via de notaris een recht van opstal vestigen. Door dit recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de grond en hetgeen dat erop gebouwd wordt of erin ligt. De gemeente wordt door de vestiging van dit opstalrecht expliciet géén eigenaar van de zendmasten.

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 **u niet kunt verenigen met dit voornemen tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht**, dan dient u dat binnen een termijn van 20 kalenderdagen nadat de publicatie op de gemeentelijke website kenbaar is gemaakt, 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/23/080420).

Reactietermijn

Met het oog op de voortgang in deze uitgiftetrajecten en het verkrijgen van 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 zake te hebben verwerkt.

Vragen?

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.